

PELS RIJCKEN



Op weg naar Energielabel A

Aemile van Rappard en Jaap van der Valk

VGME & De Haagse Hogeschool, d.d. 10 januari 2023



Agenda

01	Vragen	3
02	<u>Fit for 55</u>	3
03	<u>REPowerEU</u>	4
04	<u>Beleidsprogramma Verduurzaming gebouwde omgeving</u>	6
05	<u>Dringende werkzaamheden / renovatie?</u>	11
06	<u>ROZ-model</u>	18



Korte Vijverberg 2 – voorkom plezier van Korte duur...

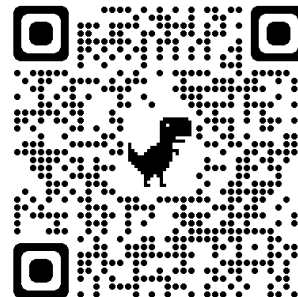
<https://www.youtube.com/watch?v=u2SohRCWDq4>

Korte Vijverberg 2



Verduurzaming gebouwen

- Waar is het Energielabel van een pand te vinden?
 - www.ep-online.nl
- Welk Energielabel heeft Korte Vijverberg 2?
 - A+
- Mag je een pand verhuren zonder Energielabel?
 - Nee



Verduurzaming gebouwen

- Mag je een kantoorgebouw met Energielabel F nog gebruiken?
 - Nee, met ingang van 1 januari 2023 moeten kantoren minimaal Energielabel C hebben.
- Wie moet een gebouw verduurzamen, de huurder of de verhuurder?
 - Dat hangt af van de inhoud van de huurovereenkomst.
- Mag de verhuurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het pand verduurzamen?
 - Ja.

Verduurzaming gebouwen

- Als de verhuurder overgaat tot verduurzaming van het gebouw, kan hij dan een huurprijsverhoging in rekening brengen?
 - Ja, tenzij dat contractueel is uitgesloten.

Fit for 55



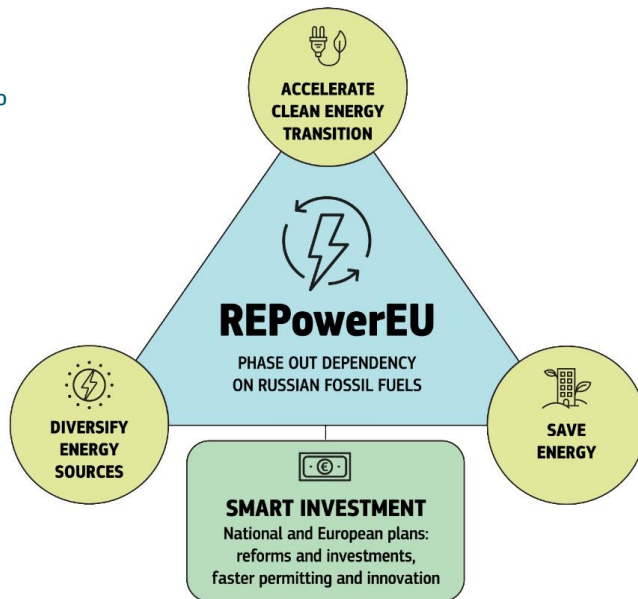
Bijgesteld doel: 55% reductie CO2 uitstoot in 2030 (t.o.v. 1990).

- Voorstellen met voor de gebouwde omgeving meeste impact:
 1. Nieuwe streefcijfers Energy Efficiency Directive (EED)
 - overheidsgebouwen verplicht verduurzamen tot BENG > 3% p/jr.
 2. Nieuw streefcijfer (32% → 40%) Renewable Energy Directive (RED)
 - subdoel gebouwde omgeving: 49% hernieuwde energie in 2030
 3. Wijziging Energiebelasting richtlijn
 - Meest vervuilende grondstoffen meest belast → elektriciteit niet hoger dan gas
 4. Aanscherping richtlijn inzake energieprestatie van gebouwen (EPBD)
 5. Nieuw European Trading System voor gebouwen
 6. Introductie Social Climate Fund

