

Duurzaamheid regel je samen

Wie betaalt de verduurzaming van gebouwen? De eigenaar of de huurder? De huurrechtadvocaten Mirjam Schröer en Vincent Boumans van Lexence zijn daar dagelijks mee bezig, bijvoorbeeld bij het opstellen van een nieuw huurcontract. De wetgeving is strenger geworden, maar is niet altijd even duidelijk. Hieronder schetsen ze de huidige stand van zaken en wat u zou kunnen en moeten doen.

‘In veel huurcontracten staat niet helder omschreven wie verantwoordelijk is voor duurzaamheid’

Lexence

Het zijn drukke tijden voor het achtkoppige team

van partner Vincent Boumans en advocaat Mirjam Schröer. Als huurrechtadvocaten houden zij zich bezig met huurrechtelijke vraagstukken ten aanzien van alle soorten bedrijfsmatige gebouwen, voornamelijk vanuit de positie van de belegger. Sinds de COVID-jaren wordt er veelvuldig onderhandeld over huurprijzen en huurkortingen, al dan niet via de rechter. Zoals altijd in de rechtspraak duurde het even voordat er een kader lag op basis van solide jurisprudentie.

COVID-19 was en is een dermate belangrijk thema, dat een ander groot en steeds dringender vraagstuk enigszins naar de achtergrond duwde: duurzaamheid. Regels en verplichtingen dwingen beleggers en huurders tot actie. En dat is nodig, aldus Vincent: ‘Er zijn partijen die heel ambitieus zijn op duurzaamheidsgebied, maar sommigen wachten nog te veel af.’

Drie ontwikkelingen

Niemand kan achteroverleunen, maken Mirjam en Vincent duidelijk. Een aantal regels is al ingevoerd, andere komen eraan. Mirjam: ‘Het verplichte Energielabel bij de transactie van een pand bestaat al sinds 2012. Daarover moeten verhuurders en huurders afspraken maken. Een retailer moet het label bijvoorbeeld in zijn winkelpand hangen, goed zichtbaar voor het publiek, om te voorkomen dat de verhuurder wordt geconfronteerd met een bestuurlijke boete.’

Een tweede ontwikkeling is de verplichting dat ieder kantoorpand minstens een energielabel C moet hebben. Dit komt neer op een energiegebruik van maximaal 225 kWh per m2 per jaar. ‘Voldoet het gebouw niet aan die eisen per 1 januari 2023, mag het niet meer worden gebruikt als kantoor,’ waarschuwt Vincent: ‘En dat wordt spannend, want volgens de RVO heeft de helft van de kantoren nog geen label of

een label D of slechter. Dat betekent natuurlijk niet dat al deze panden niet voldoen, zo zijn monumenten uitgezonderd. Maar ook het vaststellen en eventueel aanpassen vergt de nodige organisatie. Zo moet een gecertificeerde deskundige bepalen of je gebouw daadwerkelijk voldoet aan de eisen van label C of hoger. Zo niet, krijg je te maken met noodzakelijke maatregelen. Ons advies luidt daarom: heb je nog geen C-label, zoek dan snel een deskundige om je te helpen, ook bijvoorbeeld voor het aanvragen van subsidies. En maak afspraken met je huurders over wie wat doet.’

Ten derde moeten de eigenaren van bedrijven en instellingen energiebesparende maatregelen treffen die een terugverdientijd hebben van vijf jaar of korter en daarover eens in de vier jaar rapporteren. Dat is wettelijk vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Vincent: ‘2019 was de eerste rapportageronde en in 2023 zijn de bedrijven dus weer aan de beurt.’

Wie doet wat?

Dat is de vraag, aldus Vincent en Mirjam. Vincent: ‘Het probleem bij de duurzaamheidswetgeving is dat de tekst van de wet niet op voorhand duidelijk maakt welke partij welke verantwoordelijkheden heeft.’ Mirjam: ‘Er staat dus niet: ‘de huurder moet deze maatregelen nemen en de verhuurder moet andere maatregelen nemen’. Dit heeft te maken met het feit dat de duurzaamheidswetgeving publiekrechtelijk van aard is. Dit wil zeggen dat de wetgeving is geschreven vanuit het gezichtspunt van burger of bedrijf ten opzichte van de overheid. En dus niet om de relatie tussen burgers en bedrijven onderling te regelen. Dit levert in de dagelijkse praktijk onduidelijkheden op.’

