



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2018-0000864875

Uw kenmerk

Datum 16 november 2018
Betreft Beantwoording Kamervragen leden Kops, Smeulders, Nijboer en
Van Eijs over het energielabel en de energie-index (ingezonden
op 4, 10, 15 en 18 oktober)

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door het lid Kops (PVV) over het bericht 'Ruim 1 miljoen euro boetes energielabel' (ingezonden op 4 oktober 2018), met kenmerk 2018Z1739; de leden Smeulders (GroenLinks) en Nijboer (PvdA) over het definitieve energielabel voor woningen (ingezonden op 10 oktober 2018), met kenmerk 2018Z18057; het lid Van Eijs (D66) over gesjoemel met energie-indexen (ingezonden op 15 oktober 2018), met kenmerk 2018Z18413 en de leden Smeulders (GroenLinks) en Nijboer (PvdA) over gesjoemel met energielabels en energie-indexen (ingezonden op 18 oktober 2018), met kenmerk 2018Z18734.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2018Z17639

Vragen van het lid Kops (PVV) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht dat er ruim € 1 mln. aan boetes is uitgedeeld aan huiseigenaren die geen energielabel hebben aangevraagd. (ingezonden 4 oktober 2018)

1. Kent u het bericht 'Ruim 1 miljoen euro boetes energielabel'? ¹

Antwoord 1

Ja

2. Wat was de reden van deze huiseigenaren om geen energielabel aan te vragen?

Antwoord 2

Bij de verkoop van een woning is de eigenaar verplicht een geldig energielabel voor die woning beschikbaar te stellen aan de koper. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) houdt hier toezicht op. Het nalevingspercentage blijkt zeer hoog en ligt momenteel rond 90%. Dit is mede te danken aan de lage kosten en de eenvoud van het aanvragen van een Vereenvoudigd Energielabel voor woningen (VEL). De huiseigenaren die niet op tijd een energielabel aanvragen, hebben hier verschillende redenen voor. Ik heb hierover navraag gedaan bij de ILT en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). De redenen worden niet structureel bijgehouden, maar in veel gevallen gaat het om overmacht of onwetendheid. Soms gaat men er ten onrechte vanuit dat het voorlopige energielabel volstaat, maar het komt ook voor dat men moeite heeft met de digitale tool of de woning snel wil verkopen en het aanvragen van een energielabel te veel gedoe vindt. RVO.nl voert regelmatig verbeteringen door in het registratieproces op basis van dit soort signalen. Zo is het sinds kort voor woningeigenaren mogelijk om een ander te machtigen om het energielabel aan te vragen. Dit is een uitkomst voor woningeigenaren die moeite hebben met de digitale tool. Daarnaast bekijk ik momenteel hoe verkopers nog beter vooraf geïnformeerd kunnen worden over het verplichte energielabel bij verkoop.

3. Waarom worden er boetes uitgedeeld voor het ontbreken van een energielabel als koper en verkoper het eens zijn geworden over de staat van de woning? Deelt u de mening dat de Rijksoverheid hier geen rol in heeft en het verplichte energielabel een zinloze extra kostenpost is?

Antwoord 3

De Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD, richtlijn 2010/31/EU) schrijft voor dat, wanneer een woning wordt verkocht, een energielabel getoond en overhandigd moet worden aan de koper. Nederland is als lidstaat verplicht de

¹ <https://www.bnr.nl/podcast/de-ochtendspits/10353509/ruim-1-miljoen-euro-boetes-energielabel>

richtlijn te implementeren en heeft de verplichting opgenomen in het Besluit energieprestatie gebouwen (artikel 2.1 lid 4). Er kan geen uitzondering van deze verplichting gemaakt worden voor kopers en verkopers die het eens zijn geworden over de staat van de woning. De ILT controleert op de aanwezigheid van een definitief energielabel bij verkoop.

De kosten van het laten registreren van een vereenvoudigd energielabel zijn zo laag mogelijk gehouden en liggen gemiddeld rond 11 euro. Het vereenvoudigd energielabel is een bewustwordingsinstrument en geeft de woningeigenaar en koper inzicht in de energieprestatie van de woning. Ik zie het dan ook niet als een zinloze extra kostenpost.

4. Bent u ervan op de hoogte dat er onjuiste definitieve energielabels door de Rijksoverheid worden afgegeven met als gevolg dat de woning voor een te hoge prijs is gekocht en de huiseigenaar meer geld kwijt is aan het alsnog energiezuinig maken van de woning?

