

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. 4**

### **ADVIES RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT<sup>1</sup>**

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State d.d. 5 september 2011 en het nader rapport d.d. 8 december 2011, aangeboden aan de Koningin door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is cursief afgedrukt.

*Bij Kabinetsmissive van 20 juni 2011, no. 11.001504, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet, de Kadasterwet 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), met memorie van toelichting.*

*Het wetsvoorstel strekt tot implementatie van richtlijn nr. 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen (hierna: de richtlijn).<sup>2</sup> Het betreft een herziening van richtlijn nr. 2002/91/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 16 december 2002 betreffende de energieprestatie van gebouwen.<sup>3</sup> Het doel van de richtlijn is het verminderen van het energieverbruik in gebouwen in de Europese Unie.*

*De Afdeling advisering van de Raad van State maakt naar aanleiding van het wetsvoorstel een aantal opmerkingen over onder meer de sanctie op het ontbreken van een energieprestatiecertificaat en de definities in het wetsvoorstel. Zij is van oordeel dat in verband daarmee het voorstel deels nader dient te worden overwogen.*

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 20 juni 2011, nr. 11.001504, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 5 september 2011, nr. W04.11.0223/l, bied ik U hierbij aan.

<sup>1</sup> De oorspronkelijke tekst van het voorstel van wet en van de memorie van toelichting zoals voorgelegd aan de Afdeling advisering van de Raad van State is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

<sup>2</sup> PbEU L153/13.

<sup>3</sup> PbEG 2003 L1/65.

De Afdeling geeft U in overweging het voorstel van wet niet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal dan nadat met haar advies rekening zal zijn gehouden.

Naar aanleiding van het advies merk ik het volgende op.

#### *1. De sanctie bij ontbreken van een energieprestatiecertificaat*

*De richtlijn bepaalt dat de lidstaten sancties opleggen voor inbreuken op de nationale bepalingen die krachtens de richtlijn zijn vastgesteld. Deze sancties moeten doeltreffend, evenredig en afschrikkend zijn.<sup>1</sup>*

*De in het wetsvoorstel voorgestelde sanctie voor het niet voldoen aan de verplichting tot overhandiging van het energieprestatiecertificaat aan de koper is dat de akte van levering niet zal worden ingeschreven in de openbare registers.<sup>2</sup> Dit heeft tot gevolg dat de eigendom niet overgaat. De toelichting vermeldt dat deze maatregel van dien aard is, dat de verkoper in de regel snel tot het (doen vervaardigen en) alsnog overhandigen van het certificaat zal overgaan. De gedachte hierachter is dat het van groot belang is dat het snel tot overhandiging van een energieprestatiecertificaat komt, aldus de toelichting.<sup>3</sup>*

*a. De Afdeling stelt vast dat de richtlijn niet verplicht tot de voorgestelde sanctie. De richtlijn eist wel dat de sanctie – naast doeltreffend en afschrikkend – evenredig moet zijn. De Afdeling wijst er op dat de voorgestelde sanctie in meer algemene zin aan de eis van evenredigheid dient te voldoen. Met andere woorden, de sanctie moet in een redelijke verhouding staan tot de ernst van het feit en het beoogde doel. Bij deze evenredigheidstoets verdient ook artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (EVRM) aandacht. De regering wijst er weliswaar op dat de lidstaten bij de regulering van eigendom door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens een ruime beoordelingsmarge («wide margin of appreciation») gelaten wordt.<sup>4</sup> Dit doet echter niet af aan de verantwoordelijkheid van de wetgever om te zorgen voor een «fair balance» tussen de ernst van het feit en de aard van de sanctie en de mate van verstrekkendheid van haar gevolgen. Daarbij dient ook betrokken te worden dat er eventuele minder verstrekkende alternatieven zijn. De Afdeling is mede gezien het voorgaande van oordeel dat de voorgestelde sanctie – namelijk dat de akte van levering niet zal worden ingeschreven in de openbare registers – dermate grote gevolgen heeft voor de verkoper en de koper dat zij daardoor onevenredig in hun belangen kunnen worden getroffen. Die sanctie komt er op neer dat in een laat stadium van de verkoop een blokkade optreedt: de koopovereenkomst is gesloten, de notaris heeft zijn taak vervuld, de koopsom is betaald, een eventueel hypotheek is geregeld en de sleutel is overdragen. Wat nog resteert is inschrijving van de akte in de openbare registers. De blokkade in dat stadium heeft voor de partijen bij de verkoop verstrekkende gevolgen. De verkoper wordt onevenredig getroffen, omdat hij niet kan overdragen.<sup>5</sup> Niet alleen vindt er geen eigendomsoverdracht plaats, maar de verkoper kan daarnaast eventuele vervolgttransacties niet laten plaatsvinden. Dit alles kan voor de verkoper grote (financiële) gevolgen hebben.*

