

Vragen en antwoorden:

Duurzame gebiedsontwikkeling

November 2010



Voorwoord



Duurzame gebiedsontwikkeling

Momenteel is duurzaamheid een hot item in de vastgoedwereld en zeker ook op het gebied van gebiedsontwikkeling. De tijd dat duurzaamheid als een tijdelijke hype aangemerkt kon worden is over. Gebleven is de wetenschap bij overheden, projectontwikkelaars, aannemers, woningcorporaties, huurders, beleggers en andere stakeholders dat duurzame gebiedsontwikkeling de norm is geworden.

In de afgelopen twintig jaar is op het terrein van gebiedsontwikkeling een vorm van standaardisatie opgetreden. Iedere stakeholder kende de standaard spelregels (en valkuilen) langs welke weg gebiedsontwikkeling zich voltrok.

Duurzame gebiedsontwikkeling maakt het nodig om de standaardprocedures opnieuw te beschouwen. Wij merken vanuit onze expertise dat duurzaamheid geen onoverkomelijke problemen hoeft op te roepen. Sterker nog, in de fiscale en financiële paragraaf concluderen wij zelfs dat groen bouwen vaak goedkoper zal zijn dan grijs bouwen.

Eenieder zal beseffen dat de nieuwe standaarden voor duurzame gebiedsontwikkeling nog niet helemaal zijn uitgekristalliseerd. Regelgeving en jurisprudentie zijn op diverse rechtsgebieden nog in ontwikkeling. Tijdelijke stimuleringsmaatregelen en (fiscale) subsidies zullen ook doorlopend gewijzigd worden. Het is daarom een uitdaging voor ons om u steeds te informeren over de laatste ontwikkelingen.

Met deze brochure bieden wij u een helicopterview over de actuele juridische en fiscale standaarden bij duurzame gebiedsontwikkeling. Mocht u na het doorlezen van deze brochure nog vragen hebben dan kunt u altijd contact opnemen met onze specialisten.

Wij wensen u veel leesplezier.

CMS Derks Star Busmann
Utrecht, november 2010

Inhoud

A	Duurzame aanbesteding	4
1	Wat is duurzaam aanbesteden?	
2	Welke duurzaamheidseisen kunnen bij een aanbesteding gehanteerd worden?	
3	Leiden duurzaamheidseisen tot een aanbestedingsplicht bij gebiedsontwikkeling?	
B	Ruimtelijke ordening en duurzaamheid	6
1	Welke mogelijkheden biedt het bestemmingsplan om duurzaamheidseisen te realiseren?	
2	Welke mogelijkheden biedt het grondexploitatieplan om duurzaamheidseisen te realiseren?	
C	Bodemenergie	7
1	Welke vergunningen zijn nodig voor warmte-koudeopslag?	
2	Welke knelpunten ontstaan bij toenemend gebruik van warmte-koudeopslag?	
3	Op welke wijze kan worden omgegaan met de zogenaamde split incentive problematiek bij warmte-koudeopslag systemen?	
4	Wat betekent de invoering van de Warmtewet voor levering van warmte middels een warmte-koudeopslag systeem?	
5	Welke maatregelen zijn genomen om de winning van bodemenergie te bevorderen?	
D	Duurzaam bouwen	10
1	Kan een gemeente in het kader van de bouwvergunningsprocedure verplicht stellen dat duurzaam dan wel energiezuinig wordt gebouwd?	
2	Kan een gemeente bij de verkoop van grond als voorwaarde bedingen dat daarop duurzaam wordt gebouwd?	
E	(Fiscale) Subsidiëring duurzame gebiedsontwikkeling en vastgoedexploitatie	11
1	Welke fiscale subsidies bestaan er?	
2	Welke overige niet fiscale subsidies zijn er?	
3	Wat houdt groenfinanciering in en wat is het voordeel?	
4	Is duurzaam ontwikkelen en exploiteren financieel aantrekkelijk?	
F	Groene huurovereenkomst	13
1	Wat is een groene huurovereenkomst?	
2	Bestaan er duurzaamheidsnormen voor de verhuur van nieuwbouw of bestaande bouw?	
3	Kan met een verwijzing naar een duurzaamheidscertificaat worden volstaan?	
G	CMS Derks Star Busmann	15
1	CMS Derks Star Busmann	
2	Praktijkgroep Real Estate	
3	Praktijkgroep Energy	
4	Grensoverschrijdend advies	

A Duurzaam aanbesteden



1 Wat is duurzaam aanbesteden?

Bij duurzaam aanbesteden kunnen in alle fasen van de aanbestedingsprocedure duurzaamheidscriteria worden toegepast. Duurzaamheidscriteria kunnen bestaan uit milieucriteria (bijvoorbeeld ten aanzien van energie- en materiaalverbruik) en sociale criteria (zoals het tegengaan van kinderarbeid en bevorderen van eerlijke handel). Daarnaast kan de aanbestedingsprocedure zelf duurzaam zijn, door bijvoorbeeld digitaal inschrijven.

Criteria voor productgroepen

In juli 2010 heeft de Europese Commissie voor acht productgroepen niet-verplichte criteria opgesteld op het gebied van groen aanbesteden. (De)centrale overheden kunnen deze criteria, die zien op milieuaspecten, gebruiken als leidraad. De criteria zijn te raadplegen via de website van de Europese Commissie:

http://ec.europa.eu/environment/gpp/index_en.htm.

