**Optie 1: BIJ EEN ENERGIELABEL A TOT EN MET C (een energie-index van 1,3 of beter), zodat al wordt voldaan voor 2023**

**Aanvulling op artikel 10 Duurzaamheid/Green lease, labelverplichting**

**11.1** Partijen zijn bekend met de regeling in het Bouwbesluit 2012 (als gewijzigd in oktober 2018) op grond waarvan kantoorgebouwen of gebouwen waarvan een kantoorgebouw deel uitmaakt meer dan 100 m² kantoor- en nevenfuncties heeft, uiterlijk op 1 januari 2023 minimaal moeten beschikken over een energie-index van 1,3 of beter. Indien in plaats van de energie-index een andere wettelijke normering gaat gelden, zullen partijen deze aangepaste normering hanteren. Het gehuurde heeft bij aanvang van de huur een energie-index van 1,3 of beter als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. In aanvulling op artikel 7.5 van de algemene bepalingen en artikel 10 geldt het volgende:

**a.** bij het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing aan het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, dat ingevolge artikel 11 van de algemene bepalingen voor rekening van Verhuurder is, kiest Verhuurder telkens voor de erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer;

**b.** bij de inrichting of wijziging van de inrichting van het gehuurde, het gebruik van het gehuurde en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing dat ingevolge artikel 11 van de algemene bepalingen voor rekening van Huurder is, kiest Huurder telkens voor de bij zijn bedrijfstak behorende erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer.

**OF**

**Optie 2: BIJ EEN ENERGIELABEL LAGER DAN C (een energie-index die slechter is dan 1,3)**

**Aanvulling op artikel 10 Duurzaamheid/Green lease, labelverplichting**

**11.1.1** Partijen zijn bekend met de regeling in het Bouwbesluit 2012 (als gewijzigd in oktober 2018) op grond waarvan kantoorgebouwen of gebouwen waarvan een kantoorgebouw deel uitmaakt meer dan 100 m² kantoor- en nevenfuncties heeft, uiterlijk op 1 januari 2023 minimaal moeten beschikken over een energie-index van 1,3 of beter. Indien in plaats van de energie-index een andere wettelijke normering gaat gelden, zullen partijen deze aangepaste normering hanteren. Het gehuurde heeft bij aanvang van de huur een energie-index die slechter is dan 1,3 als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. In aanvulling op artikel 7.5 van de algemene bepalingen en artikel 10 geldt het volgende.

Verhuurder neemt vóór ………………….[**datum**] de hierna volgende maatregelen teneinde een energie-index van 1,3 te behalen:

-

Huurder neemt bij de inrichting en het gebruik van het gehuurde de hierna volgende maatregelen teneinde een energie-index van 1,3 te behalen:

-

**11.1.2** Indien en zodra het gehuurde een energie-index van 1,3 of beter heeft behaald, geldt in aanvulling op artikel 7.5 van de algemene bepalingen en artikel 10 het volgende:

**a.** bij het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing aan het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, dat ingevolge artikel 11 van de algemene bepalingen voor rekening van Verhuurder is, kiest Verhuurder telkens voor de erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer;

**b.** bij wijziging van de inrichting van het gehuurde, het gebruik van het gehuurde en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing dat ingevolge artikel 11 van de algemene bepalingen voor rekening van Huurder is, kiest Huurder telkens voor de bij zijn bedrijfstak behorende erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer.

**BIJ ZOWEL OPTIE 1 ALS OPTIE 2:**

**11.2** Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst (aanvullende) maatregelen noodzakelijk zijn om de energie-index van het gehuurde of het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt, te verbeteren omdat het gehuurde met de dan geldende energie-index niet meer mag worden gebruikt, treden partijen uiterlijk een jaar voordat de energie-index moet zijn verbeterd in overleg over maatregelen die zij kunnen nemen teneinde tijdig te beschikken over de geldende energie-index. Bij dit overleg bepalen partijen gezamenlijk welke maatregelen zij elk zullen nemen. Hierbij kiezen zij de meest kostenefficiënte maatregelen. Indien het maatregelen betreft waarvan Huurder op basis van artikel 11 van de algemene bepalingen de kosten moet dragen, vergoedt Verhuurder [50] % van deze kosten. Indien het maatregelen betreft waarvan Verhuurder op basis van artikel 11 van de algemene bepalingen de kosten moet dragen, geeft Verhuurder aan Huurder aan welke huurverhoging na uitvoering van de maatregelen wordt doorgevoerd, waarbij als uitgangspunt geldt het eventuele voordeel dat Huurder geniet in de vorm van lagere energielasten als gevolg van die maatregelen. Indien partijen hierover niet tijdig overeenstemming bereiken, heeft Verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen door middel van opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

**11.3.1** Verhuurder zal in redelijkheid geen toestemming weigeren als bedoeld in artikel 12.3 van de algemene bepalingen voor veranderingen en toevoegingen die Huurder wil uitvoeren of aanbrengen ten behoeve van energiebesparende maatregelen. Huurder zal zich niet verzetten tegen energiebesparende maatregelen die Verhuurder wil uitvoeren of aanbrengen, hetgeen ook geldt als dit een gevolg heeft voor de aard en omvang van de leveringen en diensten dan wel de servicekosten. Voor deze werkzaamheden geldt het bepaalde in artikel 13.4 van de algemene bepalingen.

**11.3.2** Het is partijen niet toegestaan de energiebesparende maatregelen of voorzieningen van de andere partij ongedaan te maken of te wijzigen, tenzij dit leidt tot een energiebesparing.

**11.4** Energiebesparende voorzieningen die zijn aangebracht door Huurder en waarvoor Verhuurder toestemming heeft gegeven als bedoeld in artikel 12.3 van de algemene bepalingen, worden in afwijking van artikelen 12.14 en 22.4 van de algemene bepalingen bij het einde van de huur door Huurder niet ongedaan gemaakt of verwijderd, tenzij Verhuurder anderszins heeft aangegeven. Indien deze energiebesparende voorzieningen korter dan vijf jaar geleden zijn aangebracht, treden partijen in overleg over een redelijke vergoeding voor deze voorzieningen, waarbij als sprake is van ongerechtvaardigde verrijking als bedoeld in artikel 6:212 Burgerlijk Wetboek, laatstgenoemd artikel als uitgangspunt geldt.

**11.5** Elke partij zal op eerste verzoek van de andere partij en op de kortst mogelijke termijn alle informatie met betrekking tot de door hem in het gehuurde uitgevoerde energiebesparende maatregelen als bedoeld in artikel 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer schriftelijk aan de verzoekende partij doen toekomen. Indien door de andere partij andere energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd dan de erkende energiebesparende maatregelen genoemd in Bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer, geeft de andere partij als voorgeschreven in artikelen 2.16a tot en met 2.16d Activiteitenregeling milieubeheer, gemotiveerd aan welke maatregelen dat zijn, welk energiebesparend effect en welke terugverdientijd deze maatregelen hebben.

© ROZ 2019