Een voorbeeld: een multi-tenant kantoorpand heeft verschillende huurders met een exclusief gebruiksrecht ten aanzien van bepaalde delen van het pand, maar zij gebruiken ook bepaalde gemeenschappelijke delen zoals het entreegebied,

‘Wij hebben een format ontwikkeld om duurzaamheidszaken onderling goed te regelen’

MIRJAM: SCHRÖER

Waar groeide je op: In Ruurlo (de Achterhoek). Mocht je in de buurt zijn; het prachtige kasteel en het daarin gevestigde museum is een

bezoekje waard In welke stad/dorp ligt je hart: Amsterdam. Ik heb na mijn studie veel gereisd, maar er zijn weinig steden waar ik liever zou wonen dan hier Ben je geworden wat je wilde

worden: Absoluut. Ik vond de studie rechten eerlijk gezegd een beetje stoffig. Van ons dynamische beroep en de tastbare vastgoedpraktijk word ik daartegen nog steeds (bijna)

iedere dag enthousiast Luisteren of spreken: Eerst heel goed luisteren en dan pas spreken Werken of vrij zijn: Beide. Volgens mij kan je niet zorgeloos vrij zijn zonder te

werken en niet op volle kracht werken zonder af en toe vrij te zijn

Fietsen of auto: Ik moet eerlijk bekennen dat ik bij een druppel regen al snel naar mijn auto ren. Schandalig in het licht van dit artikel natuurlijk, maar ik heb goede voornemens Thuis koken of buiten de deur eten:

Buiten de deur eten. Ik woon in Oost en alle gezellige restaurantjes in de buurt winnen regelmatig van de supermarkt

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:

Ik weet aan het begin van een werkdag niet altijd hoe deze eindigt. Lijstjes zijn vaak zinloos, nu zaken onverwachte wendingen kunnen nemen, spoedklussen tussendoor komen en er snel geschakeld moet worden. Juist deze dagen, waarop alles anders loopt dan gepland, zijn voor mij de leukste dagen

Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:

Ik ben stiekem jaloers op mensen die heel goed zijn met een instrument. Van huis uit heb ik hier zeker de kansen voor gekregen, maar deze niet gepakt. Mijn zus daarentegen is professioneel saxofoniste en programmeur van het Grachtenfestival



‘Voldoet het gebouw per 1 januari 2023 niet aan de energielabel C eisen, mag het niet meer worden gebruikt als kantoor’

VINCENT BOUMANS

Hoe oud ben je:
37 jaar, waarvan inmiddels 14 jaar als advocaat huurrecht en sinds 2020 als partner bij Lexence

Ben je geworden wat je wilde worden:
Ja, al jong wist ik dat ik advocaat wilde worden.

Overigens denk ik dat je het heft in het leven veelal in eigen hand kunt nemen en met hard werken de doelen kunt bereiken die je jezelf stelt

Sporter of studiebol:
Het werk van advocaat vergt veel denkwerk, maar daarom vind ik het juist lekker om met enige regelmaat op bijvoorbeeld een spinfiets jezelf fysiek af te matten

Risico's mijden of nemen:
Als advocaat moet je risico's inschatten en je cliënt over die risico's voorlichten. Als er een risico wordt genomen, dan is het onze taak om dat

risico zoveel mogelijk te minimaliseren

Luisteren of spreken:
Spreken, maar om een goed verhaal te vertellen is het belangrijk om eerst goed te luisteren

Thuis koken of buiten de deur eten:
Buiten de deur eten

Passie voor:
Het huurrecht, een dynamisch en tastbaar rechtsgebied

Topserie Netflix:

Homeland

Beste sportprestatie:
In mijn jeugd ben ik regiokampioen roeien geworden

Beste zakelijk advies:
Schakel ook al in de

contractsfase een advocaat in. Een helder contract voorkomt discussie achteraf

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Voor mijn drie gezonde kinderen



de trappenhuizen en een restaurant. Waar ligt de verantwoordelijkheid als het gaat om duurzaamheidsmaatregelen?

