

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Directoraat-Generaal
Volkshuisvesting en
Bouwen**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2022-0000627538

Uw kenmerk
2022Z21779

Bijlage(n)
0

Datum 5 december 2022
Betreft Antwoord op vragen van lid Nijboer (PvdA) over het falen van
het laten meewegen van de verstrekking van
energiecertificaten in het WWS (11 november)

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Nijboer (PvdA) over het falen van het laten meewegen van de verstrekking van energiecertificaten in het woningwaarderingstelsel (WWS). Deze vragen werden ingezonden op 11 november 2022, met kenmerk 2022Z21779.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

Vraag 1

Bent u bekend met Richtlijn 2010/31/EU van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen?

Kenmerk
2022-0000627538

Antwoord 1

Ja, ik ben bekend met de Europese richtlijn voor de energieprestatie van gebouwen uit 2010 en de wijziging 2018/844/EU van 30 mei 2018.

Vraag 2

Onderschrijft u dat een van de doelstellingen van deze richtlijn is dat aan kandidaat-huurders van woonruimte tijdig informatie wordt verschaft over de energieprestaties van de woning, alsmede praktisch advies over hoe die kunnen worden verbeterd?¹

Antwoord 2

Ja, deze doelstelling onderschrijf ik.

Vraag 3

Onderschrijft u in dat licht dat ingevolge artikel 12 van de richtlijn vereist is dat de verhuurder bij de totstandkoming van de huurovereenkomst niet alleen een energieprestatiecertificaat voor de woning heeft laten opmaken, maar deze, of een kopie daarvan, ook daadwerkelijk aan de huurder overhandigt?

Antwoord 3

Ja, dat onderschrijf ik. Dit is nationaal geïmplementeerd in artikel 2.1 lid 3 van het 'Besluit energieprestatie gebouwen' (Beg).

Vraag 4

Onderschrijft u dat uit artikel 27 van de richtlijn voortvloeit dat ook op schending van voornoemde verplichting een sanctie wordt gesteld die doeltreffend, evenredig en afschrikkend is?

Antwoord 4

Ja, dat onderschrijf ik. Op basis van het 'Besluit mandatering aan ILT van handhavingsbevoegdheden en aanwijzing toezichthouders op het terrein van BZK-wetgeving' artikel 2 lid 1 heb ik mandaat en machtiging verleend aan de inspecteur-generaal (IG) van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) om sancties op te leggen bij overtreding van artikel 2.1 lid 3 uit het Beg.

Vraag 5

Is het juist dat deze informatieverplichting en de sanctie op overtreding daarvan, onder meer is opgenomen in het WWS, middels wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte?^{2 3}

¹ Conform overweging 22 van de preambule.

² Wet van 7 april 2011 tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wettelijke grondslag verschillende waardering energieprestaties huurwoningen), Stb. 2011, 191

³ Besluit van 23 juni 2011 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (wijziging wijze van waardering van energieprestatie van woonruimte), Stb. 2011, 315

a. Zo nee, hoe duidt u:

1. De aanmelding van die maatregelen bij de Europese Commissie als maatregelen genomen ter implementatie van Richtlijn 2010/31/EU?⁴
2. De mededelingen van de regering aan de Europese Commissie, waarin de regering heeft aangegeven dat de sancties voor het niet afgeven van energieprestatiecertificaten door verhuurders van niet-geliberaliseerde huisvesting middels die maatregelen zijn omgezet?⁵

b. Zo ja, is de in het WWS opgenomen bouwjaartabel bedoeld als sanctie voor de verhuurder indien hij zijn verplichting tot tijdige overhandiging van het energieprestatiecertificaat heeft geschonden?⁶

Zo nee:

1. Hoe dienen de uitlatingen van toenmalig minister Donner daarover te worden begrepen?⁷
2. Hoe dienen de uitlatingen daarover in de memorie van toelichting bij de wet kenbaarheid energieprestaties gebouwen, hoofdstuk 6, alinea 3 en 4, te worden begrepen?⁸
3. Zo ja, is met de gelaagdheid van de bouwjaartabel beoogd te voldoen aan de vereisten dat de sanctie doeltreffend, evenredig, en afschrikkend moet zijn?

Antwoord 5

Nee, het is niet juist dat de verplichting en de sanctie op het beschikbaar stellen van het afschrift van een geldig energielabel geregeld is in wet- en regelgeving omtrent huurprijzen. In antwoord 3 en 4 heb ik beschreven hoe dit wel vorm heeft gekregen, op deze implementatie hebben de aangehaalde stukken onder 5.a.1 en 5.a.2 betrekking.

De relatie tussen de labelletter en de maximale huurprijs op basis van het woningwaarderingssysteem (WWS) is in het 'Besluit huurprijzen woonruimte' vastgelegd, dat wil zeggen hoeveel huurpunten een bepaalde energielabelletter oplevert. Is er geen energielabel (meer) geregistreerd, bijvoorbeeld omdat de geldigheidsduur van het energielabel na het transactiemoment is verstreken, dan wordt teruggevallen op het (lagere) aantal punten op basis van de bouwjaarklasse. Dit stimuleert verhuurders om altijd een actueel en geldig geregistreerd energielabel te hebben. Dit betreft echter niet de sanctie op de energielabelplicht uit het Beg.