Antwoord 4

De Rijksoverheid geeft geen energielabels af, maar registreert deze op verzoek van de woningeigenaar. De registratie van het vereenvoudigd energielabel gebeurt op basis van de invoer van woningkenmerken en bewijzen ervan door de woningeigenaar of een gemachtigde. Vervolgens worden deze gecontroleerd door een erkend deskundige. Het is van belang dat de woningeigenaar de aanvraag correct invult en de juiste bewijsstukken invoert die de aanwezigheid van de energetische kenmerken onderschrijven, zodat het juiste energielabel wordt geregistreerd. De ILT voert controles uit op het werk van de erkend deskundigen. De betrouwbaarheid van het vereenvoudigd energielabel is hoog, maar afwijkingen door een onjuiste invoer van de energetische kenmerken van de woning kunnen voorkomen.

5. Hoe vaak komt het voor dat de Rijksoverheid een onjuist label heeft afgegeven (lees: een hoger label dan dat de woning in werkelijkheid toekomt)?

Antwoord 5

Op 25 oktober 2017 is een rapport verschenen² over de betrouwbaarheid van het vereenvoudigd energielabel. Uit het onderzoek blijkt dat in een steekproef van 265 woningen, waarvoor in 2016 een definitief energielabel is geregistreerd, hercontrole door een onafhankelijk deskundige in 91% van de gevallen hetzelfde label oplevert. Bij 6% blijkt dat het geregistreerde label te laag was en bij 3% van de bezochte woningen blijkt het geregistreerde label te hoog.

Daarnaast is het vereenvoudigd energielabel minder nauwkeurig dan een energielabel op basis van de energie-index. Voor de bepaling van een energie-index bezoekt een EPA-W adviseur de woning en neemt hij een groot aantal woningkenmerken op. Uit onderzoek van DGMR (2014) blijkt dat in 92% van de

² Onderzoek betrouwbaarheid energielabel
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/10/25/rapport-%CB%9Donderzoek-betrouwbaarheid-energielabel%CB%9D>

gevallen het energielabel op basis van de vereenvoudigde methode maximaal één klasse verschilt van het energielabel op basis van de energie-index.

6. Gaat de Rijksoverheid deze gedupeerden compenseren? Zo ja, hoe? Zo nee, waarom worden er dan wél boetes uitgedeeld als consumenten zich niet aan het verplichte energielabel houden?

Antwoord 6

De Rijksoverheid gaat gedupeerden niet compenseren. Als een opgegeven woningkenmerk niet blijkt te kloppen met de werkelijke toestand van de woning, kan de koper de verkoper daarop aanspreken. Als een afgegeven energielabel onjuist blijkt, kan de woningeigenaar die het energielabel heeft laten registreren, de erkend deskundige daarop aanspreken. Een erkend deskundige moet voorzien in een klachtenregeling.

Zoals ik bij vraag 3 aangaf is de verplichting opgenomen in het Besluit energieprestatie gebouwen (artikel 2.1 vierde lid): 'Bij de verkoop van een gebouw stelt de eigenaar een geldig energielabel voor dat gebouw beschikbaar aan de koper'. De ILT controleert of aan deze verplichting wordt voldaan en kan bij overtreding handhavend optreden en een sanctie opleggen.

7. Deelt u de mening dat het hebben van een (al dan niet fictief) zo hoog mogelijk energielabel er voornamelijk voor bedoeld is om de verkoopprijs van de woning omhoog te drijven?

Antwoord 7

Nee, ik deel deze mening niet. Het vereenvoudigd energielabel geeft een globale indicatie van de energetische kwaliteit van de woning en van de maatregelen die nog genomen kunnen worden om deze te verbeteren. De koper kan dit in overweging nemen bij het bepalen van zijn bod op een woning door bijvoorbeeld minder te bieden op een onzuinige woning. Het doel van het energielabel is bewustwording en inzicht in bespaarmogelijkheden.

8. Deelt u de mening dat het verplichte energielabel de consument, direct dan wel indirect, op kosten jaagt en niets anders is dan ordinaire geldklopperij?

Antwoord 8

Nee, ik deel deze mening niet. Het energielabel geeft een indicatie van de energieprestatie van het gebouw en van de verbetermogelijkheden. Bij het vereenvoudigd energielabel is het doel bewustwording.

9. Bent u ervan op de hoogte dat reeds bij motie-Madlener in 2015 is geconstateerd dat het verplichte energielabel gepaard gaat met een hoop chaos en onduidelijkheid en de regering is verzocht het verplichte energielabel

af te schaffen?³ Bent u ondertussen tot dezelfde conclusie gekomen en bent u bereid de consument van het verplichte energielabel te verlossen?