Vincent: ‘Wat betreft de energiebesparende maatregelen zal een huurder, ten aanzien van het deel van het pand dat hij exclusief huurt, worden aangemerkt als ‘de drijver van een inrichting’, zoals de wet dat voorschrijft en dus (vanuit publiekrechtelijk oogpunt, maar niet per definitie vanuit huurrechtelijk oogpunt) verantwoordelijk zijn voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen. Maar de betreffende huurder zit niet aan de knoppen voor het hele pand. Zo kan er voor het hele gebouw een klimaatinstallatie zijn. Als de eigenaar daar iets aan verandert, heeft dat wellicht effect op een andere gehuurde ruimte. En zo zijn er veel zaken waarbij het belangrijk is met elkaar vast te leggen wie wat doet. Dat geldt niet alleen voor een kantoorpand, maar bijvoorbeeld ook voor een winkelcentrum. Daar is de retailer verantwoordelijk voor zijn eigen winkel en de eigenaar voor de gemeenschappelijke delen, zoals de verlichting in de gemeenschappelijke delen of de roltrappen en liften.’

Mirjam vult aan: ‘In veel huurcontracten staat niet helder omschreven wie verantwoordelijk is voor duurzaamheid. Een huurder kan publiekrechtelijk als de drijver van de inrichting worden aangemerkt, maar als partijen overeen zijn gekomen dat de huurder het pand inclusief inrichting en alle aanwezige voorzieningen huurt en de verhuurder bovendien al het groot en klein onderhoud voor zijn rekening neemt, dan ligt het niet voor de hand dat de huurder dan verantwoordelijk is voor het treffen van energiebesparende maatregelen. Of een huurder hier niet aan mee zou moeten betalen, nu verduurzaming op termijn tot besparingen leidt, is een ander verhaal. Niet alle partijen hebben scherp op de radar wat van hen op het gebied van duurzaamheid wordt verwacht. Het gebrek aan een duidelijke verdeling van

verantwoordelijkheden in het huurcontract, helpt ook niet.’

Format

Vincent: ‘Voor het verduurzamen van vastgoed is het nodig dat huurder en verhuurder samenwerken en samen afspraken maken over wie welke investeringen doet en voor wiens rekening deze investeringen komen. Daarbij geldt dat het eigenlijk altijd de huurder/gebruiker is die - in ieder geval op korte termijn - profiteert van de verduurzaming van een pand. De verduurzaming resulteert immers in lagere energielasten.’ Mirjam vervolgt: ‘Om die samenwerking vorm te geven en omdat de wet onduidelijk is over wie welke maatregelen moet nemen, hebben wij een format ontwikkeld om deze zaken onderling goed te regelen in de huurovereenkomst.’

Duurzame toekomst

De wereld is in transitie en zo ook de vastgoedmarkt. Vincent: ‘De afgelopen vijf jaar heeft duurzaamheid veel meer focus gekregen. Huurders hebben eisen op dit gebied en ook bij de financiering van een gebouw is het een doorslaggevend thema. Bouwen is voor de toekomst, dus vooruitkijken is logisch. Het Klimaatakkoord bepaalt dat we in 2030 de helft minder CO2 mogen uitstoten ten opzichte van 1990, en in 2050 zelfs 95 procent minder.’

Mirjam hoopt dat de nieuwe Omgevingswet van 1 januari 2023, die al menigmaal werd uitgesteld, duidelijkheid zal verschaffen over wie verantwoordelijk is voor de duurzaamheidsmaatregelen. ‘Ik verwacht dat de hele discussie over drijver en inrichting komt te vervallen. In plaats daarvan zullen bepaalde maatregelen gebouw gebonden zijn. Ook al blijft het nodig om in huurovereenkomsten afspraken te maken op het gebied van duurzaamheid, zou ons werk dan een stuk gemakkelijker worden.’

‘Voor het verduurzamen van vastgoed is het nodig dat huurder en verhuurder samenwerken en samen afspraken maken over wie welke investeringen doet en voor wiens rekening deze investeringen komen’