

Kosten kapitaal en onderhoud van energie(besparende) maatregelen

mr. L. Kruitwagen¹

Verduurzaming van woningen, kantoor- en bedrijfsruimte is tegenwoordig aan de orde van de dag. Om een gebouw duurzaam te verwarmen en te koelen met lage exploitatiekosten kan onder meer een Warmte Koude Opslag (WKO) in combinatie met een warmtepomp worden aangelegd, er kunnen zonnepanelen worden aangebracht of het pand kan beter worden geïsoleerd. Er zijn tal van mogelijkheden. Het doorvoeren van energie(besparende) maatregelen² gaat gepaard met de nodige investeringen en daarna zijn er gebruiks- en onderhoudskosten verbonden aan de nieuwe energiezuinige installaties en/of apparatuur. Anderzijds kan er met dergelijke maatregelen wel aanzienlijk worden bespaard op de energiekosten. Het is – doorgaans – de huurder die van de lage energiekosten profiteert. Maar hoe zit het dan met de kapitaal- en onderhoudskosten? Kunnen die ook bij de huurder worden neergelegd of dient de verhuurder deze kosten voor haar rekening te nemen? In dit artikel wordt ingezoomd op de kostenverdeling van het kapitaal en het onderhoud naar aanleiding van energie maatregelen bij 290-bedrijfsruimte en 230a-ruimte.

1. Aanleiding

Voor woonruimte heeft de Hoge Raad op 21 januari 2022 een belangrijk arrest gewezen ter zake de kapitaal- en onderhoudskosten van een WKO-installatie. De meest relevante rechtsoverwegingen van de Hoge Raad luiden als volgt:

"3.1.3 Het hof heeft in rov. 4.7 overwogen dat de WKO-installatie en de afleverset in de gegeven omstandigheden onroerende aanhorigheden zijn als bedoeld in art. 7:233 BW. De WKO-installatie is onroerend, is fysiek verbonden met het gehuurde en behoort naar haar aard tot het gebruikelijke uitrustingsniveau van elk appartement in het gebouw, aldus het hof. Dit oordeel getuigt tegen de achtergrond van hetgeen hiervoor in 3.2.1 is overwogen niet van een onjuiste rechtsoverweging.

(..)

3.2.2 Zoals het hof in rov. 4.11 constateert, volgt uit art. 7:237 lid 2 BW dat de verhuurder de kapitaals- en onderhoudskosten van de WKO-installatie, zijnde een onroerende aanhorigheid, niet als servicekosten naast de kale huurprijs

aan de huurders in rekening kan brengen, terwijl de Warmtewet 2014 de leverancier de mogelijkheid bood om de kapitaals- onderhoudskosten als onderdeel van de maximale prijs volgens de Warmtewet 2014 aan de verbruiker in rekening te brengen. Deze regelingen zijn tegenstrijdig indien, zoals in deze zaak, de verhuurder 'leverancier' is in de zin van de Warmtewet 2014, en de huurders 'verbruiker'. Het oordeel van het hof dat art. 7:237 lid 2 BW in deze tegenstrijdigheid prevaleert is juist. Dat volgt ook uit de omstandigheid dat het samenstel van art. 7:233 BW en art. 7:237 BW strekt tot bescherming van de huurder van woonruimte en de Warmtewet 2014 niet beoogt afbreuk te doen aan die bescherming. Bovendien is als gevolg van de wijziging van de Warmtewet per 1 juli 2019 en 1 januari 2020, die wet (grotendeels) niet van toepassing op verhuurders. De klacht faalt daarom.

(..)

3.4 Opmerking verdient nog het volgende. In een geval als het onderhavige kan een verhuurder de kapitaals- en onderhoudskosten van een WKO-installatie (indien dit een onroerende aanhorigheid is), gelet op het bepaalde in art. 7:237 lid 2 BW niet als servicekosten bij huurders in rekening brengen en biedt het woningwaarderingssstelsel opgenomen in bijlage 1 bij het besluit huurprijzen woonruimte, dat van toepassing is op niet-geliberaliseerde huur, geen ruimte om deze kosten te verdisconteren in de maximaal redelijke huurprijs. Het behoort tot het domein van de wetgever om hiervoor een oplossing te bieden. De wetgever heeft blijk gegeven van de opvatting dat de bedoelde kosten als servicekosten aan de huurder in rekening gebracht beho-