De Nederlandse rijksoverheid heeft als doelstelling om in 2010 voor 100% duurzaam in te kopen. De decentrale overheden (provincie, waterschap en gemeente) streven naar 100% duurzaam inkopen in 2015. In Nederland zijn inmiddels voor 45 productgroepen duurzaamheidscriteria vastgesteld.

De volgende productgroepen hebben betrekking op gebiedsontwikkeling:

- grondwerken, bouwrijp maken en sanering/bodemreiniging
- groenvoorziening
- kabels en leidingen
- kantoorgebouwen nieuwbouw
- openbare verlichting
- riolering
- slopen van gebouwen
- straatmeubilair
- wegen

De duurzaamheidscriteria van de verschillende productgroepen zijn te raadplegen via www.agentschapnl.nl of www.senternovem.nl/duurzaaminkopen.

2 Welke duurzaamheidseisen kunnen bij een aanbesteding gehanteerd worden?

In alle fasen van de aanbestedingsprocedure kan rekening worden gehouden met duurzaamheidscriteria. Criteria moeten verband houden met het voorwerp van de opdracht, mogen niet discriminatoir zijn en moeten transparant, objectief en proportioneel zijn.

Bepalen voorwerp van de opdracht

In de eerste fase van het aanbestedingsproces, het bepalen van het voorwerp van de opdracht, kunnen de eisen betrekking hebben op de materiaalkeuze, het productieproces of –methode of een milieukeurmerk. Deze eisen kunnen op twee manieren worden geformuleerd. Door middel van technische specificaties en normen en prestatie- of functionele eisen. In de criteriadocumenten van het Agentschap NL worden als voorbeeld het gebruik van energiezuinige lampen, recycling en hergebruik van afvalstoffen en gebruik van duurzame materialen genoemd. Het voorschrijven van een specifiek milieukeurmerk, bijvoorbeeld Max Havelaar is niet toegestaan. Op grond van de huidige nationale jurisprudentie is het wel mogelijk gebruik te maken van specificaties die worden gehanteerd in milieukeurmerken. Het betreffende keurmerk kan als bewijsmiddel gevraagd worden, maar inschrijvers moeten de mogelijkheid hebben om andere gelijkwaardige keurmerken eveneens als bewijs aan te dragen.

Selectiefase

In de selectiefase kunnen aan de technische bekwaamheid van een onderneming milieu-eisen worden gesteld. De Europese Commissie noemt in haar handboek inzake milieuvriendelijke overheidsopdrachten als voorbeelden het produceren van zo min mogelijk afval, verminderen van brandstofkosten en het niet-lozen van verontreinigde producten. Het handboek geeft aan dat bijvoorbeeld gevraagd kan worden of het inschrijvend bedrijf technici in dienst heeft, of een beroep kan doen op zulke technici, die de vereiste kennis en ervaring hebben om een oplossing te zoeken voor de milieuproblemen van de opdracht. Een ander criterium dat in het handboek genoemd wordt, is of het inschrijvend bedrijf de nodige technische apparatuur bezit, of er toegang toe heeft, om het milieu te beschermen.

Gunningsfase

In de gunningsfase kan de overheid gunnen op basis van de 'laagste prijs' of de 'economisch meest voordelige inschrijving (emvi)'. Als 'laagste prijs' het gunningscriterium is, zullen de duurzaamheidscriteria uit de minimeisen kunnen blijken. Als voorbeeld van zo'n minimeis noemt het criteriumdocument bij de renovatie van kantoor-gebouwen het voldoen aan een bepaalde milieuprestatie-eis. Indien het gunningscriterium 'de economisch meest voordelige inschrijving' is, kan bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken van een terrein het gunningscriterium 'grondbalans' worden gehanteerd, hetgeen inhoudt dat naarmate over de grenzen van een werk minder aan- en of afvoer plaatsvindt van grond, dat geschikt is als secundaire bouwstof, de inschrijving hoger wordt gewaardeerd, zo geeft één van criteriumdocumenten van het Agentschap NL aan.

Uitvoeringsfase

Ook in de uitvoeringsfase kunnen duurzaamheidscriteria worden toegepast. Een sociaal criterium kan zijn de inzet van een bepaald percentage personen met een bepaald kenmerk, zoals langdurig werklozen of mensen met een handicap. De Europese Commissie geeft in haar handboek als voorbeeld van een milieuvriendelijke uitvoeringsbepaling: 'levering van producten in geconcentreerde vorm en verdunning ter plaatse'.

Aanbestedingsproces

Tot slot kan het aanbestedingsproces zelf op een duurzame manier worden uitgevoerd, waarbij met name gedacht kan worden aan papierreductie door digitaal inschrijven en het eerst invullen van een verklaring met betrekking tot uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen, opdat alleen de winnende inschrijver bewijsmiddelen hoeft over te leggen.

