

# Actuele wet- en regelgeving duurzaam winkelvastgoed 2017



WETGEVING	VERPLICHTING VERHUURDER/HUURDER?	INHOUDELIJKE VERPLICHTING	SANCTIE
Energy Performance of Building Directive	<b>Verhuurder</b>	<p><i>Bestaande utiliteitsbouw</i> (ziekenhuizen, scholen, winkels, supermarkten, restaurants, schouwburgen, banken en hotels etc.): energielabel verplicht bij verkoop of verhuur <b>sinds 1 januari 2008</b>  <i>Verplicht tonen</i> energielabel op een voor het publiek zichtbare plek, indien door verkoop/verhuur aanwezig, in alle publieke <b>gebouwen groter dan 250m<sup>2</sup></b> bruto vloeroppervlakte.</p> <hr/> <p><i>Nieuwe utiliteitsbouw</i>            Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) volstaat, als die niet ouder is dan 10 jaar.            Per 1 juli 2014 is een energielabel verplicht</p>	<p>Sinds 1 januari 2015 is de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) belast met de controle en handhaving van energielabels voor utiliteitsgebouwen. De verkoper of verhuurder riskeert een boete van maximaal € 20.250,- voor utiliteitsgebouwen.</p> <hr/> <p>Idem</p>
Wet milieubeheer/ Activiteitenbesluit	<b>Huurder en verhuurder</b>  Volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer neemt diegene die de onderneming drijft de energiebesparende maatregelen. Echter de verhuurder kan ook op zijn verplichtingen t.a.v. de casco staat of centrale installaties worden aangesproken.	<p>Bedrijven en instellingen met een jaarlijks verbruik van meer dan 50.000 kWh of meer dan 25.000 m<sup>3</sup> aardgasequivalenten, zijn op grond van artikel 2.15 van het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder te nemen.</p> <p>In bijlage 10 van de Activiteitenregeling milieubeheer zal ook voor de detailhandel een erkende maatregelenlijst worden opgenomen. Dit zijn maatregelen die in ieder geval moeten worden genomen om aan de bovenstaande verplichting te kunnen voldoen. Een adviesgroep bestaande uit de overheid, retailers, Detailhandel Nederland en Raad Nederlandse Detailhandel heeft deze lijst reeds opgesteld, doch deze is nog niet definitief.</p>	<p>Handhaving door last onder dwangsom door gemeenten en/of de omgevingsdiensten ("bevoegd gezag"). Voor de handhaving begint het bevoegd gezag eerst met een gesprek.</p>
Tijdelijke regeling voor de implementatie van de artikelen 8 en 14 van de Europese Energie-Efficiency Richtlijn (EED)	<b>Huurder en/of de verhuurder</b>  Hieronder vallen bedrijven die een onderneming of inrichting drijven en voldoet aan de volgende eisen: <ol style="list-style-type: none"> <li>meer dan 250 werknemers, of</li> <li>een totale jaar omzet van meer dan € 50 mio, of</li> <li>een jaarlijkse balanstotaal van meer dan € 43 mio.</li> </ol> <p>Vrijgesteld zijn bedrijven die:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>een gecertificeerd energiemanagementsysteem (ISO 50.001) hebben,</li> <li>deelnemen aan het MJA- of MEE-convenant,</li> <li>een duurzaam keurmerk of de erkende maatregelen aanpak volgen.</li> </ul>	<p>Elke 4 jaar moet een energie-audit worden uitgevoerd. Vóór 5 december 2015 zouden grote bedrijven reeds een eerste energie-audit moeten hebben uitgevoerd waarna deze binnen 4 weken bij het bevoegd gezag moet zijn ingediend.</p> <p><b>Audit ten aanzien van:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebouwgebonden energie</li> <li>Procesgebonden energiestromen</li> <li>Energie ten behoeve van het transport</li> <li>Energieanalyse die voor ongeveer 90% sluitend is</li> <li>Een overzicht van alle maatregelen met een terugverdientijd van maximaal vijf jaar. De maatregelen moeten zijn voorzien van een beknopte technische omschrijving en een kosten-batenanalyse</li> </ul>	<p>Verwacht mag worden dat het bevoegd gezag in eerste instantie in overleg treedt met het bedrijf om te bezien of en op welke termijn alsnog aan de auditverplichting kan worden voldaan. Pas als dat geen of onvoldoende uitkomst biedt, kan het handhavingstraject (met een dwangsom als gevolg) in gang worden gezet.</p>
Warmtewet (wordt momenteel herzien)	<b>Verhuurder</b> (de leverancier) die door middel van stads- of blokverwarming warmte levert aan een huurder (de gebruiker) en die een aansluiting hebben van maximaal 100 Kilowatt.  Na de herziening van de Warmtewet worden Verenigingen van Eigenaren en verhuurders die warmte leveren aan respectievelijk eigenaren en huurders (denk aan blokverwarming) uitgesloten.	<p>Per 1 januari 2014 is de Warmtewet in werking getreden waarin de volgende verplichtingen zijn opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>meldplicht:</b> alle leveranciers (verhuurders) die onder de Warmtewet vallen moeten hiervan melding maken aan De Autoriteit Consument &amp; Markt (ACM)</li> <li><b>warmteovereenkomst:</b> leveranciers dienen een warmteovereenkomst met hun gebruikers op te stellen waarin wordt opgenomen: de maximumprijzen, verplichting tot betrouwbare levering en de te verstrekken nota's. Bij iedere nieuwe huurovereenkomst hoort een aparte warmteovereenkomst. Uit de wettekst lijkt te volgen dat bij bestaande huurovereenkomsten, bij wijze van allonge, ook een warmteovereenkomst moet worden overeengekomen, maar dat is niet geheel duidelijk.</li> <li><b>warmtemeters:</b> Installeren meetsysteem bij renovatie</li> <li><b>administratie:</b> aparte administratie voor warmtelevering bijhouden</li> <li><b>afrekenen:</b> op basis van verbruiken en niet op basis van een verdeelsleutel. Warmte-afrekening is een losse afrekening en is niet geïntegreerd in de servicekostenafrekening.</li> </ul>	<p>De ACM kan/zal bij het niet-nakomen van verplichtingen een boete opleggen van € 45.000,- of indien dat meer is, 1% van de omzet van de overtreder in het boekjaar voorafgaand aan de beschikking.</p> <p>Indien geen warmteovereenkomst wordt opgesteld, wordt een last onder dwangsom geriskeerd.</p>