

# DPIA Energielabel beschikbaar stellen voor huurders op MijnOverheid

16 mei 2022

## A. Beschrijving algemene kenmerken gegevensverwerkingen

Deze DPIA heeft specifiek betrekking op het via MijnOverheid aan de ingeschrevene beschikbaar stellen van het afschrift van het energielabel van de woning waarin de ingeschrevene woont, niet zijnde de ingeschrevene die eigenaar is. Een huurder is verplicht zich in te schrijven op een adres, maar een ingeschrevene is niet per definitie de huurder of eigenaar, dit kan ook een inwonende of kind boven de 18 jaar zijn. De DPIA richt zich op de ingeschrevene in het algemeen omdat er geen register o.i.d. bestaat waar huurders in zijn vastgelegd. Hiervoor is formeel een DPIA niet verplicht, deze DPIA wordt benut om de omgang met gegevens in kaart te brengen en te onderzoeken of er een aanvullende wettelijke grondslag nodig is.

### 1. Voorstel

In het WGO Wonen en Ruimte van november 2020 heeft de minister van BZK n.a.v. een weggestemde motie toegezegd, specifiek richting Kamerlid Beckerman (SP), samen met de Huurcommissie en RVO te onderzoeken hoe de huurder beter kan worden ondersteund met betrekking tot het energielabel.<sup>1</sup> In de Kamerbrief van november jl. heeft de minister toegezegd in het najaar van 2021 een besluit te nemen over hoe het afschrift van het energielabel beter beschikbaar wordt voor huurders en de Kamer begin 2022 te informeren over de planning.

Sinds 2008 is de Europese richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen (EPBD, 2002) in Nederland geïmplementeerd en is bij transactiemomenten van een gebouw het beschikbaar stellen van een energielabel verplicht, dit geldt ook voor huurtransacties. Het energielabel geeft inzicht in de kwaliteit van de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Energielabels zijn bij huurhuizen van invloed op de huur: hoe beter het energielabel, hoe meer punten de woning krijgt in het Woningwaarderingstelsel (WWS) en hoe hoger de maximum huur die gevraagd mag worden.

De huurder heeft op basis van het Besluit energieprestatie gebouwen (Beg) onder de Woningwet recht op het ontvangen van het energielabel bij de aanvang van de huurovereenkomst. Dit komt voort uit de energielabelplicht voor de verhuurder (artikel 2.1, derde lid), een implementatie van de Europese richtlijn. In de praktijk ontvangen huurders niet altijd het energielabel en hebben zij weinig tot geen handelings-perspectief om aan het energielabel te komen. Daarnaast kan een energielabel tijdens de huurovereenkomst wijzigen, maar heeft de verhuurder geen verplichting dit nieuwe label aan de huurder te verstrekken ondanks dat het wel van invloed kan zijn op de huurprijs. Voor particulier eigendom is geregeld dat de eigenaar het afschrift van het energielabel kan raadplegen en downloaden door in te loggen met DigiD op MijnOverheid, voor huurders bestaat deze mogelijkheid niet. De wens is om het energielabel voor ingeschrevenen in het algemeen te ontsluiten via MijnOverheid.<sup>2</sup>

### 2. Persoonsgegevens

Sinds 1 januari 2021 moet een vakbekwaam energieadviseur worden ingeschakeld om een energielabel voor een gebouw te registreren. De energieadviseur komt hiervoor de woning ter plaatse opnemen, hij/zij neemt alle maten op en de aanwezige isolatie en installaties. Alle gegevens worden door de adviseur ingevoerd in geattesteerde rekensoftware. De software berekent de energieprestatie van de woning en deze wordt door de adviseur geregistreerd in EP-online, de energielabel database van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). EP-online genereert automatisch het afschrift van het energielabel. Deze wordt teruggestuurd naar de betreffende adviseur zodat de adviseur deze aan de opdrachtgever, in de meeste gevallen de gebouweigenaar, kan verstrekken. Voor koopwoningen is er een verbinding gemaakt tussen EP-online en MijnOverheid waardoor het op ieder moment mogelijk is voor een woningeigenaar, indien er een label is geregistreerd, om het afschrift van een geldig energielabel van hun eigendom te downloaden. Zakelijke eigenaren, zoals woningcorporaties, kunnen het geldige energielabel downloaden in EP-online na inloggen met eHerkenning. Daarnaast kunnen energieadviseurs, certificaathouders en certificerende instellingen door in te loggen op EP-online de door hun of voor hun bedrijf, vanwege de kwaliteitsborging, relevante energielabels inzien.

---

<sup>1</sup> In de Kamerbrief van april 2021 is geschetst dat de eerste stap hiervoor is het beschikbaar hebben van het afschrift van het energielabel voor huurders.

