



gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Taurusavenue 100
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Faxnummer 023 563 95 50

Cluster Veiligheid
Contactpersoon Jirina Vandenbussche
Telefoon 0900 1852

Verzenddatum

10 JAN. 2023

Uw brief
Ons kenmerk X.2022.09090
Bijlage(n) Handhavingsstrategie Energielabel C voor kantoren
Onderwerp Informatie over een vraag tijdens de raadsvergadering van 22 december 2022

Geachte heer, mevrouw,

In de vragensessie van 22 december 2022 heb ik toegezegd schriftelijk terug te komen op een vraag van de heer Boels van de fractie van de VVD. De heer Boels gaf aan dat energielabel C vanaf januari 2023 verplicht wordt voor ondernemers en gaf aan dat het hierbij belangrijk is dat alle ondernemers gelijke kansen hebben. De heer Boels vroeg wat ondernemers mogen verwachten in het kader van toezicht en handhaving als zij zich niet houden aan het verplichte energielabel C.

Zoals ik tijdens de raadsvergadering heb aangegeven, gaat de verplichting gelden voor kantoren. Daarnaast heb ik aangegeven dat de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) de Handhavingsstrategie Energielabel C voor kantoren heeft opgesteld (zie bijlage). Een belangrijk uitgangspunt hierbij is juist om voor de hele regio waarvoor de OD NZKG het toezicht uitvoert, een gelijk speelveld te creëren. Het handhavingstraject heeft een ruime doorlooptijd. Een definitieve last onder dwangsom wordt, indien nodig, pas in het vierde kwartaal van 2023 opgelegd.

Het toezicht start in januari 2023 met een waarschuwingsbrief aan de eigenaren van kantoren die niet voldoen aan energielabel C. Dit zijn de kantoren waarvoor een lager energielabel dan C is geregistreerd en de kantoren waarvoor geen label is geregistreerd. Als eigenaren niet reageren op de waarschuwingsbrief of afspraken niet nakomen, volgt een brief waarin het voornemen tot een last onder dwangsom wordt vermeld. Wanneer daarop geen reactie komt of de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot wijziging van het voornemen, volgt de definitieve last onder dwangsom (eind 2023).

Dit traject komt overeen met de landelijke richtlijn die voor energielabel C is opgesteld en de Landelijke Handhavingsstrategie (LHS). Deze start met licht ingrijpen gericht op het ongedaan

maken van de overtreding en vervolgens de inzet van zwaardere middelen als naleving uitblijft. In het onderstaande schema is het proces van het toezicht verder weergegeven.

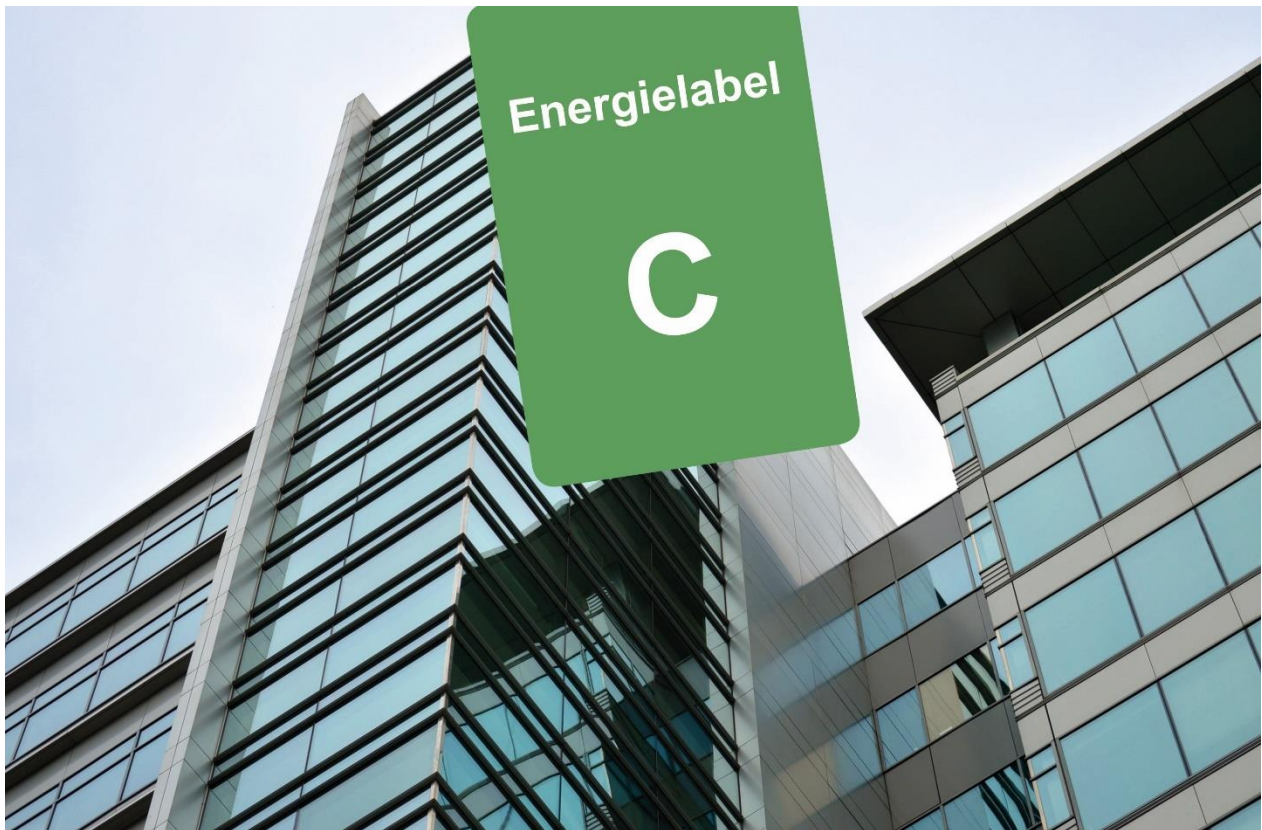


Ik verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,

Charlotte van der Meij
Wethouder Zorg, Welzijn, Energie en Klimaat

Handhavingsstrategie Energielabel C voor kantoren



Datum: oktober 2022

Door: Co de Smalen (contactpersoon) en Catalijn Koning



Aanleiding

Vanaf 1 januari 2023 is het verboden om een kantoorgebouw te gebruiken zonder een geldig energielabel C. De sanctie van het niet voldoen aan energielabel C is 'het niet meer in gebruik mogen hebben van het gebouw als kantoorgebouw', wat in het uiterste geval kan leiden tot sluiting van het kantoorgebouw (art. 5.11, eerste lid van het Bouwbesluit 2012).

De Omgevingsdienst heeft in samenwerking met de gemeenten de eigenaren van kantoorgebouwen in juni 2021 en 2022 (twee brieven, zie bijlage drie) geïnformeerd over de verplichting van Energielabel C. Daarnaast is er via een persbericht veel aandacht in de pers gegenereerd en is berichtgeving via social media (LinkedIn) benut. Ondanks alle communicatie is het de verwachting dat veel kantoorgebouwen in januari 2023 niet zullen voldoen aan Energielabel C. Dit betekent dat de gemeente of de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (hierna Omgevingsdienst) namens de gemeente in voorkomende gevallen over moet gaan tot handhaving. Deze notitie beoogt inzicht te geven in de handhavingsstrategie en is een vervolg op het Plan van aanpak dat eerder voor alle gemeenten afzonderlijk is opgesteld (mei 2020 en mei 2021).

Doel van de handhaving

De handhavingsstrategie sluit aan bij de landelijke richtlijn en streeft ernaar dat kantoren tussen 2024 en 2026 voldoen aan Energielabel C.

Leeswijzer

Bij het opstellen van deze handhavingsstrategie is de [landelijke handhavingsstrategie](#) met betrekking tot de label C verplichting als uitgangspunt genomen. Deze notitie geeft een beschrijving van de procedure van de handhaving, de gradaties van intensivering en de mogelijkheden van prioritering.

De notitie geeft de 'toolbox' waarmee, afhankelijk van de haalbaarheid en uitvoerbaarheid, keuzes in prioritering en intensiteit moeten worden gemaakt. Deze keuzes moeten in de komende 2 maanden worden gemaakt. In de paragraaf 'Aantallen' is een verkenning beschreven van het globale aantal te handhaven kantoren.

Deze notitie is in opdracht van de gemeenten opgesteld.



1. Wettelijk kader

Energie label C betekent dat het gebouw een primair fossiel energieverbruik heeft van 225 kWh per m² per jaar of minder. De labelplicht geldt in beginsel voor kantoren waarvan de gebruiksoppervlakte aan kantoorfuncties meer is dan 100 m².

De verplichting geldt niet als:

- de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties (exclusief nevenfuncties) <50% is van de totale gebruiksoppervlakte van het gebouw
- de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan <100 m² is
- het gaat om monumenten als bedoeld in de Erfgoedwet of aangewezen monumenten in een provinciale of gemeentelijke verordening
- het gaat om een kantoorgebouw dat ten hoogste 2 jaar wordt gebruikt
- het gaat om een kantoorgebouw dat wordt onteigend of aangekocht in het kader van de Onteigeningswet
- het kantoorgebouw geen energie gebruikt om het binnenklimaat te regelen
- de maatregelen die nodig zijn om energie label C te realiseren, een terugverdientijd hebben van meer dan 10 jaar.

