

> Retouradres Postbus 30945 2500 GX Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Postbus 30945
2500 GX Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Kenmerk
SB 2010029049

Datum 23 december 2010
Betreft Sanctienering energielabel voor gebouwen

Geachte Voorzitter,

Sinds de invoering van het energielabel in 2008 zijn ruim 1,7 miljoen energielabels voor woningen afgegeven. Dat is 24% van de woningvoorraad. Wat betreft de utiliteitsbouw zijn er 8.207 energielabels afgegeven. Dit is 2,5% van het totale aantal utiliteitsgebouwen. Voor wat betreft kantoren is circa 15 miljoen m² oppervlak gelabeld. Dit is 30% van het totale vloeroppervlak aan kantoorgebouwen. Het gaat hier hoofdzakelijk om grote kantoren.

In het najaar van 2009 heeft de toenmalige minister voor Wonen, Wijken en Integratie, Van der Laan, aan uw Kamer aangegeven de mogelijkheden van handhaving en sanctienering van het energielabel te onderzoeken. De reden hiervoor was dat het aantal koopwoningen met een energielabel sterk achter blijft bij het aantal huurwoningen met een energielabel (4 % respectievelijk 91% van de gelabelde gebouwen eind 2009) en dat het lastig is om de labelverplichting op basis van bestaande regelgeving te handhaven. Het kabinet heeft steeds aangegeven dat een goede kwaliteit van het energielabel een randvoorwaarde is voor het invoeren van een sanctieneringsysteem. Het vernieuwde energielabel, samen met de acties zoals vermeld in de brief aan de Kamer over de betrouwbaarheid van het energielabel voor woningen (Kamerstukken II, 2009/2010 30196 nr. 115) hebben geleid tot de conclusie dat de kwaliteit van het label voldoende is, waardoor invoering van een sanctieneringsysteem gerechtvaardigd is.

De grootste opgave voor energiebesparing in de gebouwde omgeving ligt in de bestaande bouw. Gebleken is dat bewustzijn van de noodzaak tot het nemen van maatregelen start met inzicht in de energetische kwaliteit van de woning en de te nemen maatregelen. Het energielabel speelt hierin een essentiële rol. Juist bij verhuur en verkoop van de woning zijn verhuurders en kopers vaak bereid om tot het nemen van maatregelen over te gaan.

Een eigenstandige vraag naar energielabels is door onvoldoende kwaliteit in de startfase en mede daardoor beperkte toepassing in stimuleringsregelingen niet van de grond gekomen. Zowel vanuit de aanbieders als uw Kamer is de vraag

gekomen over te gaan tot handhaving en sanctionering van het energielabel. Mede om continuïteit in de vraagmarkt te creëren.

De herziene EPBD-richtlijn moet in juli 2012 zijn omgezet in Nederlandse wet- en regelgeving. Vanaf 1 januari 2013 moeten de nationale bepalingen worden toegepast.

Naar mijn mening is het label pas effectief indien het breed wordt toegepast. Daarom streef ik ernaar maatregelen ter handhaving van het energielabel al eerder dan 1 januari 2013 in werking te laten treden.

De herziene richtlijn eist dat sancties worden opgelegd in geval van overtreding van de volgende voorschriften:

1. Afgifte van het energielabel bij:
 - verkoop van een gebouw of bouwunit,
 - oplevering van een (nieuw) gebouw of bouwunit,
 - verhuur van een gebouw of bouwunit;
2. Zichtbaar ophangen van het energielabel in publieke gebouwen;
3. Vermelden van de energielabel klasse in commerciële verkoop- of verhuuradvertenties.

In de afgelopen periode is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om een handhavingssysteem voor het energielabel in te voeren. Ik kom tot de volgende conclusie.

Per onderdeel is aangegeven welke maatregelen getroffen zullen worden.