Antwoord 9

Ja, ik ben op de hoogte van de motie. Inmiddels wordt 90% van de woningen verkocht met een energielabel. Ik concludeer daaruit dat de regeling goed uitvoerbaar is. Ik acht het niet mogelijk en niet wenselijk om het energielabel, dat verplicht is bij de overdracht van een woning, af te schaffen. Zoals ik eerder aangaf bij de beantwoording van vraag 3 is het een verplichting die voortvloeit uit de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen.

³ Kamerstuk 30 196 nr. 311

2018Z18057

Vragen van de leden Smeulders (GroenLinks) en Nijboer (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het definitieve energielabel voor woningen (ingezonden 10 oktober 2018)

1. Kent u de uitzending van het tv-programma Radar over het definitieve energielabel voor woningen?

Antwoord 1

Ja

2. Deelt u de opvatting dat het belangrijk is dat mensen kunnen vertrouwen op de juistheid van het definitieve energielabel dat ze van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ontvangen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

De Rijksoverheid geeft geen energielabels af, maar registreert deze. De betrouwbaarheid van de in de database van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) geregistreerde energielabels moet uiteraard wel zo hoog mogelijk zijn. Op 25 oktober 2017 is een rapport verschenen⁴ over de betrouwbaarheid van het vereenvoudigd energielabel.

Zie ook antwoord op vraag 5 van het lid Kops (PVV) kenmerk 2018Z17639.

3. Bent u tevreden over het functioneren van het huidige energielabelsysteem? Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

Het vereenvoudigd energielabel is in 2015 op verzoek van de Kamer geïntroduceerd om de administratieve lasten en de complexiteit van het aanvragen van het energielabel voor de burger te verminderen. Het vereenvoudigde energielabel voor woningen voldoet als bewustwordingsinstrument. Uit gegevens van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat tegenwoordig bij ongeveer 90% van de woningverkoop een energielabel wordt overlegd door de verkoper aan de koper. Dit hoge nalevingspercentage stemt tot tevredenheid en is voor mij een indicatie dat het registreren van een vereenvoudigd energielabel laagdrempelig en betaalbaar is. De energie-index is uitgebreider en nauwkeuriger en werkt naar behoren als instrument om de energieprestatie van een woning te onderbouwen bij de koppeling aan een financiële regeling, zoals het Woningwaarderingstelsel en de STEP-regeling. Hoewel het energielabelsysteem voor deze twee doeleinden naar behoren functioneert, is de vraag legitiem of het onderscheid tussen een vereenvoudigd en uitgebreide methode ook voor de toekomst gewenst is en houdbaar. Zie ook het antwoord op vraag 15.

⁴ Onderzoek betrouwbaarheid energielabel
<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/10/25/rapport-%CB%9Donderzoek-betrouwbaarheid-energielabel%CB%9D>

Daarnaast verdient het handhavingsinstrumentarium aandacht en verbetering. Tot voor kort werd als handhavinginstrument de last onder dwangsom ingezet, een herstelsanctie. Deze last onder dwangsom werd opgelegd aan woningeigenaren die hun woning hadden verkocht zonder een geldig energielabel. Zij kregen de mogelijkheid om achteraf alsnog een energielabel voor de verkochte woning te registreren. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 17 oktober jl. een uitspraak gedaan, waarin gesteld wordt dat er geen juridische grondslag is om een dergelijke last onder dwangsom toe te passen. De last onder dwangsom wordt daarom niet langer opgelegd. Momenteel bekijk ik wat de gevolgen van de uitspraak zijn voor de handhaving. Ik onderzoek daarbij of de bestuurlijke boete ingezet kan worden als alternatief voor de last onder dwangsom.

4. Hoeveel definitieve energielabels zijn er in 2015, 2016, 2017 en tot nu toe in 2018 verstrekt?

Antwoord 4

In de onderstaande tabel is het aantal geregistreerde energielabels vanaf 2015 aangegeven. In totaal, dus vanaf de introductie van het energielabel eind 2007, is voor ruim 3,6 miljoen woningen in Nederland een energielabel geregistreerd.

	Vereenvoudigd energielabel (VEL)	Energielabel op basis van energie-index (EI)
2015	283.900	172.900
2016	242.000	245.600
2017	237.000	343.500
2018 (t/m september)	161.000	333.500

5. Hoeveel Energieprestatieadvies-adviseurs (EPA-adviseurs) zijn er op dit moment gemachtigd om een energielabel te verstrekken?

