

549

Besluit van 11 december 2013 tot wijziging van het Besluit energieprestatie gebouwen in verband met de implementatie van de artikelen 2, 11, achtste lid, en 13 van richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 5 november 2013, nr. 2013-0000685287, CZW;

Gelet op de artikelen 2, 11, achtste lid, en 13 van richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen (herschikking) (PbEU L153/13) en artikel 120 van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 28 november 2013, nr. W04.13.0395/I);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 5 december 2013, nr. 2013-0000740214, CZW;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit energieprestatie gebouwen wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1.1, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. De definitie van «certificaat» vervalt.

2. Na de definitie van «airconditioningsysteem» wordt een definitie ingevoegd, luidende:

energieprestatie: berekende of gemeten hoeveelheid energie die nodig is om aan de vraag naar energie te voldoen die verband houdt met een normaal gebruik van een gebouw, waaronder energie die wordt gebruikt voor verwarming, koeling, ventilatie, warmwatervoorziening en verlichting;

3. De definitie van «energieprestatiecertificaat» komt te luiden:
energieprestatiecertificaat: op een gebouw betrekking hebbende schriftelijke verklaring:

1°. waarin het resultaat is vermeld van de berekening van de energieprestatie;

2°. waarin referentiewaarden zijn vermeld waarmee de energieprestatie kan worden vergeleken en beoordeeld en

3°. die aanbevelingen voor een kostenoptimale verbetering van de energieprestatie bevat, tenzij een dergelijke verbetering redelijkerwijs niet mogelijk is;

B

Artikel 2.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «de bouw van een gebouw» vervangen door: de oplevering van een gebouw.

2. Na het vierde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

5. Een energieprestatiecertificaat is geldig gedurende tien jaar na de datum van afgifte ervan.

C

Artikel 2.4 komt te luiden:

Artikel 2.4

1. De eigenaar van een gebouw brengt een daarvoor afgegeven geldig energieprestatiecertificaat aan op een voor het publiek duidelijk zichtbare plaats in dat gebouw, indien:

a. van dat gebouw een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m² in gebruik is bij een overheidsinstelling en veelvuldig door het publiek wordt bezocht, of

b. het gebouw wordt verkocht of aan een nieuwe huurder wordt verhuurd, een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m² heeft en veelvuldig door het publiek wordt bezocht.

2. Bij ministeriële regeling kan worden bepaald dat het eerste lid van toepassing is op een of meer bij die regeling aan te wijzen onderdelen van het energieprestatiecertificaat.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 juli 2014.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

Wassenaar, 11 december 2013

Willem-Alexander

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

Uitgegeven de *negentiende* december 2013

De Minister van Veiligheid en Justitie,
I.W. Opstelten

Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State wordt met de daarbij behorende stukken openbaar gemaakt door publicatie in de Staatscourant.

NOTA VAN TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

Op 1 januari 2008 is het Besluit energieprestatie gebouwen in werking getreden ter implementatie van de richtlijn 2002/91/EG van 16 december 2002 betreffende de energieprestatie van gebouwen. Deze richtlijn had tot doel het stimuleren van een verbeterde energieprestatie van gebouwen in de Europese Unie, daarbij rekening houdend met de klimatologische en plaatselijke omstandigheden buiten het gebouw, de eisen voor het binnenklimaat en de kosteneffectiviteit.

Aanleiding voor de onderhavige voorgestelde wijziging van het Besluit energieprestatie gebouwen is de vaststelling van richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen, de «Energy Performance of Buildings Directive (hierna: herziene EPBD). Deze herziene EPBD, een nadere uitwerking en aanscherping van de eerdere richtlijn van 16 december 2002, is vastgesteld vanuit de behoefte om de energie-efficiëntie in de gebouwde omgeving verder te stimuleren. De in de herziene EPBD geformuleerde Europese doelstellingen zijn mede richtinggevend voor het Plan van aanpak Energiebesparing Gebouwde omgeving dat in februari 2011 (Kamerstukken II 2010/2011, 30 196, nr. 131) aan de Tweede Kamer is gezonden.