Voor een verdere uitleg bij de regelgeving wordt verwezen naar de [website van RVO](#).

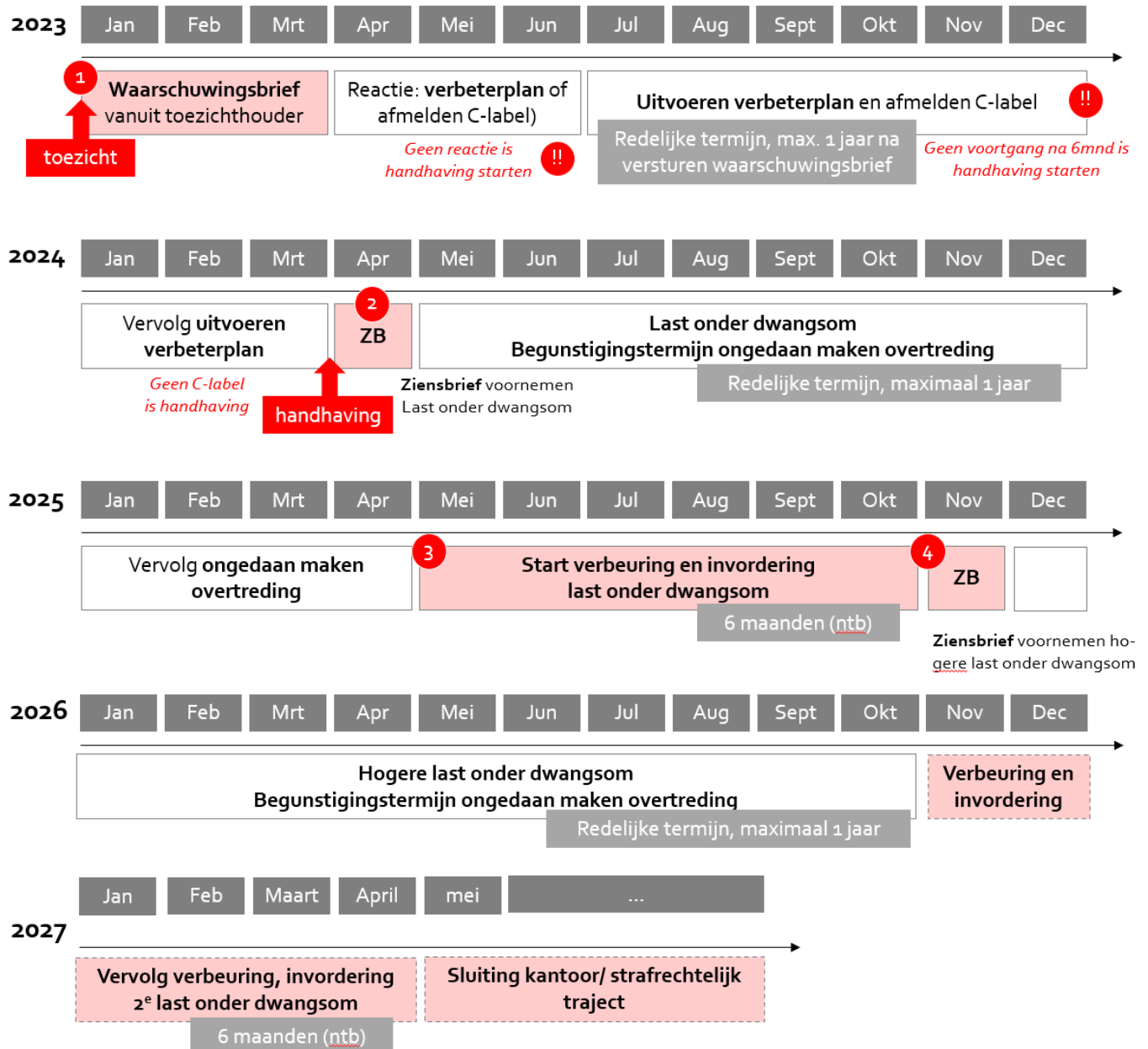
Portefeuille-aanpak

Mogelijk gaat voor vastgoedeigenaren met veel gebouwen de optie gelden om door middel van een zogenaamde 'portefeuille-aanpak' te voldoen aan de wettelijke verplichting voor energiebesparing. Hierbij worden mogelijk specifieke afspraken gemaakt over de termijn waaraan moet zijn voldaan aan energie label C. Deze regelgeving is nog in ontwikkeling.

Verkoop. Sinds 2013 is het verplicht om bij de verkoop van een bedrijfsgebouw zoals een kantoor een energie label op te stellen. Het is de verwachting dat (serieuze) marktpartijen de eventuele maatregelen die nodig zijn om te voldoen aan Label C zullen inventariseren en de kosten van uitvoering onderdeel zullen maken van het de verkoopdeal.

Het ontbreken van het Energie label C kan digitaal worden vastgesteld via EP-online. De controle voor wat betreft het al dan niet aanwezig zijn van een Energie label C kan dus administratief worden uitgevoerd. De eigenaar van het kantoorgebouw is in beginsel verantwoordelijk en wordt aangesproken op de overtreding.

2. Procedure in stappen



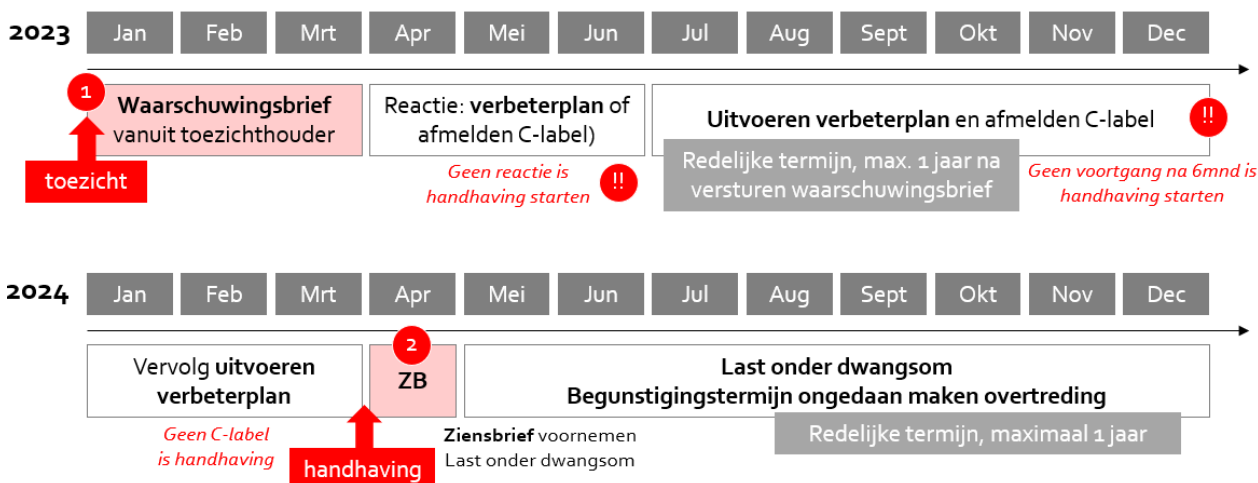
In het bovenstaande schema zijn de stappen in het handhavingstraject weergegeven. Dit traject komt overeen met de landelijke richtlijn die voor label C is opgesteld en de Landelijke Handhavingsstrategie (LHS), de basisinterventie-matrix. Deze start met een licht interveniëren gericht op het ongedaan maken van de overtreding en vervolgens de inzet van zwaardere interventies als naleving uitblijft. Hieronder volgt per stap een toelichting.

Intensieve handhaving

Onder de paragraaf 'Intensievere handhaving' is beschreven hoe door intensievere handhaving en het toekennen van kortere begunstigingstermijnen idealiter de naleving sneller wordt gerealiseerd.

Stap 1. Sturen waarschuwingsbrief

Stap 1 is het versturen van de waarschuwingsbrief en het overeenkomen van de redelijke termijnen waarbinnen de overtreding (niet voldoen aan art. 5.11 eerste lid Bouwbesluit) ongedaan moet worden gemaakt. Vanaf stap 2 start de handhaving in de vorm van het opleggen van een bestuurlijke sanctie.



Begunstigingstermijn waarschuwingsbrief - eisen planning

In de waarschuwingsbrief wordt de overtreding vermeld, het niet voldoen aan de verplichting van in art. 5.11 eerste lid van het Bouwbesluit (Energie label C). Daarbij wordt een termijn van 12 weken vermeld waarbinnen label C moet worden afgemeld. Als ingrijpende energiebesparende maatregelen moeten worden genomen om aan label C te voldoen kan een langere termijn worden gegund. De overtreder moet in dergelijke gevallen een verbeterplan aanleveren met een planning om te voldoen aan label C. De planning moet worden onderbouwd met een maatwerkadvies van een erkend energie-adviseur en moet, binnen 12 weken na verzending van de waarschuwingsbrief, zijn toegestuurd aan het bevoegd gezag.

