

Vergaderjaar 2011–2012

**33 124**

## **Wijziging van de Woningwet en enige andere wetten in verband met de implementatie van richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen (Wet kenbaarheid energieprestatie gebouwen)**

**Nr. 2**

### **VOORSTEL VAN WET**

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het in het kader van de omzetting van richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen in Nederlandse wetgeving noodzakelijk is de uit die richtlijn voortvloeiende verplichtingen omtrent het beschikbaar hebben en stellen van een energieprestatiecertificaat, en de op de naleving daarvan gerichte maatregelen, in de Woningwet neer te leggen;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

### **ARTIKEL I**

De Woningwet wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 1, eerste lid, worden, onder vervanging van de punt aan het slot van dat lid door een puntkomma, twee onderdelen toegevoegd, luidende:

q. *energieprestatie*: berekende of gemeten hoeveelheid energie die nodig is om aan de vraag naar energie te voldoen die verband houdt met een normaal gebruik van een gebouw, waaronder energie die wordt gebruikt voor verwarming, koeling, ventilatie, warmwatervoorziening en verlichting;

r. *energieprestatiecertificaat*: op een gebouw betrekking hebbende schriftelijke verklaring:

1°. waarin het resultaat is vermeld van de berekening van de energieprestatie;

2°. waarin referentiewaarden zijn vermeld waarmee de energieprestatie kan worden vergeleken en beoordeeld en

3°. die aanbevelingen voor een kostenoptimale verbetering van de energieprestatie bevat, tenzij een dergelijke verbetering redelijkerwijs niet mogelijk is;

B

Na artikel 11 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 2a. Het energieprestatiecertificaat

#### **Artikel 11a**

1. Voor de toepassing van het bij of krachtens deze afdeling bepaalde wordt onder gebouw mede verstaan delen van een gebouw die zijn ontworpen of aangepast om afzonderlijk te worden gebruikt.

2. Deze afdeling is niet van toepassing op:

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

b. beschermde monumenten als bedoeld in artikel 1, onderdeel d, van de Monumentenwet 1988, monumenten waarop artikel 5 van die wet van toepassing is, krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening aangewezen monumenten en monumenten waarop, voordat zij zijn aangewezen, een zodanige verordening van overeenkomstige toepassing is;

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;

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 m<sup>2</sup> en

h. gebouwen die bij minnelijke overeenkomst als bedoeld in artikel 17 van de Ontheffingswet worden verkregen en, met het oog op de uitvoering van het werk waarmee die verkrijging verband houdt, zullen worden gesloopt.

#### **Artikel 11b**

1. Een erkende deskundige geeft op een daartoe strekkend verzoek een energieprestatiecertificaat af aan degene die een belang heeft bij het beschikken daarover:

a. als eigenaar of gebruiker van een gebouw waarvan een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> in gebruik is bij een overheidsinstelling en veelvuldig door het publiek wordt bezocht, teneinde te kunnen voldoen aan artikel 11e, eerste lid, aanhef en onderdeel a, of

b. als partij of direct belanghebbende bij een verkoop of een verhuur aan een nieuwe huurder van een gebouw, teneinde te kunnen voldoen aan artikel 11c, eerste lid, 11d, eerste lid, of 11e, eerste lid, aanhef en onderdeel b.

2. Een energieprestatiecertificaat is geldig gedurende tien jaar na de datum van afgifte ervan.

3. Van een energieprestatiecertificaat maakt een in een letter of lettercombinatie uitgedrukte energieprestatieindicator deel uit.

4. Bij ministeriële regeling worden nadere voorschriften gegeven of

aangewezen omtrent:

- a. de inhoud en de vormgeving van het energieprestatiecertificaat;
- b. de berekening, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel r, onder 1°;
- c. de wijze van totstandkoming van de referentiewaarden, bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel r, onder 2°, en
- d. de aan de deskundige, bedoeld in het eerste lid, te stellen kwaliteits-eisen.