<sup>2</sup> Dit is de uitkomst van een afweging tussen meerdere oplossingsrichtingen, zie voor toelichting de bijlage.

Op het afschrift van het energielabel staan geen gegevens van de gebouweigenaar of gebruiker van het pand. Wel toont het label het betreffende adres, de gegevens van de betrokken energieadviseur en een verzameling van gebouwgegevens, waaronder de berekende energieprestatie, de oppervlakte en de aanwezige isolatie en installaties.

**Deze woning heeft energielabel C**

**Isolatie:**

- 1. Ondervloer: A+, 0,02
- 2. Gevelwanden: A+, 0,10
- 3. Lussen: A+, 0,02
- 4. Vloeren: A+, 0,02
- 5. Dakpan: A+, 0,02
- 6. Dakisolatie: A+, 0,02

**Installaties:**

- 7. Verwarming: HR14/15/16/17/18/19
- 8. Warm water: Combinat
- 9. Zonnepanelen: Niet aanwezig
- 10. Ventilatie: Niet aanwezig
- 11. Koeling: Niet aanwezig
- 12. Zonnepanelen: Niet aanwezig

**Verwarming:** A+++

**Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting**

**Warmebehoefte in de wintermaanden:** 195,63 kWh/m² per jaar

**Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden:** 0,0 %

**Aandeel hernieuwbare energie:** 0,0 %

**Over deze woning:**

Adres: VOORWAERDSE 18, 1234 AB VOORWAERD, 810 0, 123456789

**Opnamedetails:**

Meets: 11/07/2021 van Locatiewaarden

Registratienummer: 3401TX 13

Uitgever: 1234, 123456789, 123456789

Woningtype: Huizen

**Indicate energieprestatie:**

	G	F	E	D	C	B	A	A'	A''	A'''	A''''
Laag	€100	€105	€110	€95	€90	€80	€70	€70	€65	€60	€60
Gemiddeld	€140	€140	€135	€130	€120	€110	€100	€95	€90	€85	€85
Hoog	€190	€190	€180	€170	€155	€145	€140	€130	€125	€120	€115

Afbeelding: pagina 1 en 2 van een voorbeeld energielabel voor woningen

Vanaf moment van registratie zijn enkele gegevens van het energielabel ook openbaar beschikbaar op [www.EP-online.nl](http://www.EP-online.nl), door te zoeken op een postcode en huisnummer (zie grondslag onder 11.). Deze openbare informatie is ook beschikbaar via de webservice van EP-online, voor partijen als Funda of onderzoekers.

3401TX 13

Registratienummer	-	
BAG verblijfsobject ID	0353010000009636	
BAG pand ID	0353100000008860	
Provisional ID	-	
Labelklasse	<b>B</b>	
Status	Bestaand	
Registratiedatum	01-10-2021	
Opnamedatum	22-09-2021	
Geldig tot	22-09-2031	
Ingetrokken	-	
Soort opname	Basisopname	
Gebruiksoppervlakte	115,00 m²	
	<b>BEREKEND</b>	<b>EIS</b>
Energiebehoefte	107,95	- kWh/m²-jr
Prim. fossiel energiegebruik	179,39	- kWh/m²-jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	179,39	- kWh/m²-jr
Aandeel hernieuwbare energie	0,0	- %
Temperatuuroverschrijding	-	-
Warmebehoefte	106,99	- kWh/m²-jr

Afbeelding: voorbeeld weergave van EP-online van een energielabel registratie na 1 januari 2021

Het energielabel bevat in beginsel alleen informatie over een gebouw, niet over de eigenaar daarvan. Omdat het energielabel echter zonder onevenredige inspanning middels het Kadaster gekoppeld kan worden aan de gebouweigenaar en het energielabel van invloed zou kunnen zijn op de waarde van het onroerend goed en daarmee het vermogen van een natuurlijk persoon, wordt het afschrift van het energielabel op dit moment zekerheidshalve als een persoonsgegeven van de gebouweigenaar beschouwd.<sup>3</sup> Daarnaast staan op het afschrift van het energielabel zelf enkele persoonsgegevens.

Betrokkenen, personen waarop de gegevens betrekking hebben:

- Gebouweigenaar: contactgegevens (adres gebouweigenaar), overige gegevens (energieprestatie indicatoren op het energielabel en informatie over bijvoorbeeld oppervlakte, isolatie en installaties van het gebouw)
- Energieadviseur: naam (voornaam, achternaam en voorvoegsel van energieadviseur) en werkgerelateerde gegevens (examenummer energieadviseur, die middels het Centraal Register Techniek gekoppeld kan worden aan een naam. Je kunt namelijk zowel zoeken op naam als op examenummer: [Zoeken \(centraalregistertechniek.nl\)](http://zoeken.centraalregistertechniek.nl))

