

Vergaderjaar 2011–2012

33 124

## Wijziging van de Woningwet en enige andere wetten in verband met de implementatie van richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen (Wet kenbaarheid energieprestatie gebouwen)

Nr. 5

### VERSLAG

Vastgesteld 2 februari 2012

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken<sup>1</sup> belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

#### Inhoudsopgave

	<b>Blz.</b>
I. ALGEMEEN	1
1. Doel en aanleiding van dit wetsvoorstel	2
2. Omzetting	3
3. Artikelen van de richtlijn die met dit wetsvoorstel in nationale regelgeving worden omgezet	3
3.1 Woningwet	3
3.2 Nieuwe regeling betreffende de plicht tot het verstrekken van een energielabel aan de koper	4
3.3 Afweging van mogelijke sancties voor het niet verstrekken van een energielabel aan de koper	6
4. Handhaving	7
5. Ingebrekestelling	7
6. Administratieve lasten	8
II. ARTIKELSGEWIJS	8

#### <sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Beek, W.I.I. van (VVD), Staaij, C.G. van der (SGP), Koopmans, G.P.J. (CDA), Bochove, B.J. van (CDA), Samsom, D.M. (PvdA), Smilde, M.C.A. (CDA), Ortega-Martijn, C.A. (CU), Brinkman, H. (PVV), Raak, A.A.G.M. van (SP), Dibi, T. (GL), Wolbert, A.G. (PvdA), voorzitter, Heijnen, P.M.M. (PvdA), Karabulut, S. (SP), Elissen, A. (PVV), Ziengs, E. (VVD), ondervoorzitter, Monasch, J.S. (PvdA), Schouw, A.G. (D66), Boer, B.G. de (VVD), Hennis-Plasschaert, J.A. (VVD), Lucassen, E. (PVV), Verhoeven, K. (D66), Grashoff, H.J. (GL) en Hazekamp, A.A.H. (PvdD).

Plv. leden: Burg, B.I. van der (VVD), Dijkgraaf, E. (SGP), Sterk, W.R.C. (CDA), Bruins Slot, H.G.J. (CDA), Dam, M.H.P. van (PvdA), Knops, R.W. (CDA), Slob, A. (CU), Klaveren, J.J. van (PVV), Jansen, P.F.C. (SP), Gent, W. van (GL), Arib, K. (PvdA), Kuiken, A.H. (PvdA), Dijk, J.J. van (SP), Fritsma, S.R. (PVV), Steur, G.A. van der (VVD), Vermeij, R.A. (PvdA), Pechtold, A. (D66), Nieuwenhuizen-Wijbenga, C. van (VVD), Taverne, J. (VVD), Bontes, L. (PVV), Hachchi, W. (D66), Voortman, L.G.J. (GL) en Ouwehand, E. (PvdD).

### I. ALGEMEEN

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel inzake de kenbaarheid energieprestatie gebouwen. Het voorliggende wetsvoorstel voorziet in handhaving van de aanwezigheid van een energielabel. Het wetsvoorstel vloeit voort uit een Europese richtlijn, waar Nederland aan moet voldoen. De leden van de VVD-fractie willen graag enkele opmerkingen maken en de regering een aantal vragen stellen.

De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling, maar ook met enige bezorgdheid kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Het wetsvoorstel gaat uit van een strikte implementatie waarbij niet verder wordt gekeken dan de strikte eisen van de EU en de Raad in enge zin. Dat vinden deze leden een gemiste kans. Ondanks het feit dat deze leden van mening zijn dat de EU en de Raad via deze richtlijn ingrijpt in de nationale soevereiniteit van EU-landen op het gebied van het stellen van eisen aan de eigen vastgoedmarkt, onderschrijven ze de noodzaak tot energiebesparende doelstellingen en zien ze in dat met energiebesparende maatregelen veel winst te behalen valt voor zowel het milieu als voor de burgers van Nederland in de vorm van lagere energienota's. Bij deze implementatie moet er wat de leden van de PvdA-fractie betreft dus niet gekeken worden naar wat er allemaal moet van Brussel, maar naar wat er noodzakelijk is voor een zuinige en duurzame energievoorziening. En daar schiet het wetsvoorstel te kort in de ogen van de leden van de PvdA-fractie.