1. Laura Kruitwagen is werkzaam als advocaat bij Stijl Advocaten te Amsterdam.
2. In het vervolg zal worden volstaan met het begrip 'energie maatregel'. Hieronder vallen zowel energiebesparende maatregelen, waarbij onder meer valt te denken aan gevel-, dak-, leiding-, of vloerisolatie, plaatsing van energiezuinige deuren en kozijnen en/of hoog rendement beglazing, alsook energie maatregelen, zoals bijv. realisatie van een WKO-installatie of zonnepanelen.

ren te kunnen worden. Met het oog daarop is op 13 juli 2018 een ontwerp-besluit tot wijziging van het Besluit servicekosten gepubliceerd voor internetconsultatie. Na afloop van die consultatie zijn evenwel (nog) geen nadere stappen gezet in het wetgevingsproces (zie de conclusie van de Advocaat-Generaal onder 3.31)³

De essentie van het arrest is dat de verhuurder van woonruimte kapitaal- en onderhoudskosten van een WKO-installatie niet via de servicekosten bij de huurder in rekening kan brengen. Dit komt, omdat in art. 7:237 lid 2 BW is bepaald dat "onder huurprijs wordt verstaan de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte". Onder woonruimte vallen ook onroerende aanhorigheden.⁴ Uit de uitspraak van de Hoge Raad blijkt dat een WKO-installatie in beginsel een onroerende aanhorigheid is. Dit betekent dat de prijs die de huurder is verschuldigd voor (het gebruik van) de WKO-installatie als onderdeel van de woonruimte dient te worden verdisconteerd in de (kale) huurprijs. De systematiek van de wet staat er aan in de weg om de kapitaals- en onderhoudskosten via de servicekosten in rekening te brengen bij de huurder van woonruimte. Deze redenering kan worden doorgetrokken naar zonnepanelen of andere (energiezuinige) onroerende aanhorigheden.

2. Betekenis voor 290-bedrijfsruimte en 230a-ruimte?

Art. 7:237 BW geldt specifiek voor huur van woonruimte en geldt dus niet voor 290-bedrijfsruimte en 230a-ruimte. De vraag rijst in hoeverre voornoemd arrest betekenis heeft voor 290-bedrijfsruimte en 230a-ruimte.

Voor 290-bedrijfsruimte en 230a-ruimte kent de wet geen regeling voor het doorberekenen van de kapitaals- en onderhoudskosten van energie maatregelen in de huurprijs. Evenmin is er een wettelijke regeling voor (de afrekening van) de servicekosten. Verhuurders vallen sinds de herziening van de Warmtewet in beginsel ook niet meer onder de reik-

wijde van die wet.⁵ Er bestaat voor partijen derhalve volledige contractsvrijheid om een huurprijs en servicekosten overeen te komen en om te bepalen hoe om te gaan met (de kosten van) energie maatregelen. Daarmee rijst de vraag hoe de kostenverdeling bij energie maatregelen, waaronder bijvoorbeeld een WKO-installatie en/of zonnepanelen, er in de praktijk dan uitziet voor 290-bedrijfsruimte en 230a-ruimte.

Is – bijvoorbeeld – de WKO-installatie⁶ reeds aanwezig bij het aangaan van de huurovereenkomst, dan kunnen de kapitaalkosten van de WKO-installatie worden verdisconteerd in de huurprijs. De gebruikskosten, waaronder het vastrecht, kunnen, anders dan bij woonruimte, bij de huurder in rekening worden gebracht via de servicekosten. Partijen kunnen omtrent huurprijs en servicekosten immers afspreken wat zij willen. De kostenverdeling ligt genuanceerder als de WKO-installatie wordt gerealiseerd nadat de huurovereenkomst is ingegaan. In dat geval is de meest eenvoudige oplossing voor de verhuurder om een (kosten)voorstel te doen aan de huurder. Als de huurder instemt met de realisatie, kostenverdeling en onderhoudsafspraken kunnen de nieuwe afspraken in een allonge op de huurovereenkomst worden overeengekomen.

Ondanks dat de energierekening voor de huurder zal zakken, zal een huurder echter niet altijd instemmen met het doorvoeren van energie maatregelen, althans niet met een voorstel waarbij de huurder (een gedeelte van) de kosten zal dragen. Wat zijn in die situatie voor de verhuurder de mogelijkheden om (een gedeelte van) de kapitaal- en onderhoudskosten door te belasten aan de huurder? Kan een verhuurder zonder instemming van de huurder i) de huurprijs wijzigen vanwege energie maatregelen, ii) de (gewijzigde) gebruikskosten van bijv. een WKO-installatie bij de huurder in rekening brengen via

