



Beleidsregel van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 01-05-2024, nr. ILT-2024/17398 houdende regels tot vaststelling van boetebedragen voor overtredingen van artikel 120 van de Woningwet en artikel 6.27, eerste, tweede en vierde lid van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Beleidsregel boeteoplegging verkoop en oplevering utiliteitsgebouwen zonder geldig energielabel 2024)

Artikel 1 Berekening van de bestuurlijke boete

1. Deze beleidsregel is van toepassing op overtredingen als bedoeld in artikel 120, tweede lid, van de Woningwet, voor zover de overtreding betrekking heeft op het verkopen en opleveren van een utiliteitsgebouw zonder geldig energielabel als bedoeld in artikel 6.27, eerste, tweede en vierde lid, van het Besluit bouwwerkenleefomgeving juncto artikel 6.29, vierde lid, van het Besluit bouwwerkenleefomgeving.
2. Bij de berekening van de bestuurlijke boete worden voor alle overtredingen als uitgangspunt gehanteerd de normbedragen uit de Tarieflijst boeteoplegging verkoop en oplevering utiliteitsgebouwen zonder geldig energielabel, die als bijlage 1 bij deze beleidsregel is gevoegd.
3. Voor een overtreding als bedoeld in artikel 6.27, eerste, tweede en vierde lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving begaan door een rechtspersoon, zijn de boetebedragen onderverdeeld in klassen die afhankelijk zijn van de gebruiksoppervlakte (m^2 GO) van het utiliteitsgebouw of van het deel van een gebouw met een utiliteitsfunctie.
Klasse A: kleiner dan $1.000 m^2$
Klasse B: van 1000 tot en met $2.500 m^2$
Klasse C: van $2.500 m^2$ tot en met $5.000 m^2$
Klasse D: groter dan $5.000 m^2$
4. De gebruiksoppervlakte (m^2 GO) als bedoeld in het derde lid, is de gebruiksoppervlakte zoals deze in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen staat. Staat in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen geen gebruiksoppervlakte (m^2 GO) dan is bepalend de door de toezichthouder vastgestelde gebruiksoppervlakte (m^2 GO).
5. Indien een overtreding wordt begaan door meerdere natuurlijke en/of rechtspersonen, wordt aan allen een boete opgelegd, waarbij het boetebedrag gelijkelijk over hen wordt verdeeld.

Artikel 2. Cumulatie bestuurlijke boetes

De bij een boetebeschikking op te leggen bestuurlijke boete bestaat, indien er sprake is van meerdere overtredingen, uit de som van de per overtreding berekende boetebedragen.

Artikel 3. Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op 01-05-2024

Artikel 4. Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel boeteoplegging verkoop en oplevering utiliteitsgebouwen zonder geldig energielabel 2024.

Deze beleidsregel zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
Namens deze:
De Inspecteur-Generaal Leefomgeving en Transport
M.C. Wassenaar*



BIJLAGE 1, ALS BEDOELD IN ARTIKEL 1, TWEEDE LID, VAN DE BELEIDSREGEL BOETEOPLEGGING VERKOOP EN OPLEVERING UTILITEITSGEBOUWEN ZONDER GELDIG ENERGIELABEL 2024

