

# B3

## (concept) Checklist Wet- en Regelgeving

(Alle op- en aanmerkingen zijn van harte welkom!)

Adres van de accommodatie/object: \_\_\_\_\_

NB: aangegeven moet worden of de opgesomde regelgeving van toepassing is op de accommodatie en in welke zin hieraan toepassing is gegeven of wordt gegeven.

Naam wetgeving/ regelgeving	Ja	Nee	Omschrijving wetgeving en mogelijke gevolgen van het niet voldoen aan de wetgeving	Toetsing	ja	nee	n.v.t
Europese regelgeving inzake Staatssteun. Art 87 en 88 EG verdrag			Het betreft niet aangemelde of met de interne markt onverenigbare staatsteun Belangrijk voor de prijsvorming van vast te stellen verkoop en/of huurbedragen. Overtreding kan leiden tot ontbinding van de afgesloten overeenkomsten met terugwerkende kracht.	Is de deminimisregeling toegepast? Is hiervoor een speciale verklaring getekend?			
Gemeentewet			Deze wet regelt de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de verschillende gemeentelijke bestuursorganen( raad, burgemeester en college). Daarnaast wordt in de Gemeentewet ook het kader gegeven voor de gemeentelijke financiën. De richtlijnen voor de jaarstukken worden vermeld in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Dit besluit verplicht gemeenten meerjarige beheerplannen op te stellen en actueel te houden m.b.t. kapitaalge- oderen.	Is er voornemen tot uitvoeren van een rechtshandeling?Wie mag daarvoor het besluit nemen en tekenen? Zijn er meerjarige beheerplannen aanwezig?			
Wet FIDO(Financiering Decentrale Overheden)			Deze wet is van kracht sinds 2001 en verplicht de gemeente aan gemeentelijk vastgoed een beleidsdoel te koppelen. Als dit niet het geval is, is dit een vorm van vermogensbeslag voor een niet-publieke zaak. Hier kan een gemeente krachtens de wet op aangesproken worden	Is er een beleidsdoel is gekoppeld aan het vastgoedobject?			
Wet Markt en Overheid			Voorschrift om alle kosten integraal door te rekenen in het huurbedrag, behoudens raadsbesluit in het kader Algemeen Belang.	Kostendekkende huur berekend? Is er sprake van een raadsbesluit?			
Burgerlijk Wetboek Huurrecht			Toepassing art 7:230 of artikel 7:290 i.v.m. het verschil tussen ontruimingsbescherming of huurbescherming.	Contract bedrijfsruimte 7.290 of overige bedrijfsruimte 7.230a. Is met dit onderscheid rekening gehouden? Zakelijk recht gevestigd? Recht van opstal gevestigd? Erfpacht gevestigd? Erfdienstbaarheid gevestigd?			
Recht van Opstal Erfpacht Erfdienstbaarheid			Opstal: art. 101 e.v. BW. Erfpacht art.85 e.v. BW. Erfdienstbaarheden art 70 e.v. BW .				
Recht van bruikleen			Bruikleen art 7a , art 1777 BW.				
Verzekeringsrecht			Boek 7 ( dwingend en regelend recht).	Bruikleenovereenkomst gesloten en schriftelijk vastgelegd? Is er een opstal,aansprakelijkheid verzekering voor het object/gebouw afgesloten? Is er een inboedelverzekering afgesloten			
Wet Bibob			Integriteitbeoordelingen bij vastgoedtransacties van kopers en/of huurders/ gebruikers.	Integriteitbeoordeling huurder gebruiker aangevraagd?			