De leden van de PVV-fractie hebben met bezorgdheid kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Naar aanleiding van dit wetsvoorstel hebben deze leden een aantal vragen en opmerkingen.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Ondanks het onderschrijven van de doelstelling om het energieverbruik in gebouwen te verminderen en het wetsvoorstel op hoofdlijnen, hebben deze leden nog enkele vragen bij invulling van de vereisten die de herziene Energy Performance of Buildings Directive-richtlijn (hierna: EPBD-richtlijn) stelt.

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden onderschrijven het doel van de achterliggende EPBD-richtlijn om energiebesparing binnen de gebouwde omgeving te realiseren, maar vragen zich af of de door de regering voorgestane aanpak de beste wijze is om daaraan te voldoen. Om meer duidelijkheid te verkrijgen over de gemaakte keuzes en de gevolgen daarvan stellen deze leden graag een aantal nadere vragen. In algemene zin vragen zij de regering om te onderbouwen hoeveel aanvullende energiebesparing verwacht wordt naar aanleiding van dit wetsvoorstel.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Zij plaatsen voornamelijk vraagtekens bij de sanctie die wordt verbonden aan het niet beschikken over het energieprestatiecertificaat bij eigendomsoverdracht van een woning.

### *1. Doel en aanleiding van dit wetsvoorstel*

Bij het lezen van de uiteenzetting van het doel en de aanleiding van het wetsvoorstel merken de leden van de CDA-fractie op dat pas als laatste het belang van de gebouweigenaren om de woonlasten te verminderen wordt vermeld. Andere doelen lijken daarmee belangrijker te zijn, waardoor de schijn ontstaat dat het beperken van lasten niet tot de hoofddoelstelling hoort maar slechts een bijkomend voordeel. Juist door private voordelen en belangen te combineren met de publieke belangen kan volgens deze leden de meeste winst worden bereikt bij het reduceren van het energieverbruik. De leden van de CDA-fractie betreuren dan ook dat bij de herziening van de EPBD-richtlijn de Europese instellingen vooral gericht lijken te zijn op het stellen van meer regels in plaats van het vergroten van ieders verantwoordelijkheid bij het verminderen van het energieverbruik. Deze leden hadden bij de herziening van de richtlijn graag gezien dat de Europese instellingen kritisch waren geweest over het nut en de noodzaak van de oude regels. In de overwegingen bij de

herziene richtlijn wordt dan ook helaas slechts de noodzaak van meer regels in plaats van minder regels toegelicht. Considerans 33, dat ingaat op het subsidiariteitsbeginsel, stelt in dit opzicht dan ook teleur. Uit niets blijkt dat de vereiste energie-efficiënte onvoldoende kan worden gerealiseerd door de nationale woningmarkt. Waarom zijn de omvang en de effecten van de acties slechts op het niveau van de Europese Unie te verwezenlijken, zo vragen deze leden zich in retrospectief af. Ook begrijpen ze deze overweging niet als wordt gesteld dat de complexiteit van de bouwsector te groot zou zijn, terwijl de Europese instellingen zelf meer complexiteit toevoegen door deze herzieningsrichtlijn. Gezien bovenstaande bedenkingen zijn de leden van de CDA-fractie bij de omzetting van deze richtlijn dan ook kritisch op de reikwijdte van de extra regels, met inachtneming van het beginsel van gemeenschapstrouw. Deze leden willen de regering nadrukkelijk vragen om in het vervolg bij de energiebesparing in de gebouwde omgeving te letten op de regeldruk en deze actief te verminderen. Zij vragen de regering om enkele voorbeelden op te sommen hoe ze dit gaat doen. Onderschrijft de regering de mening dat ook de Europese instellingen gehouden zijn aan het verminderen van de regeldruk? Is de regering bereid om de Europese Commissie expliciet te vragen om onnuttige, niet noodzakelijke regels (bijvoorbeeld ten aanzien van monitoring van de energiebesparing) af te schaffen?