### 3. Gegevensverwerkingen

Voor het beschikbaar stellen van het afschrift van het energielabel aan de ingeschrevene wordt de koppeling tussen MijnOverheid en EP-online breder toegepast. De ingeschrevene logt in op MijnOverheid met DigiD en kan onder een nader te bepalen onderdeel zien dat er een energielabel op zijn/haar woonadres is geregistreerd en deze vervolgens downloaden. Logius legt in MijnOverheid een koppeling tussen het adres waar iemand op ingeschreven staat en het energielabel op dit adres in EP-online. Doordat in MijnOverheid reeds bekend is op welk adres iemand woont, kan het energielabel van dat specifieke adres getoond worden. En omdat MijnOverheid beveiligd is met DigiD kan iedereen enkel in zijn eigen omgeving komen en daardoor enkel het energielabel inzien op het adres waar hij/zij ingeschreven staat.

De gegevensverwerking houdt dus in het via MijnOverheid verstrekken van de persoonsgegevens, genoemd onder 2, aan ingeschrevenen (niet zijnde de ingeschrevene die eigenaar is).

### 4. Verwerkingsdoeleinden

Doel van de gegevensverwerking is het informeren van de ingeschrevene over de energieprestatie van de woning waarin hij/zij ingeschreven staat en de mogelijkheden tot verduurzaming. Voor het geval er twijfels zijn over het energielabel dan is de informatie over de adviseur, certificaathouder en certificerende instelling van belang om dit aan te kunnen kaarten, zie hiervoor ook [Wat kan ik doen als ik het niet eens ben met mijn energielabel? | Rijksoverheid.nl](http://Wat%20kan%20ik%20doen%20als%20ik%20het%20niet%20eens%20ben%20met%20mijn%20energielabel%3F%20|Rijksoverheid.nl).

### 5. Betrokken partijen

Naam partij	Rol partij	Funcities/afdelingen met toegang	Persoonsgegevens
<b>Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties</b>	Verwerkingsverantwoordelijke	-	-
<b>Rijksdienst voor Ondernemend Nederland</b>	Gedelegeerd applicatie-eigenaar van EP-online, verwerker, functioneel beheer en volgens wetgeving impliciet verwerkingsverantwoordelijke	Bevoegde medewerkers van team Duurzaam Bouwen (DRS) en functioneel beheer IMP	Gegevens genoemd onder 2. en mailadres en telefoonnummer van de energieadviseur
<b>DICTU</b>	Technisch (database) beheer en doorontwikkeling EP-online	Database-beheerders, developers en testers van EP-online	Gegevens genoemd onder 2. en mailadres en telefoonnummer van de energieadviseur
<b>Logius en MijnOverheid</b>	Verstrekker	Technisch en functioneel beheer MO	Enkel het adres
<b>Ingeschrevene</b>	Ontvanger		Gegevens genoemd onder 2.

<sup>3</sup> Dit is vastgesteld op basis van juridisch advies van CZW (BZK), na de uitspraak van de Functionaris voor de Gegevensbescherming van BZK dat de verwerkingsverantwoordelijke hier een besluit over moest nemen.

## **6. Belangen bij de gegevensverwerkingen**

Het belang van deze gegevensverwerking is het informeren van de ingeschrevene over de energieprestatie van de woning, over de mogelijkheden voor het nemen van verduurzamingsmaatregelen en over de certificaathouder en certificerende instelling ten behoeve van vragen/klachten.

Het belang van betrokkenen is dat er bij de gegevensverwerking sprake is van zorgvuldige verwerking van de persoonsgegevens.

## **7. Verwerkingslocaties**

De gegevensverwerking vindt plaats in Nederland.

## **8. Technieken en methoden van de gegevensverwerkingen**

Zie bovenstaand. Er is sprake van een automatisch gegenereerd afschrift van het energielabel op basis van de registratie van gegevens. Er is geen sprake van geautomatiseerde besluitvorming of profilering.

## **9. Juridisch en beleidsmatig kader**

De energielabelplicht is juridisch geregeld in artikel 2.1 van het Besluit energieprestatie gebouwen (Beg) onder de Woningwet. Deze verplichting komt voort uit de Europese richtlijn voor de energieprestatie van gebouwen (EPBD). In de EPBD (2010) staat in artikel 12 lid 1 dat een energielabel afgegeven moet worden voor gebouwen of gebouwunits die worden gebouwd, verkocht of aan een nieuwe huurder verhuurd. In het tweede lid staat vervolgens dat bij de bouw, verkoop of verhuur van een gebouw of gebouwunit het energieprestatiecertificaat of een kopie daarvan aan de toekomstige nieuwe huurder of koper wordt getoond en aan de koper of nieuwe huurder wordt overhandigd. De voorgenomen verwerking houdt in dat ingeschrevenen (net als eigenaren) op ieder moment het voor hun woning afgegeven energielabel kunnen raadplegen, en gaat dus verder dan wat de EPBD vereist. De EPBD schrijft immers alleen iets voor voor de transactiemomenten en voor de kopers/huurders (niet voor alle ingeschrevenen). De voorgenomen aanvullende verwerking past echter wel in de geest van de EPBD (die minimumvereisten bevat). Het algemene doel van de richtlijn is het verbeteren van de energieprestatie van gebouwen en het doel van het energielabel is eigenaren en huurders te informeren over de energieprestatie van het gebouw en de verbetermogelijkheden. Daarmee is het passend dat Nederland voorzieningen treft om die informatievoorziening te verbeteren.