REPowerEU

➤ Doel: (sneller) onafhankelijk worden van Russische (fossiele) brandstoffen:

- Verhoging doelstelling energiebesparingsmaatregelen (EED) met 13%
- Verhoging doelstelling hernieuwbare energie (RED) van 40% naar 45%
- Verdubbeling doelstelling zonne-energie
- Verdubbeling aantal warmtepompen (10 mio stuks in 5 jr.)
- Verplichting zonnepanelen op grote daken



II

Raad scherpt regels EPBD verder aan

25 oktober 2025

Nieuwbouw

- Emissievrij in 2030, overheidsgebouwen al in 2028
- Vanaf 2030 energieprestatiecertificaat verplicht voor alle gebouwen

Bestaande bouw

- Utiliteitsbouw: in 2030 15% slechts presterende gebouwen hebben verduurzaamd, in 2034 is dit 25%
- Woningbouw: in 2033 gemiddeld energielabel D, in 2050 moeten alle woningen emissievrij zijn

Verplicht zonnepanelen

- alle nieuwe overheids- en utiliteitsgebouwen (2027)
- alle bestaande overheids- en utiliteitsgebouwen (2028)
- alle nieuwe woningen (2030)

Richtlijn energieprestatie van gebouwen toegelicht

De herziening van de richtlijn zorgt voor nieuwe, ambitieuzere energie-efficiëntienormen voor nieuwe en gerenoveerde gebouwen in de EU. Doel is dat steeds meer eigenaren van gebouwen in de hele EU gaan renoveren.

Tegen 2050 moeten alle gebouwen in de EU emissievrij zijn.



Beleidsprogramma Verduurzaming gebouwde omgeving

Vijf Programmalijnen

1. Gebiedsgerichte aanpak warmtetransitie (aardgas vrije wijken)
2. Individuele aanpak woningen (koop/huur)
3. **Aanpak Utiliteitsgebouwen (bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed)**
4. Bronnen en infrastructuur
5. Innovatie in de bouw



Beleidsprogramma Verduurzaming gebouwde omgeving

Huidige situatie:

- Totaal aantal woningen in Nederland: 7,8 mio (4,4 mio koop/ 3,4 mio huur)
- Aantal woningen met laag Energielabel (E/F/G): 900.000 koop en 580.000 huur
- 1 mio utiliteitsgebouwen in Nederland gebruiken 1/3^e van de energie in de gebouwde omgeving
- 18% heeft een energielabel, waarvan 16% (28.800) een laag Energielabel



Beleidsprogramma Verduurzaming gebouwde omgeving

Doel:

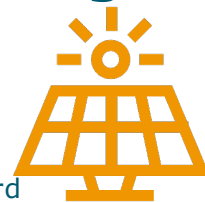
- In 2050 emissievrij
- In 2030 55% CO2 reductie

Door:

- Isoleren 2,5 miljoen woningen met nadruk op slechte Energielabels
- Uutfaseren slechte Energielabels utiliteitsbouw
- Overstappen duurzame installaties of warmtenet
- Grotere inzet duurzame bronnen



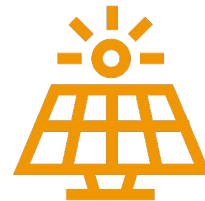
Beleidsprogramma Verduurzaming gebouwde omgeving



Programmaliijn 2; individuele aanpak woningen

1. Nationaal isolatieprogramma: 1 miljoen huurwoningen moeten worden geïsoleerd naar de isolatiestandaard
 - *vanaf 1 januari 2030 normering verhuur van woning met slecht energielabel*
 - NB:** *Europees wetsvoorstel in de maak om te verplichten dat alle verkochte en verhuurde gebouwen vanaf 2027 tenminste energielabel E hebben om transactie plaats te laten vinden. Vanaf 2033 zelfs label C.*
2. Wijziging initiatiefrecht huurder
 - *uitbreiding met zonnepanelen en hybride warmtepomp, voor initiatief complex: 70%*
3. Wijziging instemmingsrecht huurder
 - *70% van reagerende huurders, in plaats van alle huurders*
4. Programma hybride warmtepompen
 - *vanaf 2026 bij vervangen cv-ketel verplicht duurzaam alternatief*
5. Vereenvoudiging besluitvorming en aanvragen subsidies voor VvE's
 - *nog weinig bekend.*

