



**VOORBEELDCLAUSULES VOOR EEN GROENE  
HUUROVEREENKOMST NAAR BELGISCH RECHT**

**December 2009**

G361387\_1



Stibbe in samenwerking met  
Herbert Smith en Gleiss Lutz

## INHOUDSTAFEL

<b>WOORD VOORAF</b>	4
<b>DEFINITIES</b>	6
<b>INLEIDING: DE VERBETERING VAN DE MILIEUPRESTATIE VAN HET GEBOUW EN DE VERHUURDE RUIMTE</b>	6
<b>1. MILIEUKARAKTERISTIEKEN VAN HET GEBOUW EN DE VERHUURDE RUIME</b>	7
1.1 Duur van de Huurovereenkomst	7
1.2 Bodem	7
1.3 Milieuboekhouding	8
<b>2. MILIEUHANDLEIDING</b>	9
<b>3. DOELSTELLINGEN VAN DE MILIEUPRESTATIE</b>	10
3.1 Algemene doelstellingen	10
3.2 Certificaten en erkenningen	11
a) Certificaten en erkenningen van de Verhuurder	11
b) Certificaten en erkenningen van de Huurder	11
3.3 Specifieke doelstellingen	13
3.3 Aanpassing van de Milieudoelstellingen	14
3.5 Reglementaire normen	15
<b>4. IMPLEMENTATIE VAN DE DOELSTELLINGEN – VERPLICHTINGEN VAN DE PARTIJEN</b>	15
4.1 Implementatie van systemen die het verbruik meten en controleren	15
4.2 Uitwisseling van de vergaarde informatie en gegevens	15
4.3 Jaarlijkse milieu - audit	16
4.4 Jaarlijks rapport van de milieuprestatie	16
4.5 Inrichtings - en verbeteringswerken	16
4.6 Onderhoudswerken	17
4.7 Verplichte werken	18

# Stibbe

4.8	Beheer van het Gebouw	18
4.9	Vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en het directe en energieverbruik	18
4.10	Vermindering van het waterverbruik	19
4.11	Afval	20
4.12	Vervanging van apparaten en renovatie van de Verhuurde Ruimte	20
4.13	Transport	21
4.14	Informatie en opleiding	21
4.15	Certificaten en Erkenningen in het geval deze als een Milieudoelstellingen worden beschouwd	21
4.16	Het centrale beheersysteem van het Gebouw	22
4.17	CO <sub>2</sub> -neutraliteit	22
<b>5.</b>	<b>BEVOEGDHEIDSVERDELING EN GESCHILLENREGELING</b>	<b>23</b>
5.1	Het Milieucomité	23
5.2	Geschillenregeling	24
<b>6.</b>	<b>VOORBEELDEN VAN CLAUSULES VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN EN VOORDELEN</b>	<b>24</b>
<b>6.1</b>	Triple Net huur	24
6.2	Netto huurprijs en aanpasbare kosten	25
6.3	Bruto huur	25
6.4	Bruto Huur met toe - of afname van de kosten	25
6.5	Investeringsreserve	25
6.6	Vrijstelling van de herinstandstelling van de Verhuurde Ruimte	26
6.7	Verplichte werken	26
6.8	Elektriciteitsverbruik	26
<b>7.</b>	<b>SANCTIES BIJ NIET-NALEVING VAN DE VERPLICHTINGEN</b>	<b>26</b>
7.1	Uitvoering van de werken op de kosten van de andere partij	26
7.2	Tijdelijke vermindering van de huurprijs	26
7.3	Schadevergoeding	27

## WOORD VOORAF

### **Een groene huurovereenkomst naar Belgisch recht**

Tot op heden is er weinig inkt gevloeid met betrekking tot de zgn. “Green Leases” of groene huurovereenkomsten (baux verts) op de Belgische vastgoedmarkt. Er bestaan nauwelijks overeenkomsten die uitdrukkelijk duurzame of ecologische elementen bevatten. In een economische periode waar huurders, verhuurders, eigenaars en investeerders zich eerder richten op het behoud van hun onderneming, blijkt duurzame ontwikkeling geen prioriteit.

Toch groeit op de Belgische markt het besef dat uit duurzame ontwikkeling bepaalde voordelen kunnen voortvloeien. Studies hebben aangetoond dat een onderneming in een milieuvriendelijk gebouw een beter imago en een gemotiveerder (lees rendabeler) personeel heeft.

Verder gebruiken de verschillende overheden in België hun voorbeeldfunctie door duurzame ontwikkeling te regelen (bijv. de omzetting van de Europese richtlijn met betrekking tot het energieprestatiecertificaat) en zelfs aan te moedigen (bijv. de fiscale aftrekbaarheid van een vrijwillige milieu en/of energie - audit van een gebouw).

Duurzame ontwikkeling mag zich echter niet beperken tot de oprichting en de inrichting van gebouwen.

Duurzame ontwikkeling kan enkel doeltreffend zijn op voorwaarde dat eigenaars en verhuurders deze ontwikkeling implementeren in hun relatie tot de gebruikers van het gebouw.

Een huurovereenkomst is het juridisch mechanisme bij uitstek om deze duurzame ontwikkeling te realiseren.

Bijgevolg is dit document een gebruiksaanwijzing waarop de huurder en de verhuurder zich kunnen baseren om in hun relatie elementen van duurzame ontwikkeling op te nemen.

### **Richtlijnen bij het lezen**

De voorbeeldclausules hieronder beschreven, moeten worden gezien als aanvulling bij de standaardbepalingen die in een huurovereenkomst worden opgenomen (huurprijs, kosten, onderhoudswerken, etc.). Bepaalde clausules kunnen deze standaardbepalingen vervangen, andere clausules zullen de huurovereenkomst vervolledigen.

Deze clausules worden in dit document niet in de context van een concrete huurovereenkomst voorgesteld zodat het bijzonder karakter van de bepalingen van een groene huurovereenkomst tot uiting komt.

Het ontwerp biedt met andere woorden een structureel kader waarin de grote lijnen van een groene huurovereenkomst zijn gedefinieerd: het sensibiliseren van de gebruikers van het gebouw, het vooropstellen van milieudoelstellingen, maatregelen om de milieudoelstellingen te bereiken, de financiële aansporingen, de afdwingbaarheid van dergelijke bepalingen en een geschillenregeling in geval van onenigheid tussen partijen.

# Stibbe

Bijgevolg dient dit ontwerp dus in de eerste plaats te worden beschouwd als een werkinstrument en is het geen typecontract.

Deze modelclausules zijn gebaseerd op de voorbeeldclausules van Londen's Better Buildings Partnership ([www.betterbuildingspartnership.co.uk](http://www.betterbuildingspartnership.co.uk)) die voor de Franse markt door de Stibbe's Alliance partner Herbert Smith (Parijs) werden aangepast en die wij op onze beurt hebben aangepast voor de Belgische markt.

