

## Memo: Verantwoordelijke energiebesparing utiliteitsbouw

23 april 2019

In de milieuwetgeving zijn verschillende verplichtingen opgenomen voor energiebesparing bij bedrijven en instellingen. In de praktijk is niet altijd duidelijk wie als eerste verantwoordelijk is voor het naleven van deze verplichtingen. Zowel bij bedrijven en instellingen als bij het bevoegd gezag bestaat behoefte aan eenduidige afspraken hierover.

Tussen de koepelorganisaties van vastgoedbeleggers IVBN en vastgoedmanagers VGM NL, de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied en in afstemming met het Kernteam EED<sup>1</sup> is overleg gevoerd over wie, door de overheid, als verantwoordelijke wordt aangesproken voor energiebesparing op basis van de milieuwetgeving. De afspraken - zoals hieronder opgenomen in de tabel - richten zich op kantoren en winkels, maar de systematiek is ook toepasbaar op andere sectoren.

In onderstaande tabel is voor de verschillende gebruikssituaties aangegeven wie de eerste verantwoordelijke is. Ook is aangegeven welke wettelijke verplichtingen voor energiebesparing gelden. In de tabel is uitgegaan van wat gebruikelijk is in de genoemde situaties. Het kan voorkomen dat de verantwoordelijkheid in de praktijk anders ligt. Zie hierover onderstaande toelichting.

Bij vragen over wie verantwoordelijk is/wie wordt aangesproken kunt u zich richten tot het bevoegd gezag.

	<b>Situaties</b>	<b>Verantwoordelijke</b>	<b>Energie audit (EED)</b>	<b>Artikel 2.15 Activiteitenbesluit</b>
1.	1 gebouw, 1 gebruiker	De gebruiker	Indien gebruiker onderdeel is van een EED-plichtige onderneming: auditplicht	Verplichting tot het uitvoeren van de energiebesparende maatregelen  +  Informatieplicht voor 1 juli 2019 voor niet EED-plichtige ondernemingen of 5 december 2019 voor EED-plichtige ondernemingen
2.a	1 gebouw, meerdere gebruikers (b.v. kantoor)	De eigenaar van het gebouw	Indien de eigenaar onderdeel is van een EED-plichtige onderneming: auditplicht	Idem (zie hierboven)
2.b	Winkelcentrum, meerdere gebruikers  +  Collectieve voorzieningen zoals liften, roltrappen, verlichting, warmte/koude	Individuele gebruiker/per winkel  +  Eigenaar, dan wel Vereniging van Eigenaars (VvE), van de collectieve voorzieningen	Winkels; als deze onderdeel zijn van EED-plichtige onderneming: auditplicht  +  Collectieve voorzieningen als deze onderdeel zijn van EED-plichtige onderneming: auditplicht	Idem (zie hierboven) - ieder voor het eigen deel

Het gaat om de volgende wettelijke verplichtingen:

- de verplichting om een energie-audit te maken op grond van de Tijdelijke regeling implementatie artikelen 8 en 14 Richtlijn energie-efficiëntie (EED), en;
- de verplichting om alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder te treffen op grond van artikel 2.15 Activiteitenbesluit, en;
- de verplichting om te rapporteren over de getroffen energiebesparende maatregelen (informatieplicht) op grond van artikel 2.15 Activiteitenbesluit.

Hierbij gelden als drempels vanuit de wetgeving:

- De auditplicht op grond van de EED (1) geldt voor een onderneming die voldoet aan de criteria van de Tijdelijke regeling EED: > 250 werknemers of balanstotaal > 43 miljoen en > 50 miljoen omzet;
- De verplichting om maatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder te treffen en de bijbehorende informatieplicht (2) geldt als het energiegebruik van de inrichting  $\geq$  50.000 kWh elektriciteit of  $\geq$  25.000 m<sup>3</sup> kubieke meter aardgasequivalenten aan brandstoffen.

U kunt controleren welke wetgeving in uw situatie van toepassing is op:

<https://regelhulpenvoorbedrijven.nl/Wetcheckerenergiebesparing/>

### **Toelichting werkwijze:**

Bovenstaande werkwijze vormt het uitgangspunt, en gaat uit van de partij die in de genoemde situatie over het algemeen de zeggenschap heeft over de bedrijfsvoering. Uit de modellen voor huurovereenkomsten van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) voor kantoorruimte en winkelruimte blijkt dat via een clause in deze modellen voor de genoemde situaties de verplichting wordt opgenomen voor huurders om milieuvorschriften na te leven, en aanwijzingen hierover van de verhuurder na te leven<sup>1</sup>.

