

# Vastgoed

FISCAAL  
& CIVIEL

PLATFORM VOOR FISCALE EN JURIDISCHE VASTGOEDZAKEN

**Het gemeentelijk grondbedrijf en de Vpb: een actualisatie**

*G.J.W. de Ruiter*

**De verwijtbaarheid van verhuurders bij het aantreffen van drugs in verhuurde panden**

*Mr. N.E. Gradisen*

**Verduurzaming van kantoorgebouwen: de uitvoeringsfase onder de loep**

*Mr. B. Andriessen en mr. S.S.N. Japhary*

**Btw: erbij behorend of zelfstandig?**

*Mr. R.J. van der Zwan en mr. H.E. Vliegen*

**Vastgoednieuws**

*Mr. T.S. de Lange en mw. mr. M. Bormann-Bakker*

2022/4

Sdu



# 28. Verduurzaming van kantoorgebouwen: de uitvoeringsfase onder de loep

MR. B. ANDRIESEN EN MR. S.S.N. JAPHARY

**De strenger wordende duurzaamheidseisen voor kantoorgebouwen zijn binnen de vastgoedpraktijk al langere tijd onderwerp van gesprek. Verhuurders en huurders die handhaving door het bevoegd gezag voor willen zijn moeten aan het werk. Maar als er dan tot uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden wordt overgegaan, met welke rechten en verplichtingen moeten partijen dan rekening te houden?**

## 1. Inleiding

Per 1 januari 2023 moeten alle kantoorgebouwen in Nederland minimaal energielabel C hebben.<sup>1</sup> Ook na 2023 zijn er eisen die nu al de aandacht en vooruitziende blik van gebouweigenaren en (eind)gebruikers vergen. Er wordt uitgegaan van een energielabel A verplichting voor kantoorgebouwen in 2030 en een energieneutraal gebouwde omgeving in 2050.<sup>2</sup>

De vraag wie binnen een huurrelatie verantwoordelijk is voor deze verduurzamingswerkzaamheden heeft onder juridische auteurs al menig pen in beweging gebracht, met als algemene conclusie dat het antwoord op deze vraag afhangt van (i) de relevante wet- en regelgeving op basis waarvan de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd<sup>3</sup>, (ii) de verdeling van onderhouds-, herstel- en vernieuwingsverplichtingen in de huurovereenkomst, (iii) de vraag of het niet voldoen aan de duurzaamheidseisen kwalificeert als een gebrek<sup>4</sup> en/of (iv) overige afspraken in de huurovereenkomst.<sup>5</sup>

Dit artikel gaat uit van het scenario dat tussen partijen vaststaat wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden en dat die partij gedurende de duur van de huurovereenkomst tot uitvoering

over wil gaan. Hierbij wordt stilgestaan bij de vraag welke rechten en verplichtingen partijen over en weer hebben met betrekking tot deze uitvoering, en dan met name in het geval de andere partij haar medewerking niet verleent. Daarbij wordt telkens een onderscheid gemaakt tussen de wettelijke regeling en de regeling van het meest recente (en veel toegepaste) ROZ-model voor kantoorruimte 2015.<sup>6</sup> Er wordt afgesloten met een aantal specifieke aandachtspunten voor verhuurders en huurders in het kader van bestaande en nog te sluiten huurovereenkomsten, nu de huidige wet- en regelgeving hier niet in alle gevallen voldoende houvast biedt.

## 2. Uitvoering verduurzamingswerkzaamheden door de verhuurder

Bij de uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden door de verhuurder speelt voornamelijk het toestemmingsrecht van de huurder een rol.

### 2.1 Toestemmingsrecht huurder

De hoofdregel zowel op grond van de wet als op grond van het ROZ-model is dat een verhuurder de toestemming nodig heeft van de huurder alvorens hij over kan gaan tot de uitvoering van de verduurzamingswerkzaamheden. De verhuurder is immers verplicht om de huurder het rustig genot te verschaffen van het gehuurde.<sup>7</sup> Het uitvoeren van verduurzamingswerkzaamheden zal in de regel dit genot verstoren.

1 Art. 5.11 Bouwbesluit 2012.

2 Zie o.a. [www.energieakkoordser.nl](http://www.energieakkoordser.nl), <http://www.un.org/sustainabledevelopment/cop21>.

3 Bijvoorbeeld het Bouwbesluit 2012 en/of het Activiteiten-besluit Milieubeheer.

4 In de zin van art. 7:204 BW.

5 Zie o.a. A.G.A. Van Rappard, J.M. Huber & R. Vermolen, 'Label C-verplichting kantoorruimte, goed begonnen is half gewonnen?', *WR* 2020/62; C.F.J. Heemskerck & E. Quispel, 'Is de Nederlandse huurovereenkomst al echt groen of zelfs blauw?', *WR* 2017/175; M. Faase & V.G.J. Boumans, 'Wie moet de energiebesparingsplicht uitvoeren? De huurder of de verhuurder?', *TvHB* 2021/2.