5. Bij inwerkingtreding van de Warmtewet op 1 januari 2014 was de wet ook van toepassing op verhuurders die – kort gezegd – warmte leveren aan hun huurders. Verhuurders vallen niet langer onder de reikwijdte van de wet sinds de herziening van de Warmtewet in 2019 en 2020. Zo volgt uit art. 1a Warmtewet. Alleen art. 8 leden 2,3,4,6,7 en 9, art. 8a en art. 8b Warmtewet zijn nog steeds van toepassing op de verhuurder. Die artikelen bevatten voorschriften over het meten van geleverde warmte en de inzichtelijkheid in de kostenverdelingsystematiek van de geleverde warmte; niet over de vraag of en hoe de verhuurder kapitaal- en onderhoudskosten wel of niet mag doorberekenen aan de huurder. Zie nader over de Warmtewet en de relatie met huur van 290-bedrijfsruimte en/of 230a-ruimte de conclusie van de A-G met vindplaats ECLI:NL:PHR:2021:698 bij het arrest van de HR van 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:61, D.H. de Witte, 'Heroriëntatie verhouding huurrecht bedrijfsruimte en Warmtewet', *TvHB* 2019/4, UDH:TvHB/156965, p. 267 en V.G.J. Boumans, 'De Warmtewet: een update en een blik in de toekomst', *TvHB* 2017/2, UDH:TvHB/14133, p. 88.

6. In dit artikel worden als voorbeeld vaak een WKO-installatie en zonnepanelen genoemd, maar hetgeen is opgenomen in dit artikel geldt ook voor andere energie maatregelen, installaties en apparatuur.

3. HR 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:61.

4. Zo volgt uit art. 7:233 BW.

de servicekosten, en/of iii) kan de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van nieuwe installaties bij de huurder worden gelegd?

3. Wijziging huurprijs

3.1. Verhoging huurprijs via art. 7:305 BW

Art. 7:305 BW kent een regeling die verhuurder de mogelijkheid biedt om de huurprijs te verhogen na het aanbrengen van bepaalde energie voorzieningen. Het artikel is van toepassing op 290-bedrijfsruimte en 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 7:290 BW betrekking heeft.⁷ Het betreft echter alleen voorzieningen die worden genoemd in art. 7:243 lid 2 BW en die de verhuurder heeft getroffen ingevolge een besluit als bedoeld in artikel 13 of 15 van de Woningwet. De voorzieningen die worden genoemd in art. 7:243 lid 2 BW zijn a) het thermisch isoleren van de uitwendige scheidingsconstructies, b) het thermisch isoleren van de constructie die de scheiding vormt met de kruipruimte en c) het ten behoeve van de verwarmingsinstallatie plaatsen van een verwarmingsketel met een opwekkingsrendement van ten minste 80% indien de bestaande verwarmingsketel ten minste tien jaren oud is. Het betreft een regeling die ziet op hele specifieke situaties (besluit conform art. 13 of 15 Woningwet) en hele specifieke maatregelen (zoals genoemd in art. 7:243 lid 2 BW). Het komt in de praktijk dan ook niet of nauwelijks voor dat een verhuurder met een beroep op deze regeling een huurverhoging kan afdwingen.

Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat de wetgever deze expliciete regeling enkel heeft gecreëerd voor de situatie dat de gemeente de verhuurder door middel van een aanschrijving dwingt tot energiebesparende voorzieningen op grond van de Woningwet.⁸ Dit impliceert dat de wetgever ter zake overige energie maatregelen kennelijk geen wettelijke regeling in het leven heeft willen roepen.

3.2. Algemene duurzaamheidsbepaling in ROZ huurovereenkomsten

In art. 10 van de ROZ model huurovereenkomst uit 2015 voor kantoorruimte en andere bedrijfsruimte

in de zin van artikel 7:230a BW ("ROZ huurovereenkomst 2015 voor 230a-ruimte") en in art. 13 van de ROZ model huurovereenkomst uit 2012 voor winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW ("ROZ huurovereenkomst 2012 voor 290-bedrijfsruimte") is een algemene bepaling opgenomen met de strekking dat partijen het belang van duurzaamheid onderkennen en dat partijen overeenkomen elkaar te ondersteunen in het behalen van gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstellingen. In art. 10 van de ROZ huurovereenkomst 2015 voor 230a-ruimte wordt hieraan nog toegevoegd dat partijen op regelmatige basis de voortgang zullen bespreken. Een mooie bepaling, maar zonder nadere afspraken heeft dit artikel weinig waarde en zal het niet eenvoudig zijn om op basis van dit artikel kosten aan de huurder door te belasten. Deze artikelen bieden al helemaal geen grondslag voor de verhuurder om (eenzijdig) de huurprijs aan te passen of anderszins kosten op de huurder te verhalen na het doorvoeren van energie maatregelen.

