

Energielabel C Kantoren

BR 2023/41

Redactioneel

Per 1 januari 2023 zouden kantoren minimaal energielabel C moeten hebben. Voldoet het gebouw niet aan de eisen, dan mag het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruikt worden. Dit staat in artikel 5.11 van het Bouwbesluit en – na inwerkingtreding op 1 januari 2024 van de Omgevingswet – artikel 3.87 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Volgens de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland voldeed op 1 januari naar schatting 55% van de kantoren aan deze verplichting. De overige 45% voldeed niet. Het toezicht en de eventuele handhaving ligt bij gemeenten en omgevingsdiensten.

De gemeente kan de maatregel opleggen dat het kantoorgebouw niet als kantoorgebouw gebruikt mag worden tot er alsnog een energielabel C of beter is afgegeven en geregistreerd. Ook kunnen andere maatregelen worden genomen: van het geven van een waarschuwing tot het opleggen van een last onder dwangsom, bestuursdwang of – bij herhaaldelijke overtreding – een bestuurlijke boete.

Tot nu toe hebben slechts enkele gemeenten een waarschuwing gegeven aan overtredende bedrijven, zo blijkt uit een rondgang van Business Insider langs de twintig grootste gemeenten van Nederland. Ook zijn er nog geen boetes uitgedeeld of lasten onder dwangsom opgelegd. Wel stellen veel gemeenten eigenaren van kantoren de afgelopen jaren op de hoogte te hebben gebracht van het – indertijd – aanstaande verbod

.
In BR 2019/7 schreef mr. M.J.E. Boudesteijn over de labelverplichting voor kantoorgebouwen. Zij noemde hierin ook de gebrekenregeling en dat de verhuurder in de huurovereenkomst kan opnemen dat er geen sprake is van een gebrek (art. 7:204 lid 2 BW) indien energielabel C niet tijdig behaald wordt.

In 2021 hebben de Kamerleden Van der Lee en Bromet vragen gesteld aan de Minister van Economische Zaken en Klimaat en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht *“Nog slag te slaan: helpt Nederlandse kantoren voldoet niet aan juiste energielabel”* (ingezonden 30 juni 2021, ah-tk-20202021-3695).

Minister Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 10 augustus 2021) antwoordt onder meer dat zij op de hoogte is van deze cijfers, het gegeven dat de overheid zelf ook achterblijft bij het voldoen aan deze wettelijke regeling en dat de handhaving zal plaatsvinden door het bevoegd gezag: de gemeente.

Op 8 maart 2023 is een vonnis in kort geding uitgesproken (niet gepubliceerd) over het feit dat indien een kantoorgebouw niet voldoet aan de energielabel C-verplichting, dit voor een huurder geen grond is om de huurovereenkomst te ontbinden. De voorzieningenrechter oordeelt hier dat in een bodemprocedure pas kan worden vastgesteld of er sprake is van een tekortkoming (gebrek) veroorzaakt door de verhuurder, waardoor de huurovereenkomst (gedeeltelijk) kan worden ontbonden.

De wettelijke regeling geldt per 1 januari 2023: de overheid is nog niet erg streng met de handhaving hiervan. Kunnen vastgoedeigenaren zelf profiteren van het nemen van extra duurzaamheidsmaatregelen, zodat hun kantoorgebouwen energielabel C krijgen? De doorvoering van hogere huurprijzen (vanwege het voldoen aan een beter energielabel) is waarschijnlijk slechts in de grote steden marktconform en dus rendabel. Ook hier is er dus geen grote financiële stimulans om te voldoen aan energielabel C.

Dan is het de vraag of de rechtspraak hierin nog verandering gaat brengen door te oordelen dat het niet voldoen aan de verplichting (minimaal energielabel C) een grond voor ontbinding van de huurovereenkomst door een huurder kan zijn.