De redelijkheid van de begunstigingstermijn wordt per casus door de toezichthouder van de Omgevingsdienst beoordeeld. De Omgevingsdienst controleert tussentijds of de planning daadwerkelijk reëel is en wordt nagekomen. Dit kan gebeuren aan de hand van een fysieke controle of het opvragen van documentatie zoals een offerte voor de uit te voeren maatregelen waaruit blijkt dat het verbeterplan daadwerkelijk wordt uitgevoerd. De uiterste begunstigingstermijn is in beginsel 1 jaar. Binnen dit jaar moet de overtreding ongedaan zijn gemaakt. Als blijkt dat de overtreding voortduurt, start de handhaving (stap 2).

Moderne kantoren zonder label zullen zeer waarschijnlijk voldoen aan Energielabel C. In dit geval hoeft alleen het label te worden geregistreerd zonder dat er energiebesparende maatregelen worden uitgevoerd. Dit zal veelal gelden voor kantoorgebouwen met een bouwjaar van na 2003. Sinds 2003 vraagt de Woningwet namelijk een reeks van isolerende maatregelen. Bij oudere panden zullen wel maatregelen moeten worden genomen. In de waarschuwingsbrief is aangegeven dat de eigenaar in dit geval een planning mag aanleveren waarbinnen de maatregelen worden uitgevoerd en het label wordt afgemeld. **De uiterste termijn is 1 jaar na verzending van de waarschuwingsbrief.**

De flyer die bij de eerdere brieven is verstuurd zal ook bij de waarschuwingsbrief wordt meegestuurd en informeert de eigenaar over de te doorlopen stappen.

Stap 2. Handhaving - Last onder dwangsom (lod)

De handhaving zal volgens planning in april starten met de groep van eigenaren die niet heeft gereageerd op de waarschuwingsbrief of niet binnen 12 weken een goed label heeft afgemeld. De tweede grote groep in de handhaving, betreffende eigenaren die de planning/afspraken niet binnen de termijn zijn nagekomen, zal starten in januari 2024, wanneer de maximale begunstigingstermijn van een jaar voor het uitvoeren van het verbeterplan afloopt.

Lod

De handhaving start met een brief aan de overtreder waarin het voornemen van een last onder dwangsom (lod) wordt vermeld met de mogelijkheid om binnen 2 weken een zienswijze tegen het voornemen in te dienen. Wanneer geen reactie van de overtreder volgt of de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot wijziging van het voornemen, volgt de definitieve last onder dwangsom.

Huuropbrengst bepaald hoogte dwangsom

De hoogte van de dwangsom staat in redelijke verhouding tot de zwaarte van het geschonden belang en tot de beoogde werking van de dwangsom: effectueren dat de overtreding ongedaan wordt gemaakt. Bij de hoogte van de dwangsom is de huuropbrengst van het in gebruik zijnde vloeroppervlak bepalend.

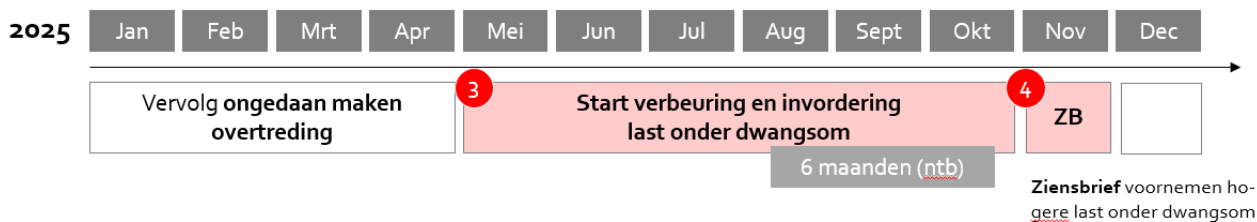
Er zijn 3 categorieën van huuropbrengst/maand/m² benoemd. Stedelijk (€.../m²), Randstedelijk (€.../m²) en Provinciaal (€.../m²). Door de dwangsom te koppelen aan de huuropbrengst wordt invulling gegeven aan het proportionaliteitsbeginsel.

Het bestuursorgaan stelt de dwangsom vast hetzij op een bedrag ineens, op een bedrag per tijdseenheid waarin de last niet is uitgevoerd, dan wel per overtreding van de last.

In dit geval is er sprake van een voortdurende overtreding en is een last onder tijdseenheid gebruikelijk.

Begunstigingstermijn lod

De begunstigingstermijn moet redelijk zijn in verhouding tot de tijd die nodig is om de overtreding ongedaan te maken. Deze termijn moet per casus worden beoordeeld. Gelijk aan de termijn die in de waarschuwingsbrief (stap 1) is toegekend zal bij het opleggen van een last onder dwangsom opnieuw een redelijke termijn moeten worden toegekend. De termijn moet zodanig zijn dat de overtreding ongedaan kan worden gemaakt zonder dat de last onder dwangsom wordt verbeurd. Als alleen een label moet worden afgemeld zal dit weer drie maanden zijn. Moeten er ook ingrijpende maatregelen worden genomen dan zal dit langer zijn waarbij, net als bij de waarschuwingsbrief, een maximale begunstigingstermijn van een jaar kan worden gegeven.



Stap 3. Verbeuring dwangsom

Na het verlopen van de begunstigingstermijn start verbeuring van de lod. Nadat is vastgesteld dat de dwangsom is verbeurd kan een invorderingsbeschikking worden opgesteld. In de invorderingsbeschikking(en) wordt het bedrag aan dwangsommen, dat de overtreder moet betalen aan het bevoegd gezag, vastgesteld.

Als invordering ook niet leidt tot het ongedaan maken van de overtreding kan na het vollopen van de lod (na drie maanden) een hogere lod worden opgelegd met een maximale begunstigingstermijn van een jaar. In het geval een tweede hogere lod ook niet effectief is gebleken kan worden overgegaan tot een last onder bestuursdwang (stap 4) inhoudende sluiting van het pand.



Stap 4. Last onder bestuursdwang (sluiting)

De last onder bestuursdwang ziet net als de last onder dwangsom op het ongedaan maken van de overtreding. De inzet van bestuursdwang met de uiteindelijke sluiting van het gebouw moet voldoen aan het proportionaliteitsbeginsel. Bestuursdwang is pas aan de orde als de 1e lod en de 2e lod niet effectief zijn gebleken. In de praktijk komt dit zeer weinig voor omdat bestuurlijke handhaving in de vorm van een last onder dwangsom voldoende effectief blijkt te zijn.

Doorlooptijden

Als alleen de 1e lod wordt toegepast zal volgens het bovenbeschreven handhavingproces de bestuursdwang die kan leiden tot sluiting op z'n vroegst in november 2025 wordt gestart. Als voor een verhoogde 2e lod wordt gekozen start de bestuursdwang in mei 2027.

Handhavingsverzoek. Vanaf 1 januari 2023 kan een derde, zoals bijvoorbeeld de huurder, een handhavingsverzoek indienen bij de gemeente/omgevingsdienst. Dit is een verzoek om een besluit te nemen. De gemeente moet binnen acht weken een besluit nemen of ze tegemoet komt aan het verzoek of als ze hieraan niet kan voldoen een zo kort mogelijke termijn noemen waarbinnen wel kan worden besloten.

Een derde kan de gemeente niet verantwoordelijk houden voor het financiële gevolg dat samenhangt met het verhoogde energieverbruik dat is toe te wijzen aan het niet voldoen aan energielabel C.

Intensieve handhaving

Mede op verzoek van Amsterdam zijn ook de mogelijkheden van prioritering in de handhaving opgenomen. De bijhorende processchema's van de 4 scenario's zijn in bijlage 4 opgenomen.

Scenario 1 Het prioriteren van eigenaren die niet reageren op de waarschuwingsbrief

Scenario 2 Bij een onvoldoende verbeterplan het differentiëren en prioriteren van de handhaving afhankelijk van de kwaliteit van het verbeterplan

Scenario 3 Maatwerk toepassen in het geval van een gedegen verbeterplan > 3 maanden

Scenario 4 Maatwerk toepassen in het geval van een gedegen verbeterplan < 3 maanden

Bij de eerste twee scenario's wordt, na het verlopen van de termijn in de waarschuwingsbrief, een lod opgelegd. Dit is ofwel omdat er niet is gereageerd op de waarschuwingsbrief en de overtreding niet ongedaan is gemaakt ofwel omdat er een onrealistisch verbeterplan is ingediend. Wanneer er een onvoldoende verbeterplan is ingediend stelt het bevoegd gezag een redelijke termijn vast waarin de overtreding ongedaan moet worden gemaakt. Deze termijn wordt dan opgenomen in een last onder dwangsom. Bij scenario 3 en 4 wordt gemonitord in hoeverre het verbeterplan wordt opgevolgd. Pas wanneer het verbeterplan niet wordt opgevolgd, wordt een last onder dwangsom opgelegd.