3.3. Huurprijsaanpassing ex art. 7:303 BW

Het ontbreken van een wettelijke regeling om de huurprijs te verhogen naar aanleiding van het treffen van energie maatregelen, neemt de mogelijkheid niet weg om de rechter te verzoeken om een nadere vaststelling van de huurprijs op grond van art. 7:303 BW. Deze regeling geldt alleen voor 290-bedrijfsruimte (en niet voor 230a-ruimte). Een dergelijk verzoek kan bij een huurovereenkomst voor bepaalde tijd enkel worden gedaan na afloop van de overeengekomen duur of in andere gevallen telkens wanneer ten minste vijf jaar zijn verstreken sinds de dag waarop de laatste door partijen vastgestelde huurprijs is ingegaan of waarop de laatste door de rechter vastgestelde huurprijs is gevorderd en vastgesteld.⁹ Maatstaf bij de nadere vaststelling van de huurprijs is – kort gezegd – het gemiddelde van huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse. Het feit dat het gehuurde voorzien is van bijv. een WKO-installatie of zonnepanelen kan hierbij worden meegewogen, maar is geen doorslaggevende factor en betekent niet vanzelfsprekend een (kostendekkende) huurprijsverhoging. Sterker nog, een nadere huurprijsvaststelling kan leiden tot een huurprijsvermindering, ook met een (recent gerealiseerde) energie installatie. Succes voor de verhuurder is op deze wijze dus niet gegarandeerd.

3.4. Dringende werkzaamheden of renovatie (artikel 7:220 lid 1 en 2 BW)

Een alternatieve oplossing zou kunnen zijn de energie maatregelen te scharen onder dringende werkzaamheden of renovatie zoals bedoeld in art. 7:

7. Zo volgt uit art. 7:305 lid 2 BW. Dit betekent dat het artikel ook van toepassing is op bedrijfsruimte die valt onder artikel 7:230a BW. Het artikel geldt niet voor ruimten die worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep. Zie nader Rossel, in: T&C Huurrecht, art. 7:305 BW, aant. 3 en voor het onderscheid tussen bedrijfsuitoefening en beroepsuitoefening bijv. HR 22 november 1989, NJ 1990/674 (Sportschool) of Hof Amsterdam 1 april 2008, WR 2008/70.

8. *Kamerstukken II* 2000/01, 26 932, nr. 5, p. 17.

9. Zo volgt uit art. 7:303 lid 1 sub a en b BW.

220 lid 1 en 2 BW. Als de energie maatregelen nodig zijn om een kantoorruimte te laten voldoen aan een energielabel C, dan kunnen de werkzaamheden hoogstwaarschijnlijk worden aangemerkt als 'dringend'. Bij huur van een 290-bedrijfsruimte waar ook een gedeelte als kantoorruimte is verhuurd, kan ook een label C verplichting gelden vanaf 1 januari 2023 als meer dan 50% van het totale gebruiksoppervlakte wordt gebruikt als kantoor. Zonder label C verplichting, zal er niet snel sprake te zijn van 'dringende' werkzaamheden in de zin van art. 7:220 lid 1 BW. Met dringend wordt bedoeld dat de werkzaamheden niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld.¹⁰ Het nadeel kan zijn gelegen in het oplopen van directe herstellkosten, het mislopen van subsidie, fiscaal voordeel of voordeel door de werkzaamheden projectmatig aan te leggen. Als de energie maatregelen al onder dringende werkzaamheden zouden vallen, dan dient de huurder de realisatie te dulden, maar bestaat er niet direct een grondslag om de huurprijs te verhogen. De verhuurder van 290-bedrijfsruimte is dan weer genoodzaakt om terug te vallen op art. 7:303 BW.

