

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Koningin

**Constitutionele Zaken en  
Wetgeving**

Wonen en Integratie

Schedeldoekshaven 200

2511 EZ Den Haag

Postbus 20011

2500 EA Den Haag

[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

**Contactpersoon**

mr. J.R. Schorer

T 070 - 4267190

[rene.schorer@minbzk.nl](mailto:rene.schorer@minbzk.nl)

2011-2000561347

Datum

Betreft nader rapport inzake het voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet, de Kadasterwet 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)

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 20 juni 2011, nr. 11.001504, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 5 september 2011, nr. W04.11.0223/I, bied ik U hierbij aan.

De Afdeling geeft U in overweging het voorstel van wet niet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal dan nadat met haar advies rekening zal zijn gehouden.

Naar aanleiding van het advies merk ik het volgende op.

1a. Het advies van de Afdeling is gevolgd. In het wetsvoorstel (nieuw art. 11c, tweede lid, van de Woningwet) is een andere maatregel bij het ontbreken van een energieprestatiecertificaat in het geval van verkoop van een gebouw opgenomen. Deze houdt in dat de notaris de akte waarbij de eigendomsoverdracht tot stand wordt gebracht, niet verlijdt, zolang dat energieprestatiecertificaat ontbreekt. Artikel III van het wetsvoorstel als aan de Afdeling voorgelegd is vervallen. Op deze wijze wordt de verkoop normaliter niet definitief geblokkeerd in het allerlaatste stadium. De bepaling richt zich op de in het kader van de eigendomsoverdracht te verlijden akte en niet, zoals de vervallen voorgestelde wijziging van de Kadasterwet, op de reeds verleden voor inschrijving aangeboden akte. Met het woord "zolang" wordt voorts tot uitdrukking gebracht, dat de blokkade van het niet verlijden bij het ontbreken van het energieprestatiecertificaat niet definitief is, maar door het voorzien in dat certificaat wordt opgeheven. Met de thans voorgestelde maatregel is er dan ook, mede in het licht van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM, sprake van een evenredige sanctie. Er is een "fair balance" tussen de ernst van het ontbreken van een energieprestatiecertificaat, de aard van de sanctie en de mate van verstrekking van de gevolgen van de sanctie. Tegelijkertijd vormt deze

maatregel een doeltreffende en afschrikkende sanctie voor het ontbreken van een energieprestatiecertificaat bij verkoop van een gebouw.

**Datum**  
8 december 2011

Makelaars en andere adviseurs in de onroerendgoedsector zullen naar verwachting verkopers al in een vroeg stadium van het te koop aanbieden van het gebouw erop wijzen dat het energieprestatiecertificaat één van de zaken is die geregeld moeten worden wil er uiteindelijk van een levering sprake zijn. De notarissen zelf zullen er naar moeten streven dat het transport plaatsvindt op een tijdstip dat het energieprestatiecertificaat er is. Het is dan ook de verwachting dat verkopers in de praktijk al vroeg in het verkoopstadium tot de aanschaf van een energieprestatiecertificaat zullen overgaan. Dit is in de termen van artikel 1 bij het Eerste Protocol van het EVRM geen buitensporige en individuele last voor de verkoper, aangezien het niet moeilijk en niet duur is en er geen lange wachttijden mee gemoeid zijn om een energieprestatiecertificaat voor het gebouw te verkrijgen.

2011-2000561347

De gevolgen van de thans voorgestelde maatregel ten opzichte van de eerder voorgestelde sanctie zijn veel minder verstrekkend, omdat de voorbereidingen voor het verlijden van de akte van levering beduidend eerder plaatsvinden in het verkoopproces dan het laten inschrijven van die akte in het kadaster, hetgeen het sluitstuk van een verkooptransactie is. Verkoper en koper kunnen niet langer worden geconfronteerd met een voldongen feit aan het einde van het verkoopproces.