3 Leiden duurzaamheidseisen tot een aanbestedingsplicht bij gebiedsontwikkeling?

Er geldt een Europese aanbestedingsplicht, indien sprake is van:

- het laten uitvoeren van een werk dat aan de door een aanbestedende dienst vastgestelde eisen voldoet
- partijen die over en weer een prestatie verschuldigd zijn (bezwarende titel)
- de waarde van het werk meer bedraagt dan € 4.845.000
- een schriftelijke overeenkomst

Als een aanbestedende dienst duurzaamheidseisen stelt die verder gaan dan het publiekrechtelijke kader, dan kan sprake zijn van een aanbestedingsplichtige opdracht, als ook aan de overige vereisten is voldaan.

Contact

Wilt u meer informatie over dit onderwerp?
Neem dan contact op met:

Petra Heemskerk
Advocaat partner
T +31 30 2121 564
E petra.heemskerk@cms-dsb.com

B Ruimtelijke ordening en duurzaamheid

1 Welke mogelijkheden biedt het bestemmingsplan om duurzaamheidseisen te realiseren?

Een in de praktijk vaak gehoord misverstand is dat overheden weinig middelen zouden hebben om de intentie om tot duurzame gebiedsontwikkeling over te gaan daadwerkelijk juridisch te vertalen. Op het moment dat – al dan niet vanuit PPS verband – concreet de wens wordt geuit om duurzame gebiedsontwikkeling juridisch vast te leggen zien gemeenten, provincies of het Rijk vaak veel belemmeringen.

Het is juist dat wetgeving op dit gebied achterblijft bij de actualiteit. Nieuwe wettelijke middelen om duurzame gebiedsontwikkeling te faciliteren zijn hard nodig. Niettemin kan ook met het bestaande wettelijke arsenaal op het gebied van ruimtelijke ordening al een en ander juridisch worden geregeld. Zo kunnen in een bestemmingsplan regels worden opgenomen die gericht zijn op een duurzame ontwikkeling, bijvoorbeeld met betrekking tot de omvang of situering van een energievoorziening. In de voorschriften en/of op de plankaart kunnen randvoorwaarden voor bijvoorbeeld zonne-energie worden opgenomen of eventuele ruimtereserveringen voor collectieve warmtelevering.

Een ander aspect van langdurig duurzaam gebruik van gebouwen is het planologisch c.q. in de voorschriften van een bestemmingsplan mogelijk maken van flexibel c.q. multifunctioneel gebruik van gebouwen.

2 Welke mogelijkheden biedt het grondexploitatieplan om duurzaamheidseisen te realiseren?

Het grondexploitatieplan biedt eveneens mogelijkheden om duurzame gebiedsontwikkeling juridisch handen en voeten te geven. Zo kan worden vastgelegd welke eisen en regels worden opgenomen over de aanleg van nutsvoorzieningen. Het plan kan onder andere specifieke locatie-eisen stellen en derhalve verlangen op welke plaats leidingen en bouwwerken moeten worden gerealiseerd.

In de bestemmingsplanfase kan al in een programma van eisen de basis worden gelegd voor een bestemmingsplan met duurzaamheidsaspecten, in het exploitatieplan kan worden voorgeschreven dat het programma van eisen tot en met het bestek voor de energievoorziening aan de gemeente ter goedkeuring moet worden voorgelegd.

Contact

Wilt u meer informatie over dit onderwerp?
Neem dan contact op met:

Frank Leyendeckers
Advocaat partner
T +31 30 2121 671
E frank.leyendeckers@cms-dsb.com

C Bodemenergie



1 Welke vergunningen zijn nodig voor warmte-koudeopslag?

Met behulp van warmte-koudeopslag (WKO) kan bodemenergie worden gewonnen. Er zijn verschillende typen WKO-systemen, namelijk open en gesloten systemen. Het soort WKO is relevant voor de vergunningen die men nodig heeft om een WKO-systeem aan te mogen leggen. Bij een open systeem wordt grondwater opgepompt en weer teruggebracht via twee bronnen. In de zomer wordt water uit de koude bron opgepompt en gebruikt voor koeling. Het opgewarmde water wordt weer teruggepompt naar de warme bron voor gebruik in de winter. Bij een gesloten systeem wordt geen grondwater verpompt maar wordt water door een systeem van leidingen gepompt, welk water al naar gelang de toepassing wordt afgekoeld of verwarmd om kantoren en woongebouwen te koelen of te verwarmen. Omdat bij open systemen daadwerkelijk grondwater wordt opgepompt, is daarvoor een vergunning vereist op grond van de Waterwet (die de Grondwaterwet vervangt). Daarmee wordt de grondwaterstand gereguleerd. Gesloten systemen kunnen daarentegen zonder een vergunning worden aangelegd. Er geldt daarvoor evenmin een meldingsplicht.