*De koper, op wie géén verplichtingen rust ten aanzien van het energieprestatiecertificaat, wordt eveneens onevenredig getroffen door de sanctie. Hij kan de betreffende woning niet op de afgesproken tijd betrekken, terwijl hij mogelijk zijn oude woning al heeft verkocht. Daarnaast staat een (ver)kooptransactie meestal niet los van andere (ver)kooptransacties en brengt zij vaak een hele keten van dergelijke transacties op gang. Die keten kan vastlopen wanneer één schakel*

<sup>1</sup> Artikel 27 van de richtlijn.

<sup>2</sup> Voorgestelde artikel 24, derde lid, van de Kadasterwet.

<sup>3</sup> Artikelsgewijze toelichting bij het voorgestelde artikel 11c van de Woningwet.

<sup>4</sup> Memorie van toelichting, algemeen, onder punt 4.2 getiteld «Kadasterwet».

<sup>5</sup> Zie artikel 3:89 van het Burgerlijk Wetboek.

daarbinnen wordt belemmerd vanwege het ontbreken van een energieprestatiecertificaat.

*De Afdeling wijst er voorts op dat de vertraging van de overdracht ook nadelige gevolgen heeft in situaties van (dreigend) beslag, faillissement en dergelijke. Bij overdracht van bedrijfsgebouwen vanuit een faillissement zal er in het algemeen naar worden gestreefd de betreffende ondernemingen inclusief onroerend goed zo mogelijk als «going concern» over te dragen, waarbij zoveel mogelijk het personeels- en cliëntenbestand intact blijft. Een snelle overdracht is daarvoor van groot belang.*

*De Afdeling heeft in de toelichting een beschouwing gemist over andere sancties, die passen binnen het kader van de richtlijn, maar die niet de verstrekkende gevolgen hebben, zoals de voorgestelde sanctie. Gedacht kan worden aan het opleggen aan de verkoper van een last onder dwangsom of een bestuurlijke boete. De toelichting gaat hier niet op in. De Afdeling merkt op dat bijvoorbeeld in België<sup>1</sup> en Duitsland een boete wordt opgelegd ingeval een energieprestatiecertificaat ontbreekt. Niet gebleken is dat de Europese Commissie deze sanctie als niet doeltreffend of afschrikkend beschouwt.<sup>2</sup>*

*Gelet op de verstrekkende gevolgen van de voorgestelde sanctie bij de eigendomsoverdracht en het feit dat er lichtere – doeltreffende en afschrikkende – sancties kunnen worden opgelegd, is de Afdeling ook in het licht van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM van oordeel dat de voorgestelde sanctie niet in een evenredige verhouding staat tot de ernst van het feit (het niet nakomen van de verplichting tot het verstrekken van een energieprestatiecertificaat).*

*De Afdeling is gelet op het voorgaande van oordeel dat de voorgestelde sanctie niet evenredig is en adviseert het wetsvoorstel op dit punt te heroverwegen.*

*b. Naast de evenredigheid van de voorgestelde sanctie merkt de Afdeling het volgende op. De sanctie is in het wetsvoorstel als volgt vormgegeven. Er wordt in de Kadasterwet een nieuwe eis toegevoegd aan de eisen die gesteld worden aan de akte van levering voor de overdracht van een registergoed: de akte van levering moet de vermelding bevatten dat de verstrekking van een energieprestatiecertificaat aan de koper heeft plaatsgevonden.<sup>3</sup>*

*De Afdeling merkt op dat een dergelijk wettelijk vereiste aan de akte van levering moeilijk past in het doel en het stelsel van de Kadasterwet en de vereisten die deze wet stelt aan stukken die aan de openbare registers worden aangeboden. De wettelijke vereisten aan de akte van levering, zoals neergelegd in artikel 24 Kadasterwet, zien op de doelen van de openbare registers: het bevorderen van rechtszekerheid over de rechtstoestand van een registergoed en het bevorderen van de informatievoorziening van de overheid en samenleving.*

