

De modelclausules van de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) in verband met de aankomende label C verplichting voor kantoorruimte: gebruiken of niet?

mr. E.H.H. Schelhaas¹

1. Inleiding

Eind mei 2019 heeft de Raad voor Onroerende zaken ('ROZ') modelclausules voor huurovereenkomsten met betrekking tot kantoorruimte ter beschikking gesteld.² Ik zal deze nader aanduiden met 'de ROZ label C clausules' of 'de clausules'. Deze zijn bestemd om aan de ROZ model huurovereenkomst voor art. 7:230a BW bedrijfsruimte toe te voegen. De reden hiervoor is erin gelegen dat het ingaande 1 januari 2023 verboden is om een kantoorgebouw te gebruiken zonder dat deze minimaal beschikt over het energielabel C.

Art. 5.11 van het Bouwbesluit bepaalt enkele uitzonderingen op deze labelverplichting, namelijk indien sprake is van:

- Een ondergeschikt kantoor;³
- Een kantoor, kleiner dan 100 m²;⁴
- Een kantoorgebouw dat behoort tot een categorie als genoemd in art. 2.2. van het Besluit Energieprestatie Gebouwen;⁵
- De hardheidsclausule van lid 5, die inhoudt dat geen maatregelen genomen behoeven te wor-

den met een terugverdientijd van meer dan tien jaar.⁶

De toelichting op de ROZ modelclausules is opgenomen in de geactualiseerde 'Handleiding huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW'.⁷ Voor de achtergronden van deze aanpassing van de wet (met name van het Bouwbesluit) verwijs ik graag naar het eerdere artikel van Van der Hilst in dit tijdschrift.⁸ In dit artikel zal ik de clausules aan de orde stellen vanuit de optiek van zowel de huurder als de verhuurder. Label C correspondeert met een energie-index van maximaal 1,3. De energie zuiniger labels A en B corresponderen met een energie-index van respectievelijk maximaal 1,05 en 1,15. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland berichtte in januari van dit jaar dat van de naar schatting 62.000 kantoren die moeten voldoen aan de minimale label C verplichting 44% beschikte over een energielabel.⁹ Uit dit bericht blijkt dat 12% van de gelabelde kantoren nog niet aan label-C voldoet. Van de 56% van de kan-

1. Egbert Schelhaas is werkzaam als advocaat bij Holla Advocaten te 's-Hertogenbosch.
2. Deze clausules vallen te downloaden op www.roz.nl.
3. Een kantoorgebouw met een gebruiksoppervlakte aan kantoorfuncties dat kleiner dan 50% van de totale gebruiksoppervlakte aan gebruiksfuncties van het gebouw waarvan het kantoor onderdeel uitmaakt, zie art. 5.11 lid 2 Bouwbesluit.
4. Art. 5.11 lid 3 Bouwbesluit.
5. Zoals: een kantoor in een rijksmonument, een kantoorgebouw dat ten hoogste twee jaar wordt gebruikt of een kantoorgebouw dat op basis van art. 17 van de Ontheingingswet is verkregen en wordt gesloopt.

6. Uit de memorie van toelichting blijkt dat de eigenaar dan kan volstaan met het treffen van alle maatregelen met een terugverdientijd tot en met 10 jaar.
7. Nader: 'de toelichting', twee van de ruim acht pagina's toelichting zien toe op greenlease, duurzaamheid en de ROZ label C clausules.
8. A. van der Hilst 'Label C-verplichting voor kantoren: (vergaande) implicaties voor verhuurders én huurders', *TvHB* 2017/6 p. 339-408, UDHT:TvHB/14652, zie voorts: M.Y.C.L. de Wit en mr. Th.S.M. Fraai 'De Label-C plicht voor kantoren en de huurverhouding', *TBR* 2019/44, afl. 4, p. 277-283.
9. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 'Energie-label C kantoren – de stand van zaken', rvo.nl 30 januari 2020.