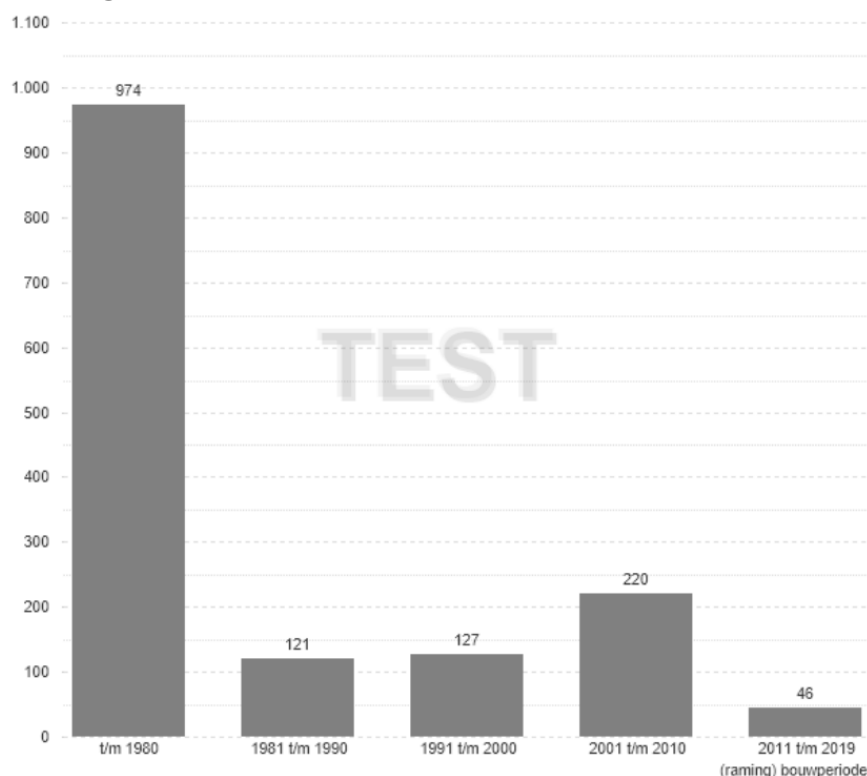
3. Planning en prioritering

Afhankelijk van het aantal te handhaven kantoren, de bijhorende haalbaarheid en uitvoerbaarheid zullen keuzen gemaakt moet worden in de prioritering. Hieronder volgen de belangrijkste mogelijkheden van prioritering.

Prioritering naar bouwjaar

In het algemeen zullen kantoren met een bouwjaar >2003 voldoen aan label C. De handhaving richt zich in dat geval op het laten opstellen en registreren van het label. Bij kantoren van <2003 zullen eerst maatregelen genomen moeten worden om aan het label te kunnen voldoen. Dit resulteert in de overweging om kantoren met een bouwjaar <2003 te prioriteren.

Gehele gebied



Van de groep van 1488 kantoren zonder een label (categorie 'niet gemeld') zijn circa 1.222 kantoren gebouwd voor 2003. Het is de verwachting dat de eigenaren van deze kantoren maatregelen moeten nemen om te kunnen voldoen aan label C.

In Amsterdam hebben circa 1126 kantoren nog geen label. Bij circa 901 kantoren van voor 2003 zullen maatregelen moeten worden genomen om te kunnen voldoen aan label C.

Prioriteren naar energieverbruik en kantoor grootte

Kantoren met een elektriciteitsverbruik >50.000 kWh/jaar of een gasverbruik >25.000 m³ moeten voldoen aan de Energiebesparingsverplichting. Gemiddeld heeft een kantoor met een vloeroppervlakte van >800 m² een energieverbruik boven deze drempelwaarden. Het is een overweging om kantoren met een oppervlakte >800 m² zo nodig prioriteit te geven in de handhaving.

>100 m² alle gemeenten

Status kantoor	Aantal kantoren	% van het totaal
	3.042	
Voldoet (ABC)	1.199	39%
Voldoet niet (DEFG)	325	11%
Uitzoeken	30	1%
Niet gemeld	1.488	49%

Amsterdam

Status kantoor	Aantal kantoren	% van het totaal
	2.160	
Voldoet (ABC)	768	36%
Voldoet niet (DEFG)	246	11%
Uitzoeken	20	1%
Niet gemeld	1.126	52%

100-800 m²

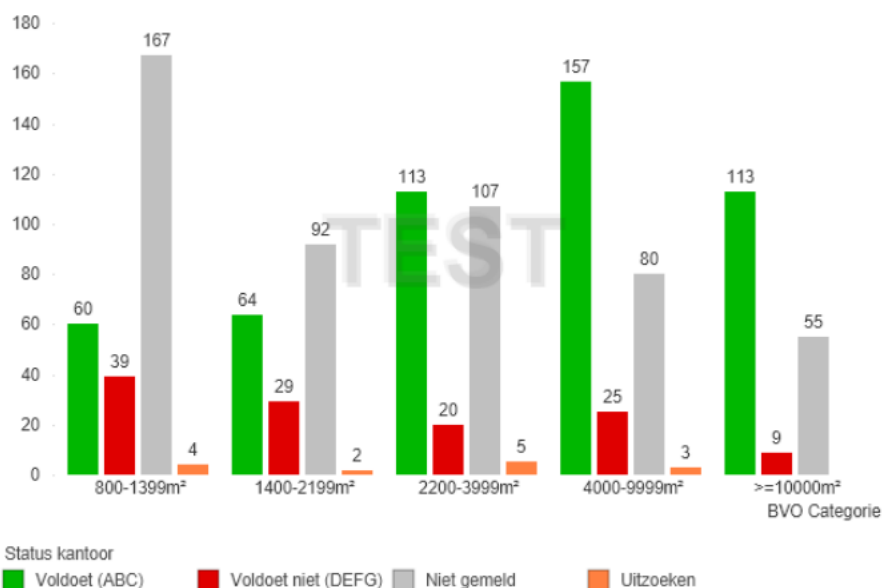
Status kantoor	Aantal kantoren	% van het totaal
	1.555	
Voldoet (ABC)	379	24%
Voldoet niet (DEFG)	188	12%
Uitzoeken	10	1%
Niet gemeld	978	63%

Status kantoor	Aantal kantoren	% van het totaal
	1.187	
Voldoet (ABC)	264	22%
Voldoet niet (DEFG)	150	13%
Uitzoeken	7	1%
Niet gemeld	766	65%

>800 m²

Status kantoor	Aantal kantoren	% van het totaal
	1.488	
Voldoet (ABC)	820	55%
Voldoet niet (DEFG)	137	9%
Uitzoeken	20	1%
Niet gemeld	511	34%

Status kantoor	Aantal kantoren	% van het totaal
	974	
Voldoet (ABC)	504	52%
Voldoet niet (DEFG)	96	10%
Uitzoeken	13	1%
Niet gemeld	361	37%

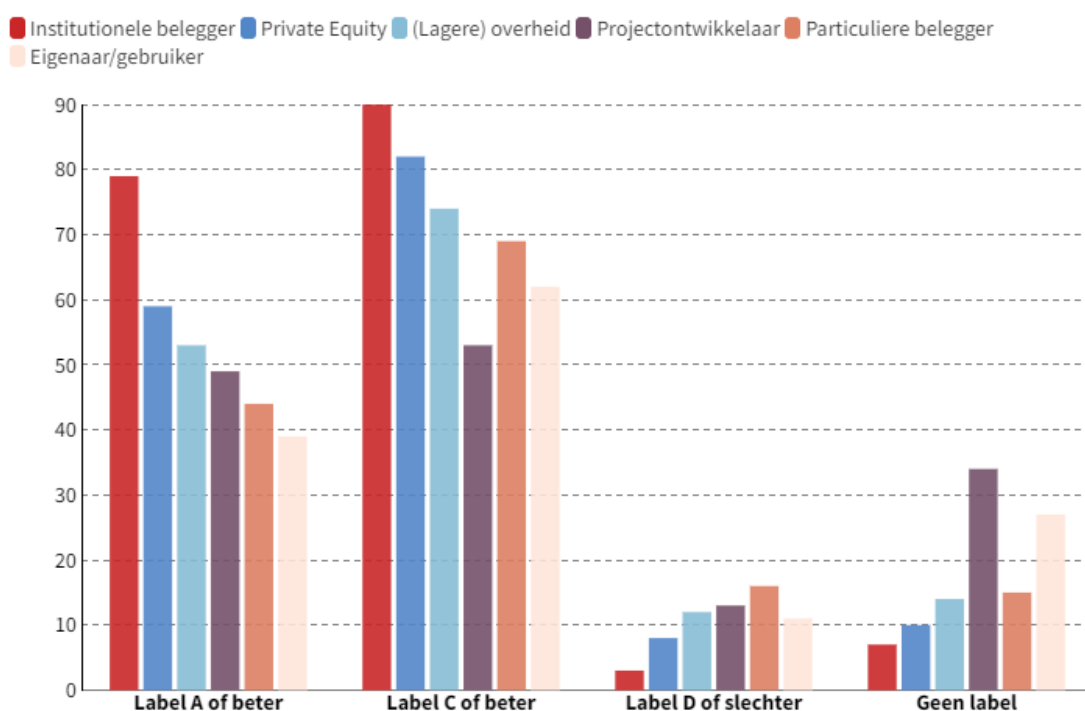


Gebiedsgerichte prioritering

Het toezicht kan zich richten op bijvoorbeeld een gebied of bedrijventerrein en afhankelijk van de geplande gemeentelijk ambities of ontwikkelingen zoals transformatie prioriteit krijgen.