Antwoord 5

Er zijn bijna 900 erkend deskundigen actief, een groot deel daarvan is ook EPA-adviseur. Er is een verschil tussen EPA-adviseurs en erkend deskundigen. Het bepalen van energie-indexen gebeurt door een EPA-adviseur. Om EPA-adviseur te worden moet een bewijs van vakbekwaamheid worden behaald volgens BRL 9500-01. Bij het laten registreren van een vereenvoudigd energielabel via www.energielabelvoorwoningen.nl worden de door de woningeigenaar ingevoerde woningkenmerken en bewijsstukken gecontroleerd door een erkend deskundige. Er zijn twee manieren om erkend deskundige te worden: op basis van het bewijs van vakbekwaamheid als EPA-adviseur of door het succesvol afleggen van het examen 'Erkend Deskundige Energielabel Woningbouw'.

6. Op welke manier wordt gecontroleerd of de EPA-adviseurs hun werk naar behoren doen? Hoeveel controles zijn er in 2015, 2016, 2017 en tot nu toe in 2018 in dit kader uitgevoerd? En hoeveel boetes zijn er opgelegd?

Antwoord 6

In de beantwoording van deze vraag ga ik in op de controles op het werk van de erkend deskundigen, omdat de vorige vragen betrekking hadden op het vereenvoudigd energielabel voor woningen. Voor de controles op het werk van de EPA-adviseurs verwijs ik naar de beantwoording van de vragen 4 en 5 van het lid Van Eijs met kenmerknummer 2018Z18413. De Inspectie Leefomgeving en Transport voert steekproefsgewijs controles uit op de dossiers die door de erkend deskundigen zijn behandeld. Het aantal controles is in de onderstaande tabel te vinden. Wanneer fouten worden ontdekt, kan de ILT een bestuurlijke boete opleggen aan de erkend deskundige. De hoogte van de boete is afhankelijk van het aantal gemaakte fouten. Tot nu toe zijn er 134 boetebeschikkingen opgelegd.

Inspectieronde	Aantal erkend deskundigen	Totaal aantal onderzochte dossiers
Ronde 1 (energielabels afgemeld in periode januari 2015 – mei 2016)	200	1571
Herinspectie ronde 1 (energielabels afgemeld in periode januari 2017 – augustus 2017)	60	639
Ronde 2 (energielabels afgemeld in periode maart 2017 – november 2017)	200	1144
Ronde 3 (energielabels afgemeld in periode maart 2017 – maart 2018)	390	2248

7. Hoe beoordeelt u het feit dat mensen, waarvoor het definitieve energielabel achteraf niet blijkt te kloppen, het gevoel hebben dat zij van het kastje naar de muur worden gestuurd? Hoe kan dit gevoel bij mensen worden weggenomen?

Antwoord 7

Ik vind het vervelend om te horen dat mensen dit gevoel hebben. Het is niet een signaal dat mij vaak bereikt, maar ik ga bezien op welke manier de communicatie richting kopers en verkopers van woningen verder verbeterd kan worden.

8. Waarom kan iemand met een klacht over het definitieve energielabel niet bij de geschillencommissie terecht? Bent u bereid om te bezien of dit in de toekomst alsnog mogelijk is? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8

Een erkende deskundige moet op grond van het consumentenrecht voorzien in een klachtenregeling.

9. Kunt u in algemene zin aangeven wie aansprakelijk is voor eventueel geleden schade wanneer achteraf blijkt dat een definitief energielabel niet blijkt te kloppen? Kunt u daarbij ook specifiek ingaan op de rol die de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) hierbij heeft?

Antwoord 9

Dat hangt van de omstandigheden af en de vraag door wiens toedoen een verkeerd label is afgegeven. De woningeigenaar is verantwoordelijk voor de invoer van de juiste woningkenmerken en de bewijzen daarvan. De erkend deskundige is verantwoordelijk voor het controleren van de juistheid van de door de woningeigenaar ingevulde woningkenmerken en aangeleverde bewijsstukken. Wanneer een energielabel niet blijkt te kloppen kan de opdrachtgever, de eigenaar van de woning, de erkend deskundige die de gegevens en bewijsstukken heeft gecontroleerd hierop aanspreken. Het energielabel is geen besluit in de zin van Algemene wet bestuursrecht. Het staat daarmee niet open voor bezwaar en beroep. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) registreert de energielabels in de database. RVO.nl is niet aansprakelijk voor de juistheid van de energielabels.

10. Hoe kan het dat er zoveel beunhazen actief zijn? Deelt u de mening dat men voor 10 euro geen fatsoenlijke analyse van de energieprestaties van een woning kan verwachten? Waarom zijn deze zogenaamde energiedeskundigen überhaupt gecertificeerd? Dit ondermijnt toch het draagvlak voor duurzaamheidsmaatregelen?