2 Welke knelpunten ontstaan bij toenemend gebruik van warmte-koudeopslag?

Door de eisen die de overheid stelt aan de energiezuinigheid van woningen en kantoren, is er een toenemende vraag naar aanleg van WKO-systemen. Hierdoor dreigt het risico dat op een specifieke locatie een grotere vraag bestaat naar warmte of koude dan daar feitelijk beschikbaar is. In grote steden of gebieden met veel kantoren of hoogbouw, zoals de Zuidas in Amsterdam, zullen al snel dergelijke interferentieproblemen kunnen optreden doordat WKO-systemen te dicht bij elkaar zijn gesitueerd en de onderlinge bronnen verstoren. Hierdoor wordt geen doelmatig gebruik gemaakt van bodemenergie. Het ontbreken van een vergunningplicht voor gesloten WKO-systemen draagt verder bij aan dit probleem, omdat deze zonder problemen op korte afstand van een open systeem kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast geldt dat bij de vergunningplicht voor open systemen als uitgangspunt geldt 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Ook in dat kader vindt geen beoordeling plaats van het doelmatig gebruik van bodemenergie door te beoordelen welk initiatief uit een oogpunt van een efficiënt gebruik van warmte of koude uit de bodem het beste zou kunnen worden gerealiseerd.

3 Op welke wijze kan worden omgegaan met de zogenaamde split incentive problematiek bij warmte-koudeopslag systemen?

Bij duurzame warmteprojecten is doorgaans sprake van een grotere investering dan bij conventionele levering van warmte, terwijl de jaarlijkse energiekosten bij duurzame warmteprojecten lager zijn. Een WKO-installatie kan derhalve op termijn worden terugverdiend. De kosten (investering) en de opbrengsten (lagere energiekosten) komen echter doorgaans bij verschillende partijen terecht. Het energiekostenvoordeel komt in zo'n geval niet toe aan de investeerder, maar aan de eigenaar of huurder, hetgeen een belemmering kan vormen voor de toepassing van WKO-installaties. Een manier om deze zogenoemde *'split incentives'* te voorkomen is de outsourcing van de warmte-exploitatie naar een andere partij. De warmte-exploitatie wordt daarbij ondergebracht in een aparte BV die investeert in de WKO-installatie en gedurende de exploitatieperiode inkomsten ontvangt uit energielevering, alsmede vastrechten en subsidies. Op deze wijze komen kosten en baten in één hand.

4 Wat betekent de invoering van de Warmtewet voor levering van warmte middels een warmte-koudeopslag systeem?

Wanneer men middels een installatie voor warmte-koudeopslag warmte levert voor niet-industriële processen krijgt men al snel met de Warmtewet te maken.

De Warmtewet reguleert de levering van warmte aan particuliere en zakelijke afnemers met een aansluiting kleiner of gelijk aan 1000 kW. De wet introduceert naast een vergunningstelsel een prijsregulering op grond waarvan een leverancier verplicht is om tegen redelijke prijzen en voorwaarden warmte te leveren. Deze redelijke prijs wordt momenteel begrenst door een maximum prijs gebaseerd op de integrale kosten voor het verkrijgen van warmte met gas als energiebron (het zogenoemde Niet-Meer-Dan-Anders principe).

De Warmtewet is op 10 februari 2009 aangenomen, maar is nog niet in werking getreden. De inwerkingtreding van deze wet is gekoppeld aan het in werking treden van secundaire wetgeving – het Warmtebesluit en de Warmteregeling – waarin de tariefregulering nader wordt uitgewerkt. De behandeling van deze secundaire wetgeving is tijdelijk gestopt in afwachting van een onderzoek door de NMa naar het effect van de tariefregulering op de winstgevendheid van warmtenetten.

Naar aanleiding van dit onderzoek – en dus nog voor de inwerkingtreding van de Warmtewet – hebben de Minister van Economische Zaken en de Tweede Kamer inmiddels besloten de Warmtewet te herzien. De herziening betreft een vereenvoudiging van het systeem van tariefregulering waarbij de prijs niet langer wordt vastgesteld op basis van een combinatie van het Niet-Meer-Dan-Anders principe en de redelijke prijs, maar uitsluitend op grond van het Niet-Meer-Dan-Anders principe. Daarnaast komt de terugwerkende kracht van de in de Warmtewet opgenomen prijsregulering (vanaf 1 januari 2007) naar waarschijnlijkheid te vervallen en wordt momenteel onderzocht of er sprake is van misbruik van de monopoliepositie van warmteproducenten en of de huidige verbruikersgrens van minder dan 1000 kW verlaagd dient te worden.

De precieze impact van de Warmtewet is op dit moment nog niet bekend.



5 Welke maatregelen zijn genomen om de winning van bodemenergie te bevorderen?

De Crisis- en herstelwet, die op 31 maart 2010 in werking is getreden, bevat maatregelen om de winning en het gebruik van bodemenergie te bevorderen. Vanwege het toenemend gebruik van de ondergrond en de onderlinge verstoring (interferentie) tussen verschillende WKO-systemen, maar ook de regulering van andere belangen, zoals de kwaliteit van de bodem en het grondwater, is het nodig om de aanleg van WKO-systemen beter te sturen. Tot nu toe ontbrak de mogelijkheid om de realisering van verschillende WKO's op elkaar af te stemmen. Met de Crisis- en herstelwet is de aanleg van WKO-systemen onder de werking gebracht van de Wet bodembescherming.

Op grond van deze wet kunnen nadere regels worden gesteld ter bevordering van een doelmatig gebruik van bodemenergie en onderlinge verstoring van WKO's tegen te gaan. In verband daarmee kan ook het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt' worden doorbroken in het belang van een doelmatig gebruik van bodemenergie.

