

Persbericht

Brussel, 5 oktober 2011

CMS pan-Europese studie inzake “groene” huurclausules: een convergerende lappendeken

De Europese juridische en fiscale dienstverlener CMS publiceert vandaag de *CMS e-guide: Study on the use of Green Lease Clauses in Europe*, de eerste pan-Europese studie betreffende reglementeringen en marktpraktijken rond “groene” clausules in huurovereenkomsten. Door de combinatie van informatie uit 21 Europese landen is de studie van onschatbare waarde voor de vergelijking van de huidige reglementeringen en marktpraktijken in de verschillende jurisdicties. De studie omvat eveneens aanbevelingen omtrent het opstellen van “groene” huurovereenkomsten.

Bruno Duquesne, vennoot bij CMS DeBacker en hoofd van de vastgoedpraktijk in België, licht toe: “Door de enorme interesse in “groene” gebouwen, wilden we analyseren wat er in Europa gedaan wordt en de “*best practice*” vaststellen. De studie biedt investeerders, vastgoed beheerders en gebruikers de exacte informatie over de mechanismen die ervoor kunnen zorgen dat gebouwen gedurende hun hele levenscyclus “groen” blijven.”

De studie toont een stijgend gebruik aan van “groene” clausules binnen een lappendeken van verschillende reglementeringen en marktpraktijken. “Dit zou geen verrassing mogen zijn,” zegt **Pierre-Axel Chabot**, vennoot en specialist in vastgoedrecht bij CMS DeBacker, “milieuvriendelijke en duurzame gebouwen zitten in Europa als norm pas in hun kinderschoenen, terwijl Europa, met het oog op de vermindering van uitstoot en energieconsumptie, volop voor de doelstellingen van het protocol van Kyoto gaat. Daarom is ervoor zorgen dat gebouwen gedurende hun hele levenscyclus “groen” blijven zo essentieel om investeringen toekomstbestendig te maken.”

“In België spreekt men er veel over en de interesse voor groene gebouwen en groene huurovereenkomsten is groot,” zegt **Stacey Smits**, real estate senior associate bij CMS DeBacker, “maar in de praktijk worden “groene” clausules nog niet zo vaak gebruikt. Er is echter een duidelijke evolutie: de toename aan eisen op het vlak van milieu zal zich voor huurders en verhuurders in toenemende mate in contractuele verplichtingen vertalen. Deze evolutie is reeds merkbaar in Duitsland, Nederland en het VK, waar de huurders een sterker “milieubewustzijn” tonen en ten alle koste goede “groene” referenties willen hebben.”

Eén van de voornaamste vaststellingen is dat er op dit moment weinig consensus bestaat op de standaard voor energiecertificering. Het stijgend gebruik van drie standaarden, LEED (Leadership in Energy and Environment Design), BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), en in sommige landen, DGNB (the German Sustainable Building Association), toont aan dat er een stijgend belang bestaat inzake certificering doorheen Europa, hoewel met sterke nationale verschillen. Eén van deze verschillen betreft de ontwikkeling van nationale standaarden in

België, de Tsjechische Republiek, Frankrijk en Italië, terwijl andere landen, zoals Nederland en Polen, ervoor kiezen internationale standaarden aan te passen aan hun nationale vereisten. “Deze certificaten zijn zeer nuttig, maar niet echt vergelijkbaar met elkaar. Dit kan verwarrend zijn voor zowel de investeerders als de gebruikers,” duidt **Bruno Duquesne**. “Een nationale harmonisatie van standaarden zou voordelig zijn voor de Europese vastgoedsector. Gezien het kleine percentage aan nieuwbouw in vergelijking met bestaande gebouwen, is het opkomend gebruik van certificeringstandaarden voor bestaande gebouwen een zeer positieve evolutie.”

