

INTERVIEW met Lotte Dröge en Vincent Boumans

Zowel huurder als verhuurder belangrijk bij verduurzaming

De huidige verplichting om een energielabel te hebben als eigenaar van een gebouw komt voort uit de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen. Deze richtlijn is geïmplementeerd via het Besluit energieprestatie gebouwen en het Bouwbesluit 2012. Op basis van deze regelingen maakt het vanuit juridisch oogpunt op dit moment geen verschil of het gebouw een A-label of een F-label heeft. Maar dit gaat veranderen. Vanaf 1 januari 2023 wordt het niet langer toegestaan om een gebouw met kantoorfunctie in gebruik te nemen of te gebruiken zonder dat dit gebouw een energie-index van 1,3 of lager heeft. Dit komt feitelijk neer op wat in de volksmond minimaal energielabel C wordt genoemd. Deze regeling zal van toepassing worden op alle gebouwen of gedeelten daarvan met een kantoorfunctie. De regeling zal een aantal uitzonderingen bevatten. De belangrijkste uitzondering wordt gevormd door gebouwen waarbij de kantoorfunctie ondergeschikt is aan een andere functie van het gebouw. De kantoorfunctie is ondergeschikt als het gebouw voor 50 procent of meer wordt gebruikt voor de hoofdfunctie. Verder is de regeling niet van toepassing op kleine gebouwen met een gebruiksfunctie van minder dan 100 vierkante meter of monumenten. Advocaten Lotte Dröge en Vincent Boumans van Lexence lichten toe.

“Voor verhuurders is het van belang zich te realiseren dat zij het onder de huurovereenkomst en op grond van de wet verplicht zijn om rustig huurgenot te verschaffen aan huurders”

Hoe is de rolverdeling hierin tussen huurder en verhuurder?

Dröge: “Valt een gebouw onder de regeling, dan is de eigenaar er verantwoordelijk voor dat het gebouw tijdig over een voldoende energielabel beschikt. Alleen dan kan de eigenaar het gebouw ook verhuren. Er moet dus geïnventariseerd worden voor welke gebouwen al een energielabel aanwezig is en voor welke gebouwen deze nog moet worden aangevraagd. Ten tweede moeten vóór 1 januari 2023 de noodzakelijke aanpassingen worden doorgevoerd bij gebouwen met energielabel D of slechter. Voor gebouwen met minimaal energielabel C is dit niet nodig. Tot slot moet na uitvoering van de aanpassingen een nieuw energielabel worden aangevraagd. Bij gebouwen met een lopende huurovereenkomst op 1 januari 2023 geldt deze verplichting ook voor verhuurders.”

Zijn op dit gebied knelpunten aan te wijzen?

Dröge: “Die kunnen zeker ontstaan. Een verhuurder kan in beginsel alleen aanpassingen aan het gehuurde doen met medewerking van de huurder. De verwachting is dat veel huurders zullen meewerken, omdat ook zij voordeel hebben bij een duurzaam gebouw. Verbruikskosten, en daarmee



Lotte Dröge

servicekosten, zullen bijvoorbeeld lager zijn. Niet alle huurders zullen zich echter meewerkend opstellen. Als de huurovereenkomst niet voorziet in een afspraak waarbij huurder haar medewerking moet verlenen aan werkzaamheden die van overheidswege zijn opgelegd aan verhuurder, kan laatstgenoemde in een spagaat terechtkomen.”

Hoe kan een verhuurder dit voorkomen?

Boumans: “Door nu alvast in alle nieuwe huurovereenkomsten expliciet afspraken te maken over de uitvoering van eventueel noodzakelijke aanpassingen aan het gehuurde, die van overheidswege worden voorgeschreven. Of zo’n spagaat mogelijk kan ontstaan bij lopende huurovereenkomsten is afhankelijk van de inhoud ervan. In de markt wordt vaak het ROZ-model huurovereenkomst voor kantoorruimte met de daarbij behorende algemene bepalingen gebruikt. Deze bevatten een aantal aanknopingspunten om de benodigde medewerking van een huurder te krijgen. Hierin is onder meer bepaald dat de huurder het gehuurde moet gebruiken en daarbij de van overheidswege gestelde of nog te stellen eisen in acht moet nemen. Verder moet de huurder aanwijzingen van de verhuurder opvolgen die in het belang van het behoorlijk gebruik van het gehuurde worden gegeven. Bovendien kennen de algemene bepalingen een regeling die de huurder moet toestaan dat er aan of in het gehuurde werkzaamheden worden uitgevoerd die nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid. Als er geen sprake is van een ROZ-model huurovereenkomst, dan biedt de wet de verhuurder mogelijk nog oplossingen. Ook de wet kent in artikel 7:220 lid 1 BW namelijk een regeling waarbij de huurder werkzaamheden aan het gehuurde moet gedogen. Het moet dan gaan om dringende werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld tot het einde van de huurovereenkomst. Mijns inziens is daarvan sprake als in het kader van de nieuwe regeling aanpassingen aan het gehuurde moeten worden gedaan. Het gehuurde mag zonder uitvoering van die werkzaamheden na 1 januari 2023 immers niet worden gebruikt. Daarnaast kan het door de huurder niet meewerken aan de werkzaamheden als slecht