Antwoord 10

Zoals ik eerder aangaf is het registreren van het vereenvoudigd energielabel op verzoek van de Kamer zo laagdrempelig en goedkoop mogelijk gehouden. Bij het vereenvoudigd energielabel is het aantal handelingen dat de erkend deskundige moet uitvoeren beperkt. De erkend deskundige moet de tien door de woningeigenaar ingevoerde woningkenmerken en het aangeleverde bewijs controleren. Doordat het toetsen van het bewijs door de erkend deskundige volledig digitaal wordt uitgevoerd en het systeem "dwingend" is ingericht, is de benodigde tijd voor het beoordelen van het bewijs relatief beperkt. Het bepalen van de hoogte van de prijs voor de geleverde dienst is aan de erkend deskundige zelf.

11. Waarom is het geen praktijk - net als in andere Europese landen - dat, zeker voor de hogere labels, iemand thuis komt inspecteren?

Antwoord 11

In Nederland is een onderscheid gemaakt tussen het vereenvoudigd energielabel en de energie-index. Bij het vereenvoudigd energielabel is geen huisbezoek nodig. Het is een bewustwordingsinstrument dat een indicatie geeft van de energieprestatie van de woning. Het vereenvoudigd energielabel is betrouwbaar, maar minder nauwkeurig.

Voor het bepalen van een energie-index is wel een huisbezoek nodig, onafhankelijk van de labelklasse. De energie-index is nauwkeuriger en wordt gevraagd wanneer aan de energieprestatie van een woning een financiële regeling gekoppeld is, zoals bij het Woningwaarderingstelsel en de STEP-subsidie.

12. Wat is de actuele stand van zaken voor wat betreft de inbreukprocedure van de Europese Commissie tegen Nederland ten aanzien van de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen (EPBD-richtlijn)?

Antwoord 12

Op 16 juli 2018 heeft Nederland een reactie aan de Europese Commissie gestuurd op het Met Redenen Omkleed Advies. Op 20 augustus 2018 heb ik de Tweede Kamer per brief geïnformeerd over de hoofdlijnen van deze reactie (Kamerstuk 30 196, nr. 609). De Europese Commissie is de Nederlandse reactie op dit moment nog aan het bestuderen. Op basis van de reactie kan de Europese Commissie besluiten de inbreukprocedure verder voort te zetten of te beëindigen. Ik zal uw Kamer op de hoogte houden van de ontwikkelingen in deze procedure.

13. Wat vindt u van de kritiek dat het stelsel onvoldoende functioneert en de vergelijking met de Europese autotests: op papier rijden de auto's 1 op 20, in de praktijk wordt 1 op 14 nauwelijks gehaald?

14. Kent u het Onderzoek voor de gebouwde omgeving (OTB-onderzoek⁵) waaruit blijkt dat het werkelijk energiegebruik bij de hogere A en B labels veel hoger ligt dan verwacht en dat het omgekeerde geldt voor de lagere labels? Bent u bereid het systeem zo aan te passen dat meer gekeken wordt naar het werkelijke, in plaats van het theoretische energieverbruik van een woning?

Antwoord 13 en 14

Ja, ik ken het onderzoek. Ik wil opmerken dat de bepaling van de energieprestatie van gebouwen, die de basis vormt van zowel het energielabel als bewijs dat aan energetische eisen in de regelgeving wordt voldaan, niet het daadwerkelijk energiegebruik aangeeft. De bepaling van het energiegebruik van gebouwen geeft het gebouwgerelateerde energiegebruik aan, dus de energie die nodig is om het gebouw te verwarmen, te koelen, te ventileren en het energiegebruik voor warmtapwater. Het energiegebruik van bewoners, zoals de energie voor de

⁵ OTB studie:

http://www.otb.tudelft.nl/fileadmin/Faculteit/BK/Over_de_faculteit/Afdelingen/OTB/publicaties/Rapporten/2014_OTB-TU-Delft-Relatie-tussen-energielabel-en-werkelijk-energiegebruik.pdf

koelkast en overige apparatuur wordt niet meegerekend. Verder wordt, conform de eisen van de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen (EPBD), uitgegaan van een normaal gebruik onder standaard-aannamen. Door bovengenoemde uitgangspunten wijkt de theoretisch berekende energieprestatie af van het werkelijke energiegebruik "op de meter".

Bij de ontwikkeling van de nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van gebouwen (NTA 8800) die per 2020 in werking zal treden, heb ik meegegeven dat deze beter moet aansluiten bij de gemiddelde werkelijkheid dan de huidige bepalingmethoden (NEN 7120 en Nader Voorschrift). Ook bij de NTA 8800 wordt, conform de Europese richtlijn, alleen het gebouwgerelateerde energiegebruik onder normaal gebruik en standaard-aannamen bepaald.