Naam wetgeving/ regelgeving	Ja	Nee	Omschrijving wetgeving en mogelijke gevolgen van het niet voldoen aan de wetgeving	Toetsing	ja	nee	n.v.t
Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken			Voor huurkoop van vastgoed is de in 1973 ingevoerde Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken in het leven geroepen, met als doel huurders te beschermen door middel van dwingende rechtelijke regels. Voorts is de figuur van huurkoop neergelegd in de artikel 7A:1576h BW e.v. en houdt in dat de gerechtigde tot een goed dit verkoopt, maar de overdracht uitstelt tot het moment dat de in termijnen opgeknipte koopsom is voldaan	Zijn er plannen tot huurkoop ten aanzien van het vastgoed? Zijn de gevolgen daarvan bezien?			
Wet Ruimtelijke Ordening			Bestemmingsplannen: aanduiding van bouw/ verbouwmogelijkheden en het specifieke gebruik. Twee soorten vergunningen:sloopvergunning of een aanlegvergunning. Laatstbedoelde vergunning kan nodig zijn voor het graven van sloten , het ophogen van land, het verharden van wegen( deze vergunningen vallen nu onder de omgevingsvergunning)	-Voldoet het huidige gebruik aan het vigerende bestemmingsplan? Ontheffing voor veranderend gebruik noodzakelijk? Vrijstelling verkregen?			
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht(WABO)			Clustering van vergunningsaanvragen in een omgevingsvergunning bijvoorbeeld sloop, bouw, kap van bomen, aanlegvergunning, reclamevergunning e.d.	Worden er aanpassingen van het vastgoedobject verwacht? Is de procedure daarvoor via omgevingsloket online gevolgd?			
Woningwet/Bouwbesluit 2012			Met ingang van 1 april 2012 is het nieuwe Bouwbesluit 2012 in werking getreden. Het Bouwbesluit van 2003 is hiermee komen te vervallen evenals het gebruiksbesluit uit 2008. De grootste verandering in het nieuwe Bouwbesluit is dat er nu 1 set technische voorschriften is voor slopen,verbouwen en gebruiken van gebouwen. Daarbij zijn er nieuwe en aangepaste eisen op het gebied van o.a. brandveiligheid opgenomen.	Voldoet het vastgoedobject nog aan de verleende bouwvergunning Is het gebruik gewijzigd? Zijn er door het veranderende gebruik zwaardere brandveiligheidseisen van toepassing? Is er een Gebruiksvergunning of gebruiksmel- ding? Worden de eventueel gestelde voorwaarden bij de vergunning nagevolgd door de huurder of gebruiker?			
Monumentenwet			Beperkende bepalingen in het gebruik- en verbouwmogelijkheden van een monument .Bij overtredingen kan cultureel erfgoed verloren gaan. Overtredingen worden beboet en kosten voor het terugbrengen in authentieke staat komen voor rekening van de gebouweigenaar. Twee vergunningen noodzakelijk: bouwvergunning en een monumentenvergunning	Is het vastgoedobject aangewezen als beschermd monument? Bestaan er verbouwingsplannen dan wel aanpassingsplannen? Zijn de hiervoor vereiste vergunningen aangevraagd?			
Wet Geluidhinder			Beperking in het gebruik bij bepaalde geluidsniveaus van de in het vastgoedobject plaatsvindende activiteiten.	Wordt er levende of mechanische muziek voortgebracht in de accommodatie? Is dit geluid afkomstig van de accommodatie hoorbaar bij de dichtstbijzijnde woning?			
Wet Milieubeheer			Op basis van de Wet milieubeheer worden milieuvergunningen afgegeven. Het oogmerk van de Wet milieubeheer is ruimer dan de oorspronkelijke Hinderwet. het gaat niet enkel om het voorkomen van hinder, maar ook over 'de bescherming van het milieu'. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juridische basis voor vergunningen (de omgevingsvergunning) Accommodaties die werken met gevaarlijke stoffen vallen onder aanvullende wet- en regelgeving (o.m. Wet Milieubeheer, Wet Milieugevaarlijke stoffen, Wet Gewasbestrijdings- middelen,...) T.a.v. afval zijn relatief weinig regels opgenomen (zie aparte besluiten voor bijv. asbest etc..	Zijn alle benodigde milieuvergunningen / omgevingsvergunning aanwezig?  Wordt er in de accommodatie met deze gevaarlijke stoffen gewerkt of zijn deze in de accommodatie aanwezig? Zijn de papiercontainers bij het gebouw afgesloten? Staan er gasflessen opgesteld in en afgesloten ruimte op het terrein?			

