



**INTENTIEVERKLARING
MET OOG OP VERBETERING MILIEUPRESTATIE**

December 2009

G376015_1



Stibbe in samenwerking met
Herbert Smith en Gleiss Lutz

INHOUDSTAFEL

INLEIDING	3
INTENTIEVERKLARING	4
1. VOORWERP	4
2. UITWISSELING VAN INFORMATIE	5
3. DOEL	6
4. BEHEERDERS	6
5. MILIEUCOMITE	6
6. EIGENDOMSOVERDRACHT EN OVERDRACHT VAN HUUR	7
7. DUUR EN HERNIEUWING VAN DE INTENTIEVERKLARING	7
8. CONFIDENTIALITEIT VAN DE GEGEVENS EN UITGEWISSELDE INFORMATIE	8
BIJLAGE	9
1. ENERGIE	9
2. AFVAL	9
3. WATER	10
4. ENERGIE AUDIT	10
5. RENOVATIEWERKEN EN HERSTELLINGEN	10
6. VERPLAATSING – VERVOER	11
7. ONDERHOUD	11
8. VERDELING VAN DE INITIATIEVEN	12
9. KOSTEN	12
10. HANDLEIDING VOOR DE HUURDER	12

INLEIDING

Eén van de doelstellingen van deze intentieverklaring is om een aanvulling te vormen op een bestaande huurovereenkomst waardoor partijen een kader creëren om de impact van het verhuurde gebouw en zijn gebruikers op het milieu terug te dringen.

Dit document is juridisch niet afdwingbaar.

Deze intentieverklaring kan tevens worden aangewend door de huurder en de verhuurder die geen bindende bepalingen met betrekking tot de verbetering van de milieuprestatie in hun huurovereenkomst willen opnemen, maar toch een aantal intenties willen formuleren waaruit hun bewustzijn voor duurzame ontwikkeling blijkt.

In geval partijen een volledig nieuwe bindende huur aangaan, kan er gebruik worden gemaakt van de modelclausules uit de groene huurovereenkomst.

In de bijlage bij deze intentieverklaring vinden de verhuurder en de huurder concrete voorbeelden om het verhuurde gebouw of de verhuurde ruimte duurzamer te maken. Indien een maatregel reeds gerealiseerd is, kunnen partijen dit aankruisen.

Deze intentieverklaring is gebaseerd op het Memorandum of Understanding van Londen's Better Buildings Partnership (www.betterbuildingspartnership.co.uk) die voor de Franse markt door de Stibbe's Alliance partner Herbert Smith (Parijs) werd aangepast en die wij op onze beurt hebben aangepast voor de Belgische markt.

Dit document is slechts een voorbeeld en geenszins aldus bruikbaar voor een specifieke situatie; het zal steeds inhoudelijk en juridisch moeten worden aangepast aan elke specifieke (juridische) situatie.

Mr. Rudy Nauwelaerts
Vennoot - Stibbe
Central Plaza
Loksumstraat 25
1000 Brussel
T +32 2 533 52 32 F +32 2 533 51 12
rudy.nauwelaerts@stibbe.com

INTENTIEVERKLARING

TUSSEN: De [***], waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te [***] en die ingeschreven is in het rechtspersonenregister bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer [***];

Hierna rechtsgeldig vertegenwoordigd door [de heer/mevrouw] [***], [***];

Hierna genoemd de “**Verhuurder**”;

EN: De [***], waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te [***] en die ingeschreven is in het rechtspersonenregister bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer [***];

Hierna rechtsgeldig vertegenwoordigd door [de heer/mevrouw] [***], [***];

Hierna genoemd de “**Huurder**”;

Hierna elk afzonderlijk de **Partij** en gezamenlijk de **Partijen** genoemd.

WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET WAT VOLGT:

1. De Huurder huurt van de Verhuurder [***] (hierna de “Verhuurde Ruimte”) in het gebouw (hierna “het Gebouw”) gelegen te [***], overeenkomstig de huurovereenkomst d.d. [***] (hierna de “Huurovereenkomst”).
2. Naar aanleiding van de Huurovereenkomst, komen Partijen overeen om een intentieverklaring te ondertekenen (hierna “de Intentieverklaring”) met het oog op de verbetering van de milieuprestatie van de Verhuurde Ruimte en het Gebouw.

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

1. VOORWERP

- 1.1 Partijen gaan akkoord om gezamenlijk de milieuprestatie van de Verhuurde Ruimte en het Gebouw te verbeteren.

Stibbe

1.2 Partijen zullen rekening houden met de maatregelen vermeld in Bijlage en indien mogelijk deze maatregelen uitvoeren.

[**1.3** Om de globale milieuprestatie van het Gebouw te verbeteren, verbindt de Verhuurder zich ertoe met de andere huurders van het Gebouw gelijkaardige intentieverklaringen te ondertekenen in het kader van de met hen afgesloten Huurovereenkomst.]

1.4 Behoudens andersluidende bepaling, is de Intentieverklaring juridisch niet afdwingbaar.

Partijen komen overeen dat de Intentieverklaring de Huurovereenkomst noch aanvult noch vervangt en dat voor de uitvoering van de bepalingen van de Huurovereenkomst geen rekening mag worden gehouden met de Intentieverklaring. De bepalingen van de Huurovereenkomst hebben steeds voorrang op de Intentieverklaring.

1.5 Partijen zullen te goeder trouw samenwerken om het in artikel 3 omschreven doel te bereiken.

2. UITWISSELING VAN INFORMATIE

2.1 Iedere Partij aanvaardt om de andere Partij op een zo gedetailleerd mogelijke wijze op de hoogte te brengen van alle relevante gegevens die zij voor de Verhuurde Ruimte en het Gebouw bezit met betrekking tot:

- elektriciteitsverbruik;
- gasverbruik;
- enig ander verbruik van energiebronnen;
- waterverbruik;
- productie, beheer en recyclage van afval;
- onderhoud van installaties of apparaten die gebruikt worden voor de opwekking of distributie van water, gas of elektriciteit.

2.2 De gegevens waarvan sprake in artikel 2.1 zullen minstens [***] keer per jaar worden meegedeeld.

2.3 De gegevens zullen worden bekend gemaakt volgens een werkwijze die zal worden bepaald en aangepast teneinde op de meest efficiënte manier zinvolle en nuttige informatie uit te wisselen en aan te wenden (bijv. zoals naar Brits voorbeeld : de IPD Environment Codes).

Stibbe

3. DOEL

Partijen zullen zich actief inzetten met het oog op de realisatie/naleving van de in Bijlage opgesomde maatregelen ter verbetering van de milieuprestatie van het Gebouw en de Verhuurde Ruimte.

4. BEHEERDERS

4.1 Partijen zullen hun respectievelijke aangestelde, bevoegd voor het beheer van het Gebouw en hun eventuele onderhoudsploeg verzoeken om de bepalingen van de Intentieverklaring na te leven.

4.2 Partijen delen elkaar de persoonlijke gegevens mee van de bevoegde personen in hun onderneming, van hun aangestelde of van andere personen die instaan voor het beheer en het onderhoud zodat deze personen kunnen worden gecontacteerd indien een probleem rijst met betrekking tot de milieuprestatie van het Gebouw of de Verhuurde Ruimte.

5. MILIEUCOMITE

5.1 Partijen richten samen een comité op (hierna het “Milieucomité”) dat minstens [***] keer per jaar zal samenkomen.

5.2 Het Milieucomité zal zijn samengesteld uit vertegenwoordigers van de Verhuurder, de Huurder, de eventuele beheerder of syndicus van het Gebouw, de onderhoudsploegen ingeschakeld door de Verhuurder en/of Huurder of door elke andere persoon die betrokken is bij het beheer van het Gebouw en/of de Verhuurde Ruimte.

