

## **Aanvulling bepaling gebouwgrenzen en aandachtspunten i.v.m. winkels**

### **6.4.1 Bepaal de gebouwgrenzen (stap 1)**

Voor ieder gebouw is een eigen, afzonderlijk Energielabel nodig. Voor de bepaling van wat een gebouw is, zijn enkele criteria opgesteld. Het is onmogelijk om deze criteria volledig sluitend te laten zijn voor alle gebouwen in Nederland. Het uitgangspunt bij het bepalen van de gebouwgrenzen is dat gebouwen niet onnodig vaak in afzonderlijke gebouwen worden gesplitst.

De volgorde van de onderstaande aspecten zijn bepalend, waarbij het eerste aspect het belangrijkste is en laatste aspect het minst belangrijk.

1. Waarde Onroerende Zaakbelasting
2. Eigendomsverhouding
3. Gebouwen los van elkaar te verkopen
4. Eigen adres
5. Eigen entree

*Opmerking: Voor winkels/winkelcentra wordt bij de bepaling van gebouwgrenzen een andere volgorde van de hierboven genoemde aspecten gehanteerd, zie hiervoor aandachtspunten in paragraaf 6.9.1*

#### **Ad 1**

Bij een gebouw is de Wet Waarde Onroerende Zaken van toepassing. Elk gebouw op een kadastrale eenheid krijgt zijn eigen WOZ-aanslag. Voor elk gebouw met een eigen WOZ-aanslag moet dus een afzonderlijk Energielabel worden gemaakt.

#### **Ad 2**

Als delen van het gebouw verschillende eigenaren hebben, dan moeten er meerdere Energielabels gemaakt worden. Als er in een bedrijfsverzamelgebouw sprake is van verschillende eigenaren dan dient per eigenaardeel een Energielabel gemaakt te worden. Ad 2 heeft dus betrekking op eigenaren en niet op huurders.

#### **Ad 3**

Als gebouwen los van elkaar te verkopen zijn, het zijn dus verschillende kadastrale eenheden, dan dient per gebouw een Energielabel gemaakt te worden.

#### **Ad 4**

Als het gebouw een eigen adres heeft, is een afzonderlijk label nodig. Het gaat hier om het adres dat bij de gemeente bekend is. Als er sprake is van een bedrijfsverzamelgebouw (één gebouweigenaar verhuurt bedrijfsruimten) met per bedrijf toevoegingen aan het basisadres, bijvoorbeeld Kruisplein 25-a, 25-b, etc., geldt het hele gebouw (Kruisplein 25) als één gebouw.

Er zijn ook uitzonderingen op deze regel denkbaar. Een congres-/vergadercentrum kan bijvoorbeeld meerdere ingangen met verschillende adressen hebben. In deze situatie dient het gebouw toch als één gebouw beschouwd te worden. Het hiervoor genoemde geldt ook vaak voor winkelcentra.

Bij het afmelden van het Energielabel in de centrale databank van Agentschap NL (voorheen SenterNovem) moet gekozen worden voor één van de adressen van het gebouw. De keuze kan gemaakt worden door de opdrachtgever.

#### **Ad 5**

Als er in een gebouw sprake is van een gezamenlijke gebouwentree dient het gebouw als één gebouw beschouwd te worden. Veelal heeft het gebouw dan ook hetzelfde basisadres.