De leden van de SGP-fractie merken op dat de richtlijn vermeldt dat er grote verschillen tussen lidstaten bestaan inzake energiebesparing in gebouwen. Zij vragen of de regering inzichtelijk wil maken welke prestaties Nederland levert en welke positie Nederland inneemt ten opzichte van andere landen in de Europese Unie.

## *2. Omzetting*

De leden van de PVV-fractie vragen de regering in welke Europese lidstaten de richtlijn 2010/31/EU inmiddels is geïmplementeerd.

## *3. Artikelen van de richtlijn die met dit wetsvoorstel in nationale regelgeving worden omgezet*

### **3.1 Woningwet**

De leden van de VVD-fractie vragen de regering of er alternatieven denkbaar zijn als het gaat om het energielabel, koopwoningen en de rol van de notaris. Zo ja, welke? Hoe heeft de regering die alternatieven gewogen? De leden van de VVD-fractie vragen de regering specifiek in te gaan op de reactie van de Vereniging Eigen Huis, waarin wordt voorgesteld dat elk huis een basislabel moet hebben, gebaseerd op onder andere de ouderdom van de woning. Waarom heeft de regering dit voorstel niet overgenomen?

Deze leden vragen tenslotte of het energielabel nu voldoende kwaliteit biedt.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de regering voorstelt om een aantal categorieën gebouwen uit te sluiten van het leveren van een energielabel. Deze leden zijn van mening dat hierbij onvoldoende onderbouwing is gegeven voor de uitsluiting van een aantal categorieën. Het feit dat er in het huidige gebruik geen of weinig energie wordt gebruikt, impliceert niet dat er bij functiewisseling wel veel energie gebruikt kan gaan worden. En dan is inzicht in de energiezuinigheid van groot belang. Deze leden stellen daarom voor om alleen die gebouwen uit te zonderen van het energielabel die qua bestemmingsruimte in het geldende bestemmingsplan alleen functies kunnen herbergen zoals omschreven in de voorgestelde uitzonderingen.

Het doel van de richtlijn is het verminderen van energiegebruik. Voor een dergelijke gedragsverandering is inzicht in de energieprestatie van groot belang voor de gebruiker van een gebouw. De uitsluiting van woningen die minder dan vier maanden bewoond worden is niet wenselijk voor de leden van de PvdA-fractie. Dit lokt misbruik uit omdat handhaving in de praktijk erg lastig is omdat nergens wordt bijgehouden hoeveel maanden een recreatiewoning/ pied-a-terre of vergelijkbare gebouwen daadwerkelijk worden gebruikt.

### 3.2 Nieuwe regeling betreffende de plicht tot het verstrekken van een energielabel aan de koper

De leden van de VVD-fractie merken op dat het voorliggende wetsvoorstel raakt aan het recht op de bescherming van eigendom. De bescherming van eigendom is voor deze leden een belangrijk aspect. Kan de regering verzekeren dat er echt geen sprake is van inbreuk op het eigendomsrecht?

De leden van de CDA-fractie merken op dat in het advies van de Raad van State wordt opgemerkt dat de inperking van het eigendomsrecht zeer prudent moet gebeuren. De regering heeft naar aanleiding van dit advies de toets op de verplichting om een energielabel te verstrekken bij de notaris gelegd. De notaris dient de akte van levering niet te verlijden, totdat de verkoper een energielabel aan de koper heeft verstrekt. Eerder was voorgesteld om de koopakte niet in te schrijven in het kadaster. De leden van de CDA-fractie waarderen de inspanning van de regering, maar hebben hier wel enkele vragen over.