Feitcode	Overtreden bepaling	Omschrijving overtreding	Boetebedrag
B 6.27.NP	Art. 120, tweede lid, van de Woningwet jo art. 6.27, eerste, tweede en vierde lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving	Als natuurlijk persoon geen geldig energielabel beschikbaar stellen bij het opleveren of verkopen van een utiliteitsgebouw.	Het bedrag van de eerste categorie, als bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.
B 6.27.A	Art. 120, tweede lid, van de Woningwet jo art. 6.27, eerste, tweede en vierde lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving	Als rechtspersoon geen geldig energielabel beschikbaar stellen bij het opleveren of verkopen van een utiliteitsgebouw dat behoort tot klasse A, als bedoeld in artikel 1, derde lid, van deze beleidsregel.	Tweemaal het bedrag van de eerste categorie, als bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.
B 6.27.B	Art. 120, tweede lid, van de Woningwet jo art. 6.27, eerste, tweede en vierde lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving	Als rechtspersoon geen geldig energielabel beschikbaar stellen bij het opleveren of verkopen van een utiliteitsgebouw dat behoort tot klasse B, als bedoeld in artikel 1, derde lid, van deze beleidsregel.	Viermaal het bedrag van de eerste categorie, als bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.
B 6.27.C	Art. 120, tweede lid, van de Woningwet jo art. 6.27, eerste, tweede en vierde lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving	Als rechtspersoon geen geldig energielabel beschikbaar stellen bij het opleveren of verkopen van een utiliteitsgebouw dat behoort tot klasse C, als bedoeld in artikel 1, derde lid, van deze beleidsregel.	Achtmaal het bedrag van de eerste categorie, als bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.
B 6.27.D	Art. 120, tweede lid, van de Woningwet jo art. 6.27, eerste, tweede en vierde lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving	Als rechtspersoon geen geldig energielabel beschikbaar stellen bij het opleveren of verkopen van een utiliteitsgebouw dat behoort tot klasse D, als bedoeld in artikel 1, derde lid, van deze beleidsregel.	Twaalfmaal het bedrag van de eerste categorie, als bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

TOELICHTING

In de artikelen 120 en 120b van de Woningwet staat dat Onze Minister voor gedragingen in strijd met voorschriften uit een algemene maatregel van bestuur waarin voor Nederland verbindende internationale voorschriften zijn opgenomen (artikel 6.27, eerste, tweede en vierde lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving) handhavend kan optreden middels het opleggen van een last onder bestuursdwang of een bestuurlijke boete. Conform artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht is het Onze Minister toegestaan om in plaats van een last onder bestuursdwang een last onder dwangsom op te leggen.

Op grond van de artikelen 12 en 27 van Richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen, zoals gewijzigd bij Richtlijn 2018/844/EU en Verordening (EU) 2018/1999, is Nederland verplicht om handhavend op te treden bij overtreding van artikel 6.27 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Op grond van artikel 120b, eerste lid, van de Woningwet jo. artikel 2, eerste lid, van het Besluit mandatering aan ILT van handhavingsbevoegdheden en aanwijzing toezichthouders op het terrein van BZK-wetgeving is de Inspectie Leefomgeving en Transport aangewezen als handhavende instantie.

Handhavend optreden met een bestuurlijke boete is de meest passende interventie. Het niet verstrekken van een energielabel aan de koper heeft immers onomkeerbare gevolgen, in die zin dat de koper het energielabel niet heeft kunnen betrekken bij de beslissing om tot aankoop over te gaan. Dit terwijl dit wel één van de doelstellingen van de Richtlijn is.¹ Het opleggen van een last onder dwangsom kan er weliswaar toe leiden dat alsnog een energielabel wordt verstrekt aan de koper, maar dit kan de reeds gemaakte keuze tot aankoop niet beïnvloeden. Daarom is in dit geval handhavend optreden met een bestuurlijke boete de meest passende interventie. De Landelijke Handhavingsstrategie Omgevingsrecht kent in die situatie waarin sprake is van een goedwillende overtreder en onomkeerbare gevolgen de mogelijkheid om bestuursrechtelijk bestraffend te handhaven.

De mogelijkheid van het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtredingen betreffende het energielabel heeft de wetgever welbewust in artikel 120b van de Woningwet opgenomen. Deze mogelijkheid hangt samen met de wijziging van de Woningwet in verband met het versterken van het handhavingsinstrumentarium. (Kamerstukken II, 2013-2014, 33 966, nr. 3, blz. 84)

Aan de hoogte van de bestuurlijke boete zijn maximumgrenzen gesteld ten aanzien van een overtreding door een natuurlijk persoon of een rechtspersoon. Artikel 120b, tweede lid, van de Woningwet verwijst naar artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. Voor natuurlijke personen geldt maximaal de geldboete genoemd bij categorie 1 (per 1-1-2024: € 515,-) en voor rechtspersonen geldt maximaal categorie 4 (per 1-1-2024: € 25.750,-). Deze boetebedragen worden tweejaarlijks geïndexeerd door de Minister van Justitie en Veiligheid. De laatste indexering was op 1 januari 2024.² De volgende indexering is derhalve op 1 januari 2026.