6 Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30-1-2015 vastgesteld en op 17-2-2015 gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21 en gepubliceerd op de website [www.roz.nl](http://www.roz.nl).

7 Art. 7:203 BW jo. Art. 7:204 BW. Tuinman, in: *T&C BW* 2021, art. 7:220 BW, aantekening 1.

De twee voornaamste uitzonderingen op dit algemene toestemmingsrecht van de huurder zijn gevallen waarin sprake is van (i) een redelijk renovatievoorstel en/of (ii) dringende werkzaamheden.

## 2.2 Redelijk renovatievoorstel

### Wettelijke regeling

Op grond van de wet kan een verhuurder de uitvoering van renovatiewerkzaamheden afdwingen indien hij daartoe een redelijk renovatievoorstel doet aan de huurder.<sup>8</sup> Onder renovatiewerkzaamheden wordt ‘zowel sloop met vervangende nieuwbouw’ verstaan ‘als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging’.<sup>9</sup> Uit de rechtspraak volgt voorts dat renovatiewerkzaamheden zien op verbeteringen of op vernieuwingen aan het gehuurde die tot gevolg hebben dat het huurgenot stijgt.<sup>10</sup> Verduurzamingswerkzaamheden zullen in beginsel aan deze definitie voldoen.

Een renovatievoorstel moet op de eerste plaats voldoen aan de door de wetgever en rechtspraak gestelde formele eisen:<sup>11</sup>

#### a. Schriftelijk voorstel

Een voorstel voor renovatie dient schriftelijk te worden gedaan.<sup>12</sup>

#### b. Definitief voorstel

Een voorstel voor renovatie dient definitief te zijn en dit dient ook kenbaar te zijn bij de huurder.<sup>13</sup>

#### c. Tijdig ingediend

Een voorstel voor renovatie moet tijdig zijn ingediend voorafgaand aan de start van de renovatiewerkzaamheden.<sup>14</sup>

#### d. Plan van aanpak

Een voorstel voor renovatie moet een uitgewerkt plan van aanpak bevatten waaruit onder andere de aanvangsdatum en de opleverdatum blijkt en eventuele overige informatie zoals wie de bouwaannemer is.<sup>15</sup>

Bij de verdere beoordeling van (de redelijkheid van) het renovatievoorstel spelen de volgende richtlijnonderwerpen een rol:<sup>16</sup>

#### a. De aard en duur van de werkzaamheden

Zoals de grootte van de renovatie, de omvang van de betrokken gebouwen en/of duur van de werkzaamheden.<sup>17</sup>

#### b. De staat van het gehuurde na renovatie

Het afwerkingsniveau en de mate waarin het gehuurde is verbeterd na de renovatie.<sup>18</sup>

#### c. Noodzakelijkheid medewerking huurder

Wat de noodzakelijkheid is van werkzaamheden voor het realiseren van de renovatie.<sup>19</sup>

#### d. Financiële gevolgen verhuurder

Negatieve financiële gevolgen voor de verhuurder indien de renovatie niet kan plaatsvinden.<sup>20</sup>

#### e. Financiële gevolgen huurder

Eenzijds positieve financiële gevolgen voor de huurder indien de renovatie plaats zal vinden, zoals omzetverwachtingen na een renovatie. Anderzijds negatieve financiële gevolgen zoals eventuele kosten als gevolg van (i) verhuizingen, (ii) een tijdelijke sluiting, (iii) een herinrichting. Hierbij spelen de financiële draagkracht van de huurder en/of eventuele tegemoetkomingen aan de huurder ter compensatie van eventuele kosten ook mogelijk een rol.<sup>21</sup>

#### f. Eventuele gevolgen voor de huurprijs

Zoals op de renovatie gebaseerde huurprijsverhogingen, eventueel in samenhang met een aanbieding van huurvrije perioden.<sup>22</sup> Interessant is dat een verhuurder via deze weg de huurprijs kan verhogen zonder dat hiervoor een regeling is opgenomen in de huurovereenkomst.

#### g. Mogelijkheid vervangend huurobject

Aan de huurder aangeboden vervangend huurobject en een beschrijving van dit vervangende huurobject (als (volwaardig) alternatief van het originele gehuurde). Ook kan worden gedacht aan een vergoedingsaanbieding aan huurder voor eventuele gemaakte kosten van huurder voor het zelf regelen van een vervangend huurobject.<sup>23</sup>

#### h. Duur van de huurovereenkomst

Denk hierbij aan de mate waarin kan worden gesteld dat de huurder zijn investering (in de zin van het moeten gedogen)

8 Art. 7:220 BW.

9 Art. 7:220 BW.

10 HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726, *TvHB* 2016/13, m.nt. E.T. de Boer; Rb. Utrecht (ktr.) 15 augustus 2011, ECLI:NL:RBUTR:2011:BR5028, r.o. 4.4 (*Mitros/X*); Rb. 's-Hertogenbosch (vzr.) 26 maart 2010, ECLI:NL:RBSHE:2010:BL9272, r.o. 4.5 (*Ver. Comité Samen Sterk/St. Bedr. Pensioenfonds Landbouw*); zie ook: G.I. Beij & Th. C. Visser, 'Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder', *TvHB* 2011/5.