*De Afdeling heeft een uiteenzetting gemist waaruit blijkt dat het voorgestelde artikel 24, derde lid, van de Kadasterwet wel daarin past.*

*De Afdeling adviseert in de toelichting nader op het voorgaande in te gaan.*

1a. Het advies van de Afdeling is gevolgd. In het wetsvoorstel (nieuw art. 11c, tweede lid, van de Woningwet) is een andere maatregel bij het ontbreken van een energieprestatiecertificaat in het geval van verkoop van een gebouw opgenomen. Deze houdt in dat de notaris de akte waarbij de eigendomsoverdracht tot stand wordt gebracht, niet verlijdt, zolang dat energieprestatiecertificaat ontbreekt. Artikel III van het wetsvoorstel als aan de Afdeling voorgelegd is vervallen.

<sup>1</sup> Zie het Vlaamse Decreet houdende eisen en handhavingsmaatregelen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat voor gebouwen en tot invoering van een energieprestatiecertificaat (Belgisch staatsblad 30/07/2004 blz. 58410–58418). Het gaat hier om implementatie van de oude richtlijn 2002/91/EG.

<sup>2</sup> De Europese Commissie is niet opgetreden tegen het Vlaamse Decreet voor het niet effectief of afschrikkend zijn van de sanctie van geldboete. Wél is de Europese Commissie opgetreden tegen België omdat de Waalse overheid de richtlijn niet had omgezet (zaak C-167/08).

<sup>3</sup> Voorgestelde artikel 24, derde lid, van de Kadasterwet.

Op deze wijze wordt de verkoop normaliter niet definitief geblokkeerd in het allerlaatste stadium. De bepaling richt zich op de in het kader van de eigendomsoverdracht te verlijden akte en niet, zoals de vervallen voorgestelde wijziging van de Kadasterwet, op de reeds verleden voor inschrijving aangeboden akte. Met het woord «zolang» wordt voorts tot uitdrukking gebracht, dat de blokkade van het niet verlijden bij het ontbreken van het energieprestatiecertificaat niet definitief is, maar door het voorzien in dat certificaat wordt opgeheven.

Met de thans voorgestelde maatregel is er dan ook, mede in het licht van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM, sprake van een evenredige sanctie. Er is een «fair balance» tussen de ernst van het ontbreken van een energieprestatiecertificaat, de aard van de sanctie en de mate van verstrekking van de gevolgen van de sanctie. Tegelijkertijd vormt deze maatregel een doeltreffende en afschrikkende sanctie voor het ontbreken van een energieprestatiecertificaat bij verkoop van een gebouw.

Makelaars en andere adviseurs in de onroerendgoedsector zullen naar verwachting verkopers al in een vroeg stadium van het te koop aanbieden van het gebouw erop wijzen dat het energieprestatiecertificaat één van de zaken is die geregeld moeten worden wil er uiteindelijk van een levering sprake zijn. De notarissen zelf zullen er naar moeten streven dat het transport plaatsvindt op een tijdstip dat het energieprestatiecertificaat er is. Het is dan ook de verwachting dat verkopers in de praktijk al vroeg in het verkoopstadium tot de aanschaf van een energieprestatiecertificaat zullen overgaan. Dit is in de termen van artikel 1 bij het Eerste Protocol van het EVRM geen buitensporige en individuele last voor de verkoper, aangezien het niet moeilijk en niet duur is en er geen lange wachttijden mee gemoeid zijn om een energieprestatiecertificaat voor het gebouw te verkrijgen.

De gevolgen van de thans voorgestelde maatregel ten opzichte van de eerder voorgestelde sanctie zijn veel minder verstrekkend, omdat de voorbereidingen voor het verlijden van de akte van levering beduidend eerder plaatsvinden in het verkoopproces dan het laten inschrijven van die akte in het kadaster, hetgeen het sluitstuk van een verkooptransactie is. Verkoper en koper kunnen niet langer worden geconfronteerd met een voldongen feit aan het einde van het verkoopproces.