Of de realisatie van energie maatregelen onder renovatie in de zin van art. 7:220 lid 2 BW valt, is ook te bezien. Uitgangspunt is dat een renovatie dient te leiden tot een toename van het huurgenot als gevolg van een (gedeeltelijke) vernieuwing van het gehuurde.¹¹ In het algemeen kan worden aangenomen dat energie maatregelen leiden tot een toename van het woongenot.¹² Maar dat hoeft niet altijd.¹³ Aannemende dat de energie maatregelen kunnen worden aangemerkt als een renovatie en de verhuurder de huurovereenkomst wenst voort te zetten na de renovatie, dan zal de verhuurder aan de huurder een (redelijk) voorstel moeten doen. Onderdeel van het voorstel kan een huurverhoging zijn.¹⁴ Als de huurder niet instemt met het voorstel, dan dient de verhuurder aan te tonen dat het voorstel redelijk is. Als de rechter oordeelt dat het voorstel redelijk is, dan is het aan de huurder om te beslissen of hij het voorstel accepteert, en/of de renovatie gedooft, dan wel de huurovereenkomst beëindigt. Indien huurder de renovatie gedooft en de huurovereenkomst wordt voortgezet, betekent dit niet automatisch dat huurder het renovatievoorstel van verhuurder heeft aanvaard¹⁵ en/of dat de huurovereenkomst conform het renovatievoorstel is gewijzigd.¹⁶ Ook al bestempelt de rechter het renovatievoorstel als redelijk en moet de huurder de renovatie en derhalve de energie maatregelen gedogen, dan staat de verhuurder dus

alsnog met lege handen als de huurder het renovatievoorstel (incl. de huurprijsverhoging) niet accepteert. Of een hogere huurprijs in deze situatie alsnog kan worden afgedwongen via de rechter, is onzeker. Een verhuurder van 290-bedrijfsruimte is dan wederom aangewezen op de 303-procedure.

Overigens worden de leden 1, 2 en 3 van art. 7:220 BW uitgesloten in art. 13.4 van de algemene bepalingen 2015 voor kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW ("algemene bepalingen 2015 voor 230a-ruimte"). Art. 13.1¹⁷ algemene bepalingen 2015 voor 230a-ruimte is zo ruim geformuleerd dat energie maatregelen daaronder kunnen worden geschaard en dat het de verhuurder op grond van dat artikel is toegestaan om energie maatregelen door te voeren. Deze werkzaamheden leveren richting de huurder geen gebrek op (zie art. 13.4 algemene bepalingen 2015 voor 230a-ruimte). Dat is prettig, maar levert nog geen grondslag voor de verhuurder op om de kosten aan de huurder door te belasten. Daartoe zal de verhuurder alsnog een voorstel, waaronder een verhoging van de huurprijs, aan de huurder moeten doen. De huurder is niet verplicht dit te accepteren.

In de algemene bepalingen 2012 voor winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW ("algemene bepalingen 2012 voor 290-bedrijfsruimte") worden de leden 1, 2 en 3 van art. 7:220 BW niet uitgesloten, althans niet met zoveel woorden, maar er wordt wel van het artikel afgeweken. Art. 14.1¹⁸ algemene bepalingen 2012 voor 290-bedrijfsruimte kent een nagenoeg gelijkkluidende bepaling als art. 13.1 in de algemene bepalingen 2015 voor 230a-ruimte. Ook die bepaling geeft de verhuurder derhalve de ruimte om energie maatregelen uit te voeren. Huurder moet dat dulden. Ook dit levert geen gebrek op, maar geeft de verhuurder geen ruimte om de kosten aan de huurder door te belasten. Wederom zal de verhuurder het dus moeten hebben van een (redelijk) renovatievoorstel.

17. Art. 13.1 luidt: 'Het is Verhuurder toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwingen. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-)eisen of maatregelen van de overheid of nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.'

18. Het artikel luidt: 'Huurder zal verhuurder in de gelegenheid stellen om op, aan of in het gehuurde of het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel van het gehuurde en ter vervanging/vernieuwing van zaken die tot het gehuurde behoren door gelijke of soortgelijke zaken. Het gestelde in de vorige zin is eveneens van toepassing wanneer verhuurder wenst over te gaan tot het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of tot het verrichten van werkzaamheden aan het gehuurde die nodig zijn in verband met voorschriften van de overheid nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties.'

10. *Kamerstukken II 1999/2000*, 26089, nr. 6, p. 22.
 11. HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726, NJ 2016/449 (Loth/Portaal).
 12. Zie bijv. Hof Den Haag 22 november 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:3134.
 13. Zie bijv. Ktr. Amsterdam 4 april 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:2543.
 14. *Kamerstukken II 1999/2000*, 26089, nr. 6, p. 22.
 15. HR 16 maart 2012, ECLI:NL:PHR:2012:BV1796 (Yacoubi/Lieven de Key).
 16. *Kamerstukken II 1999/2000*, 26089, 26089, nr. 6, p.23.

3.5. Conclusie ter zake wijziging huurprijs

Geconcludeerd kan worden dat het van belang is om voorafgaand aan het aangaan van de huur afspraken te maken over (mogelijke) energie maatregelen die gedurende de looptijd van de huurovereenkomst zullen worden verricht. Er kunnen dan ook kostenafspraken worden gemaakt.

