



Memo: Verantwoordelijke energiebesparing utiliteitsbouw onder de Activiteitenregeling milieubeheer

In opdracht van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat

Memo: Verantwoordelijke energiebesparing utiliteitsbouw onder de Activiteitenregeling milieubeheer - versie 22 december 2023

Deze memo betreft de situatie onder de Activiteitenregeling milieubeheer. Tussen de koepelorganisaties van vastgoedbeleggers IVBN en vastgoedmanagers VGM NL, de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied en in afstemming met het Kernteam EED is in 2019 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. Deze afspraken uit 2019 zijn vertaald naar hoe de situatie nu is onder de huidige regelgeving.

In de milieuwetgeving zijn verschillende verplichtingen opgenomen voor energiebesparing bij bedrijven en instellingen. Deze memo gaat om de volgende wettelijke verplichtingen:

- 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, 2^e lid.

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. De omgevingsdienst richt zich vaak in eerste instantie de drijver van de inrichting. De uitvoerder van de activiteiten is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de activiteitgebonden maatregelen. De gebouweigenaar is verantwoordelijk voor het uitvoeren van de gebouwgebonden maatregelen tenzij contractueel anders vastgelegd. Wettelijk gezien is de drijver van de inrichting verplicht om de informatieplicht in te dienen. Het ligt echter voor de hand dat degene die de maatregel uitvoert, hier ook over rapporteert.

In onderstaande tabel is voor de verschillende gebruikssituaties (verhuur/huur) 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 toch anders ligt. Bij vragen over wie verantwoordelijk is/wie wordt aangesproken kunt u zich richten tot uw omgevingsdienst.

| | Situaties | Verantwoordelijk voor uitvoeren van de gebouwmaatregelen | Verantwoordelijk voor uitvoeren van de activiteit gebonden maatregelen | Verantwoordelijk voor de informatieplicht energiebesparing |
|---|--------------------------|---|---|---|
| 1 | Eén gebouw, één huurder. | De eigenaar van het gebouw/verhuurder: De gebouweigenaar, waarbij gekeken wordt wie de maatregelen kan uitvoeren. Dit is in het algemeen de gebouweigenaar, tenzij contractueel anders vastgelegd. | De huurder. Er wordt gekeken naar wie de maatregelen kan uitvoeren. Dit is in het algemeen de huurder/gebruiker. | De drijver van de inrichting: Bij één gebouw en één gebruiker is dat in principe de huurder. Het ligt echter voor de hand dat degene die de maatregelen ook moet uitvoeren hier ook over rapporteert. Dus ligt het voor de hand dat de verhuurder/gebouweigenaar rapporteert over de gebouwmaatregelen en dat de huurder/gebruiker rapporteert over de |

| | | | | |
|----|--|--|--|--|
| | | | | <p>activiteitgebonden maatregelen.</p> <p>Als er zeer beperkt sprake is van activiteiten dan ligt het echter voor de hand dat de verhuurder/gebouweigenaar ook rapporteert over de activiteit gebonden maatregelen.</p> <p>Door het gebruikte overgangsrecht dat van kracht wordt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft de drijver formeel verantwoordelijk tot 1 december 2027.</p> |
| 2a | <p>Eén gebouw, meerdere huurders (b.v. kantoor)</p> <p>Inclusief collectieve voorzieningen zoals liften, roltrappen, verlichting, warmte/koude, zonnepanelen</p> | <p>Idem, zie bovenstaande.</p> <p>Inclusief maatregelen aan collectieve voorzieningen.</p> | <p>De huurders: Er wordt gekeken naar wie de maatregelen kan uitvoeren. Dit is in het algemeen de huurders/gebruikers.</p> | <p>De drijver van de inrichting: Bij één gebouw en meerdere huurders is dat de gebouweigenaar. Het ligt echter voor de hand dat degene die de maatregelen moet uitvoeren hier ook over rapporteert. Dus het ligt het voor de hand dat de verhuurder/gebouweigenaar rapporteert over de gebouwmaatregelen en dat de huurders/gebruikers rapporteren over de activiteitgebonden maatregelen.</p> <p>Als er zeer beperkt sprake is van activiteiten dan ligt het echter voor de hand dat de verhuurder/gebouweigenaar ook rapporteert over de activiteit gebonden maatregelen.</p> <p>Door het gebruikte overgangsrecht dat van kracht wordt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft de drijver formeel verantwoordelijk tot 1</p> |