De verantwoordelijkheid om in dit opzicht aan een praktijk gestalte te geven overeenkomstig de verplichting in de Woningwet en de richtlijn komt hiermee nadrukkelijk bij de partijen en het notariaat te liggen. Dit neemt niet weg dat het van groot belang blijft om te bevorderen dat, en vast te stellen of de situatie wordt bereikt dat in alle gevallen het energieprestatiecertificaat daadwerkelijk aan de koper wordt overhandigd. Met dat doel is een evaluatiebepaling opgenomen, waarin naast de evaluatieverplichting zelf uitdrukkelijk is bepaald dat de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie zijn medewerking aan de beoogde evaluatie levert. Daartoe is artikel VI aan het wetsvoorstel toegevoegd.

De memorie van toelichting is overeenkomstig het bovenstaande aangepast.

De Afdeling heeft erop gewezen dat zij in de toelichting een beschouwing heeft gemist over andere mogelijke sancties die minder verstrekkende gevolgen hebben. De Afdeling heeft daarbij met name de last onder dwangsom en de bestuurlijke boete genoemd. De memorie van toelichting is op dit punt aangevuld.

1b. Nu de sanctie van het niet inschrijven van de akte van levering in de openbare registers in het wetsvoorstel is vervallen, is het niet meer opportuun om op het advies van de Afdeling over de wijze van regelen van die sanctie in te gaan.

## 2. Reikwijdte van de verplichting

### a. Executoriale verkoop en onteigening

*Volgens het voorgestelde artikel 11c van de Woningwet heeft de eigenaar van een gebouw de verplichting om bij de eigendomsoverdracht of de oplevering een energieprestatiecertificaat te verstrekken aan de koper. Onduidelijk is in hoeverre deze verplichting ook zou moeten gelden bij de executoriale verkoop van een gebouw en de onteigening van een gebouw. De toelichting besteedt hier geen aandacht aan. De Afdeling adviseert de toelichting op dit punt aan te vullen.*

### b. Certificering van appartementen

*De toelichting bij het voorgestelde artikel 11c van de Woningwet vermeldt dat bij gebouwen die voor afzonderlijk gebruik ontworpen of aangepaste delen omvatten (zoals appartementengebouwen) rekening moet worden gehouden met de rol die een vereniging van eigenaren kan spelen bij het verstrekken van een energieprestatiecertificaat.<sup>1</sup>*

*Het is de Afdeling niet duidelijk welke rol de vereniging van eigenaren speelt bij het verstrekken van het energieprestatiecertificaat. Het is denkbaar dat er een collectief energieprestatiecertificaat voor het hele gebouw wordt verstrekt aan de (administrateur van) vereniging van eigenaren, die vervolgens een afschrift daarvan aan een appartementseigenaar verstrekt. In dit verband verwijst de Afdeling naar de artikelen 3 en 11, zesde lid, van de richtlijn. Volgens de laatste bepaling is de certificering van gebouwunits mogelijk op basis van een gemeenschappelijke certificering voor het gehele gebouw of de keuring van een andere representatieve gebouwunit met dezelfde energierelevante kenmerken in hetzelfde gebouw. De vraag is in welke positie een eigenaar van een appartement komt te verkeren indien hij niet kan beschikken over een collectief energieprestatiecertificaat.*

*Aangezien de toelichting onvoldoende ingaat op de certificering van appartementen, adviseert de Afdeling de toelichting ook op dit punt aan te vullen.*

2a. Over de door de Afdeling gesignaleerde onduidelijkheid over de toepasselijkheid van de verplichting bij executoriale verkoop en onteigening merk ik het volgende op.

Een executoriale verkoop is een gedwongen verkoop. De woning wordt verkocht, omdat de woningeigenaar niet langer aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen. Net als bij andere verkopen leidt een executoriale verkoop tot een eigendomsoverdracht door middel van het passeren van een akte bij een notaris. Voor deze verkopen gelden een aantal bijzondere regels, opgenomen in de artikelen 268 e.v. van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Aan die regels doet niet af dat bij executoriale verkopen de eigenaar op grond van het wetsvoorstel moet voldoen aan zijn verplichting om een energieprestatiecertificaat aan de koper te verstrekken. Inzicht in de energieprestatie van de woning blijft ook bij deze vorm van verkoop van belang. De richtlijn biedt ook geen ruimte om voor deze vorm van verkoop een uitzondering te maken op de verplichting een energielabel aan de koper te overhandigen.