#### **Artikel 11c**

1. Bij de eigendomsoverdracht of de oplevering van een gebouw, of de eigendomsoverdracht van een deelnemings- of lidmaatschapsrecht dat recht geeft op het gebruik van een gebouw, verstrekt de verkoper een geldig energieprestatiecertificaat voor dat gebouw aan de koper.

2. De notaris verlijdt de tot de eigendomsoverdracht, bedoeld in het eerste lid, bestemde akte niet, zolang niet aan dat lid is voldaan.

#### **Artikel 11d**

1 Bij de aanvang van een huurovereenkomst ter zake van een gebouw verstrekt de verhuurder afschrift van een geldig energieprestatiecertificaat voor dat gebouw aan de huurder.

2. Indien de verhuurder niet voldoet aan het eerste lid, is de huurder van een zelfstandige woning als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek of van een gebouw dat niet bestemd is om voor wonen te worden gebruikt, tot het tijdstip waarop de verhuurder voldoet aan het eerste lid, 10 procent van de huurprijs niet verschuldigd.

3. Indien de huurder voornemens is het ingevolge het tweede lid niet verschuldigde deel van de huurprijs geheel of gedeeltelijk daarop in mindering te brengen, geeft hij daarvan onverwijld schriftelijk onder opgave van redenen kennis aan de verhuurder.

4. Van dit artikel kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

#### **Artikel 11e**

1. De eigenaar van een gebouw brengt een daarvoor afgegeven geldig energieprestatiecertificaat aan op een voor het publiek duidelijk zichtbare plaats in dat gebouw, indien:

a. van dat gebouw een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> in gebruik is bij een overheidsinstelling en veelvuldig door het publiek wordt bezocht, of

b. een ander gebouw dan bedoeld in onderdeel a wordt verkocht of aan een nieuwe huurder wordt verhuurd, en een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> heeft, dat veelvuldig door het publiek wordt bezocht.

2. Bij ministeriële regeling kan worden bepaald dat het eerste lid van toepassing is op een of meer bij die regeling aan te wijzen onderdelen van het energieprestatiecertificaat.

#### **Artikel 11f**

Degene die een gebouw waarvoor een energieprestatiecertificaat is afgegeven te koop of te huur aanbiedt door middel van advertenties in commerciële media, vermeldt in die advertenties de energieprestatieindicator, bedoeld in artikel 11b, derde lid.

C

In artikel 92, eerste en tweede lid, wordt «hoofdstukken I tot en met III» vervangen door: hoofdstukken I, II, afdelingen 1, 2 en 3, en III.

D

In artikel 93, eerste lid, wordt na «hoofdstukken» ingevoegd:  
II, afdeling 2a,.

E

In artikel 96 wordt «hoofdstukken I tot en met III» vervangen door:  
hoofdstukken I, II, afdelingen 1, 2 en 3, en III.

F

Na artikel 104 wordt een artikel ingevoegd, luidend:

#### **Artikel 104a**

Onze Minister kan een last onder dwangsom opleggen aan de eigenaar van een gebouw als bedoeld in artikel 11e, eerste lid, indien deze in strijd handelt met dat artikel.

G

In artikel 105a, derde lid, wordt «hoofdstukken I tot en met III» vervangen door: hoofdstukken I, II, afdelingen 1, 2 en 3, en III.

#### **ARTIKEL II**

Met ingang van 1 juli 2015 wordt in de artikelen 11b, eerste lid, onderdeel a, en 11e, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet «500 m<sup>2</sup>» vervangen door: 250 m<sup>2</sup>.

#### **ARTIKEL III**

In de artikelen 10, eerste lid, en 13, vijfde lid, derde volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte:

- a. wordt «de op grond van artikel 120» vervangen door «het bepaalde bij en krachtens de artikelen 11a tot en met 11d en 120» en
- b. wordt voor «energieprestatiecertificaat» ingevoegd: geldig.