Het voorstel van de Europese Commissie voor herziening van de EPBD (EPBD IV) onderschrijft dit middels een uitbreiding naar het beschikbaar stellen van het volledige energielabel *"voor eigenaren, huurders en beheerders van gebouwen en voor financiële instellingen met betrekking tot de gebouwen in hun investeringsportefeuille. Voor gebouwen die te huur of te koop worden aangeboden, zorgen de lidstaten ervoor dat de toekomstige huurders of kopers toegang krijgen tot het volledige energieprestatiecertificaat."* (artikel 19, tweede lid).

Daarnaast vereist de Regeling Bouwbesluit in artikel 3.6 eerste lid dat de energieprestatieberekening bij de vergunningaanvraag geregistreerd moet worden conform BRL 9500 U en W. De BRL schrijft voor dat de registratie plaats moet vinden in EP-online, waardoor er een energielabel wordt gegenereerd met status voorlopig zodat de toekomstige huurder of koper geïnformeerd kan worden over de energieprestatie.

## **10. Bewaartermijnen**

Het energielabel is wettelijk 10 jaar geldig vanaf de opnamedatum (art. 2.1, zevende lid, Beg), deze termijn wordt voorgeschreven door de EPBD. Daarna is het afschrift van het energielabel niet meer geldig en daardoor niet meer te downloaden op MijnOverheid en zijn er geen gegevens meer openbaar zichtbaar in EP-online. In EP-online wordt het afschrift van het label ten hoogste 15 jaar bewaard vanaf de opnamedatum (art. 5, zesde lid, Reg), daarna vernietigt RVO automatisch de informatie. Door de gegevens 15 jaar te bewaren kan er na het verlopen van een energielabel (na tien jaar) nog wel binnen vijf jaar gebruik gemaakt worden van de gegevens voor het opstellen van een nieuw label, bovendien is de bewaartermijn van toepassing voor de certificerende instellingen om controles te kunnen doen.

## **B. Beoordeling rechtmatigheid gegevensverwerkingen**

### **11. Rechtsgrond**

Juridisch advies van CZW, 17 maart 2022:

*“In de PIA (uit 2017) staat het volgende:*

*Zo is in overweging 22 (EPBD, 2010) het volgende opgenomen: “De toekomstige koper of huurder van een gebouw of gebouweenheid dient via het energieprestatiecertificaat correcte informatie te krijgen over de energieprestatie van het gebouw, alsmede praktisch advies over hoe die kunnen worden verbeterd. Informatiecampagnes kunnen dienen om eigenaren en huurders aan te moedigen de energieprestatie van hun gebouw of gebouweenheid te verbeteren.”*

*Het stimuleren van de verbetering van de energieprestatie van gebouwen is het hoofddoel van deze richtlijn, zoals duidelijk verwoord in artikel 1, eerste lid, van de richtlijn.*

*Daarnaast vereist artikel 20, tweede lid, van de richtlijn dat de overheid eigenaren en huurders van gebouwen informatie verstrekt over onder meer energielabels en kostenefficiënte manieren om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren. De rijksoverheid heeft een verantwoordelijkheid voor het verwezenlijken van het doel van de richtlijn.” De grondslag voor de openbare informatie op EP-online en het afschrift van het energielabel voor eigenaren op MijnOverheid is dan: dit is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang van de NL overheid (artikel 6 AVG), namelijk de bevordering van de energieprestatie van gebouwen. Dit betekent dat er geen wettelijke grondslag nodig is, nu dit al noodzakelijkerwijs voortvloeit uit de taak van algemeen belang.”*

In het advies wordt aangegeven dat ten opzichte van de bestaande situatie een uitbreiding plaatsvindt van de beschikbaarstelling van het volledige certificaat naar alle huurders, niet alleen nieuwe huurders, maar ook zittende huurders. Dit vraagt om een nadere analyse van de vraag of deze verwerking valt onder het doel van de richtlijn en of die verwerking noodzakelijk is voor de vervulling van een taak van algemeen belang.