Beleidsprogramma Verduurzaming gebouwde omgeving



Programmalijn 3; utiliteitsbouw

1. **"Ambitieuze" eindnorm wordt in juli 2023 gepubliceerd**
2. **100% naleving Label C-verplichting kantoren en energiebesparingsplicht, informatieplicht en audit-verplichting**
3. **Aanscherping EML (o.m. zonnepanelen indien die zich binnen 5 jaar terugverdienen)**
4. Introductie voor norm voor zowel nieuwe als bestaande industriegebouwen
5. **Van 'split-incentive' naar 'shared-incentive'**
6. **Renovatieverplichting maatschappelijk vastgoed (3% p/jr)**
7. Introductie portefeuilleeroutekaarten



Dringende werkzaamheden en renovatie in het huurrecht

Dringende werkzaamheden of renovatie? (i)

- Artikel 7:220 lid 1 BW (dringende werkzaamheden)
 - Indien gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd (...) moet de huurder daartoe gelegenheid geven, onverminderd zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, op ontbinding van de huurovereenkomst en op schadevergoeding.

- Artikel 7:220 lid 2 lid 2 BW (renovatie)
 - Lid 1 is van overeenkomstige toepassing wanneer de verhuurder met voortzetting van de huurovereenkomst wil overgaan tot renovatie van de gebouwde onroerende zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft, en daartoe aan de huurder een, gelet op het belang van de verhuurder en de belangen van de huurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet. Een dergelijk voorstel wordt schriftelijk gedaan. (..).

Dringende werkzaamheden of renovatie? (ii)

- Dringende werkzaamheden ex. art. 7:220 lid 1 BW zijn werkzaamheden die:
 - i. niet tot na het einde van de huurtermijn kunnen worden uitgesteld;
 - ii. die bij uitstel tot extra kosten of tot schade zouden leiden, of;
 - iii. niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld.
 - Kamerstukken II 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 30 en Kamerstukken II 2000/01, 26 932, nr. 5, p. 9.
- Label C na 1 januari 2023 = dringende werkzaamheden.
- Label C vóór 1 januari 2023 \approx dringende werkzaamheden?
 - Niet indien huurovereenkomst voor die datum eindigt.

Dringende werkzaamheden of renovatie? (iii)

- Wanneer is sprake van een renovatie?
 - een renovatie wordt geacht te leiden tot een toename van het huurgenot als gevolg van de vervangende nieuwbouw dan wel als gevolg van de gedeeltelijke vernieuwing van het gehuurde door middel van een verandering of toevoeging.
 - HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726, WR 2016/76, m.nt. J.K. Six-Hummel
- Nauwelijks tot geen jurisprudentie over renovatie van kantoorruimte. Uit jurisprudentie t.a.v. woonruimte volgt dat o.m. navolgende werkzaamheden als renovatie kwalificeren:
 - aanbrengen van dubbel glas;
 - CV-installatie / vervangen van de centrale verwarmingsketel door een HR-ketel;
 - isoleren van de spouw van de buitenmuren / dak;
 - Vervangen / aanbrengen van de mechanische ventilatie.
 - **Conclusie**: verduurzamingswerkzaamheden zijn doorgaans een renovatie ex. art. 7:220 lid 2 BW.



Redelijke renovatievoorstel, art. 7:220 lid 2 BW (I)

- Schriftelijk voorstel
- Rekening houden met belangen huurder en bevoegde onderhuurder(s)
- Voorstel dient in ieder geval de volgende informatie te bevatten:
 - welke vernieuwingen wil de verhuurder aanbrengen
 - de duur van de werkzaamheden
 - de gevolgen voor de huurprijs
 - tegemoetkomingen voor de huurder (zoals vergoedingen en tijdelijke alternatieve huisvesting)

Redelijke renovatievoorstel, art. 7:220 lid 2 BW (II)

- Als huurder redelijk voorstel afwijst kan de verhuurder over de redelijkheid van het voorstel een verklaring voor recht vorderen
- Als rechter voorstel redelijk vindt zijn er twee mogelijkheden:
 - huurder aanvaardt voorstel alsnog;
 - huur beëindigen.
- Als rechter voorstel niet redelijk vindt, moet de verhuurder een nieuw schriftelijk voorstel doen.