In de brief «Toezeggingen en moties bouwregelgeving, energiebesparing en brandveiligheid» van 16 mei 2013 (Kamerstukken II 2012/2013, 32 757, nr. 63) is ingegaan op de implementatie van de herziene EPBD. Daarin is onder meer het beoogde traject tot totstandkoming van een vereenvoudigd energieprestatiecertificaat (hierna: energielabel) voor woningen uiteengezet. Daarnaast is in deze brief aangegeven dat het de intentie is om de eisen uit de herziene EPBD ten aanzien van het afficheren van een energielabel in bepaalde gebouwen met een totale bruikbare vloeroppervlakte van meer dan 500 m² spoedig te implementeren. In de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst van 29 augustus 2013 (Kamerstukken II 2012/2013, 30 196, nr. 201) is bevestigd dat het oorspronkelijke voorstel met betrekking tot zogeheten utiliteitsgebouwen van november 2012, zoals dat toen was opgenomen in het wetsvoorstel Kenbaarheid energieprestatie gebouwen en een nieuw Besluit energieprestatie gebouwen, ongewijzigd wordt ingevoerd. Het belangrijkste onderdeel van het onderhavige besluit betreft de verplichting omtrent het afficheren van het energielabel.

In onderdeel 8 van dit algemeen deel van de toelichting is een transponeringstabel opgenomen met een overzicht van de voor de implementatie van de herziene EPBD benodigde wijzigingen in de regelgeving.

2. Het onderhavige besluit als onderdeel van de implementatie

De herziene EPBD bevat bepalingen over minimumeisen aan nieuwbouw en ingrijpende renovatie van bestaande gebouwen, technische bouwsystemen, keuring van airconditioningsystemen en verwarmingsinstallaties, het proces naar bijna energieneutrale gebouwen en het energielabel. De richtlijn verplicht de lidstaten sancties op te leggen bij het overtreden van de nationale bepalingen.

Ter implementatie van deze richtlijn worden de Woningwet, het Besluit energieprestatie gebouwen en het Bouwbesluit 2012, alsmede de bijbehorende ministeriële regelingen gewijzigd.

Al sinds 1995 worden in Nederland minimumeisen gesteld aan nieuwbouw. Aanvullend zijn sinds 1 juli 2013 minimumeisen voor ingrijpende renovaties en technische bouwsystemen van kracht. Verder is per 1 december 2013 een wijziging van het Besluit energieprestaties gebouwen (Beg) en de Regeling energieprestatie gebouwen (Reg) in werking getreden waarmee de bepalingen omtrent keuringen van airconditioningsystemen worden geactualiseerd conform de artikelen 15 tot en met 17 van de herziene EPBD. Deze artikelen hebben betrekking op het doen laten plaatsvinden van keuringen van airconditioningsystemen. Tevens zijn er inmiddels concrete afspraken met de branches voor installateurs en ketelfabrikanten dat begin 2014 een vrijwillig systeem voor keuring van verwarminginstallaties wordt opgestart, conform de eisen die de herziene EPBD daaraan stelt. Een wetsvoorstel betreffende de introductie van een sanctie voor het niet overhandigen van een energielabel bij de verkoop en verhuur van (utiliteits)gebouwen is eveneens in voorbereiding. Indiening van dit wetsvoorstel is voorzien begin 2014. Ten slotte volgt in 2014 nog een aanpassing van het Beg en de Reg met betrekking tot de voorschriften omtrent energielabels voor woningen nadat de Tweede Kamer akkoord is gegaan met de vereenvoudiging van het energieprestatiecertificaat voor woningen. Dit betreft artikel 12 van de herziene EPBD.

Met de thans voorgestelde wijziging van het Beg wordt, uit het oogpunt van een betere leesbaarheid, de tot op heden gebruikte definitie van energieprestatiecertificaat vervangen door twee definities, een nieuwe definitie voor energieprestatie en een herziene definitie voor energieprestatiecertificaat. Daarnaast worden twee artikelen in dit besluit geactualiseerd, te weten de bepaling over de plicht wanneer men in het bezit moet zijn van een energielabel en de bepaling over de zogeheten afficheringsplicht. Dit betreft implementatie van de artikelen 2, 11, achtste lid, en 13 van de herziene EPBD. Inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit is voorzien per 1 juli 2014.

