



## Zijn alle woningen energielabelplichtig en wie vraagt het label aan?

Een woning moet op een transactiemoment (verkoop, particuliere verhuur of oplevermoment) voorzien zijn van een energielabel. De verkoper/verhuurder is labelplichtig. Meestal is dit de eigenaar van de desbetreffende woning.

Via de webapplicatie [energielabel voor woningen](#) kan de woningeigenaar in de meeste gevallen een energielabel laten opmaken. Dit heet dan een 'definitief energielabel'.

## Uitzonderingen op de labelplicht voor woningen

Voor woningen zijn er een aantal uitzonderingen waarvoor de labelplicht niet geldt:

- Monumenten zoals bedoeld in de monumentenwet of in de provinciale of gemeentelijke monumenten verordening.
- Alleenstaande gebouwen met een totale bruikbare oppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup> (hiermee worden 'vrijstaande' gebouwen bedoeld)
- Een gebouw dat onteigend is en vervolgens wordt gesloopt.
- Een tijdelijk gebouw met een gebruiksduur van maximaal 2 jaar.
- Kamerverhuur ( het energielabel geldt voor de gehele woning).
- Tijdelijke verhuur korter dan 4 maanden aan dezelfde huurder, waarbij het verwachte energiegebruik minder is dan 25% van het energieverbruik bij permanent gebruik. Soms voldoet een recreatiewoning hieraan, maar over het algemeen zijn recreatiewoningen wel labelplichtig. Lees in de download over recreatiewoningen meer hierover.

## Wie is labelplichtig?

In principe is de verkoper/eigenaar labelplichtig. Maar er kunnen situaties zijn waarbij het begrip "verkoper/eigenaar" onduidelijk is, waardoor het niet duidelijk is wie labelplichtig is. Het gaat dan om de volgende situaties:

### **Opstal en vruchtgebruik**

Is er sprake van recht van mede- of vruchtgebruik en/of medebewoning dan is de gebruiker van de woning niet de eigenaar. Een voorbeeld van deze situatie is een woning die is gekocht door ouders voor hun studerende kind.

### **Eigendom belast met recht van erfpacht/beklemrecht**

Erfpacht heeft betrekking op het mogen gebruiken van grond. Wordt een woning op deze grond verkocht, dan is de eigenaar van de woning (degene die de erfpacht betaalt) labelplichtig.

### **Lidmaatschap coöperatieve flatvereniging**

Bij verkoop van een woning in een coöperatieve (flat)vereniging wordt niet het feitelijk eigendom van het object overgedragen maar het lidmaatschap van de vereniging. De vereniging is de eigenaar van het object. Bij verkoop van de woning wordt echter het lidmaatschap van de vereniging als eigendom van het object gezien. Degene die het lidmaatschap gaat verkopen moet een koppelingsverzoek indienen (hoe dat moet, leest u [hier](#)). Vervolgens kan hij via de webapplicatie het label aanvragen.

Als bewijslast zijn dan twee documenten nodig:

- De akte waaruit blijkt dat de vereniging eigenaar is
- Een bewijs van lidmaatschap van de vereniging

### **Erfgenamen, bewindvoering/curatele en nieuwbouwwoningen**

Ook bij verkoop van de woning door erfgenamen, bewindvoerder of curatoren en bij nieuwbouwwoningen geldt een labelplicht.

Bij de oplevering van een nieuwbouwwoning is de verkopende partij verplicht een geldig energielabel ter beschikking te stellen aan de koper. Dit staat los van het verkoopmoment of de overdracht bij de notaris. Voor nieuwbouwwoningen bestaat een uitzondering als de opdrachtgever ook vóór de overdracht de eigenaar is. In dat geval is de opdrachtgever labelplichtig. Over het eigendom en de labelplicht van nieuwbouwwoningen leest u meer op de pagina voor Projectontwikkelaars onder het Energietabel woningen op [RVO.nl](#).

### **Gebouwen met combinaties van gebruiksfuncties**

Hoe zit het met een aanvraag voor een pand met een tweeledig gebruiksdoel? Bijvoorbeeld een winkel met erboven een woonhuis.

Indien beide delen een eigen, in de BAG geregistreerd, adres hebben:

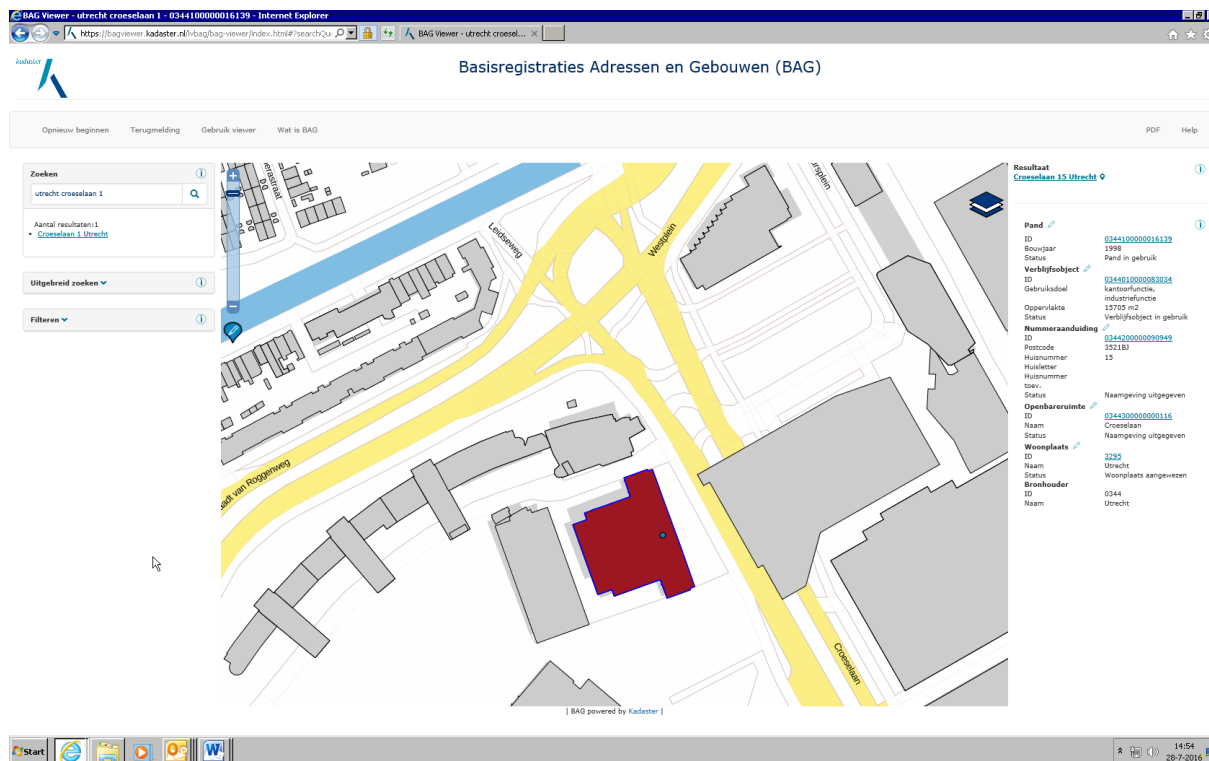
- Voor elk deel van het pand is dan een apart label nodig (een energielabel voor de woning en een energielabel voor een utiliteitsgebouw voor de winkel).
- In BAG moet het pand dan wel gesplitst zijn, zodat beide functies een eigen code (VBO-ID) hebben waarop een label kan worden geregistreerd.
- Voor het energielabel voor de winkel moet een gecertificeerde EPA-adviseur een Energie-Index opstellen. Voor de woning kan de woningeigenaar het label aanvragen via [energielabelvoorwoningen.nl](#).

Als het pand maar één adres en één VBO-ID heeft, dan is er ook slechts één energielabel mogelijk. Er kunnen op één adres dan toch twee gebruiksdoelen zijn. Als in het geval van één adres een van de gebruiksdoelen een woningfunctie betreft die bij het Kadaster geregistreerd staat, dan heeft de woningeigenaar de keuze: óf hij registreert een label voor woningen via [energielabelvoorwoningen.nl](#) (of de EI-route), óf hij laat (tegen hogere kosten) een Energie-Index en label voor Utiliteitsbouw opstellen.

Of een gebouw twee VBO-ID's heeft is te controleren via <https://bagviewer.kadaster.nl>. Eventuele fouten kunnen via deze site worden doorgegeven. De wijzigingen gaan automatisch naar de betreffende gemeente die op basis van bewijsstukken correcties kan aanbrengen in de BAG. Daarbij houden gemeente rekening met het bestemmingsplan en vergunningen. Doorgevoerde wijzigingen in de BAG worden periodiek geüpdatet in de webapplicatie.

# Bag Viewer

De Bag Viewer is te raadplegen via <https://Bag Viewer.kadaster.nl>.



Bent u als eigenaar het niet eens met de manier waarop uw woning in de BAG Viewer is geregistreerd, ga dan eerst in gesprek met uw gemeente. Op basis van deze bevindingen en het akkoord van de gemeente kan er een correctie in de BAG worden gemeld.

## Wijze van inloggen

Zowel particuliere als zakelijke eigenaren kunnen via [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) een definitief energielabel aanvragen. De eerste logt in met DigiD en de tweede met eHerkenning. Als de woning meerdere eigenaren heeft, moet de hoofdeigenaar inloggen. De hoofdeigenaar is de eigenaar van de woning die het grootste aandeel van de woning in bezit heeft. Bij gelijke verdeling wordt de oudste persoon gezien als de hoofdeigenaar.

## Ook utiliteitsgebouwen zijn labelplichtig

Ook voor utiliteitsgebouwen geldt de labelplicht. Met utiliteitsgebouwen bedoelen we gebouwen met de volgende gebruiksfuncties of een combinatie daarvan:

- kantoor,
- gezondheidszorg (klinisch en niet-klinisch),
- bijeenkomst,
- onderwijs,
- sport (verwarmd en matig verwarmd),
- logies,
- cel- en winkelfunctie.

Industriegebouwen (zoals opslag van goederen, logistieke centra, fabrieken, datacenters) hebben in principe geen labelplicht tenzij er in die gebouwen voor meer dan 50 m<sup>2</sup> van bovenstaande gebruiksfuncties aanwezig zijn. In dat geval wordt een label vereist voor die delen van het gebouw, maar het industrieel deel van het gebouw blijft dan buiten beschouwing.

Lees voor meer informatie de FAQ over utiliteitsgebouwen. Deze is te vinden op de pagina Energielabel utiliteitsgebouwen bij [RVO.nl](http://RVO.nl).