



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

De heer/mevrouw

ILT
Bureau Bestuurlijke Boete

Westelijke Parallelweg 4
Zwijndrecht

Postbus 16191
2500 BD Den Haag

T 088 489 00 00
F 070 456 36 31
www.ilent.nl

bbb@ilent.nl

Ons kenmerk

.....

Uw kenmerk

-

Bijlage(n)

Kopie boeterapport

Datum 31-10-2023
Onderwerp Voornemen tot boeteoplegging
Zaaknummer

Geachte heer/mevrouw

Hierbij treft u een boeterapport aan, waarin een overtreding van artikel 2.1, vierde lid, van het Besluit Energieprestatie Gebouwen (hierna: BEG) is opgenomen. Meer specifiek staat in het boeterapport dat u de woning aan de , heeft verkocht zonder een geldig energielabel, terwijl in het genoemd artikel staat dat de eigenaar bij de verkoop van een gebouw een geldig (definitief) energielabel¹ voor dat gebouw beschikbaar stelt aan de koper².

Op het energielabel staat o.a. informatie over de energieprestatie van de betreffende woning en maatregelen die nog genomen kunnen worden tot verduurzaming van de woning. Met het energielabel kan de koper een inschatting maken van de hoogte van de energierekening en de stappen die nog gezet kunnen worden in verduurzaming van de woning. Daarom is het belangrijk dat de koper bij het sluiten van de koopovereenkomst het energielabel krijgt.

Dit betekent concreet dat het moment van de verkoop bepalend is voor de overtreding en dat deze overtreding niet ongedaan gemaakt kan worden door alsnog (achteraf, na de verkoop) een energielabel te laten registreren. Verder is van belang dat de verkoper van de woning te allen tijde verantwoordelijk is voor het beschikbaar stellen van het energielabel. Dat de makelaar, notaris of een andere partij die bij de verkoop van de woning is betrokken, de verkoper niet hebben geattendeerd op deze verplichting is niet relevant. Ook het feit dat de verkoper de overtreding van artikel 2.1, vierde lid, van het Beg niet opzettelijk heeft begaan, is niet relevant. Opzet is namelijk geen bestanddeel van de overtreden bepaling.

Voor de overtreding van artikel 2.1, vierde lid, van het Beg kan gelet op artikel 120b van de Woningwet een bestuurlijke boete worden opgelegd.

¹ Het voorlopig energielabel is niet hetzelfde als het definitief energielabel. Het voorlopig energielabel is gebaseerd op basis van een inschatting van de gegevens die geregistreerd staan bij het kadaster, zoals het bouwjaar en het woningtype. Het voorlopig energielabel geeft dan ook geen nauwkeurig beeld van de energieprestatie van de woning en kan niet in de plaats van een definitief energielabel worden geleverd. Een definitief energielabel geeft o.a. aan hoe energiezuinig de specifieke woning is. Er staat ook informatie over energiebesparende maatregelen. De definitieve energielabels zijn geregistreerd in de landelijke database EP-Online. Door de postcode en het huisnummer in te vullen op zoekjeenergielabel.nl kan geverifieerd worden of de woning is voorzien van een definitief energielabel

² Ook wanneer de koper de woning wil (laten) renoveren of verbouwen is de verkoper verplicht om een geldig energielabel beschikbaar te stellen.

De bestuurlijke boete voor vorengenoemde overtreding is in de beleidsregel boeteoplegging verkoop en oplevering woning zonder geldig energielabel 2021³ vastgesteld op:

€ 450,- per verkochte woning voor natuurlijke personen;

€ 900,- per verkochte woning voor rechtspersonen.

Indien een overtreding (verkoop woning zonder geldig energielabel) wordt begaan door meerdere personen wordt aan allen een boete opgelegd, waarbij het boetebedrag gelijkelijk over hen wordt verdeeld.

ILT
Bureau Bestuurlijke Boete

Datum
31-10-2023

Ons kenmerk

Gelet op het bovenstaande heb ik het voornemen u een boete op te leggen van € 450,-.

Voordat ik de boete aan u opleg, stel ik u in de gelegenheid een zienswijze in te dienen. U kunt uw zienswijze (inclusief bewijsstukken) binnen **twee weken** na dagtekening van deze brief schriftelijk kenbaar maken onder vermelding van het zaaknummer.

U kunt uw zienswijze sturen aan:

Inspectie Leefomgeving en Transport
Afdeling Juridische Zaken
Bureau Bestuurlijke Boete
Postbus 16191
2500 BD Den Haag

of per e-mail: bbb@ilent.nl

Tot slot wijs ik u nog op het volgende.

In artikel 2.2. Beg staat dat het beschikbaar stellen van een energielabel niet van toepassing is op:

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

b. rijksmonumenten als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, monumenten waarvoor het ontwerpbesluit, bedoeld in artikel 3.2, vierde lid, van de Erfgoedwet, ter inzage is gelegd, vanaf de dag van die ter inzagelegging tot het moment van inschrijving in het rijksmonumentenregister, bedoeld in artikel 1.1 van die wet, of het moment waarop vaststaat dat het monument niet wordt ingeschreven in dat register, 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, en die een lage energiebehoefte hebben;

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 m² 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.

³ Staatcourant 2021, 45088

ILT
Bureau Bestuurlijke Boete

Datum
31-10-2023

Ons kenmerk

Er is geen landelijke database waarin de niet-labelplichtige woningen worden geregistreerd. Daarom is het niet altijd direct zichtbaar voor mij of de verkochte woning labelplichtig is. Indien uw woning onder één van de uitzonderingsbepalingen valt, dan kunt u dat vermelden in uw zienswijze. In dat geval wordt er uiteraard geen boete aan u opgelegd.

Mocht u nadere informatie willen over de bestuurlijke boete-procedure raadpleeg dan de brochure op onze internetsite: www.ilent.nl.

Hoogachtend,
De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,
Het hoofd van het Bureau Bestuurlijke Boete,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'V' and 'C' followed by a horizontal line and a curved flourish.

Mevrouw mr. [redacted]