

## Memo: Aan te spreken rechtspersoon energiebesparing utiliteitsbouw

18 januari 2019

In overleg tussen de koepelorganisaties van Vastgoedbeleggers (IVBN), Vastgoedbeheerders (VGM), de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied en in afstemming met het Kernteam EED, is overeengekomen welke rechtspersoon als drijver van de inrichting wordt aangesproken op basis van de milieuwetgeving voor energiebesparing.

In onderstaande tabel is voor de verschillende gebruikssituaties de drijver van de inrichting benoemd en is aangegeven welke wettelijke verplichtingen voor energiebesparing voor de drijver van de inrichting gelden.

	<b>Situaties</b>	<b>Drijver van de inrichting</b>	<b>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 besparende maatregelen  +  Informatieplicht voor 1 juli 2019 voor niet EED ondernemingen of 5 december 2019 voor EED-plichtige ondernemingen
2.	1 gebouw, meerdere gebruikers (kantoor)	De eigenaar van het gebouw	Indien de eigenaar onderdeel is van een EED-plichtige onderneming: Auditplicht	Idem (zie hierboven)
3.	1 winkelcentrum, meerdere gebruikers  +  Collectieve voorzieningen zoals liften, roltrappen, algemene verlichting, warmte/koude productie en distributie.	Individuele gebruikers voor de winkel  +  Eigenaar voor de collectieve voorzieningen	Winkels; als deze onderdeel zijn van EED-plichtige onderneming: auditplicht  Winkelcentrum (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:

1. de verplichting om een audit te maken op grond van de Tijdelijke regeling implementatie artikelen 8 en 14 Richtlijn energie-efficiëntie (EED), en
2. de verplichting om energiebesparende maatregelen te treffen, en de verplichting om te rapporteren over de getroffen energiebesparende maatregelen (informatieplicht) op grond van artikel 2.15 Activiteitenbesluit.

Vanzelfsprekend gelden hierbij de drempels die gehanteerd worden in 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 te treffen en de informatieplicht (2) geldt als het energiegebruik van de inrichting > 50.000 kWh elektriciteit of > 25.000 kWh kubieke meter aardgasequivalenten aan brandstoffen.

### **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 modelcontracten van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) blijkt dat in huurcontracten de verplichting wordt opgenomen voor huurders om milieuvoorschriften na te leven, en aanwijzingen hierover van de verhuurder na te leven<sup>1</sup>. Het kan voorkomen dat er meerdere drijvers zijn van één inrichting<sup>2</sup>. 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) spreekt het bevoegd gezag de gebruiker aan als drijver van de inrichting. Indien de gebruiker als drijver van de inrichting 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 (art. 2.15 lid 2). 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 deze tweede drijver die de overtreding kan opheffen, de eigenaar.

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

Bij een kantoorgebouw met meerdere huurders richt het bevoegd gezag zich tot de eigenaar. 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>3</sup>. Het bevoegd gezag ziet de eigenaar daarom als de drijver van de inrichting.

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 (art. 2.15 lid 2).

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 maatregel – en als dat blijkt uit de gevoerde correspondentie – dan richt het bevoegd gezag zich mede tot deze tweede drijver die de overtreding kan opheffen, de individuele huurder.

#### *Situatie 3. Winkelcentrum met meerdere gebruikers*

Bij een winkelcentrum met meerdere gebruikers richt het bevoegd gezag zich voor de winkels tot de individuele gebruikers daarvan<sup>4</sup>. Voor de collectieve voorzieningen richt het bevoegd gezag zich tot de eigenaar van het complex.

<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 uitspraken over Shurgard en Beverwijk en ABRvS 22-08-2001, 199901087/1 (Mercator Nijmegen).

<sup>2</sup> Zie b.v. ABRvS (vz.) 31-07-1998, ECLI:NL:RVS:1998:AN5836, AB 1999, 45 (Givaudan).

<sup>3</sup> Zie b.v. Rb NH 23-11-2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:9860 (Beverwijk) en RvS ECLI:NL:RVS:2004:AQ1326 (Shurgard).

<sup>4</sup> Zie b.v. ABRvS 29-01-2003, ECLI:NL:RVS:2003:AF3549 (Winkelcentrum Bergschenhoek).