3. De afficheringsplicht

De herziene EPBD legt de nadruk op de voorbeeldfunctie van de overheid en andere gebouwen die veelvuldig door het publiek worden bezocht. Onderdeel daarvan is het tonen dat er met het milieu en energiegebruik rekening wordt gehouden. In deze informatieoverdracht wordt voorzien door in gebouwen met een zekere omvang de energielabels op een opvallende plaats aan te brengen.

In het geval van een gebouw dat in gebruik is bij een overheidsinstelling met een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m² dat veelvuldig door het publiek wordt bezocht, dient de eigenaar permanent (dus niet alleen bij de bouw of bij verkoop of verhuur) over een energielabel te beschikken, en moet dat bovendien op een voor het publiek duidelijk zichtbare plaats in dat gebouw aanbrengen.

Voor gebouwen die niet in gebruik zijn bij een overheidsinstelling, maar wel een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m² hebben en veelvuldig door het publiek worden bezocht, geldt de afficheringsplicht alleen indien er als gevolg van een mutatie, dat wil zeggen verkoop of verhuur aan een nieuwe huurder, een energielabel aanwezig dient te zijn.

4. Toezicht en handhaving

Uitgangspunt bij de handhaving is een effectieve werkwijze, die aansluit bij de bestaande mechanismen in de woningmarkt en voor relatief beperkte uitvoeringskosten zorgt. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) krijgt de bevoegdheid om de verplichtingen van het zichtbaar

afficheren van het energielabel te handhaven. Bij het ontbreken van een zichtbaar energielabel in overheidsgebouwen met een publieksfunctie en groter dan 500 m² kan door de ILT een last onder dwangsom worden opgelegd. Dit geldt ook voor overige voor publiek toegankelijke gebouwen groter dan 500 m² waar als gevolg van een transactie het energielabel aanwezig moet zijn.

5. Gevolgde procedure en inspraak

Voor de implementatie van de herziene EPBD is de zogenoemde klankbordgroep EPBD ingesteld. Hierin zijn de bouw-, installatie- en advieswereld, de energiebedrijven en belangenorganisaties van huurders en verhuurders vertegenwoordigd. De klankbordgroep is geconsulteerd bij het gehele implementatieproces van de herziene EPBD.

Voorts is de implementatie van de herziene EPBD, waaronder de afficheringsplicht dat het belangrijkste onderdeel is van het onderhavige besluit, besproken in het Overlegplatform Bouwregelgeving, alsmede met de VNG en het IPO. Er is instemmend gereageerd.

6. Toetsing Administratieve lasten, Uitvoerbaarheid en Handhaafbaarheid

Met betrekking tot de administratieve lasten van de implementatie van de herziene EPBD is in november 2010 een studie uitgevoerd (hierna: SIRA rapport). Bij de implementatie van artikelen uit de richtlijn waar sprake is van beleidsruimte is steeds gekozen voor het minst belastende alternatief als het gaat om de administratieve lasten daarvan.

De methodiek uit het onderzoek is gebaseerd op de handleiding «Meten is Weten II» van de Regiegroep Regeldruk uit juni 2008 en het «Standaardkostenmodel administratieve lastendruk burger», ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties uit 2007. In het onderzoek is gekeken naar de aanvullende administratieve lasten en uitvoeringskosten als gevolg van de invoering van de herziene EPBD ten opzichte van de bestaande verplichtingen uit de oude EPBD-richtlijn. Daarnaast is er een onderscheid gemaakt tussen eenmalige en structurele administratieve lasten.