5.3 Het Milieucomité is bevoegd:

(a) voor het bestuderen van:

- de gegevens die door de Partijen overeenkomstig artikel 2 worden overgelegd;
- de globale milieuprestatie van het Gebouw;
- iedere aanpassing aan het Gebouw, de Verhuurde Ruimte of de werking ervan die de milieuprestatie van het Gebouw of de Verhuurde Ruimte kunnen beïnvloeden;
- alle toekomstige reglementaire aanpassingen en elke evolutie in de praktijk die kan leiden tot een betere milieuprestatie van het Gebouw of de Verhuurde Ruimte.

(b) om een milieubeheersplan (hierna het “Milieubeheersplan”) op te stellen voor het Gebouw en/of de Verhuurde Ruimte dat de volgende jaarlijkse doelstellingen tracht te bereiken:

Stibbe

- de vermindering van (i) het energieverbruik, (ii) de uitstoot van broeikasgassen, (iii) het waterverbruik, (iv) de afvalproductie in het Gebouw en de Verhuurde Ruimte;
 - de toename van het gebruik van toestellen die werken op niet-vervuilende technologieën en hernieuwbare energieën, van het recycleren van afval, van het hergebruik van afvalwater en het gebruik van regenwater voor het Gebouw en de Verhuurde Ruimte;
 - andere maatregelen die kunnen worden genomen met het oog op de verbetering van de milieuprestatie van het Gebouw en de Verhuurde Ruimte.
- (c) voor het opstellen van een jaarlijks rapport dat:
- een overzicht bevat van (i) het energieverbruik, (ii) de uitstoot van broeikasgassen, (iii) het waterverbruik en (iv) de afvalproductie in het Gebouw of de Verhuurde Ruimte;
 - de doelstellingen vaststelt in verband met de uitwerking of aanpassing van het Milieubeheersplan;
 - de vooruitgang beschrijft in vergelijking met de vorige jaren.

6. EIGENDOMSOVERDRACHT EN OVERDRACHT VAN HUUR

- 6.1** De Intentieverklaring wordt *intuitu personae* afgesloten en zal automatisch een einde nemen wanneer de Verhuurder geen eigenaar meer is van het Gebouw of de Huurder de Verhuurde Ruimte niet langer betreft.
- 6.2** Bij overdracht van het Gebouw door de Verhuurder, zal deze de nieuwe eigenaar aanmoedigen om een gelijkaardige Intentieverklaring af te sluiten met de Huurder, doch zonder enige verbintenis tot wetslagen.
- 6.3** Bij overdracht van de Huurovereenkomst door de Huurder, zal deze de nieuwe huurder aanmoedigen om een gelijkaardige Intentieverklaring af te sluiten met de Verhuurder, doch zonder enige verbintenis tot wetslagen.

7. DUUR EN HERNIEUWING VAN DE INTENTIEVERKLARING

Deze Intentieverklaring wordt afgesloten voor een periode van [***] jaren, die een aanvang neemt op [***].

Na het verstrijken van deze periode zullen de Partijen de behaalde vooruitgang in de milieuprestatie van het Gebouw en de Verhuurde Ruimte beoordelen en, indien zij dit nodig achten, zullen de Partijen de Intentieverklaring hernieuwen voor een periode van [***] maanden/jaren.

8. CONFIDENTIALITEIT VAN DE GEGEVENS EN DE UITGEWISSELDE INFORMATIE

- 8.1** Alle gegevens die worden uitgewisseld in het kader van deze intentieverklaring kunnen enkel worden gebruikt voor de uitvoering ervan.
- 8.2** Partijen komen overeen om de in artikel 2 vermelde informatie vertrouwelijk te houden en deze niet aan derden mede te delen, tenzij de wet of een gerechtelijke uitspraak in de opheffing van de confidentialiteit voorziet of één van de Partijen hiervoor schriftelijk toestemming verleent (met uitzondering van raadgevers, aangestelden en medecontractanten die deze gegevens gebruiken om hun respectievelijke taken uit te voeren).
- 8.3** Niettegenstaande een vroegtijdige opzegging van de Huurovereenkomst, blijven de bepalingen van dit artikel geldig gedurende 6 jaar na het afsluiten van de Intentieverklaring.