Prioritering naar eigendom

Afhankelijk van het soort eigenaar en de bijhorende bedrijfseconomische missie en marktdynamiek kunnen verwachtingen aan het navolgingsgedrag worden toegekend. Marktpartijen en overheden met een korte termijn visie hebben minder aandacht voor de energieprestatie van hun gebouwen.



Source: NRC 230622 / RB / Bron: Colliers

4. Wie doet wat – mandatering en samenwerking

In de communicatie die vanaf 2021 is gestart heeft de Omgevingsdienst alle kantoor-eigenaren benaderd, inclusief de kantoren die niet aan de Omgevingsdienst zijn gemandateerd. Bij de handhaving die start in 2023 zal de Omgevingsdienst alleen toezicht houden op de aan haar gemandateerde bedrijven.

Vooralsnog heeft alleen Amsterdam aangegeven de handhaving voor de kantoren met een oppervlakte 100-800 m² zelf te gaan uitvoeren. Voor enkele van de overige gemeenten is het nog niet duidelijk of de opdracht voor de handhaving geheel (kantoren >100 m²) of gedeeltelijk (alleen kantoren >800 m²) bij de Omgevingsdienst wordt belegd. Dit zal tijdens de gesprekken over de Uitvoeringsovereenkomst (UVO) worden vastgelegd waarna de mandaten hierop worden aangepast.

Als een gemeente besluit de handhaving niet of ten dele bij de Omgevingsdienst te beleggen zal ze het toezicht zelf moeten uitvoeren. Ten behoeve van het gelijke speelveld is het belangrijk om de handhaving af te stemmen.

In de navolgende paragraaf over de aantallen is er vooralsnog vanuit gegaan dat de Omgevingsdienst, met uitzondering van Amsterdam, voor alle gemeenten de handhaving gaat uitvoeren.

Aantallen – eerste analyse

De onderstaande tabel geeft een eerste inzicht in het globale aantal te handhaven kantoren. In de basis is dit aantal de optelling van het aantal gebouwen met een onvoldoende label en de gebouwen zonder label. Van de gebouwen zonder label is het verwachting dat de gebouwen met een bouwjaar van na 2003 aan label C zullen voldoen zonder dat hiervoor energiebesparende maatregelen hoeven te worden genomen. Dit betekent dat alleen het label hoeft te worden afgemeld. Voor deze groep is de handhaving niet relevant.

Opgave OD: Alle gemeenten minus Amsterdam 100-800 m ²				Opgave Amsterdam			
Label C	>100	100-800	>800	Label C	>100	100-800	>800
Toezicht door:		OD	OD	Toezicht door:		A'dam	OD
Totaal aantal kantoren	1856	368	1488	Totaal aantal kantoren	2160	1187	974
voldoet	935	115	820	voldoet	768	264	504
voldoet niet	198	41	157	voldoet niet	266	157	109
zonder label	722	212	510	zonder label	1126	766	360
OD totaal	920	253	667	Amsterdam totaal	1392	923	469
kantoren bouwjaar>2004	159	20	139	kantoren bouwjaar>2004	199	79	120
OD specifieke doelgroep	761	233	528	A'dam specifieke doelgroep	1193	844	349
stel 33% volgens afspraak	251	77	174	stel 33% volgens afspraak	394	279	115
Inzet Last Onder Dwangsom	510	156	354	Inzet Last Onder Dwangsom	799	565	234

De doelgroep waar handhaving (lod) noodzakelijk is bestaat uit de kantoren waar maatregelen moeten worden uitgevoerd en die niet reageren op de waarschuwingsbrief of wel hebben gereageerd maar de planning bij het aangeleverde verbeterplan niet nakomen. Het is lastig om een inschatting te maken van het nalevingsgedrag. Hoeveel eigenaren van kantoren zullen na de waarschuwingsbrief contact opnemen en de planning bij het verbeterplan waarmaken?

Dit scenario gaat uit van 33% naleving. Hierbij resteert voor de Omgevingsdienst een handavingsopgave van circa 510 kantoren. Bij het prioriteren van kantoren met een oppervlakte >800 m² richt de handhaving zich in de eerste fase op 354 kantoren. Amsterdam doet zelf het toezicht voor de kantoren met een oppervlakte van 100-800 m². De handavingsopgave voor Amsterdam komt hiermee op 565 kantoren.

Nalevingsgedrag

Nadrukkelijk wordt vermeld dat de aanname over het nalevingsgedrag een groot effect heeft op de aantallen en de bijhorende uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de handhaving. Het nalevingsgedrag blijft moeilijk voorspelbaar en vraagt om een handhavingstrategie die hierop kan anticiperen. De Omgevingsdienst zal zich de komende periode hierop beraden.

Schonen bestand

De tijdsperiode tot begin 2023 zal worden benut om het huidige databestand van kantoren te verifiëren op juiste informatie. Hierbij zal desktop research worden ingezet waarbij per kantoor (handmatig) onder andere de BAG-viewer en Google-Maps zal worden geraadpleegd. Dit kan een significante wijziging van de aantallen betekenen.

5. Casuïstiek in de praktijk

De afgelopen periode hebben eigenaren van kantooreigenaren meerdere casussen aan de Omgevingsdienst voorgelegd. Vermeldenswaardig is de situatie waarbij het waarschijnlijk is dat het kantoor op de middenlange termijn (5-10 jaar) niet meer in gebruik zal zijn.

Casus kantoor binnen 5-10 jaar niet meer in gebruik. De Omgevingsdienst vraagt in dit geval aan de eigenaar om een motivatie om niet te hoeven voldoen aan Energielabel C en gaat hierbij uit van de onderstaande uitgangspunten.

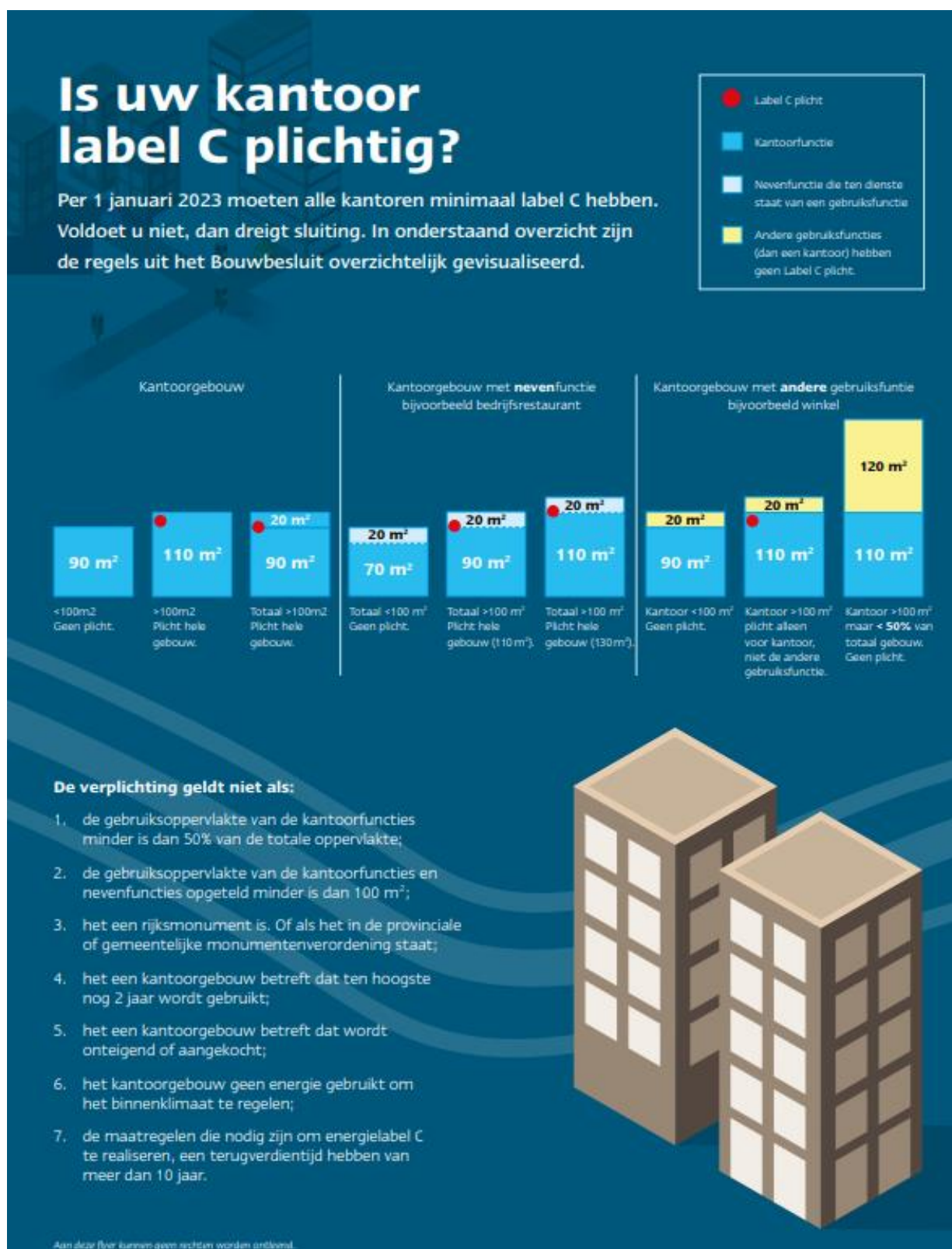
- Transparantie ten aanzien van het huidige label (EP-online);
- Het moet aannemelijk zijn dat het kantoor binnen 5-10 jaar niet meer in gebruik is bijvoorbeeld vanwege gemeentelijke plannen voor herstructurering van het gebied;
- Het bevoegd gezag moet kunnen beschikken over het onderzoek naar de maatregelen die noodzakelijk zijn om aan label C te voldoen (GAP-analyse/maatwerkadvies van energieadviseur);
- Een analyse en visie van de eigenaar op de maatregelen die wel genomen kunnen worden, rekening houdend met de meest waarschijnlijke periode dat het kantoor nog in gebruik is. Hierbij kunnen de terugverdientijden van de maatregelen worden gebruikt bij de motivatie waarom een maatregel wel/niet zal worden genomen;
- Het uitgangspunt is dat de Erkende maatregelen worden genomen.