11 Zie ook: G.I. Beij & Th. C. Visser, 'Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder', *TvHB* 2011/5.

12 Art. 7:220 BW.

13 Hof Amsterdam 19 januari 2006, ECLI:NL:GHAMS:2006:AV8247, *WR* 2006/82 (*Dewitkomart/Dudok Wonen*).

14 Rb. Zutphen (ktr. Apeldoorn, vzr.) 7 oktober 2009, ECLI:NL:RBZUT:2009:BK2157, *TvHB* 2010/1 (*Mega Max/CBB*); Rb. Alkmaar (ktr.) 15 september 2010, *TvHB* 2010, nr. 6, nr. 22 (*Babyland/Birekoven*), r.o. 21.

15 Hof Amsterdam 3 mei 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BC4580 (*Marrogeei/Eigen Haard*); Hof Amsterdam 3 mei 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BC6486 (*Eigen Haard/Douhri*).

16 Zie ook: G.I. Beij & Th. C. Visser, 'Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder', *TvHB* 2011/5.

17 *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p.31; Rb. Alkmaar (ktr.) 15 september 2010, *TvHB* 2010, nr. 6, nr. 22 (*Babyland/Birekoven*), r.o. 19.

18 Hof Amsterdam 3 mei 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BC4580 (*Marrogeei/Eigen Haard*); hof Amsterdam 3 mei 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BC6486 (*Eigen Haard/Douhri*).

19 *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 31.

20 *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 31.

21 HR 4 januari 1985, ECLI:NL:PHR:1985:AG4930, *NJ* 1985/789 (Hemmink/Woningbouwer Ommen); hof Amsterdam 17 november 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BK7494, *WR* 2010/367 (*De Key/Akdemir*).

22 *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 31.

23 *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, nr. 3, p. 31; Rb. Almelo (vzr.) 22 september 2010, ECLI:NL:RBALM:2010:BN8201 (*Twickelrand/X*).



terug kan verdienen doordat de huurovereenkomst nog een lange duur heeft.<sup>24</sup>

i. *Ouderdom van het gehuurde*

Indien een renovatie op korte termijn kan worden verwacht kan medewerking van de huurder eerder worden gevergd.<sup>25</sup>

Indien een verhuurder een renovatievoorstel voor verduurzamingswerkzaamheden heeft ingediend bij de huurder, dan kan de huurder ervoor kiezen om het voorstel te aanvaarden of af te wijzen.

Aanvaard de huurder het renovatievoorstel, dan kan de verhuurder overgaan tot uitvoering van de verduurzamingswerkzaamheden. De verhuurder kan indien een huurprijshoogte onderdeel heeft uitgemaakt van het renovatievoorstel (zie hiervoor onder paragraaf 2f) tevens een huurprijshoogte realiseren.

Indien de huurder het renovatievoorstel afwijst dan kan de verhuurder de rechter verzoeken om het voorstel op redelijkheid te toetsen. Komt de rechter tot het oordeel dat de verhuurder een redelijk voorstel heeft gedaan dan kan de huurder ervoor kiezen om (i) alsnog akkoord te gaan met het renovatievoorstel of (ii) de huurovereenkomst te beëindigen.<sup>26</sup>

Een kanttekening met betrekking tot de eventuele keuze van een huurder voor beëindiging van de huurovereenkomst is echter dat dit wat ons betreft niet (zonder meer) kan worden afgedwongen indien de verhuurder niet wenst mee te werken aan een dergelijke beëindiging.<sup>27</sup> Hoewel een huurder een beroep zou kunnen doen op de redelijkheid en billijkheid en aan zou kunnen voeren dat het onredelijk is dat een verhuurder zijn medewerking weigert tot beëindiging van de huurovereenkomst, kan dit beroep in onze ogen in beginsel niet slagen aangezien verhuurder en huurder een huurovereenkomst zijn overeengekomen en het renovatievoorstel van de verhuurder door een rechter redelijk is bevonden. In het verlengde hiervan zou een weigering van de verhuurder om akkoord te gaan met het beëindigen van de huurovereenkomst in beginsel niet in strijd zijn met de redelijkheid en billijkheid. Onzes inziens zal een huurder renovatiewerkzaamheden moeten gedogen indien het renovatievoorstel door de rechter als redelijk is bestempeld en de verhuurder niet wenst mee te werken aan een beëindiging van de huurovereenkomst.

Indien de rechter oordeelt dat het renovatievoorstel van de verhuurder niet redelijk is dan zal een verhuurder een nieuw voorstel moeten indienen bij de huurder. Gedurende een procedure bij de kantonrechter kan een verhuurder het voorstel namelijk in beginsel niet tussentijds wijzigen.<sup>28</sup> Wijst de huurder het nieuwe voorstel weer af dan dient de verhuurder weer opnieuw de rechter te verzoeken om zich uit te spreken over de redelijkheid van dit nieuwe voorstel.

