

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Den Haag, 21 april 2017  
dossiernummer: 103601  
uw kenmerk:  
telefoonnummer: +31 (0)70 335 35 61  
e-mail: m.deregt@advocatenorde.nl

**Betreft: consultatie wijziging Bouwbesluit inzake uitzondering voor drijvende bouwwerken,  
de labelverplichting voor de kantoorfunctie en enkele andere wijzigingen**

Geachte heer/mevrouw,

Op 22 maart 2017 is de internetconsultatie wijziging Bouwbesluit inzake uitzondering voor drijvende bouwwerken, de labelverplichting voor de kantoorfunctie en enkele andere wijzigingen gepubliceerd. De NOvA heeft zijn adviescommissie huurrecht gevraagd te adviseren.

Bijgaand stuur ik u het advies van de adviescommissie. De algemene raad sluit zich aan bij de overwegingen van de adviescommissie en verzoekt u deze bij de verdere uitwerking te betrekken.

Met de meeste hoogachting,  
namens de algemene raad,



mw. mr. R.G. van den Berg  
algemeen secretaris

bijlage: advies van de adviescommissie huurrecht

Bezoekadres  
Neuhuyskade 94  
2596 XM Den Haag  
Tel. 070 - 335 35 35

Postadres  
Postbus 30851  
2500 GW Den Haag

[www.advocatenorde.nl](http://www.advocatenorde.nl)

## ADVIES

---

Van	:	adviescommissie huurrecht
Datum	:	18 april 2017
Betreft	:	<b>wijziging Bouwbesluit inzake uitzondering voor drijvende bouwwerken, de labelverplichting voor de kantoorfunctie en enkele andere wijzigingen</b>

---

## SAMENVATTING

### Conclusie

*De adviescommissie richt zich in dit advies uitsluitend op de voorgestelde labelverplichting voor kantoorgebouwen. De commissie onderschrijft het belang van duurzame gebouwen. Mede daarom bestaan er bezwaren ten aanzien van de juridische betekenis van de voorgestelde regeling, waardoor uitvoerbaarheid in de praktijk mogelijk wordt belemmerd.*

### Kernpunten

1. *Onduidelijke verhouding van het voorgestelde artikel 5.11 tot het Ontwerpbesluit Bouwwerken Leefomgeving.*
2. *Onduidelijke juridische betekenis en strekking van onderdelen van het voorgestelde artikel 5.11. Het invoeren van artikel 5.11 brengt voor de praktijk een noodzaak mee dat duidelijkheid wordt verschaft omtrent de verdeling van verantwoordelijkheden en kosten voor de te treffen voorzieningen tussen huurders en verhuurders.*

## REACTIE

### Toelichting op bovengenoemde kernpunten

#### **Kernpunt 1: Onduidelijke verhouding van het voorgestelde artikel 5.11 tot het Ontwerpbesluit Bouwwerken Leefomgeving**

- Het Bouwbesluit zal hoogstwaarschijnlijk op termijn worden vervangen door het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (hierna: BBL) dat thans nog in ontwerp is maar waarvan inwerkingtreding wordt beoogd in 2019. De internetconsultatie voor het BBL is onlangs gesloten. Beide besluiten (afdeling 5.3 Bouwbesluit en afdeling 3.4 BBL) bevatten een regeling omtrent duurzaamheid van (kantoor)gebouwen, welke regelingen onderling verschillen. De energielabel C-verplichting uit het Bouwbesluit zal gelden per 2023. Het is goed dat de praktijk zich al op deze verplichting per 2023 kan voorbereiden, maar in 2023 zal het Bouwbesluit hoogstwaarschijnlijk reeds zijn vervangen door het BBL. De commissie vraagt zich in dat licht af of het voor de praktijk niet duidelijker is om de beide ontwerpbesluiten inhoudelijk op elkaar af te stemmen.

