

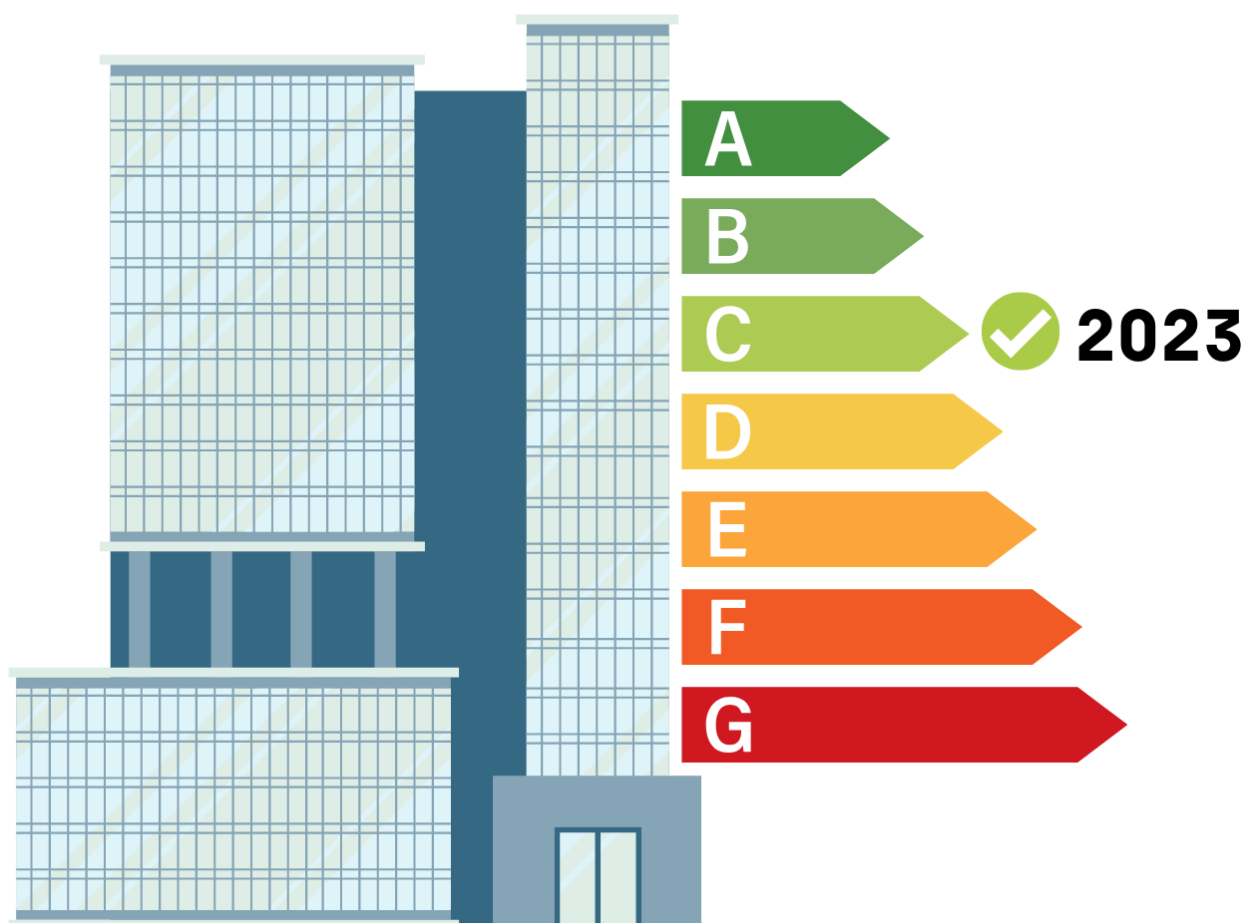
➤ LABEL C VERPLICHTING KANTOORGEBOUWEN < ➤

Auteur: Vincent Boumans

18 oktober 2022

> INHOUD

1	Inleiding	3
2	Hoe zat het ook alweer met de label C verplichting?	4
3	Handhavingstraject van de label C verplichting	5
4	Handhaving	7
5	Slot	8



