



Energie
Expertisecentrum
Flevoland

Powered by **Provincie Flevoland**

CHECKLIST WET- EN REGELGEVING VERDUURZAMING & ENERGIE

Versie: 29-01-2024

EEF | Energie Expertisecentrum Flevoland

Postbus 2026
8203 AA Lelystad

085 400 0300
info@eef-flevoland.nl

INTRODUCTIE

Gebouwen zijn de grote energieverbruikers. In Europa en Nederland gelden daarom wettelijke verplichtingen om gebouwen te verduurzamen. Als vastgoed niet meer voldoet aan de huidige eisen, dan leidt dit tot risico's voor pandeigenaren en huurders:

Juridisch



- Risico op boetes neemt toe.
- Verlies van de legale kantoorfunctie van uw pand.
- Meer tijd kwijt aan handhavingprocedures.

Financieel



- Druk vanuit financiers door potentiële waardeverlies van het onderpand.
- De bank vraagt een hogere rente op financieringen.
- Aantrekken van financiering wordt moeilijker.
- Energiekosten zijn veel (tot 3x) hoger dan bij concurrentie.

Huurders & Kopers



- Verhuurbaarheid van uw pand neemt af.
- Huurinkomsten nemen (op termijn) af.
- Lagere waardeontwikkeling van uw vastgoed.

DE BELANGRIJKSTE VERPLICHTINGEN EN REGELS OP EEN RIJ

Pandeigenaren en huurders van vastgoed hebben te maken met een fors pakket aan regels dat moet leiden tot vermindering van energiegebruik in gebouwen. EEF zet voor u de vijf belangrijkste wettelijke verplichtingen op een rij. Ook wordt één internationaal erkend duurzaamheidskenmerk beschreven:

1. Verduurzamingsmaatregelen uit de **Erkende Maatregelen Lijst (EML)**
2. **Energielabel C-verplichting kantoren** 1-1-2023
3. **Energielabel utiliteitsbouw**
4. Nieuwbouw moet voldoen aan **BENG normering**
5. Audit voor **Europese Energie-Efficiency (EED)**
6. Duurzaamheidskeurmerk **BREEAM**

WAT KAN EEF VOOR U BETEKENEN?

Wij helpen pandeigenaren én huurders om te voldoen aan de huidige wet- en regelgeving. Beide partijen betalen immers de rekening van een niet duurzaam pand (via de energierekening). We gaan graag met u in gesprek over de mogelijkheden, de investering en opbrengst en hoe u het kunt realiseren. Wilt u ook ondersteuning bij het verduurzamen van uw pand? Neem dan [contact](#) op met EEF.

Invulijst verplichtingen vastgoed verduurzaming

Bedrijfsnaam	
Bedrijfstak	
Adres	
Datum van audit	
Eigenaar van het pand (naam, e-mailadres en telefoonnummer)	
Jaarlijks verbruik elektriciteit (in kWh)	
Jaarlijks verbruik aardgas (in m³) of stadswarmte (in GJ) of aardgasequivalenten)	
Functies van het gebouw (kantoor/utiliteit/anders...)	
Oppervlakte van het pand (in m²)	
Aantal verdiepingen in het pand	
% v.d. gebruiksoppervlakte gebruikt als kantoorfunctie (in %)	
Eigenaar wil pand gaan verkopen, verhuren of opleveren (JA/NEE)	
Energielabel aanwezig (JA/NEE)	
Indien energielabel aanwezig: Soort energielabel (kies uit A++++ t/m G)	
Het pand is een Rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument (JA/NEE)	
Het pand wordt binnen 2 jaar gesloopt of onteigend in het kader van de Onteigeningswet (JA/NEE)	
>250 FTE in dienst (JA/NEE)	
Jaaromzet > 50 miljoen (JA/NEE)	
Balanstotaal > 43 miljoen (JA/NEE)	

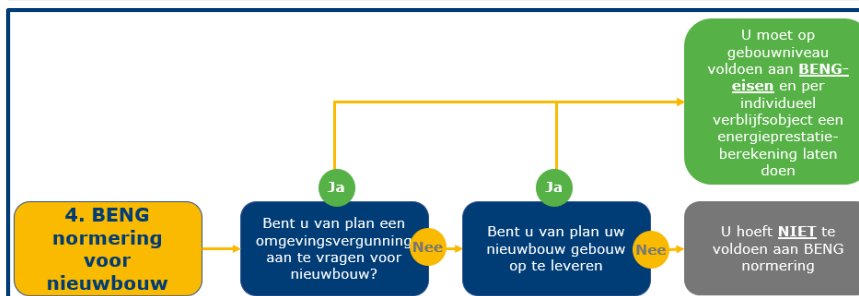
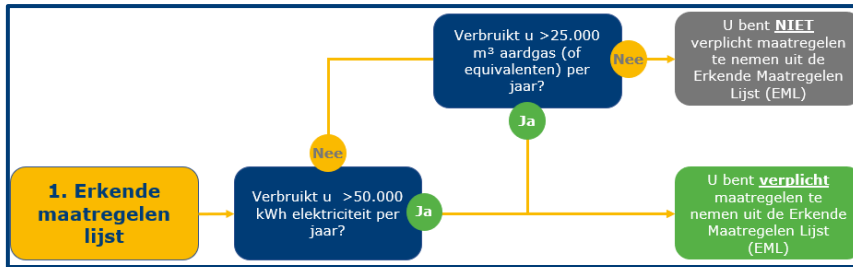
Checklist: voldoet het bedrijf aan wettelijke verplichtingen?

