



Handleiding: Hoe werkt de “bypassroute”?

Nieuwbouw, erfgenamen en niet gevonden woningen: energielabel aanvragen via de webapplicatie

September 2015

De zogenaamde “bypassroute” is voor bijzondere situaties zoals nieuwbouw of voor woningeigenaren zoals erfgenamen of eigenaren van wie de woning niet verschijnt in de webapplicatie. Deze eigenaren kunnen een koppelingsverzoek voor de betreffende woning indienen.

Let op: Een woningeigenaar kan geen erkend deskundige machtigen om een energielabel via de webapplicatie te regelen. Ook geldt deze volmacht niet voor het koppelen van een woning via de bovengenoemde “bypassroute”. Dit is niet toegestaan. De woning wordt namelijk gekoppeld met de rechtmatige eigenaar van het pand of de erfgenaam.

Het proces Wat moet de woningeigenaar of de verantwoordelijke voor het energielabel doen?

Stap 1. De woningeigenaar gaat naar de webapplicatie www.energielabelvoorwoningen.nl en logt in op de site met zijn DigiD en bijbehorende wachtwoord. Op de startpagina gaat hij helemaal naar beneden. Daar ziet hij: “Staat uw woning er niet bij of heeft u een woning geërfd”? Klik op de knop: “Woning zoeken”.

Staat uw woning er niet bij of heeft u een woning geërfd?
Klik dan op de knop rechts om de benodigde gegevens in te vullen.

Woning zoeken

Vervolgens verschijnt er een nieuw scherm waar aanvullende gegevens moeten worden ingevuld:

- E-mailadres (voor bevestiging van de woningaanvraag en terugkoppeling over goed/afkeuring van de woningtoevoeging).
- Postcode en huisnummer van de toe te voegen woning. Klik vervolgens op de knop “Zoeken” en selecteer altijd een woning uit de lijst. Ook al is dit er maar 1. Deze geselecteerde woning wordt dan donker gekleurd.

Staat uw woning er niet bij of heeft u een woning geërfd?
Geef in onderstaande velden postcode en huisnummer op van de woning. Als het systeem meerdere resultaten geeft, kiest u de juiste woning. Vervolgens voegt u een bewijs van eigendom of erfenis toe.

Uw contactgegevens

Emailadres Email adres is verplicht om in te vullen

Zoek de desbetreffende woning

Postcode Huisnummer

Tot slot moet men bewijzen dat de woningeigenaar de opgegeven woning mag opvoeren. Dit zijn bewijzen van woningeigendom, erfenis of nieuwbouw.

Overzicht van bewijsstukken:

Geaccepteerde bewijsstukken voor erven of niet gevonden woningen:

Akte van levering, Hypotheekakte, Akte van verdeling, Kadastraal bericht eigendom, Verklaring van erfrecht/executele of verklaring zuivere aanvaarding, Testament, Akte van kwijting, Recente WOZ-beschikking welke alleen geldt voor appartementseigenaren wiens exacte adres moeilijk op andere wijze is aan te tonen).

Voor nieuwbouw:

Document waaruit blijkt dat een aannemer of (project)ontwikkelaar gerechtigd is om voor de woning een energielabel aan te vragen. In het document dient de(organisatie)naam en het adres van de woning te staan. Hierbij kan gedacht worden aan de omgevingsvergunning (bouwvergunning), de akte met koop-/aanneemovereenkomst of de koop-/aanneemovereenkomst zelf. Ook is het Huisnummerbesluit van de gemeente toegevoegd.

Niet geaccepteerde bewijsstukken zijn:

Koopovereenkomst, Akte van economische eigendom, Conceptakte, Rekeningafschriften en/of betalingsbewijzen, Huurcontracten, Informatiefolder makelaar, Veilingvoorwaarden, taxatierapport, Onleesbare documenten, Overlijdensakte, Akte levering lidmaatschapsrecht.

- De woningeigenaar klikt op de knop “Kies bestand”, zoekt het mee te sturen digitale bestand op en bevestigt dit. De verzuurde bestanden zijn te zien in het onderstaand getoonde venster “*Upload bewijs*”.
- Als laatste zet men een vinkje dat het bewijs naar waarheid is ingevuld. Hierna kan het verzoek tot koppelen worden verzurd.