Het verstrekken van het afschrift van het energielabel aan iedere ingeschrevene (niet zijnde de ingeschrevene die eigenaar is) is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang (weer artikel 6 AVG):

- Er ligt hier een publieke taak voor de overheid, die volgt uit Europees recht. Op Nederland/de rijksoverheid rust als lidstaat van de Europese Unie de verplichting de volle werking van het Europees recht te verzekeren. Het verstrekken van het label aan ingeschrevenen draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van de EPBD om de energieprestatie van gebouwen te verbeteren. Ingeschrevenen/huurders zullen hiermee vaker het label tot hun beschikking hebben, daardoor op de hoogte zijn van de energieprestatie van het gebouw en mogelijke verbetermaatregelen en hun verhuurder aansporen tot het nemen van deze maatregelen. Dat geldt zeker in tijden waarin de energieprijzen hoog liggen. Sommige maatregelen, waaronder kierdichting, kunnen bovendien ook door huurders zelf genomen worden en de bewustwording over de energieprestatie neemt de ingeschrevene mee bij nieuwe beslissingen over de huur of koop van een gebouw, waardoor verduurzaming verder gestimuleerd wordt.
- Bij deze taak, die uit de EPBD voortvloeit, hoort ook de zorg voor nationale implementatiemaatregelen t.a.v. naleving en handhaving van de energielabelplicht. Het verstrekken van het label aan iedere ingeschrevene, en daarmee huurders, draagt bij aan het bereiken van de doelstellingen van het label. De richtlijn stelt dat huurders het label moeten ontvangen. Op dit moment is dat in nationale wetgeving geregeld, maar moeilijk te controleren. Uit signalen van onder meer de Huurcommissie is gebleken dat huurders vaak het energielabel in het geheel niet ontvangen.
- De Woonbond signaleert aanvullend dat huurders het label niet ontvangen wanneer dit wordt geüpdatet, waardoor de huurder geen inzicht meer heeft in de energieprestatie van het gebouw en een informatieachterstand om het gesprek met de verhuurder aan te gaan over verbetering van de energieprestatie.

- De voorgenomen verwerking draagt eraan bij te verzekeren dat huurders het label wel ontvangen, althans kunnen raadplegen, en daarmee aan de volle werking van de EPBD.
- De EPBD IV is weliswaar nog slechts een voorstel, maar laat goed zien welke kant de Europese Commissie op wil met de energieprestatie van gebouwen en het informeren van betrokkenen daarover. Zo wordt een openbaar toegankelijke database voorgesteld en wordt voorgesteld het volledige label inzichtelijk te maken voor kopers, huurders, gebouwbeheerders, financiële instellingen en toekomstige huurders en kopers. Hiermee legt de Europese Commissie een taak neer bij de overheden van lidstaten ten aanzien van het informeren van gebouweigenaren en andere betrokkenen.
- De overheid heeft hiermee een publieke taak ten aanzien van de beschikbaarheid van het afschrift van energielabels voorgeschreven door de EPBD.

## **12. Bijzondere persoonsgegevens**

Er is geen sprake van verwerking van bijzondere persoonsgegevens.

## **13. Doelbinding**

Er worden geen persoonsgegevens verwerkt die voor een ander doel zijn verzameld.

## **14. Noodzaak en evenredigheid**

De voorgestelde verwerking is noodzakelijk om op vergelijkbare wijze als voor eigenaren het afschrift van het energielabel beschikbaar te stellen aan de huurder, zonder afhankelijkheid van de verhuurder. Het beschikbaar stellen van het afschrift is nodig ten behoeve van de Europese richtlijn, en specifiek de onder 11. aangehaalde overweging uit de EPBD en het 'bevorderen van de energieprestatie van gebouwen'. De grondslag voor het verstrekken van het afschrift van het energielabel aan de huurder via MijnOverheid is dan ook dat dit noodzakelijk is voor de voor de vervulling van een taak van algemeen belang van de Nederlandse overheid (artikel 6 AVG). Omdat het noodzakelijk is om voor de uitvoering van de publieke taak persoonsgegevens te verwerken, kan de publieke taak ook worden beschouwd als grondslag voor de verwerking van persoonsgegevens en is het niet noodzakelijk dat dit expliciet in regelgeving is opgenomen (toelichting op artikel 6, lid e, AVG).

### *Transactiemoment vs. continu beschikbaar*

Tijdens de huurperiode kan een energielabel verlopen en een nieuw label worden geregistreerd. In dat kader staat in het EPBD IV voorstel ook een uitbreiding van de labelplicht voor het moment dat een huurcontract wordt vernieuwd (artikel 17, tweede lid). Het is voor een huurder te allen tijde relevant om geïnformeerd te zijn over de energieprestatie van de woning omdat dit een indicatie geeft van de energierekening, iets zegt over de verduurzamingsmogelijkheden waar de huurder de verhuurder op kan wijzen en hij/zij zelf kan nemen, en op de hoogte van de huurprijs op basis van het puntensysteem in het woningwaarderingstelsel. De huurder heeft dit afschrift van het energielabel ook nodig om bij de Huurcommissie twijfels over de juistheid van het label aan te kunnen kaarten. Daarom is het van belang om naast het bij de huurovereenkomst aanwezige label ook nieuwe labels beschikbaar te stellen zolang het huurcontract loopt.