Afgifte energielabel bij verkoop of oplevering van een gebouw

Indien bij de verkoop van een bestaand gebouw of nieuw gebouw (woning of utiliteitsgebouw) in de transportakte geen melding gemaakt wordt van de overhandiging van een energielabel zal de akte niet worden ingeschreven in het kadaster met als consequentie dat de eigendom niet overgaat. In de praktijk zal de volgende werkwijze worden gehanteerd. Makelaars worden actief gestimuleerd om verkopers van woningen al bij het begin van het verkoopproces op de verplichting te wijzen van het hebben van een energielabel en van het overhandigen ervan aan de koper. Notarissen zullen in de transportakte de melding opnemen dat een energielabel aanwezig is en dat dit is overhandigd aan de koper. Voor het invoeren van deze maatregel zal de kadasterwet moeten worden gewijzigd. Voordeel van deze maatregel is dat de uitvoeringskosten beperkt zijn omdat er in beginsel geen controles uitgevoerd hoeven te worden en dat het systeem sluitend is. De administratieve lasten voor burgers en bedrijven (in geval van utiliteitsbouw) zullen niet stijgen. Immers, de verplichting om een energielabel te overhandigen bij verkoop geldt ook nu al.

Afgifte van het energielabel bij verhuur van een gebouw

Wanneer bij verhuur van een utiliteitsgebouw of van geliberaliseerde woonruimte geen energielabel is afgegeven aan de nieuwe huurder, zal een deel van de huurprijs niet verschuldigd zijn zolang geen energielabel is overhandigd. Voor het invoeren van deze maatregel zal het Burgerlijk Wetboek worden gewijzigd. Wat betreft de verhuur van woningen waarop het Woningwaarderingstelsel (WWS) van toepassing is (de zogenoemde niet-geliberaliseerde woonruimte), ga ik er van uit dat de geplande wijziging van het WWS een voldoende effectieve 'sanctie' vormt.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Datum
23 december 2010

Kenmerk
SB 2010029049

Het energielabel wordt namelijk met een wetwijziging (Wijziging Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wettelijke grondslag verschillende waardering energieprestaties huurwoningen, Kamerstukken II, 2009/2010 32 302, nr. 7) opgenomen in het gewijzigde WWS.

Deze wetwijziging (bevordert het labelen van woningen door de koppeling van het energielabel aan de punten in het WWS naast het stimuleren van investeringen in woningverbetering om energielabel B te realiseren. De wetwijziging ligt inmiddels ter behandeling in uw Kamer.

Zichtbaar ophangen van het energielabel in publieke gebouwen

Als in een overheidsgebouw met een publieksfunctie en een vloeroppervlak groter dan 500m² geen energielabel is opgehangen, wordt een last onder dwangsom opgelegd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen overheidsgebouwen en overige voor publiek toegankelijk gebouwen. In overheidsgebouwen moet dus altijd een energielabel worden opgehangen. Overheidsgebouwen hebben immers een voorbeeldfunctie als het gaat om energiebesparing. In andere gebouwen waar veel publiek komt (bijvoorbeeld winkels) moet het energielabel worden ophangen indien er als gevolg van een transactie al een energielabel aanwezig is.

Het opleggen van een last onder dwangsom is een herstelactie. In dit geval bestaat de last uit het aanvragen en ophangen van het energielabel. Indien de last niet wordt uitgevoerd, wordt een dwangsom verbeurd.

Vermelden van de energielabelklasse in verkoop en verhuur advertenties

De verplichting om de energielabel klasse voor gebouwen waarvoor al een energielabel is verstrekt in advertenties te vermelden, zal worden opgenomen in het Besluit energieprestatie gebouwen (Beg). Daarnaast wordt in overleg met de betrokken branches nog onderzocht of de verplichting tot het vermelden van de energielabel klasse in advertenties van gebouwen waarvoor al een energielabel is verstrekt, door de branches zelf kan worden uitgewerkt, bijvoorbeeld in de vorm van een gedragscode of convenant. Het gaat hier onder andere om makelaars, woningcorporaties en particuliere beleggers

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

J.P.H. Donner