Het boetebedrag per verkocht of opgeleverd utiliteitsgebouw zonder geldig energielabel wordt voor natuurlijke personen vastgesteld op een vast bedrag; een geldboete van categorie I. Voor rechtspersonen is het boetebedrag afhankelijk van de klasse waarin het gebouw kan worden ingedeeld. Deze klasse is afhankelijk van de gebruiksoppervlakte. De kosten van het laten registreren van een energielabel zijn immers onder andere afhankelijk van de gebruiksoppervlakte. Door de boetehoogte te koppelen aan de gebruiksoppervlakte wordt voorkomen dat het boetebedrag voor een utiliteitsgebouw met een grote gebruiksoppervlakte niet afschrikwekkend is. In sommige gevallen staat de gebruiksoppervlakte niet in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Bijvoorbeeld, in die situatie waarin een deel van een gebouw een utiliteitsfunctie heeft. In dat geval zal de toezichthouder de gebruiksoppervlakte zelf vaststellen.

Bij de totstandkoming van de hoogte van de boetes is rekening gehouden met de ernst van de overtreding. Daarnaast is rekening gehouden met het belang dat wordt gediend met artikel 6.27 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de beoogde afschrikwekkende werking van de boeteoplegging (effectiviteit van deze maatregel).

De boete voor een rechtspersoon is om drie redenen hoger dan de boete voor een natuurlijk persoon. Ten eerste zal een rechtspersoon zich in de meeste gevallen beroepshalve bezighouden met energielabels en wordt een overtreding bij de uitoefening van (dagelijkse) werkzaamheden ernstiger gevonden dan een overtreding door een natuurlijk persoon die in de meeste gevallen eenmalig of incidenteel een utiliteitsgebouw verkoopt of oplevert. Ten tweede heeft een organisatie met rechtspersoonlijkheid ten opzichte van een natuurlijke persoon in het algemeen een grotere financiële draagkracht. Ten derde wordt bij een rechtspersoon de boete gerekend tot (bruto) bedrijfskosten, terwijl een natuurlijk

¹ Considerans nr. 22 van Richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen.

² Stb 2023, 33388.



persoon de boete uit de netto-inkomsten moet voldoen.

In artikel 1, vijfde lid, van deze beleidsregel is bepaald dat indien een overtreding wordt begaan door meerdere natuurlijke en/of rechtspersonen, aan allen een boete wordt opgelegd, waarbij het boetebedrag gelijkelijk over hen wordt verdeeld. De reden van het opnemen van deze bepaling is met name ingegeven door het feit dat het voorkomt dat ex-(zaken)partners of erven een utiliteitsgebouw verkopen. De ervaring in de afgelopen jaren heeft geleerd dat in bezwaar regelmatig discussie ontstond over wie (welk deel van) de boete moet betalen. Om deze discussie te voorkomen, is deze bepaling in de beleidsregel opgenomen. Indien een utiliteitsgebouw door meerdere (rechts)personen wordt verkocht of opgeleverd zonder geldig energielabel, wordt aan allen een boete opgelegd. Het boetebedrag wordt gelijkelijk over allen verdeeld. Dit geldt ook in die situatie waarin één van de twee ex-eigenaren voor een groter deel eigenaar was van het gebouw dan de ander(en). Bijvoorbeeld, bij de verkoop of oplevering van een gebouw zonder geldig energielabel door twee eigenaren, zijnde natuurlijke personen, wordt aan beiden een boete opgelegd ter hoogte van 50% van de geldboete uit de eerste categorie van artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.