### *Verstrekken overheid vs. verkoper/verhuurder*

In artikel 2.1 vierde lid van het Beg staat dat de eigenaar bij verkoop het label beschikbaar moet stellen aan de koper. Desondanks zorgt de overheid ervoor dat de nieuwe eigenaar ook het label direct na overdracht in kan zien en op een later moment over het label kan beschikken door het label beschikbaar te stellen via MijnOverheid.

In artikel 2.1 derde lid staat dat de verhuurder het label beschikbaar moet stellen aan de nieuwe huurder. Voorgestelde verwerking maakt het voor de huurder mogelijk om na inschrijving op het adres en ook op een later moment over het label te beschikken door het label beschikbaar te stellen via MijnOverheid.

### *Huurder vs. ingeschrevene*

Op basis van bovengenoemde wet- en regelgeving heeft de huurder er recht op het afschrift van het energielabel te ontvangen bij het aangaan van de huurovereenkomst. Door het afschrift van het label via MijnOverheid beschikbaar te stellen aan de ingeschrevene wordt hier invulling aan gegeven. De ingeschrevene kan echter naast de huurder en de koper ook inwonende huisgenoten of kinderen zijn. Omdat er geen centrale registratie van huurcontracten bestaat, is onbekend wie een huurder is en is het onmogelijk om huurders uit de groep ingeschrevenen te filteren. Dit is bovendien niet echt noodzakelijk omdat het beschikbaar stellen aan de ingeschrevene hetzelfde doel dient als het beschikbaar stellen aan de huurder. Een ingeschrevene/bewoner kan in het

verlengde van de huurder op basis van de kennis over de energieprestatie van een gebouw beter een inschatting maken over de hoogte van de energierekening en bij de gebouweigenaar verduurzamingsmaatregelen aankaarten of zelf nemen. Door het label dus beschikbaar te stellen via MijnOverheid aan alle ingeschrevenen wordt de wettelijke verplichting breder toegepast dan strikt genomen door de EPBD vereist, maar passend binnen het gedachtengoed van de EPBD (2010).

#### *Proportionaliteit*

Het afschrift van het energielabel wordt op dit moment zekerheidshalve beschouwd als persoonsgegevens van de gebouweigenaar. Wanneer dit afschrift wordt verstrekt aan de huurder of ingeschrevene dan ontvangt deze persoon informatie die van invloed zou kunnen zijn op de waarde van het onroerend goed waar hij/zij woont/ingeschreven staat. De inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van de gebouweigenaar is hiervan beperkt, omdat er reeds een relatie bestaat tussen de ingeschrevene en de gebouweigenaar. Op grond van bestaande nationale regelgeving ontvangt de huurder het label reeds bij aanvang van de huurovereenkomst. Het betreft in die zin alleen een uitbreiding inhoudende dat de huurder op een later moment het label kan inzien en eventuele nieuw geregistreerde labels kan inzien zolang de huurder op het adres ingeschreven staat. Daarnaast kan de huurder of ingeschrevene op basis van wozwaardeloket.nl ook al een beeld krijgen van de waarde van het gebouw.

#### *Subsidiariteit*

Met deze verwerking worden de rechten van de huurder beschermd. Omdat het vaak voorkomt dat de huurder geen afschrift van het energielabel ontvangt bij de transactie (en tussentijdse wijzigingen), is het noodzakelijk om daar een oplossing voor in te richten middels MijnOverheid. Door het op deze manier in te richten ondervindt de gebouweigenaar geen regeldruk, zonder onevenredige inbreuk op de persoonlijke levenssfeer.

De andere alternatieven om dit doel te bereiken zijn niet haalbaar gebleken, zie bijlage. Er is overwogen om bepaalde gegevens, zoals de naam van de adviseur, te anonimiseren. Hiervoor wordt niet gekozen omdat dit de mogelijkheid voor de huurder ontnemt om bij twijfels over het energielabel na de verhuurder te kunnen escaleren.