⁴ CELEX-nummer: 72010L0031NLD_187525 | MNE-nummer: MNE(2011)57882

⁵ Besluit Wob-verzoek EC INFR (2012)0388 Energieprestatie van Gebouwen, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2021/11/04/besluit-wob-verzoek-ecinfr-2012-0388-energieprestatie-van-gebouwen>

⁶ Bijlage I, rubriek 4, bij het Besluit huurprijzen woonruimte

⁷ Brief van 23 december 2010, *Sanctionering energielabel voor gebouwen*, SB 2010029049

⁸ MvT bij de wet kenbaarheid energieprestaties gebouwen, Kamerstuk 33124, nr. 3, hoofdstuk 6, alinea 3 en 4

Vraag 6

Bent u bekend met de rechterlijke uitspraken^{9 10 11 12} die hierover recent gedaan zijn?

Kenmerk
2022-0000627538

Antwoord 6

Ik heb hier kennis van genomen. De uitspraken betreffen een juiste uitleg van enerzijds de energielabelplicht en het beschikbaar stellen van een energielabel conform het Beg en anderzijds de toekenning van huurpunten conform het 'Besluit huurprijzen woonruimte'.

Het 'Besluit huurprijzen woonruimte' en de daarin vastgelegde huurpunten voor het energielabel zijn dus geen sanctie op het niet beschikbaar stellen van het energielabel. De sanctie op het niet voldoen aan de energielabelplicht betreft een last onder bestuursdwang of een bestuurlijke boete van de ILT. Wanneer de eigenaar na navraag door de huurder geen actie onderneemt om een geldig energielabel voor het verhuurde te laten registreren, dan kan de huurder dit melden bij de ILT: [Melding ontbreken energielabel bij verhuur woning of utiliteitsgebouw | MijnILT \(ilent.nl\)](#). Ik ben momenteel in gesprek met de ILT om deze reactieve vorm op korte termijn om te zetten naar actief toezicht en handhaving.

Het registreren van een energielabel is geen garantie dat de huurder het afschrift ook ontvangt. Om de toegang tot het afschrift van het energielabel voor huurders te verbeteren heb ik daarom in mijn brief van 21 juni jl. met uw Kamer gedeeld dat het afschrift van het energielabel ook voor huurders op MijnOverheid beschikbaar zal worden gesteld.¹³

Vraag 7

In deze uitspraken wordt geoordeeld dat voor toepassing van het WWS niet relevant is of het energieprestatiecertificaat tijdig aan de huurder is overhandigd. Hoe ziet u deze uitspraken in het licht van uw antwoorden op de eerdere vragen?

Antwoord 7

Het overhandigen van het afschrift van het energielabel en de punten toekenning voor het WWS staan los van elkaar. Voor het WWS wordt gekeken of er een geldig energielabel is geregistreerd in EP-online (de energielabeldatabase) en welk label dit betreft. Wanneer er echter een energielabel geregistreerd is voor een woning zie ik geen reden waarom het afschrift niet overhandigd zou worden aan de huurder. Om de toegang tot het afschrift van het energielabel verder te verbeteren, ga ik deze daarnaast ook ontsluiten via MijnOverheid.

⁹ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBMNE:2021:3503>, r.o. 3.12

¹⁰ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBMNE:2021:3439>, r.o. 3.6

¹¹ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHARL:2021:8692>, r.o. 2.8

¹² <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBMNE:2022:3955>, r.o. 3.10

¹³ Kamerstukken 30196 nr. 792

Vraag 8

Deelt u de zorg dat, indien de verhuurder zelfs na in het ongelijk te zijn gesteld door de huurcommissie, nog aan de sanctie uit het WWS kan ontkomen door alsnog een energieprestatiecertificaat op te laten maken, geen sprake is van een doeltreffende en afschrikkende sanctie?

Kenmerk
2022-0000627538

Antwoord 8

Het WWS betreft geen sanctie op de energielabelplicht.

Vraag 9

Deelt u de zorg dat huurders worden ontmoedigd om bij het ontbreken van een energieprestatiecertificaat naar de huurcommissie te stappen, als blijkt dat verhuurders nog in of na de procedure bij de huurcommissie met een nieuw energieprestatiecertificaat op de proppen kunnen en mogen komen, en de huurder in dat geval geen huurprijzvermindering krijgt en met kosten van de procedure blijft zitten?¹⁴

Antwoord 9

Zie antwoord 6 voor het handelingsperspectief van een huurder bij het ontbreken van een energielabel.

Vraag 10

Hoe kan de wetgeving zo worden aangepast dat verhuurders hun verplichting tot overhandigen van het energieprestatiecertificaat aan de huurder vóór de verhuur wel nakomen en de sanctie op het overtreden van die verplichting wél opgenomen en uitgevoerd worden in het WWS?

Antwoord 10

Het is niet nodig wetgeving te wijzigen omdat de sanctie elders is geregeld zoals omschreven in antwoord 4 en de mogelijkheden in antwoord 6 om hierop te acteren.

Vraag 11

Wat gaat u ondernemen om dit te bewerkstelligen?

Antwoord 11

Zoals in het antwoord op vraag 10 aangegeven is het niet nodig wetgeving te wijzigen. Wel zal ik er zorg voor dragen dat het afschrift van het energielabel ook voor huurders op MijnOverheid beschikbaar komt en zet ik mij in voor een betere naleving van de energielabelplicht in de verhuur.

¹⁴ Zoals gebeurde in de uitspraak aangehaald vermeld in voetnoot 12.