#### **ARTIKEL IV**

In de artikelen IB en IC van de wet van 7 april 2011 (Stb. 191), houdende wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wettelijke grondslag verschillende waardering energieprestaties huurwoningen):

- a. wordt «de op grond van artikel 120» vervangen door «het bepaalde bij en krachtens de artikelen 11a tot en met 11d en 120» en
- b. wordt voor «energieprestatiecertificaat» ingevoegd: geldig.

#### **ARTIKEL V**

1. Indien het bij koninklijke boodschap van 12 mei 2011 ingediende voorstel van wet, houdende herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) (32 769) tot wet is of wordt verheven, en artikel I, onderdeel A, van die wet eerder in werking is getreden of treedt dan

onderscheidenlijk op dezelfde datum in werking treedt als deze wet, wordt deze wet als volgt gewijzigd:

A

Artikel I, onderdeel A, komt te luiden:

A

In artikel 1, eerste lid, worden in de alfabetische rangschikking de volgende twee begrippen en de daarbij behorende omschrijvingen ingevoegd:

– *energieprestatie*: berekende of gemeten hoeveelheid energie die nodig is om aan de vraag naar energie te voldoen die verband houdt met een normaal gebruik van een gebouw, waaronder energie die wordt gebruikt voor verwarming, koeling, ventilatie, warmwatervoorziening en verlichting;

– *energieprestatiecertificaat*: op een gebouw betrekking hebbende schriftelijke verklaring:

a. waarin het resultaat is vermeld van de berekening van de energieprestatie;

b. waarin referentiewaarden zijn vermeld waarmee de energieprestatie kan worden vergeleken en beoordeeld en

c. die aanbevelingen voor een kostenoptimale verbetering van de energieprestatie bevat, tenzij een dergelijke verbetering redelijkerwijs niet mogelijk is;

B

In artikel I, onderdeel B, komen de onderdelen b en c van artikel 11b, vierde lid, van de Woningwet te luiden:

b. de berekening, bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving energieprestatiecertificaat, onderdeel a;

c. de wijze van totstandkoming van de referentiewaarden, bedoeld in onderdeel b van die begripsomschrijving, en.

2. Indien het in de aanhef van het eerste lid genoemde voorstel van wet tot wet is of wordt verheven, en artikel I, onderdeel A, van die wet later in werking treedt dan deze wet wordt de Woningwet als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, eerste lid, worden in de alfabetische rangschikking de volgende twee begrippen en de daarbij behorende omschrijvingen ingevoegd:

– *energieprestatie*: erkende of gemeten hoeveelheid energie die nodig is om aan de vraag naar energie te voldoen die verband houdt met een normaal gebruik van een gebouw, waaronder energie die wordt gebruikt voor verwarming, koeling, ventilatie, warmwatervoorziening en verlichting;

– *energieprestatiecertificaat*: op een gebouw betrekking hebbende schriftelijke verklaring:

a. waarin het resultaat is vermeld van de berekening van de energieprestatie;

b. waarin referentiewaarden zijn vermeld waarmee de energieprestatie kan worden vergeleken en beoordeeld en

c. die aanbevelingen voor een kostenoptimale verbetering van de energieprestatie bevat, tenzij een dergelijke verbetering redelijkerwijs niet mogelijk is;

B

Artikel 11b, vierde lid, onderdelen b en c, komen te luiden:

b. de berekening, bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving energieprestatiecertificaat, onderdeel a;

c. de wijze van totstandkoming van de referentiewaarden, bedoeld in onderdeel b van die begripsomschrijving, en.

## **ARTIKEL VI**

Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zendt binnen vier jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet aan beide kamers der Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van de artikelen 11a tot en met 11f van de Woningwet in de praktijk. De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, bedoeld in artikel 60 van de Wet op het notarisambt, verleent die minister, voor zover dat verslag artikel 11c van de Woningwet betreft, alle medewerking daarbij.

## **ARTIKEL VII**

Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 2013.

## **ARTIKEL VIII**

Deze wet wordt aangehaald als: Wet kenbaarheid energieprestatie gebouwen.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,