Deze leden dagen de regering uit om met een alternatief te komen dat minder verstrekkend is met betrekking tot het inperken van het eigendomsrecht, maar toch voldoende doeltreffend en afschrikkend is, conform artikel 27 van de richtlijn. In het advies van de Raad van State wordt bijvoorbeeld opgemerkt dat andere lidstaten een ander systeem hebben bedacht. Kan de regering een overzicht geven van de voor- en nadelen van deze systemen? Wat zijn de voordelen van een civielrechtelijke benadering boven een strafrechtelijke of bestuursrechtelijke benadering? Andere lidstaten lijken te kiezen voor een boetesysteem op basis van steekproeven. Kan de regering aangeven waarom hier niet voor is gekozen? De leden van de CDA-fractie vragen de regering in dit verband om in te gaan op het argument van de Vereniging Eigen Huis dat artikel 27 van de Richtlijn niet voorschrijft dat elke transactie moet worden getoetst. De leden van de CDA-fractie merken op dat in het Besluit energieprestatie gebouwen eerder wel is gekozen voor een beperkte privaatrechtelijke doorwerking door een geschil tussen eigenaar en huurder dan wel koper bij hen zelf te laten houden, zonder directe overheidsbemoediging. Waarom wordt in het voorliggende wetsvoorstel hiervan afgeweken? Deze leden merken hierbij op dat ook de marktverhoudingen in de tussentijd zo zijn veranderd dat het hebben van een energielabel zowel gunstig is voor de eigenaar als de koper of huurder.

In de afweging geeft de regering aan dat het geen buitensporige en individuele last voor de verkoper is om een energieprestatiecertificaat te verkrijgen. Toch merken de leden van de CDA-fractie wel op dat er extra kosten aan zijn verbonden en dat het belangrijk is om deze kosten zo veel mogelijk te reduceren. In dit kader heeft de Vereniging Eigen Huis aangegeven dat er een mogelijkheid is om een label te verstrekken op basis van het bouwjaar. Op een automatische wijze kan dan een energielabel worden berekend. Als de verkoper meer in energiebesparing heeft geïnvesteerd, kan hij vervolgens een actueel label aanvragen. De leden van de CDA-fractie hebben reeds aangegeven dit idee zeer sympathiek te vinden, gelet op de simpelheid en doeltreffendheid. Zij merken op dat de richtlijn hier ruimte voor lijkt te bieden in lid 7 van artikel 11. Dit lid stelt dat de certificering van eengezinswoningen

gebaseerd mag zijn op de beoordeling van een ander representatief gebouw met een soortgelijk ontwerp, soortgelijke omvang en soortgelijke feitelijke energieprestatie. De voorwaarde dat een deskundige dit kan garanderen, lijkt overkomelijk door dit via een website digitaal te organiseren. Graag zien deze leden een onderbouwde reactie op dit alternatief.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering om inzicht te geven in de opeenstapeling van vereisten bij het koopproces. Welke «andere verplichte documenten bij verkoop van gebouwen» zijn er reeds bij de notaris nodig?

De leden van de D66-fractie vragen zich af of de door de regering gekozen weg de enige wijze is om te komen tot een effectieve en afschrikkende sanctie zoals bedoeld in artikel 27 van de herziene EPBD-richtlijn. Kan de regering aangeven welke sancties hiervoor in andere Europese lidstaten op basis van de EPBD richtlijn uit 2002 danwel de herziene richtlijn gehanteerd worden?

De leden van de D66-fractie constateren dat voor kopers, huurders onder de liberaliseringsgrens en boven de liberaliseringsgrens verschillende instrumenten worden voorgesteld om de aanwezigheid van een energielabel af te dwingen. Deze leden vragen de regering te beargumenteren waarom er steeds gekozen is voor een verschillende aanpak, namelijk een positieve prikkel in geval van sociale huurwoningen (hogere huurinkomsten via het woningwaarderingstelsel), een negatieve prikkel voor de vrije huursector (10% lagere huurinkomsten tot label is overhandigd) en een juridische proceseis in geval van verkoop tussen particuliere eigenaren (notariële akte niet verlijden). Deze leden vragen de regering in te gaan op de vraag of dit niet kan leiden tot een verschillende behandeling van vrijwel gelijke gevallen – bijvoorbeeld wanneer een deel van de verder vergelijkbare sociale huurwoningen in een appartementencomplex wordt verkocht of verhuurd in de vrije sector. Wat betekent dat dan voor de rechtsgelijkheid van de bewoners danwel de eigenaren van die woningen?