**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](mailto:rudy.nauwelaerts@stibbe.com)**

# Stibbe

## **DEFINITIES**

1. “Huurovereenkomst” betekent een huurovereenkomst met betrekking tot de Verhuurde Ruimte, zoals hieronder gedefinieerd, in het Gebouw, zoals hieronder gedefinieerd. De Huurder heeft het recht om in het Gebouw diensten in te richten die accessoir zijn aan de Verhuurde Ruimte, met inbegrip van, maar niet beperkt tot een conciërgerie, archiefruimten, een keuken, een refter en vergaderzalen.
2. Als “Gebouw” wordt het onroerend goed bedoeld waarin de Verhuurde Ruimte gelegen is, zijnde een niet-residentieel gebouw waarin kantoren zijn ondergebracht<sup>1</sup>.
3. De “Verhuurde Ruimte” wordt negatief gedefinieerd als de niet-residentiële ruimte waarin de Huurder in geen geval op enigerlei wijze een kleinhandel zal uitoefenen in de zin van de wet op de handelshuurovereenkomsten van 30 april 1951.

## **INLEIDING: DE VERBETERING VAN DE MILIEUPRESTATIE VAN HET GEBOUW EN DE VERHUURDE RUIMTE**

Partijen komen overeen om al het mogelijke te zullen doen om de impact van de technische kenmerken, het beheer en het gebruik van het Gebouw en de Verhuurde Ruimte op het milieu te verbeteren, en meer bepaald op het gebied van:

- de implementatie van het Gebouw in het straatbeeld, het promoten van zuinige vervoersmiddelen en het terugdringen van verontreiniging van lucht, geluid en het zicht;
- het verminderen van ongemakken die het resultaat zijn van eventuele werken in het Gebouw (afvalbeheer, verhinderen van vervuiling);
- energiecontrole door vermindering van energieverlies in de technische kenmerken van het Gebouw en de vermindering van het energieverbruik door de behoefte aan (i) verwarming (ii) verlichting (iii) airconditioning (iv) warm water (v) ventilatie met als doel de uitstoot van broeikasgassen terug te dringen;
- het verminderen van het verbruik van drinkbaar water;
- beheer van regenwater;
- afvalbeheer;

---

<sup>1</sup> De focus van dit referentiedocument ligt op grotere kantoorgebouwen. Dit zijn kantoorgebouwen die een bruto oppervlakte hebben van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. Bijgevolg wordt de toepassing op kleinere gebouwen of zelfs winkels bemoeilijkt, maar niet onmogelijk. Er dient in dergelijk geval meer rekening te worden gehouden met de eigenheid van het pand of het gebouw in verhouding tot de prestatie-eisen.

# Stibbe

- welzijn van de gebruikers op het vlak van temperatuur, vochtigheid en akoestiek;
- hygiënische kwaliteit van het sanitair, de lucht en het water.

## 1. MILIEUKARAKTERISTIEKEN VAN HET GEBOUW EN DE VERHUURDE RUIMTE

### 1.1 Duur van de Huurovereenkomst

In het geval het Gebouw/Verhuurde Ruimte op verzoek van de Huurder op kosten van de Verhuurder opgericht of gerenoveerd werd conform de Milieudoelstellingen in artikel 3.1 en de bepalingen in artikel 4.12, verbindt de Huurder er zich toe de Verhuurde Ruimte te betrekken voor een onafgebroken periode van [\*\*\*] jaar, zonder enige mogelijkheid tot opzegging.

In het geval het Gebouw/Verhuurde Ruimte op verzoek van de Verhuurder op kosten van de Huurder gerenoveerd werd conform de Milieudoelstellingen in artikel 3.1 en de bepalingen in artikel 4.12, staat het de Huurder vrij de Huurovereenkomst op het einde van elke driejarige periode op te zeggen, mits inachtnaam van een opzegperiode van [\*\*\*] maanden.

### 1.2 Bodem

De Verhuurder verklaart dat in het Gebouw/Verhuurde Ruimte geen inrichting gevestigd is of was en geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die is opgenomen in de lijst van inrichtingen en activiteiten die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen veroorzaken (lijst bedoeld in artikel 3, §1 van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en bodembescherming en opgenomen als Bijlage I bij het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en bodembescherming van 14 december 2007)<sup>2</sup>

[ALTERNATIEF: Er is een attest of verklaring beschikbaar van een erkend bodemdeskundige of in de mate van het mogelijke van de OVAM waaruit blijkt dat voor de grond waarop deze overeenkomst betrekking heeft (i) de bodem niet verontreinigd is of (ii) dat de bodem verontreinigd is maar dat in overeenstemming met de bepalingen van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en bodembescherming (“Bodemdecreet”) geen verdere acties (zoals bodemonderzoeken, sanering) vereist zijn of (iii) dat de bodem verontreinigd is en dat in overeenstemming met de bepalingen van het Bodemdecreet een bodemsaneringsproject is aangevat of zal aangevat worden dat ertoe zal leiden dat de bodem niet meer verontreinigd is of dat de bodem verontreinigd is maar dat geen verdere acties (zoals bodemonderzoeken, sanering) vereist zijn.]

---

<sup>2</sup> Huur wordt in het nieuwe bodemdecreet niet langer als overdracht van grond beschouwd. Bijgevolg zijn er geen voorafgaande verplichtingen aan de overdracht. De huurder kan deze bepaling in de Huurovereenkomst opnemen om zich te vergewissen van de staat van de bodem.

# Stibbe

## 1.3 Milieuboekhouding

Partijen komen overeen om bij de aanvang van de Huurovereenkomst in onderling overleg een milieuboekhouding van het Gebouw op te stellen volgens onderstaand model:

	score
<b>ECO-OPRICHTING</b>	
1. Verhouding van het Gebouw tot de directe omgeving	
2. Keuze van de gebruikte materialen, systemen en procedures	
3. Bouwterrein met een minimale impact op het milieu	
<b>ECO-BELEID</b>	
4. Energiebeleid	
5. Waterbeleid	
6. Afvalbeheer	
7. De gemiddelde score van de milieuprestatie met betrekking tot punt 4, 5 en 6 hierboven.	
<b>COMFORT</b>	
8. Warmte/vochtigheid	
9. Geluid	
10. Uiterlijk	
11. Geur	
<b>WELZIJN</b>	
12. De kwaliteit van het binnenklimaat	
13. De kwaliteit van de lucht	
14. De kwaliteit van het water	

Deze milieuboekhouding zal tussen Partijen gelden als een deel van de plaatsbeschrijving van het Gebouw en de Verhuurde Ruimte die door de Partijen bij het betreden van het Gebouw/Verhuurde Ruimte wordt opgemaakt.

# Stibbe

Partijen bepalen in onderlinge overeenstemming de behaalde score voor elk domein. Hierbij zullen zij zich richten naar de evaluatiemethoden beschreven in het handboek voor Waardering van Kantoorgebouwen (Op weg naar een duurzame huisvesting van de Vlaamse overheid, uitgave oktober 2007).