Conclusie Eigenaren kunnen in het geval dat het aannemelijk is dat een kantoor binnen 5-10 jaar niet meer in gebruik is motiveren waarom kan worden afgezien van Energielabel C. Het uitgangspunt hierbij is dat de maatregelen met een TVT van minder dan 5 jaar wel worden uitgevoerd.

Bijlagen:

1. Flyer Energielabel C
2. Voorbeeld van een Energielabel
3. Brief aan eigenaren – juni 2021
4. Intensieve handhaving

Bijlage 1: Flyer Label C



Stappenplan Label C

Check uw energielabel op ep-online.nl

Uw kantoor heeft energielabel A t/m C

Let op dat het label in 2023 nog niet is verlopen. De geldigheidsduur van een label is 10 jaar.

Uw kantoor heeft nog geen label

Laat een energieadviseur een inschatting maken van de energiezuinigheid van uw gebouw.

Denkt uw adviseur dat uw pand niet energiezuinig is (label D t/m G)? Dan moeten eerst energiebesparende maatregelen worden uitgevoerd. Lees hieronder in welke stappen dat gaat.

Denkt uw adviseur dat uw pand energiezuinig is (label A t/m C)? Dan kan uw adviseur een labelberekening maken, registreren en afmelden.

Uw kantoor heeft label D t/m G

Volg de 4 stappen om uw pand vóór 2023 naar energielabel C te tillen, of beter nog: label A of B!

Stap 1: Vraag een maatwerkadvies aan

Een energieadviseur signaleert noodzakelijke energiebesparende maatregelen en maakt een kostenberekening.

Stap 2: Verken financiële regelingen

RVO ondersteunt het nemen van energiebesparende maatregelen met een aantal subsidies. Bekijk de subsidiewijzer van RVO.

Stap 3: Voer de maatregelen uit

Voer de energiemaatregelen vóór 2023 uit, om in ieder geval op energielabel C te komen. Zorg ook direct voor de uitvoering van 'no regret'-maatregelen. Dit zijn maatregelen die bijdragen aan een energieneutraal en toekomstbestendig kantoor.

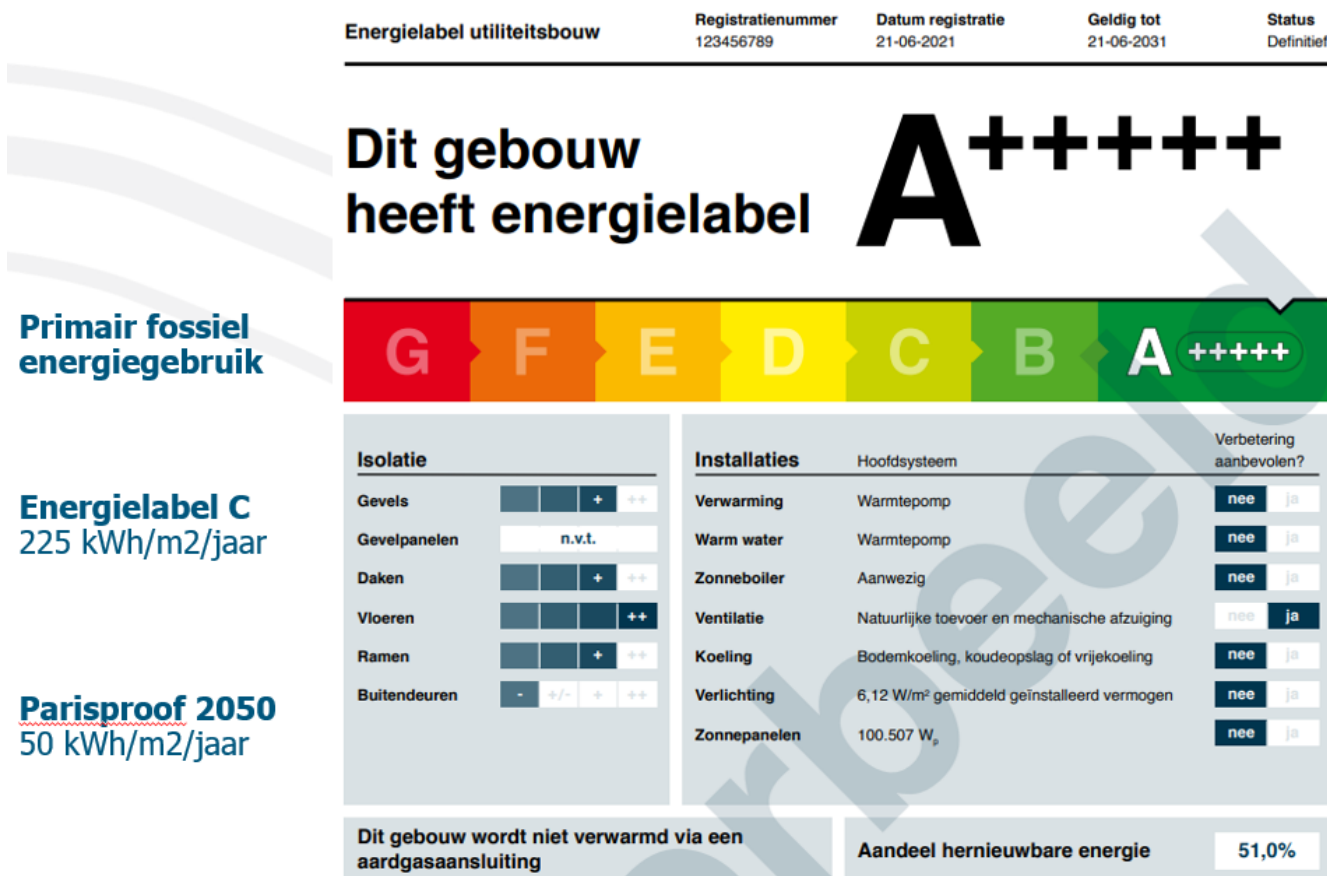
Stap 4: Laat een nieuw energielabel opstellen

Schakel opnieuw een energieadviseur in om het nieuwe label vast te stellen en te registreren.

Aan deze flyer kunnen geen rechten worden ontleend.



Bijlage 2: Voorbeeld Energielabel



Bijlage 3: Brief aan eigenaren - juni 2021

Omgevingsdienst

noordzeekanaalgebied

<Logo van de gemeente>

<naam eigenaar>

<adres>

<woonplaats>

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkg.nl

Datum
Juni 2021

Kenmerk

Onderwerp:

<pand-adres>

Verplicht energielabel C voor kantoren in 2023



Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief willen we u als eigenaar van dit gebouw informeren. Per 1 januari 2023 dienen kantoorgebouwen met een vloeroppervlakte groter dan 100 m² minimaal te voldoen aan energielabel C.

Let op: indien uw gebouw in 2023 niet over een geldig energielabel C of beter beschikt, dan mag het niet meer als kantoor gebruikt worden.

U kunt de labelstatus van uw gebouw controleren via de website EP-online.nl

Toezicht en handhaving vanaf 1 januari 2023

Energielabel C voor kantoren is onderdeel van de bouwwetgeving waarmee de overheid regels stelt aan de minimale energiezuinigheid van kantoorgebouwen die nodig is om de klimaatdoelen te behalen. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied controleert namens <gemeente> op naleving van energielabel C. De handhaving start per 1 januari 2023.

