

HET ENERGIELABEL IN ONTWIKKELING EN WAT DIT BETEKENT VOOR DE PRAKTIJK



mr. R.J.W. van Remmen en mr. T.H.A. Eijsink

kandidaat-notarissen bij Van Putten Van Apeldoorn Notarissen

INLEIDING

Op drie juli jongstleden maakte de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) bekend dat het boetebeleid bij het energielabel voor woningen per die datum is gewijzigd.¹ Woningverkopende krijgen direct een boete als het energielabel ontbreekt. De hoogte van de boete is tevens aangepast.

In dit artikel willen wij eerst ingaan op de huidige regelgeving ter zake energielabels. We belichten hierbij tevens enkele bijzondere (praktijk)gevallen. Daarna besteden wij aandacht aan de wijziging van het Bouwbesluit 2012 en de ingrijpende gevolgen voor kantoorgebouwen. Tevens staan nog meer verstrekkende wijzigingen omtrent het energielabel op de rol. Dit blijkt wel uit de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 28 juni jongstleden, waar alweer de nodige Kamervragen over zijn gesteld.²

HUIDIGE REGELGEVING

De verkoper of verhuurder van een onroerende zaak is labelplichtig. Bij de verkoop, (onder)verhuur of oplevering van een gebouw, is het verplicht dat voor het gebouw een definitief energielabel is geregistreerd. Een woningeigenaar kan in de meeste gevallen met behulp van een webapplicatie zelf een energielabel aanvragen. Hierbij dienen ongeveer tien kenmerken van de woning ingevoerd te worden, waarna een deskundige op afstand de aanvraag beoordeelt. Deze manier maakt het voor een woningeigenaar relatief eenvoudig om een energielabel aan te vragen. Dit energielabel wordt ook wel het vereenvoudigd energielabel (VEL) genoemd. Eigenaren van een bedrijfsgebouw dienen in tegenstelling tot woningeigenaren een

gekwalificeerde deskundige in te schakelen die langs komt om het pand te inspecteren. Deze deskundige stelt een zogenaamde energie-index (EI) op. Vanzelfsprekend zijn de kosten hiervoor hoger dan wanneer men gebruik kan maken van de webapplicatie. De kosten nemen eveneens toe naarmate de oppervlakte van het bedrijfspand groter is.

Een definitief energielabel is geldig tot tien jaar na afgifte. Dit betekent dat indien het energielabel niet ouder is dan tien jaar, de verkoper door beschikbaarstelling van dat label aan de koper voldoet aan zijn labelplicht.

Per 1 januari 2015 staat er een sanctie in de vorm van een boete op het schenden van de verplichting een energielabel aan een koper of huurder beschikbaar te stellen. Wanneer geen definitief energielabel wordt geregistreerd, maar wel een woning wordt verkocht, is dit te achterhalen via een koppeling van het systeem van het Kadaster en de energielabeldatabase van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. De ILT houdt als onafhankelijk toezichthouder namens de Minister toezicht op de naleving van de regelgeving. De eerste boetes zijn echter pas in oktober 2017 door de ILT opgelegd.

De regeling omtrent het energielabel is neergelegd in het Besluit Energieprestatie Gebouwen (BEG), welke voortvloeit uit een Europese richtlijn uit 2002: Energy Performance Building Directive (EPBD). De uitwerking van dit besluit is neergelegd in de Regeling Energieprestatie Gebouwen (REG). Een en ander is verankerd in artikel 120 van de Woningwet.

Volgens artikel 2.1 BEG is bij de verkoop, verhuur of oplevering van een gebouw een energielabel verplicht. Voor sommige bouwwerken geldt deze verplichting niet, welke worden genoemd in artikel 2.2 BEG:

- a. gebouwen waarvoor geen energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen;

¹ Ander boetebeleid energielabel woningen', Inspectie Leefomgeving en Transport 3 juli 2019. Geraadpleegd via <https://www.ilent.nl/actueel/nieuws/2019/07/03/ander-boetebeleid-energielabel-woningen>

² Brief aan Tweede kamer d.d. 28 juni 2019. Duurzame ontwikkeling en beleid met Kamerstuk 30196, nr. 667.