15. Wat gaat u doen om het vertrouwen van mensen in het energielabelsysteem te vergroten?

Antwoord 15

Ik vind het van belang dat er vertrouwen is in het energielabelsysteem. Aan energielabels wordt in het economische verkeer een steeds grotere waarde toegekend, en naarmate de betekenis van het energielabel voor de woningwaarde en voor de nog te nemen verduurzamingsmaatregelen toeneemt, stijgt het belang van de nauwkeurigheid van het energielabel. Dit is voor mij aanleiding om de communicatie over het onderscheid tussen vereenvoudigd energielabel en de energie-index, als uitgebreidere en nauwkeuriger methode, te verbeteren. Tevens zal ik meer ten principale bezien of (op termijn) het vereenvoudigd energielabel kan vervallen. Ik zal dit betrekken bij de introductie van de nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van gebouwen (NTA 8800) die ook van invloed is op de wijze waarop zowel het vereenvoudigd energielabel als de energie-index tot stand komt.

2018Z18413

Vragen van het lid Van Eijs (D66) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over gesjoemel met energie-indexen (ingezonden 15 oktober 2018)

1. Kent u het bericht 'Gesjoemel met energie-indexen in Groningen scheelt huurders honderden euro's per maand'?⁶

Antwoord 1

Ja

2. Waar kan een huurder terecht als deze denkt dat de energie-index van de gehuurde woning niet klopt?

Antwoord 2

Als een huurder denkt dat aan zijn woning een verkeerde energie-index is toegekend met een effect op zijn huurprijs, dan zal hij dit eerst moeten melden bij de verhuurder. Als er een verschil van mening blijft, kunnen huurders hun bezwaar voorleggen aan de Huurcommissie in het kader van een huurprijsprocedure. Voor huurders met een geliberaliseerde huurprijs geldt dat zij zich tot de Huurcommissie kunnen wenden gedurende de eerste zes maanden van de huurovereenkomst.

De Huurcommissie toetst de juistheid van de gevraagde huur. De huurder moet dan met argumenten de energie-index aanvechten en daarbij laten zien dat de maximale huurprijs op grond van de aangepaste energie-index lager uitkomt dan de betwiste huurprijs. De Huurcommissie kan vervolgens een 'Eigen Oordeel' zetten tegenover het oordeel van de medewerker van het bedrijf dat de energie-index heeft bepaald. De Huurcommissie kan dan een lagere maximale huurprijs vaststellen op grond van een slechtere energie-index. Bij een geliberaliseerde huur zal dit het geval zijn indien de huurprijs lager uitvalt dan de liberalisatiegrens.

Indien de huurder bij de Huurcommissie niet in het gelijk wordt gesteld, kan hij zich vervolgens wenden tot de rechter. Uit het in vraag 1 aangehaalde artikel maak ik op dat de huurder dit inmiddels heeft gedaan. De juistheid van de energie-index kan in die procedure opnieuw aan de orde worden gesteld.

Beide mogelijkheden, een uitspraak van de Huurcommissie of van de rechter, kunnen vervolgens leiden tot het terugvorderen van te veel betaalde huur.

3. Hoe kan het dat ingetrokken energie-indexen toch nog als rechtsgeldig in het register staan?

Antwoord 3

⁶ <https://www.sikkom.nl/gesjoemel-met-energie-indexen-in-groningen-scheelt-huurders-honderden-euros-per-maand>

De energie-indexen van de certificaathouder uit het bericht van vraag 1 zijn op verzoek van de certificatie-instelling verwijderd uit de databank van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Voor een deel van de betreffende woningen is inmiddels opnieuw een energie-index afgemeld in de databank. Deze energie-indexen zijn afgemeld door een andere certificaathouder, die aangesloten is bij een andere certificatie-instelling.

4. Hoe vaak en op welke wijze wordt het werk van EPA-adviseurs door certificerende instanties gecontroleerd?

Antwoord 4

Om EPA-W adviseur te worden moet het CITO examen Energieprestatiecertificaat voor woningen gehaald worden. EPA-W adviseurs voeren opdrachten uit voor een gecertificeerd bedrijf, de certificaathouder. De certificaathouder controleert het werk van zijn EPA-W adviseurs. Voordat een bedrijf gecertificeerd wordt, vindt een toelatingsonderzoek plaats door een certificatie-instelling. Vervolgens vindt er jaarlijks een bedrijfsbezoek plaats bij de certificaathouder, waarbij onder andere wordt gekeken naar de interne kwaliteitsborging. De certificatie-instelling controleert daarnaast steekproefsgewijs minimaal 2% van de energie-indexen die jaarlijks in de databank van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland worden afgemeld. Daarnaast controleren de certificatie-instellingen eens in de drie jaar iedere EPA-W adviseur.