➤ 1 INLEIDING

Per 1 januari 2023 is in het Bouwbesluit 2012 opgenomen dat gebouwen met een kantoorfunctie niet gebruikt mogen worden als deze niet beschikken over een energielabel C of beter.¹ De uiteindelijke consequentie kan zijn dat het kantoorgebouw dus niet meer gebruikt mag worden als kantoor. Hoewel deze verplichting al langere tijd bekend is, blijkt dat naar schatting meer dan 50% van de kantoorgebouwen nog geen geregistreerd energielabel heeft of een energielabel heeft van D of slechter. De helft van de kantoren voldoet dus niet aan deze wettelijke verplichting die ingaat over iets meer dan 2 maanden. Wellicht dat bij partijen de verwachting is dat het met de handhaving wel los zal lopen. Echter, recent zijn er richtlijnen en handvatten bekend gemaakt aan gemeenten op welke manier zij de handhaving moeten aanpakken. Hieruit blijkt dat de handhaving toch serieus wordt aangepakt door de overheid. Een groot aantal eigenaren en huurders van kantoren in Nederland kunnen derhalve geconfronteerd worden met handhaving.



¹ Een primair fossiel energiegebruik van 225 kWh/m² per jaar of minder.

➤ 2 HOE ZAT HET OOK ALWEER MET DE LABEL C VERPLICHTING?

Vanaf 1 januari 2023 dient er voor ieder kantoorgebouw in Nederland een energielabel geregistreerd te zijn en dat energielabel moet een label C of beter zijn. Als een kantoorgebouw geen energielabel C of beter heeft op 1 januari 2023 dan voldoet het kantoorgebouw niet aan het Bouwbesluit 2012 en mag het gebouw niet meer worden gebruikt voor kantoorfuncties.

Naast een mogelijkheid op bestuursrechtelijke handhaving loopt de verhuurder van een kantoorgebouw mogelijk ook aan tegen een geschil met de huurder die een kantoorpand heeft gehuurd (of een deel daarvan). De huurder mag het kantoorgebouw dan immers ook niet meer gebruiken als kantoor.

Wanneer geldt deze label C verplichting?²

- a. De kantoorfuncties in een gebouw zijn groter dan 100 m²;
- b. De kantoorfuncties in een gebouw omvatten meer dan 50% van het totale gebruiksoppervlak aan gebruiksfuncties;
- c. Het gebouw valt niet onder één van de volgende uitzonderingen:
 - ✗ Gebouwen waarvoor geen energie wordt gebruikt om een bepaald binnenklimaat te regelen;
 - ✗ Monumenten;
 - ✗ Gebouwen die worden gebruikt voor erediensten en religieuze activiteiten;

- ✗ Gebouwen met een lage energiebehoefte en die bestemd zijn om te worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen of voor agrarische doeleinden;
 - ✗ Tijdelijke gebouwen die bestemd zijn om voor korter dan 2 jaar te worden gebruikt;
 - ✗ Gebouwen bestemd voor tijdelijke bewoning van maximaal 4 maanden per jaar en die minder dan 25% energieverbruik hebben van het normale energieverbruik bij permanente bewoning;
 - ✗ Alleenstaande gebouwen met een oppervlakte van minder dan 50 m²;
 - ✗ Gebouwen die onteigend gaan worden.
- d. De hardheidsclausule geldt niet. Deze houdt in dat een gebouw geen energielabel C of beter hoeft te hebben indien het bereiken van dit energielabel zodanige investeringen vergen dat deze investeringen op basis van objectieve maatstaven niet binnen 10 jaar terugverdiend kunnen worden.

Het is aan de gebouweigenaar om aan te tonen dat één van de uitzonderingen zich voordoet in een concreet geval, dan wel dat de investeringen objectief gezien niet binnen 10 jaar terugverdiend kunnen worden. Bij de hardheidsclausule gaat het er dus niet om dat de maatregelen door een specifieke eigenaar niet terugverdiend kunnen worden in een specifiek geval, maar of de maatregelen objectief gezien niet terug te verdienen zijn binnen 10 jaar.

² Verwezen wordt naar art. 5.11 Bouwbesluit 2012 jo. art. 2.2 Besluit energieprestatie gebouwen.

3 HANDHAVINGSTRAJECT VAN DE LABEL C VERPLICHTING

De handhaving van de label C verplichting ligt primair in de handen van de gemeente waarin het kantoorgebouw is gelegen. Dit betekent dat vastgoedbeleggers wellicht vanuit meerdere gemeenten aangeschreven kunnen worden op het moment dat een belegger een kantoorgebouwen in meerdere gemeenten in portefeuille heeft.