## 2. MILIEUHANDLEIDING

Teneinde de Huurder te informeren over de gewenste milieuprestatie, overhandigt de Verhuurder de Huurder bij het ondertekenen van de Huurovereenkomst een handleiding met betrekking tot de milieuprestatie van de Verhuurde Ruimte en het Gebouw (hierna de “Milieuhandleiding”) waarin de regels worden uitgelegd voor de inrichting en het gebruik van de Verhuurde Ruimte, alsook voor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en de gemeenschappelijke installaties van het Gebouw.

De Milieuhandleiding omvat het volgende:

- minimumcriteria die moeten worden nageleefd bij inrichtingswerken in de Verhuurde Ruimte zodat deze werken worden uitgevoerd overeenkomstig de bestemming van het Gebouw en beantwoorden aan de eisen die voor de milieuprestatie worden vooropgesteld en het welzijn van de gebruikers tot doel hebben;
- informatie met betrekking tot het gebruik van duurzame materialen bij inrichtingswerken;
- oplossingen voor het terugdringen van de impact van het gebruik van de Verhuurde Ruimte op het milieu door middel van initiatieven met betrekking tot afvalbeheer, energie –en waterverbruik en vervoersplannen waarbij gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare energie en/of zuinige apparaten;
- informatie met betrekking tot de standaarden op de Belgische markt (inzake energie-efficiëntie en hernieuwbare energie), zodat de huurders eenvoudiger beslissingen kunnen nemen;
- informatie met betrekking tot de wijze waarop de Verhuurder de huurders kan bijstaan om de Milieudoelstellingen te bereiken;
- informatie met betrekking tot certificaten en/of erkenningen die de Verhuurder heeft behaald of wenst te behalen;
- informatie met betrekking tot certificaten en/of erkenningen die de huurders kunnen behalen of zullen moeten behalen;

# Stibbe

- informatie met betrekking tot de mogelijkheid tot communicatie van de milieuprestatie van de Verhuurde Ruimte en/of het Gebouw (bijv. indien een huurder dit in een brochure zou wensen te vermelden).

De Verhuurder heeft ten alle tijde het recht om de Milieuhandleiding te actualiseren, aan te vullen of te wijzigen.

[ALTERNATIEF: De Verhuurder heeft het recht om de Milieuhandleiding te actualiseren, aan te vullen of te wijzigen na het akkoord van het Milieucomité overeenkomstig artikel 5.]

### 3. DOELSTELLINGEN VAN DE MILIEUPRESTATIE

Partijen gaan akkoord om de hierna opgesomde doelstellingen [\*\*\*] (de “Milieudoelstellingen”) voor het Gebouw en/of de Verhuurde Ruimte te realiseren tegen [\*\*\* - datum] en deze te handhaven gedurende de gehele duur van de Huurovereenkomst.

[ALTERNATIEF:

De Partijen gaan akkoord om de hierna opgesomde doelstellingen [\*\*\*] (de “Milieudoelstellingen”) voor het Gebouw en de Verhuurde Ruimte te realiseren overeenkomstig onderstaande tijdsbestek.]

#### 3.1 Algemene doelstellingen

De Verhuurder en Huurder komen op het gebied van energie, natuurlijke energiebronnen en milieuvriendelijkheid het volgende overeen:

- (i) het gebruik van het Gebouw door zijn gebruikers moet gebeuren in overeenstemming met de conceptie en/of de bouw van het Gebouw wanneer bij de conceptie en/of de bouw van het Gebouw een milieuprestatie in acht werd genomen;
- (ii) vermindering van het energieverbruik door middel van een doeltreffend gebruik van de verwarming, de verlichting en een vermindering van de uitstoot van broeikasgassen;
- (iii) vermindering van het gebruik van airconditioning door middel van natuurlijke ventilatie;
- (iv) vermindering van het verbruik van drinkbaar water door middel van het hergebruiken van regenwater of afvalwater;
- (v) vermindering van de afvalproductie en de optimalisatie van afvalverwerking door een efficiënter recyclage -en sorteerbeleid en het vermijden van het storten van de materialen die gebruikt zijn om werken te realiseren in de Verhuurde Ruimte en het Gebouw;

# Stibbe

- (vi) vervangen van vervuilende producten door producten die geen negatief effect hebben op het milieu en in het bijzonder het gebruik van kuisproducten op basis van natuurlijke stoffen;
- (vii) promoten van het openbaar of alternatief vervoer voor de verplaatsing van en naar het werk van de gebruikers van het Gebouw;
- (viii) vermijden van het gebruik van materialen die een hoog niveau van vluchtige organische stoffen bevatten en het terugdringen van vluchtige organische stoffen die reeds in het Gebouw vervat zijn.

## 3.2 Certificaten en erkenningen

### a) Certificaten en erkenningen van de Verhuurder

De Verhuurder heeft volgende certificaten en erkenningen behaald die tot het einde van de Overeenkomst dienen te worden behouden:

- [\*\*\*];
- [\*\*\*];

[OPTIE: De Verhuurder verbindt zich ertoe volgende certificaten en erkenningen te behalen en deze te behouden tot het einde van de Overeenkomst:]

- [\*\*\*];
- [\*\*\*];
- Het Energieprestatiecertificaat met als datum van opmaak [\*\*\*] en unieke code [\*\*\*], opgemaakt door erkend energiedeskundige [\*\*\*];
- ISO 14001-certificaat voor het beheer van het Gebouw.

De Verhuurder heeft het recht om op eender welk moment van de Huurovereenkomst andere certificaten of erkenningen te behalen die:

- (i) door de Verhuurder nodig worden geacht om het Gebouw in overeenstemming te brengen met de bestaande regelgeving of om de verbeteringen van de milieuprestatie van het Gebouw weer te geven;
- (ii) overeenkomen met de marktstandaard;
- (iii) de Verhuurder nodig acht om te voldoen aan de verwachtingen van de actuele of toekomstige huurders.

### b) Certificaten en erkenningen van de Huurder

De Huurder heeft volgende certificaten en erkenningen behaald die tot het einde van de Overeenkomst dienen te worden behouden:

# Stibbe

- [\*\*\*];
- [\*\*\*];

[OPTIE: De Huurder verbindt zich ertoe volgende certificaten en erkenningen te behalen en deze te behouden tot het einde van de Overeenkomst:]

- [\*\*\*];
- [\*\*\*];
- Het Energieprestatiecertificaat met als datum van opmaak [\*\*\*] en unieke code [\*\*\*], opgemaakt door erkend energiedeskundige [\*\*\*];
- ISO 14001-certificaat voor het beheer van de Verhuurde Ruimte.

De Huurder heeft het recht om op eender welk moment van de Overeenkomst certificaten of erkenningen te behalen die:

- door de Huurder nodig worden geacht om de Verhuurde Ruimte in overeenstemming te brengen met de bestaande regelgeving of om de verbeteringen van de milieuprestatie van de Verhuurde Ruimte weer te geven;
- overeenkomen met de marktstandaard.

## [ALTERNATIEF:

### a) Doelstellingen van de certificatie van het Gebouw

Partijen zullen zich inspannen om een certificatie van het Gebouw te behalen volgens de norm [\*\*\*] binnen [\*\*\*] maanden.