Energielabel aanvragen

Op de website van RVO - rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/bestaande-bouw/energielabel-c-kantoren leest u hoe u een energielabel kunt aanvragen of verlengen en in welke gevallen uw kantoor is uitgezonderd van de verplichting. Een label moet worden opgesteld door een erkend EPA-U adviseur. Het aanvragen van een label duurt één tot enkele weken en is na vaststelling 10 jaar geldig. We raden u aan op tijd uw label aan te vragen. Mocht uw kantoorgebouw niet aan label C voldoen, dan heeft u nog tijd om maatregelen te nemen om alsnog het label C te behalen.

<Gemeente> helpt: gratis energieadvies en begeleidingstraject

De <gemeente> helpt kantooreigenaren bij het behalen van een energielabel C.

U kunt gebruik maken van een gratis energieadvies- en begeleidingstraject om uw pand te verduurzamen. Hiermee krijgt u inzicht in de stappen die u moet zetten om energielabel C te behalen. Daarnaast wordt u ook ondersteund bij de uitvoering van de maatregelen en het regelen van financiering. Meer informatie of aanmelden kan via <.....>



Advies bij verbouwing

Op langere termijn zal de wetgeving voor energiebesparing steeds strengere normen gaan stellen om te kunnen voldoen aan de Europese en nationale doelstellingen. U bent als eigenaar (mede)verantwoordelijk voor de energieprestatie van uw gebouw en u bent voor de overheid het eerste aanspreekpunt. Mocht u van plan zijn om te gaan verbouwen, dan raden wij u aan verdergaande besparingsmaatregelen te overwegen en te anticiperen op toekomstige aanscherping van de normen.

Meer informatie?

Heeft u een vraag, dan kunt u de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied bereiken via ons [contactformulier](https://loket.odnzk.nl/formulier/contactformulier/) - loket.odnzk.nl/formulier/contactformulier/ - of u kunt tijdens kantooruren bellen naar 088 - 567 0200.

Teammanager Toezicht & Handhaving Bouw

[Naast energielabel C is ook de onderstaande wetgeving over energiebesparing van toepassing.](#)

Energiebesparingsplicht en Informatieplicht

De Wet milieubeheer verplicht bedrijven en instellingen om alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder uit te voeren (energiebesparingsplicht) én hierover te rapporteren (Informatieplicht). Alle bedrijven en instellingen die per jaar meer dan 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas verbruiken hebben deze verplichting. Voor negentien bedrijfstakken zijn standaardmaatregelen opgenomen in de zogeheten erkende maatregelenlijsten energiebesparing. [Op de website van Infomil](https://infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/erkende-maatregelen/) - infomil.nl/onderwerpen/duurzaamheid-energie/energiebesparing/erkende-maatregelen/ vindt u meer over de maatregelen die u moet nemen.

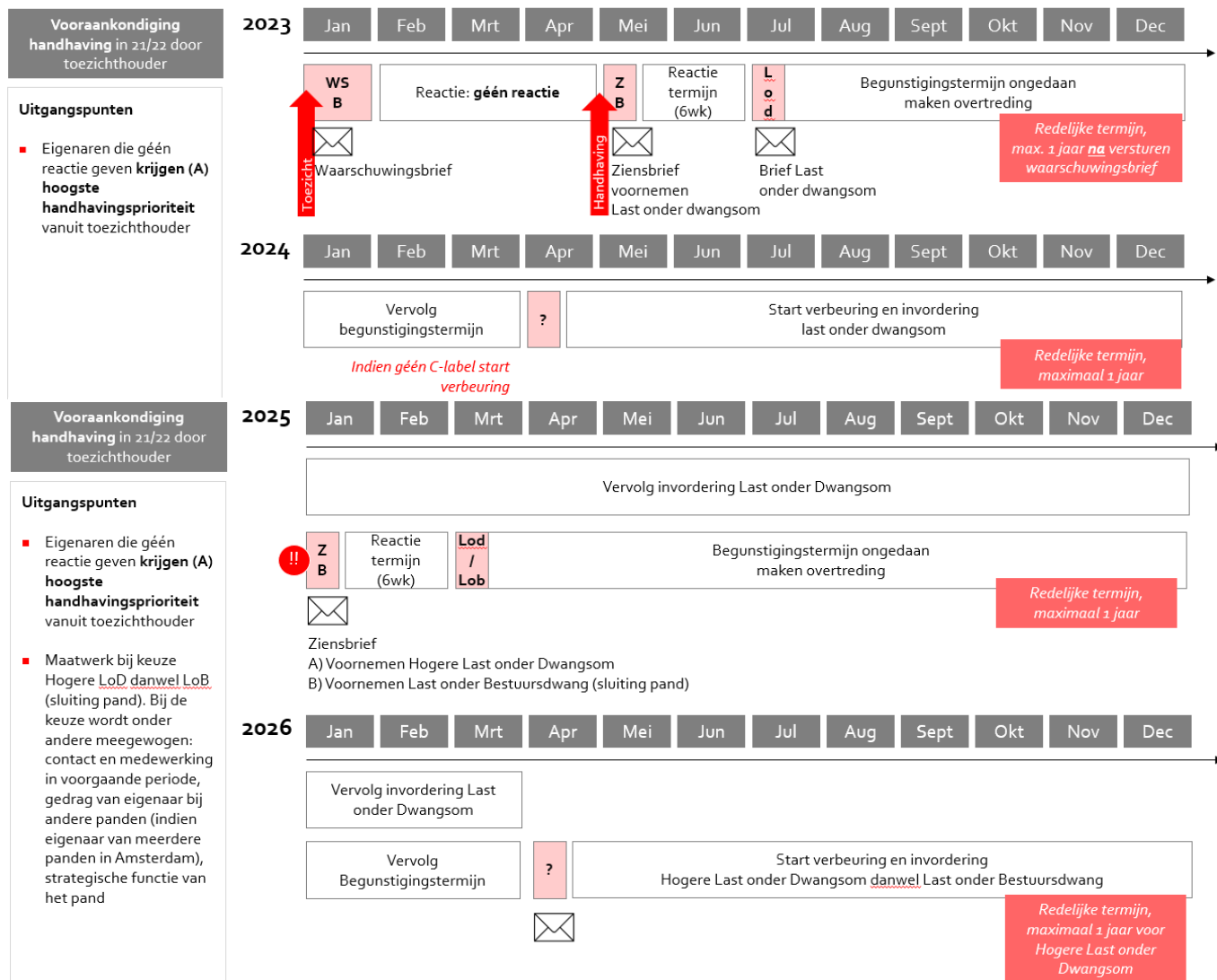
Keuringsverplichting klimaatinstallatie

Sinds maart 2020 is de [keuringsplicht](https://rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/epbd-iii/technische-keuringen-verwarmings-en-aircosystemen) - rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/epbd-iii/technische-keuringen-verwarmings-en-aircosystemen - voor verwarmings- en airconditioningsystemen opgenomen in het Bouwbesluit. Dit betekent dat verwarmings-, airconditionings- en ventilatiesystemen van meer dan 70 kW verplicht eens in de 4 jaar moeten worden gekeurd. Behalve een technische keuring wordt ook een advies opgesteld voor de verbetering van de energieprestatie van de gebouwinstallaties. Uit onderzoek blijkt dat met een juiste inregeling van de systemen aansluitend op de gebruikerseisen, vaak 20-30% energie is te besparen.

Bijlage 4 – Intensieve handhaving op maat

× **Gemeente Amsterdam: intensief handhaven**
× **Scenario 1: géén reactie op waarschuwingsbrief**
×

A Generieke prioriteit
toezicht / handhaving



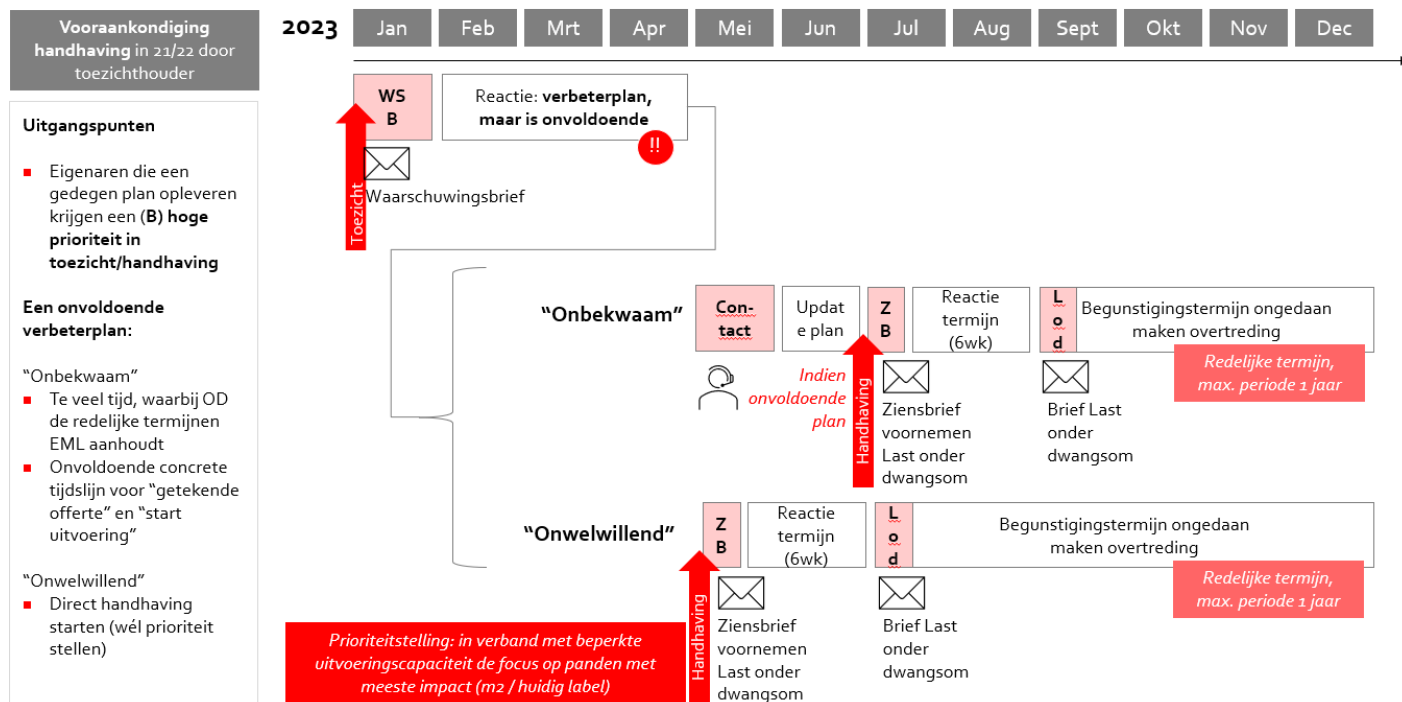
Na de begunstigingstermijn verbeuren de dwangsommen van rechtswege. Hier is geen aparte brief voor nodig. Het daadwerkelijke innen van de dwangsommen geschiedt wel middels een zelfstandig besluit.