BIJLAGE

1. ENERGIE

- 1.1 Het plaatsen van gescheiden meters voor de Verhuurde Ruimte, de gemeenschappelijke ruimten en de ruimten bezet door andere gebruikers.
- 1.2 Indien het Gebouw of de Verhuurde Ruimte zich daartoe lenen, kunnen automatische of ‘intelligente’ meters worden geplaatst overeenkomstig artikel 13 van de Richtlijn van 27 april 2006 betreffende energie-efficiënte bij het eindgebruik en energiediensten.
- 1.3 Het opwekken van energie dat mogelijk is tegen een aanvaardbare prijs op basis van hernieuwbare energiebronnen.
- 1.4 De installatie van apparatuur die op hernieuwbare technologieën werkt, onder voorbehoud dat deze apparatuur, volgens de Verhuurder, de waarde, stevigheid of veiligheid van het Gebouw of Verhuurde Ruimte niet aantast.

2. AFVAL

- 2.1 Het uitstippelen door de Verhuurder in gezamenlijk overleg met de Huurder en de andere gebruikers van het Gebouw van een beleid van afvalbeheer waarbij, indien mogelijk, de verschillende gebruikers dezelfde afvalinstallaties en systemen benutten. Bovendien kunnen afspraken worden gemaakt met de aangrenzende gebouwen omtrent een gemeenschappelijk afvalbeheer.
- 2.2 Aangepaste voorschriften voor printervullingen, batterijen, fluorescerende gloeilampen.
- 2.3 De goedkeuring van een duurzaam aankoopbeleid (bijv. de aankoop van milieuvriendelijke kantoorbenodigdheden en het hergebruik van overbodig, onrecycleerbaar materiaal).
- 2.4 Het beroep doen op aannemers die een ecologisch verantwoorde politiek voeren van afvalbeheer en recyclage van afval bij de bevoorrading en de inrichting van het Gebouw en de Verhuurde Ruimte.
- 2.5 Naar analogie met de milieubeleidsovereenkomst voor Afgedankte Elektrische en Elektronische Apparatuur van 17 oktober 2008 tussen het Vlaams Gewest en de overkoepelende representatieve organisaties van ondernemingen zal alle elektronische apparatuur worden geïnstalleerd en verwijderd door de oorspronkelijke leverancier.

Stibbe

3. WATER

- 3.1 De installatie in het Gebouw en de Verhuurde Ruimte van leidingen die een systeem hebben voor de controle van het waterverbruik.
- 3.2 Het opstellen van een programma waardoor op regelmatige wijze waterlekken kunnen worden opgespoord.
- 3.3 Het gebruik of hergebruik van opgevangen regen -of grondwater dat drinkbaar water vervangt.
- 3.4 Het plaatsen van gescheiden watermeters voor de Verhuurde Ruimte, de gemeenschappelijke ruimten en de ruimten bezet door andere gebruikers.
- 3.5 Het plaatsen van automatische of 'intelligente' meters waardoor het waterverbruik continu en direct wordt bijgehouden.

4. ENERGIE AUDIT

- De aanduiding van een expert die bevoegd is om enerzijds een audit of een diagnose van de energieprestatie van het Gebouw en de Verhuurde Ruimte te maken en om anderzijds een programma op te stellen om het in deze Intentionieverklaring gestelde doel te bereiken.
De audit van de energieprestatie gebeurt op vrijwillige basis en kan niet worden aangewend voor het behalen van het energieprestatiecertificaat.

