TBR 2019/44

De Label-C-plicht voor kantoren en de huurverhouding

– Mr. M.Y.C.L. de Wit en mr. Th.S.M. Fraai[1]

Sinds eind 2018 geldt voor kantoren de zogenoemde *Label C-plicht* en dat heeft gevolgen voor zowel lopende als nieuwe huurovereenkomsten. Dat geldt ook voor (aankomende) wet- en regelgeving ter bevordering van de energiebesparing en -transitie[2][3]. In dit artikel komen achtereenvolgens de inhoud en reikwijdte van deze *Label C-plicht* en vervolgens de gevolgen daarvan voor de huurverhouding aan de orde.

1. Label C: Algemeen

Vooraf: de term *energielabel C* - of verkort: *Label C* - is eigenlijk niet juist. De term (energie-)label wordt gebruikt in het Besluit Energieprestatie Gebouwen om de energieprestatie van gebouwen aan te duiden in categorieën A (best presterend) tot en met G (laagste niveau). In de aanloop van de introductie van de Label-plicht voor kantoren werd deze aanduiding in letter - *Label C* gehanteerd, maar in de wettelijke regeling - het Bouwbesluit - is een andere aanduiding opgenomen, namelijk de *Energie-Index ('EI')*. De ondergrens die daarbij aan kantoren is opgelegd - een EI van 1,3 - correspondeert qua energieprestatie met niveau C. Aangezien in de praktijk vaak nog steeds over de *Label C-plicht* wordt gesproken, worden in dit artikel beide termen - Label C en EI 1,3 - door elkaar gebruikt. Op korte termijn wordt overigens overgestapt op een nieuwe methode om de energieprestatie van een gebouw aan te duiden, namelijk de energiebehoefte per vierkante meter (kWh/m^2), te bepalen aan de hand van de nieuwe bepalingsmethode energieprestatie gebouwen NTA8800.

De regeling omtrent de Label C-plicht geldt met ingang van 3 november 2018 en is opgenomen in art. 5.11 van het Bouwbesluit. De verplichting houdt in dat het vanaf 1 januari 2023 verboden is om een kantoorgebouw in gebruik te nemen of te gebruiken zonder een geldig energielabel met een energie-index van 1,3 of beter. Een kantoorpand dat op 1 januari 2023 niet aan deze norm voldoet, mag dus eenvoudigweg niet langer als kantoor worden gebruikt. Dat kan grote gevolgen hebben voor eigenaren en huurders. De periode tot 1 januari 2023 biedt volgens de Minister evenwel de mogelijkheid om voor financiering te zorgen en de label C-verplichting zoveel mogelijk in te passen in natuurlijke onderhoudsmomenten[4].

Aanleiding voor deze label C-verplichting is het Energieakkoord voor duurzame groei uit 2013 en het doel uit het regeerakkoord uit 2017 om in 2030 de CO_2-uitstoot met 49% verlaagd te hebben (in aanloop naar een CO_2-neutrale omgeving in 2050). De label C-verplichting is volgens de Minister[5] een eerste stap om dat te bereiken. De vrijwillige maatregelen, fiscale voordelen en subsidiemaatregelen zijn volgens de Minister onvoldoende om de benodigde besparing te behalen en het ambitieniveau van EI 1,3 is dan ook bewust hoger gezet dan de al bestaande energiebesparingsplicht uit de Wet milieubeheer (art. 2.15 Activiteitenbesluit).

Relevant bij dit alles is dat volgens de Minister[6] circa de helft van het huidige kantoormetrage (excl. overheidsgebouwen en uitgezonderde kanto-

ARTIKEL

1 Advocaten bij Straatman Koster Advocaten in Rotterdam. Maaike de Wit is gespecialiseerd in gebiedsontwikkeling en ruimtelijke ordening, met duurzaamheid als speerpunt. Therese Fraai is huurrechtadvocaat.

2 Denk hierbij aan de energiebesparingsplicht van art. 2.15 Activiteitenbesluit en voor wat betreft mogelijke toekomstige wetgeving de plannen uit het concept-klimaatakkoord van december 2018 om een energieprestatienorm voor alle gebouwen in te voeren en een plicht om gebouwen te ontkoppelen van het aardgas. Zie ook de in januari 2019 gepubliceerde bijlagen bij het concept-klimaatakkoord 'Achtergrondnotitie Verduurzaming bestaande utiliteitsbouw': <https://www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving/documenten/publicaties/2019/01/08/achtergrondnotitie-gebouwde-omgeving-verduurzaming-bestaande-utiliteitsbouw> en 'Wijkgerichte aanpak': <https://www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving/documenten/publicaties/2019/01/08/achtergrondnotitie-gebouwde-omgeving-wijkgerichte-aanpak>.