toren die nog een energie-label dient te verkrijgen is vanzelfsprekend nog niet bekend of deze aan label C voldoen. Indien verhuurde kantoorruimte na 1 januari 2023 niet voldoet aan tenminste label C dan levert dat in principe een gebrek op zoals bedoeld in art. 7:204 lid 1 BW en art. 2 van het ROZ model kantoorruimte 2015.¹⁰ De clausules worden door de ROZ aangeduid als 'Artikelen Green Lease'. De huidige ROZ model huurovereenkomst kantoren 2015 bevat in art. 10 al een zeer algemene 'green lease' bepaling die kort gezegd inhoudt dat partijen het belang van duurzaamheid onderschrijven en regelmatig de voortgang zullen bespreken. Dat laatste zal, vermoed ik, in de praktijk zelden gebeuren. De huidige ROZ Algemene Bepalingen Kantoorruimte 2015 voorzien al in een verbod voor partijen om het gehuurde te veranderen waardoor de energie-index verslechtert.¹¹

2. De opzet van de ROZ label C bepalingen

De ROZ label C clausules vallen in feite in vier onderdelen uiteen:

- 'Optie 1': er wordt een kantoor verhuurd dat al een energielabel A, B of C heeft (art. 11.1 van de clausules);
- Bepalingen over 'onderhoud' die zowel bij optie 1 als bij optie 2 gelden (art. 11.1 sub a en b en art. 11.1.2 van de clausules);
- 'Optie 2': het gehuurde voldoet nog niet aan minimaal energielabel C (art. 11.1.1 van de clausules);
- Extra bepalingen die zowel bij optie 1 als bij optie 2 gelden en die met name toezien op een mogelijke toekomstige verdere aanscherping van de wettelijke eisen (art. 11.2 t/m 11.4 van de clausules) en op het verstrekken van informatie (art. 11.5 van de clausules).

2.1. Optie 1: het gehuurde voldoet al aan minimaal label C

Indien optie 1 van toepassing is dan voldoet het gehuurde al minimaal aan label C, zodat met het oog op 1 januari 2023 weinig aan de huurovereenkomst toegevoegd hoeft te worden. Bij de huurovereenkomst dient immers een Energielabel te zijn

gevoegd¹² en daaruit blijkt welk energielabel van toepassing is.

2.2. De bepalingen over 'onderhoud' bij optie 1 en optie 2

Daaraan wordt, voor beide opties, echter het nodige toegevoegd. Bepaald wordt dat wanneer één van beide partijen bouwkundige wijzigingen uitvoert of 'onderhoud, herstel of vernieuwing'¹³ uitvoert, die partij dient te kiezen voor de erkende energiebesparende maatregelen zoals bedoeld in art. 2.15 Activiteitenbesluit milieubeheer en bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer.

Art. 2.15 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer richt zich op degene die een inrichting type A of een inrichting type B drijft. Deze worden in art. 1.2 van dat besluit gedefinieerd. Het gaat om inrichtingen die geen omgevingsvergunning milieu nodig hebben, oftewel 'lichte' inrichtingen. Daar vallen ook kantoren onder. Art. 2.15 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer bepaalt dat degene die de inrichting drijft energiebesparende maatregelen neemt met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. De drijver van de inrichting zal meestal de huurder zijn nu deze zeggenschap over de exploitatie heeft.¹⁴ In de toelichting op de ROZ Algemene Bepalingen omtrent de inlichtingenplicht wordt echter verwezen naar het memo 'verantwoordelijke energiebesparing utiliteitsbouw'.¹⁵ Daarin wordt melding gemaakt van tussen onder meer de vereniging van institutionele beleggers in vastgoed (IVBN), Vastgoedmanagement Nederland en de omgevingsdiensten gemaakte afspraken over de vraag of huurder dan wel verhuurder dient te worden aangesproken. Tussen voormelde partijen is, zo blijkt uit dit memo, afgesproken dat bij een kantoorgebouw met verschillende huurders de eigenaar dient te worden aangesproken. Het lijkt mij dat een wettelijke basis ontbreekt om middels afspraken tussen omgevingsdiensten en 'belangenbehartigers' de inhoud van het begrip 'drijver van een inrichting' voor individuele partijen aan te passen.