### Toelichtingen

- 1 *In een aantal gevallen zijn gebouwen met een loopbrug met elkaar verbonden. Als deze gebouwen een afzonderlijk adres hebben en een eigen entree, dan krijgen zij een afzonderlijk label. NB: de loopbrug is ook een onderdeel van het gebouw en moet opgenomen worden bij het gebouw met het bouwjaar dat het meest overeenkomt met het bouwjaar van de loopbrug.*
- 2 *Bij het bepalen van de gebouwgrenzen speelt de klimaatinstallatie (gemeenschappelijk of collectief) geen rol. Het is mogelijk dat verschillende gebouwen met een gezamenlijke collectieve installatie een afzonderlijk label krijgen.*
- 3 *Voorbeelden van uitzonderingen op de bovenstaande regels kunnen zijn ( zie ook paragraaf 6.9.1):*
  - *Winkelcentra.*  
*Indien in één gebouw meerdere winkels aanwezig zijn met daarboven bijvoorbeeld kantoren en het winkelcentrum is in het bezit van één eigenaar en kadastrale eenheid is dan dient voor het hele gebouw (dus winkels inclusief kantoren) één label gemaakt te worden. Indien er woningen zijn gesitueerd boven de winkels dan dienen er aparte labels voor de woningen gemaakt te worden, dit geldt ook indien de winkels en woningen dezelfde eigenaar hebben of één kadastrale eenheid vormen.*  
*Meerdere gebouwen op één terrein met voor alle gebouwen hetzelfde adres.*  
*Op basis van de bovenstaande criteria kan dit leiden tot meerdere gebouwen. Er is maar één adres voor de gebouwen beschikbaar. Er kan maar één label per adres worden afgemeld. Voor de verschillende gebouwen kan bij het afmelden gebruik gemaakt worden van een volgnummer bij het adres.*

*Winkelcentrum: In de labelsystematiek voor utiliteitsgebouwen wordt onder een winkelcentrum verstaan: Een aantal winkels in elkaars nabijheid waarbij je via een van de buitenlucht afgesloten deel van de ene winkel naar een andere winkel kunt gaan. Afgesloten van de buitenlucht betekent dus dat er geen open verbindingen (behoudens te sluiten deuren en ramen) naar buiten mogen zijn. Indien een aantal winkels aan de buitenzijde van het gebouw (winkelcentrum) een eigen ingang hebben zijn ook deze winkels onderdeel van het winkelcentrum.*

## **6.9 Aandachtspunten bij een aantal gebruiksfuncties**

Voor een aantal gebruiksfuncties worden in deze paragraaf nadere aanwijzingen gegeven die bij het verzamelen van de gebouw/energiesectorgegevens gevolgd moeten worden.

### **6.9.1 Winkelfunctie**

#### **Bepaling gebouwgrenzen bij winkels/winkelcentra**

Bij de bepaling van de gebouwgrenzen voor winkels/winkelcentra zijn de onderstaande aspecten zijn bepalend, waarbij het eerste aspect het belangrijkste is en laatste aspect het minst belangrijk.

- 1 Gebouwen los van elkaar te verkopen (op basis van kadastrale eenheid), de eigenaar van de winkel kan hier uitsluitel over geven.
- 2 Eigen adres
- 3 Eigen entree

Voor de toelichting wordt verwezen naar teksten uit paragraaf 6.4.1 die horen bij het betreffende aspect.

Hieronder worden een drietal voorbeelden gegeven.  
*Voorbeeld 1*

Winkel 1 Perceel A	Winkel 2 Perceel B	Winkel 3 Perceel C
-----------------------	-----------------------	-----------------------

*Figuur: 3 verschillende winkels op 3 verschillende percelen*

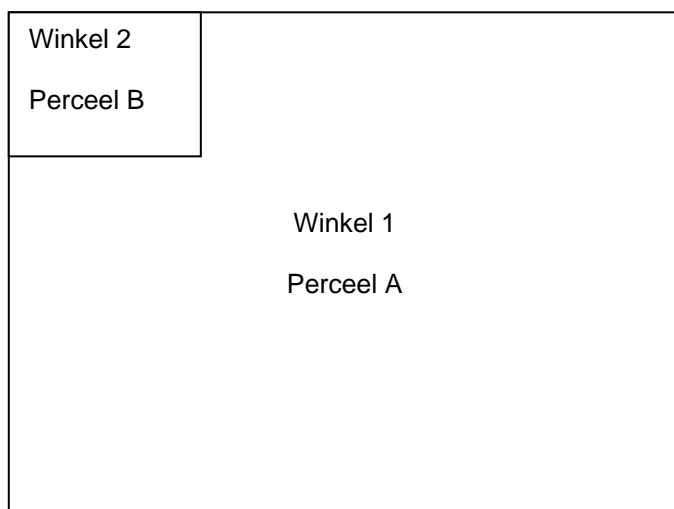
*Het betreft hier 3 winkels op 3 verschillende percelen, voorheen is het één winkel geweest en later omgebouwd tot 3 aparte winkels. De winkels zijn niet apart te verkopen dus dienen de 3 winkels als één gebouw te worden beschouwd, dus één Energielabel.*

