

## Energieprestatiecertificaten, alias energielabels

Z.H. Duijnstee-van Imhoff

Per 1 januari 2008 is het Besluit energieprestatie gebouwen en het daarbij behorende reglement in werking getreden. Volgens dit besluit moeten eigenaren van gebouwen een energieprestatiecertificaat hebben dan wel verstrekken met betrekking tot hun gebouw, als dit gebouwd wordt (hebben), als ze het gebouw verkopen (verstrekken aan de koper) of als ze het gebouw verhuren (verstrekken aan de huurder). Een energieprestatiecertificaat is een op het gebouw toegesneden schriftelijke verklaring omtrent de eigenschappen van het gebouw wat betreft energieverbruik bij gestandaardiseerd gebruik. In het certificaat worden referentiewaarden vermeld waarmee de energieprestatie van het gebouw kan worden vergeleken en beoordeeld en ook worden er aanbevelingen in gedaan met betrekking tot maatregelen die getroffen kunnen worden om het gebouw qua energieverbruik zuiniger te maken. Het gaat dus om gebouwen die gebouwd, verkocht of verhuurd worden. Een gebouw wordt door de opsteller van het certificaat ( een gecertificeerd adviseur, vergelijkbaar met bijvoorbeeld garages die apk keuringen mogen verrichten) gelabeld met de letter A tot en met G. Een A staat voor maximaal energiezuinig en een G staat voor uiterst energie-onzuinig. Een energielabel is 10 jaar geldig.<sup>1</sup>

Hieronder wordt de nieuwe regeling, die is opgehangen aan de Woningwet, aangeduid en uitgelegd voor zover deze van belang is voor huur.

### *Regelingen*

- De regeling is noodzakelijk geworden door de Europese richtlijn 2002/91/EG dd 16 december 2002 (ook wel aangeduid als ‘EPBD’: Energy Performance Building Directive);
- Het gaat om het besluit Energieprestatie gebouwen<sup>2</sup>;
- en om de regeling Energieprestatie gebouwen.<sup>3</sup>

### *Inhoud met betrekking tot huur*

- ‘Bij de verhuur van een gebouw verstrekt de eigenaar afschrift van een energieprestatiecertificaat voor dat gebouw aan de huurder’, art. 2.1 sub 2 Besluit.
- Uitzonderingen:
  - o De eigenaar van een gebouw met een totale gebruiksoppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, waarin door een overheidsdienst of overheidsinstelling diensten aan het publiek worden verleend en dat met het oog daarop door een groot aantal personen wordt bezocht, hoeft pas per 1 januari 2009 een energieprestatiecertificaat te hebben, art. 2.4 Besluit jo Stb. 2007, 216.

<sup>1</sup> Het is niet aan te bevelen het energieprestatiecertificaat af te korten als EPC, omdat deze afkorting al staat voor het verwante begrip energieprestatiecoëfficiënt.

<sup>2</sup> Besluit van 24 november 2006, Stb. 2006, 608, inwtr. 1 januari 2008 (gehele besluit behalve art. 2.4) resp. 1 januari 2009 (art. 2.4), Stb. 2007, 216.

<sup>3</sup> Stct. 29 december 2006 nr. 253 p 25; Stct. 8 juni 2007 nr. 108 p. 13 (nieuwe bijlage I); Stct. 28 september 2007 nr. 188 p. 30 (aanwijzing Senter Novem als instelling bedoeld in art. 3 van de Regeling).

- Het energielabel is niet vereist voor monumenten, kerken en alleenstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup>, art. 2.2 lid 2 Besluit.
- Het energielabel is voorts niet vereist voor nieuwe en bestaande gebouwen, waarvoor bij nieuwbouw van een dergelijk gebouw op grond van het Bouwbesluit 2003 geen energieprestatiecoëfficiënt (EPC, vergelijk noot 1) van toepassing is. Hieronder vallen woonwagens, onverwarmde logiesgebouwen (zoals een trekkershut of gite), gebouwen met een industriefunctie en gebouwen met een zogenaamde 'overige gebruiksfunctie' (zoals een schuurtje of een garage), art. 2.2 lid 1 Besluit. Het gaat hierbij om gebouwen waarvoor geen energie wordt gebruikt om het binnenklimaat te regelen.<sup>4</sup>
- Hetzelfde geldt voor niet-permanente bouwwerken, die tenminste moeten voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw, maar waarvoor overeenkomstig art. 1.13 van het Bouwbesluit 2003 geen energieprestatiecoëfficiënt van toepassing is. Voorbeelden van dergelijke bouwwerken zijn: bouwketen, noodwinkels, noodlokalen bij scholen, directie- en schaftlokalen op bouwplaatsen, ook op grond van 2.2 lid 1 Besluit.<sup>5</sup>
- Als het gaat om gebouw waarvan de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) is berekend voor de bouwaanvraag en als deze berekening niet ouder is dan 10 jaar, art. 6 lid 2 Regeling.
- Als het gaat om een gebouw met een energieprestatieadvies (EPA) dat niet ouder is dan 10 jaar. Het gaat bij deze gebouwen, er zijn er zo'n 700.000 van, om EPA's die zijn uitgebracht ná 1 juli 2002 en vóór 1 januari 2008, art. 4.1 Besluit (overgangsbepaling).
- Woningcorporaties die hun hele woningvoorraad in één keer laten labelen, krijgen uitstel tot 1 januari 2009, art. 2.2 leden 5 en 6 Besluit.