- b. beschermde monumenten zoals bedoeld in de Erfgoedwet of in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening;
- c. gebouwen die worden gebruikt voor erediensten en religieuze activiteiten;
- d. gebouwen die bestemd zijn om te worden gebruikt voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden, en die een lage energiebehoefte hebben;
- e. gebouwen die ten hoogste twee jaar worden gebruikt;
- f. voor bewoning bestemde gebouwen die minder dan vier maanden per jaar worden gebruikt, en met een verwacht energieverbruik van minder dan 25% van het energieverbruik bij permanent gebruik;
- g. alleenstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m²;
- h. gebouwen die onteigend zijn en vervolgens worden gesloopt.

BIJZONDERE (PRAKTIJK)GEVALLEN

Ondanks de in de wet genoemde uitzonderingen is niet altijd duidelijk of een energielabel is verplicht. Onder de uitzonderingen valt bijvoorbeeld ook kamerverhuur. Bij kamerverhuur geldt de labelplicht niet aangezien het energielabel geldt voor de gehele woning. Waar hiervoor in sub f. gesproken wordt over gebruik, wordt hieronder ook verstaan tijdelijke verhuur korter dan vier maanden aan dezelfde huurder.

Recreatiewoningen

Bij de verkoop of verhuur van een recreatiewoning moet doorgaans een energielabel geregistreerd zijn. Het kan echter voorkomen dat een recreatiewoning onder een van de hiervoor opgesomde uitzonderingen valt. Denk hierbij aan een totale gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m² of een recreatiewoning die minder dan vier maanden per jaar in gebruik is en een verwacht energieverbruik heeft van minder dan 25% van het energieverbruik bij permanent gebruik.

Indien de verkoper of verhuurder van een recreatiewoning labelplichtig is, dient goed gekeken te worden naar de manier waarop de recreatiewoning is geregistreerd door de gemeente. Indien de gemeente aan de recreatiewoning een woonfunctie heeft toegekend, kan net zoals bij een reguliere woning een VEL worden aangevraagd. Dit is anders wanneer de gemeente een logiefunctie toegekend heeft aan de recreatiewoning. In dat geval wordt de recreatiewoning gezien als utiliteitsgebouw en kan de aanvrager geen gebruik maken van de webapplicatie. Net zoals bij een bedrijfsgebouw dient er een gekwalificeerde deskundige de recreatiewoning ter plaatse te inspecteren om een EI op te stellen.

Erfgenamen

Ook bij verkoop van een woning door erfgenamen geldt een labelplicht. Bij aanvraag van het VEL via de webapplicatie dienen er enkele stappen extra genomen te worden.

Zo dient een kopie van het testament of een verklaring van erfrecht te worden geüpload, voordat de woning gekoppeld kan worden aan de aanvrager (het zogenaamde koppelingsverzoek).

Lidmaatschap coöperatieve (flat)vereniging

Bij verkoop van een woning in een coöperatieve (flat)vereniging wordt het lidmaatschap van de vereniging overgedragen en dus niet het feitelijk eigendom van het object. De vereniging is immers de eigenaar van het object. Volgens artikel 2.1 lid 5 BEG wordt de verkoop van het lidmaatschap van de vereniging gelijkgesteld met de verkoop door de eigenaar van een gebouw. De verkoper van het lidmaatschapsrecht is dus labelplichtig. Net zoals bij een erfgenaam dient de verkoper hierbij een koppelingsverzoek in te dienen, waarbij twee bewijsstukken nodig zijn. Te weten een bewijs van lidmaatschap van de vereniging en de akte waaruit blijkt dat de vereniging eigenaar is.

