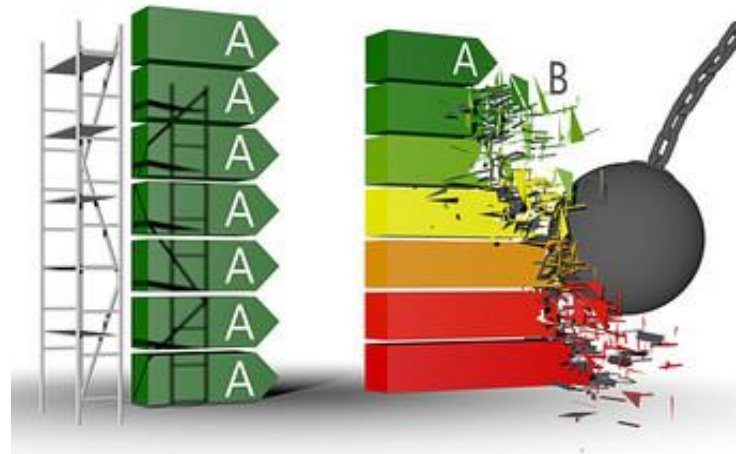


**Straatman Koster** advocaten

## **Label C-plicht kantoren, de Energiebesparingsplicht en de Huurverhouding**

**Maaike de Wit | Jasper Wesselman  
Januari 2019**



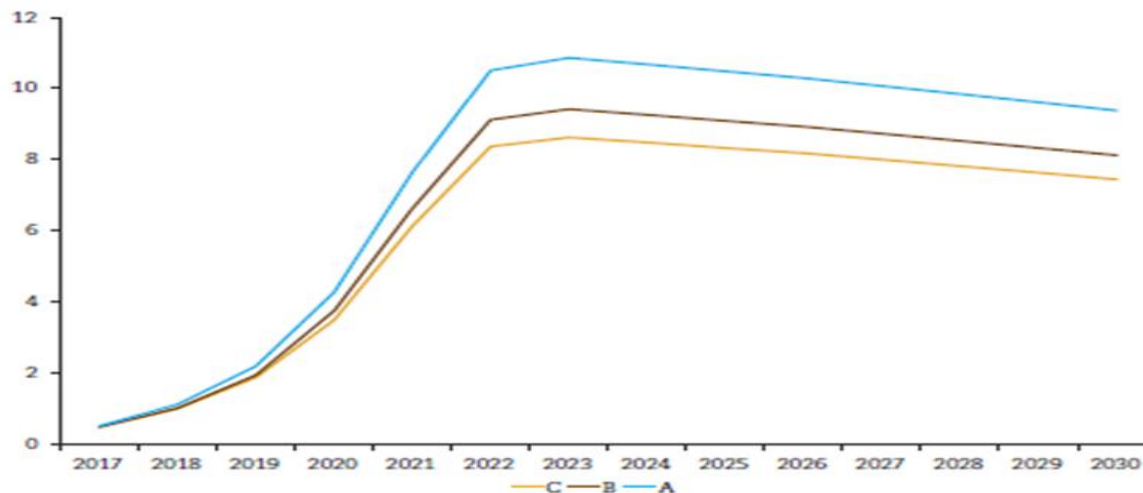
## Energiebesparing bestaande bouw

- Energiebesparing belangrijk voor doelstellingen energieverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot.
- Wetgeving:
  - Bestaande besparingsplicht obv milieuwetgeving;
  - Nieuw: specifieke energieprestatienorm voor (nu nog) alleen kantoren.

## Label-c-plicht Kantoren

- Reden focus op kantoren: 18% energieverbruik komt van kantoren.
- Grote winst te behalen:

**Figuur 1** Jaarlijkse additionele energiebesparing in kantoren, verplichtstelling label C, B of A in 2023, in PJ



Bron: EIB, ECN

## Label-C-plicht Kantoren

- Per 3 okt. 2018: Label-C in Bb.
- Energie-index  $\leq 1,3$  (= Label-C).
- Gebruiksverbod per 1-1-2023
- Uitz:
  - $< 50\%$  gebouw = kantoorfunctie
  - $< 100 \text{ m}^2$
  - Sloop-/transformatie (2 jaar)
  - Monumenten
  - Hardheidsclausule: terugverdientijd  $> 10$  jr.



