

FACTSHEET

Webinar Huurrecht:

Energie label C-verplichting

15 december 2022

Vandaag organiseerden we een webinar over de energielabel C-verplichting voor kantoorgebouwen. Hierbij een kort overzicht van de belangrijkste punten.

Ondanks dat slechts 50% van de kantoren in Nederland (laatste meting 1 oktober 2022) een energielabel C of beter heeft, zullen kantoorgebouwen per 1 januari 2023 minimaal over een energielabel C moeten beschikken.

Reikwijdte labelplicht

De regeling geldt voor alle kantoorgebouwen met:

- ≥100m² kantoor als hoofdfunctie van minimaal 100 m²; en
- 50% kantoorgebouwen waarvan het gebruiksovervlak aan kantoorfuncties minimaal 50% van het kantoorgebouw beslaat (artikel 5.11 lid 2 en 3 Bouwbesluit 2012).

Uitgezonderd daarvan zijn de kantoorgebouwen die:

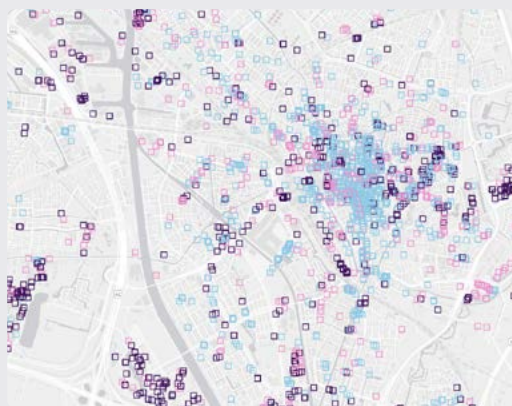
- 2 binnen twee jaar na aanvang van de huurovereenkomst worden gesloopt, getransformeerd of worden onteigend; en
- een rijks-, provinciaal- en gemeentelijke monument zijn (artikel 5.11 lid 4 Bouwbesluit 2012).

Mocht blijken dat er energiebesparende maatregelen getroffen moeten worden met een terugverdientijd van meer dan 10 jaar, dan kan worden volstaan met het treffen van maatregelen met een terugverdientijd tot en met 10 jaar en de daarbij behorende energie index (artikel 5.11 lid 5 Bouwbesluit 2012).

Gevolgen niet voldoen aan labelplicht

Voldoet het kantoorgebouw hier per 1 januari 2023 niet aan, dan mag het kantoorgebouw niet meer in gebruik genomen worden (artikel 5.11 lid 1 Bouwbesluit 2012). Als het kantoorgebouw niet voldoet, terwijl het wel wordt gebruikt, kan de gemeente overgaan tot handhaving. Welke kantoorgebouwen wel en niet voldoen kan relatief eenvoudig (door de gemeente) worden afgeleid uit de [GIS-viewer](#). Let wel op: de GIS-viewer is een inschatting naar beste weten van de RvO. Daar kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het is dus van belang om zelf na te

gaan of deze inschatting klopt. De sancties die kunnen worden opgelegd zijn: een last onder dwangsom, een last onder bestuursdwang, een bestuurlijke boete en een strafrechtelijke sanctie. Het informatiepunt Leefomgeving (Iplo) heeft inmiddels een stappenplan gemaakt voor de toezicht en handhaving. Het stappenplan van de Iplo vindt u [hier](#).



Gis viewer

Voor verhuurde kantoren die niet voldoen aan de C-labelplicht zullen dus energiebesparende maatregelen getroffen moeten worden. In veel gevallen is hiervoor geen expliciete regeling opgenomen in de huurovereenkomst. Voor wiens rekening komen de verduurzamingsmaatregelen dan? Voor de huurovereenkomsten die zijn gesloten op basis van het ROZ (2015) model, zal gekeken moeten worden naar de onderhouddverdeling, zoals opgenomen in artikel 11.4 en 11.5 van de Algemene bepalingen. Voorbeelden van energiebesparende maatregelen die voor rekening van verhuurder komen zijn het isoleren van spouwmuren en het plaatsen van dubbel glas. Het plaatsen van LED verlichting (enkel in het geval de huidige verlichting defect is) en ruimte- en buitenverlichtingsinstallatie komen mogelijk voor rekening van huurder, zeker is dat echter niet.

Verhoging huurprijs mogelijk?

In verband met het treffen van energiebesparende maatregelen kan de verhuurder een voorstel tot verhoging van de huurprijs doen, door middel van een redelijk renovatievoorstel (artikel 7:220 lid 2 BW). Als de huurder het niet eens is met het renovatievoorstel, dan zal de rechter moeten beslissen of het voorstel redelijk is. Een dergelijke procedure is tijdrovend, terwijl de energiebesparende maatregelen snel moeten worden getroffen. Het is dus zaak om het "redelijke voorstel" goed in te kleden zodat de huurder genegen zal zijn het te accepteren.

WYN STAEEL

ADVOCATEN



Vragen?

Als het webinar aanleiding heeft gegeven voor vervolgvragen, neem dan gerust contact met ons op.



€ 1.350,-
ex. btw

Quickscan energielabel C

- Is de energielabel C-verplichting van toepassing op uw kantoorpand?
- Verduurzamingsmaatregelen, wie betaalt deze?
- Kunnen partijen de huurovereenkomst (bij handhaving) tussentijds ontbinden?
- Kan de huurprijs verhoogd worden?

Binnen 5 werkdagen ontvangt u van ons de resultaten van de quickscan.



Quickscan energielabel C

Wilt u meer inzicht in uw eigen situatie? Wat zijn uw rechten en wat zijn uw plichten?

Vraag bij ons de Quickscan energielabel C aan en ontvang binnen 5 werkdagen een passend en op maat gemaakt advies.