De Verhuurder zal desgevallend de certificaathouder zijn en de Huurder zal zich integraal richten naar de aanwijzingen van de Verhuurder.

Partijen komen overeen om een kalender af te spreken voor het behalen van de certificatie van het Gebouw binnen de in alinea 1 van artikel 3.2 a) vermelde tijdspanne.

Bovendien heeft de Verhuurder het recht om op eender welk moment tijdens de duur van de Huurovereenkomst certificaten of erkenningen te behalen die:

- door de Verhuurder nodig worden geacht om het Gebouw in overeenstemming te brengen met de bestaande regelgeving of om de verbeteringen van de milieuprestatie van het Gebouw weer te geven;
- overeenkomen met de marktstandaard;
- de Verhuurder nodig acht om te voldoen aan de verwachtingen van de huidige of toekomstige Huurders.

# Stibbe

## b) Doelstellingen inzake de certificatie van de activiteiten van de Partijen

### (A) Certificatie van de activiteiten van de Verhuurder

De Verhuurder heeft volgende certificaten en erkenningen behaald:

[OPTIE: de Verhuurder verbindt zich ertoe volgende certificaten en erkenningen te behalen en zodra deze bekomen werden te behouden tot het einde van de Huurovereenkomst:]

- ISO 14001 voor het ecologisch managementsysteem van het Gebouw (of Gebouwen) op [\*\*\*];
- Het Energieprestatiecertificaat met als datum van opmaak [\*\*\*] en unieke code [\*\*\*], opgemaakt door erkend energiedeskundige [\*\*\*].

De Verhuurder (her)verbindt zich ertoe de hernieuwing van dit certificaat te behalen tot aan het einde van de Huurovereenkomst.

### (B) Certificatie van de activiteiten van de Huurder

De Huurder heeft volgende certificaten en erkenningen behaald:

[OPTIE: de Huurder verbindt zich ertoe volgende certificaten en erkenningen te behalen en/of deze te behouden tot het einde van de Huurovereenkomst:]

- ISO 14001 voor het ecologisch managementsysteem van [ activiteiten in te vullen] op [\*\*\*];
- Het Energieprestatiecertificaat met als datum van opmaak [\*\*\*] en unieke code [\*\*\*], opgemaakt door erkend energiedeskundige [\*\*\*].

De Huurder verbindt zich ertoe de hernieuwing van dit certificaat te bekomen tot aan het einde van de Huurovereenkomst].

## 3.3 Specifieke doelstellingen

Als aanvulling bij artikel 3.1 en artikel 3.2 hierboven komen de Partijen overeen om volgende specifieke doelstellingen voor het Gebouw en de Verhuurde Ruimte te behalen en te handhaven:

- de beperking van elektriciteitsverbruik tot [\*\*\*] kilowattuur per bruikbare m<sup>2</sup> van het Gebouw per jaar (KWh/m<sup>2</sup>/per jaar);
- de beperking van verbruik van aardgas tot [\*\*\*] kubieke meter per bruikbare m<sup>2</sup> van het Gebouw per jaar (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/per jaar);

Deze verbruiksdoelstellingen zijn uitgedrukt in het eindverbruik van energie.

[ALTERNATIEF: Deze verbruiksdoelstellingen zijn uitgedrukt in het eindverbruik van primaire energie]

# Stibbe

- (iii) de beperking van verbruik van drinkbaar water tot [\*\*\*] liter per bruikbare m<sup>2</sup> van het Gebouw (l/m<sup>2</sup>/per jaar);
- (iv) een percentage van recyclage van afval dat minstens [\*\*\* % / per jaar] moet bedragen (afhankelijk van de uitgeoefende activiteit binnen het Gebouw);
- (v) de uitstoot van CO<sub>2</sub> in het Gebouw mag niet hoger zijn dan de uitstoot van CO<sub>2</sub> buiten het Gebouw, vermeerderd met [\*\*\* delen / per miljoen] volgens de metingen vooropgesteld door erkend binnenklimaat specialist [\*\*\*].

[ALTERNATIEF: Het Gebouw dient CO<sub>2</sub> - neutraal te zijn].

## 3.4 Aanpassing van de Milieudoelstellingen

### OPTIE 1:

De Verhuurder heeft het recht om (i) de Milieudoelstellingen bij te stellen in functie van het type en de intensiteit van gebruik van de Verhuurde Ruimte en in functie van de behoeften van de gebruikers inzake energieverbruik en het verbruik van natuurlijke stoffen, (ii) de specifieke Milieudoelstellingen van het Gebouw éénvormig te maken in functie van het type en de intensiteit van verbruik van de Verhuurde Ruimte en in functie van de behoeften van de gebruikers inzake energieverbruik en het verbruik van natuurlijke stoffen en in functie van de veranderingen van het energieverbruik voor de verschillende delen van het Gebouw, inclusief de ondergrondse parkings (indien aanwezig) en de andere gemeenschappelijke ruimten van het Gebouw.

[ALTERNATIEF: in het geval dat het behalen of behouden van een certificatie of erkenning geen deel uitmaakt van de Milieudoelstellingen:

Verder heeft de Verhuurder het recht om de Milieudoelstellingen aan te passen of te wijzigen teneinde deze in overeenstemming te brengen met de doelstellingen die deel uitmaken van evaluatiemethodes zoals de waardering van kantoorgebouwen (Op weg naar een duurzame huisvesting voor de Vlaamse Overheid, uitgave oktober 2007) of van organisaties zoals de Belgian Sustainable Building Council, of met doelstellingen die worden gesteld voor het behalen van een label of certificaat specifiek voor de vastgoedindustrie en die al dan niet bindend zijn.]

### OPTIE 2:

In de hypothese dat het gebruik van de Verhuurde Ruimte verandert, substantiële werkzaamheden worden uitgevoerd of dat het streven naar certificatie of erkenning is veranderd of uitgesteld, gaan de Partijen akkoord de Milieudoelstellingen te herzien en vertrouwen zij deze herziening toe aan een Expert, zoals bepaald in artikel 5.2

In het geval de Milieudoelstelling naar beneden wordt herzien, dient de herziening vooraf te gaan door een audit van de redenen van het gebrek aan conformiteit, vergezeld van een plan ter verbetering van de situatie.

De kosten van de herziening worden gedeeld door de Verhuurder en de Huurder.

# Stibbe

[ALTERNATIEF: zullen worden gedragen door de partij, die door de Expert als verantwoordelijke wordt aangeduid.]

## 3.5 Reglementaire normen

Partijen komen overeen dat in het geval een reglementering aan de ene of de andere Partij strengere Milieudoelstellingen zou opleggen dan de conventioneel bepaalde Milieudoelstellingen, en meer bepaald op het vlak van energieverbruik of het gebruik van natuurlijke bronnen, dat de conventionele Milieudoelstellingen van rechtswege vervangen worden.