Redelijke renovatievoorstel, art. 7:220 lid 2 BW (III)

- Huurprijs verhogen, wat is redelijk? Aanknopingspunten kunnen mogelijk worden gevonden in:
 - Beleid Huurcommissie: uit een voorbeeldberekening van de Huurcommissie voor het vervangen van een Vr-ketel voor een HR VC combiketel blijkt dat een investering van € 1.170,20 door de verhuurder mag leiden tot een huurprijsverhoging van € 9,42 per maand
 - Bijlage 10A bij de Activiteitenregeling, inzake de terugverdientijd.
- Ook persoonlijke omstandigheden van de huurder kunnen van invloed zijn bij de beoordeling of de voorgestelde huurprijsverhoging redelijk is.



ROZ-model voor kantoorruimte

Verduurzaming onder vigeur van het ROZ-model (i)

- Subjectivering begrip "gebrek" in art. 2.1 Algemene Bepalingen
 - Uitgangspunt is daardoor niet de goed onderhouden zaak van de soort als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.
 - Informatieplicht in art. 2.2 Algemene Bepalingen
- Onderscheid gehuurde art. 1.1 en door huurder daar aan te geven bestemming in art. 1.2 van de huurovereenkomst.
 - Zie art. 4.1, 4.3 en 4.5 algemene bepalingen, werkzaamheden om aan Label C-verplichting te voldoen komen in beginsel voor rekening van de huurder, tenzij art. 11.2 en 11.4 algemene bepalingen anders voorschrijven.
 - Nog geen bestendige lijn in jurisprudentie over dit onderscheid.

Verduurzaming onder vigeur van het ROZ-model (ii)

- 13. Onderhoud en renovatie door Verhuurder (Algemene Bepalingen)
 - 13.1 Verhuurder is bevoegd om werkzaamheden te verrichten aan het gehuurde, waaronder ook begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met o.m. (milieu-)eisen.
 - 13.2 Als verhuurder wenst over te gaan tot renovatie zal hij huurder een redelijk voorstel doen.
 - *13.3 Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw, toevoegingen en veranderingen van het gehuurde of van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt*
 - 13.4 Artikel 7:220 leden 1, 2 en 3 BW zijn niet van toepassing. Renovatie en onderhoudswerkzaamheden leveren geen gebrek op, ook niet als deze bedrijfsvoering van huurder ingrijpend verstoren.
- Op basis van grammaticale uitleg zijn alle toevoegingen en veranderingen een renovatie.
- Als wettelijk kader niet van toepassing, wat is dan het toetsingskader?

Verduurzaming onder vigeur van het ROZ-model (iii)

- 11. Aanvulling op artikel 10 Duurzaamheid/Green lease, labelverplichting*
 - 11.1.1: verdeling werkzaamheden huurder/verhuurder
 - 11.2: Partijen treden één jaar voor ingang nieuwe duurzaamheidseisen in overleg:
 - Maatregelen die o.g.v. art. 11 AB voor rekening huurder komen: verhuurder vergoedt 50% van de kosten
 - Maatregelen die o.g.v. art. 11 AB voor rekening van verhuurder komen: verhuurder geeft aan welke huurverhoging na uitvoering wordt doorgevoerd, met als uitgangspunt het voordeel dat huurder geniet in de vorm van lagere energielasten als gevolg van die maatregelen
 - Bij weigering huurverhoging door huurder tussentijds opzeggen (6 maanden)

* Uitgebracht op 11 mei 2019 door de ROZ.

PELS RIJCKEN



Aemile van Rappard

Aemile.vanrappard@pelsrijcken.nl

Jaap van der Valk

j.p.vandervalk@hhs.nl

Algemeen

T: +31 70 515 3000

F: +31 70 515 3100

E: info@pelsrijcken.nl