Dit betekent dat het gebruik van bestaande WKO's kan worden beperkt of zelfs beëindigd. Zo kan voorrang worden verleend aan collectieve WKO-systemen. Om in beeld te krijgen waar in het verleden WKO's zijn aangelegd, komt er een meldingsplicht. Tenslotte worden de vergunningprocedures verkort om zo het gebruik van bodemenergie verder te bevorderen.

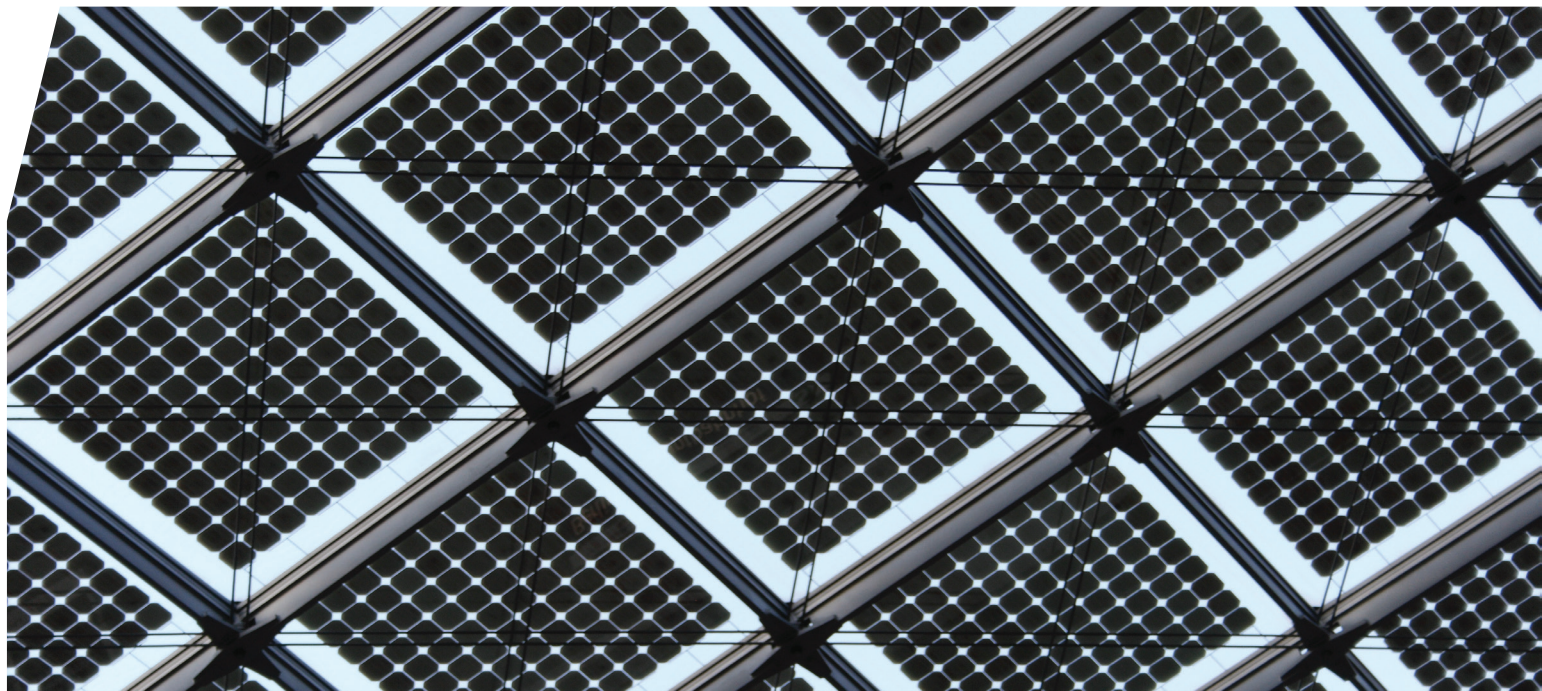
Contact

Wilt u meer informatie over dit onderwerp?
Neem dan contact op met:

Cecilia van der Weijden
Advocaat partner (Energy)
T +31 20 3016 411
E cecilia.vanderweijden@cms-dsb.com

Luurt Wildeboer
Advocaat (Vergunningen)
T +31 30 2121 626
E luurt.wildeboer@cms-dsb.com

D Duurzaam bouwen



1 Kan een gemeente in het kader van de bouwvergunningsprocedure verplicht stellen dat duurzaam dan wel energiezuinig wordt gebouwd?

De eisen die aan gebouwen en andere bouwwerken kunnen worden gesteld vloeien voort uit de Woningwet en het daarop gebaseerde Bouwbesluit 2003. Het Bouwbesluit 2003 bevat gedetailleerde technische voorschriften voor bestaande en nieuw te bouwen bouwwerken op het gebied van onder andere energiezuinigheid. Een gemeente mag aan een bouwvergunning geen strengere eisen stellen dan de eisen die opgenomen zijn in het Bouwbesluit 2003. Zo is de huidige EPC-norm voor woningen 0,8. Een gemeente mag geen strengere EPC-norm (van minder dan 0,8) als voorwaarde aan een bouwvergunning verbinden. Het is overigens wel de bedoeling om de EPC-norm in 2011 te verlagen naar 0,6.

