

Gevolgen C-label nu al effectief

6 februari 2017

Op 28 november 2016 heeft minister Blok voor Wonen en Rijksdienst een brief aan de Tweede Kamer verstuurd waarin hij zijn plannen heeft aangekondigd voor het verplichten van een EPC (energielabel) voor kantoorgebouwen van minimaal C vanaf 1 januari 2023. Dit klinkt als toekomstmuziek maar kantoorgebruikers en verhuurders zullen er nu al rekening mee moeten houden. Bestaande huurovereenkomsten moeten tegen het licht worden gehouden en onderhandelingen over nog af te sluiten huurcontracten eisen specifieke aandacht voor dit wetsvoorstel.

De Rijksoverheid vermeldt op haar website: *“Vanaf 2023 is er in Nederland geen enkel kantoor meer met een energielabel slechter dan label C. Kantoren met een slechter label (D t/m G) mogen dan niet meer gebruikt worden. Eigenaren van energielurpende kantoren moeten hun panden zuiniger maken. Dat is geen probleem, want de investering betaalt zich terug door besparing op energiekosten.”* Maar wat zijn hiervan de praktische gevolgen?

Nieuwe huurovereenkomsten

De modelhuurovereenkomst van het Rijksvastgoedbedrijf voorziet al jaren in een clausule die de wetgeving van Blok inhoudt (althans voor overeenkomsten voor 5 jaar of langer). Duidelijke afspraken over de verantwoordelijkheid voor het voorzien van het gebouw met een EPC van minimaal C. De 2015 versie van het veelgebruikte ROZ-model is echter niet zo eenduidig: de enige referentie aan een energielabel gaat over de vraag óf huurder überhaupt een exemplaar heeft ontvangen. Volgens het [Besluit energieprestatie gebouwen](#) moet er nu al voor alle utiliteitsgebouwen bij verkoop of verhuur een EPC aanwezig zijn. Daarmee wordt (zonder enige ambitie) aan deze verplichting voldaan. De Inspectie Leefomgeving en Transport moet toezien op de handhaving, maar daar komt in de praktijk (nog) weinig van terecht.

Bestaande huurovereenkomsten

Als het gaat om het verlengen van een ROZ-huurovereenkomst conform het model van 2003 (of eerdere modellen), dan wordt het interessant. In deze modelcontracten wordt immers de huurder vooral verantwoordelijk gehouden voor de gevolgen van nieuwe overheidsvoorschriften. Er zijn ongetwijfeld verhuurders die deze huurovereenkomst zullen gebruiken om de kosten van aanpassingen voor het voldoen aan de wetgeving bij huurder neer te leggen. Het ROZ 2015-model

is op dit punt wat meer huurdervriendelijk en maakt een onderscheid tussen de bestemming van het gebouw en het gebruik die huurder eraan wil geven. Dit onderscheid is belangrijk wanneer het gaat om het verdelen van de kosten.

Onderhoudsverplichting

Daarnaast ontstaat er ook een potentieel mijnenveld in de verdeling van onderhoudsverantwoordelijkheid tussen huurder en verhuurder. Op basis van het ROZ 2003-model komen veel 'vernieuwingskosten' voor rekening van de huurder. Het ROZ 2015-model voorziet in een scherpere definitie van het type onderhoud, maar ook biedt nog steeds de mogelijkheid voor kostenverschuiving. Gelukkig is in beide ROZ-modellen de verhuurder verantwoordelijk voor herstel en vernieuwing van de technische installaties.

Overlast bij renovatie

Als het erop aankomt dat een gebouw aangepast moet worden om aan de wettelijke eisen te voldoen, dan zal de huurder ook de operationele gevolgen van significante renovatiewerkzaamheden volgens de ROZ-overeenkomsten moeten gedogen zonder dat deze een gebrek opleveren. Wel mag huurder (mits het aan enkele empirische voorwaarden voldoet) een renovatievoorstel van verhuurder tegenhouden. Dat zal ongetwijfeld leiden tot heel interessante discussies en wellicht ook rechtszaken!