Upload bewijs

De volgende documenten kunnen dienen als bewijs van eigendom of erfenis:

- Een kopie van de koopakte, van een uittreksel van koopakte of van een uittreksel van de eigendomsakte uit het kadaster.
- Als erfgenaar: een kopie van testament of Verklaring van Erfrecht.

Maximaal 10 MB (jpg, gif, png, pdf)

Geupload

Kies bestand

Bewijslast erfenis is niet goed.pdf X

Terug naar woningoverzicht

Ik heb alles naar waarheid ingevuld

Versturen

Wat gebeurt er vervolgens?

Stap 2. De aanvrager krijgt een ontvangstbevestiging per email van het verzoek om woning x te koppelen aan de aanvrager. De aanvraag en bewijslast wordt door RVO.nl bekeken om na te gaan of hij gerechtigd is om de betreffende woning te mogen opvoeren.

Vervolgens krijgt de eigenaar binnen 5 werkdagen een emailbericht met een goedkeuring.

1. Bij goedkeuring is de koppeling gerealiseerd. De woningeigenaar krijgt een mail dat het koppelen is gelukt.

Stap 3: De eigenaar kan opnieuw inloggen via de webapplicatie een definitief energielabel aanvragen.

2. Bij afkeuring krijgt de woningeigenaar een email dat het verzoek is afgewezen. De woningeigenaar kan eventueel een nieuw verzoek tot koppelen indienen, bijvoorbeeld in verband met ander bewijsmateriaal. **Terug naar stap 1.**

In het bijzonder bij nieuwbouw kan er soms niet gekoppeld worden om een definitief label te regelen. Dit heeft te maken met het feit dat de woning nog niet is geregistreerd door de gemeente. Energielabelvoorwoningen.nl maakt gebruik van Kadaster data van geregistreerde woningen. Met het "*Stappenplan aanvragen energielabel voor nieuwbouwwoningen*" kunt u achterhalen of de nieuwbouwwoning kan worden gekoppeld.

Nieuwe woningen worden door de gemeente met een postcode en huisnummer aangemeld bij het Kadaster. Op het moment dat de woning "in gebruik genomen" wordt gemeld geeft het Kadaster de woning aan RVO.nl door. Alleen als dit gebeurd is, kan de woning worden gekoppeld aan de rechtmatige eigenaar. Vervolgens kan een koppelingsverzoek worden ingediend. Vooral bij appartementen worden huisnummers laat toegekend.

Of de woning bekend is bij Kadaster, is te controleren via bagviewer.kadaster.nl. Eventuele fouten kunnen via de knop "*Terugmelding*" worden doorgegeven aan de betreffende gemeente, die op basis van bewijsstukken correcties kan aanbrengen in de BAG. Doorgevoerde wijzigingen in de BAG worden periodiek geüpdatet in de webapplicatie.

Voor nieuwbouwwoningen zijn de volgende 2 situaties mogelijk wie verantwoordelijk is voor het regelen van het energielabel:

- Bij de oplevering van een woning is de verkopende partij verplicht een geldig energielabel ter beschikking te stellen aan de koper. Dit staat dus los van het verkoopmoment of de overdracht bij de notaris. Want in veel gevallen vindt de oplevering later plaats. Ook al is de koper formeel de eigenaar bij de oplevering, toch is de verkoper verplicht een energielabel te leveren. Bijvoorbeeld: een projectontwikkelaar bouwt een woningcomplex en verkoopt deze vóór de oplevering aan een belegger. Dan is de projectontwikkelaar verplicht een energielabel te leveren aan de belegger bij de oplevering.
- Op deze regel bestaat een uitzondering. Heeft een partij opdracht gegeven voor de bouw van de woning(en) en is deze partij na de oplevering de eigenaar? En heeft deze eigenaar de volledige zeggenschap over de bouw en is hiervoor verantwoordelijkheid? Dan is de eigenaar verplicht om te zorgen voor een energielabel. Bijvoorbeeld: een belegger heeft een projectontwikkelaar opdracht gegeven om een woningbouwcomplex te bouwen en op te leveren. De belegger moet dan zorgen voor een energielabel bij de oplevering van de woningen.

Stappenplan aanvragen energielabel voor nieuwbouwwoningen

