



Welke utiliteitsgebouwen(delen) zijn labelplichtig?

Een (utiliteits)gebouw moet op een transactiemoment (verkoop, verhuur of oplevermoment) voorzien zijn van een energielabel. Het energielabel is verplicht bij gebouwen met de volgende gebruiksfuncties of een combinatie van deze gebruiksfuncties:

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

Uitzonderingen hierop zijn:

- Monumenten zoals bedoeld in de Monumentenwet of in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening; alleenstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m²;
- een gebouw dat in gebruik is voor erediensten en/of religieuze activiteiten (kerk en/of moskee);
- een gebouw dat onteigend is en vervolgens wordt gesloopt;
- een tijdelijk gebouw met een gebruiksduur van maximaal 2 jaar;
- een gebouw waar geen energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen (trekkershut of gite).

Betreft het een gebouw dat valt onder een van deze uitzonderingen, maar is er wel een labelplichtige gebruikruimte aanwezig (zie tabel 1) ? Dan is het toegestaan een energielabel op te stellen. Verplicht is dit echter niet. Overigens kan voor een gebouw alleen een energielabel worden aangevraagd als het is geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Dit is te zien op www.kadaster.nl/-/bag-viewer.

Industriële objecten

Gebouwen met alleen een industriefunctie zijn niet verplicht om in geval van een transactie een energielabel te hebben. Voor gebouwen waarin naast de industriefunctie ook een andere wel energielabelplichtige gebruiksfunctie aanwezig is, geldt alleen een verplichting voor de labelplichtige delen als het gebruiksoppervlakte van het labelplichtige deel (of een combinatie van de gezamenlijke labelplichtige gebruiksfuncties) groter is dan 50 m².

De kantoren van 40 m² (gezamenlijk gebruiksoppervlakte) in een industriehal zijn dus niet labelplichtig. De kantoor- en een onderwijsfunctie (gezamenlijk gebruiksoppervlakte kantoor- en onderwijsfunctie van 55 m²) in of bij een industriegebouw zijn daarentegen wel labelplichtig.

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, of een Energie-Index voor woningen laten opstellen.

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 pandeigenaar de keuze: óf hij registreert een label voor woningen via energielabelvoorwoningen.nl (of de EI-route voor woningbouw) 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 www.kadaster.nl/-/bag-viewer. 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 gemeenten rekening met het bestemmingsplan en vergunningen. Doorgevoerde wijzigingen in de BAG worden periodiek geüpdatet in de webapplicatie.

Voorbeelden

Hieronder wordt een aantal voorbeelden gegeven van de verschillende voorkomende ruimten in een gebouw, tot welke gebruiksfunctie deze ruimten behoren en of ze daarmee labelplichtig zijn. In tabel 2 staat informatie over de specifieke ruimtes.

Tabel 1: Voorbeelden.

Gebouw	Ruimte	Gebruiksfuncties	Energielabel plichtig
Garage	werkplaats	industrie	Nee
	showroom	winkel	Ja
	kantoor	kantoor	Ja
Beroepsschool	leslokalen	onderwijs	Ja
	docentenkamer	onderwijs	Ja
	kantoren	onderwijs	Ja
	gymzaal	sport	Ja
	werkplaats en laboratoria ¹	industrie	Nee
	aula	bijeenkomst	Ja
Restaurant	zitgedeelte restaurant	bijeenkomst	Ja
	keuken	industrie	Nee
	kantoor	kantoor	Ja
Ziekenhuis	zalen voor patiënten	gezondheidszorg	Ja
	operatiekamer	gezondheidszorg	Ja
	restaurant	bijeenkomst	Ja
	algemene keuken (daar waar de maaltijden voor de patiënten worden bereid)	industrie	Nee
	keukentje op afdeling	gezondheidszorg	Ja
	entree	gezondheidszorg	Ja
	kantoren	kantoren	Ja
Supermarkt	winkel	winkel	Ja
	opslagruimte winkel	winkel	Ja
	kantoor	kantoor	Ja

¹ een werkplaats en/of laboratorium hebben een industrie functie en zijn daarmee niet energielabelplichtig. De ruimte waarin de laboratoria en/of werkplaatsen zijn gelegen, worden niet in de gebouwindeling meegenomen. Er dient alleen te worden nagegaan of deze ruimten als verwarmd of onverwarmd moeten worden beschouwd.

In de volgende tabel vindt u informatie over specifieke ruimtes.

Tabel 2: Gebruiksfuncties en aanwijzingen welke ruimten het betreft.

