

Investeren in verduurzaming: One strike and you are out!

Visie Pels Rijcken voor vastgoedbeleggers



Visie

In 2023 moeten alle kantoorgebouwen in Nederland minimaal energielabel C hebben. Dat volgt uit het Bouwbesluit, dat wordt gewijzigd naar aanleiding van het Energieakkoord uit 2013. Voor huurwoningen van woningcorporaties is een gemiddeld energielabel B als doelstelling opgenomen en voor huurwoningen van particuliere verhuurders een gemiddeld energielabel C. Dat was nog vóór het Klimaatakkoord van Parijs in 2015 werd gesloten.

Inmiddels is duidelijk dat het niet bij energielabel C zal blijven. Er wordt rekening mee gehouden dat in 2030 alle kantoren energielabel A moeten hebben. Ook eigenaren en gebruikers van winkels, industrieel vastgoed en hotels zullen waarschijnlijk binnenkort aan de slag moeten. Hoewel er voor hen momenteel geen specifieke wetgeving geldt, zal deze wel komen.

Op 10 oktober 2018 organiseerde Pels Rijcken in samenwerking met Rabobank Den Haag, het seminar 'Investeren in verduurzaming voor vastgoedbeleggers'. Tijdens het seminar gingen wij in op de gevolgen die de verplichte verduurzamingsmaatregelen hebben voor vastgoedbeleggers die beleggen in kantoren en woningen. Wij hebben ons gericht op twee onderwerpen:

1. de (verplichte) medewerking van huurders aan verduurzamingswerkzaamheden aan het gehuurde;
2. de doorbelasting van de daaraan verbonden kosten aan de huurders.

Huurders verplicht tot medewerking

Per 1 januari 2023 is het verboden om een kantoorruimte te gebruiken die niet minimaal energielabel C heeft. In 2016 is geschat dat 52% van alle bestaande kantoorruimte daar nog niet aan voldoet. Bij niet naleving van deze wettelijke verplichting, kan de gemeente een last onder bestuursdwang opleggen en in het uiterste geval overgaan tot sluiting van het kantoor.

Om te kunnen voldoen aan de verduurzamingsverplichting, moet in een groot aantal kantoorgebouwen werkzaamheden uitgevoerd worden. Zowel de verhuurder als de huurder heeft hierin wettelijke verantwoordelijkheden. De werkzaamheden waartoe de huurder verplicht is, zullen in de regel geen problemen veroorzaken omdat daarvoor doorgaans geen toestemming van de verhuurder voor nodig is. Voor de verhuurder ligt dat anders, de verhuurder mag namelijk niet zonder toestemming van de huurder werkzaamheden aan het gehuurde uitvoeren. Artikel 7:220 BW kent echter twee uitzonderingen op dat beginsel:

1. De huurder is verplicht om dringende werkzaamheden aan het gehuurde te gedogen.
2. De huurder is verplicht om mee te werken aan een renovatie als de verhuurder daartoe een redelijk voorstel doet. Van een renovatie is sprake als het huurgenot ten gevolge van de werkzaamheden toeneemt, bijvoorbeeld door het vervangen van enkel glas voor dubbel glas.

Veel verduurzamingswerkzaamheden zullen op grond van artikel 7:220 BW als een renovatie worden beschouwd. De huurder is kortom pas verplicht daar medewerking aan te verlenen nadat de verhuurder een redelijk voorstel heeft gedaan. Het voorstel moet in ieder geval de volgende informatie bevatten:

1. welke vernieuwingen worden aangebracht;
2. de duur van de werkzaamheden;
3. de gevolgen voor de huurprijs;
4. de tegemoetkomingen voor de huurder (zoals een vergoeding voor de overlast én tijdelijk vervangend huurobject).

De renovatieregeling biedt verhuurder de mogelijkheid om de huurprijs in verband met verduurzamingswerkzaamheden te verhogen, zelfs als in de huurovereenkomst daarvoor geen regeling is opgenomen. Met name voor langlopende huurovereenkomsten biedt deze regeling een uitkomst.

Indien de huurder het renovatievoorstel afwijst, kan de verhuurder de rechter vragen om de redelijkheid van het voorstel te beoordelen. Oordeelt de rechter dat het voorstel redelijk is, dan zijn er twee mogelijkheden: de huurder accepteert het voorstel alsnog, of de huurovereenkomst wordt beëindigd.

De rechter kan ook tot oordeel komen dat het renovatievoorstel niet redelijk is. Het voorstel kan gedurende de procedure niet worden aangepast. De verhuurder zal opnieuw een voorstel moeten doen. Stemt de huurder daar wederom niet mee in, dan zal een nieuwe procedure gestart moeten worden. Met alle vertraging en extra kosten van dien.

Doorbelasting kosten in de huur

Voor kantoren en geliberaliseerde huurwoningen is er geen wettelijke regeling die voorschrijft welke huurprijsverhoging in verband met verduurzamingswerkzaamheden redelijk is. Als partijen er onderling niet uitkomen, zal dit steeds per individueel geval worden vastgesteld door de rechter. Een voorstel waarin de energiekostenbesparing ten gevolge van verduurzaming (gedeeltelijk) wordt vertaald in een huurprijsverhoging, lijkt op voorhand redelijk.

Voor sociale huurwoningen (met een aanvangshuurprijs tot € 710,93) geldt wel een wettelijke regeling (zie Beleidsboek na woningverbetering): de huurprijs mag worden verhoogd met een bedrag dat in een redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten. Ter illustratie, een investering van € 5.000,- voor het vervangen van enkel glas voor dubbel glas, leidt volgens de uitgangspunten van het Beleidsboek tot een huurprijsverhoging van € 22,94 per maand. De huurprijs kan daarnaast nooit hoger worden vastgesteld dan de maximaal redelijke huurprijs voor de woning.

Problemen voorkomen

Verhuurders kunnen problemen voorkomen, door in nieuwe huurovereenkomsten uitdrukkelijk afspraken te maken over welke maatregelen voor wiens rekening komen en hoe wordt omgegaan met energiebesparing aan de kant van de huurder. De standaardtekst van de huidige ROZ-modellen voorzien hier nog onvoldoende in.

Voor lopende huurovereenkomsten geldt dat de verhuurder voordat hij kan beginnen aan renovatiewerkzaamheden altijd een redelijk voorstel aan de huurder moet doen. Een niet redelijk voorstel leidt al snel tot grote vertraging en extra kosten. De kans groot is dat de huurders een voorstel dat niet redelijk is niet zullen accepteren. Als de rechter het voorstel ook niet redelijk vindt zal de verhuurder weer van voor af aan moeten beginnen en een nieuw voorstel moeten doen. Het is daarom van zeer groot belang dat het redelijk voorstel 'an offer they can't refuse' is. Pels Rijcken helpt u graag met het formuleren van het redelijk voorstel en het opstellen van het communicatieplan om alle huurders mee te krijgen in de renovatie.

Contact

Wilt u meer weten over investeren in het verduurzamen van vastgoed en wat Pels Rijcken daarin voor u kan betekenen? Neemt u dan contact op met Aemile van Rappard.



Aemile van Rappard
advocaat, partner
+31 70 515 3713
+31 6 470 282 44
aemile.vanrappard@pelsrijcken.nl



Ewoud de Vries
senior advocaat
+31 70 515 3894
+31 6 108 884 31
ewoud.devries@pelsrijcken.nl



Jetske Huber
advocaat
+31 70 515 3229
+31 6 228 491 12
jetske.huber@pelsrijcken.nl