Bij verduurzamingswerkzaamheden die zien op tien of meer bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen (aldus een complex) geldt dat het voorstel van de verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn indien 70% of meer van de huurders instemt met het voorstel.<sup>29</sup> In dit geval geldt er een ‘omkering van bewijslast’, zodat er in beginsel een gedoogplicht geldt voor de niet-instemmende huurders binnen het complex. Willen deze huurders de verduurzamingswerkzaamheden (toch) niet gedogen dan dienen zij een procedure te starten. Indien minder dan 70% van de huurders binnen een complex instemt geldt de normale regeling zoals hiervoor omschreven, zodat het initiatief om te bewijzen dat sprake is van een redelijk voorstel en het initiatief om een gerechtelijke procedure te starten weer bij de verhuurder ligt.

*ROZ-regeling*

In het ROZ-model is de voornoemde wettelijke regeling omtrent een redelijk renovatievoorstel (als uitzondering op het toestemmingsrecht van de huurder) expliciet uitgesloten.<sup>30</sup>

Echter, ook op grond van het ROZ-model kan een verhuurder uitvoering van renovatiewerkzaamheden afdwingen indien hij daartoe een redelijk voorstel doet aan de huurder.<sup>31</sup>

In tegenstelling tot de wettelijke regeling wordt in het ROZ-model onder het renovatiebegrip echter ‘(gedeeltelijke) sloop, vervangende nieuwbouw’ en ‘toevoegingen en veranderingen’ verstaan.<sup>32</sup> Het renovatiebegrip onder het ROZ-model is derhalve iets ruimer in vergelijking met het renovatiebegrip onder de wettelijke regeling; het ziet ook op (ongeclausuleerde) ‘toevoegingen en veranderingen’ en op ‘gedeeltelijke’ sloop.<sup>33</sup>

Gelet op dit (ruimere) renovatiebegrip onder het ROZ-model kan (derhalve) voorop worden gesteld dat verduur-

24 J.C. Toorman, ‘Herontwikkeling en de nieuwe renovatieregeling’, *TvHB* 2006, nr. 3 p. 81 e.v.; J.K. Six-Hummel, *Groene Kluwer*, art. 7:220 lid 2 BW aant. 45a; M.G. Costers & A. de Fouw, ‘De vergoeding bij renovatie: praktische tips voor onderhandelingen’, *TvHB* 2009, nr. 3, p. 93 e.v.; I.C.K. Mol, ‘Kroniek Renovatie’, *TvHB* 2010, nr. 4, p. 158 e.v.

25 J.C. Toorman, ‘Herontwikkeling en de nieuwe renovatieregeling’, *TvHB* 2006, nr. 3 p. 81 e.v.

26 *Kamerstukken II* 1999/2000, nr. 6, p. 23.

27 Zie ook: E.H.H. Schelhaas, ‘De renovatie in de ROZ-modellen’, *TvHB* 2016/3. *Kamerstukken II* 1999/2000, nr. 6, p. 23.

28 *GS Huurrecht* (J.K. Six-Hummel), art. 7:220 BW, aantekening 45d, *Asser/Rosset & Heisterkamp* 7-II 2017/120.

29 Art. 7:220 BW.

30 Art. 13.4 algemene bepalingen bij het ROZ-model (hierna: ‘AB’) en art. 13.2 AB.

31 Art. 13.2 AB.

32 Art. 13.3 AB.

33 Zie ook: E.H.H. Schelhaas, ‘De renovatie in de ROZ-modellen’, *TvHB* 2016/3.

zamingswerkzaamheden ook onder het renovatiebegrip vallen als bedoeld in het ROZ-model.<sup>34</sup>

Het toetsingskader van wanneer sprake is van een redelijk voorstel voor het uitvoeren van verduurzamingswerkzaamheden die kwalificeren als renovatiewerkzaamheden is echter in vergelijking met de wettelijke regeling onduidelijker.<sup>35</sup> Door de uitsluiting in het ROZ-model van de wettelijke regeling is namelijk niet duidelijk of en in hoeverre de voornoemde door de wetgever en rechtspraak gestelde richtlijnen op grond van de wettelijke regeling ook gelden voor het toetsingskader van wanneer sprake is van een redelijk voorstel op grond van het ROZ-model. Dit maakt dat het toetsingskader van een redelijk voorstel op grond van het ROZ-model niet in dezelfde mate is uitgekristalliseerd als bij de wettelijke regeling. Wel vermoeden wij dat voornoemde uit de wet en jurisprudentie voortvloeiende richtlijnen grotendeels *mutatis mutandis* gehanteerd kunnen worden indien het ROZ-model van toepassing is.