*Voorbeeld 2*

Winkel 1 Perceel A	Winkel 2 Perceel A	Winkel 3 Perceel A
-----------------------	-----------------------	-----------------------

*Figuur: 3 verschillende winkels op 1 perceel*

*Het betreft hier 3 winkels op 1 perceel voorheen is het één winkel geweest en later omgebouwd tot 3 aparte winkels. De winkels zijn niet apart te verkopen dus dienen de 3 winkels als één gebouw te worden beschouwd, dus één Energielabel.*

*Voorbeeld 3**Figuur: 2 verschillende winkels*

*Het betreft hier 2 winkels, winkel 1 is een groot winkelbedrijf en heeft een gedeelte van het gebouw verhuurt aan een andere winkelier. De winkels zijn niet apart te verkopen dus dienen de 2 winkels als één gebouw te worden beschouwd, dus één Energielabel.*

**Overige aandachtspunten**

In winkelpanden/winkelcentra behoort niet alles waarvan de gegevens nodig zijn voor het maken van een Energielabel tot het eigendom van de eigenaar van het winkelpand/winkelcentrum. De onderdelen waarvan de gegevens nodig zijn kunnen ook eigendom zijn van de huurder of overgedragen worden aan een nieuwe huurder. De panden worden vaak casco verhuurd. De adviseur dient uit te gaan van de situatie zoals die aangetroffen wordt op het moment van de opname. Indien op het moment van de opname de winkel/het winkelcentrum leeg staat en niet alle benodigde gegevens voor het Energielabel aanwezig zijn dient de EPA-adviseur voor de ontbrekende gegevens uit te gaan van de hieronder aangegeven gegevens. Er wordt dus geen onderscheid gemaakt in de eigendomsverhouding maar alleen of de betreffende onderdelen aanwezig zijn in het gebouw.

- Indien er geen pui aanwezig is, voor de winkelpui uitgaan van: enkelglas zonder voorzieningen in een houten kozijn Er wordt van uit gegaan dat de hele winkelpui uit het raam met enkelglas bestaat. Onder voorzieningen wordt verstaan zonwerende coating of buitenzonwering. Het bovenstaande geldt ook indien er op het moment van opname dubbelglas of voorzieningen, zoals hiervoor genoemd aanwezig zijn.
- Indien er geen verwarmingsketel aanwezig is, uitgaan van een verbeterd rendement gasketel (VR) voor ruimteverwarming waarbij de warmtedistributie plaatsvindt door middel van water. Voor het temperatuurniveau voor warmtevragers hoog temperatuur (ht) worden aangehouden. Verder is er geen sprake van een individuele regeling.
- Indien er geen koelingaanwezig is, uitgaan van koeling door middel van een splitunit (lokaal, compressie).
- Indien er geen warm tapwaterbereider aanwezig is, uitgaan van een elektrische boiler. De tappunten zitten binnen 3 m. Verder zijn er geen zonnecollectoren aanwezig.
- De ventilatie vindt plaats door middel van natuurlijke ventilatie.
- Voor verlichting uit gaan van  $29 \text{ W/m}^2$ , dit is inclusief voorschakelapparatuur. De verlichting wordt centraal aan- en uitgeschakeld. Er is geen aanwezigheidsdetectie en er vindt geen afzuiging van de armaturen plaats.