Naam wetgeving/ regelgeving	Ja	Nee	Omschrijving wetgeving en mogelijke gevolgen van het niet voldoen aan de wetgeving	Toetsing	ja	nee	n.v.t
Besluit Energiebesluit Gebouwen			Energie label voor utiliteitsbouw verplicht bij verkoop of verhuur sinds 1 januari 2008. Per 1 januari 2009 moet het energie label op een voor het publiek zichtbare plek hangen in publieke overheidsgebouwen groter dan 1.000 m <sup>2</sup> bvo. Naar verwachting per 1-1-2015 volgen strafmaatregelen als er geen energie label wordt overhandigd bij verkoop of verhuur.	Heeft het object een energie label?			
Energie-Akkoord			Meetbare eisen aan o.a. gebouwen waaraan in 2020 en 2030 moet worden voldaan: · Voor de bestaande gebouwen geldt dat in 2020 het energie label met 2 stappen moet zijn verbeterd. · In 2030 moeten de bestaande gebouwen minimaal energie label A bezitten. Nieuwbouw of renovatie van overheidsgebouwen moet conform de EPBD-richtlijn vanaf 2018 (bijna) energieneutraal zijn. Dit betekent dat compenseren door de inkoop van duurzame energie geen invloed meer heeft op de eisen zoals die in het Energieakkoord worden gesteld. Dat betekent dat uit bovenstaande eisen een aantal maatregelen volgend die vóór de gestelde datum uitgevoerd moeten zijn.				
Aanbestedingswet			Deze wet beoogt een duidelijker en eenvormig kader te scheppen voor het plaatsen van overheidsopdrachten. De wet introduceert het proportionaliteitsbeginsel. De in een aanbestedingsprocedure op te nemen minimumeisen, indieningvereisten en selectie- en gunningcriteria dienen namelijk in een redelijke verhouding te staan tot de opdracht	Bestaan er plannen voor het verlenen van opdrachten voor diensten en/of werken? Is hierbij nagegaan aan welke eisen moet worden voldaan?			
Boswet			Wet van 20 juli 1961, houdende nieuwe bepalingen ter bewaring van bossen en andere houtopstanden. Voor de toepassing van deze wet wordt onder herbeplanten mede begrepen herbebossen en wordt onder vellen mede begrepen rooien alsmede het verrichten van handelingen welke de dood of ernstige beschadiging van houtopstand ten gevolge kunnen hebben.	Vergunning nodig inzake de Boswet?			
Natuurbeschermingswet			In de Natuurbeschermingswet is de bescherming van specifieke gebieden geregeld. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden zijn aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet: Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.	Vergunning nodig inzake deze wet?			
Leegstandwet/Wet Kraken en leegstand			Verbod tot het kraken van leegstaande panden. Uitzetten van de kraker.	Staat het object leeg? Is het object gekraakt?			
Arbowet/Arbobesluit			Voorschriften op het gebied van arbeidsomstandigheden zowel voor de bouw eigenaar als de werkgever. Het arbobesluit stelt eisen aan voorzieningen in noodsituaties: vluchtwegen en nooduitgangen en het veilig gebruik daarvan, brandmelding en brandbestrijding.	Voldoet het object en het gebruik daarvan aan de Arbowetgeving?			
Waterleidingwetgeving			De eigenaar van het object waarbinnen het water beschikbaar wordt gesteld, is verantwoordelijk voor de staat waarin de leiding-waterinstallatie zich bevindt.	Worden er jaarlijks watermonsters genomen? Vinden er keurkelecontroles plaats? Zij er kritische punten in de installatie aanwezig? Is er sprake van een prioritaire accommodatie?			