Slooppanden

De BEG maakt bij slooppanden alleen een uitzondering op de labelplicht voor gebouwen die onteigend zijn en vervolgens worden gesloopt. Het lijkt onlogisch om voor een pand dat op de nominatie staat om te worden gesloopt een energielabel aan te vragen. Toch is dit naar de letter van de wet wel vereist. Navraag bij de ILT leert ons dat in zo'n geval geen boete wordt opgelegd indien in de akte van levering opgenomen wordt dat het pand na levering wordt gesloopt.

Gebouwen met een combinatie van gebruiksfuncties Woon/winkelpand

Zoals wij hiervoor hebben geschreven is voor een bedrijfspand (winkel) een ander energielabel nodig dan voor een woning. Het energielabel voor een winkel moet door een gecertificeerde EPA-adviseur worden opgesteld, terwijl een woningeigenaar een VEL kan aanvragen via de webapplicatie. Bij een woon/winkelpand is het de vraag welk soort energielabel vereist is. Indien beide delen van het gebouw in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) een eigen geregistreerd adres hebben en beide functies in de BAG een eigen code (VBO-ID) hebben waarop het label wordt geregistreerd, moet voor elk deel van het pand een apart label worden aangevraagd. Of beide functies van het pand een eigen code hebben, is te controleren via de BAG-viewer.

Indien het pand slechts één adres heeft voor zowel het woongedeelte als het winkelgedeelte, dan is het slechts mogelijk om één energielabel te registreren. Nu in dit geval een van de functies een woonfunctie betreft, heeft de eigenaar van het pand de keuze of hij een VEL voor woningen registreert, of dat hij een EI laat opstellen door een gecertificeerde EPA-adviseur.

Industriële objecten

In beginsel zijn gebouwen met een industriefunctie vrijgesteld van de verplichting om een energielabel te registreren. Voor gebouwen waarin naast de industriefunctie

ook een energielabelplichtige gebruiksfunctie aanwezig is, kan voor dit gedeelte wel een labelplicht gelden. Deze verplichting geldt indien de gezamenlijke gebruiksovervlakte van de energielabelplichtige ruimten in het gebouw groter is dan 50 m².

BOETEREGELING

De ILT is namens de Minister verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving van de energielabelplicht. Sinds drie juli jongstleden is het boetebeleid bij woningen veranderd. Tot die tijd had de boete een voorwaardelijk karakter. De boete verviel als de labelplichtige het label alsnog registreerde. Het voorwaardelijke karakter is bij het nieuwe beleid verdwenen. De ILT legt voortaan direct een bestuurlijke boete op. Hierbij krijgt de labelplichtige geen mogelijkheid meer om de overtreding achteraf te herstellen. De hoogte van de boete is tevens veranderd. Bij het ontbreken van het label bij de verkoop of verhuur van een woning, kan de ILT een boete opleggen van € 170 aan particulieren en € 340 aan bedrijven.

Bij het ontbreken van een energielabel bij de verkoop of verhuur van een bedrijfspand kan de boete oplopen tot maximaal € 20.250. Het is van belang verkopers en verhuurders tijdig op de labelplicht te wijzen, aangezien de aanvraag over het algemeen langer duurt dan bij woningen.

ENERGIELABEL C VOOR KANTOORGEBOUWING IN 2023

In november 2018 is het Bouwbesluit 2012 gewijzigd door toevoeging van artikel 5.11 aan het besluit. Op grond van deze wijziging is het voor kantoorgebouwen met een gebruiksovervlakte van meer dan 100 m² aan kantoor- en nevenfunctie(s) verplicht om vanaf 2023 een energielabel met EI van C of hoger te hebben. Deze verplichting geldt ook voor gebouwen waarvan een kantoorgebouw deel uitmaakt. De verantwoordelijkheid om hieraan te voldoen ligt bij de eigenaar/verhuurder van het gebouw. Indien een kantoorgebouw op 1 januari 2023 niet minimaal een EI C heeft, dan mag het gebouw vanaf dat moment niet meer worden gebruikt. De handhaving van deze verplichting is neergelegd bij het College van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente waar het kantoorgebouw zich bevindt. De sanctie die opgelegd kan worden bij het niet voldoen aan de verplichting is een last onder bestuursdwang of onder dwangsom, of het opleggen van een bestuurlijke boete.

