



Raad van State
T.a.v. de vice-president de heer mr. H.D. Tjeenk Willink
Postbus 20019
2500 EA DEN HAAG
Nederland

Postbus 735
3800 AS Amersfoort
Displayweg 1
3821 BT Amersfoort
tel 033 450 77 50
www.eigenhuis.nl

handelsregister 40.50.60.58
ING 2665588
ABN-Amro nr 55.30.41.010
BTW NL0036.83.436.B01

Datum	Kenmerk	Onderwerp
26 juli 2011	110307CU	Energielabel
Contactpersoon	Doorkiesnummer	Pagina
Claudia Umlauf	(033) 450 77 49	1/3

Geachte heer Tjeenk Willink,

De Ministerraad heeft onlangs de wetsvoorstellen voor de invoering van de Herziane Richtlijn Energieprestatie Gebouwen (EPBD-richtlijn: Europese Richtlijn 2010/31/EU d.d. 19 mei 2010) aanvaard en ter advisering aan u voorgelegd. Vereniging Eigen Huis, de consumentenorganisatie voor eigenwoningbezitters met bijna 700.000 leden, vindt de sanctioneringsplannen in de voorstellen buitenproportioneel en wendt zich daarom tot u met het verzoek ons standpunt, dat hierna zal worden toegelicht, bij uw advisering te betrekken.

Plannen minister Donner

Begin 2013 dient Nederland op grond van bovengenoemde richtlijn sancties in te voeren op het niet voorhanden hebben van een energielabel bij verkoop of verhuur van een woning. Minister Donner wil deze sancties zelfs al per 1 juli 2012 invoeren.

Als de eigenaar bij verkoop vanaf die datum niet voldoet aan zijn labelplicht, kan de verkoop niet doorgaan, zo staat in het wetsvoorstel. De woning wordt dan niet ingeschreven bij het Kadaster.

Buitenproportioneel

Volgens artikel 27 van de Richtlijn EPBD dienen de in te voeren sancties onder andere evenredig te zijn. Daarvan is bij de door minister Donner voorgestelde sanctie geen sprake. Immers, het belemmeren van de leveringshandeling kan grote gevolgen hebben. En dat niet alleen voor de verkoper, op wie de verplichting tot het verstrekken van het label rust, maar ook voor de koper, die niet op de afgesproken tijd het betreffende huis kan betrekken en zijn oude woning bijvoorbeeld al verkocht heeft of die al afspraken heeft gemaakt met leveranciers en/of een aannemer die weer moeten worden afgezegd, hetgeen vaak kosten met zich brengt.



Datum	Kenmerk	Onderwerp	Pagina
26 juli 2011	110307CU	Energielabel	2/3

Algemeener gezegd: een (ver)kooptransactie staat meestal niet los van andere (ver)kooptransacties en brengt juist vaak een hele keten van dergelijke transacties op gang. Die keten loopt vast wanneer één schakel daarbinnen wordt belemmerd vanwege het ontbreken van een energielabel.

Naar onze mening kan het niet zo zijn dat een koper, op wie de verplichting tot het verstrekken van een energielabel niet eens rust, gedupeerd wordt door een voor de verkoper bedoelde sanctie.

Bovendien is de sanctie op zichzelf, ook jegens de verkoper, al buitenproportioneel. De zwaarte van de sanctie is immers niet in overeenstemming met de ernst van het feit.

Naleving van het evenredigheidsbeginsel vergt een evenwicht tussen de ingezette middelen en het na te streven doel en dat evenwicht is in de plannen van Minister Donner niet aanwezig. Het gekozen middel is te zwaar en er zijn voor te veel partijen consequenties aan verbonden.

Weliswaar wordt met de maatregel een legitiem doel nagestreefd, maar daarmee worden tegelijk andere beschermenswaardige belangen geschaad, zoals het belang dat de koper heeft bij tijdige levering van zijn woning en het belang van de verkoper om vrij over zijn eigendom te kunnen beschikken en dit dus ook zonder restricties te kunnen leveren.

Alternatieven

Voor de door minister Donner voorgestelde sanctie zijn bovendien vele alternatieven denkbaar die niet, zoals het voorgestelde leveringsverbod dat wel doet, nodeloos nadelige gevolgen met zich brengen.

Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een aanschrijving onder bestuursdwang, een dwangsom op grond van de Woningwet, een bestuurlijke boete etc. De Minister veronderstelt dat dit een omvangrijk ambtelijk apparaat zal vergen, gegeven het aantal transacties dat plaatsvindt. Daarbij gaat de Minister er van uit dat iedere transactie gecontroleerd moet worden. Dat is echter niet juist: artikel 27 van de Richtlijn schrijft slechts voor dat de lidstaten doeltreffende, evenredige en afschrikkende sancties bepalen en alle nodige maatregelen zullen nemen opdat die sancties worden toegepast.

Het is dus bijvoorbeeld ook mogelijk om steekproefsgewijs te controleren of er bij de overdracht een energielabel voorhanden was en, indien geconstateerd wordt dat dit niet het geval was, de betreffende sanctie toe te passen. Ook dan is er sprake van een 'afschrikkende' sanctie, zoals de Richtlijn voorschrijft.



Datum	Kenmerk	Onderwerp	Pagina
26 juli 2011	110307CU	Energielabel	3/3

In de ons omringende landen zijn sancties ingesteld die aan de Richtlijn voldoen, maar veel minder ingrijpend zijn dan wat minister Donner voor ogen heeft. Zo wordt in België de aanwezigheid van het energielabel steekproefsgewijs gecontroleerd en kan een boete volgen bij ontbreken van het label. Ook in Duitsland bestaat de sanctie uit een boete, die echter lang niet in alle gevallen dat het label ontbreekt kan worden opgelegd (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 EnEV i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 EnEG). De boete behoeft namelijk slechts betaald te worden indien het ontbreken van het label veroorzaakt is door opzet of nalatigheid van de verkoper. Heeft de verkoper bijvoorbeeld (aantoonbaar) tijdig een label aangevraagd, maar ontvangt hij dit te laat van de certificerende instantie, dan zal hij de boete niet behoeven te betalen.

In de genoemde voorbeelden is wel sprake van evenredigheid, terwijl de gehanteerde sancties evengoed nog afschrikkend en doeltreffend zijn. Een dergelijk systeem is ook voor Nederland denkbaar.

Conclusie

Gezien het voorgaande is Vereniging Eigen Huis van mening dat het wetsvoorstel met de daarin opgenomen sanctie van het verbieden van de leveringshandeling bij het ontbreken van een energielabel veel te ver gaat. De Vereniging verzoekt u vriendelijk dit standpunt bij uw advisering te betrekken.

Met vriendelijke groet,
Vereniging Eigen Huis

dr. Rob J. Mulder
directeur Strategie & Belangenbehartiging