## Label-C Kantoren

- Label: [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl): Openbare informatie.
- Vb: Milleniumtoren:

### Energielabel opvragen

Nummer energielabel, Postcode huisnummer of een BAG Verblijfsobject Id

Postcode	Huisnummer	Toevoeging	Bag verblijfsobject id	Bag gebouw id	Labelklasse geldig voor WWS	EI	Registratiedatum	Opnamedatum	Geldig tot
3012CN	686				C	1,28	20091007	20090826	20190826

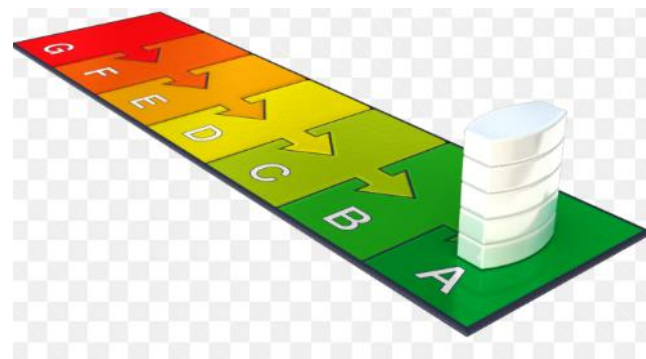
[Help pagina over maatregelen](#)

## Label-C Kantoren

- Hoe 'erg' is deze Label-C-plicht?
  - Label sowieso verplicht bij transacties (verkoop, verhuur, oplevering). Zie: Besluit Energieprestatie Gebouwen (BEG).
  - Maatregelen: m.n. aan installaties (warmte, koeling, e.d.). Maatregelen aan de schil alleen bij label-G (volgens de minister in de NvT).
  - Terugverdientijd: tussen 3 en 6,5 jaar (NvT).

## Label-C Kantoren

- Let wel: Zo'n 21 miljoen m<sup>2</sup> kantoren nog niet op niveau 1,3 (NvT).
- Let wel: Label-C is slechts eerste stap:
  - Wrs aanscherping: label A in 2030?
  - Wrs uitbreiding met ander vastgoed.
- Zie: Klimaatakkoord (voorstel tot):
  - Energieprestatienorm in kWh/m<sup>2</sup>/jaar voor utiliteitsbouw en woningen. Streefdoel 2030; bindende eindnorm in 2050.
  - Grote gebouweigenaren: routekaarten per 4 jr.
  - Zorg-, sport, monumenten, overheden: vóór mei 2019 routekaart indienen!



## Label-C Kantoren

- Gevolgen verbodsregeling verstrekkend.
- Verbod op *'het in gebruik nemen of gebruiken'*:
  - Bouwbesluit, noch NvT gaan in op normadressant.
  - Verbod geldt wrs voor huurder en verhuurder.
  - Bevoegd gezag: huurder en verhuurder aanspreken (in beginsel);
  - Sancties: dwangsommen, sluiting (ultiem).
- Strafbaar (WED).
- Hoe werkt dit door in de (ver)huurverhouding?



# Energiebesparingsplicht

- Generieke regeling Wm.
- O.a. kantoren, zorg, scholen, etc.  
Uitz: kleinverbruikers, MEE, MJA3.
- Alle maatregelen met terugverdientijd  $\leq 5$  jr.
- Te treffen door 'drijver van de inrichting'.