Doorheen Europa zijn de stimulansen voor eigenaars om hun gebouwen actueel te houden in termen van energie-efficiëntie nogal beperkt. Met de opkomst van certificeringstandaarden voor bestaande gebouwen, en door de enorme voorraad die in Europa beschikbaar is, geloven CMS experts dat de overheden meer aanmoedigingspremies moeten overwegen, zowel voor eigenaars als voor huurders. Dit zou gunstige gevolgen hebben op het gebied van energiebesparing en tewerkstelling in de bouwindustrie, in deze moeilijke economische tijden.

Voor de studie hebben de specialisten inzake vastgoedrecht van CMS de wetgeving en de marktpraktijken bestudeerd in Oostenrijk, België, Bosnië en Herzegovina, Bulgarije, Kroatië, Tsjechië, Frankrijk, Duitsland, Hongarije, Italië, Nederland, Polen, Roemenië, Rusland, Servië, Slowakije, Slovenië, Spanje, Zwitserland, Oekraïne en Groot-Brittannië (met inbegrip van Engeland & Wales, Noord-Ierland en Schotland).

De *CMS e-guide: Study on the use of Green Lease Clauses in Europe* is alleen online beschikbaar op: <http://eguides.cmslegal.com/greenleases/index.aspx>.

- einde -

Pers contact:

Xavier Veldeman
CMS Business Developer
CMS DeBacker
Terhulpesteenweg 178
B-1170 Brussel
T: +32 (0)2 743 69 05
M: +32 (0)471 200 075
E: xavier.veldeman@cms-db.com

Standaarden

Voor meer informatie over LEED, zie: <http://www.usgbc.org/DisplayPage.aspx?CMSPageID=1988>

Meer informatie over BREEAM, kan gevonden worden op: <http://www.breeam.org/>

Voor meer informatie over DGNB, zie: http://www.dgnb.de/_en/index.php

Over de CMS vastgoedpraktijk:

De CMS vastgoed- en bouwpraktijk telt meer dan 115 vennoten en bijna 340 gespecialiseerde advocaten. Haar brede, full-service expertise laat toe elke cliënt bij te staan met elk fiscaal of juridisch probleem in verband met vastgoed en bouw – van eenvoudige lease onderhandelingen tot grootschalige bouwprojecten, met inbegrip van ruimtelijke ordening en milieu, financiering, investeringsfondsen en bijhorende structurering. De uitstekende reputatie van CMS berust op de bekwaamheid van haar specialisten om snel, duidelijk advies te geven, gestoeld op een diepgaande kennis van de sector.

Over CMS DeBacker

CMS DeBacker is een Belgisch advocatenkantoor met vestigingen in Brussel, Antwerpen en Luxemburg. Het kantoor telt ongeveer 90 advocaten, waarvan 24 vennoten. CMS DeBacker behandelt voor zijn cliënten alle juridische en fiscale probleemstellingen, in België, Luxemburg en in gans Europa.

www.cms-db.com

Over CMS

CMS DeBacker is het Belgische lid van CMS, er streeft ernaar als beste Europese juridische en fiscale dienstverlener te worden erkend. CMS reikt cliënten juridische en fiscale oplossing aan gebaseerd op een grondige kennis van hun activiteiten en economische sectoren. CMS werd opgericht in 1999 en telt 9 Europese kantoren met meer dan 2.800 advocaten, verspreid over 54 toplocaties en actief in maar liefst 29 jurisdicties. Het hoofdkantoor van de CMS is gevestigd in Frankfurt am Main, Duitsland.

CMS bestaat uit de volgende toonaangevende advocatenkantoren: CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni (Italië) – CMS Albiñana & Suárez de Lezo (Spanje) – CMS Bureau Francis Lefebvre (Frankrijk) – CMS Cameron McKenna (Verenigd Koninkrijk) – CMS DeBacker (België) – CMS Derks Star Busmann (Nederland) – CMS von Erlach Enrici (Zwitserland) – CMS Hasche Sigle (Duitsland) en CMS Reich-Rohrwig Hainz (Oostenrijk).

www.cmslegal.com