## 4. IMPLEMENTATIE VAN DE DOELSTELLINGEN - VERPLICHTINGEN VAN DE PARTIJEN

### 4.1 Implementatie van systemen die het verbruik meten en controleren

[OPTIE: De Verhuurder verbindt zich ertoe “intelligente” meters te installeren die het verbruik van elektriciteit, water en gas opmeten [\*\*\*- per minuut/uur] voor elk van de Verhuurde Ruimte en de gemeenschappelijke installaties.]

De Verhuurder heeft [tevens] het recht om op elk moment nauwgezet de uitstoot van broeikasgassen van de installaties voor energieproductie in het Gebouw die fossiele brandstoffen gebruiken te meten en te controleren mits hij de Huurder hiervan binnen een redelijke termijn vooraf op de hoogte stelt en zich laat vergezellen door een vertegenwoordiger van de Huurder, indien deze dit wenst.

De Verhuurder heeft het recht om op regelmatige tijdstippen de vluchtige organische stoffen in de Verhuurde Ruimte te meten.

De Verhuurder heeft het recht om de luchtkwaliteit in de Verhuurde Ruimte te onderzoeken. Het onderzoek zal gebaseerd zijn op de relevante parameters die werden vastgelegd door een organisatie gespecialiseerd in de controle van luchtkwaliteit en zal rekening houden met de bestemming van de Verhuurde Ruimte.

### 4.2 Uitwisseling van de vergaarde informatie en gegevens

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;

# Stibbe

- 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.

Deze gegevens en informatie zullen minstens [\*\*\*] keer per jaar worden bekend gemaakt, volgens een door de Verhuurder te bepalen werkwijze [ALTERNATIEF: door de Partijen of door het Milieucomité (artikel 5.1) te bepalen werkwijze] 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).

De door de Verhuurder gekozen werkwijze [ALTERNATIEF: door de Partijen of door het Milieucomité (artikel 5.1) gekozen werkwijze] dient de vergaarde informatie samen te vatten.

De Partijen komen overeen de bekend gemaakte informatie vertrouwelijk te behandelen.

## 4.3 Jaarlijkse milieu audit

De Verhuurder zal jaarlijks een onafhankelijke en gekwalificeerde expert aanduiden die op kosten van de huurders een milieu - audit zal uitvoeren met betrekking tot de verhuurde ruimten en de gemeenschappelijke ruimten van het Gebouw waarbij rekening zal worden gehouden met volgende aspecten: water, binnenlucht, afval, vervuilende producten, energie, uitstoot van broeikasgassen, [\*\*\*- kan worden aangevuld]

## 4.4 Jaarlijks rapport van de milieuprestatie

De Verhuurder zal een jaarlijks rapport laten opstellen over de milieuprestatie van het Gebouw dat het resultaat van de milieu - audit en van de metingen weergeeft, alsook de geboekte vooruitgang beschrijft en de strategieën voor de volgende controle periode bepaalt

Overeenkomstig artikel 5 zal het jaarlijks rapport worden voorgelegd aan het Milieucomité.

## 4.5 Inrichtings –en verbeteringswerken

De Huurder verbindt zich ertoe bij de uitvoering van inrichtings-en verbeteringswerken rekening te houden met de minimumcriteria opgenomen in de Milieuhandleiding en de Verhuurder minstens 15 dagen voor de aanvang van de werken bij aangetekend schrijven op de hoogte te brengen van de werken en de modaliteiten van uitvoering ervan.

De Verhuurder heeft het recht de Huurder erop te wijzen zich te richten naar de minimumcriteria voor de Verhuurde Ruimte opgenomen in de Milieuhandleiding wanneer de Verhuurder meent dat de geplande werken van de Huurder niet overeenstemmen met de milieuprestatie van de Verhuurde Ruimte of het Gebouw of de geplande werken het behalen van certificaten en erkenningen zouden bemoeilijken. [ALTERNATIEF: niet overeenstemt met de Milieudoelstellingen]

# Stibbe

Onverminderd de voorgaande alinea, moet de Huurder erop toezien dat alle verven, kleefmiddelen en isolatiematerialen voldoen aan de normen van [\*\*\*]- ISO 9001, of zoals naar Amerikaans voorbeeld: Ecologo, Green Seal] om de uitstoot van vluchtige organische stoffen terug te dringen.

De Huurder dient zich bij de aankoop van meubelen, installaties, apparaten en kuisproducten te schikken naar de aanbevelingen die daarvoor voorzien zijn in de Milieuhandleiding.

De Huurder zal bij inrichtings- of verbeteringswerken de voorkeur geven aan gerecycleerde materialen op voorwaarde dat deze zijn goedgekeurd door de Verhuurder of beschreven staan in de Milieuhandleiding. De Huurder dient tevens rekening te houden met het gebruik van lokale brandstoffen indien deze overeenstemmen met de bepalingen van de Milieuhandleiding.

De Huurder verbindt zich ertoe zoveel mogelijk afval te recyclen of te laten recyclen door zijn aannemers teneinde de hoeveelheid afval die naar een stortplaats moet worden afgevoerd bij inrichtings -en verbeteringswerken tot een minimum wordt beperkt.

De Verhuurder heeft het recht om de hoeveelheid afval die uit de Verhuurde Ruimte wordt gehaald en naar een stortplaats wordt afgevoerd te controleren en te meten. Indien mogelijk voorziet de Verhuurder in een locatie waar de Huurder de materialen gedurende de werken kan sorteren en recyclen.

Alvorens enige soort werken uit te voeren, dient de Huurder zich ervan te verzekeren dat:

- zijn medecontractanten alle inspanningen leveren met betrekking tot de luchtkwaliteit in het Gebouw;
- de gebruikte filtersystemen beantwoorden aan de hoogste standaarden en de filtersystemen bij aanvang van elke nieuwe huur worden vervangen;
- alle schilderwerken in overeenstemming zijn met de [\*\*\*]standaard die de Belgische markt oplegt, alle stoffen in overeenstemming zijn met de [\*\*\*]standaard die de Belgische markt oplegt, alle tapijten overeenkomen met de [\*\*\*]standaard die de Belgische markt oplegt.

## 4.6 Onderhoudswerken

De Huurder zal erop toezien dat de contracten die hij afsluit voor het onderhoud van de Verhuurde Ruimte bepalingen bevatten die het gebruik van kuisproducten opleggen die in overeenstemming zijn met de [\*\*\*] standaard en de naleving opleggen van de principes van het sorteren van afval en van recyclage gerespecteerd zijn.

De Huurder zal in de contracten met onderhoudsondernemingen bepalingen voorzien met betrekking tot de nakoming van de Milieudoelstellingen van deze Huurovereenkomst door het onderhoudspersoneel.

De Huurder zal erop toezien dat zijn aangestelden zich schikken naar het programma voor afvalbeheer en andere programma's ter vermindering van het energie –en waterverbruik, zoals overeengekomen met de Verhuurder.

# Stibbe

Alvorens enige vorm van werken uit te voeren, zal de Huurder erop toezien dat:

- de onderhoudsondernemingen in overeenstemming zijn met de [\*\*\*]standaard die op de Belgische markt wordt gehanteerd;
- zijn medecontractanten het lichtverbruik verminderen tot 15% onder de standaard van toepassing op de Belgische markt.