3 Dit artikel is afgesloten op 22 februari 2019.

4 Nota van Toelichting bij het Besluit van 17 oktober 2018, houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012 betreffende de labelverplichting voor kantoorgebouwen. *Stb.* 2018, 380, p. 3.

5 Zie de Nota van Toelichting, p. 7.

6 Zie de Nota van Toelichting, p. 7, waarbij verwezen wordt naar onder meer het onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) van 2016.

ren) nog niet op het niveau van EI 1,3 zou zijn, dat de investering om dat niveau te halen zo'n 867 à 942 miljoen zou zijn en dat deze investering binnen 3 tot 6,5 jaar terugverdiend zou kunnen worden.

Bij dit alles dient evenwel bedacht te worden dat deze EI van 1,3 naar verwachting zal worden aangescherpt en uitgebreid (zie de voorstellen voor het klimaatakkoord van december 2018[7]) en dat de energiebesparingsplicht van art. 2.15 Activiteitenbesluit blijft gelden ook wanneer het niveau van EI 1,3 al is bereikt. Met andere woorden: een EI van 1,3 is geen 'eindstation'. De nieuwe Omgevingswet brengt hierin overigens geen verandering: de label C-plicht zal ook daarin worden opgenomen[8].

Met andere woorden: de huidige label C-plicht is slechts een begin: aanscherping en uitbreiding worden verwacht. Dit maakt dat het raadzaam is om daarop te anticiperen. Dat geldt ook voor de beoogde transitie van het aardgas naar andere bronnen van warmte/energie. Ook daarvoor geldt dat eigenaren en huurders naar verwachting[9] geconfronteerd zullen worden met verplichtingen tot aanpassing van het vastgoed en ook dan rijst de vraag hoe dat in de huurverhouding uitpakt. Hierna wordt eerst de label C-plicht uiteen gezet; vervolgens wordt stilgestaan bij de huurverhouding.

2. Het label; niveau C / EI 1,3

Dat een gebouw een energielabel moet hebben geldt nu al op grond van het Besluit Energieprestatie Gebouwen (hierna: Beg), maar dan alleen voor de zogenoemde transactiemomenten (oplevering, verkoop en verhuur). Naar mate de tijd vordert zullen dus steeds meer gebouwen een energielabel hebben. Het label is openbaar en eenvoudig in te zien op postcode/huisnummer via www.ep-online.nl. Het label wordt afgegeven door gecertificeerde energieadviseurs conform de voorgeschreven bepalingsmethode en bevat een advies over de mogelijke maatregelen om een hoger label te kunnen bereiken[10]. Een label is 10 jaar geldig.

Vanaf 2023 moeten alle kantoren dus een label hebben - ongeacht of ze worden verkocht, verhuurd of opgeleverd - op minimaal niveau EI 1,3 / C. Deze plicht geldt vooralsnog uitsluitend voor

kantoorgebouwen, waarbij onder 'kantoorfunctie' wordt verstaan: 'gebruiksfunctie voor administratie' (zie art. 1.1 lid 2 Bouwbesluit). Eigenaren/huurders hebben dus nog zo'n 4 jaar de tijd om de kantoren te laten 'labelen' en zo nodig maatregelen te treffen. Of die maatregelen ingrijpend zullen zijn, hangt uiteraard af van de staat van het gebouw. Volgens het EIB[11] zouden in de regel alleen installatietechnische maatregelen nodig zijn, zoals voor verlichting, verwarming, warmtapwaterbereiding en koeling. Uitsluitend bij label G-gebouwen zouden maatregelen aan de schil getroffen moeten worden.

3. Gebruiksverbod: uitzonderingen

Zoals gezegd bestaat de label C-plicht uit een gebruiksverbod: het gebouw mag niet meer gebruikt worden als kantoor en zal dus een andere gebruiksfunctie moeten krijgen als de energieprestatie per 2023 niet op niveau is. Er is een aantal uitzonderingen op dit gebruiksverbod.