Hierbij wordt opgemerkt dat de gebruiksfuncties in kantoorgebouwen over het algemeen meer uniform zijn dan de gebruiksfuncties in winkels en winkelcentra. Hierdoor worden installaties (zoals verlichting) in kantoorgebouwen over het algemeen collectief gefaciliteerd door de eigenaar van het gebouw. In winkelruimte is de gebruiker meestal verantwoordelijk voor de installaties in zijn winkel en de eigenaar voor de installaties in de algemene ruimten.

In de praktijk kunnen situaties voorkomen die afwijken van bovenstaand uitgangspunt. In die situaties zal de aanpak per geval bepaald worden.

#### *Situatie 1. Eén gebouw één gebruiker*

Bij één gebouw met één gebruiker (situatie 1 in de tabel) is de gebruiker verantwoordelijk voor de energieverplichtingen. Als de gebruiker wordt aangesproken op de energie maatregelen in een gebouw dat niet in eigendom is, dan treedt de gebruiker in overleg met de eigenaar. De maatregelen waarvoor de huurder verantwoordelijk is worden door de huurder genomen.

Maatregelen die alleen genomen kunnen worden met toestemming van de eigenaar kunnen in de EED-audit als voorwaardelijk worden opgenomen. In het kader van het Activiteitenbesluit zal hieraan een termijn moeten worden gekoppeld die het bevoegd gezag eventueel met maatwerk kan vastleggen.

Mocht uit correspondentie blijken dat de eigenaar niet bereid is om in te stemmen met - of te investeren in - de maatregelen, dan kan het bevoegd gezag zich (mede) richten tot de eigenaar, die de overtreding kan opheffen.

#### *Situatie 2a. Eén kantoorgebouw met meerdere gebruikers*

Bij een kantoorgebouw met meerdere huurders is de eigenaar verantwoordelijk. Dit is degene die het mogelijk maakt dat activiteiten in het gebouw plaatsvinden; een gebruiker kan alleen van het gebouw gebruik maken als hij een contract heeft met de eigenaar<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Zie de bepalingen onder 'Gebruik'. Modelcontracten geraadpleegd op: <https://roz.nl/de-roz-modellen/>. Uit meerdere uitspraken blijkt dat de rechter aan dergelijke bepalingen waarde toekent, b.v. de hieronder genoemde uitspraak over Shurgard en ABRV 22-08-2001, 199901087/1 (Mercator Nijmegen).

<sup>2</sup> Zie b.v. RvS ECLI:NL:RVS:2004:AQ1326 (Shurgard).

In het verslag van de EED-audit kunnen de maatregelen waar de eigenaar geen zeggenschap over heeft als voorwaardelijk worden opgenomen. In het kader van het Activiteitenbesluit zal hieraan een termijn moeten worden gekoppeld die het bevoegd gezag eventueel met maatwerk kan vastleggen.

Mocht vanwege onderliggende contracten het niet in de macht liggen van de eigenaar om alle maatregelen te nemen, dan treedt deze in overleg met de huurders. Mochten de huurders niet bereid zijn om mee te werken aan het realiseren van de maatregelen – en als dat blijkt uit de gevoerde correspondentie – dan kan het bevoegd gezag zich (mede) richten tot de individuele huurder die de overtreding kan opheffen.

*Situatie 2b. Winkelcentrum met meerdere gebruikers*

Een winkelcentrum is afzonderlijk in de tabel opgenomen omdat de winkels in het centrum heel verschillend van aard kunnen zijn. Bij een winkelcentrum met meerdere gebruikers richt het bevoegd gezag zich voor de winkels tot de individuele gebruikers daarvan<sup>3</sup>. Voor de collectieve voorzieningen richt het bevoegd gezag zich tot de eigenaar van het complex.

---

<sup>1</sup> Deelnemers aan het kernteam EED zijn: ODH, OD ZHZ, OD WH, DCMR, OD Noord-Veluwe, OD Rivierenland, OD De Vallei, OD Regio Nijmegen (ook Gelders Stelsel), OD MH, Gemeente Utrecht, OD Flevoland & Gooi en Vechtstreek, OD NZKG, RUD Zuid Limburg, Gemeente Leeuwarden, OD Twente, OD IJsselland, Gemeente Groningen, Milieudienst Groningen, Omgevingsdienst Groningen, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, OD Midden- en West-Brabant, RUD Utrecht

---

<sup>3</sup> Zie b.v. ABRvS 29-01-2003, ECLI:NLRVS:2003:AF3549 (Winkelcentrum Bergschenhoek).