De verplichting voor het in 2023 hebben van een EI C geldt niet voor gebouwen die vallen onder de uitzonderingen als genoemd in artikel 2.2 BEG. In het nieuwe artikel 5.11

van het Bouwbesluit 2012 zijn nog twee uitzonderingen opgenomen. De verplichting geldt volgens dit artikel niet voor een kantoorgebouw met een gebruiksovervlakte aan kantoorfuncties kleiner dan 50% van de totale gebruiksovervlakte aan gebruiksfuncties van het gebouw waarvan het kantoorgebouw deel uitmaakt. Eveneens uitgezonderd is een kantoorgebouw waarvan de totale gebruiksovervlakte aan kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan in het gebouw kleiner is dan 100 m².

In lid 5 van artikel 5.11 Bouwbesluit 2012 is een zogenaamde hardheidsclausule tot afwijking van de verplichting tot het hebben van een EI C. De verplichting geldt niet indien de maatregelen die genomen moeten worden om te voldoen aan de verplichting een terugverdientijd van meer dan tien jaar hebben. In dat geval kan worden volstaan met maatregelen die een terugverdientijd hebben tot en met 10 jaar, met de daarbij behorende energie-index.

De verplichting kan ook gevolgen hebben voor reeds bestaande en nieuw te sluiten huurovereenkomsten. Indien de huurperiode loopt tot na 2023, is het aan te bevelen na te gaan of de verplichting ook voor het verhuurde gebouw geldt en welk energie-index het gebouw nu heeft. In het geval het gebouw op dit moment geen EI C heeft, zullen maatregelen genomen moeten worden ter verbetering van de EI. Aanbeveling verdient om in dat geval een allonge bij de huurovereenkomst op te stellen, waarin afspraken worden gemaakt over de manier waarop ten minste EI C voor 2023 wordt behaald. In het geval dat het verhuurde gebouw op 1 januari 2023 niet voldoet aan de verplichting tot het hebben van een EI C, mag het gebouw niet meer worden gebruikt. Het is aan te raden om in de huurovereenkomst afspraken te maken over deze situatie.³

VERPLICHT EEN EXPERT BIJ EEN ENERGIELABEL VOOR WONINGEN?

De Minister heeft in haar brief aan de Tweede Kamer van 28 juni jongstleden de Kamer geïnformeerd over het onderzoek naar verbetering van de bestaande systematiek van de energielabels, bestaande uit een VEL voor woningen en een EI voor bedrijfspanden.⁴ De huidige systematiek dient volgens de Minister aangepast te worden. Ten eerste is de functie van het energielabel veranderd. Er zou een steeds sterkere vraag zijn naar een nauwkeurigere bepalingsmethode en indicator. De tweede aanleiding voor de aanpassing van de systematiek komt voort uit de implementatie van de tweede herziening van de EPBD.

De herziening van de EPBD heeft tot gevolg dat over wordt gestapt op een numerieke indicator van het primaire energieverbruik in kWh/m² per jaar. Gevolg hiervan is dat een nieuwe bepalingsmethode moest worden vastgesteld, de zogenaamde NTA 8800. Door toepassing van de NTA 8800, zou het VEL minder nauwkeurig worden, nu voor het vaststellen van het aantal kWh/m² de geometrie van de woning een belangrijke rol speelt. Hierbij is van belang dat de woning in hoge mate van nauwkeurigheid wordt opgemeten en een groter aantal woningkenmerken wordt inge-