De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering aan het energieprestatiecertificaat een dusdanig zware status wordt toegekend dat zelfs het verlijden van een leveringsakte bij ontbreken kan worden verhinderd. Zij merken op dat het certificaat in bepaalde gevallen weinig bruikbaar is omdat het bijvoorbeeld niet aansluit bij het gebruik van de woning door koper en verkoper. Is het wenselijk om in dergelijke gevallen eigendomsoverdracht te belemmeren?

De leden van de SGP-fractie vragen waarom nog aan de sanctie van het niet verlijden van de leveringsakte wordt vastgehouden nu al wordt voorzien in voorlichting door de verplichting dat commerciële advertenties de energieprestaties vermelden. Deze leden vragen of deze situatie vanuit het oogpunt van proportionaliteit geen aanleiding geeft tot een minder vergaande sanctie bij de verkoop van een woning.

De leden van de SGP-fractie constateren dat het vereiste van de aanwezigheid van het energieprestatiecertificaat bij overdracht van de woning in zichzelf niet bijdraagt aan de doelstelling van energiebesparing. Immers, enkel het bestaan van een certificaat wordt vereist en niet het voldoen aan een bepaalde labelklasse. Deze leden vragen waarom er vanuit dat perspectief volgens de regering evenredigheid zou bestaan tussen het gebruikte middel en het beoogde doel.

### 3.3 Afweging van mogelijke sancties voor het niet verstrekken van een energielabel aan de koper

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of zij voldoende rekening heeft gehouden met de belangen van de kopende partij, indien de verkopende partij in gebreke blijft bij het overleggen van het energieprestatiecertificaat. Het is wenselijk om deze belangen zoveel mogelijk te behartigen door in het wetsvoorstel vast te leggen dat in een veel eerder stadium van het verkoopproces het energieprestatiecertificaat overlegd dient te worden, bij voorkeur op het moment van tekoopstelling. Pas dan kan de kopende partij de energieprestatie meenemen in zijn overwegingen en is het daadwerkelijk een middel om tot energiezuiniger gebouwen te komen. De leden van de PvdA-fractie wijzen in deze ook op de kritiekpunten van de Raad van State die de voorgestelde sanctie disproportioneel vindt.

De leden van de PVV-fractie vragen de regering op welke manier in de overige lidstaten die de richtlijn hebben geïmplementeerd invulling wordt gegeven aan de verplichting om een sanctie op te leggen. De leden van de PVV-fractie hebben grote bezwaren tegen het blokkeren van de verkoop van woningen en gebouwen. Is het blokkeren van verkoop een proportionele maatregel? Uit de Europese richtlijn kan niet worden afgeleid dat het blokkeren van verkoop is vereist. Waarom kiest de regering voor een dergelijk zwaar middel? Zijn er andere sancties overwogen die voldoen aan de eisen uit de richtlijn? Zo ja, welke zijn dat? De leden van de PVV-fractie maken zich zorgen over de gevolgen van de gekozen sanctie in gevallen waar spoedige verkoop gewenst is, zoals bij executoriale verkopen. Zijn er sancties overwogen waarbij het verkoopproces niet wordt vertraagd of geblokkeerd? Zo ja, welke zijn dat?