De Woningwet biedt twee mogelijkheden om af te wijken van het Bouwbesluit 2003. In het eerste geval gaat het om een ontheffing van de bepalingen uit het Bouwbesluit 2003 op verzoek van de aanvrager van de bouwvergunning zelf. In het tweede geval is het mogelijk dat het ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen VROM) met het oog op duurzaam bouwen in een bijzonder geval de gemeente toestaat om door hun voorgestelde nadere voorschriften op te leggen. Van geen van beide mogelijkheden is tot op heden gebruik gemaakt.

2 Kan een gemeente bij de verkoop van grond als voorwaarde bedingen dat daarop duurzaam wordt gebouwd?

Op grond van artikel 122 van de Woningwet is het een gemeente verboden om rechtshandelingen naar burgerlijk recht te verrichten – waaronder het sluiten van overeenkomsten – ten aanzien van onderwerpen die in het Bouwbesluit 2003 zijn geregeld. Een gemeente mag dus geen overeenkomsten sluiten over onderwerpen die in het Bouwbesluit 2003 zijn geregeld. Dit betekent dat een gemeente bij de verkoop van grond niet als voorwaarde kan bedingen dat de daarop te realiseren gebouwen en bouwwerken aan strengere duurzaamheidseisen voldoen dan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2003.

Contact

Wilt u meer informatie over dit onderwerp?
Neem dan contact op met:

Erika Samuels Brusse - van der Linden
Advocaat
T +31 30 2121 538
E erika.samuelsbrusse@cms-dsb.com

E (Fiscale) Subsidiëring duurzame gebiedsontwikkeling en vastgoedexploitatie

1 Welke fiscale subsidies bestaan er?

De Nederlandse fiscale wetgeving biedt ondernemers fiscale investeringsfaciliteiten om duurzame investeringen aantrekkelijker te maken. Deze faciliteiten staan open voor ondernemers welke onderworpen zijn aan de inkomsten- of vennootschapsbelasting.

Er bestaan een drietal fiscale faciliteiten:

- (I) Energie-investeringsaftrek (EIA)
- (II) Milieu-investeringsaftrek (MIA)
- (III) Willekeurige afschrijving milieu-investeringen (VAMIL)

(I) EIA

De EIA biedt ondernemers een extra investeringsaftrek indien geïnvesteerd wordt in energiebesparende bedrijfsmiddelen. Bij het toepassen van de EIA kan de ondernemer 44% van de EIA-kwalificerende investeringsonderdelen van zijn winst in aftrek nemen. Hij dient daarbij wel een aantal voorwaarden in acht te nemen.

Met name de EIA kan voor bouwende beleggers of projectontwikkelaars interessant zijn indien EIA-kwalificerend ontwikkeld wordt. De belegger of ontwikkelaar kan namelijk additioneel 44% van deze EIA-kwalificerende investeringen, ten laste van zijn gehele Nederlandse concernwinst brengen. De EIA staat ook open voor duurzame renovatie van bestaande bouw. De belegger of ontwikkelaar moet het bedrijfsmiddel echter wel minimaal vijf jaar in zijn bezit houden om een desinvesteringsbijtelling te voorkomen.

(II) MIA

De MIA biedt ondernemers een extra investeringsaftrek indien geïnvesteerd wordt in milieubedrijfsmiddelen. Van een milieubedrijfsmiddel is sprake indien deze tot de zogenaamde 'milieulijst' behoort. Op deze lijst staan bedrijfsmiddelen met een milieuvriendelijk karakter. De ondernemer kan bij het toepassen van de milieu-investeringsaftrek 35%, 50% of 60% (afhankelijk van het soort investering) van de MIA-kwalificerende investeringsonderdelen van zijn winst in aftrek nemen. De MIA kan niet geclaimd worden als op hetzelfde bedrijfsmiddel reeds de EIA geclaimd is.

(III) VAMIL

De VAMIL biedt ondernemers de mogelijkheid om milieubedrijfsmiddelen willekeurig af te schrijven. De ondernemer hoeft geen rekening te houden met de gangbare afschrijvingsmethodiek en biedt hem in feite een tijdelijk liquiditeits- en rentevoordeel. Belangrijk is dat een ondernemer bij zijn afwegingen meeneemt dat in de exploitatiefase van het milieubedrijfsmiddel fiscaal niet meer afgeschreven kan worden op dit bedrijfsmiddel.

NB: deze fiscale subsidies zijn alleen te benutten door ondernemers die belastingplichtig zijn voor de Vpb en IB. Particulieren, pensioenfondsen, beleggingsfondsen en semi-overheidslichamen kunnen veelal geen rechtstreeks gebruik maken van deze faciliteiten.

2 Welke overige niet fiscale subsidies zijn er?

- Stimulering Duurzame Energieproductie (SDE)
- Energieonderzoek subsidie (EOS)
- Reductie overige broeikasgassen (ROB)
- Subsidieregeling maatschappelijke organisaties en milieu (SMOM)
- Programma Milieu & Technologie
- diverse lokale subsidieregelingen

Een actueel overzicht van de landelijke, provinciale en gemeentelijke subsidies is te vinden op www.meermetminder.nl.