Immers, bij een lopende huurovereenkomst geeft de wet geen mogelijkheden om op basis van energie maatregelen de huurprijs eenzijdig te verhogen of de kosten anderszins op de huurder te verhalen. De verhuurder zal het moeten hebben van de welwillendheid van de huurder. Een huurprijsaanpassing op voet van art. 7:303 BW, dringende werkzaamheden en/of renovatie geven de verhuurder geen garantie tot een kostendekkende verhoging van de huurprijs. Art. 7:305 BW of de algemene duurzaamheidsbepaling in de ROZ huurovereenkomst 2012 voor 290-bedrijfsruimte en de ROZ huurovereenkomst 2015 voor 230a-ruimte bieden ook (vrijwel) geen soelaas voor een huurprijsverhoging.

4. Servicekosten

Voor de huur van 290-bedrijfsruimte en 230a-ruimte gelden geen wettelijke bepalingen ter zake de vaststelling van de servicekosten. Het staat partijen dan ook vrij om de energie- en gebruikskosten van energie maatregelen terug te laten komen in de servicekosten. Dit kan bij het aangaan van de huur worden neergelegd in de huurovereenkomst. Op grond van art. 19.1 algemene bepalingen 2012 voor 290-bedrijfsruimte en art. 18.1 algemene bepalingen 2015 voor 230a-ruimte komen – kort gezegd – de kosten van levering, transport, de meting en het verbruik van water en energie voor rekening van de huurder, tenzij partijen in de huurovereenkomst zijn overeengekomen dat verhuurder voor deze leveringen en diensten zorgdraagt. De (overige) levering van zaken en diensten waarvoor de verhuurder zorgdraagt, kunnen worden opgenomen in art. 5.1 van de ROZ huurovereenkomst 2012 voor 290-bedrijfsruimte en de ROZ huurovereenkomst 2015 voor 230a-ruimte. De vergoeding die huurder verschuldigd is voor de door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt middels een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening door de verhuurder bij de huurder in rekening gebracht (art. 4.6 van de ROZ huurovereenkomst 2012 voor 290-bedrijfsruimte en de ROZ huurovereenkomst 2015 voor 230a-ruimte).

Indien energie maatregelen gedurende de lopende huurtermijn worden gerealiseerd en de huurder zelf zorgdraagt voor de contracten met de energieleverancier(s), ligt het voor de hand dat het contract met de energieleverancier wordt aangepast naar de situatie met bijvoorbeeld WKO-installatie en/of zonnepanelen. Dit zal voor de huurder in beginsel niet op bezwaren stuiten, daar de energiekosten zullen dalen met energiezuinige installaties. Het vastrecht dat huurder is verschuldigd, valt mogelijk hoger uit dan

voorheen, maar alsnog zullen de energie maatregelen onderaan de streep een daling van de gebruiks- en energiekosten voor de huurder met zich brengen. Het ligt daarom voor de hand dat de huurder geen bezwaar zal hebben om de contracten met leveranciers aan te passen aan de situatie na de energie maatregelen.

Draagt de verhuurder zorg voor het afsluiten en leveren van energie(contracten) dan kan de verhuurder de door haar te leveren zaken en diensten eenvoudig wijzigen op grond van art. 5.2 van de ROZ huurovereenkomst 2012 voor 290-bedrijfsruimte en de ROZ huurovereenkomst 2015 voor 230a-ruimte en aanpassen naar de situatie met bijvoorbeeld WKO-installatie en/of zonnepanelen. Ook dit zal doorgaans niet voor problemen zorgen, omdat de kosten voor de huurder zullen dalen na het doorvoeren van de energie maatregelen. Los daarvan, is de verhuurder op grond van art. 5.2 van de ROZ huurovereenkomst 2012 voor 290-bedrijfsruimte en de ROZ huurovereenkomst 2015 voor 230a-ruimte bevoegd om de te leveren zaken en diensten 'na overleg met huurder' te wijzigen. Er is geen instemming van huurder vereist; oftewel een eenzijdige wijzigingsbevoegdheid.¹⁹ Verhuurder kan zo op eenvoudige wijze de energiezuinige installaties onderdeel laten uitmaken van de door haar te leveren zaken en diensten. Ook is de verhuurder bevoegd om het door de huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor levering van zaken en diensten tussentijds aan te passen aan de door de verhuurder te verwachte kosten (art. 19.8 algemene bepalingen 2012 voor 290-bedrijfsruimte en art. 18.7 algemene bepalingen 2015 voor 230a-ruimte). Bij 230a-ruimte geldt dat de verhuurder deze bevoegdheid toekomt na overleg met de huurder. Aan het einde van het jaar volgt een verrekening van het door de huurder teveel of te weinig betaalde voorschot in verhouding tot de werkelijke kosten. De daadwerkelijke gebruiks- en energiekosten liggen uiteindelijk derhalve altijd bij de huurder.