### **15. Rechten van de betrokkenen**

Rechten van gebouweigenaar:

- Recht op informatie: Op een nader te bepalen pagina van Rijksoverheid.nl wordt kenbaar gemaakt dat het afschrift van het energielabel voor alle ingeschrevenen te downloaden is op MijnOverheid onder een nader te bepalen onderdeel.
- Recht van inzage: Op MijnOverheid of door in te loggen op EP-online kan de gebouweigenaar het afschrift van het energielabel zelf zien en heeft daarmee inzicht in de persoonsgegevens die verwerkt worden.
- Recht van rectificatie: De gebouweigenaar blijft de persoon die een nieuw energielabel op het adres kan registreren, die vervolgens in EP-online en op MijnOverheid zichtbaar wordt.
- Recht op gegevenswissing: De gebouweigenaar kan een energielabel laten verwijderen uit de database EP-online (tenzij er sprake is van een geschil).

Rechten van de energieadviseur:

- Recht op informatie: Op website een nader te bepalen pagina van RVO.nl wordt kenbaar gemaakt dat het afschrift van het energielabel voor alle ingeschrevenen te downloaden is op MijnOverheid onder een nader te bepalen onderdeel.
- Recht van inzage: De energieadviseur kan alleen de door henzelf geregistreerde energielabels zien. Hij/zij kan ook de labels van adviseurs binnen dezelfde certificaathouder zien als daar door collega-adviseurs toestemming voor is gegeven. Ook niet-geldige labels kan een energieadviseur inzien.
- Recht van rectificatie: Indien er sprake is van bijvoorbeeld overlijden of overnamen kunnen de functioneel beheerders van EP-online een energielabel omhangen naar een andere adviseur/certificaathouder.

### **C. Beschrijving en beoordeling risico's voor de betrokkenen**

#### **16. Risico's voor betrokkenen**

De huurder heeft reeds recht op het energielabel bij transactie, daarmee is er geen risico voor de gebouweigenaar wanneer het label ook door de overheid aan de huurder wordt verstrekt. Een huurder heeft mogelijk wel sneller in de gaten wanneer niet voldaan wordt aan de energielabelplicht (een geldig energielabel bij de huurtransactie), waardoor de gebouweigenaar

een grotere kans heeft hierop aangesproken te worden of een boete te ontvangen van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Indien dit voorkomt heeft de gebouweigenaar echter niet aan een wettelijke verplichting voldaan, waardoor het geen nieuw risico is. Het te allen tijde beschikbaar stellen van het afschrift van het energielabel en het beschikbaar stellen aan de ingeschrevene via MijnOverheid, zou de volgende risico's kunnen kennen voor betrokkenen:

- Het continu beschikbaar stellen van het energielabel betekent ook het beschikbaar stellen van een nieuw geregistreerd energielabel buiten het transactiemoment om. Hierdoor heeft de huurder ook op dat moment inzicht in de energieprestatie van de woning, en de labelletter waarop de huurprijs kan worden gebaseerd. Dit brengt voor de gebouweigenaar het risico met zich mee dat huurders bij twijfels over het label ook tijdens een lopend huurcontract naar hen of de Huurcommissie toe kan stappen. De kans hierop is aanwezig. Indien dit voorkomt staat de huurder in zijn/haar recht, om inzicht te hebben in het label waarop de puntentelling van het WWS en de huurprijs is gebaseerd, waardoor de impact klein of afwezig is.
- Doordat het label, naast de huurder en eigenaar, ook ingezien kan worden door andere ingeschrevenen kunnen er meer personen op de hoogte zijn van de gegevens onder 2. De kans hierop is aanwezig. Impact hiervan is enerzijds dat de gebouweigenaar door meer personen aangesproken kan worden op de energieprestatie van het gebouw, door de relatie tussen de ingeschrevene en de gebouweigenaar is de impact klein. Bovendien hebben ingeschrevenen toegang tot de woning, dus zijn zij reeds bekend met de meeste kenmerken en getroffen energiebesparende maatregelen in de woning. Anderzijds kunnen de partijen in het (kwaliteitsborgings)systeem, de adviseur, certificaathouder en certificerende instelling, sneller worden aangesproken. Deze partijen hebben geen verplichting om te handelen op basis van signalen van ingeschrevenen, waardoor de impact beperkt blijft tot administratieve handelingen.

#### **D. Beschrijving voorgenomen maatregelen**

##### **17. Maatregelen**

Om op een juiste wijze invulling te geven aan de rechten van betrokkenen zal er een toelichting worden opgesteld waarmee op een pagina van Rijksoverheid.nl en RVO.nl kenbaar wordt gemaakt dat het afschrift van het energielabel voor alle ingeschrevenen te downloaden is op MijnOverheid onder een nader te bepalen onderdeel.

Gezien de risico inschatting worden er geen andere maatregelen genomen.



