

VERPLICHTING ENERGIELABEL C VOOR KANTOORGEBOUWEN: HANDELEN IS NU VEREIST



Maaïke Faase en Alwin Kroon
Norton Rose Fulbright

MAART 2023 MENSENMAKENdeSTAD

Vanaf 1 januari 2023 geldt voor gebouwen met een kantoorfunctie de verplichting om minimaal een energielabel C te hebben. De label C-verplichting is bedoeld om de eigenaren van kantoorgebouwen te stimuleren hun pand te verduurzamen. Met de voortslepende energiecrisis en de huidige energieprijzen zijn steeds meer kantooereigenaren bereid om te investeren in verduurzaming van hun pand. Desondanks had op 1 januari 2023 nog maar 45% van de kantoren in Nederland een energielabel C.

Het wettelijk kader is duidelijk: op grond van artikel 5.11 lid 1 van het Bouwbesluit 2012, is ingebruikname of gebruik van een kantoorgebouw dat niet aan de wettelijke verplichting van het hebben van een energielabel C voldoet verboden. De verantwoordelijkheid om hieraan te voldoen ligt bij de eigenaar van een kantoorgebouw. Onder kantoorgebouw wordt ook een individueel gedeelte van een gebouw gerekend dat een specifieke kantoorfunctie heeft. Daarom geldt de label C-verplichting ook voor eigenaren van verzamelgebouwen waar bijvoorbeeld in de plint winkels of horeca gevestigd zijn en kantoren zijn gevestigd boven de plint. In dit geval geldt de label C-verplichting echter wel slechts voor het gedeelte van het gebouw met een kantoorfunctie. Tot een kantoorgebouw worden ook de nevenfuncties gerekend van de kantoorfunctie, zoals bijvoorbeeld het bedrijfsrestaurant of vergaderzalen. Echter, als een kantoorfunctie een nevenfunctie is van een andere gebruiksfunctie, bijvoorbeeld van winkels of industriehallen, is er geen sprake van een kantoorgebouw en geldt de label C-verplichting niet.

Kantoorgebouwen zonder energielabel C mogen niet worden gebruikt, tenzij een uitzonderingsbepaling op het kantoorgebouw van toepassing is. Zo is de label C-verplichting niet van toepassing op een kantoorgebouw indien de gebruiksoppervlakte voor kantoorfuncties kleiner is dan 50% van de totale gebruiksoppervlakte van het betrokken gebouw. Voorts is de label C-verplichting 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 m². De drempel van 100 m² geldt voor het totaal aan kantoorfuncties en nevenfuncties. Als bijvoorbeeld een gebouw bestaat uit twee kantoren van ieder 60 m² (en aldus een totale gebruiksoppervlakte van 120 m²) dan is de label C-verplichting wél van toepassing. Andere uitzonderingen zijn er voor een kantoorgebouw in een monument, in een slooppand, in een gebouw dat ten hoogste twee jaren zal worden gebruikt of in een gebouw dat zal worden onteigend.

Handhaving van het Bouwbesluit is een verantwoordelijkheid die bij de gemeenten ligt. Zij kunnen een passende sanctie opleggen, waarbij eerst een last onder dwangsom en in een later stadium een last onder bestuursdwang gericht op de sluiting van een gebouw tot de meest waarschijnlijke handhavingsinstrumenten behoren. Ook het opleggen van een strafrechtelijke sanctie is mogelijk omdat het niet voldoen aan de wettelijke verplichting kan worden gezien als een economisch delict. Bij brief van 18 oktober 2022 aan de Tweede Kamer heeft verantwoordelijk minister De Jonge nogmaals aangegeven dat hij wil dat gemeenten de toezichhoudende taak oppakken, zoals eerder al werd verzocht per brief.¹ Hierbij verwijst hij naar de website van het Informatiepunt Leefomgeving, daar is een stappenplan opgenomen voor gemeenten. Voor kantooereigenaren vormt dit een indicatie voor wat hen potentieel te wachten staat.

¹ Kamerstukken II
2022/23, 32847,
nr. 976.

Het wordt gemeenten aangeraden eerst een brief te versturen met een vooraankondiging van de label C-verplichting. Wanneer daar niet aan wordt voldaan, wordt deze vooraankondiging gevolgd door een brief waarin de kantooereigenaar twaalf weken de tijd wordt gegeven om aan te tonen dat aan de wettelijke verplichting voldaan wordt. Dit kan door overlegging van een geldig energielabel C, maar ook door overlegging van een energie- of maatwerkadvis over het vermoedelijke energielabel van het kantoorgebouw met bijbehorende maatregelen die tot toekenning van een energielabel C zullen leiden, inclusief een tijdsplanning voor uitvoering van de maatregelen. De uiterste termijn die daarbij wordt gesteld om alsnog een energielabel C te overleggen, is een jaar na het verstrijken van de termijn van twaalf weken. Nadat de termijn van twaalf weken is verstreken zal een hercontrole moeten plaatsvinden. Als blijkt dat dan nog steeds geen energielabel C of een plan is ontvangen, wordt overgegaan tot handhaving. Is wel een dergelijk plan ingediend, dan wordt een jaar na het verstrijken van de termijn gecontroleerd of inmiddels een energielabel C is geregistreerd. Wanneer dat niet het geval is, wordt alsnog overgegaan tot handhaving.

Op eigenaren van kantoorgebouwen die nog niet aan de label C-verplichting voldoen, is het gezegde van toepassing van “5 voor 12”. Er bestaat enige ademruimte, maar directe actie is wel vereist.



U bent
halverwege