Bijlage 4 – Intensieve handhaving op maat

Gemeente Amsterdam: intensief handhaven

Scenario 2: reactie met een onvoldoende verbeterplan

B Generieke prioriteit
toezicht / handhaving



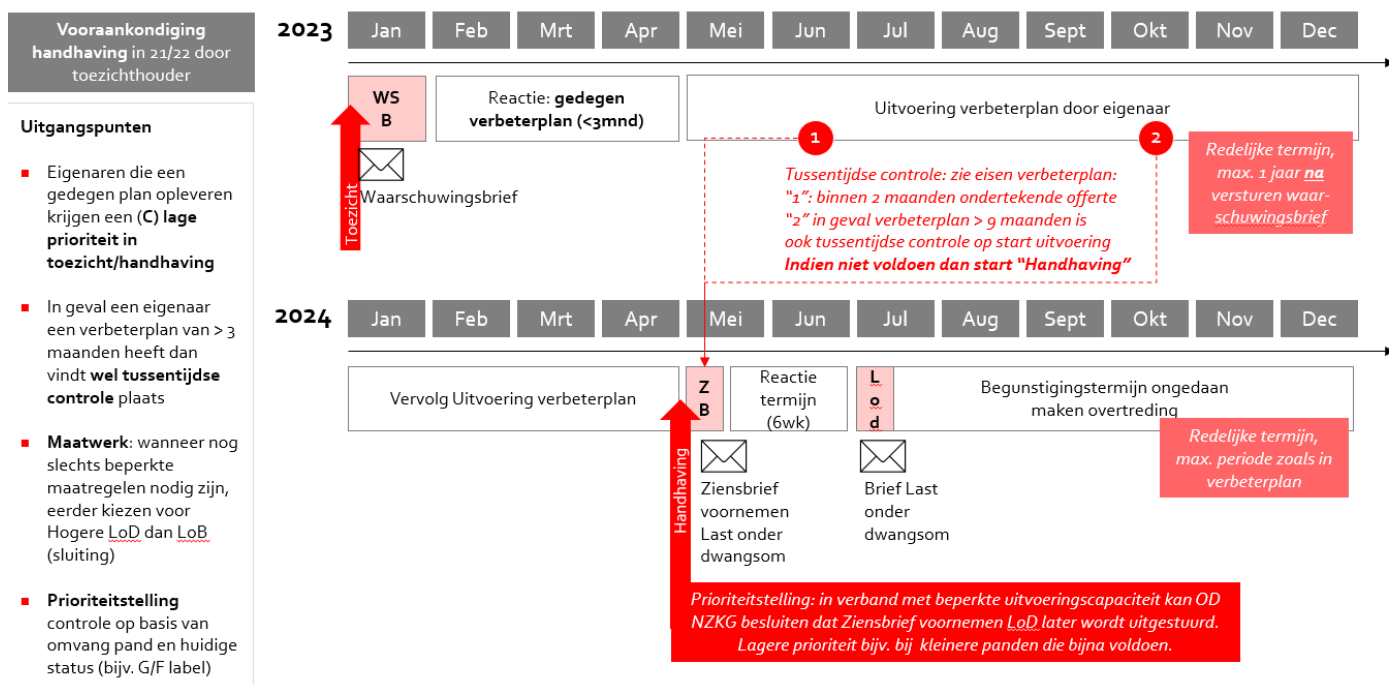
Na de begunstigingstermijn verbeuren de dwangsommen van rechtswege. Hier is geen aparte brief voor nodig. Het daadwerkelijke innen van de dwangsommen geschiedt wel middels een zelfstandig besluit.

Bijlage 4 – Intensieve handhaving op maat

Gemeente Amsterdam: intensief handhaven

Scenario 3: reactie met een gedegen verbeterplan > 3 maanden

C Generieke prioriteit
toezicht / handhaving



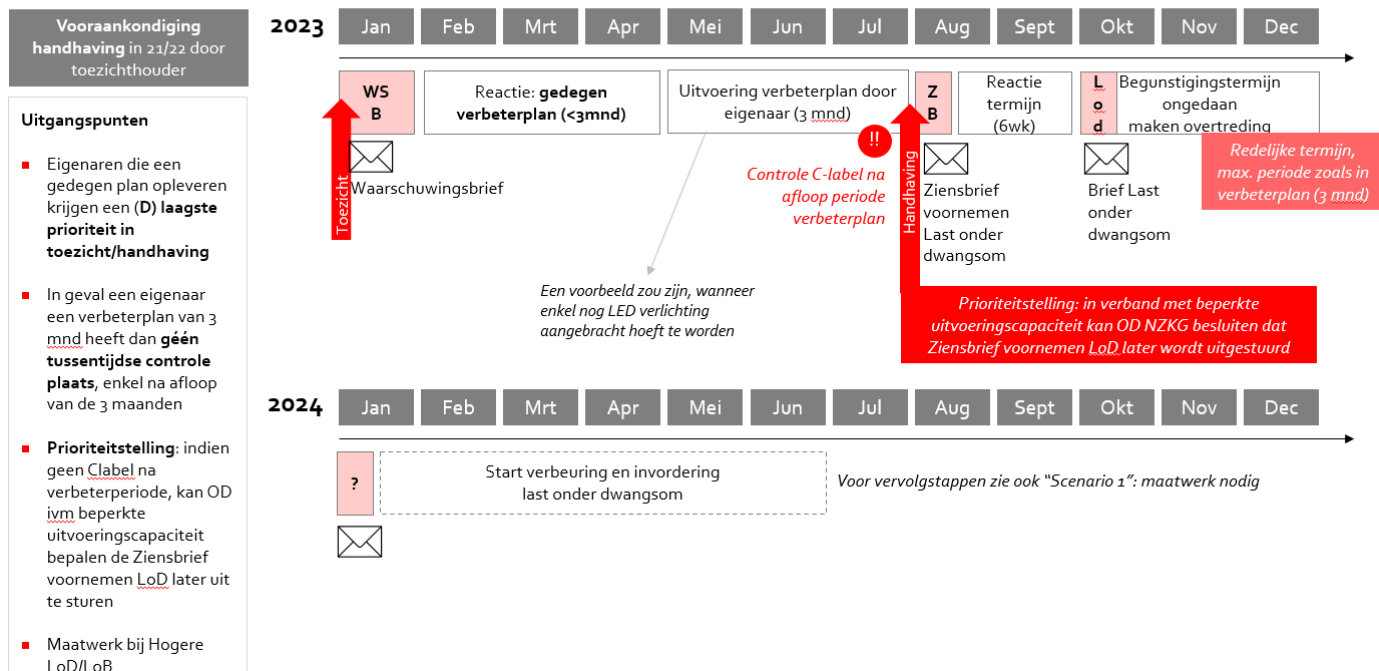
Na de begunstigingstermijn verbeuren de dwangsommen van rechtswege. Hier is geen aparte brief voor nodig. Het daadwerkelijke innen van de dwangsommen geschiedt wel middels een zelfstandig besluit.

Bijlage 4 – Intensieve handhaving op maat

Gemeente Amsterdam: intensief handhaven

Scenario 4: reactie met een gedegen verbeterplan < 3 maanden

D Generieke prioriteit
toezicht / handhaving



Na de begunstigingstermijn verbeuren de dwangsommen van rechtswege. Hier is geen aparte brief voor nodig. Het daadwerkelijke innen van de dwangsommen geschiedt wel middels een zelfstandig besluit.