De leden van de CDA-fractie hebben, mede gelet op het advies van de Raad van State, vragen over de noodzaak en proportionaliteit van de voorgenomen sanctionering. Deze leden dagen de regering uit om te komen met een zo eenvoudig stelsel van sanctionering van het energielabel bij verhuur en verkoop, dat zowel in lijn is met de vereisten van de Europese richtlijn als het voornemen dat is verwoord in het regeringsakkoord ten aanzien van een heldere verdeling van verantwoordelijkheden. Bij het verminderen van het energieverbruik in de gebouwde omgeving betekent dit, volgens deze leden, dat de kopers van een woning vooral de prikkel bij henzelf moeten vinden om na te gaan wat de totale lasten zijn van het kopen van de woning, inclusief de toekomstige energielasten. Ze vragen in dit kader de regering of er door het stellen van procesvereisten tijdens het koopproces juist niet het gevaar bestaat dat de burgers minder zelf na gaan denken over energielasten en zich hierover laten informeren, aangezien het energielabel al wel voldoende zekerheid zou bieden.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom het niet mogelijk zal zijn alle transacties te controleren, wanneer gekozen zou worden voor de bestuurlijke boete. Deze leden kunnen zich voorstellen dat de notaris de betreffende gemeente bericht wanneer bij het verlijden geen certificaat aanwezig is. Zij vragen een reactie op deze suggestie. De leden van de SGP-fractie vragen waarom verkopers moeilijk traceerbaar zijn bij een bestuurlijke boete omdat zij daarna verhuizen. Zij vragen op welke punten de Gemeentelijke basisadministratie en eventuele andere bestandskoppelingen tekortschieten om verkopers te achterhalen. De leden van de SGP-fractie waarom de sanctie zoals die in België geldt niet in Nederland toepasbaar is. Zij vragen of de regering de opmerking van de Raad van State kan bevestigen dat niet is gebleken dat de

Europese Commissie deze sanctie als niet doeltreffend of afschrikwekkend beschouwt.

#### *4. Handhaving*

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de regering voornemens is om een onderscheid te maken tussen grotere gebouwen (meer dan 500m<sup>2</sup>) die publiek toegankelijk zijn en die dat niet zijn. Het voorstel is om, als er sprake is van een deel van 500m<sup>2</sup> of meer van een niet-publiek toegankelijk gebouw dat wel publiekelijk toegankelijk is, dat dit deel ook van een energieprestatiecertificaat moet worden voorzien. Deze leden voorzien veel problemen omtrent deze vage definitie, verzoekt de regering om een heldere definitie vast te stellen en wijst de regering erop dat ook niet-publiek toegankelijke gebouwen energie gebruiken en baat hebben bij een energieprestatiecertificaat. Verder wil de regering het toezicht op de naleving van de bepalingen omtrent het energieprestatiecertificaat beleggen bij de VROM-Inspectie. De leden van de PvdA-fractie vinden dit alleen raadzaam in het geval van onroerend goed in gebruik bij lokale overheden. Het overige toezicht kan het beste worden ondergebracht bij de lokale overheden, als integraal onderdeel van het reguliere toezicht op gebouwen, veiligheid en vergunningen.

De leden van de CDA-fractie merken op dat een 10% korting op de huurprijs best aanzienlijk is als de huurder geen energielabel heeft verkregen. Deze leden vragen zich af waarop deze korting is gebaseerd. Is het niet voldoende als de eigenaar informatie verstrekt over de gemiddelde energielasten aan de hand van energierekeningen?

De leden van de CDA-fractie vragen de regering om een nadere toelichting op de extra taak voor de VROM-Inspectie. Deze inspectie wordt belast met het toezicht op de verplichting om een energielabel te afficheren. De regering stelt dat de gemeente dit toezicht niet zou kunnen doen, omdat ze dan zichzelf zou controleren. Deze leden vragen zich af of het ook niet ongewenst is dat het Rijk zichzelf middels de VROM-inspectie controleert. Is het in het verlengde van dit argument dan noodzakelijk dat EU-inspecteurs het Rijk weer controleren op het afficheren van het energielabel? Deze leden merken op dat het niet gewenst is dat inspecteurs het land doorkruizen om slechts op deze verplichting te controleren. Zij zien best mogelijkheden dat gemeentelijke inspecteurs dit vereiste meenemen in hun reguliere toezicht en zien graag een nadere onderbouwing.