3.1 Gemengde gebouwen

Zo geldt het verbod onder meer niet[12] voor 'een kantoorgebouw met een gebruiksoppervlak aan kantoorfuncties kleiner dan 50% van de totale gebruiksoppervlakte aan gebruiksfuncties van het gebouw waarvan het kantoorgebouw deel uitmaakt'. Gelet op de definitie van 'kantoorgebouw' in artikel 1.1 van het Bouwbesluit betekent dit dat wanneer een gemengd gebouw voor minder dan 50% uit kantoor bestaan, het gebruiksverbod niet geldt. De definitie van 'kantoorgebouw' is namelijk: 'gebouw of gedeelte daarvan met uitsluitend een of meer kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan'. Als bijvoorbeeld een toren van 7 verdiepingen 3 kantoorvloeren heeft en 4 vloeren met b.v. winkels, horeca en overige functies, dan geldt het gebruiksverbod niet (ervan uitgaande dat het gebruiksoppervlak van het kantoor dan dus minder dan 50% van het totaal is). Opvallend hierbij is dat de omvang van de kantoorvloeren kennelijk niet relevant is: ook een groot gebruiksoppervlak valt dan buiten de la-

7 Waarin onder meer wordt voorgesteld om ook voor woningen en utiliteitsgebouwen een minimale energieprestatienorm voor te schrijven.
8 In de huidige tekst van het bij de Omgevingswet horende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is de label C-plicht nog niet opgenomen, maar dat komt eenvoudigweg doordat de labelplicht bij het opstellen van het Bbl nog niet in het Bouwbesluit was opgenomen. In de toelichting van het Bbl wordt al aangekondigd dat invoering van de labelplicht tot aanpassing van het Bbl kan leiden.
9 Zie noot 2 voor het concept-klimaatakkoord en de relevante bijlagen.
10 Zie het Beg en de Regeling Energieprestatie Gebouwen (Reg).
11 Zie het in noot 6 genoemde onderzoek van het EIB.
12 Art. 5.11 lid 2 Bouwbesluit.

belplicht. Als evenwel besloten zou worden om een verdieping naar kantoren om te zetten, dan kan het gebruiksverbod weer wel gaan gelden.

3.2 Monumenten, kerken, transformatie-, sloop- en kleine kantoren (<100 m²)

Het gebruiksverbod geldt evenmin voor het soort gebouwen waarvoor momenteel op grond van het BEG geen labelplicht geldt. Dat zijn met name de rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten, religieuze gebouwen en panden die ten hoogste 2 jaar (dus tot 1 januari 2025) worden gebruikt en daarna getransformeerd of gesloopt worden. Ook uitgezonderd zijn de kleinere en ondergeschikte kantoormetrages van minder dan 100 m² (art. 5.11 lid 3).

3.3 Hardheidsclausule

Verder is in lid 5 een hardheidsclausule opgenomen: bij kantoorpanden die voor een EI van 1,3 zodanig ingrijpende maatregelen nodig hebben dat de terugverdientijd daarvan langer is dan 10 jaar, dan zijn alleen die maatregelen vereist die een terugverdientijd van minder dan 10 jaar hebben. Het is de vraag hoe werkbaar deze uitzonderingsgrond in de praktijk zal blijken te zijn. Uit de jurisprudentie over het begrip 'terugverdientijd' uit de energiebesparingsplicht van art. 2.15 Activiteitenbesluit blijkt dat dit begrip veel discussie kan opleveren[13]. Gelet op de impact van het gebruiksverbod lijkt het bovendien (te) risicovol om met het bevoegd gezag een discussie te moeten voeren over de lengte van de terugverdientijd en daarmee over de vraag of pand nu wel of niet als kantoor mag worden gebruikt.

4. Handhaving bevoegd gezag

Overtreding van de label C-plicht leidt tot de bevoegdheid voor het bevoegd gezag om handhavend op te treden. Concreet kan dan worden overgegaan tot het opleggen van een last onder bestuursdwang, een last onder dwangsom en mogelijk een bestuurlijke boete. Daarbij zal eerst een redelijke termijn worden gesteld om alsnog aan de labelplicht te voldoen. Voldoet het pand daarna nog steeds niet, pas dan kunnen voornoemde dwangsommen/boetes worden verbeurd of zou overgegaan kunnen worden tot sluiting van het kantoorpand. Bij een verhuurd kantoorpand is daarbij een belangrijke vraag of het bevoegd gezag zich tot de verhuurder/eigenaar kan richten, tot de huurder/gebruiker of tot allebei. De vraag is dan op wie het gebruiksverbod rust.

5. Gebruiksverbod: voor verhuurder of huurder?

Art. 5.11 Bouwbesluit laat zich daarover niet uit. Ook in de Nota van Toelichting wordt geen aandacht besteed aan de normadressant. Het verbod op het '*gebruiken*' en '*in gebruik nemen*' richt zich in ieder geval tot de huurder als feitelijk gebruiker. Onder '*gebruik*' zal echter waarschijnlijk ook het gebruik door de verhuurder - in de zin van de exploitatie - moeten worden begrepen. Ook nu de te treffen maatregelen niet altijd door de huurder maar ook door de verhuurder getroffen zullen moeten worden, is het aannemelijk dat het verbod niet alleen voor de huurder, maar ook voor de verhuurder geldt. Het gebruiksverbod lijkt zich dan ook zowel tot de feitelijk gebruiker - de huurder - als de verhuurder te richten[14].