| | | | | |
|----|--|---|-----------------------------------|---|
| | | | | december 2027. |
| 2b | Winkelcentrum, meerdere gebruikers, inclusief collectieve voorzieningen zoals liften, roltrappen, verlichting, warmte/koude en isolatie van de gebouwschil | Eigenaar, dan wel Vereniging van Eigenaren (VvE), van de collectieve voorzieningen Individuele gebruiker (per winkel), tenzij contractueel anders is afgesproken | Individuele gebruiker/ per winkel | Bij een winkelcentrum is dat de eigenaar voor de collectieve voorzieningen. En de individuele gebruiker (per winkel) voor hun eigen winkelactiviteiten. Door het gebruikte overgangsrecht dat van kracht wordt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft de drijver formeel verantwoordelijk tot 1 december 2027. |

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 leven¹.

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 huurder

Bij één gebouw met één huurder (situatie 1 in de tabel) is de eigenaar van het gebouw verantwoordelijk voor het uitvoeren van de gebouwmaatregelen tenzij contractueel anders vastgelegd. Hoewel wettelijk gezien de drijver van de inrichting (in dit geval de huurder) de informatieplichtrapportage moet indienen, ligt het voor de hand dat de degene die maatregelen moet uitvoeren ook de rapportage indient. Dus de verhuurder/gebouweigenaar rapporteert over de gebouwmaatregelen en de huurder rapporteert over de activiteitgebonden maatregelen. Voor sommige bedrijfstakken is het echter logischer dat de gebouweigenaar óók de informatieplichtrapportage indient voor de activiteitgebonden maatregelen van zijn huurder(s).

¹ 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 ABRvS 22-08-2001, 199901087/1 (Mercator Nijmegen).

Dit als er zeer beperkt sprake is van activiteitgebonden maatregelen. Het betreft vooral voor bedrijfstakken waarvoor de gemeente onder de Omgevingswet de (milieu)regels bepaalt. Dit zijn bijvoorbeeld kantoren.

Situatie 2a. Eén gebouw met meerdere huurders

Bij een gebouw met meerdere huurders is de eigenaar verantwoordelijk voor de maatregelen gericht op het gebouw, tenzij contractueel anders is afgesproken. Hoewel wettelijk gezien de drijver (in dit geval de gebouweigenaar) de informatieplichtrapportage moet indienen, ligt het voor de hand dat degene die ook de maatregelen moet uitvoeren hierover rapporteert. Dus de verhuurder/gebouweigenaar rapporteert over de gebouwmaatregelen en de huurder rapporteert over de activiteitgebonden maatregelen. Voor sommige bedrijfstakken is het echter logischer dat de gebouweigenaar óók de informatieplichtrapportage indient voor de activiteitgebonden maatregelen van zijn huurder(s). Dit als er zeer beperkt sprake is van activiteitgebonden maatregelen. Het betreft vooral voor bedrijfstakken waarvoor de gemeente onder de Omgevingswet de (milieu)regels bepaalt. Dit zijn bijvoorbeeld kantoren of winkels. In kantoorgebouwen met meerdere gebruikers kan sprake zijn van gemeenschappelijke faciliteiten (bijvoorbeeld de roltrap). Deze worden mogelijk onderhouden door de gebouweigenaar/verhuurder. Deze is dan verantwoordelijk voor het uitvoeren van de maatregelen.

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 en er vaak meer faciliteitgebonden maatregelen zijn dan bijvoorbeeld in een kantoorgebouw. Bij een winkelcentrum met meerdere gebruikers richt het bevoegd gezag zich voor de winkels tot de individuele gebruikers daarvan tenzij contractueel anders is vastgelegd. Voor de collectieve voorzieningen richt het bevoegd gezag zich tot de eigenaar van het complex.

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
[Contact](#)
www.rvo.nl

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | januari 2024
Publicatienummer: RVO-008-2024/RP-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.