Het SIRA rapport «Gevolgen administratieve en uitvoeringslasten herziene EPBD» gaat in op de effecten op de administratieve lasten voor burgers en bedrijven door de richtlijn 2010/30/EU. Uit het onderzoek van SIRA komt naar voren dat circa 223.800 commerciële gebouwen zullen moeten voldoen aan de afficheringsplicht. De eenmalige administratieve lasten voor bedrijven als gevolg van de gewijzigde afficheringsplicht bedragen € 10,6 miljoen. Dit zijn de kosten voor commerciële gebouw-eigenaren die een gebouw bezitten groter dan 500 m² die een publieke functie vervullen en het energielabel zichtbaar moeten ophangen. Dit geldt alleen voor gebouwen die als gevolg van een transactie over een energielabel beschikken. Het grootste deel van de lasten, € 10,2 miljoen, komt voort uit de noodzakelijke kennisname van de verschillen tussen de oude en de nieuwe regelgeving bij bedrijven. De tijdsbesteding per bedrijf is beperkt, maar de lasten lopen op door het aantal bedrijven en gebouw-eigenaren dat te maken krijgt met de regelgeving. De overige lasten zijn een gevolg van het daadwerkelijk ophangen van het energielabel. De afficheringsplicht veroorzaakt geen structurele administratieve lasten.

7. Voorlichting

De inwerkingtreding van dit besluit zal worden ondersteund door een communicatietraject. Hiertoe heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken Koninkrijksrelaties een communicatieplan opgesteld, dat specifiek is

gericht op de implementatie van de herziene EPBD. Het ministerie communiceert hierover naar het algemene publiek en specifieke doelgroepen onder meer via www.rijksoverheid.nl en nieuwsbrieven.

8. Transponeringstabel

Richtlijn nr. 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen (PbEU L153/13)

Transponeringstabel	
Bepaling in richtlijn 2010/31/EU	Bepaling in implementatieregelgeving of in bestaande regelgeving
Artikel 1 Onderwerp Artikel 2 Definities	Bepaling hoeft uit zijn aard geen implementatie Geïmplementeerd in artikel 1.1 van het Bouwbesluit 2012 (is in werking getreden m.i.v. 1 juli 2013), wijziging Besluit energieprestatie gebouwen (in dit besluit zijn definities voor energieprestatie en energieprestatiecertificaat opgenomen)
Artikel 3 Vaststelling methode voor berekening energieprestatie gebouwen	Geïmplementeerd met artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012, en met wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen die nog in voorbereiding is
Artikel 4 Vaststelling minimumeisen voor de energieprestaties	Reeds geïmplementeerd met afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012
Artikel 5 Berekening kostenoptimale niveaus v/d minimumeisen inzake energieprestatie	Bepaling hoeft uit zijn aard geen implementatie
Artikel 6 Nieuwe gebouwen	Reeds geïmplementeerd met afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012
Artikel 7 Ingrijpende renovatie bestaande gebouwen	Geïmplementeerd middels wijziging van artikel 5.6 van het Bouwbesluit 2012 (is in werking getreden m.i.v. 1 juli 2013)
Artikel 8 Technische bouwsystemen Eerste lid systeemeisen	Geïmplementeerd middels nieuwe afdeling 6.13 van het Bouwbesluit 2012 (is in werking getreden m.i.v. 1 juli 2013)
Artikel 8, tweede lid Slimme meetsystemen	Reeds geïmplementeerd door de novelle wijziging wetsvoorstel verbetering marktmodel (32 374) en de novelle wijziging wetsvoorstel implementatie energie-efficiëntie (32 373) als gevolg van implementatie van richtlijn nr. 2006/32/EG betreffende energie-efficiency bij het eindgebruik en energiediensten Wijziging Bouwbesluit 2012
Artikel 9 Bijna-energieneutrale gebouwen	Bepaling hoeft uit zijn aard geen implementatie
Artikel 10 Financiële stimulansen en marktbelemmeringen	
Artikel 11 Energieprestatiecertificaten Eerste tot en met vierde, zesde en zevende lid	Wijziging Besluit energieprestatie gebouwen, wijziging Regeling energieprestatie gebouwen (in het Besluit energieprestatie gebouwen en Regeling energieprestatie gebouwen is reeds een systeem van energieprestatiecertificaten opgenomen.)
Artikel 11, vijfde lid	Bepaling hoeft uit zijn aard geen implementatie
Artikel 11, achtste lid	Wijziging Besluit energieprestatie gebouwen (in dit besluit opgenomen)
Artikel 11, negende lid	Behoeft uit zijn aard geen implementatie
Artikel 12 Afgifte energieprestatie-certificaten	Wijziging Besluit energieprestatie gebouwen, wijziging Regeling energieprestatie gebouwen (in voorbereiding)
Artikel 13 Afficheren van energieprestatiecertificaten	Wijziging Besluit energieprestatie gebouwen (in dit besluit zijn de voorschriften t.a.v. het afficheren opgenomen)