De Huurder zal de werkuren van het onderhoudspersoneel indelen op een zodanige wijze dat er een minimaal verbruik aan licht, verwarming en airconditioning is.

De Huurder verbindt zich ertoe het onderhoudspersoneel te sensibiliseren en praktische trainingen in te richten om aan te tonen hoe duurzame initiatieven kunnen leiden tot besparingen op het vlak van energie, afval en kosten.

## 4.7 Verplichte werken

(In het geval van een ouder Gebouw)

Partijen verbinden zich ertoe om verbeteringen aan het Gebouw aan te brengen opdat de CO<sub>2</sub>-uitstoot van het Gebouw tegen [\*\*\*] met [\*\*\* %] zou dalen.

## 4.8 Beheer van het Gebouw

[ALTERNATIEF: Indien het geen Milieudoelstelling uitmaakt: de Verhuurder verbindt zich ertoe het ISO 14001 certificaat te behalen voor het beheer van het Gebouw]

De Verhuurder verbindt zich er [tevens] toe de technische installaties van het Gebouw te beheren en te onderhouden in overeenstemming met [\*\*\*].

Partijen verbinden zich ertoe hun engagement met betrekking tot de in de inleiding vermelde domeinen te doen gelden in alle contracten afgesloten in het kader van het beheer van het Gebouw en het gebruik van de Verhuurde Ruimte, en meer bepaald met de syndicus van het Gebouw, het kuis -en onderhoudspersoneel, aannemers, onderhuurders en alle andere mogelijke gebruikers van het Gebouw.

## 4.9 Vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en het directe en indirecte energieverbruik

De elektrische apparaten van het Gebouw en/of de Verhuurde Ruimte zullen door de oorspronkelijke leverancier worden geplaatst overeenkomstig de milieubeleidsvereenkomst voor Afgedankte Elektrische en Elektronische Apparatuur van 17 oktober 2008 tussen het Vlaams Gewest en de overkoepelende representatieve organisaties van ondernemingen.

# Stibbe

In het geval de kostprijs identiek is of niet meer bedraagt dan [\*\*\* %], dient de Huurder apparaten aan te kopen voor de Verhuurde Ruimte die beantwoorden aan het [\*\*\*] certificaat.

De Huurder verbindt zich ertoe al het mogelijke te zullen doen om het elektriciteitsverbruik in de Verhuurde Ruimte terug te dringen door middel van het gebruik van zuinige apparaten, energiebesparende methodes (bijv. geen gebruik van lichten indien dit niet nodig is) en het plaatsen van sensoren die verbonden zijn aan het lichtstelsel in zones bepaald in de Milieuhandleiding.

Indien de infrastructuur het toelaat, heeft de Huurder het recht elektriciteit te vragen die afkomstig is van een hernieuwbare energiebron op voorwaarde dat de installatie van de toestellen de waarde, esthetiek en stabiliteit van het Gebouw niet aantasten. De daaraan verbonden installatiekosten worden integraal door de Huurder gedragen, ofwel na directe afrekening met de leverancier, ofwel na terugbetaling aan de Verhuurder die met zijn eigen leverancier heeft gecontracteerd.

Voor het beheer van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke installaties, zal de Verhuurder zich richten naar de Milieudoelstellingen. Bovendien zal de Verhuurder al het mogelijke doen om ervoor te zorgen dat de andere huurders de Milieudoelstellingen naleven.

Indien mogelijk, verbindt de Verhuurder zich ertoe om deel te nemen aan programma's voor de productie en de levering van hernieuwbare energie.

## 4.10 Vermindering van het waterverbruik

Partijen komen overeen om tijdens de uitvoering van werken leidingen te installeren die een systeem hebben voor de controle van het waterverbruik.

[ALTERNATIEF: De Huurder verbindt zich ertoe om op zijn kosten een watermeter en een systeem voor de controle van het waterverbruik te installeren.]

Partijen komen overeen een programma op te stellen dat op regelmatige wijze de lekken van het Gebouw en de Verhuurde Ruimte vaststelt.

Indien het gebruik van drinkbaar water geen noodzaak uitmaakt, gaat de Huurder akkoord om voor het sanitair van het Gebouw afval- of gerecycleerd water te gebruiken.

De Huurder verbindt zich ertoe waterefficiënte installaties te gebruiken die in overeenstemming zijn met de Milieudoelstellingen.

De Huurder zal zich er van vergewissen dat alle installaties die in de Verhuurde Ruimte gebruikt worden, een [\*\*\*] certificaat hebben of een equivalent op de Belgische markt.

[ALTERNATIEF: De Huurder gaat akkoord om jaarlijks maximaal [\*\*\*] liter water per m<sup>2</sup> bruikbare oppervlakte te verbruiken in de Verhuurde Ruimte.]

# Stibbe

## **4.11 Afval**

De Verhuurder heeft het recht te weigeren om (i) afval op te halen afkomstig uit de Verhuurde Ruimte of (ii) in de speciaal daartoe ingerichte opslagruimte afval toe te laten dat niet gesorteerd is.

De Verhuurder verbindt zich ertoe om in gezamenlijk overleg met de huurders van het Gebouw een beleid van afvalbeheer uit te stippelen en, indien mogelijk, kunnen de huurders van het Gebouw dezelfde afvalinstallaties delen. Bovendien kunnen afspraken worden gemaakt met de aangrenzende gebouwen over een gemeenschappelijk afvalbeheer.

De Huurder verbindt zich ertoe om aangepaste maatregelen te nemen voor printervullingen, batterijen, fluorescerende lampen en dergelijke materialen.

De Huurder verbindt zich ertoe om een duurzaam aankoopbeleid te voeren (bijv. de aankoop van milieuvriendelijke bureauzaken en het hergebruik van overbodig, onrecycleerbaar materiaal)

Bij de inrichting, renovatie of installatie van apparaten, verbindt de Huurder zich ertoe enkel beroep te doen op aannemers die een politiek voeren van afvalbeheer en recyclage van afval.

## **4.12 Vervanging van apparaten en renovatie van de Verhuurde Ruimte**

In het geval van renovatie van de Verhuurde Ruimte, verbindt de Huurder zich ertoe de voorkeur te geven aan het gebruik van duurzame bronnen, hernieuwbare energie en duurzame materialen. Tevens verbindt de Huurder zich ertoe rekening te zullen houden met de recyclage van afval en de impact van de vervanging van apparaten op het milieu.

Bij de vervanging van apparaten, verbindt de Verhuurder zich ertoe de voorkeur te geven aan het gebruik van apparaten die rekening houden met het energieconsumptie en de verbetering van de energiescore.

De Huurder verbindt zich ertoe om renovatiewerken van de Verhuurde Ruimte te vermijden die een negatieve invloed kunnen hebben op de milieuprestatie van het Gebouw en/of de Verhuurde Ruimte.