Bij onteigening moet een onderscheid worden gemaakt tussen de situatie dat een gebouw bij minnelijke overeenkomst wordt verkregen in de zin

<sup>1</sup> Artikelsgewijze toelichting bij artikel 11c van de Woningwet.

van artikel 17 van de Ontheingingswet en de situatie dat daadwerkelijk tot ontheinging van een gebouw wordt overgegaan.

Met een verkrijging bij minnelijke overeenkomst zal in de regel een eigendomsoverdracht in de zin van het voorgestelde artikel 11c, eerste lid, van de Woningwet gepaard gaan. Na de verkrijging zal de nieuwe eigenaar in zeer veel gevallen tot sloop van het gebouw overgaan, teneinde het werk uit te kunnen voeren dat door de verkrijging mogelijk is gemaakt. In die gevallen zal het gebouw dus nog maar kort na die verkrijging bestaan. Verstrekking van een energielabel bij dergelijke verkrijgingen heeft dus slechts een zeer tijdelijk nut uit het oogpunt van energiebesparing.

In de richtlijn (art. 4, tweede lid) zijn situaties opgenomen waarin de lidstaten kunnen beslissen om geen eisen aan de energieprestatie van gebouwen te stellen. Ook die hebben te maken met een gering gebruik van en dus een gering energieverbruik door de betrokken categorieën gebouwen.

In het wetsvoorstel (het voorgestelde art. 11a, tweede lid, onderdeel h, van de Woningwet) is opgenomen dat bij verkrijging bij minnelijke overeenkomst in de zin van art. 17 van de Ontheingingswet geen energieprestatiecertificaat verplicht is, in de gevallen dat de uitvoering van het werk waarmee die verkrijging verband houdt tot sloop van het gebouw leidt.

In de situatie dat daadwerkelijk tot ontheinging wordt overgegaan, is er geen sprake van een eigendomsoverdracht als bedoeld in het voorgestelde artikel 11c, eerste lid, van de Woningwet.

De memorie van toelichting is overeenkomstig het bovenstaande aangepast.

2b. Naar aanleiding van de opmerking van de Afdeling dat in de toelichting niet duidelijk is verwoord welke rol de vereniging van eigenaren speelt bij het verstrekken van het energieprestatiecertificaat en de vraag in welke positie een eigenaar van een appartement komt te verkeren indien hij niet kan beschikken over een collectief energieprestatiecertificaat merk ik het volgende op. Een vereniging van eigenaren heeft de mogelijkheid een collectief energieprestatiecertificaat aan te vragen. Als een collectief energieprestatiecertificaat beschikbaar is, dan kan een eigenaar van een appartement, op wie de afgifteplicht van een label bij verkoop rust, gebruikmaken van dat collectieve certificaat of hij kan een certificaat aanvragen voor zijn eigen appartement. De memorie van toelichting is op dit punt aangevuld.

### 3. Definities

#### a. Energieprestatie

*De definitie van «energieprestatie» in het wetsvoorstel wijkt af van de definitie in de richtlijn. Volgens de richtlijn wordt onder «energieprestatie van een gebouw» verstaan: de berekende of gemeten hoeveelheid energie die nodig is om aan de vraag naar energie te voldoen die verband houdt met een normaal gebruik van het gebouw (...).<sup>1</sup> Het wetsvoorstel definieert «energieprestatie» als volgt: hoeveelheid energie die nodig is om aan de vraag naar energie te voldoen die behoort bij een gestandaardiseerd gebruik van een gebouw (...).<sup>2</sup> Deze definitie lijkt ontleend te zijn aan de oude richtlijn.<sup>3</sup>*

*De Afdeling adviseert de definitie van «energieprestatie» in het wetsvoorstel te laten aansluiten bij de definitie van de nieuwe richtlijn. De Afdeling adviseert het wetsvoorstel aan te passen.*

<sup>1</sup> Artikel 2, vierde lid, van de richtlijn.

<sup>2</sup> Voorgestelde artikel 1, onderdeel q, van de Woningwet.

<sup>3</sup> Artikel 2, tweede lid, van richtlijn nr. 2002/91/EG.