#### **Kernpunt 2: Onduidelijke juridische betekenis en strekking van onderdelen van het voorgestelde artikel 5.11. Het invoeren van artikel 5.11 brengt voor de praktijk een noodzaak mee dat duidelijkheid wordt verschaft omtrent de verdeling van verantwoordelijkheden en kosten voor de te treffen voorzieningen tussen huurders en verhuurders.**

- De gebruiker van een gebouw is in de praktijk veelal niet de eigenaar van dat gebouw maar een huurder. Daarnaast zijn kantoorgebouwen vaak verhuurd aan meerdere huurders, die elk een deel van het gebouw gebruiken. De commissie neemt aan dat er diverse soorten voorzieningen mogelijk zijn om een label C te kunnen verkrijgen. Deze voorzieningen kunnen van bouwkundige en/of installatietechnische aard zijn, in welk geval deze meer in de invloedssfeer van een gebouweigenaar liggen, maar er zijn ook voorzieningen mogelijk die meer in de invloedssfeer van een gebruiker gelegen zijn. Dit alles doet de vraag rijzen wie de wetgever beschouwt als de aangewezen partij om de benodigde voorzieningen uit te voeren en te financieren. De commissie voorziet dat er gerechtelijke procedures zullen (moeten) worden gevoerd om een uitspraak te verkrijgen over de vraag of de gevolgen van een verbod in een concreet geval voor (rekening en) risico van een huurder of een verhuurder komen.
- Met de term “terugverdientijd” in artikel 5.11 lid 5 lijkt te zijn bedoeld de financiële besparingen die gedurende een bepaalde periode kunnen worden gerealiseerd met de benodigde energiebesparende voorzieningen. Aangezien doorgaans de gebruikers (huurders) van gebouwen de kosten voor het energieverbruik dragen, kan daaruit de bedoeling worden afgeleid dat met name de huurders de benodigde voorzieningen aanbrengen en financieren. Evenzeer mogelijk is echter dat met terugverdientijd in deze context (ook) kan zijn bedoeld de mogelijkheid voor een verhuurder om (via de huurprijs of anderszins) een vergoeding te bedingen voor de door hem aangebrachte voorzieningen. Niet duidelijk is of sprake is van een geobjectiveerde toets (in welk geval de vraag is welke criteria worden gehanteerd) of dat beoordeeld wordt of in het specifieke geval bepaalde financiële resultaten daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd (afhankelijk van lopende (huur)contracten c.q. de markt). Het lijkt de commissie noodzakelijk dat over een en ander duidelijkheid wordt verschaft.

- Het is een gegeven dat vanuit de meeste huurcontracten voor kantoren in de praktijk zijn opgesteld conform het zogenaamde ROZ-model kantoorruimte, versie 2003 of 2015 (hierna: "het ROZ-model"). Op grond van de (algemene) bepalingen van dit model zouden verhuurders zich op het standpunt kunnen stellen dat de gevolgen van een verbod (en dus de noodzaak om voorzieningen te treffen) voor rekening komen van de huurder. Indien het de bedoeling is van de wetgever dat met name gebouweigenaren/verhuurders de benodigde voorzieningen treffen, dan is het gelet op het ROZ-model zeer de vraag of dat in de praktijk ook zo zal gebeuren. Gewezen wordt op de volgende formulering in het ROZ-model kantoorruimte versie 2015, artikel 4.3 van de algemene voorwaarden:

*'Zowel bij als na het aangaan van de huurovereenkomst is Huurder verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle overige vereiste, niet onder artikel 4.1 vallende vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de in artikel 1.2 van de huurovereenkomst overeengekomen bestemming die Huurder daaraan moet geven. Hieronder vallen tevens alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld ter zake van het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de hiervoor bedoelde overeengekomen bestemming. Met de hiervoor bedoelde meldingen van overheidswege worden onder meer verstaan meldingen die op grond van het meest recente Bouwbesluit en het meest recente Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) verplicht zijn.'*