Het ROZ-model kent verder ook een eigen bepaling ten aanzien van een vermoeden dat een redelijk renovatievoorstel is gedaan door de verhuurder. Volgens het ROZ-model wordt een renovatievoorstel vermoed redelijk te zijn indien: (i) ten minste 51% van de huurders van het gehuurde dat bij de renovatie betrokken is heeft ingestemd met het voorstel en (ii) die huurders tezamen tenminste 70% van het aantal m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak huren van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dat bij de renovatie is betrokken.

### 2.3 Dringende werkzaamheden

#### Wettelijke regeling

Naast het indienen van een redelijk renovatievoorstel kan een verhuurder op grond van de wet uitvoering van de werkzaamheden ook afdwingen indien deze werkzaamheden kwalificeren als dringende werkzaamheden.<sup>36</sup> Via deze weg kan een verhuurder echter niet – zoals bij een redelijk renovatievoorstel – een mogelijke huurprijshoogte realiseren.

Dringende werkzaamheden betreffen werkzaamheden die geen uitstel kunnen dulden. Volgens de wetsgeschiedenis gaat het om werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld, waarbij het niet alleen gaat om reparatiewerkzaamheden, maar ook om werkzaamheden die zien op het voorkomen of het herstellen van schade.<sup>37</sup> Volgens de rechtspraak is verder alleen sprake van dringende werk-

zaamheden indien de werkzaamheden zien op herstel in de oude toestand.<sup>38</sup> Er is geen sprake van dringende werkzaamheden indien de werkzaamheden ook zien op verbetering en/of vernieuwing.<sup>39</sup> In dit laatste geval is namelijk sprake van renovatiewerkzaamheden.

Hoewel sommige auteurs betogen dat verduurzamingswerkzaamheden zouden kunnen kwalificeren als dringende werkzaamheden die geen uitstel kunnen dulden (te meer wanneer sancties dreigen en/of worden opgelegd)<sup>40</sup>, zullen onzes inziens verduurzamingswerkzaamheden in de regel niet kwalificeren als dringende werkzaamheden als bedoeld in de wet. Bij werkzaamheden die zien op verduurzaming is immers in principe geen sprake van herstel in een oude toestand, maar is juist sprake van een verbeterde en een vernieuwde situatie waarbij het huurgenot van een huurder wordt vergroot, zodat sprake is van renovatiewerkzaamheden en niet van dringende werkzaamheden. Het zou uiteraard wel voor kunnen komen dat verduurzamingswerkzaamheden ook deels bestaan uit dringende werkzaamheden. Uit de rechtspraak volgt echter dat bij een dergelijke samenloop het geheel aan werkzaamheden veelal kwalificeert als renovatiewerkzaamheden.<sup>41</sup> Kortom, wordt deze uitleg gevolgd dan zou dat betekenen dat een verhuurder de medewerking van zijn huurder in beginsel niet kan afdwingen met een beroep op dringende werkzaamheden.

#### ROZ-regeling

In het ROZ-model is de voornoemde wettelijke regeling omtrent dringende werkzaamheden, net als bij het redelijke renovatievoorstel, expliciet uitgesloten.<sup>42</sup>

Echter, ook op grond van het ROZ-model kan een verhuurder uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden afdwingen bij sprake van dringende werkzaamheden (als bedoeld in de wet).<sup>43</sup>

34 Zie ook: A.G.A. van Rappard, J.M. Huber & R. Vermolen, 'Label C-verplichting kantoorruimte, goed begonnen is half gewonnen?', *WR* 2020/62.

35 Zie ook: A.G.A. van Rappard, J.M. Huber & R. Vermolen, 'Label C-verplichting kantoorruimte, goed begonnen is half gewonnen?', *WR* 2020/62.

36 Art. 7:220 BW.

37 *Kamerstukken II* 2000/01, 26089, nr. 19, p. 29, 3<sup>e</sup> kolom onderin.

38 Rb. Utrecht (ktr.) 15 augustus 2011, ECLI:NL:RBUTR:2011:BR5028, r.o. 4.4 (*Mitros/X*); Rb. 's-Hertogenbosch (vzr.) 26 maart 2010, ECLI:NL:RBSHE:2010:BL9272, r.o. 4.5 (*Ver. Comité Samen Sterk/St. Bedr. Pensioenfond Landbouw*); zie ook: G.I. Beij & Th. C. Visser, 'Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder', *TvHB* 2011/5.

39 Rb. Utrecht (ktr.) 15 augustus 2011, ECLI:NL:RBUTR:2011:BR5028, r.o. 4.4 (*Mitros/X*); Rb. 's-Hertogenbosch (vzr.) 26 maart 2010, ECLI:NL:RBSHE:2010:BL9272, r.o. 4.5 (*Ver. Comité Samen Sterk/St. Bedr. Pensioenfond Landbouw*); zie ook: G.I. Beij en Th. C. Visser, 'Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder', *TvHB* 2011/5.