Het voorgaande is gebaseerd op de ROZ huurovereenkomsten en algemene bepalingen (uit 2012 en 2015). Wordt niet één van deze ROZ modellen gehanteerd, dan is het afhankelijk van de tussen partijen gemaakte afspraken of en hoe het gewijzigde kostenplaatje na de energie maatregelen kan worden geïntegreerd in de servicekosten.

19. Een en ander logischerwijs binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid (artikel 6:2 en 6:248 BW) en het is van belang dat de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst de uitbreiding van de service en/of verhoging van de servicekosten niet al heeft voorzien en wist of heeft geweten dat de latere eindafrekeningen de overeengekomen voorschotbetalingen (ver) zouden overstijgen. In dat geval zou de huurder zich mogelijk kunnen beroepen op dwaling. Zie bijvoorbeeld Hof Arnhem-Leeuwarden 2 april 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:2954. Dit is overigens niet direct aannemelijk in geval van energie maatregelen, waarbij de servicekosten doorgaans zullen dalen in plaats van stijgen.

De conclusie kan, op een uitzondering daargelaten, worden getrokken dat energie maatregelen voor wat betreft de servicekosten de zegen (en medewerking) van de huurder zullen verkrijgen. Zo niet, dan geldt dat de huurder ofwel zelf zorgdraagt voor de contracten met de energieleveranciers en deze contracten (noodgedwongen) zullen wijzigen naar de situatie met bijv. WKO-installatie en/of zonnepanelen. Reden voor de huurder om te protesteren tegen deze wijziging, ligt niet voor de hand daar de energiekosten zullen dalen. In de situatie dat de verhuurder zorgdraagt voor de levering van energie, komt de verhuurder een eenzijdige wijzigingsbevoegdheid toe ter zake de door haar te leveren zaken en diensten. Ook op deze wijze kunnen de gebruikskosten bij de huurder komen te liggen.

5. Onderhoudskosten

Bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst is het raadzaam om afspraken te maken over de (gedurende de looptijd te realiseren) energie maatregelen en het onderhoud van naar aanleiding daarvan gerealiseerde installaties en apparaten. Deze kunnen volledig bij de huurder worden gelegd, als beide partijen daarmee instemmen.

Bij een bestaande huurovereenkomst kan de verhuurder niet eenzijdig de onderhoudsverplichting van de huurder wijzigen. Uitgangspunt zijn de bestaande afspraken. Is er gecontracteerd op basis van het ROZ-model 2015, dan geldt voor 290-bedrijfsruimte dat van overheidswege of andere daartoe bevoegde instanties voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties voor rekening van de verhuurder komen. Dit is alleen anders voor zover het periodiek en correctief onderhoud betreft, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen en de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, althans als de inspecties samenhangen met en worden verricht in het kader van de uitvoering van periodiek en correctief onderhoud.²⁰ De onderhoudskosten voor bijvoorbeeld een WKO-installatie en/of zonnepanelen komen overeenkomstig voornoemde regeling derhalve gedeeltelijk voor rekening van de verhuurder en gedeeltelijk voor rekening van de huurder. Om onder deze onderhoudsbepaling te vallen, dient de installatie tot het gehuurde of de onroerende aanhorigheden van het gehuurde te behoren. Of dat het geval is als een energie maatregel gedurende de looptijd van een huurovereenkomst wordt gerealiseerd, is de vraag. Dit zal afhankelijk zijn van het soort installatie en de overige omstandigheden, zoals bijvoorbeeld of de huurder met

realisatie heeft ingestemd en of (technische) installaties volgens de huurovereenkomst tot het gehuurde behoren, of niet. Indien een nieuwe installatie niet onder (de onroerende aanhorigheden van) het gehuurde valt, dan bestaat er geen grondslag voor de verhuurder om het onderhoud en de kosten daarvan bij de huurder neer te leggen.

