

Memo

Betreft	Wet kenbaarheid energieprestatie gebouwen
Van	Mr. J.M. (Jan) Heikens
Datum	26 januari 2012

A. Inleiding

Op 16 december 2011 is bij de Tweede Kamer een wetsvoorstel (33 124) ingediend tot wijziging van de Woningwet en enige andere wetten in verband met de implementatie van de Europese richtlijn 2010/31/EU betreffende de energieprestatie van gebouwen. Strekking van de wet is om ervoor te zorgen dat bij bouw, verkoop of verhuur van een gebouw een energieprestatiecertificaat (hierna: energielabel) wordt verstrekt aan de toekomstige huurder of koper van dat gebouw. De wet voorziet tevens in handhaving van de aanwezigheid van het energielabel ter plaatse. Beoogde inwerkingtreding van de wet is 1 januari 2013.

B. Uitwerking

Volgens het per 1 januari 2008 in werking getreden Besluit energieprestatie gebouwen en het daarbij behorende reglement dient de eigenaar van een gebouwen bij verkoop of verhuur van dat gebouw een energielabel aan de koper of huurder te verstrekken. Niet-naleving van deze verplichting leidt (in beginsel) niet tot sancties of belemmeringen. Met de inwerkingtreding van het Wetsvoorstel kenbaarheid energieprestatie gebouwen verandert dit ingrijpend.

C. Belangrijkste wijzigingen

Bij verkoop

Op grond van het nieuwe artikel 11c lid 1 Woningwet dient de verkoper bij de eigendomsoverdracht of de oplevering van een gebouw (...) aan de koper een energielabel voor dat gebouw te verstrekken. Het tweede lid van art. 11c bepaalt dat de notaris de akte van levering niet verlijdt indien er geen geldig energielabel is overhandigd.

Bij verhuur

Op grond van het nieuwe art. 11d lid 1 Woningwet dient de verhuurder van een gebouw of van een gedeelte van dat gebouw dat is ontworpen of gewijzigd om afzonderlijk te worden gebruikt (een "gebouweenheid"), bij de aanvang van een nieuwe huurovereenkomst aan de huurder een geldig energielabel ter zake van dat gebouw of die gebouweenheid te verstrekken. Op grond van art. 11d lid 2 is de huurder 10% van de huurprijs niet verschuldigd zolang de verhuurder niet aan de verplichting tot het verstrekken van een geldig energielabel heeft voldaan. Van dit artikel kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

De nieuwe regeling bij verkoop en verhuur geldt met name voor kantoren, winkels en geliberaliseerde woonruimte. Uitgezonderd zijn (o.a.) beschermde monumenten in de zin van de Monumentenwet 1988, kerken, gebouwen met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m², industriepanden, werkplaatsen en opslagruimten.

D. Consequenties

Bij de verkoop van gebouwen dienen makelaars en andere adviseurs in de onroerendgoedsector de verkopers al in een vroeg stadium er op te wijzen dat een energielabel één van de zaken is die geregeld moeten worden om uiteindelijk de levering mogelijk te maken. Ook het notariaat zal met de aanwezigheid van het energielabel rekening dienen te houden bij de voorbereidingen voor het verlenen van de akte van levering.

Memo

Bij de verhuur van gebouwen kunnen de gevolgen van het niet verstrekken van het energielabel bij aanvang van de huurovereenkomst zeer ingrijpend zijn. Huurders zijn van rechtswege 10% van de huurprijs niet verschuldigd. Zij kunnen dat bedrag inhouden op de huurprijs of het als ten onrechte betaald terugvorderen. Hiervoor is geen tussenkomst van de rechter nodig, in tegenstelling tot bijvoorbeeld een vermindering van de huurprijs ten gevolge van een gebrek. Voor het invoeren van de strafkorting geldt geen vervaltermijn. De huurder hoeft de verhuurder slechts kennis te geven van zijn voornemen om de strafkorting toe te passen indien hij deze geheel of gedeeltelijk op de huurprijs in mindering wenst te brengen (art. 11d lid 3 Woningwet). Die verplichting tot kennisgeving geldt niet wanneer de huurder pas in een later stadium (bijvoorbeeld in een conflictsituatie met de verhuurder) besluit met terugwerkende kracht aanspraak te maken op de strafkorting.

E. Publicatieplicht

Op grond van het nieuwe artikel 11e Woningwet is de eigenaar van een gebouw of een gebouwunit met een oppervlakte van meer dan 500 m² dat veelvuldig door het publiek wordt bezocht (bijvoorbeeld grotere winkels), na verkoop of verhuur verplicht een geldig energielabel op een voor het publiek duidelijk zichtbare plaats in dat gebouw of die unit aan te brengen. Bij niet-nakomen van deze verplichting kan een last onder dwangsom worden opgelegd. Naar verwachting zal deze publicatieplicht met ingang van 1 januari 2015 worden uitgebreid tot gebouwen en units met een oppervlakte van meer dan 250 m².

F. Stand van zaken in het wetgevingstraject

Het wetsvoorstel staat op de agenda van de Tweede Kamer van 26 januari 2012 voor inbreng van het verslag.