	Ja	Nee	N.v.t.
Energiebesparingsplicht Erkende Maatregelen Lijst Energiebesparing (EML)			
Informatieplicht Erkende Maatregelen Lijst Energiebesparing (EML)			
Energielabel C kantoren 1-1-2023			
Energielabel utiliteitsbouw			
BENG normering			
Audit voor Europese Energie Efficiency (EED)			

Wil voldoen aan duurzaamheidskenmerk:

	Ja	Nee	N.v.t.
Wil bedrijf voldoen aan Duurzaamheidskeurmerk BREEAM?			

Beslisboom per wettelijke verplichting



1) De Erkende Maatregelen Lijst (EML)

energiebesparingsplicht en informatieplicht | Wettelijke verplichting

In het kort	De Erkende Maatregelenlijst energiebesparing volgt uit het Activiteitenbesluit Milieubeheer (Omgevingswet). - <u>Energiebesparingsplicht</u>: De overheid stelt energiebesparingsmaatregelen verplicht die een terugverdientijd hebben van <5 jaar. Voor 18 sectoren is een maatregelenlijst gepubliceerd. Door alle voor uw bedrijfstak toepasselijke maatregelen te treffen van de Erkende Maatregelenlijsten voor energiebesparing kunt u aan deze verplichting voldoen. - <u>Informatieplicht</u>: U heeft de verplichting om elke vier jaar een Energierapport met de uitgevoerde en nog uit te voeren Erkende Maatregelen (EML) bij de overheid in te dienen.	
Wat betekent dit voor mij?	De omgevingsdienst komt mogelijk bij u handhaven. Als u niet aan de energiebesparings- en informatieplicht voldoet, kan het bevoegd gezag (de omgevingsdienst) u een dwangsom opleggen.	
Voor wie?	ALS...	 Uw bedrijf jaarlijks >50.000 kWh of >25.000 m ³ aardgas (of equivalenten) gebruikt.
	...DAN	 Bent u verplicht om energiebesparende maatregelen te nemen én deze te rapporteren in eLoket van RVO.
Stappenplan	Zie ook: https://infographics.rvo.nl/informatieplicht/ <u>Energiebesparingsplicht</u>: 1. Bepaal of u een energiebesparingsplicht hebt. 2. Bepaal welke lijst met erkende maatregelen voor u van toepassing is. Kies hier de bedrijfstak die het meest op u van toepassing is. 3. Voer de energiebesparingsmaatregelen uit. <u>Informatieplicht</u>: 1. Vraag op tijd eHerkenning aan. 2. Log in op eLoket.	

3. Vul de rapportage in per Wm-inrichting.
4. Rapportage indienen.

Voor de informatieplicht is het ook mogelijk om EEF als intermediair te [machtigen](#). EEF rapporteert dan voor u in eLoket welke energiebesparende maatregelen u heeft uitgevoerd. In dat geval hoeft u niet zelf een eHerkenningmiddel aan te vragen. Wel blijft u verantwoordelijk voor de inhoud van de rapportage.