Ingaande 1 juli 2019 dient de drijver van de inrichting (in beginsel dus de huurder) aan het bevoegd gezag te rapporteren welke energiebesparende maatregelen zijn getroffen. Dit dient te geschieden

10. Het gehuurde kantoor valt dan immers niet langer als kantoor te gebruiken en daarmee vermoedelijk ook niet als bedrijfsruimte zoals bedoeld in art. 1.1 van de ROZ model huurovereenkomst. Van der Hilst gaat er ook vanuit dat dan in beginsel sprake is van een gebrek, zie A. van der Hilst 'Label C-verplichting voor kantoren: (vergaande) implicaties voor verhuurders én huurders', *TvHB* 2017/6, p. 405 e.v. (UDHT:T-vHB/14652).

11. Art. 7.2 bepaalt dat het huurder en verhuurder niet is toegestaan zonder schriftelijke toestemming van de andere partij de energie-index van het gehuurde aantoonbaar te verslechteren.

12. Art. 2.1 lid 3 Besluit Energieprestatie Gebouwen.

13. Voor de definitie van deze al langer in de ROZ voorwaarden gehanteerde termen: zie art. 11.1 van de ROZ 2015 *Algemene Bepalingen Kantoorruimte en ander bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW*, nader: 'de ROZ Algemene Bepalingen'.

14. Kenniscentrum InfoMil, 'Wie is drijver van de inrichting en dus de overtreder', *infomil.nl*, zo ook Van der Hilst die aangeeft "In geval van verhuur zal in de regel niet de verhuurder, maar de huurder als de 'drijver van de inrichting' moeten worden aangemerkt". Zie A. van der Hilst 'Label C-verplichting voor kantoren: (vergaande) implicaties voor verhuurders én huurders', *TvHB* 2017/6, p. 339-408, UDHT:TvHB/14652.

15. Kenniscentrum InfoMil, 'Energiebesparing bij utiliteitsbouw en huur', *infomil.nl* 2019.

in het e-loket van RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.¹⁶ Het bevoegd gezag kan aan de drijver van de inrichting sancties opleggen zoals een last onder een dwangsom (art. 5:32 Awb). Dit alles om de klimaatdoelstellingen te behalen.

De in de ROZ label C clausules genoemde Bijlage 10 Activiteitenregeling Milieubeheer behelst een uitvoerige technische opsomming van erkende energiebesparende maatregelen per bedrijfstak.¹⁷ Voor kantoren zijn specifieke erkende maatregelen opgenomen die onder meer toezien op (het aanbrengen van) LED verlichting, hoog rendementsketels, spouwmuurisolatie, ventilatie voorzieningen, de inrichting van serverruimten, centraal printen en aanpassingen aan de liftinstallatie.

De vraag rijst voor wiens rekening het treffen van energiebesparende aanpassingen komt. In de clausules wordt daarvoor verwezen naar art. 11 van de ROZ Algemene Bepalingen. Deze hebben betrekking op onderhoud, herstel en vernieuwing. Strikt genomen vallen aanpassingen teneinde minder energie te verbruiken mijns inziens onder geen van de drie termen 'onderhoud, herstel en vernieuwing'. Bedoeld is dat het gaat om onderdelen waarvan de kosten van (regulier) onderhoud, herstel of vernieuwing voor rekening van huurder of verhuurder komen. Voor rekening van de huurder komen in principe (de kosten van) alle werkzaamheden behalve de in art. 11.4 van de ROZ Algemene Bepalingen genoemde werkzaamheden.

Daar waar art. 2.15 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer zich richt tot de drijver van de inrichting, dus in principe de huurder, leggen deze ROZ Label C clausules aldus ook verplichtingen op aan de verhuurder. Zowel het 'huurdersonderhoud' als het 'verhuurdersonderhoud'¹⁸ dienen 'duurzaam' te geschieden ongeacht de vraag of dit nodig is om een bepaalde verplichte minimale energie-index te behalen. Dit is een keuze die vanuit duurzaamheid valt toe te juichen, maar waarmee niet iedere partij blij zal zijn. Wellicht is bedoeld om de in het Activiteitenbesluit genoemde terugverdientijd van maximaal vijf jaar op deze verplichtingen van toepassing te laten zijn. Dus: huurder en verhuurder behoeven de energiebesparende maatregelen niet toe te passen indien voor de huurder als drijver van de inrichting de terugverdientijd langer dan vijf jaar zou zijn. Doordat ook rechtstreeks naar bijlage 10 Activiteitenregeling milieubeheer wordt verwezen, is dit mijns inziens echter niet geheel duidelijk.

