



Het verplichte C-label
voor kantoorpanden

HOE DAN?

Het is nu al een hoofdpijndossier voor gemeenten, handhavers en veel bedrijven: het verplichte energielabel C voor kantoorpanden. De maatregel wordt als een hete kroket heen en weer geschoven tussen diverse instanties. Voor enkele tienduizenden kantoren dreigen problemen.

Het klinkt simpel: kantoorgebouwen die groter zijn dan honderd vierkante meter moeten vanaf 1 januari 2023 energielabel C hebben. Wordt daar niet aan voldaan, dan riskeert de eigenaar een boete van maximaal 81.000 euro en zelfs sluiting. De maatregel moet het streven van de Nederlandse regering ondersteunen om de Europese klimaatdoelen van 2030 te halen. Volgens de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO) moeten in totaal 65.000

kantoren voldoen aan de label C-verplichting. Iets minder dan de helft (44 procent) heeft een C-label of hoger. Van 7.800 kantoren (12 procent) is bekend dat niet aan de C-eis voldaan wordt. Dan blijft er nog eens 44 procent over, ruim 28.000 kantoren, waarvan geen energielabel bekend is. In totaal zijn er dus bijna 36.000 kantoorpanden in Nederland waar werk aan de winkel is.

Economisch delict

De eigenaar van het kantoorpand is aansprakelijk als niet voldaan is aan het C-label, maar ook de huurder kan in de problemen komen omdat die met het uitbaten een economisch delict pleegt. De toenemende milieu-eisen hebben er ook voor gezorgd dat banken klimaatrisico's vermijden. Financiering kan dus ineens een stuk lastiger worden. Een paar maanden voor de deadline is er vooral



Arjan Hof
Register belastingadviseur
Jongbloed Fiscaal Juristen

heel veel nog niet duidelijk. De handhaving ligt bij de gemeenten, maar hoe die uitgevoerd moet worden is een groot vraagteken. Er is budget beschikbaar gesteld, maar dat is veel te laag om alle kantoorpanden te controleren, laten enkele gemeentewoordvoerders al weten. “Het is een druppel op de gloeiende plaat”, aldus Alwie olde Hanter namens de gemeente Hengelo.

Uitzonderingen

Om het nog ingewikkelder te maken; er zijn nogal wat uitzonderingen. Beslaat de kantoorruimte minder dan 50 procent van de totale gebruiksoppervlakte, dan geldt de regel niet. Rijksmonumenten zijn vrijgesteld net als tijdelijke kantoren die maximaal twee jaar worden gebruikt. Duurt het langer dan tien jaar om de gerealiseerde maatregelen terug te verdienen? Ook dan hoeft niet voldaan te worden aan het C-label.

De handhavingdiensten van de gemeenten hebben nu nog geen idee hoe dit allemaal over een paar maanden te controleren is. Ook het bedrijfsleven zelf is afwachtend. Er is (nog) geen grote vraag bij energieadviseurs naar specifieke keuring van kantoorpanden. Ook bij diverse gemeenten merken ze nog weinig van bedrijven die zenuwachtig worden. Welke rol speelt de coronacrisis hierin? Welke bedrijven hebben nog voldoende vet op de botten om dure energiemaatregelen te treffen? Last but not least: welke handjes gaan wapperen als er zonnepanelen geplaatst moeten worden? Of het plaatsen van een warmtepomp? Het installeren van LED-verlichting? Installateurs hebben nu al lange wachtlijsten

door slechte levering van materialen en acuut gebrek aan monteurs. Ja, er is nog driekwart jaar te gaan voor de deadline. En ja, het aantal bedrijven zonder C-label kan nog meevallen. Maar het lijkt er toch sterk op dat een typische Twentse gewoonte de kop op heeft gestoken. “Eerst maar ‘ns kiek’n wat ‘t wöt”. Daarmee is de conclusie vooralsnog dat zowel ondernemers als overheidsinstanties nog min of meer met de handen in het haar zitten. En bovendien: terugverdienen van de benodigde investeringen kost tijd en geld maar er zijn fiscale mogelijkheden. Experts Arjan Hof en Henk Davina van Jongbloed Fiscaal Juristen helpen de ondernemer op weg. Zo is het mogelijk om de investeringskosten direct omlaag te brengen via subsidies en fiscale maatregelen. De bekende fiscale regelingen zijn de Milieu-investeringsaftrek (MIA) en de Energie-investeringsaftrek (EIA). Via de MIA mag men 45 procent van de investeringen in dakisolatie, beglazing, LED-verlichting, klimaatinstallaties en warmtepompen aftrekken van de winst (netto voordeel 7-12 procent). De EIA werkt hetzelfde (ook 45 procent) en is voor andere investeringen. Neem wel vooraf contact op met een fiscalist of subsidiedeskundige omdat de regelingen niet voor alle investeringen gelden; er is een >>

