

# MKB Checklist duurzaam huurcontract

Het verlengen of afsluiten van een nieuw huurcontract kan een goed moment zijn om een kantoorgebouw te verduurzamen. Standaard huurcontracten (bijvoorbeeld het ROZ-model) bevatten geen duidelijke artikelen over duurzaamheid. Het is verstandig om als huurder voorafgaand aan je contractonderhandeling te bepalen welke wettelijke verplichtingen er zijn en welke ambities je wenst te realiseren. Dit stappenplan helpt je de juiste vragen te stellen om een goede balans te vinden in je huurcontract.

## Breng je huurcontract in balans



## Wat te doen in de verschillende huurfases



## Regelgeving voor bedrijfspanden



**Activiteitenbesluit**  
Erkende Maatregelen



**Energielabel**  
Energiebesparende maatregelen



**Installatiekeuringen**  
Keuringsplicht koel/verwarmingssystemen

Vind alles over de wetgeving in het [Kompas Energiewetgeving](#). Doen! Want handhaving van met name kantoren wordt aangescherpt.

*'In 2023 moeten alle kantoren in Nederland minimaal label C hebben, in 2030 label A.'*

*'In 2018 worden bedrijven verplicht om hun energieverbruik te monitoren en te analyseren.'*




1

## De verkenning: de overwegingen bij de gebouwkeuze



- Of je nu in een bestaand pand blijft of een nieuw pand zoekt: Wat is een duurzame locatie voor jouw bedrijf? Ligt het gebouw gunstig ten opzichte van OV en fietsverbindingen?

 *Maak een analyse van je huidige woon/werkverkeer en je bezoekersverkeersstromen.*




- Welke duurzaamheidsambitie heb je zelf? Heb je een MVO Beleid? En wat betekent dat voor de keuze van je pand?

 *Kijk niet alleen naar energiebesparing, maar ook naar gezonde werkomgeving en productiviteit van de medewerkers.*



- Wat is de energierekening van het gebouw? En welk energielabel heeft het gebouw?

 *Check gratis het energielabel van een gebouw op EP-online.*

2

## Het gesprek: de zaken die je bespreekt met de verhuurder




- Is er een match tussen je eigen ambitie en die van de verhuurder? Wat is de bereidheid van de verhuurder om te verduurzamen?

 *Bekijk samen welke wet- en regelgeving voor wie van toepassing is en wat daarvan de gevolgen zijn in het huurcontract. Vergeet niet te kijken naar de erkende maatregelen uit het activiteitenbesluit.*




- Hoe worden duurzaamheidsinvesteringen verrekend (huur/ incentive/ servicekosten/ onderhoud)? Worden kosten onderhoud/renovatie verrekend met de energiekosten?

 *Vraag of het energieverbruik per huurder wordt gemeten. Als dat nog niet het geval is, vraag dan om de aanleg van tussenmeters per huurder voor elektra, gas en of warmteverbruik. Vanaf 2018 is monitoren verplicht.*



- Zijn te nemen duurzaamheidsmaatregelen in te passen in het meerjaren onderhoudsplan van de verhuurder?


 *Probeer win-win situaties te zoeken door ook andere voordelen mee te nemen, zoals een beter werkcomfort voor de medewerkers.*

3

## Het huurcontract: het vastleggen van afspraken over duurzaamheid tussen verhuurder en huurder




- Welk model contract wordt er gebruikt voor het huurcontract? Is duurzaamheid daarin voldoende vertegenwoordigd?

 *Ieder artikel in een model contract is onderhandelbaar. Dus ook de artikelen over kosten, aansprakelijkheid, onderhoudsverplichtingen en/of duurzaamheidsthema's kunnen aangepast worden. Kijk voor voorbeelden hiervan naar GreenLease modellen.*




- Valt de looptijd van het huurcontract in nieuwe wetgeving? Controleer dan of duidelijk in het contract staat wat de te nemen maatregelen zijn voor het activiteitenbesluit en de Label C verplichting.

 *Maak afspraken over de te nemen maatregelen tijdens de looptijd en wat het opleverniveau is. Maak meteen ook afspraken om overlast te voorkomen door renovatie en onderhoudswerkzaamheden.*



- Is er een afspraak om jaarlijks het energieverbruik, servicekosten, nieuwe wetgeving en innovaties te evalueren?


 *Zorg dat energieverbruik, wetgeving en innovaties vaste punten zijn in het huurdersoverleg. Pas ook het huurcontract tussentijds aan met een allonge als uit de evaluatiegesprekken blijkt dat dit nodig is.*

4

## Het gebruik: wat te doen tijdens de contractduur




- Hoe wordt het energieverbruik en de servicekosten gemeten, geëvalueerd en zo nodig bijgesteld?

 *Zorg voor een inzichtelijk gebouwbeheerssysteem (GBS) waaruit zowel huurder als verhuurder de meterstanden kunnen teruglezen.*



- Hoe verloopt de communicatie tussen verhuurder en huurder over onderhoudsplanung, overlast door onderhoud etc.?

 *Bespreek samen minimaal één keer per jaar of er nog nieuwe wetgeving is en of er innovaties in de markt zijn die mogelijk ook interessant zijn voor het gebouw.*



- Hoe worden eindgebruikers tot duurzaam gedrag gestimuleerd? En hoe wordt dat geëvalueerd en zo nodig bijgesteld?

 *Kijk of je in contact kan komen met gebruikers uit hetzelfde gebouw of een gebouw in de buurt. Samen kun je immers nog beter werken aan duurzaamheidsdoelstellingen.*

**Verduurzamen doe je samen!  
Ga in gesprek met de verhuurder.**



Ontwikkeld door:  
**Jan Pieter Klep**, Solved  
**Guido Meijer**, FMN  
**Sannie Verweij**, Gebouwinzicht

Ontwerp:  
**Xavier Lim**, Act Impact

[www.platformduurzamehuisvesting.nl](http://www.platformduurzamehuisvesting.nl)