Bepaling in richtlijn 2010/31/EU	Bepaling in implementatieregelgeving of in bestaande regelgeving
Artikel 14 Keuring van verwarmingssystemen	Wordt niet omgezet in regelgeving. Er is gekozen voor de mogelijkheid van informatieverstrekking aan gebruikers.
Artikel 15 Keuring van airconditioningsystemen	De keuring was reeds opgenomen in het Besluit energieprestatie gebouwen. Met een wijziging van het Besluit energieprestatie gebouwen (nieuwe artikel 3a.1) zijn de bepalingen aangevuld conform de herziene EPBD. Nadere voorschriften zijn opgenomen in een wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen. Beide wijzigingen zijn per 1 december 2013 in werking getreden.
Artikel 16 Verslagen over keuring van verwarmings- en aircosystemen	Met bovengenoemde wijziging van het Besluit energieprestatie gebouwen zijn de bepalingen betreffende het keuringsverslag aangevuld conform de richtlijn
Artikel 17 Onafhankelijke deskundigen	Is reeds geïmplementeerd in het Besluit energieprestatie gebouwen. Nadere voorschriften zijn opgenomen in de bij artikel 15 genoemde wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen.
Artikel 18 Onafhankelijk controlesysteem (volgens bijlage II)	Op grond van artikel 93 van de Woningwet kan de minister voor Wonen en Rijksdienst ambtenaren aanwijzen voor het houden van toezicht op de verplichtingen die zijn opgenomen in het Besluit energieprestatie gebouwen
Artikel 19 Evaluatie	Bepaling hoeft uit zijn aard geen implementatie
Artikel 20 Informatie	Bepaling hoeft uit zijn aard geen implementatie
Eerste en tweede lid	
Artikel 21 Raadpleging	Bepaling hoeft uit zijn aard geen implementatie
Artikel 22 Aanpassing van bijlage I aan de technische vooruitgang	Bepaling hoeft uit zijn aard geen implementatie
Artikel 23 Uitoefening van de bevoegdheidsdelegatie	Bepaling hoeft uit zijn aard geen implementatie
Artikel 24 Intrekking van de delegatie	Bepaling hoeft uit zijn aard geen implementatie
Artikel 25 Bezwaren tegen gedelegeerde handelingen	Bepaling hoeft uit zijn aard geen implementatie
Artikel 26 Comitéprocedure	Bepaling hoeft uit zijn aard geen implementatie
Artikel 27 Sancties	Wijziging van de Woningwet (in voorbereiding)
Artikel 28 Omzetting	Er wordt aan gewerkt om zo spoedig mogelijk een volledige omzetting te realiseren

II Artikelsgewijze toelichting

Artikel I

Onderdelen A en B

De omschrijving van het begrip «energieprestatie» is overgenomen uit artikel 2, onder 4, van de herziene EPBD. De omschrijving van het begrip «energieprestatiecertificaat» sluit aan bij een aantal elementen uit die richtlijn. In artikel 2, onder 12, van die richtlijn staat dat in het certificaat het resultaat van de berekening van de energieprestatie van een gebouw wordt vermeld. Dat element is opgenomen onder 1° van de definitie van energieprestatiecertificaat. De onder 2° van dat onderdeel opgenomen eis dat in het certificaat bepaalde referentiewaarden worden vermeld, is ontleend aan artikel 11, eerste lid, van de herziene EPBD. De onder 3° van dat onderdeel opgenomen eis dat het certificaat aanbevelingen voor

kostenoptimale verbetering van de energieprestatie bevat, is ontleend aan artikel 11, tweede lid, van die richtlijn.

In artikel 1.1 van het Besluit energieprestatie gebouwen is tot op heden ook de geldigheidsduur van het energielabel een element van de definitie. Die geldigheidsduur is echter geen element van het energielabel als zodanig. In de herziene EPBD is deze ook buiten de definitie om geregeld, in artikel 11, achtste lid. Om deze redenen is in dit besluit een aparte bepaling over die geldigheidsduur opgenomen.

