

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Ministerie van Wonen en Rijksdienst  
Postbus 2—11 2500 EA Den Haag

Best, 14 januari 2014

Inzake: Internetconsultatie Wijziging Woningwet

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende ( advocaat ) heeft kennisgenomen van de internetconsultatie met betrekking tot het voornemen tot wijziging van de woningwet in verband met het versterken van het ‘handhavingscriterium’ inzake de naleving van de voorschriften zoals die voortvloeien uit de implementatie (kort gezegd) de herziene EPBD. ( Energie Performance of Buildings Directive). Meer concreet gaat het om de uitbreiding van de reeds bestaande handavingsinstrumenten , met een extra instrument te weten, de bestuurlijke boete. Ondergetekende wenst daarbij enkele kanttekeningen te plaatsen die hiernavolgend in een apart kader zijn toegevoegd..

Ik verzoek u om deze kanttekeningen in de verdere uitwerking van het wetsvoorstel te betrekken..

Met vriendelijke groet,

Mr. H.J.ter Meulen  
Advocaat  
Werkadres: VBTM Advocaten  
Klompfabriek 20-22  
Postbus 82  
5680 AB Best  
T. 0499-338399  
M.06-25051784  
E. [h.ter.meulen@vbtm.nl](mailto:h.ter.meulen@vbtm.nl)

2014-01-14

**Kanttekeningen bij voorstel wijziging Woningwet tot versterking van het handhavingscriterium met betrekking tot naleving van de regels die voortvloeien uit de herziene EPBD**

In het wetsvoorstel (en de daarbij behorende memorie van Toelichting) wordt via een nieuw artikel 120 C een bestuurlijke boete voorgesteld op overtreding van het ‘niet-verstrekken van een energielabel’ alsmede op overtreding van de voorgeschreven ‘afficheringsplicht’ (zijnde de verplichting tot het zichtbaar ophangen van energielabels).

Evenwel is de bij het wetsvoorstel behorende toelichting zoals omschreven in onderdeel 6 van de memorie van Toelichting, niet duidelijk waar het gaat om de toepassing van de bestuurlijke boete. Zo wordt in onderdeel 6 als uitgangspunt naar voren gebracht dat de bestuurlijke boete *‘in beginsel zal worden toegepast bij het overtreden van de verplichting een energielabel te*

*verstrekken bij oplevering, verkoop en verhuur van zogeheten utiliteitsgebouwen*. Vervolgens wordt omschreven wat onder ‘utiliteitsgebouwen’

Wordt verstaan. Dat zijn –aldus de memorie – *andere gebouwen dan ‘reguliere woningen’*.

Onduidelijk is wat nu bedoeld wordt onder de beperking *‘in beginsel’*. Betekent dit dat de bestuurlijke boete niet toegepast zal worden ten aanzien van (geliberaliseerde) woningen. Heeft dit ten gevolge dat bij overtreding van de verplichting in dit gedeelte van het woningsegment, volstaan wordt met de reeds bestaande handhavingscriteria te weten het opleggen van een last onder bestuursdwang cq dwangsom. Dit zou aansluiten met hetgeen in de memorie (in hetzelfde onderdeel) wordt opgemerkt ten aanzien van het ‘handhavingsprotocol’ waaruit moet worden geconcludeerd dat toepassing van de ‘last onder bestuursdwang’ of ‘last onder dwangsom’, voorop staat. Het ware wenselijk te noemen indien de memorie daaromtrent meer duidelijkheid verstrekt.

Een onbegrijpelijk punt betreft de in artikel 120 b voorgestelde splitsing tussen enerzijds een bestuurlijke boete voor natuurlijke personen en anderzijds een boete voor rechtspersonen. Dat betreft zelfs een aanzienlijk verschil tussen enerzijds € 390,- en anderzijds € 7.800,-.

Onduidelijk is op grond waarvan tot dit onderscheid is besloten. Er zijn de nodige particulieren ( natuurlijke personen) die over utiliteitsgebouwen cq over geliberaliseerde woningen beschikken en deze verhuren en/of in eigendom overdragen. Daarnaast zijn er ook kleine rechtspersonen die over enig onroerend goed beschikken cq particulieren die hun enige onroerende zaak in een stichting hebben ondergebracht. Het criterium ‘rechtspersoon’ kan in concrete situaties tot uiterst onredelijke sancties leiden. Het verdient aanbeveling om dit nogal ‘harde’ onderscheid nader te bezien teneinde onredelijke toepassing van het handhavingscriterium te voorkomen. Een alternatief is om de hoogte van de maximale boete niet in de wetgeving op te nemen maar afhankelijk te maken van de omvang van het onroerend goed, een en ander in het handhavingsprotocol nader uit te werken.

HJtM.