#### *b. Gebouw*

*In het wetsvoorstel worden twee definities van «gebouw» gebruikt. Voor de nieuwe afdeling 2a van de Woningwet geldt de definitie van artikel 1, onderdeel c, van de Woningwet: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Om aan te sluiten bij de definitie van de richtlijn<sup>1</sup> is in het wetsvoorstel een uitzondering gemaakt voor gebouwen waarvoor geen energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen.<sup>2</sup> Deze definitie van «gebouw» geldt ook voor de verplichting van de eigenaar om bij de verkoop een energieprestatiecertificaat te verstrekken.<sup>3</sup> Echter, wat betreft de sanctie voor het niet nakomen van deze verplichting wordt een andere definitie van «gebouw» gehanteerd: het voorgestelde artikel 24, derde lid, van de Kadasterwet spreekt van «gebouwde onroerende zaak of een appartementsrecht». Onder punt 2b is al aandacht besteed aan certificering van appartementen. In de richtlijn wordt een appartement aangeduid als «gebouweenheid». De definitie van «gebouw» in het voorgestelde artikel 24, derde lid, lijkt beperkter dan de definitie in de Woningwet en in de richtlijn. Onduidelijk is dan ook of de sanctie de werkingssfeer van de richtlijn volledig dekt.*

*De Afdeling adviseert om in het wetsvoorstel één definitie van «gebouw» te gebruiken en deze aan te sluiten bij de in de richtlijn gehanteerde definitie.*

#### *c. Uitzondering voor gebouwen met een industriefunctie*

*In het voorgestelde artikel 11a, tweede lid, van de Woningwet zijn de categorieën gebouwen opgenomen die uitgezonderd zijn van de verplichting tot afgifte van een energieprestatiecertificaat. De uitzondering genoemd in het voorgestelde artikel 11a, tweede lid, onder d, namelijk gebouwen die bestemd zijn om te worden gebruikt voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden, is ontleend aan artikel 4, tweede lid, onder c, van de richtlijn. De toelichting vermeldt dat het hier gaat om de categorie gebouwen die in het Bouwbesluit 2003 vallen onder de zogenoemde industriefunctie. Er is zo nauw mogelijk aangesloten bij de definitie van het begrip industriefunctie in het Bouwbesluit 2003,<sup>4</sup> aldus de toelichting.<sup>5</sup>*

*De Afdeling merkt op dat deze uitzondering ruimer is geformuleerd dan de uitzondering in de richtlijn. De richtlijn spreekt van «industriepanden, werkplaatsen en niet voor bewoning bestemde gebouwen van landbouwbedrijven met een lage energiebehoefte (...)». De toevoeging «met een lage energiebehoefte» ontbreekt in de omschrijving in het wetsvoorstel. Dit kan er toe leiden dat bepaalde industriegebouwen of gebouwen voor agrarische doeleinden met een hoge energiebehoefte ook uitgezonderd worden van de afgifteplicht van het energieprestatiecertificaat. Dit strookt niet met het doel van de richtlijn, namelijk vermindering van energieverbruik.*

*De Afdeling adviseert de uitzondering genoemd in het voorgestelde artikel 11a, tweede lid, onder d, te laten aansluiten bij de omschrijving en het doel van de richtlijn.*

*De Afdeling adviseert het wetsvoorstel aan te passen.*

**3a.** De definitie van «energieprestatie» is naar aanleiding van het advies van de Afdeling in overeenstemming gebracht met de definitie van dat begrip in de richtlijn.

**3b.** Nu de wijziging van artikel 24, derde lid, van de Kadasterwet uit het wetsvoorstel is gehaald, heeft punt 3b van het advies van de Afdeling geen bespreking meer.

<sup>1</sup> Artikel 2, eerste lid, van de richtlijn.

<sup>2</sup> Voorgestelde artikel 11a, tweede lid, onderdeel a, van de Woningwet.

<sup>3</sup> Voorgestelde artikel 11c van de Woningwet.

<sup>4</sup> Het Bouwbesluit 2003 zal worden vervangen door Bouwbesluit 2012. Het voornemen is dat het Bouwbesluit 2012 per 1 januari 2012 in werking treedt.

<sup>5</sup> Artikelsgewijze toelichting bij het voorgestelde artikel 11a van de Woningwet.