5. Hoe worden Energie Prestatie Advies (EPA)-adviseurs die de fout in gaan gestraft? En hoe wordt voorkomen dat zij zich onder een andere naam of bij een andere certificerende instantie opnieuw inschrijven en zo weer foute energie-indexen kunnen verstrekken?

Antwoord 5

Wanneer er bij de in antwoord 4 beschreven controles (al dan niet bewust gemaakte) fouten worden ontdekt, dan wordt de certificaathouder daarop aangesproken. Van de certificaathouder wordt verwacht dat hij hierop de oorzaak en de omvang van de geconstateerde fouten analyseert. De certificaathouder krijgt de mogelijkheid om verbeteringen door te voeren. Wanneer dit naar mening van de certificatie-instelling niet voldoende gebeurt, kan de certificaathouder geschorst worden. Als vervolgens nog geen afdoende maatregelen worden getroffen door de certificaathouder, wordt het certificaat ingetrokken. Klachten of meldingen van fraude zijn redenen voor extra onderzoek.

Als de eigenaar van het bedrijf zich vervolgens onder een andere naam weer meldt op de markt, kan het lastig zijn om erachter te komen dat van zijn vorige bedrijf het certificaat is ingetrokken. Een nieuw bedrijf dat gecertificeerd wil worden, wordt uiteraard aan het toelatingsonderzoek onderworpen.

6. Wat zijn de instrumenten die de Stichting Kwaliteit voor Installaties Nederland (KVINL), de instantie die de certificerende instanties controleert, heeft om certificerende instanties zoals EPG en SKGIBOP tot de orde te roepen?

7. Hoe wordt het werk van certificerende instanties gecontroleerd?

Antwoorden 6 en 7

Certificatie-instellingen, zoals EPG en SKG-IKOB, staan onder toezicht van de Raad voor Accreditatie. De Raad voor Accreditatie voert audits uit bij de certificatie-instellingen. Als uit hun controles blijkt dat de certificatie-instelling tekortschiet, trekt de Raad voor Accreditatie de accreditatie in en kan Stichting Kwaliteit voor Installaties Nederland (KvINL) de certificatie-overeenkomst ontbinden.

8. Hoeveel partijen zijn de afgelopen jaren aangeklaagd en veroordeeld voor fraude met energie-indexen, een economisch delict?

Antwoord 8

Uit de jaarlijkse monitoringsrapportage van KvINL blijkt dat in 2017 bij vier certificaathouders de certificaten zijn ingetrokken conform de reglementen voor certificering. Het is mij niet bekend of partijen zijn aangeklaagd voor het afgeven van of fraude met onjuiste energie-indexen.

9. Hoe wordt de controle van het systeem van energie-indexen meegenomen in de nieuwe systematiek die wordt opgezet in verband met de (Bijna Energieneutrale Gebouwen) BENG-eisen?

Antwoord 9

In de nieuwe systematiek wordt niet meer uitgegaan van energie-indexen maar wordt de indicator voor de energieprestatie van woningen uitgedrukt in kWh/m²/jaar. De kwaliteitsborging zal hierop worden aangepast. Aandachtspunten uit een eerdere evaluatie van de huidige kwaliteitsborging worden hierbij meegenomen. In het bijzonder wordt aandacht besteed aan het weren van malafide certificaathouders uit de markt; het afdichten van de procedures en het verzwaren van de sancties.

2018Z18734

Vragen van de leden Smeulders (GroenLinks) en Nijboer (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over gesjoemel met energielabels en energie-indexen (ingezonden 18 oktober 2018)

1. Kent u het artikel 'Gesjoemel met energie-indexen in Groningen scheelt huurders honderden euro's per maand'?⁷

Antwoord 1

Ja

2. Op welke manier is de energie-index van invloed op de maximale huur die voor een woning gevraagd kan worden? Hoe groot in absolute euro's is het verschil in huurprijs tussen een woning met een lage energie-index, vergeleken met een woning met een hoge?