2) Energielabel C kantoren 2023 | Wettelijke verplichting

In het kort	Vanaf 2023 is ieder kantoor in Nederland groter dan 100m ² én waarbij de kantoorfunctie minimaal 50% van het totale gebruiksoppervlak beslaat, verplicht om minimaal energielabel C te hebben. Vanaf 1 januari 2023 handhaven gemeenten en omgevingsdiensten op deze verplichting. Dit doet de gemeente of de omgevingsdienst waar uw kantoorgebouw is gevestigd.	
Wat betekent dit voor mij?	<u>Energielabel C</u> betekent een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m ² per jaar. Het bevoegd gezag treedt op als handhaver bij overtreding van de Energielabel C-verplichting. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag u het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruiken .	
Voor wie?	ALS...	 U eigenaar bent van een kantoorgebouw.  Uw kantoorgebouw <u>niet</u> een Rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument is.  Uw kantoorgebouw <u>niet</u> binnen twee jaar wordt gesloopt of onteigend in het kader van de Onteigeningswet.  De gebruiksoppervlakte aan kantoorfunctie minstens 50% van de totale gebruiksoppervlakte van het gebouw is waar deze deel van uitmaakt.  De totale gebruiksoppervlakte van het/de kantoorgebouw(en), dus alle kantoorfuncties + nevenfuncties samen, minstens 100m² is.
	...DAN	 Is uw kantoorgebouw energielabel C-plichtig en moet u hiervoor stappen ondernemen.
Stappenplan	Gebruik <u>de beslisboom</u> van RVO. Als uit de beslisboom komt dat u verplicht energielabel C moet halen, dan volgt u de volgende vier stappen: 1. Vraag een maatwerk advies aan. 2. Verken de financiële regelingen: EIA, ISDE, SDE++, MIA en Vamil. 3. Voer de maatregelen uit om te komen tot min. een energielabel C. 4. Laat een (nieuw) energielabel opstellen en registeren.	

3) Energielabel utiliteitsbouw | Wettelijke verplichting

In het kort	Deze richtlijn stelt verplicht dat de energieprestatie van een gebouw wordt vastgesteld door middel van een energielabel bij verkoop, verhuur of oplevering van utiliteitsgebouwen. Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een gebouw is en welke energiebesparende maatregelen nog mogelijk zijn. De energielabelklasse wordt bepaald op basis van het primair fossiele energiegebruik, uitgedrukt in kilowattuur per vierkante meter per jaar (kWh/m²/jr). Hoe minder fossiele energie een gebouw in theorie gebruikt, hoe beter het energielabel. Het energielabel is maximaal tien jaar geldig.	
Wat betekent dit voor mij?	De Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) controleert op de aanwezigheid van een energielabel. Wanneer een geldig energielabel bij een transactiemoment ontbreekt, riskeert de eigenaar van het utiliteitsgebouw een boete. De boetes per situatie zijn terug te vinden op de website van de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT).	
Voor wie?	ALS...	 Uw gebouw een van de volgende functies heeft: Kantoor/ Bijeenkomst/ Kinderopvang/ Gezondheidszorg met bedgebied/ Gezondheidszorg overig/ Onderwijs/ Sport/ Logies/ Winkel/ Cel;  U van plan bent uw utiliteitsgebouw te verkopen, verhuren of op te leveren.
	...DAN	 Bent u verplicht een energielabel te laten opstellen door een energieadviseur die is aangesloten bij een Certificerende Instelling (CI) en werkzaam is voor een organisatie met een Beoordelingsrichtlijn (BRL) 9500-U-certificaat.
Stappenplan	Voor het aanvragen van een energielabel volgt u de volgende vijf stappen: 1. Zoek een energieadviseur utiliteitsbouw op Centraal register techniek en vraag één of meerdere offerte(s) aan. 2. Bevestig de offerte en maak een afspraak met uw energieadviseur. 3. De energieadviseur neemt het gebouw ter plaatse op. Voor deze gebouwopname moet u aanwezig zijn. Zorg daarnaast dat u zoveel mogelijk informatie van het gebouw beschikbaar heeft, zoals	

	bouwtekeningen en documentatie/facturen van verbetermaatregelen; 4. De energieadviseur berekent de energieprestatie en registreert deze, waarna u het afschrift van het energielabel ontvangt. 5. a) Bij nieuwe verhuur: de eigenaar van het gebouw overhandigt een kopie van het energielabel aan de nieuwe huurder. b) Bij verkoop: de koper ontvangt het energielabel van de vorige eigenaar.
--	---

4) Nieuwbouw moet voldoen aan BENG normering | Wettelijke verplichting

In het kort	BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van drie individueel te behalen eisen: 1. De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m²/jaar). 2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m²/jaar). 3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%). De drie BENG-eisen dienen allemaal te voldoen aan een grenswaarde. De BENG-eisen zijn verschillend voor ieder gebouwtype.
Wat betekent dit voor mij?	Het stelt u verplicht om bij aanvang en oplevering van een woning of woongebouw (nieuwbouw) te voldoen aan de BENG-normering.
Voor wie?	ALS...  U een omgevingsvergunning aanvraagt voor nieuwbouw (zowel woningbouw als utiliteitsgebouw) en dit woongebouw oplevert.
	...DAN  Moet (per) woongebouw worden getoetst aan de BENG-eisen op gebouwniveau (pand-id).  Moet per individueel verblijfsobject (bijvoorbeeld individuele appartementen in een woongebouw) de energieprestatie worden berekend en geregistreerd.
Stappenplan	Volg de volgende vier stappen: 1. Laat voor het woongebouw een berekening doen van de energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie door een BRL 9500 detailopname gecertificeerd bedrijf met BRL 9501 geattesteerde software. 2. U doet een aanvraag van de omgevingsvergunning en dient daarbij een energieprestatieberekening in. 3. De gemeente controleert of aan de voorwaarden is voldaan. 4. Als alles in orde is, dan heeft u voldaan aan deze specifieke vereiste voor de omgevingsvergunning.

