

2022Z21779

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het falen van het laten meewegen van de verstrekking van energiecertificaten in het WWS* (ingezonden 11 november 2022).

Vraag 1

Bent u bekend met Richtlijn 2010/31/EU van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen?

Vraag 2

Onderschrijft u dat een van de doelstellingen van deze richtlijn is dat aan kandidaat-huurders van woonruimte tijdig informatie wordt verschaft over de energieprestaties van de woning, alsmede praktisch advies over hoe die kunnen worden verbeterd?¹

Vraag 3

Onderschrijft u in dat licht dat ingevolge artikel 12 van de richtlijn vereist is dat de verhuurder bij de totstandkoming van de huurovereenkomst niet alleen een energieprestatiecertificaat voor de woning heeft laten opmaken, maar deze, of een kopie daarvan, ook daadwerkelijk aan de huurder overhandigt?

Vraag 4

Onderschrijft u dat uit artikel 27 van de richtlijn voortvloeit dat ook op schending van voornoemde verplichting een sanctie wordt gesteld die doeltreffend, evenredig en afschrikkend is?

Vraag 5

Is het juist dat deze informatieverplichting en de sanctie op overtreding daarvan, onder meer is opgenomen in het WWS, middels wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte?^{2, 3}

a. Zo nee, hoe duidt u:

¹ Conform overweging 22 van de preambule.

² Wet van 7 april 2011 tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wettelijke grondslag verschillende waardering energieprestaties huurwoningen), Stb. 2011, 191.

1. De aanmelding van die maatregelen bij de Europese Commissie als maatregelen genomen ter implementatie van Richtlijn 2010/31/EU?⁴
2. De mededelingen van de regering aan de Europese Commissie, waarin de regering heeft aangegeven dat de sancties voor het niet afgeven van energieprestatiecertificaten door verhuurders van niet-geliberaliseerde huisvesting middels die maatregelen zijn omgezet?⁵
- b. Zo ja, is de in het WWS opgenomen bouwjaartabel bedoeld als sanctie voor de verhuurder indien hij zijn verplichting tot tijdige overhandiging van het energieprestatiecertificaat heeft geschonden?⁶
Zo nee:
 1. Hoe dienen de uitlatingen van toenmalig Minister Donner daarover te worden begrepen?⁷
 2. Hoe dienen de uitlatingen daarover in de memorie van toelichting bij de wet kenbaarheid energieprestaties gebouwen, hoofdstuk 6, alinea 3 en 4, te worden begrepen?⁸
 3. Zo ja, is met de gelaagdheid van de bouwjaartabel beoogd te voldoen aan de vereisten dat de sanctie doeltreffend, evenredig, en afschrikkend moet zijn?

Vraag 6

Bent u bekend met de rechterlijke uitspraken^{9, 10, 11, 12} die hierover recent gedaan zijn?

Vraag 7

In deze uitspraken wordt geoordeeld dat voor toepassing van het WWS niet relevant is of het energieprestatiecertificaat tijdig aan de huurder is overhandigd. Hoe ziet u deze uitspraken in het licht van uw antwoorden op de eerdere vragen?

Vraag 8

Deelt u de zorg dat, indien de verhuurder zelfs na in het ongelijk te zijn gesteld door de huurcommissie, nog aan de sanctie uit het WWS kan ontkomen door alsnog een energieprestatiecertificaat op te laten maken, geen sprake is van een doeltreffende en afschrikkende sanctie?

Vraag 9

Deelt u de zorg dat huurders worden ontmoedigd om bij het ontbreken van een energieprestatiecertificaat naar de huurcommissie te stappen, als blijkt dat verhuurders nog in of na de procedure bij de huurcommissie met een nieuw energieprestatiecertificaat op de proppen kunnen en mogen komen, en de huurder in dat geval geen huurprijsvermindering krijgt en met kosten van de procedure blijft zitten?¹³

Vraag 10

Hoe kan de wetgeving zo worden aangepast dat verhuurders hun verplichting tot overhandigen van het energieprestatiecertificaat aan de huurder vóór de verhuur wel nakomen en de sanctie op het overtreden van die verplichting wél opgenomen en uitgevoerd worden in het WWS?

³ Besluit van 23 juni 2011 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (wijziging wijze van waardering van energieprestatie van woonruimte), Stb. 2011, 315.

⁴ CELEX-nummer: 72010L0031NLD_187525 | MNE-nummer: MNE(2011)57882.

⁵ Besluit Wob-verzoek EC INFR (2012)0388 Energieprestatie van Gebouwen, <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/wob-verzoeken/2021/11/04/bsluit-wob-verzoek-ec-infr-2012-0388-energieprestatie-van-gebouwen>.

⁶ Bijlage I, rubriek 4, bij het Besluit huurprijzen woonruimte.

⁷ Brief van 23 december 2010, Sanctionering energielabel voor gebouwen, SB 2010029049.

⁸ MvT bij de wet kenbaarheid energieprestaties gebouwen, Kamerstuk 33 124, nr. 3, hoofdstuk 6, alinea 3 en 4.

⁹ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBMNE:2021:3503>, r.o. 3.12.

¹⁰ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBMNE:2021:3439>, r.o. 3.6.

¹¹ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHARL:2021:8692>, r.o. 2.8.

¹² <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBMNE:2022:3955>, r.o. 3.10.

¹³ Zoals gebeurde in de uitspraak aangehaald vermeld in voetnoot 12.

Vraag 11
Wat gaat u ondernemen om dit te bewerkstelligen?