



Inrichting, huurder en verhuurder

Twee begrippen komen regelmatig terug in deze handreiking. Het gaat om het begrip inrichting en het begrip drijver van de inrichting. Ze hebben geen betrekking op [artikel 2.15](#), maar het is wel goed om deze begrippen hier toe te lichten.

De begrippen raken de discussie over huurder en verhuurder. Wie investeert in energiebesparing en wie profiteert daar van? Dit is het zogenoemde split incentives probleem. Dit onderdeel bespreekt:

- [Inrichting en drijver van de inrichting](#)
- [Wie is de drijver van de inrichting?](#)
- [Split incentives](#)

Inrichting en drijver van de inrichting

Het Activiteitenbesluit en de verplichting om energie te besparen is van toepassing voor 'inrichtingen'. Het legt de verantwoordelijkheid om het milieu te beschermen bij de 'drijver van de inrichting'.

In [artikel 1.1](#), eerste lid, van de Wet milieubeheer is het begrip inrichting als volgt gedefinieerd:

Elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

Er is bijna altijd sprake van een inrichting als een bedrijf jaarlijks meer dan 25.000 m₃ gas of meer dan 50.000 kWh elektriciteit verbruikt .

Eén gebouw kan (maar hoeft niet) uit meer inrichtingen te bestaan. Van één inrichting (Zie artikel 1.1, vierde lid, van de Wet milieubeheer) is sprake als:

- Het gaat om installaties die onderling technische, organisatorische of functionele binding hebben, en
- Tot een onderneming (of instelling) behoren

Als in een gebouw sprake is van onvoldoende organisatorische bindingen, kan de rechter het gebouw beschouwen als een verzameling van aparte inrichtingen.

De gezamenlijke voorzieningen (zoals de stookinstallatie, ventilatiesystemen, et cetera) vormen één aparte inrichting waar de eigenaar van het gebouw de inrichtinghouder is. Om een aparte inrichting te vormen moeten de gezamenlijke voorzieningen wel een bepaalde omvang hebben. Gebouwen die vallen binnen de grenzen van artikel 2.15 zullen daar in de praktijk altijd aan voldoen (Zie bijlage 1, onderdeel C, van het Besluit omgevingsrecht).

Voor de beoordeling of er organisatorische bindingen aanwezig zijn, is voor de rechter vooral van belang in welke mate de eigenaar van het bedrijfsgebouw zeggenschap heeft over de individuele bedrijven in het gebouw. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de huurovereenkomst. Hierin zijn mogelijk de privaatrechtelijke mogelijkheden en/of beperkingen over de mate van zeggenschap van de eigenaar en/of gebruiker geformuleerd.

Wie is de drijver van de inrichting?

Bij verhuurde gebouwen of gebouwen waarbij sprake is van meer gebruikers, geldt in het algemeen dat

degene die het in zijn macht heeft om de 'overtreding' te beëindigen, aan te merken is als drijver. Dit is niet altijd vooraf vast te stellen. Het hangt vaak af van de inhoud van de huurcontracten.

Vaak is de gebouweigenaar aan te spreken op de gebouwgebonden erkende maatregelen. De gebruiker van het gebouw is aan te spreken op de maatregelen die gerelateerd zijn aan de organisatievoering. Overigens geldt dat er altijd maar één drijver van een inrichting is. Van één gebouw kunnen wel twee drijvers zijn, maar alleen als er twee inrichtingen in dit gebouw zijn.

Daarom is het nodig om in een gesprek met de huurder te achterhalen wie het in zijn macht heeft om de maatregelen te treffen. Vraag als toezichthouder voor het bedrijfsbezoek de huurcontracten op. Het gesprek kan dan duidelijkheid bieden over wie de drijver van de inrichting is.

Split incentives

Het komt in de praktijk regelmatig voor dat de verhuurder kosten maakt. Hij investeert bijvoorbeeld in dubbel glas terwijl de huurder lagere energiekosten krijgt. Dit is het probleem van de split incentives.

Er zijn oplossingen voor dit probleem. Maar deze oplossingen zijn er niet via wetgeving of anderszins vanuit de Rijksoverheid. Dit is namelijk privaatrechtelijke kwestie tussen huurder en verhuurder of beheersorganisatie. Het economische probleem van split incentives (veroorzaakt door de bestaande vorm van huurcontracten) moet in de eerste plaats worden opgelost door de marktpartijen onderling (huurder, verhuurder, eigenaar, beheersorganisatie). De overheid is hooguit een ondersteunende partij.

Bij het aangaan van een nieuw huurcontract (of andere privaatrechtelijke overeenkomst) zijn split incentives te voorkomen. Hulpmiddelen bij split incentives zijn:

- de Menukaart Green Lease waarin een format voor 'duurzame huurcontracten' te vinden is,
- het Duo Label zet in op samenwerking tussen vastgoedeigenaar en huurder. Met een 'gesplitst zicht' op energiebesparing wordt inzichtelijk hoe zowel huurder al verhuurder kunnen profiteren van de besparing,
- ESCO's, Energy Service Companies, hierbij besteedt een eigenaar of gebruiker van een gebouw de energievoorziening en –management uit aan de ESCO. De ESCO financiert de investeringen in energiebesparende maatregelen. De huurder en verhuurder krijgen dan een gegarandeerd lagere energierekening.

Het Platform Duurzame Huisvesting heeft met een aantal stakeholders een handreiking en checklist opgesteld over de split incentives. Deze moet het voor toezichthouders makkelijk maken om het gesprek aan te gaan met huurder en verhuurder. De handreiking is concreet uitgewerkt in een checklist die inzichtelijk voor alle toezichthouders is te gebruiken. Zo kan samen tot afspraken gekomen worden om tot energiebesparende maatregelen te komen.

De handreiking richt zich op vastgoed (kantoren, scholen en zorg- en welzijnsinstellingen). Maar de systematiek is goed toepasbaar op andere bedrijfstakken.

Let wel, de handreiking geeft handvatten maar is niet gebaseerd op wetgeving.



Colofon

URL: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/handreiking-erkende/inrichting-huurder/>

Datum: 14 december 2018

Dit is een publicatie van:

Kenniscentrum InfoMil

www.infomil.nl

Post

Kenniscentrum InfoMil

Postbus 2232

3500 GE Utrecht

Bezoek

Kenniscentrum InfoMil

Lange Kleiweg 34

Rijswijk

Kenniscentrum InfoMil is onderdeel van Rijkswaterstaat Leefomgeving van Rijkswaterstaat, de uitvoeringsorganisatie van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.

Meer over Rijkswaterstaat vindt u op www.rijkswaterstaat.nl.