40 Zie onder andere: A.G.A. van Rappard, J.M. Huber & R. Vermolen, 'Label C-verplichting kantoorruimte, goed begonnen is half gewonnen?', *WR* 2020/62; M. Faase & V.G.J. Boumans, 'Wie moet de energiebesparingsplicht uitvoeren? De huurder of de verhuurder?', *TvHB* 2021/2; Y. Hasnaoui & B. Hoops, 'Verplichtingen om huurwoningen te verduurzamen: klem tussen privaats- en publiekrecht', *WR*, 2021/166.

41 Hof Amsterdam 17 november 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BK7494, *WR* 2010/367 (*De Key/Akdemir*); Rb. Haarlem (ktr.) 24 maart 2006, ECLI:NL:RBHAA:2006:AV7277, *WR* 2006/94 (*Van Schaik c.s./Stui c.s.*); Hof Arnhem 22 april 2009, ECLI:NL:GHARN:2008:BF5693, *WR* 2009/74 (*Van Overbeek/De Beter Woning*); zie ook: G.I. Beij & Th. C. Visser, 'Renovatie van bedrijfsruimte door de verhuurder', *TvHB* 2011/5.

42 Zie art. 13.4 AB.

43 Art. 13.2 AB.

In tegenstelling tot de wettelijke regeling echter is in het ROZ-model geen specifieke bepaling opgenomen voor dringende werkzaamheden, maar lijken dringende werkzaamheden te zijn ondergebracht in het voornoemde ruim omschreven renovatiebegrip van het ROZ-model, zodat de regeling van het redelijke renovatievoorstel op grond van het ROZ-model zoals hiervoor omschreven ook op dringende werkzaamheden van toepassing lijkt te zijn.

Het voorgaande houdt in ieder geval in dat we voor wat betreft dringende werkzaamheden uit kunnen gaan van de volgende verschillen tussen de wettelijke regeling en het ROZ-model: (i) daar waar wij vermoeden dat verduurzamingswerkzaamheden niet kunnen worden afgedwongen door een verhuurder op grond van dringende werkzaamheden als bedoeld in de wet, kan dit wel op grond van de bepalingen van het ROZ-model, nu dringende werkzaamheden volgens het ROZ-model gelijk worden gesteld met renovatiewerkzaamheden, (ii) in tegenstelling tot de wettelijke regeling dient een verhuurder bij een beroep op dringende werkzaamheden een redelijk voorstel in te dienen bij de huurder, en (iii) in tegenstelling tot de wettelijke regeling kan een verhuurder op basis van dringende werkzaamheden mogelijk een huurverhoging realiseren.<sup>44</sup>

### 3. Uitvoering verduurzamingswerkzaamheden door de huurder

Indien een huurder verantwoordelijk is voor de uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden dient hij – evenals verhuurder – in ieder geval rekening te houden met een toestemmingsrecht van de verhuurder.

#### 3.1 Toestemmingsrecht verhuurder

##### *Wettelijke regeling*

Een huurder mag geen veranderingen en/of toevoegingen met betrekking tot het gehuurde aanbrenge zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder. Dat is anders als het veranderingen betreft die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en kunnen worden verwijderd.<sup>45</sup> Aangezien enkel een (zeer) geringe verandering aan deze uitzondering voldoet, dient de huurder er niet op voorhand van uit te gaan dat de voorgenomen verduurzamingswerkzaamheden (volledig) met een beroep op deze uitzondering zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder kunnen worden uitgevoerd.

Geeft de verhuurder geen toestemming, dan kan de huurder de kantonrechter verzoeken om hem te machtigen om over te gaan tot het uitvoeren van de verduurzamingswerkzaamheden.<sup>46</sup> De kantonrechter zal dit verzoek in ieder geval toewijzen indien de verduurzamings-werkzaamhe-

den noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde door de huurder of indien deze het huurgenot verhogen en er geen zwaarwichtige bezwaren zijn aan de zijde van de verhuurder die zich tegen de uitvoering van de verduurzamingswerkzaamheden verzetten.<sup>47</sup>

##### *ROZ-model*

Indien de bepalingen van het ROZ-model gelden dan dient een huurder ook rekening te houden met een algemeen toestemmingsrecht van de verhuurder voor veranderingen en/of toevoegingen aan het gehuurde.<sup>48</sup> Dit is slechts anders indien deze veranderingen en/of toevoegingen voor de exploitatie van het bedrijf van de huurder nodig zijn en deze niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt betreffen of beïnvloeden.<sup>49</sup>

Geeft de verhuurder geen toestemming dan kan de huurder een machtiging vorderen bij de kantonrechter zodat hij over kan gaan tot het uitvoeren van de verduurzamingswerkzaamheden.

#### 3.2 Overige verplichtingen huurder ROZ-model

Naast het voornoemde toestemmingsrecht van de verhuurder, dient een huurder bij toepasselijkheid van het ROZ-model ook rekening te houden met de verplichting van de huurder om de verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk te informeren over *iedere* verandering of toevoeging.<sup>50</sup> Ook dient een huurder voor het uitvoeren van verduurzamingswerkzaamheden steeds (nader) te onderzoeken of sprake is van asbest op de locatie waar de verduurzamingswerkzaamheden zullen plaatsvinden.<sup>51</sup>

### 4. Aandachtspunten bij reeds gesloten huurovereenkomsten

Indien sprake is van een reeds gesloten huurovereenkomst zijn voor verhuurders en huurders de volgende aandachtspunten te onderscheiden met betrekking tot de uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden.