3 Wat houdt groenfinanciering in en wat is het voordeel?

Ondernemers (en particulieren) kunnen gebruik maken van de regeling groenfinanciering. De regeling houdt in dat ondernemers een rentekorting van ongeveer 1% kunnen krijgen op een lening afgesloten ter financiering van projecten met een groenverklaring. Een groenverklaring is alleen bedoeld voor projecten die, kort gezegd, goed zijn voor natuur en milieu.

Voor groenbanken is het overigens eenvoudiger om aan investeerders te komen omdat particulieren vrijgesteld kunnen beleggen in groenbanken. Bekend is dat het Kabinet Rutte I de funding van groene financiering minder aantrekkelijk wil maken.



Contractduur 10 jaar

	(x € 1.000)		
	grijs	groen	Voordeel (NCW)
o/g	10.000	11.000	1.000-
EIA over groene deel investering		2.000	224
MIA/VAMIL over groene deel investering (netto contante waarde)		2.000	90
Energiebesparing (per jaar en contant gemaakt)		26	245
Overige subsidies			pm
Waardebehoud additionele groen investering (netto contante waarde)			613
Totaal			172

4 Is duurzaam ontwikkelen en exploiteren financieel aantrekkelijk?

In de bovenstaande rekenom wordt door een eigenaar/ gebruiker 10% extra in een bedrijfspand van € 10 miljoen geïnvesteerd om het duurzaam te maken. Het groene deel van de investeringen bedraagt € 2 miljoen. In dit voorbeeld wordt gedurende 10 jaar exploitatie slechts rekening gehouden met fiscale subsidies en de energiebesparing. Geen rekening wordt gehouden met de overige subsidies. In het voorbeeld gaan we ervan uit dat de extra investering in de waardeontwikkeling van het pand behouden blijft.

Conclusie uit deze rekenom:

Bij een extra investering van 10% om een gebouw duurzaam te maken, blijkt dat de investering met winst terugverdiend kan worden door de benutting van

de fiscale subsidies en de energiebesparing. Dit staat los van het gegeven dat de belastingteruggave bij aanvang van de investering tot een belangrijk financieel voordeel leidt.

Contact

Wilt u meer informatie over dit onderwerp?

Neem dan contact op met:

Willie Ambergen
 Belastingadviseur partner
 T +31 30 2121 791
 E willie.ambergen@cms-dsb.com

F Groene huurovereenkomst

1 Wat is een groene huurovereenkomst?

Er is een groeiend besef bij zowel huurders/eindgebruikers als eigenaren/beleggers dat verhuurd commercieel vastgoed moet voldoen aan een aantal duurzaamheidseisen. Het 'groene' karakter van een huurovereenkomst houdt verband met het vastleggen van de concrete duurzaamheidsambities van partijen. Dit is maatwerk. Er bestaat geen one-size-fits-all groene huurovereenkomst.

De inhoud van een groene huurovereenkomst verschilt van geval tot geval, maar aan de navolgende onderwerpen zal in ieder geval aandacht besteed moeten worden:

- de duurzaamheidsdoelstellingen van de huurder en/of verhuurder moeten duidelijk worden geformuleerd
- de wijze waarop de huurder het gebouw gebruikt en het energieverbruik moeten meetbaar zijn, zowel bij aanvang als gedurende de duur van huurovereenkomst
- een mechanisme ter verdeling van de kosten/baten en een financiële prikkel tot duurzaam gedrag
- een sanctiesysteem wanneer de huurder of verhuurder zijn verplichtingen niet nakomt

2 Bestaan er duurzaamheidsnormen voor de verhuur van nieuwbouw of bestaande bouw?

Veel duurzaamheidscertificeringen, zoals het veelgebruikte Amerikaanse LEED certificaat, richten zich op de duurzaamheidsaspecten van het gebouw zelf. De wijze waarop het gebouw door de huurder wordt gebruikt, is voor de beoordeling niet relevant.

Vanaf september 2009 is door de Dutch Green Building Council (DGBBC), met ondersteuning van de Stichting Bouw Research (SBR) gewerkt aan een nieuwe vastgoedcertificering, BREEAM-NL. Het betreft een Nederlands variant op de internationale BREEAM-methodiek, oorspronkelijk ontwikkeld in Engeland. De duurzaamheid wordt niet alleen beoordeeld op technisch gebouw niveau, maar ook op het gebied van de omgevingskarakteristieken en het gebruik door huurder. Deze integrale benadering van duurzaamheid is geënt op een negental (hoofd)criteria: management, gezondheid, energie, transport, water,

materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling. De ontwikkelde BREEAM-NL norm is uitsluitend bestemd voor nieuwbouw. De verwachting is dat begin 2011 ook een methodiek (BREEAM-IN USE-NL) beschikbaar zal komen voor bestaande bouw.

3 Kan met een verwijzing naar een duurzaamheidscertificaat worden volstaan?

Bij het opstellen van een groene huurovereenkomst (of het toevoegen van een groene paragraaf aan een bestaande huurovereenkomst) kan niet worden volstaan met een enkele verwijzing naar de voorwaarden uit hoofde van het afgegeven duurzaamheidscertificaat. In aanvulling op de uitgangspunten van het duurzaamheidscertificaat zullen ook mechanismen voor het meten en het naleven van de duurzaamheidscriteria moeten worden opgenomen. Bovendien zullen partijen moeten stilstaan bij de vraag voor wiens rekening eventuele investeringen komen en op welke wijze de eventuele besparingen worden verdeeld.