De verantwoordelijkheid om in dit opzicht aan een praktijk gestalte te geven overeenkomstig de verplichting in de Woningwet en de richtlijn komt hiermee nadrukkelijk bij de partijen en het notariaat te liggen. Dit neemt niet weg dat het van groot belang blijft om te bevorderen dat, en vast te stellen of de situatie wordt bereikt dat in alle gevallen het energieprestatiecertificaat daadwerkelijk aan de koper wordt overhandigd. Met dat doel is een evaluatiebepaling opgenomen, waarin naast de evaluatieverplichting zelf uitdrukkelijk is bepaald dat de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie zijn medewerking aan de beoogde evaluatie levert. Daartoe is artikel VI aan het wetsvoorstel toegevoegd.

De memorie van toelichting is overeenkomstig het bovenstaande aangepast.

De Afdeling heeft erop gewezen dat zij in de toelichting een beschouwing heeft gemist over andere mogelijke sancties die minder verstrekkende gevolgen hebben. De Afdeling heeft daarbij met name de last onder dwangsom en de bestuurlijke boete genoemd. De memorie van toelichting is op dit punt aangevuld.

1b. Nu de sanctie van het niet inschrijven van de akte van levering in de openbare registers in het wetsvoorstel is vervallen, is het niet meer opportuun om op het advies van de Afdeling over de wijze van regelen van die sanctie in te gaan.

2a. Over de door de Afdeling signaleerde onduidelijkheid over de toepasselijkheid van de verplichting bij executoriale verkoop en onteigening merk ik het volgende op.

Een executoriale verkoop is een gedwongen verkoop. De woning wordt verkocht, omdat de woningeigenaar niet langer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. Net als bij andere verkopen leidt een executoriale verkoop tot een eigendomsoverdracht door middel van het passeren van een akte bij een notaris. Voor deze verkopen gelden een aantal bijzondere regels, opgenomen in de artikelen 268 e.v. van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Aan die regels doet niet af dat bij executoriale verkopen de eigenaar op grond van het wetsvoorstel moet voldoen aan

zijn verplichting om een energieprestatiecertificaat aan de koper te verstrekken. Inzicht in de energieprestatie van de woning blijft ook bij deze vorm van verkoop van belang. De richtlijn biedt ook geen ruimte om voor deze vorm van verkoop een uitzondering te maken op de verplichting een energielabel aan de koper te overhandigen.

**Datum**  
8 december 2011  
  
2011-2000561347

Bij onteigening moet een onderscheid worden gemaakt tussen de situatie dat een gebouw bij minnelijke overeenkomst wordt verkregen in de zin van artikel 17 van de Onteigeningswet en de situatie dat daadwerkelijk tot onteigening van een gebouw wordt overgegaan.

Met een verkrijging bij minnelijke overeenkomst zal in de regel een eigendomsoverdracht in de zin van het voorgestelde artikel 11c, eerste lid, van de Woningwet gepaard gaan. Na de verkrijging zal de nieuwe eigenaar in zeer veel gevallen tot sloop van het gebouw overgaan, teneinde het werk uit te kunnen voeren dat door de verkrijging mogelijk is gemaakt. In die gevallen zal het gebouw dus nog maar kort na die verkrijging bestaan. Verstrekking van een energielabel bij dergelijke verkrijgingen heeft dus slechts een zeer tijdelijk nut uit het oogpunt van energiebesparing.

In de richtlijn (art. 4, tweede lid) zijn situaties opgenomen waarin de lidstaten kunnen beslissen om geen eisen aan de energieprestatie van gebouwen te stellen. Ook die hebben te maken met een gering gebruik van en dus een gering energieverbruik door de betrokken categorieën gebouwen.

In het wetsvoorstel (het voorgestelde art. 11a, tweede lid, onderdeel h, van de Woningwet) is opgenomen dat bij verkrijging bij minnelijke overeenkomst in de zin van art. 17 van de Onteigeningswet geen energieprestatiecertificaat verplicht is, in de gevallen dat de uitvoering van het werk waarmee die verkrijging verband houdt tot sloop van het gebouw leidt.

In de situatie dat daadwerkelijk tot onteigening wordt overgegaan, is er geen sprake van een eigendomsoverdracht als bedoeld in het voorgestelde artikel 11c, eerste lid, van de Woningwet.