Ongeacht of de wettelijke regeling of het ROZ-model van toepassing is, doet een verhuurder er goed aan om tijdig met de huurder in overleg te treden over de gewenste verduurzamingswerkzaamheden, met als doel om te komen tot een (bij voorkeur schriftelijke) overeenstemming over de uitvoering van de werkzaamheden en een eventuele bijbehorende huurprijsverhoging. Indien een dergelijk overleg niet leidt tot het door verhuurder gewenste resultaat en de huurder zijn goedkeuring voor de werkzaamheden onthoudt, dan is de verhuurder in beginsel aangewezen op het afdwin-

44 Zie ook: A.G.A. van Rappard, J.M. Huber & R. Vermolen, 'Label C-verplichting kantoorruimte, goed begonnen is half gewonnen?', *WR* 2020/62.

45 Art. 7:215 lid 1 BW.

46 Art. 7:215 lid 3 BW.

47 Art. 7:215 lid 4 BW.

48 Art. 12.3 AB.

49 Art. 12.2 AB.

50 Art. 12.1 AB.

51 Art. 12.5 AB.

gen van de medewerking van de huurder via het doen van een redelijk renovatievoorstel. Naast medewerking van de huurder kan de verhuurder hiermee ook een huurprijsverhoging bewerkstelligen. Hierbij is het van belang om meteen de eerste keer, met inachtneming van de in paragraaf 2.2 genoemde richtlijnen, een renovatievoorstel op tafel te leggen dat een toets door de rechter kan doorstaan. Hiermee kunnen onnodige vertraging en kosten worden voorkomen. Voor het afdwingen van de medewerking van de huurder ligt een beroep op dwingende werkzaamheden (als bedoeld in de wet) wat ons betreft in beginsel niet voor de hand. Nog los van het feit dat verduurzamingswerkzaamheden in de regel niet onder de wettelijke definitie van dringende werkzaamheden vallen, kan de verhuurder via deze weg ook geen huurverhoging realiseren.

Een huurder doet er goed aan om vooraf te beoordelen of de voorgenomen werkzaamheden wellicht (deels) mogelijk zijn zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder. Is de wettelijke regeling van toepassing, dan moet het gaan om aanpassingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en worden verwijderd.<sup>52</sup> Als het ROZ-model van toepassing is moet het gaan om aanpassingen en/of toevoegingen die voor de exploitatie van het bedrijf van de huurder nodig zijn en die niet de (bouwkundige) constructie van het gehuurde en/of (technische) voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde of het complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt betreffen of beïnvloeden.<sup>53</sup> Zijn voorgaande uitzonderingen van toepassing op (onderdelen van) de verduurzamings-werkzaamheden, dan kunnen deze zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder worden uitgevoerd.

Is voorafgaande toestemming van de verhuurder wel vereist, dan raden wij de huurder aan om in overleg te treden met de verhuurder over de gewenste verduurzamingswerkzaamheden, met als doel om te komen tot een (bij voorkeur schriftelijke) overeenstemming over de uitvoering van de werkzaamheden. Wij raden huurders aan om tijdig met een dergelijk overleg aan te vangen aangezien bij het uitblijven van een toestemming van de verhuurder een gang naar de rechter moet worden gemaakt (voor het behalen van een rechterlijke machtiging).

Is het ROZ-model van toepassing, dan dient de huurder ook bedacht te zijn op zijn overige verplichtingen, waaronder het tijdig informeren van de verhuurder over iedere verandering of toevoeging en een eventueel onderzoek naar de aanwezigheid van asbest.

## 5. Aandachtspunten bij nieuwe huurovereenkomsten

Een (ver)huurder doet er bij het opstellen van een nieuwe huurovereenkomst<sup>54</sup> goed aan om de volgende onderwerpen in overweging te nemen en daarover duidelijke schriftelijke afspraken te maken. Dit geldt te meer indien bij het sluiten van de overeenkomst reeds duidelijk is dat het kantoorgebouw (nog) niet voldoet aan geldende of voorziene duurzaamheidseisen.

### a. Overlegverplichting

Overlegverplichting wanneer sprake is van verplichte verduurzamingswerkzaamheden, met duidelijke uitgangspunten die bij een dergelijk overleg worden gehanteerd. Zo kunnen partijen bijvoorbeeld afspreken dat zij uiterlijk een jaar voordat de verplichte verduurzamingswerkzaamheden dienen te zijn uitgevoerd met elkaar in overleg zullen treden. Partijen kunnen ook vaststellen op welke wijze dit overleg plaatsvindt en hoe bijvoorbeeld eventuele geschillen worden beslecht bij meningsverschillen.