Gebruiksfuncties	Toelichting ¹
Bijeenkomstfunctie:	
-zonder alcoholgebruik	Vergaderzalen in een congrescentrum, bijeenkomstruimte in een kerk, bijeenkomstruimte in een wijkgebouw, bioscoopzaal, theaterzaal, schouwburgzaal, cursusruimte, vergaderruimten, tentoonstellingsruimten, museumzalen, kinderverblijven in een kinderdagverblijf, kinderopvangruimte van een crèche, tribune in een sportgebouw, bibliotheekruimte, expositieruimte, aula in een school, ruimte voor kaart- en bordspelen.
- met alcoholgebruik (ruimten die dienen te voldoen aan het 'besluit eisen inrichtingen Drank- en Horecawet')	Foyer in een theater, speelruimten in een casino, café, eetzaal van een restaurant, kantine van een sportclub, dansruimten in een discotheek, foyer in een schouwburg, Opmerking 1: entrees in utiliteitsgebouwen hebben geen bijeenkomstfunctie, m.u.v. een foyer in theaters en bioscopen
Celfunctie ²	Gevangenis- of een politiecel, kamer in een tehuis voor dwangmatige verpleging, cel op een station.
Gezondheidszorgfunctie:	
- Bedgebed (klinisch)	Ruimten met bedgebonden patiënten in een: ziekenhuis/ verpleegtehuis/psychiatrischeinrichting/gezinsvervangend tehuis voor verstandelijk gehandicapten.
- Ander verblijfsgebied (niet-klinisch)	Ruimten voor de behandeling van niet-bedgebonden patiënten in een: ziekenhuis, verpleegtehuis, psychiatrische inrichting, gezinsvervangend tehuis voor verstandelijk gehandicapten, medisch centrum, polikliniek, praktijkruimte van huisarts/fysiotherapeut/ tandarts/ dierenarts, dierenkliniek, operatiekamer, ruimten in een woonzorgcomplex, ruimten in een bejaardentehuis (ook woongedeelte) of een verzorgingstehuis (ook woongedeelte).
Industriefunctie ³	Werkplaats, magazijn van een fabriek, fabrieksruimte, opslagruimte in een pakhuis, stal van een boerderij, opslagloods, tuinbouwkas, koel- of vrieshuis, muziekstudio, grootkeuken (bijvoorbeeld van een restaurant of ziekenhuis), werkplaats in een garage en een werkplaats in een brandweerkazerne.
Kantoorfunctie	Kantoorruimten in gebouwen, bijvoorbeeld kantoorruimten in een accountantsbureau, administratiekantoor, advocatenkantoor, bankgebouw, gemeentehuis, bedrijfsverzamelgebouw of school, kantoorruimte bij een winkel, kantoorruimte aan een woning, kantoorruimte in een politiebureau, kantoorruimten in brandweerkazerne.
Logiesfunctie zijnde een logiesgebouw	Slaapverblijven in hotels, motels, pensions of asielcentra, slaapruijnten in opvangcentrum voor tijdelijk verblijf van mensen, slaapverblijven in een brandweerkazerne.

Logiesfunctie niet zijnde een logiesgebouw	Ruimten in zomerhuisje/vakantiehuis
Onderwijsfunctie	Klaslokaal in een schoolgebouw, collegezaal van een universiteit, zalen voor projectonderwijs, leraren/docentenkamers.
Sportfunctie	Zwemzaal in een zwembad, gymnastieklokaal, sportruimte in een sporthal, sportruimte in een fitnesscentrum, gedeelte om te bowlen bij een bowlingbaan, biljartzaal, kleedruimte- en doucheruimte bij sport, Tennishal, squashbaan in een squashhal, baan voor indoorkarting, manege, overdekte wielervedbaan, boulodrome (overdekte jeu de boulesbaan), raquetbalbaan, bokszaal, schietbaan, overdekte rolschaatsbaan.
Winkelfunctie	Alle winkelruimten in een winkel of winkelcentrum (ook kantoorachtige functie zoals een reisbureau of makelaarskantoor in een winkelcentrum), winkelgedeelte in een supermarkt, pedicure, reisbureau, bordeel, kapsalon, apotheek, stationsloket, verkoop bij een tankstation, showrooms.
Overige gebruiksfunctie ³	Trafohuisje, telefooncel, parkeergarage, tuinbouwkas bij woning (niet beroepsmatig), sanitair gebouw op een camping, wachtlokaal voor passagiers op een station, bushokje.

¹ Aanwijzingen in deze tabel zijn niet uitputtend.

² Celfunctie dient beschouwd te worden als logiesfunctie.

³ Niet verplicht om een energielabel bij verkoop of verhuur te hebben.

Wie vraagt bij nieuwbouw van utiliteit het label aan?

In principe is de aannemer of projectontwikkelaar verplicht bij oplevering een energielabel te overhandigen. Tenzij de opdrachtgever al eigenaar was van de bouwgrond. De toelichting bij artikel 2.1, tweede lid, van de BEG hierbij is: 'In het geval dat een eigenaar van het bouwterrein opdracht heeft gegeven voor de bouw van het gebouw en vanaf het begin de zeggenschap heeft over de bouw van dat gebouw, dan is die eigenaar zelf verantwoordelijk voor de aanwezigheid van een energielabel bij de oplevering van dat gebouw.'

Voor het opstellen van een energielabel voor utiliteitsbouw schakelt u een EPA-U-adviseur in. Deze kunt u vinden op www.qbis.nl.

Energielabel C verplicht vanaf 2023

Vanaf 2023 is ieder kantoor groter dan 100m² naar verwachting verplicht om minimaal energielabel C te hebben. Check daarom eerst uw energielabel op www.ep-online.nl. Met een energielabel van A, B of C voldoet uw kantoor aan de (voorgenomen) eis voor 2023. Meer informatie vindt u op: www.rvo.nl/energielabelckantoor.