De leden van de CDA-fractie merken op dat artikel 27 (sancties) betrekking heeft op de gehele richtlijn. Kan de regering uiteenzetten op welke wijze de andere artikelen van de richtlijn gesanctioneerd worden? Is het waar dat bijvoorbeeld de keuring van verwarmingssystemen vooral civielrechtelijk wordt gesanctioneerd? Wordt niet aan de handhaving voldaan door het systeem van certificering en keuring van de energieprestatiecertificaten zoals dat nu al bestaat?

#### *5. Ingebrekestelling*

De leden van de VVD-fractie merken op dat op 6 april 2011 de Europese Commissie Nederland in gebreke heeft gesteld met betrekking tot de implementatie van de oude EPBD-richtlijn. Hoe gaat het verder met deze ingebrekestelling nu de regering voorliggend wetsvoorstel heeft ingediend? Zal deze ingebrekestelling spoedig worden ingetrokken? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

De leden van de D66-fractie constateren dat de regering meldt dat met het voorliggende wetsvoorstel Nederland aan de verplichtingen die aan de ingebrekestelling aan de orde komen zal voldoen. Deze leden merken op

dat uit deze toelichting niet blijkt of er niet op een andere wijze voldaan kan worden aan de verplichtingen uit de ingebrekestelling, bijvoorbeeld door voor iedere daartoe verplichte woning het mogelijk te maken om een indicatief energieprestatiecertificaat uit te laten vaardigen op basis van een schatting door een deskundige op basis van het bouwjaar en de woningkenmerken. Deze leden wijzen in dit verband op artikel 11 lid 7 van de herziene EPBD richtlijn (2010/31/EU), waarin aangegeven wordt dat «de certificering van eengezinswoningen gebaseerd mag zijn op de beoordeling van een ander representatief gebouw met een soortgelijk ontwerp, soortgelijke omvang en soortgelijke feitelijke energieprestatie, indien dergelijke overeenstemming kan worden gegarandeerd door de deskundige die het energieprestatiecertificaat afgeeft.» De leden van de D66-fractie vragen de regering of zij kan bevestigen dat de richtlijnen en de Woningwet in principe de juridische ruimte bieden om met een relatief eenvoudige berekening op basis van bouwjaar en woningkenmerken een indicatief energieprestatiecertificaat uit te geven, waarmee tegen geringe kosten kan worden voldaan aan de eisen van de richtlijn. Zou een schatting op basis van bouwjaar en woningkenmerken veel afwijken van de onzekerheid die nu geldt voor een energieprestatiecertificaat waarvoor wel een opname plaatsvindt, gegeven de breedte van de bestaande labelklassen en de geconstateerde afwijkingen die de resultaten van de energieprestatiecertificaten vertonen?

#### *6. Administratieve lasten*

De leden van de D66-fractie vragen de regering in te gaan op de vraag of in principe organisaties zoals het Kadaster of decentrale overheden bevoegd zouden kunnen worden om een energielabel af te geven. Deze leden vragen de regering om het achterliggende onderzoek naar de administratieve lasten en het ACTAL-advies die aangehaald worden in de memorie van toelichting, naar de Kamer te sturen.

De leden van de D66-fractie vragen de regering in ieder geval te onderbouwen waarop de schatting van een uur tijd per energieprestatiecertificaat gebaseerd is. Klopt het dat een energieprestatiecertificaat in principe ook kan worden afgegeven zonder de hier benoemde opname van het energielabel in de woning, hetgeen in principe zou kunnen leiden tot een besparing in de administratieve lasten in de orde van grootte van de benoemde 4,8 miljoen euro en 80 000 uur?

De leden van de D66-fractie merken op dat de bruikbaarheid en validiteit van de energieprestatiecertificaten, zoals die nu bestaan onder andere in onderzoeken van de VROM-Inspectie sinds de invoering van de oorspronkelijke EPBD-richtlijn meermaals ter discussie heeft gestaan. Deze leden vragen de regering om in te gaan op de mogelijke beleidskeuzes die zijn overwogen ten aanzien van de eisen die via de Woningwet en de ministeriele regeling gesteld worden aan energieprestatiecertificaten, en om hierbij in te gaan op de mogelijke gevolgen daarvan voor de administratieve lasten van burgers en bedrijven.

