



## Beleidsregel van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 8 augustus 2024, nr. ILT-2024/35660, 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 woning zonder geldig energielabel 2024)

### Artikel 1 Berekening van de bestuurlijke boete

- 1Deze 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 woning zonder geldig energielabel als bedoeld in artikel 6.27, eerste, tweede en vierde lid van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- 2Voor een overtreding begaan door een natuurlijke persoon bedraagt de boete per verkochte of opgeleverde woning zonder geldig energielabel het bedrag van de eerste categorie, als bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.
- 3Voor een overtreding begaan door een rechtspersoon bedraagt de boete 200% van het bedrag bedoeld in het tweede lid, per verkochte of opgeleverde woning zonder geldig energielabel.
- 4Onder een geldig energielabel wordt verstaan een energielabel dat overeenkomstig artikel 5.11 van de Omgevingsregeling is verstrekt en waarvan de opname van de gegevens minder dan tien jaar geleden heeft plaatsgevonden als bedoeld in artikel 6.29, vierde lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- 5Indien 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, in geval er sprake is van meerdere overtredingen, uit de som van de per overtreding berekende boetebedragen.

### Artikel 3. Intrekking

De Beleidsregel boeteoplegging verkoop en oplevering woning zonder geldig energielabel 2021 wordt ingetrokken.

### Artikel 4. Overgangsrecht

De Beleidsregel boeteoplegging verkoop en oplevering woning zonder geldig energielabel 2021, blijft van toepassing op overtredingen die voor de inwerkingtreding van deze beleidsregel begaan zijn.

### Artikel 5. Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking en werkt terug tot en met 1 januari 2024.

### Artikel 6. Citeertitel

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

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

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
Namens deze,  
De Inspecteur-Generaal Leefomgeving en Transport,  
M.C. Wassenaar*



## TOELICHTING

In de artikelen 120 en 120b van de Woningwet is aangegeven 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, 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.<sup>1</sup> 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 overigens 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 handhavingeninstrumentarium. (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 natuurlijke- 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,-)<sup>2</sup>.

Het boetebedrag per verkochte of opgeleverde woning zonder geldig energielabel wordt voor natuurlijke personen vastgesteld op het bedrag genoemd bij de eerste categorie en voor rechtspersonen op 200% hiervan.

Bij de totstandkoming van de hoogte van de boetes is rekening gehouden met de ernst van de overtreding, de mate waarin deze aan de overtreder kan worden verweten en de omstandigheden waaronder de overtreding is gepleegd (artikel 5:46, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht). Daarnaast is rekening gehouden met het belang dat wordt gediend met artikel 6.27 van het Besluit gebouwen 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 woning 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 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 regelmatig voorkomt dat ex-partners of erven een woning verkopen. De ervaring in de afgelopen jaren heeft geleerd dat in bezwaar regelmatig werd aangevoerd dat niet degene die de beschikking tot boeteoplegging ontving maar de ex-partner of één van de andere erven

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

<sup>2</sup> De bedragen van de geldboetecategorieën in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht worden elke twee jaar aangepast aan de ontwikkeling van de consumentenprijsindex.



---

verantwoordelijk is voor de overtreding. Om discussie hieromtrent in de procedure te voorkomen, is deze bepaling in de beleidsregel opgenomen. Indien een woning 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). Voorbeeld, bij de verkoop of oplevering van een gebouw zonder geldig energielabel door twee eigenaren, zijnde natuurlijke personen, wordt aan beide een boete opgelegd ter hoogte van 50% van het bedrag van de eerste categorie. Bij de verkoop of oplevering van een gebouw zonder geldig energielabel door twee eigenaren, zijnde rechtspersonen, wordt aan beide een boete opgelegd ter hoogte van  $200\% \times 0,5 = 100\%$  van het bedrag van de eerste categorie.

Met ingang van 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet, het Besluit bouwwerken leefomgeving en de Omgevingsregeling in werking getreden. Het Besluit energieprestatie gebouwen en de Regeling energieprestatie gebouwen zijn vervallen. In deze beleidsregel wordt verwezen naar de met ingang van 1 januari 2024 geldende regelingen. Daarom is aan deze beleidsregel terugwerkende kracht toegekend tot deze datum. In dit verband is van belang dat de regelgeving waarop deze beleidsregel betrekking heeft, inhoudelijk niet is gewijzigd.