2.3. Optie 2: het gehuurde voldoet nog niet aan minimaal label C

Hiervoor bevatten de ROZ label C clausules een invulmogelijkheid voor de maatregelen die de verhuurder dient uit te voeren en de maatregelen die de huurder dient uit te voeren. Dit is zinvol. Partijen weten dan waar zij aan toe zijn. Het kan ook zo zijn dat een relatief eenvoudige maatregel die de huurder kan treffen (zoals het aanbrengen van LED verlichting) een relatief dure maatregel van de verhuurder (zoals het aanbrengen van extra isolatie of het vervangen van installaties) overbodig maakt.

2.4. Extra bepalingen bij optie 1 en optie 2

De artikelen 11.2 e.v. van de ROZ label C clausules zien toe op een toekomstige aanscherping van de minimale energie-index. In de toelichting wordt gewezen op de vermoedelijke aanscherping per 1 januari 2030 naar een A-label verplichting. Dit alles in het kader van het streven van de overheid naar een energie neutrale gebouwde omgeving per 2050.¹⁹ Overleg wordt vooropgesteld, hetgeen uiteraard logisch is. Daarbij zijn echter wel 'richtsnoeren' nodig en een vangnet voor de situatie dat dit overleg niet tot overeenstemming leidt. De clausules proberen daarin te voorzien. Een volledig heldere en eenduidige regeling levert dit naar mijn mening echter niet op.

Eén 'richtsnoer' houdt in dat partijen bij mogelijke aanvullende maatregelen de meest efficiënte maatregelen zullen kiezen. Vanuit verhuurdersperspectief is het zinvol dat die maatregelen ook door de huurder genomen kunnen worden. Voldoet het gehuurde kantoor in de toekomst niet aan aangescherpte label regelgeving dan zal immers, zoals al aangeven, al snel sprake zijn van een gebrek.

De clausules bepalen vervolgens dat de verhuurder 50% van de kosten van 'huurdersmaatregelen' betaalt. Dit is een arbitrair percentage dat partijen kunnen aanpassen. Het feit dat de verhuurder meebetaalt aan huurdersmaatregelen, zal zijn oorzaak vinden in het feit dat de verantwoordelijkheid om te voldoen aan de aangescherpte energie-index primair bij de verhuurder ligt.

Verder bepalen de clausules dat wanneer het gaat om verhuurdersmaatregelen (denk bijvoorbeeld aan de isolatie van de gebouwschil of het vervangen van installaties) sprake kan zijn van een door de verhuurder aangegeven huurverhoging. Partijen moeten in beginsel zelf tot overeenstemming over die huurverhoging komen. Om dit te kunnen afdwingen bepaalt art. 11.2 dat indien partijen niet 'tijdig' hierover overeenstemming bereiken, de verhuurder de huurovereenkomst tussentijds mag opzeggen (!) met inachtneming van een termijn van zes maanden. Dit is een wel erg drastische maatregel die in een voorkomend geval door een verhuur-

16. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 'Informatieplicht voor bedrijven en instellingen', rvo.nl.

17. Bijlage bij de Regeling van de Minister van Economische Zaken en Klimaat van 13 februari 2019 (stcrt. 2019, 8650), maar zie voor een overzichtelijker publicatie Kenniscentrum InfoMil, Kennisbank Energiebesparing en Winst, infomil.nl.

18. In de ROZ terminologie: 'onderhoud, herstel en vernieuwing'.

19. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 'Energie-label C kantoren', rvo.nl.

der misbruikt zou kunnen worden. Een huurder met een langjarige huurovereenkomst zal hoogst waarschijnlijk niet met deze tussentijdse opzeggingsmogelijkheid instemmen. De huurder krijgt dan te maken met een 'breakmogelijkheid' door de verhuurder en kan dan alleen nog een beroep doen op ontruimingsbescherming. Hierbij geldt dat de berekening van een dergelijke door de verhuurder aan de huurder aan te geven huurverhoging niet erg duidelijk is. Uitgangspunt (niet meer dan dat) is 'het eventuele voordeel dat de huurder geniet door lagere energielast'. Bedoeld is waarschijnlijk dat de lagere energielasten als gevolg van de verhuurdersinvesteringen dienen te leiden tot een daarmee corresponderende huurverhoging. Maar ook zonder lagere energielasten voor de huurder kan kennelijk toch sprake zijn van een door verhuurder aan te kondigen huurverhoging getuige het woord 'eventuele'. Dit biedt de huurder weinig zekerheid. Maar ook voor een verhuurder kan de opzeggingsmogelijkheid wel een erg vergaand middel zijn indien hij zijn huurder niet wil verliezen.