Contact

Wilt u meer informatie over dit onderwerp?

Neem dan contact op met:

Arnout Scholten

Advocaat

T +31 26 3538 256

E arnout.scholten@cms-dsb.com



G CMS Derks Star Busmann

1 CMS Derks Star Busmann

CMS Derks Star Busmann is een juridische dienstverlener met 220 advocaten, notarissen en belastingadviseurs. Wij adviseren en verlenen bijstand bij vastgoedprojecten, transacties, financieringsaangelegenheden en commerciële projecten. Ook binnen alle andere juridische specialismen verlenen wij hoogwaardige diensten aan ondernemingen, instellingen en overheden.

Wij bieden full service dienstverlening op diverse expertisegebieden, waaronder vastgoed, fiscaal, financiering en energie. Deze multidisciplinaire ondersteuning is uniek en essentieel bij duurzame gebiedsontwikkeling.

2 Praktijkgroep Real Estate

De praktijkgroep Real Estate van CMS Derks Star Busmann behoort met 60 gespecialiseerde advocaten, notarissen en belastingadviseurs tot één van de grootste vastgoedpraktijkgroepen van Nederland. U kunt bij hen terecht voor kwesties over andere aanbesteding, bouwcontracten en -geschillen, huurovereenkomsten, bestemmingsplannen, bouwvergunningen, projectontwikkeling, PPS en fiscale structuren.

Door de intensieve samenwerking tussen onze advocaten, notarissen en belastingadviseurs zijn wij in staat u optimaal te begeleiden en te adviseren bij omvangrijke en gecompliceerde projecten. In relatie tot duurzame gebiedsontwikkeling werkt de praktijkgroep nauw samen met de praktijkgroep Energy, bijvoorbeeld met betrekking tot de WKO- en WKK-installaties.

3 Praktijkgroep Energy

Binnen onze praktijkgroep Energy zijn 20 specialisten werkzaam. Wij bedienen energiemaatschappijen, multi-nationale olie- en gasmaatschappijen, banken, investeringsfondsen en projectontwikkelaars op alle terreinen binnen de energie- en watersector, te weten:

- duurzame energie
- elektriciteit
- olie & gas
- water
- warmte

Uiteraard is geen opdracht hetzelfde, daarom stellen wij steeds het best mogelijke team samen dat bij u en uw vraag past.

4 Grensoverschrijdend advies

CMS Derks Star Busmann maakt deel uit van CMS. CMS is een toonaangevende internationale organisatie op het gebied van juridische en belastingadviesdiensten. CMS telt 9 member firms en behoort tot de top van wereldwijd opererende juridische ondernemingen. CMS heeft 53 kantoren met ruim 2400 juristen. Door ons onovertroffen netwerk van kantoren door geheel Europa kunnen cliënten overal rekenen op naadloos grensoverschrijdend advies, ook op het gebied van vastgoed en energie waarvoor wij speciale internationale practice area groups hebben. In deze groepen werken wij samen vanuit onze diepgaande lokale kennis en ervaring aan totaaloplossingen voor internationale cliënten.

CMS Derks Star Busmann is daardoor thuis in heel Europa.

CMS Derks Star Busmann is a leading commercial law firm in the Netherlands with 220 attorneys at law, civil law notaries and tax advisers. It offers legal and tax services from offices in Amsterdam, Arnhem, Utrecht and Brussels, to a wide range of companies, public sector bodies and organisations. Visit www.cms-dsb.com for more information.

CMS Derks Star Busmann is a member of CMS. CMS Legal Services EEIG is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent member firms. CMS Legal Services EEIG provides no client services. Such services are solely provided by the member firms in their respective jurisdictions. In certain circumstances, CMS is used as a brand or business name of some or all of the member firms. CMS Legal Services EEIG and its member firms are legally distinct and separate entities. They do not have, and nothing contained herein shall be construed to place these entities in, the relationship of parents, subsidiaries, agents, partners or joint ventures. No member firm has any authority (actual, apparent, implied or otherwise) to bind CMS Legal Services EEIG or any other member firm in any manner whatsoever.

CMS member firms are: CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni (Italy); CMS Albiñana & Suárez de Lezo, S.L.P. (Spain); CMS Bureau Francis Lefebvre (France); CMS Cameron McKenna LLP (UK); CMS DeBacker (Belgium); CMS Derks Star Busmann (The Netherlands); CMS von Erlach Henrici Ltd. (Switzerland); CMS Hasche Sigle (Germany) and CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte GmbH (Austria).

CMS offices and associated offices: Amsterdam, Berlin, Brussels, London, Madrid, Paris, Rome, Vienna, Zurich, Aberdeen, Algiers, Antwerp, Arnhem, Beijing, Belgrade, Bratislava, Bristol, Bucharest, Budapest, Buenos Aires, Casablanca, Cologne, Dresden, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, Kyiv, Leipzig, Ljubljana, Lyon, Marbella, Milan, Montevideo, Moscow, Munich, Prague, São Paulo, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Utrecht, Warsaw and Zagreb.

www.cmslegal.com