3 Zie ook M.J.E. Boudesteijn, 'Labelverplichting kantoorgebouwen', *BR* 2019/7.

4 Brief aan Tweede kamer d.d. 28 juni 2019. *Duurzame ontwikkeling en beleid* met Kamerstuk 30196, nr. 667.

voerd, dan nu het geval is bij het VEL. Uit onderzoek van het onderzoeksbureau MetrixLab blijkt dat het verzamelen van de benodigde woningkenmerken te complex is voor een woningeigenaar. Gevolg hiervan is dat voortaan ook bij woningen een expert ingeschakeld zou moeten worden. Door kamerlid Koerhuis van de VVD zijn Kamervragen gesteld aan de Minister. Op het moment van schrijven van dit artikel heeft de Minister hier nog geen antwoord op gegeven. Vereniging Eigen Huis heeft aangegeven tegen het voorgestelde plan te zijn van de Minister. De directeur van Vereniging Eigen Huis mevrouw Van de Velde spreekt van 'onnodig hoge kosten en onnodig extra gedoe voor huiseigenaren'. Een woordvoerder van de Minister stelt dat door de nieuwe Europese eisen aan het energielabel het VEL niet meer mogelijk is. Ze willen het zo simpel en goedkoop mogelijk houden, maar het is niet te voorkomen dat het duurder wordt nu volgens de nieuwe systematiek een specialist noodzakelijk is. Of er een nieuwe systematiek komt met betrekking tot energielabels, en hoe deze er precies uit gaat zien, is bij ons nog niet bekend.

Wij vragen ons af of er voldoende draagvlak is voor de (verplichte) inschakeling van een expert op locatie bij het opstellen van een energielabel voor een woning. Niet alleen de kosten voor de woningeigenaren zullen stijgen, tevens is het de vraag hoe lang het aanvragen en opstellen van een energielabel zal gaan duren. Het energielabel zal in een veel eerder stadium aangevraagd moeten worden. In de praktijk merken wij dat bij een koopovereenkomst lang niet altijd een energielabel aanwezig is. Naar onze ervaring is deze ten tijde van het passeren van de akte van levering wel vaak aanwezig. Mocht de nieuwe door de Minister voorgestelde systematiek doorgang vinden, dan ligt het ons inziens op de weg van de makelaar om bij de verkoop van een woning zorg te dragen dat een energielabel aanwezig is. De notaris zal er bij aanvang van het dossier scherp op moeten zijn of het energielabel daadwerkelijk als bijlage aan de koopovereenkomst is gehecht. Indien

dit niet het geval is, dan zal de notaris de verkoper wellicht op de eventuele gevolgen van het ontbreken van het energielabel moeten wijzen. Indien in een vroeg stadium wordt geconstateerd dat een energielabel ontbreekt, kan de verkoper nog tijdig een energielabel aanvragen en zo een boete voorkomen.

CONCLUSIE

Bij verkoop, verhuur of oplevering van een gebouw is vereist dat een energielabel wordt overhandigd of geregistreerd staat. Voor woningen volstaat tot dusver een VEL. Ingeval van een bedrijfspand moet door een expert een EI worden opgesteld. Sinds drie juli jongstleden houdt het ITL strenger toezicht op de naleving van de labelverplichting. Er worden direct boetes uitgedeeld bij overtreding van de labelplicht. Daartegenover staat dat de boetebedragen omlaag zijn gegaan.

Vanaf 1 januari 2023 is het voor bedrijfspanden, behoudens de genoemde uitzonderingen, verplicht ten minste een EI C te hebben. Voldoet een bedrijfspand niet aan deze eis, dan mag het niet meer worden gebruikt. Dit kan ook voor lopende huurovereenkomsten dus zeer ingrijpend zijn.

De Minister heeft in haar brief aan de Tweede Kamer aangegeven dat de huidige systematiek ten aanzien van het energielabel voor woningen niet meer houdbaar is. Mocht het plan van de Minister om de systematiek aan te passen doorgang vinden, dan zal ook door een woningeigenaar een expert ingeschakeld moeten worden voor het opstellen van het energielabel. Wij vragen ons af of dit wenselijk is. Op die manier worden woningeigenaren opgezadeld met extra lasten en hogere kosten. Hierin ligt een rol voor de notaris weggelegd om partijen voortijdig op de gevolgen hiervan te wijzen.