



Vanaf 1 januari 2015 moet elke woning die wordt verkocht, verhuurd of overgedragen een definitief energielabel hebben. Wat zijn de consequenties voor woningbezitters?

Definitief Energietabel vanaf 1 januari 2015 wettelijk verplicht

Vanaf 1 januari moet elke woning die wordt verkocht, verhuurd of overgedragen een definitief energielabel hebben. Tussen 1 januari en half februari ontvangen alle woningeigenaren in Nederland een brief van de Rijksoverheid met daarin het 'voorlopig energielabel' van hun woning.

Als u nu al wilt weten wat uw voorlopig energielabel is, kunt u dat zelf al controleren op de website <http://energielabel-checker.rvo.nl>. U krijgt dan bijvoorbeeld het volgende te zien:

A De woning 2313ZZ-57 heeft een voorlopig energielabel A.

G De woning 2313AX-7 heeft een voorlopig energielabel G.

Let op: Als u in een nieuwbouwwoning woont die nog maar kort geleden is opgeleverd, dan is het goed mogelijk dat er voor uw woning nog geen voorlopig energielabel bekend is.

Het voorlopige energielabel is nog geen definitief energielabel maar is slechts een indicatie daarvan. Het voorlopig energielabel is NIET voldoende om te voldoen aan de plicht om een label te leveren bij verkoop of verhuur van een woning.

Het voorlopig energielabel moet worden omgezet in een definitief energielabel.

Hoe is het voorlopig energielabel tot stand gekomen?

De Rijksoverheid heeft het voorlopig energielabel gebaseerd op het bouwjaar van uw woning, het type woning, de oppervlakte van de woning en de omgeving. Dit is informatie waar de overheid over beschikt op basis van de WOZ-administratie die ook wordt gebruikt voor de bepaling van de WOZ-waarde. Het is te verwachten dat het voorlopig energielabel eerder een te pessimistisch dan een te optimistisch beeld geeft van de werkelijkheid.

Van voorlopig energielabel naar definitief energielabel

Er zijn twee manieren om een definitief energielabel te verkrijgen.

1) U kunt het definitief energielabel zelf aanvragen

Vanaf 1 januari 2015 kunt u online een definitief energielabel opvragen op de website www.energielabelvoorwoningen.nl. U kunt dan proberen om voor uw woning een gunstiger energielabel te verkrijgen. In dat geval moet u nauwkeurig aangeven en onderbouwen welke energiebesparende maatregelen er in uw woning zijn genomen aan de hand van een aantal categorieën: Type glas leefruimte, Type glas slaapruiimte, Gevelisolatie, Dakisolatie, Vloerisolatie, Verwarming, Aparte warmwater voorziening, Ventilatie, Zonnepanelen en Zonneboiler.

Als u energiebesparende maatregelen hebt genomen, dan zal u worden gevraagd om deze aan de hand van documentatie aan te tonen. Daarvoor moet u bijvoorbeeld aankoopdocumenten, bouwtechnische rapporten, facturen of foto's uploaden. Uw aanvraag en de documentatie wordt vervolgens gecontroleerd en beoordeeld door een deskundige die uiteindelijk het definitief energielabel opmaakt en aan u toestuurt.

Het is op dit moment nog niet bekend wat de kosten zijn van het zelf online aanvragen van een 'definitief energielabel'. Naar schatting gaat het om enkele tientjes. Vanaf 1 januari zullen de kosten in elk geval bekend worden gemaakt op de website www.energielabelvoorwoningen.nl en in de brief die u van de Rijksoverheid ontvangt

2) U kunt het definitief energielabel laten verzorgen door een deskundige

U kunt ook een deskundige vragen om voor uw woning een officieel EPA-label af te geven, een Energie Prestatie Advies. De kosten daarvan bedragen tussen € 140 en € 210,=. Op het internet kunt u diverse aanbieders vinden die een officieel EPA-label voor u kunnen verzorgen zoals <http://www.epazeeland.nl>

Wat gebeurt er als u niet beschikt over documentatie over genomen energiebesparende maatregelen?

Als u niet wilt of niet kunt aantonen dat uw woning een beter definitief energielabel verdient dan het voorlopig energielabel aangeeft, dan zult u een definitief energielabel krijgen met dezelfde waarde als het voorlopig energielabel. U voldoet dan in elk geval aan uw wettelijke verplichting.

Wat gebeurt er als u geen definitief energielabel heeft?

Als u geen definitief energielabel heeft, kan uw woning wel gewoon worden verkocht en bij de notaris worden overgedragen. U loopt echter wel het risico op een boete. Over de hoogte van de boete zijn nog geen officiële mededelingen gedaan, maar naar schatting zal het gaan om een bedrag van circa € 400,=.

Daarnaast zullen ook kandidaat-kopers voor uw woning belangstelling hebben voor het energielabel van uw woning en zich wellicht afvragen waarom uw woning geen energielabel heeft en andere woningen wel.

Waarom is een definitief energielabel verplicht?

Het verplichte energielabel vloeit voort uit Europese wetgeving die al vanaf 2008 van kracht is. In veel landen om ons heen is het Energielabel al langere tijd verplicht. Ook in Nederland is het energielabel in feite al jaren lang verplicht. In verband met de maatschappelijke discussies over het onderwerp is er echter nooit een sanctie gesteld.

Nu is dat veranderd, vooral omdat de Europese commissie Nederland heeft gedreigd met sancties. En dus komt er nu een wettelijke verplichting. Ten opzichte van eerdere plannen is er nu sprake van een 'light versie' van het energielabel. Maar dat energielabel is vanaf 1 januari 2015 wel verplicht.

Moet u ook in actie komen als mijn huis is verkocht in 2014, maar wordt overgedragen in 2015?

Ja. Ook dan moet u een definitief energielabel aanvragen, ook als de koper van uw woning daar niet om heeft gevraagd. Het gaat hier namelijk om een wettelijke verplichting en niet om een verplichting die voortvloeit uit de koopovereenkomst.