Antwoord 2

De maximale huurprijs van huurwoningen wordt bepaald door een puntensysteem; het woningwaarderingstelsel (WWS). Aan de energie-index is een aantal punten gekoppeld conform de volgende tabel:

Energie-Index	Punten	
	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
$EI \leq 0,6$	44	40
$0,6 < EI \leq 0,8$	40	36
$0,8 < EI \leq 1,2$	36	32
$1,2 < EI \leq 1,4$	32	28
$1,4 < EI \leq 1,8$	22	15
$1,8 < EI \leq 2,1$	14	11
$2,1 < EI \leq 2,4$	8	5
$2,4 < EI \leq 2,7$	4	1
$EI > 2,7$	0	0

De exacte invloed van de energie-index op de maximale huurprijs van een huurwoning is afhankelijk van het type woning en het puntenaantal voor de overige aspecten van de woning. In het artikel uit vraag 1 gaat het om een energie-index van 1,15, terwijl volgens een contra-expertise een energie-index van 1,77 juist zou zijn. Bij een meergezinswoning zou dit leiden tot een verschil van $32-15=17$ punten. Afhankelijk van de overige punten voor de woning zou dit leiden tot een verschil in huurprijs van €80 tot €90. Bij een eengezinswoning zou dit leiden tot een verschil van $36-22=14$ punten en een verschil in huurprijs van €67 tot €74.

In algemene zin kan in de praktijk het effect van de energie-index op de huurprijs beperkt zijn. Verhuurders berekenen in veel gevallen niet de maximale huur.

⁷ <https://www.sikkom.nl/gesjoemel-met-energie-indexen-in-groningen-scheelt-huurders-honderden-euros-per-maand>

3. Wat vindt u ervan dat in Groningen door beleggers op grote schaal wordt gesjoemeld met de energie-index om zo een hogere huur te kunnen vragen? Gebeurt dit in de rest van Nederland ook? Bent u bereid onderzoek te doen naar de omvang van dit probleem?

Antwoord 3

Het aangehaalde artikel spreekt van een aantal verdachte gevallen, waarbij de energie-indexen zijn bepaald door dezelfde certificaathouder. Er zijn mij geen andere gevallen bekend waarin de verhuurder op eenzelfde wijze als in het artikel wordt beschreven een te hoge huur vraagt. Daarnaast zijn er voor huurders voldoende juridische mogelijkheden om bijstelling van de huurprijs af te dwingen, wanneer zij vermoeden dat de energie-index niet juist is.

4. Wat moeten huurders doen als zij denken dat hun woning een verkeerde energie-index is toegekend?
8. Hoe kunnen gedupeerde huurders hun teveel betaalde huur terugkrijgen?

Antwoord 4 en 8

Zie antwoord op vraag 2 van het lid Van Eijs (D66), kenmerk 2018Z18413.

5. Wat zijn de regels met betrekking tot het toekennen van een energie-index? Is een fysiek bezoek aan de woning ter keuring noodzakelijk? Zo nee, bent u bereid een fysiek bezoek verplicht te stellen?

Antwoord 5

De regels voor het toekennen van een energie-index staan beschreven in de beoordelingsrichtlijn BRL 9500-01. Hierin is opgenomen dat bij een individuele energie-index een fysiek bezoek aan de woning noodzakelijk is. Indien er sprake is van representativiteit (gelijkende woningen) mag de EPA-W adviseur, op basis van een voorgeschreven steekproefsystematiek, bepalen welke van deze gelijkende woningen hij fysiek bezoekt en welke niet.

6. Op welke wijze worden bedrijven die bewust verkeerde labels of energie-indexen aangeven gesanctioneerd? Wat doet u om bedrijven die hiermee sjoemelen op te sporen en te bestraffen?
7. Hoe kan het dat de bedrijven uit het artikel gecertificeerd zijn? Hoe wordt gecontroleerd of bedrijven certificering verdienen? Wat gaat u doen om ervoor te zorgen dat sjoemelende bedrijven zo snel mogelijk hun certificering verliezen?

Antwoord 6 en 7

Zie het antwoord op vraag 4.

Wanneer er bij de beschreven controles (al dan niet bewust gemaakte) fouten worden ontdekt, dan wordt de certificaathouder daarop aangesproken. Van de

certificaathouder wordt verwacht dat hij hierop de oorzaak en de omvang van de geconstateerde fouten analyseert. De certificaathouder krijgt de mogelijkheid om verbeteringen door te voeren. Wanneer dit naar mening van de certificatie-instelling niet voldoende gebeurt, kan de certificaathouder geschorst worden. Als vervolgens nog geen afdoende maatregelen worden getroffen door de certificaathouder, wordt het certificaat ingetrokken. Klachten of meldingen van fraude zijn redenen voor extra onderzoek.

9. Bent u bereid in actie te komen tegen frauderende en sjoemelende verhuurders? Wat gaat u doen om ervoor te zorgen dat deze praktijken niet meer gebeuren?

Antwoord 9

Gezien de mogelijkheden van huurders bij de Huurcommissie en de rechter in gevallen van fraude en sjoemelen, zie ik op dit moment onvoldoende aanleiding voor aanvullende maatregelen.