

LEGAL UPDATE

Vijf vragen en antwoorden over de label C-verplichting voor kantoren

Datum: 22 december 2022

Vanaf 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Bent u er klaar voor? In deze Legal Update geven wij antwoord op vijf veel gestelde vragen over de label C-verplichting.

1. Geldt de label C-verplichting voor alle kantoren?

Nee, de verplichting geldt niet als:

- De gebruiksoppervlakte van de kantoorfunctie minder dan 50% van de totale gebruiksoppervlakte van het gebouw bedraagt (i.e. ondergeschikte kantoorfunctie)
- De gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties en nevenfuncties in het gebouw minder dan 100 m² is
- Het gaat om een monument
- Het gaat om een kantoorgebouw dat ten hoogste 2 jaar wordt gebruikt (en daarna bijvoorbeeld wordt gesloopt of getransformeerd)
- Het gaat om een kantoorgebouw dat (binnen twee jaar) wordt onteigend of aangekocht in het kader van de Onteigeningswet
- Het kantoorgebouw geen energie gebruikt om het binnenklimaat te regelen
- De maatregelen die nodig zijn om energielabel C te realiseren, een terugverdientijd hebben van meer dan 10 jaar. In dat geval kan worden volstaan met de maatregelen die een terugverdientijd hebben tot 10 jaar, met het bijbehorende energielabel

Klik [hier](#) voor de beslisboom van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Twijfelt u toch nog of de label C-verplichting voor u geldt? U kunt de gemeente vragen om uitsluitsel te geven.

2. Wat wordt precies bedoeld met 'kantoorfunctie' en 'nevenfunctie'?

Kantoorfunctie is voor deze regeling gedefinieerd als 'gebruiksfunctie voor administratie' (Bouwbesluit 2012). Onder 'nevenfunctie' wordt verstaan een gebruiksfunctie ten gunste van een andere gebruiksfunctie. Voorbeelden van nevenfuncties bij een kantoorfunctie zijn een bedrijfsrestaurant of een fietsenstalling.

Een misvatting in de huurpraktijk is dat de label C-verplichting geldt voor **alle** bedrijfsruimten die onder het 230a-huurregime vallen. Steeds moet worden getoetst of sprake is van een kantoorfunctie en zo ja, of sprake is van één van de hiervoor genoemde uitzonderingssituaties.

3. Ik ben eigenaar van een gebouw met verschillende gebruiksfuncties, waaronder ook een kantoorfunctie. Geldt de label C-verplichting in dit geval?

Een deel van een multifunctioneel gebouw dat een kantoorfunctie (eventueel met bijbehorende nevenfuncties) heeft, wordt voor dat deel gezien als een kantoorgebouw. U kunt ervoor kiezen om één label voor het gehele multifunctionele gebouw te laten opmaken; om te voldoen aan de label C-verplichting moet dan dus voor het hele gebouw label C gelden. U kunt er ook voor kiezen om alleen voor het kantoorgebouwgedeelte een label te laten opmaken.

Als er binnen uw multifunctionele gebouw verschillende kantoorgebouwgedeelten zijn, dan is er ook nog de mogelijkheid om een label op te laten maken voor alle kantoorgebouwgedeelten samen.

4. Wat gebeurt er als ik niet aan de label C-verplichting voldoe?

Het bevoegd gezag (meestal de gemeente waar het kantoorgebouw staat) is verantwoordelijk voor de handhaving van de label C-verplichting.

Als een kantoorgebouw niet aan de label C-verplichting voldoet, mag het gebouw niet worden gebruikt. De gemeente kan, als wordt besloten tot handhaven, bestuurlijke maatregelen nemen. Denk aan een last onder dwangsom, bestuursdwang of een bestuurlijke boete.

De verwachting is niet dat de gemeente op 1 januari 2023 bij alle eigenaren van kantoorgebouwen op de stoep staat. Als bij controle blijkt dat er nog geen label C is geregistreerd, kan de gemeente nog een termijn stellen om aan de verplichting te voldoen, voordat het gebouw door de gemeente wordt gesloten. Maar de gemeente kan ook directer optreden.

Als u uw kantoorgebouw heeft verhuurd, kan de huurder u ook aanspreken tot het nakomen van de label C-verplichting. Als het kantoorgebouw wordt gesloten, kunt u de huurder immers geen huurgenot verschaffen en is in beginsel sprake van een gebrek aan het gehuurde. De huurder heeft recht op herstel, huurprijsvermindering en/of schadevergoeding. In veel huurovereenkomsten is het recht op huurprijsvermindering en schadevergoeding weliswaar uitgesloten, maar het is maar de vraag of op die exoneraties met succes een beroep kan worden gedaan, als de huurder door een sluiting van het gebouw helemaal geen huurgenot heeft.

5. Als ik voor mijn kantoor een label C heb laten opmaken en registreren, hoe ik dan niets meer te doen?

Het is van belang om bij aanpassingen en verbouwingen steeds te blijven voldoen aan de voorwaarden voor label C. Daarbij is het goed om er alvast rekening mee te houden dat op termijn strengere eisen gaan gelden. De verwachting is dat er vanaf 2030 een label A-verplichting zal gelden. In het energieakkoord van 2013 staat immers: "*Voor 2030 wordt voor [bestaande] gebouwen gestreefd naar ten minste gemiddeld label A*". Daarnaast is een energielabel voor 10 jaar geldig, dus het is ook goed om de vervaldatum te checken en tijdig een nieuwe aan te vragen.

Wilt u meer weten over de label C-verplichting? In [aflevering 69 van onze podcast Licht op Legal](#), gaan Michiel Fechner en Caroline Escher uitgebreid in op dit onderwerp. Licht op Legal is ook via onze website, Spotify, Apple Podcasts of uw eigen favoriete podcastapp te beluisteren.

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact op met één van onze specialisten.

Dit is een Legal Update van Michiel Fechner.

Voor meer informatie:

Michiel Fechner
+31 30 25 95 572
michiefechner@vbk.nl