Vanuit de overheid zijn richtlijnen en handvatten ter beschikking gesteld aan gemeenten op basis waarvan zij de energielabel C verplichting zouden moeten gaan handhaven.³

Er worden 3 fasen onderscheiden bij de handhaving van de label C verplichting:

Fase 1: Voorbereiding (eind 2022/begin 2023)

Fase 2: Uitvoeren toezicht (begin 2023)

Fase 3: Handhaven (vanaf Q2 2023)

Voorbereiding

De RVO geeft aan dat zij aan alle gemeenten ieder kwartaal een lijst aanleveren met alle kantoorgebouwen in die gemeente met een voorlopige classificering:

1. Welke panden hebben voldaan aan de label C verplichting;
2. Welke panden hoeven niet te voldoen aan de label C verplichting;

3. Welke panden moeten vermoedelijk nog voldoen aan de label C verplichting; en
4. Welke panden moeten met hoge waarschijnlijkheid nog voldoen aan de label C verplichting.

De gemeenten krijgen dus periodiek een overzicht met de kantoorgebouwen waar zij vermoedelijk op moeten handhaven en welke panden voldoen of uitgezonderd zijn. Dit maakt de handhaving voor gemeenten in ieder geval overzichtelijk en betekent dat vermoedelijk vrij efficiënt gehandhaafd kan worden. Deze classificatie wordt gemaakt aan de hand van EP-Online (de database van geregistreerde energielabels), de WOZ registratie, het BAG en de lijst met erkende monumenten.

Uitvoeren toezicht

Aan de hand van deze classificatie wordt er in 5 stappen toegewerkt naar handhaving:

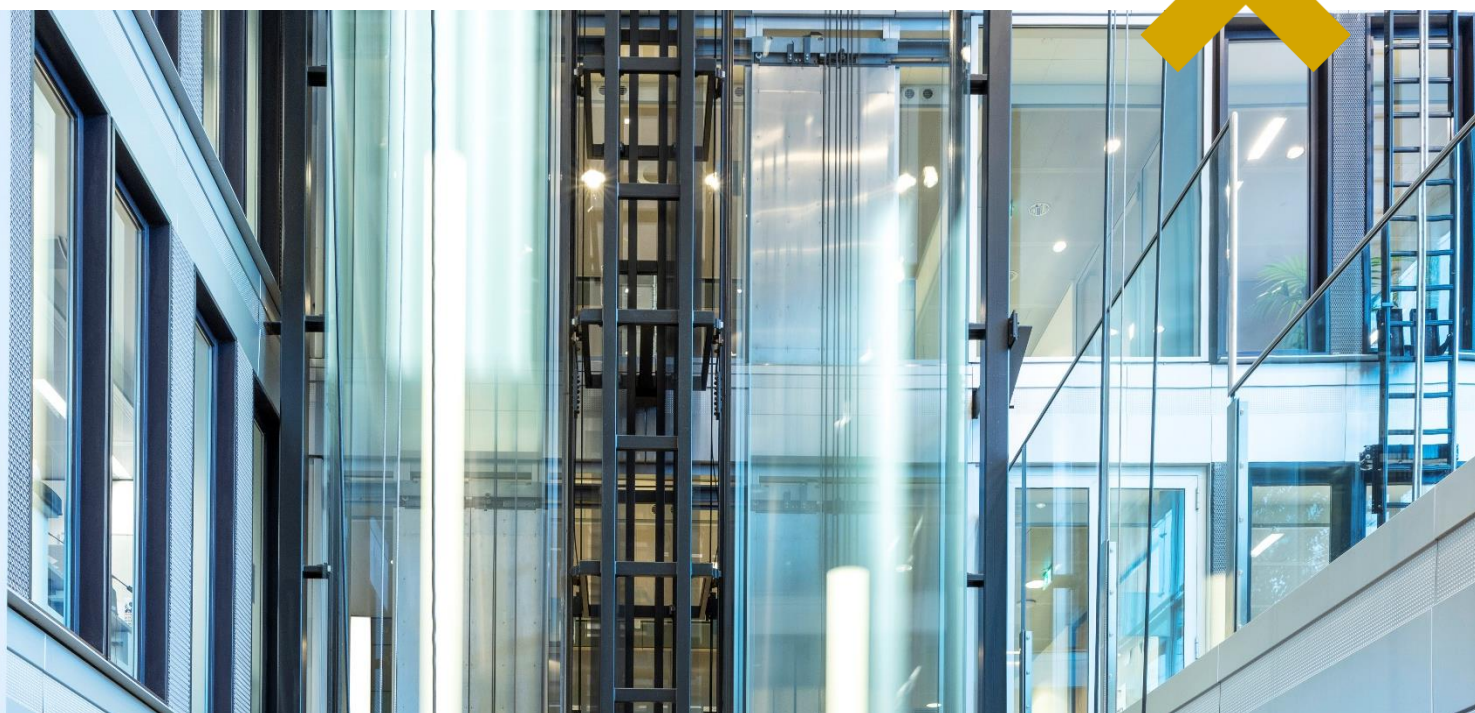
1. Alle eigenaren en eventueel bekende huurders van een kantoorgebouw dat vermoedelijk nog niet voldoet aan de label C verplichting krijgen een vooraankondiging per brief. In de richtlijn wordt aangegeven dat het de voorkeur verdient dat gemeenten deze vooraankondiging al in 2022 doen;
2. Alle eigenaren en bekende huurders die vervolgens op 1 januari 2023 geen energielabel hebben geregistreerd of die een energielabel hebben geregistreerd