Naam wetgeving/ regelgeving	Ja	Nee	Omschrijving wetgeving en mogelijke gevolgen van het niet voldoen aan de wetgeving	Toetsing	ja	nee	n.v.t
Warenwet			Eisen omtrent hygiëne, apparatuur en inrichting om consument te beschermen tegen bedorven producten zodra voedsel bereid wordt.	Worden er etenswaren aangeboden in de accommodatie?			
Tabakswet/Beperkingen- besluit			Rookverbod in accommodaties voor overheidsinstellingen, sport, sociaal cultureel werk etc.	Wordt er gerookt in de accommodatie? Gebeurt dat in een goedgekeurde afgesloten rookruimte?			
Wet op het Heimelijke Cameratoezicht			Plaatsen van camera's in of aan gebouwen is aan regelgeving gebonden /bescherming van de privacy.	Zijn er camera's geplaatst in of aan het gebouw? Dienen deze uitsluitend voor de beveiliging van het gebouw?			
Wet op de naburige rechten			Dit zijn rechten die naast het auteursrecht staan. Buma/ Stemra	Is er sprake van muziek ten gehore brengen in de accommodatie dan wel wordt er gelegenheid gegeven tot het zien van film of tv uitzendingen? Wordt hiervoor gelden afgedragen?			
Vlaginstructies en vlaginstructie protocol in Nederland voor de Nederlandse Vlag			De officiële vlaginstructie is alleen verplicht voor overheidsgebouwen en lokale overheden. Hierin is bepaald wanneer de vlag uit moet op overheidsgebouwen. Ook lokale overheden dienen zich te houden aan dit vlagprotocol. In het vlagprotocol staan 2 vlaginstructies, namelijk voor uitgebreid vlaggen en beperkt vlaggen.	Wordt er bij officiële gelegenheden gevlagd ?			
Wet Wion / Grondroedersegering			Doel van deze wet is het verminderen van graafincidenten bij kabels of leidingen en het borgen van de publieke belangen ten aanzien van de leveringszekerheid.	Zijn er graafwerkzaamheden gepland nabij de accommodatie? Is hiervoor een melding gedaan?			
Wet Bodembescherming			Deze wet bestaat uit een tweetal regelingen: 1.een regeling voor de bescherming van de bodem, met daarin opgenomen de plicht voor veroorzakers alles wat zij toegevoegd hebben aan verontreiniging te verwijderen; 2.een regeling voor de aanpak van overige bodemverontreiniging op land.	Is er een schone grond verklaring nodig i.v.m. met een vastgoed transactie? Is er verontreiniging aangetroffen bij een bodemonderzoek?			
Grondwaterwet			Voor het onttrekken van grondwater is in sommige situaties een vergunning nodig van de Provincie.	Wordt er grondwater gebruikt voor bepaalde doeleinden? Is hiervoor een vergunning noodzakelijk?			
Wet hygiëne en veiligheid badinrichtin- gen en zwemgelegenheden			Onder meer is bij zwembaden van toepassing het Keurmerk "Veilig en Schoon". Voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde wordt verstaan onder badinrichting: een voor het publiek of voor personen, behorende tot bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën, toegankelijke plaats, welke is ingericht om te worden gebruikt voor het zwemmen of baden, tezamen met de daarbij behorende terreinen, gebouwen, getimmerten en uitrustingen;	Is een er keurmerk afgegeven?			

Naam wetgeving/ regelgeving	Ja	Nee	Omschrijving wetgeving en mogelijke gevolgen van het niet voldoen aan de wetgeving	Toetsing	ja	nee	n.v.t
Belastingwetgeving Wet op het BTW compensatiefonds			BTW compensatiefonds is een fonds waaruit gemeenten en provincies gecompenseerd worden voor een belangrijk deel van de door hen betaalde BTW.	Is er sprake van een btw constructie bij verhuur?			
Wet Oroerend Zaak- belasting			Als uitvoerder van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) bepaalt de gemeente de waarde van alle onroerende zaken (woningen, bedrijfspanden, gronden e.d.). Iedere belastingplichtige (zowel eigenaar als gebruiker) krijgt die WOZ-waarde op een WOZ-beschikking.	Is de WOZ waarde juist vastgesteld?			
Wet op de omzet- belasting 1968			Omzetbelasting of btw (belasting over de toegevoegde waarde) is een indirectebelasting die de overheid heft op de verkoop van producten of diensten.	Is geopteerd voor belaste verhuur?			
Wet Energiebelasting			Energiebelasting is een heffing over het verbruik van energie. Met deze belasting wil de overheid CO2-uitstoot verminderen en verbruik van energie terugdringen. De energiebelasting wordt door de energieleverancier in rekening gebracht aan de gebruiker of afnemer van energie.	Is getoetst of een lager tarief of zelfs vrijstelling van energiebelasting kan worden toegepast?			
Drank en Horecawet			Deze wet heeft tot doel te zorgen dat uitbaters op een verantwoorde wijze alcohol verstrekken. In beginsel mag alleen alcoholhoudende drank worden verkocht als daarvoor een vergunning is afgegeven.	Is er een horecavoorziening in het gebouw aanwezig? Heeft de exploitant daarvan een geldende vergunning? Voldoet de accommodatie aan de inrichtingseisen voor horeca o.m oppervlakte, hoogte , ventilatie, gescheiden toiletruimten?			
Koolzuurgasbesluit/ luchtver-versing			Kantines in sportaccommodaties en wijkcentra die met tabprier werken moeten voldoen aan dit besluit. Lekken van koolzuurgas moet worden voorkomen.	Wordt er gewerkt met tabprier? Is er een detectieapparaat aanwezig? Wordt deze apparatuur jaarlijks onderhouden?			
Asbestverwijderings- besluit			Dit besluit bevat regels voor het inventariseren van asbest in bouwwerken en objecten. Ook regels voor het opruimen.	Is er asbest aanwezig? Zijn de risico's die samenhangen met de aanwezigheid van asbest bekend? Kunnen deze risico's worden beperkt?			
Telecommunicatiewet			De wet en regelgeving voor bijvoorbeeld zendmasten is opgenomen in de Telecommunicatiewet. Hierin worden de hoofdregels waaraan telecommunicatiebedrijven zich moeten houden omschreven.	Is er een zendmast geplaatst op of bij de accommodatie Is daarvoor een vergunning nodig geweest? Is de zendmast op een deugdelijke wijze op of bij het gebouw bevestigd?			
Toegankelijkheid Gehandicapten			De toegankelijkheid voor gehandicapten valt in beginsel onder de Wet Gelijke behandeling. Daarnaast kent het bouwbesluit artikel 6.10 een specifiek artikel voor de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten , nieuwbouw en bestaande bouw en er is een NEN -norm 1814. Onder vooraf toetsen van de toegankelijkheid vallen de onderdelen uit het Bouwbesluit en het achteraf toetsen vallen de Wet gelijke Behandeling op grond van handicap of chronische ziekte en de algemene en specifieke bepalingen in het Burgerlijk Wetboek.	Is de accommodatie toegankelijk voor gehandicapten.( is er bijvoorbeeld het ITS symbool verstrekt?) Zijn de entree, toegangspaden voldoende breed. Is er een invalidentoilet aanwezig?			