Het zou goed zijn als de wetgever dit punt verduidelijkt bij een toekomstige wijziging van art. 5.11 Bouwbesluit[15]. In dit verband is de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland over de energiebesparingsplicht van art. 2.15 Activiteitenbesluit illustratief[16]. Die verplichting richt zich tot de 'drijver van de inrichting' en de rechtbank moest zich uitlaten over de vraag of de verhuurder dan wel de huurder als 'drijver van de inrichting' kon worden aangemerkt. De Amsterdamse bestuursrechter oordeelde aan de hand van de onderlinge huurverhouding dat de verhuurder als 'drijver' moet worden aangemerkt ondanks dat de te treffen maatregelen aan het gehuurde moesten worden getroffen.[17] Het bevoegd gezag had zich dan ook terecht tot de verhuurder gewend. De Label C-plicht hanteert weliswaar niet het begrip van 'de drijver van de inrichting', maar de uitspraak laat zien hoe verhuurder en huurder tegenover elkaar kunnen komen te staan in een concrete situatie en dat het voor het bevoegd gezag niet altijd eenvoudig zal zijn om te bepalen tot welke partij het zich zal moeten wenden. In zijn algemeenheid geldt dat een handhavingsactie gericht zal moeten zijn tot de partij die het daadwerkelijk in zijn macht heeft om aan de aanschrijving te voldoen. Dat is niet altijd eenvoudig te bepalen, zeker niet wanneer niet duidelijk is welke maatregelen getroffen moeten worden om het kantoorpand op label C-niveau te krijgen en of die maatregelen gelet op de onderlinge huurverhouding door verhuurder en/of huurder getroffen moeten worden. Ook in de situatie dat er überhaupt geen label voor handen is,

ARTIKEL

13 Zie o.a. uitspraken ABRvS 23 mei 2018, ECLI:NL:RVS:2018:1688 en ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1683, alsmede de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam 18 december 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:9147, *BR* 2016, 22, m.nt. M.Y.C.L. de Wit.

14 M.J.E. Boudesteijn, 'Labelverplichting kantoorgebouwen', *BR* 2019, 7, stelt evenwel dat de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van de labelverplichting door de wetgever is neergelegd bij de eigenaren van de kantoorgebouwen.

15 Ter vervanging van de huidige maatstaf Energie-Index in kWh/m2/jaar met bepalingsmethode Energieprestatie Gebouwen NTA8800.

16 Uitspraak van 23 november 2017, ECLI: NL:RBNHO:2017:9860.

17 Zie M.Y.C.L. de Wit, *'De energiebesparingsplicht in de huurverhouding. Plicht van de huurder of verhuurder?'*, *HIP* 2018-2, p. 25-27, *HIP* 2018/45.

zal duidelijk moeten zijn welke partij daarop kan worden aangesproken[18]. In de praktijk zal het bevoegd gezag mogelijk beide partijen aanschrijven, hoewel dat voor haar niet zonder (aansprakelijkheids-)risico's is. Het zou daarom goed zijn als duidelijkheid wordt geboden over de vraag welke partij door het bevoegd gezag aangesproken kan worden op naleving van de label C-plicht en het gebruiksverbod, zodat dit in de bestuursrechtelijke rechtsverhouding houvast biedt en dit zijn doorwerking kan hebben in de huurverhouding.

6. Huurverhouding

Indien het kantoorpand niet meer als zodanig mag worden gebruikt omdat het niet voldoet aan de Label C- verplichting (met een gebruiksverbod als gevolg), dan zou dit als een gebrek kunnen kwalificeren. Een gebrek is volgens de wet[19] een staat of eigenschap van de zaak of een andere aan de huurder niet toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft. Indien sprake is van een gebrek, dan is de verhuurder verplicht deze op verlangen van de huurder te verhelpen.[20] Daarnaast heeft de huurder op grond van de wet, naast nakoming, recht op huurprijsvermindering en op schadevergoeding.[21] Dat laatste kan in het geval van sluiting van het pand hoog oplopen. De huurder zou ook de huurovereenkomst kunnen ontbinden. In de praktijk zal dat echter niet vaak voorkomen, nu de huurder niet zomaar de exploitatie van zijn bedrijf zal willen opgeven.