Voor 230a-ruimte gaat de onderhoudsverplichting voor de huurder verder dan bij 290-bedrijfsruimte. Alleen vervanging van onderdelen en vernieuwing van tot het gehuurde behorende installaties komen voor rekening van de verhuurder. Het periodiek en correctief onderhoud alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van kleine onderdelen alsook de al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties zijn voor rekening van de huurder.²¹ Ook hier dient te worden gezien of een gedurende de looptijd van de huurovereenkomst gerealiseerde installatie, zoals bijvoorbeeld een WKO-installatie en/of zonnepanelen, na realisatie tot het gehuurde behoort en de installatie daarmee onder de voornoemde regeling valt zodat er automatisch een (kosten)verdeling voor wat betreft het onderhoud bestaat.

6. Energie maatregelen en toekomstige huurovereenkomsten

Resumerend geldt dat de geldende wetgeving en ROZ huurovereenkomsten en algemene bepalingen uit 2012 voor 290-bedrijfsruimte en uit 2015 voor 230a-ruimte (vrijwel) geen mogelijkheid voor verhuurders bieden om investeringen aan energie maatregelen gedurende de looptijd van een reeds lopende huurovereenkomst terug te verdienen als partijen daarover geen afspraken hebben gemaakt of kunnen maken. Het advies luidt daarom: maak afspraken over energie maatregelen die gedurende de looptijd van de huurovereenkomst (naar verwachting) zullen worden gedaan en de kostenverdeling daarvan.

Het is van belang om af te spreken wie een maatregel zal treffen en wie de kosten daarvan zal dragen. Er kan reeds op voorhand worden afgesproken dat de investering van energie maatregelen na realisatie in de huurprijs wordt verdisconteerd en derhalve leidt tot een huurprijsverhoging. Er kan zelfs op voorhand een staffel of systematiek worden afgesproken waarmee de gevolgen van de investering

20. Art. 12.3 sub e. jo. 12.4 sub h. algemene bepalingen 2012 voor 290-bedrijfsruimte.

21. Artikel 11.4 sub c. jo. 11.5 sub g. algemene bepalingen 2015 voor 230a-ruimte.

voor de huurprijs worden vastgelegd. Het is raadzaam om te bezien hoe dit zich verhoudt tot de huurprijsherziening via art. 7:303 BW en of dit invloed heeft op de termijnen van een huurprijsherzieningsprocedure zoals genoemd in art. 7:303 lid 1 sub a en sub b BW. Een dergelijke huurprijfsafpraak wijkt mogelijk ten nadele van de huurder af van de dwingendrechtelijke bepalingen uit titel 4 van afdeling 6. In dat geval zal de kantonrechter om goedkeuring moeten worden gevraagd.

Als wordt afgesproken dat de huurder energie maatregelen zal nemen, kunnen desgewenst afspraken worden gemaakt over de gevolgen van een huurbetaling binnen een bepaalde termijn na realisatie van de maatregelen. Bijv. een (gedeeltelijke) terugbetaling door de verhuurder, omdat de huurder de investering niet middels afschrijving heeft kunnen terugverdienen. Gelet op de contractsvrijheid voor huurovereenkomsten ter zake 290-bedrijfsruimte en 230a-ruimte zijn er tal van mogelijkheden en zijn afspraken in alle vormen en maten denkbaar. Echter, in alle gevallen geldt: het verdient aanbeveling om voor de aanvang van de huur goed na te denken over de te nemen energie maatregelen zodat hierover passende afspraken in de huurovereenkomst kunnen worden neergelegd.

Naar verwachting zal begin 2023 een nieuw ROZ model huurovereenkomst met bijbehorende algemene bepalingen voor 290-bedrijfsruimte worden gelanceerd. Duurzaamheid en energie maatregelen zullen een belangrijk element vormen in deze huurovereenkomst. Er zullen in de huurovereenkomst specifieke bepalingen zijn opgenomen voor het nemen van energie maatregelen. Gedacht kan worden aan een verbod voor huurder om wijzigingen aan te brengen die afbreuk doen aan de duurzaamheid van het gehuurde, een meldingsplicht voor de huurder op grond van artikel 2.15 lid 2 Activiteitenbesluit Milieubeheer, een verplichting voor de verhuurder om de huurder te compenseren wanneer de huurovereenkomst binnen 5 jaar eindigt nadat de huurder heeft geïnvesteerd in energie maatregelen en een bepaling die de huurder en de verhuurder verplicht om in overleg te treden als bekend wordt dat ook een energielabel verplichting met een minimaal label wordt ingevoerd voor 290-bedrijfsruimte. Hoe de bepalingen over energie maatregelen en duurzaamheid in het nieuwe model gaan luiden, is nog even afwachten. In elk geval zullen partijen aan het denken worden gezet over duurzaamheid en de verdeling van de ter zake te verrichten werkzaamheden en de kosten daarvan.