5. RENOVATIEWERKEN EN HERSTELLINGEN

- 5.1 Het gebruik van energie-efficiënte en duurzame materialen zonder impact op het milieu bij de vervanging en herstelling van toestellen.
- 5.2 Bij vervanging van toestellen zal worden gekozen voor nieuwe duurzame apparatuur met het oog op de vermindering van het energieverbruik en de verbetering van de energiescore (rekening houdend met scores opgenomen in een energieprestatiecertificaat of een display energiecertificaat).
- 5.3 Verbod om renovatiewerken uit te voeren die een negatieve impact op de milieuprestatie van het Gebouw of de Verhuurde Ruimte kunnen hebben.
- 5.4 Mededeling door de Huurder van een volledig dossier voorafgaand aan de renovatiewerken.
- 5.5 Bij de verbetering of de aanpassing van het Gebouw of de Verhuurde Ruimte zullen de Partijen voorrang geven aan renovatiewerken die het gebruik van airconditioning en het energieverbruik terugdringen.

Stibbe

- 5.6 Beide Partijen komen overeen om bij aanvang van de renovatiewerken waarbij een score voor milieuprestaties kan worden behaald, met elkaar te overleggen omtrent de beoogde score.

6. VERPLAATSING - VERVOER

- 6.1 Het voorzien van fietsenstallingen en douches en kleedruimtes voor fietsers en (snel)wandelaars.
- 6.2 Het voorzien van ruimten voor kleinere wagens en motorfietsen.
- 6.3 Het inleggen van pendelbussen van en naar de stopplaatsen van het openbaar vervoer.
- 6.4 Het bereiken van een akkoord met betrekking tot een Ecologisch Vervoersplan, bijvoorbeeld door het stimuleren van carpooling.

7. ONDERHOUD

- 7.1 Partijen zullen het onderhoudspersoneel (laten) controleren op de naleving van het afvalbeleid en de vermindering van het water -en energieverbruik en vermijden dat kuisproducten worden gebruikt op basis van waterdioxide of chemische oplossingsmiddelen.
- 7.2 Het opstellen van kuisprocedures en onderhoudswerken speciaal gericht op duurzame apparatuur, materialen en meubilair.
- 7.3 De werkuren van het onderhoudspersoneel zodanig indelen dat er een minimaal verbruik aan licht, airconditioning en verwarming is.
- 7.4 Het sensibiliseren van het onderhoudspersoneel met betrekking tot de principes van duurzame ontwikkeling en eventueel voorzien in een specifieke opleiding.

Stibbe

8. VERDELING VAN DE INITIATIEVEN

- 8.1 De Verhuurder zal voorzien in workshops voor de Huurder en de andere gebruikers van het Gebouw om aan te tonen hoe duurzame initiatieven kunnen leiden tot besparingen op het vlak van energie, afval en kosten.
- 8.2 De Huurder zal voorzien in speciale theoretische en praktische opleidingen voor zijn personeel en licht het personeel in over de behaalde resultaten van de duurzame initiatieven.

9. KOSTEN

- 9.1 De Verhuurder zal trachten voor iedere gebruiker van het Gebouw een afzonderlijke afrekening te maken waaruit de kosten van de duurzame initiatieven blijken.
- 9.2 De Huurder zal trachten de besparingen die gerealiseerd zijn op het energie – en waterverbruik door de gebruikers in kaart te brengen.

10. HANDLEIDING VOOR DE HUURDER

- De Verhuurder zal aan de Huurder een handleiding of een informatiegids met betrekking tot het energie -en milieubeheer van het Gebouw overhandigen (inclusief de score volgens het energieprestatiecertificaat, de doelstellingen, de aanbevelingsrapporten, de opmetingen en de controle van gegevens, alsook informatie met betrekking tot het afvalbeheer en de vermindering van het waterverbruik).