³ De richtlijnen en handvatten zijn te vinden op: <https://iplo.nl/thema/energiebesparing/energielabel-verplichting-kantoren/informatieblad-toezicht-handhaving-energielabel/>

van D of slechter, kunnen vanaf 1 januari 2023 een aanschrijving krijgen. In de aanschrijving wordt aangegeven wat de reden is van de aanschrijving en de partij die wordt aangeschreven krijgt vervolgens een termijn van 12 weken om:

- a. een geldig energielabel C voor het kantoorgebouw te overleggen; of
- b. een energie- of maatwerkadvies te overleggen waaruit volgt wat het vermoedelijke energielabel is van het gebouw en welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om te komen tot een energielabel C. Deze maatregelen moeten vervolgens binnen 12 maanden na de aanschrijving uitgevoerd zijn. Als de realisatietermijn van de maatregelen langer dan 6 maanden is, zullen gemeenten een tussencontrole gaan inplannen om de voortgang van de maatregelen te monitoren.

3. Hercontrole op de aanschrijving, waarbij de gemeente gaat controleren of er binnen 12 weken een energielabel C of beter is geregistreerd, dan wel of een energie- of maatwerkadvies is ontvangen met een planning, dan wel – indien het energie- of maatwerkadvies met planning is ontvangen – of de voorgeschreven maatregelen bij het einde van de planning zijn uitgevoerd en een energielabel C is geregistreerd;
4. Handhaving indien bij de hercontrole blijkt dat niet (alsnog) is voldaan aan de wettelijke label C verplichting;
5. Escalatie van de handhaving door middel van incasso van de dwangsommen of sluiting van het kantoorpand.



➤ 4 HANDHAVING

De handhaving zal zich primair richten op de eigenaar van een kantoorgebouw. Als de gemeente overgaat tot handhaving dan zal de gemeente de handhaving aanzeggen en nog een laatste termijn geven om alsnog te voldoen. Hierbij wordt tevens aangekondigd welke sanctie zal worden opgelegd als nog steeds niet is voldaan.