De verhuurder hoeft de gebreken niet te verhelpen als dat onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder te vergen zijn, dan wel indien er sprake van kleine herstellingen of van gebreken waarvoor de huurder aansprakelijk is. Bij de oudere kantoorpanden zou de verhuurder - indien een beroep op de hardheidsclausule niet opgaat - al snel een beroep willen doen op de uitzondering dat de aanpassingen uitgaven vereist die redelijkerwijs niet van de verhuurder te vergen zijn. Dit zal echter niet snel worden aangenomen. Uitgangspunt is namelijk dat gebreken hersteld dienen te worden. Dat dat voor de verhuurder gezien de kosten onvoordelig is, maakt dit niet anders. De wanverhouding tussen de kosten en de waarde van het betreffende kantoorpand, de aard en omvang van de te verkrijgen genotsvermindering en het belang daarvan voor de huurder, de resterende duur van de huurovereenkomst en de bestemming van het gehuurde aan het einde van de huur, kunnen wel omstandigheden zijn die meewegen bij het beantwoorden van de vraag of herstel uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van de verhuurder te vergen zijn.[22] De verhuurder hoeft dus ook geen gebreken te herstellen indien het gaat om kleine herstellingen die de huurder zelf zal moeten verrichten.[23] Onder kleine herstellingen worden verstaan: herstellingen die door de gemiddeld handige huurder, zonder al te veel kosten en/of specialistische kennis kunnen worden verricht.

De verhuurder zal het niet willen laten aankomen op een gebruiksverbod. Ook de huurder heeft hier geen belang bij. Partijen zullen derhalve hierop dienen te anticiperen. Hoe verhuurder en huurder daarmee dienen om te gaan, is afhankelijk van de vraag of sprake is van bestaande huurovereenkomsten die na 1 januari 2023 doorlopen of van nieuwe huurovereenkomsten. Bij bestaande huurovereenkomsten zal gekeken dienen te worden wie de werkzaamheden in het kader van de Label - C plicht dient uit te voeren, op welke wijze de verhuurder de medewerking van de huurder kan afdwingen, op welke wijze de huurder te werk kan gaan indien de verhuurder weigert maatregelen te treffen en wat de consequenties van de werkzaamheden kunnen zijn voor de verhuurder en de huurder. Bij nieuwe huurovereenkomsten gaat het er vooral om dat partijen goede afspraken maken over de vraag welke werkzaamheden er uitgevoerd dienen te worden, wie de kosten daarvan moet dragen en wat de consequenties daarvan zullen zijn voor de huurverhouding.

6.1 Bestaande huurovereenkomsten die na 1 januari 2023 doorlopen

6.1.1 Wie moet welke werkzaamheden verrichten in het kader van de Label C-plicht?

Op basis van de wet dient de verhuurder gebreken te herstellen. Indien de werkzaamheden ter verkrijging van een C-label echter als kleine herstellingen kwalificeren, dan komen deze op grond van de wet[24] voor rekening van de huurder.

In de huurovereenkomst kunnen partijen ook afspraken maken over de verdeling van onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden tussen de verhuurder en de huurder. Veelal wordt gecontracteerd op basis van de ROZ-modellen. Daarom wordt dat model hier ook als uitgangspunt genomen. Het meest recente model voor kantoor-

18 Art. 2.1 lid 3 Beg bepaalt weliswaar dat de eigenaar voor het energielabel moet zorgen, maar dat geldt alleen voor de transactiemomenten en dat zegt bovendien niets over het niveau waarop de energieprestatie zich moet bevinden en welke partij daarvoor moet zorgdragen.
19 Zie art. 7:204 BW.
20 Zie art. 7:206 BW.
21 Zie art. 7:207 en 208 BW.
22 Zie o.a. HR 4 juni 1993, *NJ* 1993/582, ECLI:NL:HR:1993:ZC0983.
23 Art. 7:217 BW.
24 Artikel 7:217 BW.

ruimte en de bijbehorende Algemene Bepalingen (hierna: 'AB') bevatten een verdeling van onderhouds-, herstel en vernieuwingswerkzaamheden. De werkzaamheden die door verhuurder dienen te worden uitgevoerd staan in art. 11.2 jo. 11.4 AB. De huurder zal de in art. 11.5 AB genoemde maatregelen moeten treffen.

Aan de hand van de contractuele afspraken en - indien van toepassing de AB - zal dus per maatregel moeten worden vastgesteld welke partij daarvoor aan de lat staat. Het is in dit kader illustratief om te kijken naar de in Bijlage 10 van de Activiteitenregeling voor kantoren opgenomen zogenoemde Erkende Maatregelen. Let wel, deze maatregelen hebben betrekking op de op zichzelf staande energiebesparingsplicht van artikel 2.15 Activiteitenbesluit. In juridische zin zijn deze Erkende Maatregelen dan ook niet relevant voor de Label C-plicht, maar het zou natuurlijk in de praktijk wel zo kunnen zijn dat een aantal van die maatregelen óók nodig is om een pand op het niveau van EI 1,3 te krijgen. Wanneer art. 11 AB van toepassing is, dan zou de verdeling bijvoorbeeld als volgt kunnen zijn:

Verhuurder o.a.:
- het isoleren van spouwmuren;
- de aanpassing ventilatiesystemen;
- het beperken van warmteverlies;
- het plaatsen van dubbel glas.

