

Vanaf 2023 kantoren minimaal energielabel C

Vanaf 2023 geldt een bepaalde ondergrens in energie-index voor niet-monumentale gebouwen met kantoorruimtes boven de 100 m². Neem dit goed in acht als u een dergelijke kantoorruimte wilt kopen, huren, verhuren of (ver)bouwen. Als de ruimte namelijk niet aan de maatregel voldoet, mag deze niet worden verhuurd, gehuurd of gebruikt als kantoorruimte.

In 2013 heeft de Nederlandse overheid met ruim veertig organisaties een energieakkoord gesloten. Een van de doelstellingen is een energieneutrale woonomgeving in 2050. Dit nationaal energieakkoord werd in 2015 versterkt door het internationaal klimaatakkoord met dezelfde uitgangspunten gericht op energiebesparing, duurzame energie en klimaatregelen. Om dit te realiseren neemt de overheid verschillende maatregelen. De jongste maatregel hierin is een verplichting voor kantoren om vanaf 1 januari 2023 minimaal energielabel C te hebben (*brief minister Blok 28 november 2016, Kamerstukken II 2016/17, 30196, 485*). Hiervoor zal binnenkort het Bouwbesluit 2012 worden aangepast. Op basis van de vooraankondiging kan al wel het volgende worden gezegd.

De maatregel zal van toepassing worden op alle gebouwen die volgens de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) kantoorfuncties bevatten met een ondergrens van 100m². Voor monumenten wordt (vooralsnog) een uitzondering gemaakt. Er zal ook een hardheidsclausule zijn om leegstaande, te transformeren en te slopen kantoren te ontzien.

Maar wat is nu exact de verplichting in 2023? In de volksmond wordt gesproken over energielabels maar de maatregel betreft eigenlijk een energie-index van minimaal 1.2. Deze waarde wordt door de Minister bij kantoorruimtes gelijkgesteld aan de – in de volksmond bekende – energielabel C. Bij de huurcommissie staat deze 1.2 energie-index echter gelijk aan energielabel A. Deze populistische letteraanduiding kan dus tot verwarring leiden. Uiteindelijk wordt er gehandhaafd en getoetst aan het energie-index nummer. Controleer dus goed het energie-index nummer op het zogenaamde energielabel, energieprestatiecertificaat of energierapport en niet de letteraanduiding. Wees er ook op bedachtzaam dat dit rapport slechts 10 jaar geldig is en dat de normen om tot een energie-index waarde te komen, regelmatig worden bijgesteld.

De maatregel zorgt overigens nu al voor extra oplettendheid bij koop, huur en verhuur van kantoorruimtes. Zo hebben banken (bijv. ING) al aangegeven geen financiering te verstrekken voor kantoorpanden met een energielabel lager dan C. Bij bestaande of nieuwe huurovereenkomsten die in 2023 voortduren, kan de sanctie leiden tot sluiting van de kantoorruimte met schadeclaims van de huurder. Maar het kan er ook voor zorgen dat verhuurders noodzakelijke renovaties dienen uit te voeren. Zie hiervoor ook het artikel van mr. Kist "C-Label verplicht voor kantoren per 2023"

(<http://www.lexence.com/nl/Actualiteiten/Publicaties/Paginas/Clabel-verplicht-voor-kantoren-per-2023.aspx>) .

Kortom, de maatregel geldt pas vanaf 2023 maar heeft per direct werking in de praktijk.

Martha Pasterkamp, advocaat bij Lexence advocaten en notarissen N.V.