Energiekosten

En wat te denken van het voorschot servicekosten? Als er energiebesparende maatregelen genomen worden, dan moet dit in principe leiden tot een fiks lagere servicekostenafrekening. De minister stelt dat een beter energielabel voor lagere energiekosten gaat zorgen. Op de website van de Rijksoverheid valt hierover te lezen dat *"... de investering zich terug betaalt door de besparing op energiekosten"*. Minister Blok gaat eraan voorbij dat in de meeste huurovereenkomsten (nog) geen directe relatie is tussen investeringen in duurzaamheid en het betalen van energiekosten. De eerste wordt geacht door verhuurder te worden bekostigd terwijl de tweede bijna altijd een voordeel voor de huurder oplevert. Huurder: ga er maar van uit dat bij de volgende huurverlenging de verhuurder zijn hand ophoudt.



Van alle huurpanden heeft ca. 41% een energielabel lager dan C. Van eigendomspanden is dit zelfs 56%.

BTW-schade

Voor huurders in de financiële dienstverlening, (semi-)overheid en non-profit sectoren worden zulke discussies ingewikkelder gemaakt door het feit dat zij niet kunnen opteren voor belaste

verhuur. Hierdoor is een aantal van deze huurders vaak gehuisvest in wat oudere (en dus minder energie-efficiënte) gebouwen, die qua leeftijd buiten de 10 jaar herzieningstermijn liggen. Als verhuurders gehouden zijn om flink in duurzaamheid te investeren, zullen ze in gevallen waar de investering niet als dagelijks onderhoud kan worden aangemerkt de huurder aanspreken voor het compenseren van de niet verrekenbare omzetbelasting die met deze investeringen zijn gemoeid. De Belastinginspecteur zal het nog druk krijgen.

2023? Dat zien we dan wel weer!

In de praktijk zullen er flinke onderhandelingen ontstaan tussen partijen over het verdelen van de lusten en lasten. Het is niet ondenkbaar dat huurders bereid zullen zijn om – in ruil voor lagere energiekosten – iets meer huur te gaan betalen, mits de voordelen eerlijk verdeeld zijn en de besparingen worden gegarandeerd. Bij voorkeur op basis van een energieprestatiecontract.

Uiteraard is 1 januari 2023 nog ver weg dus waarom maken wij ons er nu druk over? Slechts weinigen durven zich te wagen aan een voorspelling hoe het bedrijf er over 6 jaar voorstaat, dus wie dan leeft, wie dan zorgt. Toch is er een aantal redenen om als gebruiker er nu al actief mee aan de slag te gaan:

- Voor alle nieuwe huurovereenkomsten van 5 jaar die vanaf 1 januari 2018 ingaan, worden de 2023-maatregelen binnen de contractperiode effectief. Dat betekent dat veel huurovereenkomsten die in de loop van 2017 worden onderhandeld hieronder zullen vallen. Los nog van het feit dat veel overeenkomsten met een kortere contractperiode wel worden aangegaan met de intentie om te verlengen.
- Voor nieuwe huurovereenkomsten die worden afgesloten met een langere looptijd wordt het sowieso relevant.
- Voor alle bestaande huurovereenkomsten die worden verlengd met een periode zoals hierboven genoemd wordt het eveneens relevant. In het bijzonder als gebruik is gemaakt van ROZ-2003 huurovereenkomsten.

Nu al rekening houden met aanstaande regelgeving

Als huurder is het dus nu al essentieel om tijdens huuronderhandelingen de plannen van minister Blok in acht te nemen. Het betekent dat huurders zelfs zullen moeten verhuizen, terwijl dat niet de intentie was. Gebouwen aan de ‘onderkant van de markt’ zullen niet meer rendabel geëxploiteerd kunnen worden. Dat zou op zijn beurt kunnen leiden tot het effectief onttrekken van laagwaardige kantoorgebouwen uit de voorraad, waardoor in bepaalde steden krapte zal ontstaan en het onderhandelen van voordelige huurvoorwaarden lastiger wordt.

Een ding is zeker. Deze aankondiging van de minister betekent dat eindgebruikers – meer dan in het verleden – heel kritisch naar de duurzaamheid van hun kantoorhuisvesting moeten gaan kijken. En niet pas in 2023, maar vanaf nu. REDEPT heeft de kennis en ervaring in huis om u door dit mijnenveld heen te loodsen.