Huurder o.a:
- beperken buitenlicht;
- beperken reclameverlichting;
- het plaatsen van een veegschakeling voor elektra;
- het plaatsen van LED lampen;
- het hebben van een serverruimte.

Dit alles is anders bij een triple net huurovereenkomst, waarbij o.a. is overeengekomen dat alle (kosten voor) onderhouds-, herstel- en vernieuwingswerkzaamheden voor rekening van de huurder komen. In dat geval zal de huurder er zelf voor dienen zorg te dragen dat het gehuurde per 1 januari 2023 voldoet aan de Label C- plicht.

6.1.2 Wat als huurder niet wil meewerken?

ROZ-model

De AB voorzien in een aantal artikelen op grond waarvan huurder moet meewerken aan uitvoering van de werkzaamheden. Zo is huurder op grond van art. 5.2 verplicht de aanwijzingen van verhuurder *'in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, in acht te nemen'*. Hiertoe behoren ook de redelijke aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Daarnaast staat er in art. 13.1 AB dat het verhuurder is toegestaan om *'op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing'*. Daaronder zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties. De art. 13.2 t/m 13.5 AB bepalen verder welke werkzaamheden door de huurder gedoogd dienen te worden en op welke wijze.

Op basis van deze artikelen zou geconcludeerd kunnen worden dat de huurder zijn medewerking dient te verlenen aan de uitvoering door verhuurder van de betreffende werkzaamheden ten behoeve van het behalen Label C-plicht.

Anders

Indien de huurovereenkomst niet voorziet in een meewerkplicht voor de huurder, dan biedt de wet een aantal mogelijkheden om de huurder daartoe te dwingen:
- het uitvoeren van dringende werkzaamheden op grond van art. 7:220 lid 1 BW;
- het uitvoeren van renovatie op grond van art. 7:220 lid 2 BW;
- het uitvoeren van werkzaamheden op grond van de redelijkheid en billijkheid als bedoeld in art. 6:248 BW. Verhuurder zou ook een poging kunnen wagen via de weg van onvoorziene omstandigheden (6:258 BW).

Art. 7:220 lid 1 BW bepaalt dat de huurder gedurende de duur van de huurovereenkomst dringende werkzaamheden en renovatie moet gedogen. Onder dringende werkzaamheden vallen niet alleen dringende reparaties, maar ook (preventieve) onderhouds- en herstelwerkzaamheden. Het gaat om werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld. Het nadeel kan onder meer bestaan uit hogere kosten voor herstel, schade, maar ook het mislopen van subsidies of een fiscaal voordeel. Denkbaar is dat ook maatregelen teneinde het pand op niveau EI 1,3 te krijgen als dergelijke dringende maatregelen moeten worden beschouwd, nu door het uitblijven van dergelijke werkzaamheden een gebruiksverbod zal gelden en de verhuurder schade zal kunnen lijden als zijn pand daardoor bijvoorbeeld leeg komt te staan (denk aan verloedering, verpaupering en kraakrisico) of hij meer kosten zal moeten maken om achteraf alsnog te kunnen voldoen aan de C-Label plicht.

Ook als de werkzaamheden kwalificeren als renovatiewerkzaamheden geldt een gedoogplicht voor de huurder. Onder renovatie wordt zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. Renovatie wordt geacht tot een toename van het huurgenot te leiden. De werkzaamheden ter verkrijging van een C-label kunnen tot een verbetering van het woongerief leiden (denk bijvoorbeeld aan het isoleren van spouwmuren of het plaatsen van dubbelglas). In dat geval is sprake van renovatie in de zin van artikel 7:220 BW.

In zowel geval van dringende werkzaamheden als van renovatie heeft de huurder echter op grond van de wet wel recht op huurprijsvermindering, ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.