## **Bijlage**

Volgens de Monitor Energiebesparing 2019 van RVO hebben corporaties en grote verhuurders in de particuliere huursector inmiddels bijna 90% van hun bezit gelabeld en kleine particuliere verhuurders bijna de helft. Het is onbekend in hoeveel gevallen een beschikbaar geldig energielabel niet aan de huurder wordt verstrekt. Op basis van een groot aantal contactmomenten over het energielabel in de afgelopen twee jaar hecht de Woonbond veel waarde aan de beschikbaarheid van het label voor huurders. Ook Yource, de helpdesk voor consumenten, en de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) ontvangen regelmatig vragen over het inzien van het label. ILT pleit ervoor om de beschikbaarheid van het label voor huurders beter te borgen.

Er zijn drie oplossingsrichtingen onderzocht om de beschikbaarheid van het label voor huurders te vergroten:

1. Aan de achterkant, middels een klacht/melding bij de Huurcommissie
2. Aan de achterkant, middels een melding bij de ILT
3. Aan de voorkant, door in te loggen in MijnOverheid

De eerste oplossingsrichting is niet haalbaar gebleken omdat de taken en bevoegdheden van de Huurcommissie te beperkt zijn om voor alle huurders hier een rol in te spelen. Dit zou een organisatie- en wetswijziging vergen. De tweede oplossingsrichting, op basis van meldingen bij de ILT, wordt door de ILT als zeer onwenselijk en niet uitvoerbaar beschouwd in relatie tot situaties waarbij wel een geldig label is geregistreerd maar niet beschikbaar gesteld aan de huurder. Dit betekent namelijk een groot capaciteitsbeslag van toezicht op het overhandigen van een afschrift en de mogelijkheid die hier wordt opgezet voor lange juridische procedures. Bovendien wordt met een oplossing aan de achterkant (zowel #1 als #2) het informeren van huurders over de energieprestatie niet breed gefaciliteerd, maar enkel op individueel niveau.

Dat is de reden om de derde oplossingsrichting te kiezen en het label aan de voorkant beschikbaar te stellen via MijnOverheid voor alle huurders. Het doel van het energielabel is immers het vergroten van bewustwording en het stimuleren van verbetering van de energieprestatie van gebouwen.

### **Toelichting**

Een huurder kan op dit moment een melding maken bij de ILT wanneer hij/zij geen label heeft ontvangen. De ILT controleert vervolgens of er een label geregistreerd is op het adres, zo niet dan kan de ILT een brief naar de verhuurder sturen. Als er binnen vier weken niet alsnog een energielabel is geregistreerd dan moet de verhuurder een dwangsom betalen. De ILT heeft geen middelen om toe te zien op het daadwerkelijk overhandigen van het afschrift, waardoor de huurder alsnog zonder energielabel afschrift kan zitten. En juist het afschrift geeft waardevolle informatie over de energieprestatie en mogelijk te treffen maatregelen in de woning. Door het beschikbaar stellen van het energielabel aan huurders via MijnOverheid wordt hier een oplossing in gevonden.

In de EPBD, de Europese richtlijn, is vastgelegd dat de huurder het energielabel moet ontvangen en in het Besluit energieprestatie gebouwen (Beg) is expliciet geregeld dat een verhuurder het label aan de huurder moet verstrekken. Indien het energielabel ook voor huurders beschikbaar wordt gesteld op MijnOverheid kan de huurder te allen tijde beschikken over het afschrift van het label. Hiermee wordt de verhuurder ontlast (minder regeldruk) maar komt de overheid ook in de verhuurder-huurder relatie. Dit is gelijk aan de situatie van de labelplicht voor verkoop.<sup>4</sup> De overheid stelt hiermee dus de situatie voor de huurder gelijk aan die van de koper, faciliteert het verstrekken van het label in aanvulling op de verplichting voor de verhuurder en versterkt de informatiepositie van de huurder.

Daarnaast kan het energielabel tijdens de huurovereenkomst wijzigen (i.v.m. het aflopen van de geldigheid van een label of na het nemen van verduurzamingsmaatregelen zoals in het kader van de STEP en RVV regelingen). In het Beg staat geen verplichting om tijdens de huurperiode opnieuw het energielabel aan de huurder te verstrekken, waardoor de huurder het nieuwe label nu in de meeste gevallen niet ontvangt en de huurder hier ook niet het recht op kan opeisen. Dit terwijl het wel de huurprijs kan beïnvloeden in het WWS en de komende jaren circa 2,6 miljoen van de 3,4 miljoen huurwoningen nog verduurzaamd moeten worden.

---

<sup>4</sup> Ook bij verkoop ligt de verplichting bij de verkoper om het label beschikbaar te stellen aan de koper, daarnaast faciliteert de overheid dit middels MijnOverheid.

Gelet op het doel van de energieprestatiecertificaten in de EPBD, namelijk het informeren van de eigenaar/gebruiker van het gebouw over de energieprestatie, is het in lijn met de geest van de EPBD om ook op andere momenten het label te verstrekken.