## **II ARTIKELSGEWIJS**

De leden van de CDA-fractie vragen wanneer de Regeling energieprestatie gebouwen wordt aangepast, zodat de nieuwste versies van BRL en ISSO leidend zijn en niet de expliciet vermelde versies van respectievelijk 20 augustus 2009 en oktober 2009.

### **Artikel 1 onderdeel a van de Woningwet**

De leden van de D66-fractie vragen de regering wat de gevolgen zouden zijn van het opnemen van de eis om, in aanvulling op de nu voorziene onderdeel tekst voor r 1°, 2° en 3°, naast de energetische opbrengst van



mogelijke maatregelen voor energiebesparing, ook een indicatie van de financiële opbrengst of de percentuele verbetering in energieprestatie weer te geven van die maatregelen. Deze leden zijn van mening dat de bruikbaarheid van een energieprestatiecertificaat groter zou zijn wanneer deze omgerekend wordt naar een tastbaarder resultaat.

#### **Artikel 1, onderdeel b van de Woningwet**

De leden van de D66-fractie vragen de regering om nader te beargumen-teren wat bedoeld wordt met de zinsnede: «Een en ander vormt voldoende redenen om verplichtingen en sancties in de Woningwet neer te leggen.» Wordt hiermee bedoeld op eisen die voortvloeien uit de ingebrekestelling of iets anders?

#### **Artikel 11b van de Woningwet**

De leden van de D66-fractie vragen de regering nader in te gaan op de redenen waarom de voorschriften zijn opgenomen in het Besluit energieprestatie gebouwen, het Bouwbesluit 2003 (later: het Bouwbesluit 2012) en de Regeling energieprestatie gebouwen, nu via subdelegatie geregeld worden in plaats van een algemene maatregel van bestuur. Blijven de eisen die gesteld worden gelijk of is de regering voornemens de inhoud hiervan te wijzigen?

#### **Artikel 11c van de Woningwet**

De leden van de VVD-fractie merken op dat er wordt gesteld dat een vereniging van eigenaren de mogelijkheid krijgt een collectief energielabel aan te vragen. Wat is voor de eigenaar van een appartement aan te bevelen, een collectief label of een individueel label? Als er sprake is van een collectief label, krijgt elke eigenaar dan een bewijs van de energieprestatie van het gehele pand of heeft het betrekking op het individuele appartement? Hoe stelt de regering zich het een en ander voor?

De leden van de CDA-fractie vragen of het juist is dat er een algemene maatregel van bestuur wordt opgesteld om de mogelijkheid van een collectief energielabel nader in te vullen. Kan dit ook door middel van een ministeriele regeling geschieden?

#### **Artikel 11d van de Woningwet**

Waarom, zo vragen de leden van de VVD-fractie, wordt er bij de niet nakoming van de verplichting het energielabel bij aanvang van de huurovereenkomst aan de nieuwe huurder te overhandigen, onderscheid gemaakt tussen huurders van geliberaliseerde woningen en utiliteitsbouw enerzijds en gereguleerde woningen anderzijds?

#### **Artikel 11e van de Woningwet**

In artikel 11e wordt het criterium «veelvuldig» gehanteerd. De leden van de VVD-fractie vinden dit een enigszins vaag begrip dat interpretatieverschillen in de hand kan werken. Deze krijgen dan ook graag meer inzicht in het begrip «veelvuldig». Wanneer is er sprake van «veelvuldig»? Ingevolge het voorgestelde artikel 11e sub b moet een afgegeven energielabel zichtbaar zijn indien een gebouw wordt verkocht of aan een nieuwe verhuurder wordt verhuurd, dit in tegenstelling tot de gebouwen genoemd onder a. Wat is de reden van dat verschil, zo vragen de leden van de VVD-fractie?

**Artikel 11f**

De leden van de SGP-fractie vragen welke sanctie wordt verbonden aan het niet vermelden van de labelklasse in een commerciële advertentie

De voorzitter van de commissie,  
Wolbert

De griffier van de commissie,  
Van der Leeden