5) Audit voor Europese Energie-Efficiency (EED) | Wettelijke verplichting

In het kort	In 2012 is de Europese Energie-Efficiency Richtlijn (EED) vastgesteld. Deze richtlijn had tot doel om in 2020 20% minder energie te verbruiken in Europa. Daartoe bevat de richtlijn verplichtingen voor zowel lidstaten als bedrijven. Het stelt bedrijven en lidstaten verplicht om energie-audits uit te voeren. De EED energie-audit is een systematische, vierjaarlijkse aanpak om informatie te verzamelen over het actuele energieverbruik en de besparingsmogelijkheden van een onderneming. Het doel is om bedrijven en instellingen bewust te maken van hun energiegebruik én van de mogelijkheden om energie te besparen.
Wat betekent dit voor mij?	Het verplicht bedrijven om een energie-auditverslag in te dienen bij de RVO. Een onderneming moet iedere vier jaar rapporteren.
Voor wie?	ALS... U een grote onderneming heeft zonder kmo-status volgens Europese uitgangspunten. Dit betekent dat de onderneming:  >250 FTE heeft, inclusief deelnemingen van of in partnerondernemingen en verbonden ondernemingen. OF  Een jaaromzet heeft van >50 miljoen EN een jaarlijks balanstotaal van >43 miljoen, inclusief deelnemingen van of in partnerondernemingen en verbonden ondernemingen.
	...DAN  Is uw onderneming EED- Energie-audit plichtig.
Stappenplan	1. <u>Verslag maken</u>: Met een sjabloon op de website van RVO doet u efficiënt verslag van de energie-audit. Dit sjabloon is niet verplicht, maar wordt sterk aangeraden. Een EED Energie-auditverslag bestaat uit: a) Schematisch overzicht van alle bestaande energiestromen (inclusief vervoer); b) Beschrijving van de belangrijkste factoren die het energieverbruik beïnvloeden;

- 
- c) Gekwantificeerd overzicht van het energiebesparingspotentieel van de onderneming;
 - d) Beschrijving van alle mogelijke kosteneffectieve energiebesparingsmaatregelen.
2. Indienen van het verslag: Via mijn.rvo.nl. U logt in met eHerkenning. U kunt ook een intermediair machtigen die voor u de energie-audit EED indient. Wel blijft u dan verantwoordelijk voor de inhoud van wat is ingediend.

6) BREEAM | Duurzaamheidskeurmerk

In het kort	BREEAM staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method. Met BREEAM-NL krijg je inzicht in de werkelijke duurzaamheidsprestatie van je project. <u>De lat van BREEAM-NL ligt hoger dan wettelijke eisen.</u> BREEAM is een certificeringsmethode voor duurzaam gebouwde omgeving. Onder duurzaam wordt hier méér dan alleen energie verstaan, maar ook transport, water, materiaalstromen, gezondheid, landgebruik & ecologie, management, vervuiling en bestendigheid. BREEAM-NL heeft vier keurmerken: • Voor nieuwbouwprojecten is er BREEAM-NL Nieuwbouw • Bestaande gebouwen worden beoordeeld met In-Use • Slooppjecten met Sloop en Demontage • Complete gebieden met BREEAM-NL Gebied	
Wat betekent dit voor mij?	BREEAM is vrijwillig en <u>géén wettelijke verplichting</u>. Als u wilt dat de duurzaamheid van uw project zichtbaar en meetbaar wordt aan de hand van een internationaal erkende en gewaardeerde certificering, dan kunt u uw project BREEAM laten certificeren.	
Voor wie?	ALS...	 U met uw project (nieuwbouw, bestaande bouw, slooppject of gebied) een BREEAM-NL certificaat wilt halen.
	...DAN	 Kunt u uw project laten certificeren. U dient hierbij aan diverse duurzaamheidscriteria te voldoen.
Stappenplan	Als u het pand BREEAM wilt laten certificeren, volgt u de volgende 5 stappen: 1. Verdiep u in BREEAM-NL en bepaal uw ambitie; 2. Kies het juiste keurmerk voor uw project; 3. Vorm een projectteam. Vind een expert of volg een training; 4. Bouw een projectdossier op in de assessmenttool; 5. Dien uw project in en ontvang uw certificaat.	