3c. In de meerjarenaafspraken Energie-efficiëntie van 13 juni 2008 is neergelegd dat de agrarische sector zich als geheel ten doel stelt om te komen tot een vermindering van energiegebruik van 33% tussen 1995 en 2020. Deze afspraak geldt voor alle niet voor bewoning bestemde gebouwen van landbouwbedrijven. Dat betekent dat in artikel 11a, tweede lid, onderdeel d, van de Woningwet de uitzondering voor alle voor agrarische doeleinden bestemde gebouwen kan worden gehandhaafd. Ook overigens hoeft de in dat onderdeel opgenomen uitzondering niet te worden beperkt tot gebouwen met een lage energiebehoefte. Bij die gebouwen is altijd sprake van een lage energiebehoefte, wat blijkt uit het in het Bouwbesluit 2003 (en in de toekomst het Bouwbesluit 2012) ontbreken van de eis van een energieprestatiecoëfficiënt voor die gebouwen.

*4. Voor redactionele kanttekeningen verwijst de Afdeling naar de bij het advies behorende bijlage.*

4. De redactionele opmerkingen die de Afdeling in overweging geeft zijn verwerkt.

5. Voorts zijn de volgende wijzigingen in het wetsvoorstel aangebracht:

- In het voorgestelde artikel 11b, vierde lid, van de Woningwet is de delegatiebepaling «Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur» vervangen door «bij ministeriële regeling» en is de mogelijkheid opgenomen om regels over de onderwerpen, genoemd in dat artikellid, bij ministeriële regeling aan te wijzen. Gebleken is dat er geen regels over de onderwerpen, genoemd in dat artikellid, zijn die zich voor opneming in een algemene maatregel van bestuur lenen. Om te voorkomen dat een algemene maatregel van bestuur moet worden ontworpen die op die punten alleen een doordelegatie naar een ministeriële regeling inhoudt, is ervoor gekozen al in het wetsvoorstel duidelijk te maken dat de betrokken regels – die alle een sterk technisch, cijfermatig of grafisch karakter hebben en vaak aan wijziging onderhevig zullen zijn – alle in een ministeriële regeling zullen worden opgenomen of daarbij zullen worden aangewezen.
- Artikel 11b, tweede lid, van de Woningwet is vervallen. Van erkenningen als daarin geregeld is nu geen sprake. Met het opnemen van eisen t.a.v. zowel het energieprestatiecertificaat als de deskundigen die dat afgeven is er sprake van een erkenning door de lidstaat. Artikel 11b, vierde lid, is met het oog daarop aangevuld (onderdeel d).

De memorie van toelichting is overeenkomstig het bovenstaande aangepast.

In de considerans zijn ten slotte enkele wijzigingen van redactionele aard aangebracht.

*De Afdeling advisering van de Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet niet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal dan nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.*

*De vice-president van de Raad van State,  
H. D. Tjeenk Willink*

Ik moge U verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
J. P. H. Donner



**Bijlage bij het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State betreffende no. W04.11.0223/I met redactionele kanttekeningen die de Afdeling in overweging geeft.**

- In de transponeringstabel bij artikel 3 van de richtlijn specificeren dat implementatie voor bestaande bouw reeds heeft plaatsgevonden in artikel 2 van de Regeling energieprestatie gebouwen.
- In de transponeringstabel bij artikel 4 van de richtlijn de woorden «Reeds geïmplementeerd met afdeling 5.12 van het Bouwbesluit 2003» vervangen door: Reeds geïmplementeerd met afdeling 5.3 van het Bouwbesluit 2003.
- In de transponeringstabel bij artikel 11 van de richtlijn specificeren dat implementatie plaatsvindt in het voorgestelde artikel 1, eerste lid, onderdeel r, en nieuwe afdeling 2a van de Woningwet.
- In de transponeringstabel specificeren dat artikel 12, vierde lid, van de richtlijn wordt geïmplementeerd in het voorgestelde artikel 11f van de Woningwet.
- In de transponeringstabel specificeren dat implementatie van artikel 16 van de richtlijn wat betreft keuring van aircosystemen heeft plaatsgevonden in artikel 3a.1 van het Besluit energieprestatie gebouwen.
- In de transponeringstabel specificeren dat implementatie van artikel 17 van de richtlijn wat betreft airconditioningsystemen heeft plaatsgevonden in artikel 3a.1 van het Besluit energieprestatie gebouwen.