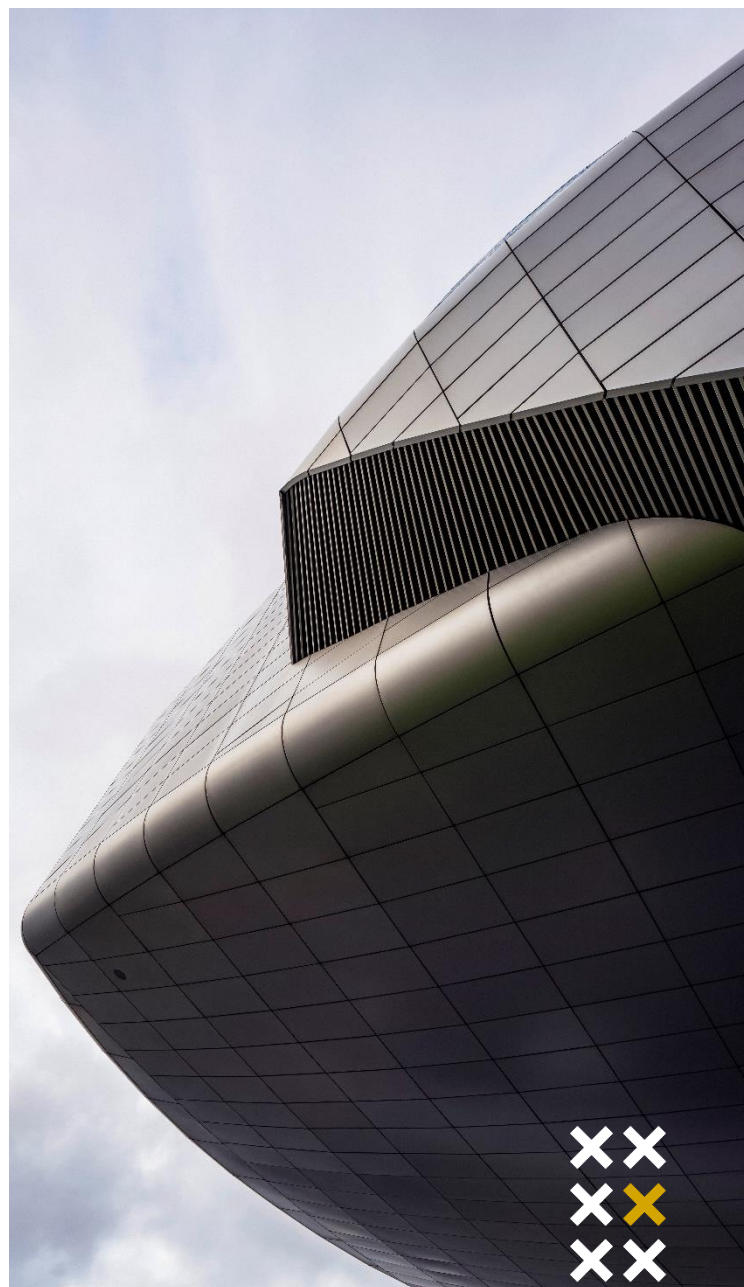
Op basis van de Landelijke Handhaving Strategie (LHS) zou in theorie zowel een strafrechtelijke als een bestuursrechtelijke sanctie kunnen volgen. Op basis van de richtlijn aan de gemeenten is echter in beginsel de bestuursrechtelijke sanctie aangewezen. Hierbij hanteert de LHS het uitgangspunt dat begonnen moet worden met de lichtste sanctie voordat zwaardere sancties ingezet worden.

Er zijn dan in beginsel twee middelen die de gemeente kan toepassen bij de handhaving van de label C verplichting:

1. Last onder dwangsom;
2. Last onder bestuursdwang.

De gemeente zal daarbij beginnen met de last onder dwangsom. Hierbij zal de gemeente de last opleggen om binnen een termijn van 12 weken alsnog te voldoen aan de energielabel C verplichting op straffe van een dwangsom. Deze dwangsom zal – conform de richtlijnen – in beginsel € 2.000,- per week bedragen met een maximum van € 20.000,-.

Als de last onder dwangsom niet het beoogde effect heeft voor de gemeente, dan kan de gemeente overgaan tot een last onder bestuursdwang. Deze sanctie komt er op neer dat indien niet alsnog wordt voldaan aan de opgelegde last, de gemeente over kan gaan tot sluiting van het kantoorgebouw.



➤ 5 SLOT

Deze whitepaper is geschreven door **Vincent Boumans**. Vincent is gespecialiseerd in het huurrecht van bedrijfsruimten, de aan- en verkoop van vastgoed en de juridische duurzaamheidsaspecten van vastgoed.

Heeft u vragen over de energielabel C verplichting of de mogelijke gevolgen van deze regeling voor uw vastgoed of bent u aangeschreven in verband met deze label C verplichting? Neem dan gerust contact op met Vincent Boumans.

Vincent Boumans

Advocaat, Partner



M: +31 6 4685 4157

E: v.boumans@lexence.com



Lexence

Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Postbus 75999
1070 AZ Amsterdam

T: +31 20 573 6736
E: info@lexence.com