Het is soms moeilijk om te bepalen of iets onder dringende werkzaamheden dan wel renovatie valt. De scheidslijn is niet altijd duidelijk te trekken. Dat is niet uitgesloten bij de werkzaamheden die in het kader van de Label C- plicht noodzakelijk zijn. Bij renovatie is het uitgangspunt dat de verhuurder eerst een - gelet op het belang van de verhuurder, de belangen van de huurder en eventuele onderhuurder - redelijk schriftelijk voorstel aan de huurder moet doen. Daarbij zal de verhuurder stil moeten staan bij de aard van de werkzaamheden, de noodzaak van de medewerking van de huurder, de financiële consequenties van de verhuurder bij het niet meewerken door de huurder, de huurprijsverhoging en de mogelijkheid van een vervangende ruimte voor de huurder.[25] Indien de huurder niet instemt met het renovatievoorstel, kan de verhuurder naar de rechter stappen om dit voorstel op redelijkheid te laten toetsen. Indien het voorstel redelijk wordt bevonden door de rechter, dan is het aan de huurder of hij het voorstel alsnog aanvaardt. Als de huurder het voorstel niet aanvaard, dan kunnen zowel de verhuurder als de huurder de huurovereenkomst beëindigen. [hiervoor kan meer onderscheid worden gemaakt tussen renovatie via 7:220 BW, vooral bedoeld voor complexen (appartementen ook - 70 % moet instemmen etc.) en zou leiden tot een 'gedoogplicht'; en de renovatie die onder dringend eigen gebruik valt als opzeggingsgrond en leidt tot beëindiging van de huur. Ook onderscheid tussen huurregimes nuttig in dat kader. Dit loopt nog wat door elkaar zo, het onderscheid is althans niet voldoende helder. Wel interessant om in te gaan op mogelijkheid huur te beëindigen.

De verhuurder zou ook kunnen proberen om de medewerking van de huurder te verkrijgen via de weg van de aanvullende of beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid of op grond van onvoorziene omstandigheden. Hierbij wordt dan meteen wel de kanttekening gemaakt dat het maar de vraag is - mede gezien de terughoudendheid van rechters bij deze toetsingscriteria - of dergelijke vorderingen kansrijk zijn, te meer nu art. 7:220 BW al een regeling daarvoor biedt. Verder geldt dat onder onvoorziene omstandigheden worden verstaan omstandigheden die zich na het sluiten van de huurovereenkomst hebben voorgedaan en die partijen niet (ook niet stilzwijgend) in hun overeenkomst hebben verdisconteerd. Of een omstandigheid niet in de overeenkomst is verdisconteerd, is een kwestie van uitleg. Het zal daarbij aankomen op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijze aan de bepalingen van de overeenkomst mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten.[26] Naarmate er meer 'kanselementen' in de huurovereenkomst zijn opgenomen, zal niet snel sprake zijn van een onvoorziene omstandigheid. Uit de jurisprudentie blijkt dat een wetswijziging niet snel als onvoorziene omstandigheid wordt beschouwd.[27] De kans van slagen van een dergelijk beroep is dan ook niet groot.

6.1.3 Wat als de verhuurder weigert de maatregelen te treffen?

Ook de huurder zal willen dat de verhuurder overgaat tot het verrichten van de werkzaamheden die nodig zijn ter voldoening aan de Label C-verplichting. Dit is immers van belang voor de continuïteit van het bedrijf van de huurder. Art. 10.3 AB en art. 7:206 BW bepalen dat de verhuurder verplicht is op verlangen van de huurder gebreken te herstellen. Is de verhuurder met het verhelpen in verzuim, dan kan de huurder zelf de gebreken verhelpen en de daarvoor gemaakte kosten, voor zover deze redelijk zijn, op de verhuurder te verhalen. Van art. 7:206 lid 3 BW kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

6.1.4 Wat zijn de consequenties van de werkzaamheden voor verhuurder en huurder?

Als de werkzaamheden eenmaal zijn uitgevoerd, heeft dit in beginsel geen consequenties voor de huurovereenkomst en de huurprijs. Dit is uiteraard anders indien partijen dat zijn overeengekomen. Ondanks dat de huurovereenkomst en de huurprijs in beginsel ongewijzigd blijven, zal de verhuurder de gepleegde investeringen terug willen verdienen, te meer nu de huurder het profijt heeft in de vorm van lagere energiekosten. Voor zover de huurovereenkomst een regeling kent voor huurprijsaanpassing, zal dat waarschijnlijk betrekking hebben op een nadere huurprijsvaststelling aan de hand van de markwaarde die pas na verloop van een bepaalde overeengekomen periode kan worden

25 *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, (MvT), p. 31.

26 HR 13 maart 1981, *NJ* 1981, 635, ECLI:NL:HR:1981:AG4158,

27 Zie onder meer Hof Amsterdam 12 maart 2013, *Prg* 2013, 255, ECLI:NL:GHAMS:2013:BZ5610.

gerealiseerd. Dat biedt weinig soelaas. Evenmin zal de verhuurder op basis van de wet een nadere huurprijsvaststelling (lees: huurverhoging) kunnen afdwingen in verband met energiebesparende maatregelen. Immers, anders dan voor woonruimte (art. 7:243 BW) kent de wet geen prijsaanpassingsregeling ingeval van maatregelen ter bevordering van de energieprestatie.