Bij de toestemmingsaanvraag voor de renovatiewerken, verbindt de Huurder zich ertoe de Verhuurder minstens 15 dagen voor de aanvang van de werken op de hoogte te stellen van de impact van de renovatiewerken op het milieu.

Partijen geven de voorkeur aan renovatiewerken die het gebruik van airconditioning en ander energieverbruik verminderen.

Partijen komen overeen om bij aanvang van de renovatiewerken waarvoor een score van milieuprestatie beschikbaar is, met elkaar te overleggen een gemeenschappelijke score voorop te stellen.

# Stibbe

## 4.13 Transport

De Verhuurder verbindt zich ertoe fietsenstallingen, douches en kleedruimtes voor de fietsers te voorzien. De Verhuurder verbindt zich er tevens toe ruimtes voor kleinere wagens en motorfietsen te voorzien.

[De Verhuurder verbindt zich ertoe pendelbussen in te leggen van en naar de stopplaatsen van het openbaar vervoer.]

Partijen gaan akkoord om een Ecologisch Vervoersplan op te stellen.

## 4.14 Informatie en opleiding

Niettegenstaande de confidentialiteitsverbintenis voorzien in artikel 4.2, staat het Partijen vrij hun resultaten en doelen uit deze Huurovereenkomst bekend te maken.

De Verhuurder voorziet 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.

De Huurder voorziet in speciale theoretische en praktische opleidingen voor zijn personeel waarbij hij tevens de behaalde resultaten bekend maakt.

## 4.15 Certificaten en Erkenningen (in het geval deze als een Milieudoelstelling worden beschouwd)

De Verhuurder verbindt zich ertoe al het mogelijke te doen om met de Huurder samen te werken teneinde de certificatie en erkenning van de Verhuurde Ruimte overeenkomstig de [\*\*\*] standaard te behalen of een andere standaard die de Verhuurder heeft voorgesteld. De kosten voor het behalen van een dergelijke certificatie of erkenning worden gedragen door de Huurder.

De Huurder aanvaardt alle gegevens met betrekking tot de certificatie en/of erkenning aan de Verhuurder mede te delen op zijn vraag binnen de 15 kalenderdagen.

In het geval de Verhuurder een certificaat of erkenning dient te behalen, dient de score vermeld op het certificaat of de erkenning de optimale milieuprestatie van het Gebouw weer te geven.

De Huurder aanvaardt dat de Verhuurder het recht heeft om het Gebouw te onderhouden en te beheren op een manier waardoor het Gebouw de behaalde certificaten en erkenningen behoudt en bijkomende certificaten en erkenningen kan behalen. Bijgevolg aanvaardt de Huurder de mogelijke beperkingen opgelegd door de Verhuurder voor het behouden van de certificaten en erkenningen.

[ALTERNATIEF: De Huurder verbindt zich ertoe al het mogelijke te zullen doen om met de Verhuurder samen te werken teneinde de certificatie en erkenning van de Verhuurde Ruimte overeenkomstig de [\*\*\*] standaard te behalen of een andere standaard die de Huurder heeft voorgesteld. De kosten voor het behalen van dergelijke certificatie of erkenning worden gedragen door de Verhuurder.

# Stibbe

De Verhuurder aanvaardt alle gegevens met betrekking tot de certificatie en/of erkenning aan de Huurder mede te delen op zijn vraag binnen de 15 kalenderdagen.

In het geval de Huurder een certificaat of erkenning dient te behalen, dient de score vermeld op het certificaat of de erkenning de optimale milieuprestatie van het Gebouw weer te geven.

De Verhuurder aanvaardt dat de Huurder het recht heeft om het Gebouw te onderhouden en te beheren op een manier waardoor het Gebouw de behaalde certificaten en erkenningen behoudt en bijkomende certificaten en erkenningen kan behalen. Bijgevolg aanvaardt de Verhuurder de mogelijke beperkingen opgelegd door de Huurder voor het behouden van de certificaten en erkenningen.]

## 4.16 Het centrale beheersysteem van het Gebouw

- (i) Indien de Verhuurder de schakelaars van de verwarming, het licht of de airconditioning bestuurt, zal de Huurder de uren van effectief gebruik van de Verhuurde Ruimte en de eisen met betrekking tot verwarming, licht en airconditioning in de Verhuurde Ruimte aan de Verhuurder doorgeven. De Huurder zal de Verhuurder op de hoogte brengen van eventuele wijzigingen.
- (ii) Indien het Gebouw een centraal beheersysteem heeft, zal de Verhuurder:
  - a) de Huurder uitleggen hoe het systeem functioneert en indien nodig, het personeel of de aangestelden van de Huurder opleiden;
  - b) zich ervan verzekeren dat de stand van het systeem correct is afgesteld en op regelmatige basis wordt nagekeken om onnodige verspilling van warmte, licht en airconditioning tegen te gaan.

## 4.17 CO<sub>2</sub>- neutraliteit

De Huurder garandeert voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden dat hij c.q. zijn onderneming die de Verhuurde Ruimte in gebruik neemt, zal voldoen aan de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 houdende subsidiering van bedrijventerreinen en het Ministerieel Besluit van 1 oktober 2007 houdende de uitwerking van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit op de bedrijventerreinen.

De Huurder aanvaardt dat deze verbintenis een resultaatsverbintenis is. [ALTERNATIEF: een middelenverbintenis].

Als de Huurder er voor opteert om aan de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit te voldoen door geheel of gedeeltelijk het elektriciteitsverbruik te compenseren voor de CO<sub>2</sub>-emissies, worden de te compenseren CO<sub>2</sub>-emissies per kalenderjaar, uitgedrukt in kg, als volgt berekend: [\*\*\*].

# Stibbe

## 5. Bevoegdheidsverdeling en geschillenregeling

### 5.1 Het Milieucomité

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

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.

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:

- 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;

# Stibbe

- de vooruitgang beschrijft in vergelijking met de vorige jaren.

Partijen delen elkaar de persoonlijke gegevens mee van de bevoegde personen in hun onderneming, van hun aangestelden 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.

## 5.2 Geschillenregeling

Partijen komen overeen om hun geschillen met betrekking tot de technische problemen die een gevolg zijn van de Milieudoelstellingen voor te leggen aan een onafhankelijke Expert (hierna de “Expert”).

De Expert is bevoegd om na te gaan waarom het Gebouw of de Verhuurde Ruimte de vooropgestelde Milieudoelstellingen [niet/te laat] heeft behaald.

De Expert geeft een gemotiveerde beslissing met betrekking tot de verantwoordelijkheid van de Partij die aan de basis ligt van het falen van de Milieudoelstellingen, doet aanbevelingen om de Milieudoelstellingen te bereiken of de milieuprestatie van het Gebouw te verbeteren.

Partijen komen overeen dat de beslissing van de Expert bindend is.

Alle kosten met betrekking tot de aanstelling van de Expert (inclusief bezoldiging) worden gedragen door de Partij aan wie de fout wordt toegerekend.

De Expert wordt aangeduid door [\*\*\*].