Art. 11.3.1 bepaalt dat verhuurder zijn toestemming niet in redelijkheid mag weigeren wanneer de huurder energiebesparende maatregelen wil uitvoeren. Andersom mag de huurder zich niet verzetten tegen het aanbrengen van energiebesparende maatregelen door de verhuurder, waaraan is toegevoegd dat dit ook geldt wanneer deze kunnen leiden tot een wijziging van de omvang en/of de kosten van de bijkomende leveringen en diensten.

Art. 11.4 bepaalt dat de uitgevoerde maatregelen bij het einde van de huur niet weggenomen worden. Dat klinkt niet onlogisch gelet op de duurzaamheidsdoelstellingen. Daarnaast introduceert dit artikel in afwijking van art. 12.15 van de algemene bepalingen een vergoeding op basis van ongerechtvaardigde verrijking voor door de huurder achtergelaten energiebesparende voorzieningen die binnen vijf jaar daarvoor zijn aangebracht. Voor de hoogte van de vergoeding worden geen concrete richtsnoeren gegeven anders dan dat sprake moet zijn van een 'redelijke' vergoeding. Dit kan de nodige discussies opleveren.

Art. 11.5 bevat een informatieplicht van de ene aan de andere partij over de uitgevoerde energiebesparende maatregelen en de terugverdientijd zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit en in bijlage 10 bij de Milieubeheer.

3. Tot slot

De ROZ label C clausules gaan verder dan het formuleren van bepalingen die (strikt) noodzakelijk zijn voor de invoering van het minimale energie label C per 1 januari 2023. Denk alleen al aan de mogelijkheid van de tussentijdse huuropzegging indien geen overeenstemming wordt bereikt over een huurprijsverhoging die samenhangt met (aanvullende) maatregelen om de energie-index te verbeteren. Verder is de hiervoor aangestipte regeling over het uitvoeren van bouwkundige wijzigingen

en 'onderhoud'²⁰ toegevoegd en is een regeling opgenomen voor ongerechtvaardigde verrijking.

De clausules zijn mede door de verwijzingen naar het Activiteitenbesluit Milieubeheer en de Activiteitenregeling niet eenvoudig leesbaar. De clausules zullen ook niet voor alle partijen bruikbaar of wenselijk zijn. Verhuurders zullen enkele van de op grond van de clausules op hen rustende duurzaamheidsverplichtingen misschien te ver vinden gaan. Huurders zullen daarentegen bezwaar hebben tegen in ieder geval de regeling over een huurprijsaanpassing met een tussentijdse opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder. Ook zullen huurders waarschijnlijk verplichtingen voor de verhuurder willen opnemen indien de huurder op basis van art. 2.15 van het activiteitenbesluit Milieubeheer wordt verplicht om energiebesparende maatregelen aan het gehuurde te treffen.

Tenzij de huurovereenkomst een kortere looptijd dan tot 1 januari 2023 kent is het voor de verhuurder noodzakelijk om te beoordelen of het gehuurde tenminste kwalificeert voor label-C. Is dat niet het geval dan doet de verhuurder er zeer verstandig aan om een regeling in de huurovereenkomst op te nemen waarin wordt bepaald hoe en wanneer het gehuurde wel aan label-C gaat voldoen. Voldoet het gehuurde per 1 januari 2023 niet aan de label-C verplichting dan is immers sprake van een gebrek. In een dergelijke regeling in de huurovereenkomst kunnen ook inspanningen worden overeengekomen die huurder moet verrichten.

Naar mijn mening moeten zowel verhuurders als huurders goed overwegen of zij de toepasselijke clausules integraal willen toevoegen aan een huurovereenkomst kantoorruimte. De clausules zijn op zijn minst genomen een nuttige inspiratiebron voor in een huurovereenkomst op te nemen bepalingen over energie en duurzaamheid.

20. Conform de ROZ systematiek: 'onderhoud, herstel en vernieuwing'.