- Voor een huurder en een verhuurder die voorafgaand aan de datum van 1 januari 2023 een nieuwe huurovereenkomst aangaan is het mogelijk om afspraken te maken waarin de energielabel C-verplichting en daarvoor benodigde voorzieningen worden geadresseerd. Het is echter een gegeven dat huurovereenkomsten voor kantoorgebouwen vaak voor langere duur zijn aangegaan. Dat betekent dat huurders en verhuurders gedurende het bestaan van hun huurcontract zullen worden geconfronteerd met het verbod om het gehuurde te gebruiken indien dat op 1 januari 2023 geen energielabel C heeft, en de onduidelijkheid voor wiens risico dat is. Voor huurders die een mogelijkheid hebben om hun contract op te zeggen tegen een datum voor 1 januari 2023 zou dit aanleiding kunnen zijn om hun huurovereenkomst te beëindigen. Het kan bezwaarlijk zijn als huurders min of meer gedwongen worden te verhuizen (met alle kosten van dien) omdat zij contractueel gezien maatregelen moeten nemen waarvan de wetgever mogelijk heeft bedoeld dat verhuurders die zouden nemen.
- Indien het de bedoeling van de wetgever is dat een verhuurder de benodigde voorzieningen aan het gebouw aanbrengt en financiert en/of indien de rechter dat uitspreekt in een concreet geval, dan zijn er geen garanties dat de investeringen daarvoor aan de zittende huurder(s) mogen worden doorgeleid. Bij nieuwe huurders is de vraag of de markt in staat is de huurprijsverhoging te absorberen (zeker waar het gaat om oudere kantoren op minder aantrekkelijke locaties). Van 'terugverdienen' zal dan geen sprake (kunnen) zijn.
- Indien het de bedoeling is van de wetgever dat met name huurders de benodigde voorzieningen treffen of indien het gebruiksverbod voor risico van de huurder komt, dan zal de huurder genooddaakt zijn de voorzieningen te treffen. Dit geeft de volgende moeilijkheden:

1) Huurders zullen voorafgaand aan 1 januari 2023 niet de zekerheid hebben dat zij nog 10 jaar gebruik zullen kunnen/mogen/willen maken van het gehuurde zodat zij hun investeringen in het gebouw mogelijk niet in 10 jaar kunnen terugverdienen. Het ROZ-model sluit een mogelijke vordering van de huurder op de verhuurder ter zake (bijvoorbeeld uit hoofde van ongerechtvaardigde verrijking) uit. Dat betekent dat een huurder mogelijk hoge kosten moet maken die hij niet kan terugverdienen (en die hij dus vooraf ook niet gefinancierd kan krijgen).

2) Huurders zijn veelal slechts medegebruiker van een gebouw, samen met een aantal andere huurders. Indien bouwkundige en/of installatietechnische maatregelen nodig zijn dan is het voor deze huurders uitermate complex om enerzijds voor het treffen van deze voorzieningen goedkeuring te verkrijgen van de verhuurder, en anderzijds onderlinge afspraken te maken over de verdeling van de eigendomsrechten op de voorzieningen en de financiële besparingen. Als het gaat om andere maatregelen (bijv. het aanleggen van Ledverlichting) schiet een huurder daar niets mee op als niet de andere huurders in het gebouw vergelijkbare maatregelen nemen (iets waartoe de huurder zijn medehuurders niet kan dwingen).

- De commissie geeft in overweging dat, gelet op het voorgaande en de voorzienbare verdere (verplichte) verduurzaming van gebouwen, een regeling in het Burgerlijk Wetboek wordt opgenomen die een verhuurder de bevoegdheid geeft de kosten voor wettelijk verplichte energiebesparende voorzieningen via een huurverhoging naar rato van de redelijkerwijs te verwachten besparingen voor de huurder aan deze huurder kan doorberekenen. De commissie wijst in dit verband op artikel 7:305 BW:

1.

*De verhuurder die ingevolge een besluit als bedoeld in artikel 13 of 15 van de Woningwet voorzieningen als bedoeld in artikel 243 lid 2 heeft getroffen, is, ook buiten de gevallen van artikel 303 lid 1 onder a en b, bevoegd om ter doorberekening van de kosten van deze voorzieningen, voor zover redelijk, een daarop afgestemde verhoging van de huur te verlangen. Indien de huurder en de verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over het bedrag van de verhoging, kan ieder van hen vaststelling van de verhoging door de rechter vorderen.*

2.

*Dit artikel is, behalve op bedrijfsruimte in de zin van artikel 290, ook van toepassing op een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, indien deze zaak of dit gedeelte voor de uitoefening van een ander bedrijf is verhuurd dan waarop bedrijfsruimte in de zin van artikel 290 betrekking heeft.*

- Daarnaast geeft de commissie in overweging dat een regeling worden opgenomen die de huurder het recht geeft om een vergoeding te verlangen van de verhuurder voor wettelijk verplichte energiebesparende voorzieningen indien en voor zover de daartoe redelijkerwijs gedane investeringen aan het einde van de huur(termijn) niet zijn terugverdiend. Het zou de effectiviteit ten goede komen indien deze beide regelingen dwingend recht zouden worden.