### b. Medewerkingsverplichting/voorafgaande toestemming

Partijen kunnen voorwaarden formuleren waaronder een goedkeuring en/of medewerking van de wederpartij niet mag worden onthouden. De toestemming en/of medewerking van de wederpartij voor het uitvoeren van verduurzamings-werkzaamheden kan ook vooraf – eventueel onder bepaalde voorwaarden – worden gegeven.<sup>55</sup>

### c. Vergoedingen/huurprijsverhoging

Het is raadzaam om afspraken te maken over het geven van eventuele vergoedingen aan de huurder of verhuurder bij uitvoering van verduurzamingswerkzaamheden en/of het vaststellen van een huurprijsverhoging bij uitvoering door de verhuurder, zodat dit niet altijd via de weg hoeft van het redelijke renovatievoorstel.

### d. Erkende energiebesparende maatregelen

Partijen kunnen vooraf afspraken maken over de (minimale) kwaliteit van de te nemen verduurzamingsmaatregelen; partijen kunnen bijvoorbeeld afspreken dat verhuurder, respectievelijk huurder, bij de uitvoering dient te kiezen voor erkende energiebesparende maatregelen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

### e. Rapportageverplichting

Het is raadzaam om afspraken te maken wie verantwoordelijk is voor eventuele rapportageverplichtingen met betrekking tot de duurzaamheidseisen en energieverbruik richting de autoriteiten.<sup>56</sup> Daarbij kan ook worden stilgestaan bij eventuele ESG gerelateerde rapportageverplichtingen uit hoofde van (bijvoorbeeld) voorwaarden van een betrokken beleggingsfonds.

### f. Investerings einde huur

54 Het (her)onderhandelen van contractvoorwaarden is natuurlijk ook mogelijk via een aanpassing van een reeds bestaande huurovereenkomst (bijvoorbeeld middels een allonge).

55 Zie ook: M. Faase & V.G.J. Boumans, 'Wie moet de energiebesparingsplicht uitvoeren? De huurder of de verhuurder?', *TvHB* 2021/2 en art. 11.3.1 ROZ-model clausules.

56 Zie ook: M. Faase & V.G.J. Boumans, 'Wie moet de energiebesparingsplicht uitvoeren? De huurder of de verhuurder?', *TvHB* 2021/2.

52 Art. 7:215 BW.

53 Art. 12.2 AB.

Het is raadzaam om afspraken te maken over de vraag of de uitgevoerde verduur-zamingswerkzaamheden bij het einde van de huur in het gehuurde mogen achterblijven, en of in dat geval nog een vergoeding aan de uitvoerende partij verschuldigd is.<sup>57</sup>

De Raad voor Onroerende Zaken heeft overigens model-clausules opgesteld genaamd 'Artikelen Label en Informatieverplichting ROZ-model Kantoren 2019' die zien op regelingen omtrent verduurzaming van kantoorgebouwen. Hoewel wij het gebruik van deze model-clausules in het algemeen kunnen aanbevelen, raden wij aan om op basis van de positie van (ver)huurder en de specifieke omstandigheden van het geval aanvullingen en/of wijzigingen daarin aan te brengen. Voormelde aandachtspunten kunnen daarbij als leidraad dienen.

## 6. Conclusie

In dit artikel is omschreven met welke voornaamste rechten en verplichtingen verhuurders en huurders rekening dienen te houden in de uitvoeringsfase van verduurzamingswerkzaamheden op grond van enerzijds de wet en anderzijds het ROZ-model. Daarbij gaat het hoofdzakelijk om de eventueel geldende toestemmingsrechten van partijen en de uitzonderingen daarop. Tegen deze achtergrond zijn voor (ver)huurders in het kader van bestaande huurovereen-

komsten een aantal aandachtspunten te onderscheiden. Het verkrijgen van toestemming en/of de wijze waarop deze eventueel kan worden afgedwongen staat hierbij centraal. Tot slot worden een aantal aandachtspunten onderscheiden bij nieuwe huurovereenkomsten, waarbij wij kort gezegd aanraden om duidelijke afspraken te maken over (i) een overlegverplichting, (ii) de toestemming/medewerking van de wederpartij, (iii) het overeenkomen van vergoedingen aan huurder en/of huurprijsverhogingen, (iv) de kwaliteit van de te nemen verduurzamingsmaatregelen, (v) rapportageverplichtingen en (vi) wat te doen met de verrichtte verduurzamingswerkzaamheden aan het einde van de huur.

### Over de auteurs



#### Dhr. mr. B. Andriessen

Werkzaam als advocaat binnen de praktijkgroep Real Estate & Infrastructure van NautaDutilh N.V.



#### Mr. S.S.N. Japhary

Werkzaam als advocaat binnen de praktijkgroep Real Estate & Infrastructure van NautaDutilh N.V.

<sup>57</sup> Zie ook: M. Faase & V.G.J. Boumans, 'Wie moet de energiebesparingsplicht uitvoeren? De huurder of de verhuurder?', *TvHB* 2021/2.