De memorie van toelichting is overeenkomstig het bovenstaande aangepast.

2b. Naar aanleiding van de opmerking van de Afdeling dat in de toelichting niet duidelijk is verwoord welke rol de vereniging van eigenaren speelt bij het verstrekken van het energieprestatiecertificaat en de vraag in welke positie een eigenaar van een appartement komt te verkeren indien hij niet kan beschikken over een collectief energieprestatiecertificaat merk ik het volgende op. Een vereniging van eigenaren heeft de mogelijkheid een collectief energieprestatiecertificaat aan te vragen. Als een collectief energieprestatiecertificaat beschikbaar is, dan kan een eigenaar van een appartement, op wie de afgifteplicht van een label bij verkoop rust, gebruikmaken van dat collectieve certificaat of hij kan een certificaat aanvragen voor zijn eigen appartement. De memorie van toelichting is op dit punt aangevuld.

3a. De definitie van "energieprestatie" is naar aanleiding van het advies van de Afdeling in overeenstemming gebracht met de definitie van dat begrip in de richtlijn.

3b. Nu de wijziging van artikel 24, derde lid, van de Kadasterwet uit het wetsvoorstel is gehaald, behoeft punt 3b van het advies van de Afdeling geen bespreking meer.

3c. In de meerjarenaafspraken Energie-efficiëntie van 13 juni 2008 is neergelegd dat de agrarische sector zich als geheel ten doel stelt om te komen tot een vermindering van energiegebruik van 33% tussen 1995 en 2020. Deze afspraak geldt voor alle niet voor bewoning bestemde gebouwen van landbouwbedrijven. Dat betekent dat in artikel 11a, tweede lid, onderdeel d, van de Woningwet de uitzondering voor alle voor agrarische doeleinden bestemde gebouwen kan worden gehandhaafd. Ook overigens hoeft de in dat onderdeel opgenomen uitzondering niet te worden beperkt tot gebouwen met een lage energiebehoefte. Bij die gebouwen is altijd sprake van een lage energiebehoefte, wat blijkt uit het in het Bouwbesluit 2003 (en in de toekomst het Bouwbesluit 2012) ontbreken van de eis van een energieprestatiecoëfficiënt voor die gebouwen.

**Datum**  
8 december 2011  
2011-2000561347

4. De redactionele opmerkingen die de Afdeling in overweging geeft zijn verwerkt.

5. Voorts zijn de volgende wijzigingen in het wetsvoorstel aangebracht:

- In het voorgestelde artikel 11b, vierde lid, van de Woningwet is de delegatiebepaling "Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur" vervangen door "bij ministeriële regeling" en is de mogelijkheid opgenomen om regels over de onderwerpen, genoemd in dat artikellid, bij ministeriële regeling aan te wijzen. Gebleken is dat er geen regels over de onderwerpen, genoemd in dat artikellid, zijn die zich voor opnemings in een algemene maatregel van bestuur lenen. Om te voorkomen dat een algemene maatregel van bestuur moet worden ontworpen die op die punten alleen een doordelagatie naar een ministeriële regeling inhoudt, is ervoor gekozen al in het wetsvoorstel duidelijk te maken dat de betrokken regels – die alle een sterk technisch, cijfermatig of grafisch karakter hebben en vaak aan wijziging onderhevig zullen zijn - alle in een ministeriële regeling zullen worden opgenomen of daarbij zullen worden aangewezen.

- Artikel 11b, tweede lid, van de Woningwet is vervallen. Van erkenningen als daarin geregeld is nu geen sprake. Met het opnemen van eisen t.a.v. zowel het energieprestatiecertificaat als de deskundigen die dat afgeven is er sprake van een erkenning door de lidstaat. Artikel 11b, vierde lid, is met het oog daarop aangevuld (onderdeel d).

De memorie van toelichting is overeenkomstig het bovenstaande aangepast.

In de considerans zijn ten slotte enkele wijzigingen van redactionele aard aangebracht.

Ik moge U verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,