## Energiebesparingsplicht

- Erkende maatregelen per branche: Bijlage 10 Activiteitenregeling. O.a. kantoren, retail, zorg.
- Per 4 jaar: aangifte. Voor het eerst: voor 1 juli 2019.
- Ook hier de vraag: hoe omgaan bij verhuur? Voorbeeld: Beverwijkse Bazaar.
-

## Wettekst inzake Label-C Kantoren

*Tekst artikel 5.11 Bouwbesluit per 3-10-2018:*

- 1 Het is vanaf 1 januari 2023 verboden om een kantoorgebouw in gebruik te nemen of te gebruiken zonder een geldig energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen met een energie-index van 1,3 of beter.*
- 2 Het eerste lid is niet van toepassing op een kantoorgebouw met een gebruiksoppervlakte aan kantoorfuncties kleiner dan 50% van de totale gebruiksoppervlakte aan gebruiksfuncties van het gebouw waarvan het kantoorgebouw deel uitmaakt.*
- 3 Het eerste lid is niet van toepassing op een kantoorgebouw als de totale gebruiksoppervlakte aan kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan in het kantoorgebouw of in het gebouw waarvan het kantoorgebouw deel uitmaakt kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>.*

## Wettekst Label-C Kantoren (vervolg)

- 4 *Het eerste lid is niet van toepassing op een kantoorgebouw dat behoort tot een categorie als bedoeld in artikel 2.2 van het Besluit energieprestatie gebouwen.*
  
- 5 *Wanneer de maatregelen die nodig zijn om de in het eerste lid bedoelde energie-index te realiseren voor 1 januari 2023, een terugverdientijd hebben van meer dan 10 jaar worden maatregelen genomen die een terugverdientijd hebben tot en met 10 jaar. In die gevallen kan worden volstaan met de daarbij behorende energie-index.*

# Wettekst Energiebesparingsplicht

## Artikel 2.15 Activiteitenbesluit

- 1 Degene die de inrichting drijft neemt alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder.*
- 2 Het bevoegd gezag kan bij maatwerkvoorschrift een gefaseerde uitvoering van de verplichting, bedoeld in het eerste lid, toestaan waarbij rekening wordt gehouden met de bedrijfseconomische omstandigheden van de inrichting. Hierbij stelt het bevoegd gezag per maatregel een redelijke termijn vast waarbinnen die maatregel moet zijn uitgevoerd.*
- 3 Indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan het eerste lid, kan het bevoegd gezag degene die de inrichting drijft waarvan het energieverbruik in enig kalenderjaar groter is dan 200.000 kilowatt uur aan elektriciteit of groter is dan 75.000 kubieke meter aardgasequivalenten aan brandstoffen, verplichten om binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn, onderzoek te verrichten of te laten verrichten waaruit blijkt of aan het eerste lid wordt voldaan.*

(..)

## Wettekst Energiebesparingsplicht

Artikel 2.15 (vervolg):

(..)

- 4 *Indien uit het onderzoek, bedoeld in het derde lid, blijkt dat niet wordt voldaan aan het eerste lid, neemt degene die de inrichting drijft de in het eerste lid bedoelde maatregelen binnen een door het bevoegd gezag te bepalen redelijke termijn.*
- 5 *Het eerste lid is niet van toepassing indien het energiegebruik in de inrichting in enig kalenderjaar kleiner is dan 50.000 kilowatt uur aan elektriciteit en kleiner is dan 25.000 kubieke meter aardgasequivalenten aan brandstoffen.*
- 6 *Het eerste lid is niet van toepassing op een inrichting waarop de verboden, bedoeld in artikel 16.5 van de wet, betrekking hebben en op een inrichting als bedoeld in artikel 15.51, eerste lid, van de wet.*

[Let wel: wijziging art. 2.15 in aantocht tbv aangifteplicht per 1-7-2019 voor de drijver van de inrichting]

## Label C-plicht; energiebesparing

Dank voor uw aandacht!

Vragen, reacties e.d. welkom op:  
[Maaike.dewit@straatmankoster.nl](mailto:Maaike.dewit@straatmankoster.nl)

06 224 00 965