#### *Investeringsbereidheid verhuurders*

Het doel van de richtlijn en de regeling is dat gebouwen verbeterd gaan presteren wat energiezuinigheid betreft. Dat vereist voor bestaande gebouwen forse investeringen. De vraag is dan hoe verhuurders bewogen kunnen worden tot het doen van dergelijke investeringen. Minister Cramer zegt hierover wat betreft verhuurde woningen: Met de corporaties wordt een regeling getroffen. 'Als corporaties bereid zijn te investeren, kunnen ze dat op de een of andere manier verrekenen via onder meer aanpassing van het woningwaarderingssstelsel'.<sup>6</sup> Verder wordt gedacht aan aanpassingen van de jaarlijkse huurverhoging op basis van energieprestatie.

#### *Sancties*

In de toelichting onder 2 bij het Besluit staat hierover te lezen: (...) Er is voor gekozen in het Besluit geen expliciete bestuursrechtelijke en strafrechtelijke sancties op te nemen. Wanneer zich een geschil over het verstrekken van een certificaat voordoet, zal dat geschil door hen zo nodig aan de burgerlijke rechter kunnen worden

<sup>4</sup> [www.senternovem.nl](http://www.senternovem.nl) en de toelichting bij het besluit onder art. 2.2.

<sup>5</sup> [www.senternovem.nl](http://www.senternovem.nl) en de toelichting bij het besluit onder art. 2.2.

<sup>6</sup> Eigen huis magazine oktober 2007, p. 10.

voorgelegd. Desalniettemin is ervoor gekozen de bepalingen uit het besluit niet in het BW op te nemen, maar in een aan de Woningwet opgehangen besluit.

Gemeentes kunnen wel enkele dingen doen:

- ex art. 100 Woningwet kan de gemeente de overtreder erop wijzen dat hij in strijd met de voorschriften heeft gehandeld;
- de gemeente kan voorts een derde-belanghebbende, zoals de huurder, die ten onrechte geen energielabel heeft ontvangen, informeren over de (privaatrechtelijke) mogelijkheden die voor hem openstaan;

aldus nog steeds de toelichting onder 2. Welke privaatrechtelijke mogelijkheden dat dan zouden zijn wordt verder niet aangeduid.

In een interview met de vereniging Eigen huis zegt minister Cramer hierover dat ze het eerst wil proberen met vrijwillige inzet. 'Maar als dat op een gegeven moment onvoldoende werkt, gaan we een wet instellen dat huizen, gefaseerd in de tijd, bijvoorbeeld niet minder dan energielabel D mogen hebben'.<sup>7</sup>

Aan welke civielrechtelijke sancties moet worden gedacht wanneer een verhuurder bij het aangaan van een huurovereenkomst geen certificaat verstrekt, is – zoals gezegd – vooralsnog niet duidelijk. Rechtspraak hierover zal moeten worden afgewacht.

Evenmin is duidelijk of partijen kunnen afspreken dat geen certificaat aan de huurder zal worden verstrekt.

*Overige voetangels en klemmen:*

- Het is de eigenaar die verplicht is voor een energielabel te zorgen en deze aan de huurder te overhandigen. Wat als de verhuurder niet de eigenaar is? Bij vrijwel elke onderverhuur is dat het geval, maar ook bijvoorbeeld bij economische eigendomsconstructies of bij verhuur door beperkt gerechtigden doet die situatie zich voor.
- Er staat in art. 2.1 lid 2 van het Besluit: 'bij de verhuur van een gebouw'. Naar uit de tekst en de toelichting valt op te maken, wordt hiermee bedoeld dat het gebod een energielabel te verstrekken alleen geldt voor huurovereenkomsten die na 1 januari 2008 worden gesloten. Ik hou het er daarbij voorlopig op dat het gaat om het moment van het sluiten van het contract en niet om het moment van het ingaan van de huurovereenkomst. Er zijn verder geen officiële overgangsrechtelijke bepalingen die hierin voorzien.

---

<sup>7</sup> Eigen huis magazine oktober 2007, p. 10.