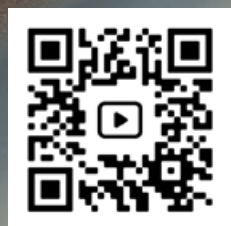


Henk Davina
Fiscaal jurist
Jongbloed Fiscaal Juristen

Benerink



BRINGS YOU
HOME.





Dennis Strikker
 Vestigingsmanager
 Aannemersbedrijf Haafkes

lijst beschikbaar, dat biedt overzicht. Naast deze fiscale maatregelen is er ook nog de VAMIL-regeling. Hiermee kan 75 procent van de investering willekeurig (dus ook in het eerste jaar) worden afgeschreven. Ook is het mogelijk om dit jaar een onderhoudsvoorziening te vormen voor toekomstige investeringen in onderhoudskosten. Er moet wel onderscheid worden gemaakt tussen onderhoud (aftrekbaar) en verbetering (niet direct aftrekbaar en activeren op de balans). Het beste advies is vooraf: ga in gesprek met een aannemer en fiscalist zodat u fiscaal slim (en voordelig) in uw bedrijfspand gaat investeren.

Verplicht energielabel leeft niet

Vestigingsmanager Dennis Strikker van aannemersbedrijf Haafkes is glashelder over de naderende verplichting van het energielabel C voor kantoorpanden. "Het leeft niet. Het speelt niet. Wij krijgen eigenlijk geen aanvragen daarvoor. En ik begrijp het ook wel. We zitten nog in de naweeën van de coronacrisis, de energieprijzen zijn torenhoog. Dan is verduurzamen van je kantoor niet het eerste waar je aan denkt. Vergelijk het met de verbouwing van je huis: als je moet kiezen tussen een warmtepomp of een nieuwe keuken, dan kiest het overgrote merendeel voor dat laatste."

"Ik kan kan die
afwachtende houding
 wel begrijpen"

Utiliteitsbouw

Het aannemersbedrijf uit Goor, met ook een vestiging in Deventer, is actief in de utiliteitsbouw. Vaak de grotere kantoorpanden of overheidsgebouwen. Ook zorginstellingen en ziekenhuizen vallen onder die sector. In totaal werken er zo'n honderd mensen bij het bouwbedrijf. Strikker: "Voor wat betreft nieuwbouw of jongere panden, daar zit het over het algemeen wel goed met duurzaamheid. Maar al die kantoren in oudere panden.... Dan zou je toch verwachten dat men een keer aan de bel trekt met nog een paar maanden te gaan als het gaat om een verplicht energielabel. Wij merken daar echter niets van." Toch raar als je bedenkt dat in heel Nederland van 28.000 kantoren nog niet bekend is welk energielabel ze hebben. Strikker: "Het kan natuurlijk zijn dat van die 28.000 'onbekend' een groot gedeelte wel aan de eisen voldoet, dat weet ik niet. Dat blijkt de komende maanden wel."

Afwachtende houding

Strikker vermoedt dat veel eigenaren van bedrijven en kantoorpanden het erop aan laten komen. "Zoals in dit artikel is beschreven: het is nog volstrekt onduidelijk hoe er gecontroleerd en gehandhaafd gaat worden. Met die wetenschap gaat een ondernemer of pandeigenaar niet echt harder lopen. En als het dan ook nog eens gaat om vaak grote uitgaven die je niet meteen terugziet in de opbrengsten.... Wij staan als Haafkes voor duurzaamheid en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) en adviseren dit niet op z'n beloop te laten. Maar ik kan die afwachtende houding wel begrijpen." 🍌