## 6. Voorbeelden van clausules van de gemeenschappelijke kosten en voordelen

### 6.1 Triple Net huur

De Huurder staat in voor alle kosten, inclusief grote herstellingen, die gemaakt worden met betrekking tot de milieuprestatie en geniet van alle economische voordelen die daaruit volgen.

#### [ALTERNATIEF:

De Huurder erkent dat deze Huurovereenkomst een volledige netto huurprijs inhoudt voor de Verhuurder en dat de Verhuurder op geen enkele manier kan worden aangesproken voor de kosten, lasten of andere uitgaven van de Verhuurde Ruimte of het Gebouw, tenzij anders bepaald in de Huurovereenkomst.]

# Stibbe

## 6.2 Netto huurprijs en aanpasbare kosten

Bij de ondertekening van de Huurovereenkomst wordt een raming van de kosten gemaakt waarvan het bedrag bepaald wordt in functie van de milieuprestatie van de Verhuurde Ruimte en van het Gebouw.

Op het einde van ieder [\*\*\*], wordt een staat van de kosten opgemaakt die onder het budget vallen en wordt vastgesteld over er een tekort of een overschot is van het budget.

Bovendien wordt aan de hand van afgesproken factoren aan iedere huurder een score toegewezen van zijn milieuprestatie en waarna een klassement wordt opgemaakt van de verschillende huurders van het Gebouw volgens hun score. Huurders die een hogere score behalen (zijnde een betere milieuprestatie realiseren) verkrijgen een vermindering van de gemeenschappelijke kosten. Omgekeerd dienen huurders met een lagere score meer kosten te dragen.

## 6.3 Bruto huur

De Verhuurder verbindt zich ertoe ofwel een forfaitair bedrag ofwel een bedrag tot een vastgestelde kostengrens te betalen ter compensatie van de naleving door de Huurder van de gebruiksvoorwaarden van het Gebouw en de Verhuurde Ruimte.

## 6.4 Bruto Huur met toe -of afname van de kosten

Een gemeenschappelijke kostengrens wordt bepaald aan de hand van de naleving van de gebruiksvoorwaarden van het Gebouw en de Verhuurde Ruimte door de huurders en deze kostengrens kan enkel worden aangepast in functie van de milieuprestatie.

Op het einde van elk [\*\*\*], wordt overgegaan tot een evaluatie van de afgesproken factoren die de milieuprestatie bepalen.

De Verhuurder en de Huurder krijgen ieder de helft van het overschot dat gerealiseerd is op de kosten met betrekking tot de vooropgestelde doelstellingen of delen ieder voor de helft in het tekort op de kosten.

## 6.5 Investeringsreserve

Elk tekort of overschot van kosten wordt op een speciale rekening van de Verhuurder overgeschreven om investeringen te financieren die de milieuprestatie van het Gebouw verbeteren.

Het staat de Verhuurder vrij om op elk ogenblik fondsen op de speciale rekening bij te storten.

De Verhuurder verbindt zich ertoe werken uit te voeren met deze investeringsreserve die de milieuprestatie van het Gebouw verbeteren binnen een redelijke termijn die proportioneel is met de duur van de Huurovereenkomst.

## 6.6 Vrijstelling van de herin staatstelling van de Verhuurde Ruimte

Indien de Huurder renovatiewerken heeft uitgevoerd om de milieuprestatie van het Gebouw en de Verhuurde Ruimte te verbeteren en indien de Verhuurder van mening is dat op het einde van de Huurovereenkomst de Verhuurde Ruimte niet dient te worden hersteld in zijn oorspronkelijke staat, verbindt de Verhuurder er zich toe af te zien van de herin staatstelling van de Verhuurde ruimte.

## 6.7 Verplichte werken

(In het geval van een ouder Gebouw)

Partijen komen overeen dat de werken om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen, conform artikel 4.7, alsmede alle mogelijke aanpassingswerken om het Gebouw en de Verhuurde Ruimte in overeenstemming te brengen met de toepasselijke standaarden voor energieprestatie, afvalbeheer of duurzame ontwikkeling door de Huurder worden uitgevoerd en betaald in proportie tot de bruikbare oppervlakte, ook wanneer deze werken onder artikel 606 van het Burgerlijk Wetboek vallen.

De Huurder staat in voor alle kosten die worden gemaakt met betrekking tot de instructies, vorderingen of aanmaningen van de bevoegde autoriteiten voor het gebruik van de Verhuurde Ruimte.

## 6.8 Elektriciteitsverbruik

De Huurder is verplicht het formulier “geschat elektriciteitsverbruik” in te vullen betreffende zijn geschat toekomstig elektriciteitsverbruik. Hij kan zijn jaarlijks elektriciteitsverbruik inschatten aan de hand van facturen uit het verleden of aan de hand van de installaties die de Verhuurder plant te voorzien. Indien de factuur meer bedraagt dan [\*\*\*] op jaarbasis, zal de Verhuurder per [\*\*\*] EUR boven het geschat elektriciteitsverbruik voor [\*\*\* %] in de kosten delen.

## 7. Sancties bij niet-naleving van de verplichtingen

### 7.1 Uitvoering van de werken op de kosten van de andere partij

In het geval een Partij verzuimt haar verplichtingen met betrekking tot de Milieudoelstellingen na te komen binnen een welbepaalde termijn, kan de andere Partij vanaf de vijftiende (15<sup>de</sup>) dag na ingebrekestelling, de noodzakelijke werken laten uitvoeren op kosten van de verzuimende partij.

### 7.2 Tijdelijke vermindering van de huurprijs

Op voorwaarde dat de Huurder zijn verplichtingen nakomt, zal de huurprijs worden verminderd met een vooraf vastgelegd bedrag indien de Verhuurder de vooropgestelde certificaten en erkenningen niet behaalt en deze huurvermindering zal van kracht blijven tot de nodige certificaten en erkenningen behaald zijn.

## 7.3 Schadevergoeding

Indien de Huurder [ALTERNATIEF: de Verhuurder] niet in staat is om aan de specifieke doelstellingen in artikel 3.3 te voldoen, dient hij de Verhuurder [ALTERNATIEF: de Huurder] onverwijld op de hoogte te brengen door het volgende schriftelijk (per fax of elektronische post) mee te delen:

- de omschrijving van de contractuele niet-nakoming;
- de redelijkerwijze voorziene duur van deze niet-nakoming;
- voorstel van mogelijke remediërende maatregelen en inspanningen om de niet-nakoming te verhelpen.

Partijen komen overeen dat dergelijke remediërende maatregelen en inspanningen tijdelijk van aard moeten zijn en dat de Huurder [ALTERNATIEF: de Verhuurder] via deze weg zijn contractuele verplichtingen niet op een duurzame en structurele wijze aan een derde kan overdragen.

Indien de niet-nakoming van de vooropgestelde doelstellingen in artikel 3.3 langer duurt dan [\*\*\*] jaar, heeft de Verhuurder [ALTERNATIEF: de Huurder] recht op een schadevergoeding gelijk aan [\*\*\*].

\* \* \*