Naam wetgeving/ regelgeving	Ja	Nee	Omschrijving wetgeving en mogelijke gevolgen van het niet voldoen aan de wetgeving	Toetsing	ja	nee	n.v.t
Brandveilig gebruik en Voorschriften Veilig Onderhoud gebouwen? Checklist Veilig Onderhoud gebouwen 2012			In het nieuwe Bouwbesluit 2012 zijn er nieuwe en aangepaste eisen gesteld op het gebied van o.a. brandveiligheid . Vanaf 1 juli 2012 zijn de voorschriften voor Veilig Onderhoud Gebouwen van kracht.	<p>Is er een brandmeldinstallatie aanwezig? Heeft deze BMI een inspectiecertificaat? Wordt de BMI beheerd, onderhouden en gecontroleerd? Heeft de BMI een geïntrigeerde ontruimingsinstallatie? Heeft de ontruimingsinstallatie een geldig inspectiecertificaat? Voldoen de vluchtroute aanduidingen aan NEN 6088 en de zichtbaarheids-eisen NEN-EN 1838? Worden de vluchtwegen (gangen en trappen) voldoende vrij gehouden? Zijn de deuren in een vluchtroute onmiddellijk te openen zonder gebruikmaking van een sleutel? Functioneren de zelfsluitende deuren in brand- en rookscheidingen? Wordt de aanwezige noodverlichting onderhouden? Is er een ontruimingsplan aanwezig? Worden de aanwezige brandslangspels onderhouden en gecontroleerd? Worden de draagbare of verrijdbare blustoestellen onderhouden en gecontroleerd? Wordt de eventueel aanwezige sprinklerinstallatie onderhouden en gecontroleerd? Wordt in het gebouw gerookt of open vuur gebruikt? Is het Verbod Verboden te roken zichtbaar aangegeven? Zijn kabel, leiding of andere doorvoeringen in een brandscheiding overeenkomstig geldende eisen gedicht en gecontroleerd?</p>			
Onderhoud keuring technische installaties			In artikel 1a van de Woningwet is een zorgplicht opgenomen die er kort gezegd op neerkomt dat iedereen die een gebouw in eigendom heeft of gebruikt, zorg moet dragen voor een gezond en veilig gebouw.	<p>Zijn de eventuele aanwezige koelinstallaties gecontroleerd op lekdichtheid? Zijn de elektrische installaties gekeurd conform NEN 3140? Zijn de sprinklerinstallatie gekeurd conform NEN 1073 Zijn de liften gekeurd en onderhouden conform NEN-EN81 en Warenwetbesluit liften? Zijn eventueel aanwezige gevelinstallaties onderhouden en gekeurd? Wordt de noodverlichting jaarlijks geïnspecteerd NEN 1838/NN 6088? Wordt de bliksembeveiliging jaarlijks geïnspecteerd? Worden de gasleidingen en CV installaties jaarlijks gekeurd en onderhouden? Worden de waterleidingen en keerkleppen gecontroleerd en onderhouden?</p>			