Om een hogere huurprijs te kunnen realiseren, zal de verhuurder dat enkel kunnen proberen via de weg van het redelijk voorstel in het kader van renovatie (art. 7:220 lid 2 BW), de redelijkheid en billijkheid (art. 6:248 BW) en/of het wijzigingen van de huurovereenkomst op basis van onvoorziene omstandigheden (art. 6:258 BW). Daarmee is een hogere huurprijs echter geen gegeven.

De huurder zal op haar beurt een huurprijsverlaging dan wel een verlaging van de servicekosten willen bewerkstelligen indien hij degene is die de maatregelen ten behoeve van de Label C-plicht heeft getroffen. Ook in dit geval zal de huurder slechts terug kunnen vallen om de aanvullende dan wel beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid en/of onvoorziene omstandigheden, zoals hiervoor genoemd.

6.1.5 Tussenconclusie

Met andere woorden, in veel gevallen is het bij bestaande huurovereenkomsten niet duidelijk wie welke maatregel moet nemen en wat de gevolgen daarvan zijn voor onder meer de huurprijs. Het is dan ook raadzaam om in de aanloop naar 2023 te trachten hiervoor een regeling te treffen met de (ver)huurder.

7. Nieuwe huurovereenkomsten

Voor nieuw te sluiten huurovereenkomsten ligt dat uiteraard anders. Ook wanneer het kantoorgebouw al een EI heeft van minimaal 1,3 is het raadzaam om regelingen te treffen met het oog op enerzijds de te verwachten aanscherping van de energieprestatie en anderzijds de energiebesparingsplicht van het Activiteitenbesluit en de toekomstige transitie naar een alternatief voor aardgas. Daarbij kan aan de volgende onderwerpen worden gedacht:

- welke werkzaamheden er getroffen moeten worden en binnen welke termijn.
- wie de maatregelen uitvoert.
- wie de kosten draagt;
- de verplichting om medewerking te verlenen;
- een regeling over aanpassing van de huurprijs en/of servicekosten (aan de hand van de kosten van de maatregelen en de te verwachten verlaging van de energiekosten).
- tussentijdse beëindigingsmogelijkheden in relatie tot de kosten / opbrengsten van de maatregelen;
- een regeling over veranderde en nieuwe regelgeving en eventuele (aanvullende) maatregelen;
- een aangepaste gebrekenregeling.

Nu veel van de maatregelen gebouwspecifiek zijn, zal veelal maatwerk nodig zijn. Praktisch daarbij is om het energielabel als vertrekpunt te gebruiken. Op grond van het Beg (art. 2.1 lid 3 ervan) moet de gebouweigenaar sowieso een label laten opstellen bij nieuwe verhuur. Dat energielabel bevat een advies over de mogelijk te treffen (standaard)maatregelen met de aanbeveling om een maatwerkadvies op te laten stellen. Aan de hand van het maatwerkadvies (dan wel het advies uit het energielabel) kunnen partijen een toedeling maken van de te treffen maatregelen en een regeling treffen over onder meer de kosten en de gevolgen voor de huurprijs en -overeenkomst. Nu op voorhand de aard en impact van de te treffen maatregelen niet goed in te schatten is, lijkt het raadzaam dat partijen daarnaast de opzet van de regeling beschreven en overeenkomen om de regeling te evalueren en zo nodig bij te stellen indien de beoogde opzet en redelijkheid dat vereisen.

8. Ter afsluiting

In het voorgaande zijn wij ingegaan op de Label C-plicht en de gevolgen daarvan voor bestaande en nieuwe huurovereenkomsten. Duidelijk is dat de Label C-plicht (alsmede de al bestaande energiebesparingsplicht) ingrijpt in de huurverhouding en dat partijen er verstandig aan doen om daarop te anticiperen, ook en juist voor wat betreft de lopende huurovereenkomsten. De mogelijke gevolgen - het op termijn moeten niet meer mogen gebruiken van een kantoorpand - kunnen immers ingrijpend zijn. Ook de op handen zijnde energietransitie - met de afkoppeling van het aardgas naar andere vormen van energie/warmte - heeft zijn uitwerking in de huurverhouding. Het is raadzaam om bij nieuwe huurovereenkomsten ook daarop alvast te anticiperen, hoewel dat lastig(er) zal zijn. Anders dan bij een verbetering van de energieprestatie (label C), zal de transitie naar een andere warmte-/energiebron mogelijk niet tot een kostenbesparing leiden. ●