Vincent Boumans

huurderschap worden gekwalificeerd. Volgens de wetgever is hier bijvoorbeeld sprake van als, door het niet gebruik van het gehuurde door de huurder, de waarde van het gehuurde daalt. Het gevolg van het niet kunnen voldoen aan de nieuwe wetgeving zal zijn dat het gehuurde niet gebruikt mag worden door de huurder. Indien het aan de huurder te wijten is dat de verhuurder de noodzakelijke werkzaamheden niet kan uitvoeren, zou dit aangemerkt kunnen worden als slecht huurderschap. Wordt in een gerechtelijke procedure aangenomen dat de huurder zich niet gedraagt zoals het een goede huurder betaamt, dan kan de huurder gedwongen worden zijn of haar medewerking te verlenen aan de uitvoering van werkzaamheden. De verhuurder zou zelfs over kunnen gaan tot ontbinding van de huurovereenkomst. Wij merken hierbij wel op dat er op deze punten nog geen rechtspraak bestaat.”

Welke juridische zaken kunnen verder van belang zijn?

Boumans: “Voor verhuurders is het van belang zich te realiseren dat zij het onder de huurovereenkomst en op grond van de wet verplicht zijn om rustig huurgenot te verschaffen aan huurders. Als het gehuurde niet meer gebruikt mag worden op 1 januari 2023, schiet de verhuurder tekort in deze verplichting. Er kan dan zelfs sprake zijn van een gebrek aan het gehuurde. De huurder kan dan mogelijk aanspraak maken op bijvoorbeeld schadevergoeding of huurprijsvermindering. Dit kan anders liggen als de huurder een verplichting heeft om mee te werken aan de noodzakelijke werkzaamheden en dit niet doet. Er zijn partijen die nu al de voorkeur geven aan het huren of kopen van duurzame gebouwen vanwege de grotere verhuur- en verkoopbaarheid. Gedacht kan worden aan overheidsinstellingen en pensioenfondsen. Ook zijn er nu al banken die restricties kennen bij de financiering van nog niet duurzaam vastgoed.”

Zijn partijen in de vastgoedbranche hiervan voldoende op de hoogte?

Dröge: “Wij merken dat veel grotere vastgoedbeleggers en institutionele beleggers zich bewust zijn van de noodzaak tot verduurzaming van het vastgoed en hier ook al actief mee

bezig zijn. We vermoeden dat er ook veel partijen zijn die nog niet goed op het netvlies hebben dat er wat moet gebeuren en wat de gevolgen kunnen zijn als de noodzakelijke maatregelen niet (tijdig) worden genomen. Er zijn circa 67.500 kantoorgebouwen in Nederland die onder de nieuwe regeling vallen. Dit komt neer op ongeveer 85 miljoen vierkante meter. Volgens de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland voldoet 80 procent van deze gebouwen nog niet aan de nieuwe regeling. Dit zijn dus gebouwen die nog geen energielabel of die een energielabel D of slechter hebben.”

“Er is dus nog een hoop werk aan de winkel voor de eigenaren van kantoorruimte”

Op welke manieren kan juridische hulp worden geboden?

Boumans: “Er is dus nog een hoop werk aan de winkel voor de eigenaren van kantoorruimte. De meeste eigenaren zullen voor 1 januari 2023 de nodige aanpassingen moeten doen aan hun gebouwen. Vanzelfsprekend kunnen wij die eigenaren adviseren over de nieuwe regeling en de verplichtingen die daaruit voortvloeien. Wij verwachten dat eigenaren van leegstaande gebouwen en gebouwen die voor 1 januari 2023 leeg komen de eventueel noodzakelijke aanpassingen zullen doen tijdens deze leegstandsperiode. Blijft een gebouw verhuurd tot na 1 januari 2023 of kiezen eigenaren ervoor om langer te wachten met de noodzakelijke investeringen, kunnen wij die eigenaren uiteraard begeleiden bij het maken van afspraken met hun huurders over de uitvoering van de noodzakelijke aanpassingen. Daarnaast lijkt het ons van belang dat eigenaren van kantoorgebouwen in nieuwe huurovereenkomsten duidelijke afspraken maken met huurders over van overheidswege opgelegde verplichtingen tot verdere aanpassingen van het gehuurde. Zo wordt er nu al gesproken over de verplichting dat kantoorgebouwen in 2030 een A label moeten hebben. Wij kunnen eigenaren adviseren hoe deze afspraken in de huurovereenkomst vastgelegd kunnen worden.”

Meer informatie

Lexence Advocaten & Notarissen N.V. te Amsterdam is expert op het gebied van ondernemings- en vastgoedrecht. Lotte Dröge en Vincent Boumans zijn beiden bij Lexence werkzaam als advocaat binnen de vastgoedsectie. Zij zijn gespecialiseerd in het huurrecht en vastgoedtransacties. Voor meer informatie: www.lexence.com of via l.droge@lexence.com en v.boumans@lexence.com.