Tevens wordt het met de wijziging van artikel 2.1, eerste lid, verplicht om bij de oplevering van een gebouw een energielabel te hebben, in plaats van bij de bouw van een gebouw. Het tijdstip van bouwen begint al bij het storten van de fundering en eindigt bij de oplevering. Bij de bewoordingen die tot nu toe werden gebruikt, was er dan ook enige mate van onduidelijkheid op welk moment precies een energielabel noodzakelijk was. Het tijdstip van oplevering is daarentegen een duidelijk begrip waarover geen misverstand kan ontstaan.

Onderdeel C

In dit artikel is overeenkomstig artikel 13, eerste en tweede lid, van de herziene EPBD een specifiek voorschrift opgenomen ter zake van het energielabel voor grotere overheidsgebouwen met een publieksfunctie, en voor andere grotere gebouwen die veelvuldig door het publiek worden bezocht, zoals winkels, hotels, banken en schouwburgen. Het gaat daarbij om veelvuldig door het publiek bezochte gebouwen met een gebruiksoppervlakte van ten minste 500 m², die door een overheidsinstelling worden gebruikt, of die anderszins frequent door het publiek worden bezocht. Met betrekking tot die overheidsgebouwen was in artikel 2.4 van het Besluit energieprestatie gebouwen al een vergelijkbare regeling getroffen, met betrekking tot die andere grotere gebouwen niet.

De zinsnede «veelvuldig door het publiek bezocht» impliceert dat het gebouw voor het publiek toegankelijk moet zijn. Die gebouwen die niet voor het publiek toegankelijk zijn, vallen daarmee niet onder de bepaling. Onder een overheidsinstelling (eerste lid, onderdeel a) worden zowel onderdelen van de centrale overheid als van medeoverheden begrepen. Hierbij moet worden gedacht aan bijvoorbeeld ministeries, provincies, gemeenten, rechtbanken en waterschappen. Van het in gebruik zijn bij een overheidsinstelling is sprake in tal van situaties, zoals een stadsdeelkantoor of een gemeentelijke sportaccommodatie. Een soortgelijk in gebruik zijn door anderen dan overheidsinstellingen valt buiten de reikwijdte van het voorschrift. Een particuliere sportaccommodatie, waaronder ook begrepen een door een overheidsdienst aan een particulier verpachte sportaccommodatie, behoeft dus geen energielabel aan te brengen. Dat is anders als 500 m² of meer van die accommodatie veelvuldig door het publiek wordt bezocht; in dat geval valt deze, en vallen vergelijkbare situaties, onder onderdeel b van het eerste lid van dit artikel. Het daarin opgenomen vereiste is alleen van toepassing, als sprake is van een mutatie, dat wil zeggen een verkoop of een verhuur aan een nieuwe huurder.

Het bepaalde in het eerste lid, onderdeel a is niet van toepassing op gebouwen die weliswaar door een overheidsinstelling worden gebruikt, maar die niet of niet vaak door het publiek worden bezocht. In het algemeen zal geen label aangebracht dienen te worden in gebouwen waarin uitsluitend zogenoemde backoffice-taken worden verricht. Voor de toepassing van dit onderdeel is bepalend of een groot aantal mensen het gebouw bezoekt. Er wordt hierbij van uitgegaan dat een meer dan incidenteel bezoek hieronder valt. Ook bijvoorbeeld een ministerie waar in de hal informatiemateriaal verkrijgbaar is, moet worden beschouwd als

een gebouw dat veelvuldig door het publiek wordt bezocht. Het vereiste van een voor het publiek duidelijk zichtbare plaats betekent dat het label zo moet worden opgehangen of neergezet, dat het in een algemene ruimte van het gebouw zonder moeite goed zichtbaar is. Dit kan bijvoorbeeld door het ophangen bij of naast de receptie of de uitgang. Het ophangen van het label in een spreekkamer is niet toereikend.

Bij het niet nakomen van deze verplichting kan een last onder dwangsom worden opgelegd. Dit is neergelegd in artikel 120b van de Woningwet.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok