

Actuele wet- en regelgeving duurzaam winkelvastgoed

Rachelle Vingerhoeds
HB Capital / Platform Duurzaam Winkelvastgoed

Geschiedenis



Doelstellingen

Doelstellingen	Europa		Nederland	
	2020	2030	2020	2030
Emissiereductie (CO2)	20%	40%	16%	Gemiddelde energielabel moet A zijn. Beleid moet nog worden vastgesteld
Duurzame/hernieuwbare energie	20%	27%	14%	
Energieverbruik	20%	27%	1,5% per jaar	Doelstelling van het akkoord is "grote stappen zetten richting energievoorziening die in 2050 volledig klimaatneutraal is"
Energiebesparing			100 petajoule	

Feiten retailsector

- Goed voor ongeveer 85.000 winkels.
- 23% van de totale gebouwenvoorraad in de dienstensector (370.000 in totaal in 2015), gevolgd door bedrijfshallen 22%, horeca 18% en kantoren 15%.
- Redelijk goede energielabels voor zover geregistreerd (slechts 10% van het totaal aan gebouwen).
- Werk aan de winkel om doelstelling van een gemiddeld label A in 2030 te halen.

Overige feiten

- Maatregel minister Blok (november 2016): kantoren moeten in 2023 minimaal een energielabel C hebben.
- Vanaf 2018 minimum eisen voor bouwmaterialen bij nieuwbouw kantoren en woningen?
- 22 regionale energiebesparingsaanpakken in uitvoering. Onderdeel is naleving/handhaving van het Activiteitenbesluit.

EPBD - Energielabel

- Verplichting verhuurder.
- Sinds 1 januari 2008 energielabel verplicht bij verkoop/verhuur.
- Verplicht tonen energielabel op een voor het publiek zichtbare plek in alle publieke gebouwen groter dan 250m² bruto vloeroppervlakte.
- Verplichting geldt niet voor monumenten, gebouwen met een religieuze activiteit, tijdelijke gebouwen, gebouwen waar geen energie wordt gebruikt om binnenklimaat te regelen.
- Handhaving door de Inspectie voor de Leefomgeving en Transport (ILT). Boete van maximaal € 20.250,-.

Activiteitenbesluit/Wm

- Verplichting huurder en verhuurder. Drijver van de onderneming neemt de energiebesparende maatregelen.
- Verplichting energiebesparende maatregelen te nemen met terugverdientijd van 5 jaar voor bedrijven met een jaarlijks verbruik > 50.000 kWh of > 25.000 m³ aardgasequivalenten
- Erkende maatregelenlijst voor detailhandel samengesteld. Per 1 januari 2018 van kracht.
- Handhaving door last onder dwangsom door gemeenten en/of de omgevingsdiensten (“bevoegd gezag”).

EED (Europese Energie Efficiency Richtlijn)

- Verplichting verhuurder/huurder.
- Bedrijf of inrichting > 250 werknemers, of een totale jaaronzet > € 50 mio, én een jaarlijkse balanstotaal van > € 43 mio.
- Vrijstelling voor bedrijven die meedoen aan convenanten MJA of MEE, gecertificeerd zijn of een duurzaam keurmerk hebben.
- Elke 4 jaar. De eerste had al voor 5 december 2015 uitgevoerd moeten zijn.
- Handhaving door last onder dwangsom door gemeenten en/of de omgevingsdiensten (“bevoegd gezag”).

Warmtewet

- Aan herziening onderhevig.
- Verplichting verhuurder.
- Levering warmte via blok- of stadsverwarming aan een huurder/gebruiker met een aansluiting van maximaal 100kWh.
- Sinds 1 januari 2014 verplichting melding warmtelevering bij ACM, sluiten warmteovereenkomst, installatie warmtemeters bij renovatie, bijhouden aparte administratie en afrekenen met huurder obv verbruik en niet obv verdeelsleutel.
- ACM kan boete opleggen van € 45.000,- of indien dat meer is, 1% van de omzet van de overtreder in het boekjaar voorafgaand aan de beschikking.
- Indien geen warmteovereenkomst risico op last onder dwangsom.

Overzicht actuele wet- en regelgeving Duurzaam winkelvastgoed 2017



Actuele wet- en regelgeving duurzaam winkelvastgoed 2017

WETGEVING	VERPLICHTING VERHUURDER/HUURDER	INHOUDSELJKE VERPLICHTING	SANCTIE
Energy Performance of Building Directive	Verhuurder	<p>Bestaande utiliteitsbouw (ziekenhuizen, scholen, winkels, supermarkten, restaurants, schouwbuizen, banken en hotels etc.): energielabel verplicht bij verkoop of verhuur sinds 1 januari 2008</p> <p>Verplicht zonen energielabel op een voor het publiek zichtbare plek, indien doorverkoop/verhuur aanwezig, in alle publieke gebouwen groter dan 250m² bruto vloeroppervlakte.</p> <p>Nieuwe utiliteitsbouw</p> <p>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 verkoop of verhuurder riskeert een boete van maximaal € 20.250,- voor utiliteitsgebouwen.</p> <p>idem</p>
Wet milieubeheer/ Activiteitenbesluit	Huurder en verhuurder	<p>Bedrijven en instellingen met een jaarlijks verbruik van meer dan 50.000 kWh of meer dan 25.000 m³ aardgas-equivalenten, zijn op grond van artikel 2.15 van het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht energiebesparende maatregelen met een terugkerend tijdsduur 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>	Handhaving door last onder dwangsom door gemeenten en/of de omgevingsdiensten ("bevoegd gezag"). Voor de handhaving begint het bevoegd gezag eerst met een gesprek
Tijdelijke regeling voor de Implementatie van de artikelen 8 en 11 van de Europese Energy-Efficiency Richtlijn (EED)	Huurder en/of de verhuurder	<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>Audit ten aanzien van:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebouwbondend energie Processgebonden energiestromen Energie ten behoeve van het transport Energieanalyse die voor ongeveer 90% sluitend is <p>Een overzicht van alle maatregelen met een terugkerend tijdsduur van maximaal vijf jaar. De maatregelen moeten zijn voorzien van een beknopte technische omschrijving en een kosten-batenanalyse</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.
Warmtewet (wordt momenteel herzien)	Verhuurder (de leverancier) die door middel van stads- of blokkenwarming warmte levert aan een huurder (de gebruiker) en die een aansluiting hebben van maximaal 100 kilowatt.	<p>Per 1 januari 2014 is de Warmtewet in werking getreden waarin de volgende verplichtingen zijn opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> meldplicht: alle leveranciers (verhuurders) die onder de Warmtewet vallen moeten hiervan melding maken aan de Autoriteit Consument & Markt (ACM) warmteovereenkomst: leveranciers dienen een warmteovereenkomst met hun gebruikers op te stellen waarin wordt opgenomen: de maximumprijzen, verplichting tot betrouwbare levering en de te verstreken nota's. Bij iedere nieuwe huurovereenkomst hoort een aparte warmteovereenkomst. Uit de wettekst lijkt te volgen dat bij bestaande huurovereenkomsten, bij wijziging van allonge, ook een warmteovereenkomst moet worden overeengekomen, maar dat is niet geheel duidelijk. warmtemeters: installeren meetstelsel bij renovatie administratie: aparte administratie voor warmtelevering bijhouden afrekenen: op basis van verbruiken en niet op basis van een verdeelsleutel. Warmteafrekening is een losse afrekening en is niet geïntegreerd in de servicekostenafrekening. 	<p>De ACM kan/zal bij het niet-nakomen van verplichtingen een boete opleggen van € 45.000,- 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>

Kompas energiewetgeving

1 Kies uw gebouw(type)

[Korte tour \(20s\)](#) [Terug](#)

Kantoren Retail Onderwijs Zorg Bedrijfshallen

2 Aan de slag met wet- en regelgeving

Energie-audit

Een energie-audit geeft overzicht van de omvang en verdeling naar functie van alle bestaande energie-stromen binnen uw onderneming. Hiermee krijgt u een betrouwbaar beeld van het energieverbruik en besparingsmogelijkheden.

[Eigenaar / huurder](#) [Meer info](#)

Energie-label

Een energie-label laat de huidige energieprestatie van uw gebouw zien. Daarnaast doet het label een suggestie voor energiebesparende maatregelen die specifiek voor uw pand mogelijk zijn.

[Eigenaar](#) [Meer info](#)

Installatiekeuringen

Om ervoor te zorgen dat verwarmings- en klimaatssystemen optimaal functioneren is er een keuringplicht. De keuring heeft een positief effect op veiligheid, storingsgevoeligheid en op het energieverbruik.

[Eigenaar / huurder](#) [Meer info](#)

Activiteitenbesluit

In veel gebouwen zijn energiebesparende maatregelen mogelijk. Reguleer kan bedrijven in bepaalde situaties verplichten energiebesparende maatregelen te treffen die zich binnen 5 jaar terugverdienen.

[Eigenaar / huurder](#) [Meer info](#)

Handig om bij de hand te hebben:

- Jaarlijks energieverbruik gebouw (kWh/m²)
- Gebruiksoppervlakte gebouw (m²)
- Bedrijfsomvang (FTE en/of omzet)

Het gemiddeld energieverbruik van kantoren in Nederland

Kies: Gas Elektriciteit

Bron: [ECN 2016](#)

Deze infographic is ontwikkeld door: Platform Duurzame Huisvesting

In samenwerking met: NRIW