

## Verplicht EPC bij verkoop en verhuur.

Het EPC toont in hoeverre uw woning, appartement, studio, ... al voldoet aan de energiedoelstelling van 2050. In het Vlaams Renovatiepact staat dat tegen 2050 alle woningen een A-label moeten hebben.



### Vernieuwd EPC

Het Energieprestatiecertificaat (EPC) werd sinds de invoering grondig vernieuwd. De belangrijkste verandering is dat huizen en appartementen voortaan een label en een kleurcode (van A+ tot F) krijgen, zodat je in één oogopslag kan zien hoe de woning of het appartement scoort. Het is simpeler en duidelijker dan het oude EPC, wat meer een technische omschrijving was. Je ziet onmiddellijk wat er al goed is en wat nog verbeterd kan worden. Een andere nieuwigheid is dat bij het EPC meteen ook concreet advies gegeven wordt over de maatregelen die je kan nemen om je huis of appartement een hogere score te geven. Het EPC toont in hoeverre je woning, appartement, studio, ... al voldoet aan de energiedoelstelling van 2050. In het Vlaams Renovatiepact staat dat tegen 2050 alle woningen een A-label moeten hebben.

Bestaande EPC's zijn tien jaar geldig, wie er al een heeft hoeft dus niet in alle gevallen een nieuw aan te vragen. Sinds 2022 moet bij verkoop het EPC voor een bestaande woning zijn opgemaakt in 2019 of later.

Bij verhuur mogen EPC's, die werden opgemaakt voor 2019 en nog geldig zijn op het moment van de ondertekening van de huurovereenkomst, nog gebruikt worden. Toch kan het nieuwe EPC in alle gevallen interessant zijn als je intussen renovatiewerken liet uitvoeren. Ook als je niet van plan bent om je woning te verkopen of te verhuren, kan het nieuwe EPC je handige informatie geven, bijvoorbeeld bij renovatieplannen.

Is je woning maximaal 10 jaar oud en hebt je een 'EPC Bouw' dat nog geldig is, dan moet dat EPC Bouw gebruikt worden bij verkoop of verhuur. Een 'EPC Bouw' is onderdeel van de EPB-aangifte.

### **Verplichting voor eigenaars**

De eigenaar van een woning die deze wil verkopen of verhuren moet ervoor zorgen dat een EPC beschikbaar is op het moment dat de woning te koop of te huur wordt aangeboden. Het EPC moet door de eigenaar worden voorgelegd aan de (potentiële) kopers of huurders.

Bij verkoop van een woongebouw wordt het EPC overgedragen aan de koper en in de notariële akte zal een clause met betrekking tot het EPC worden opgenomen. De notaris heeft meldingsplicht aan het Vlaams Energieagentschap indien geen EPC aanwezig is. Indien geen EPC aanwezig is, zal de eigenaar uitgenodigd worden op een hoorzitting en riskeert hij een boete tussen 500 en 5000 euro. Bij het sluiten van een huurovereenkomst ontvangt de huurder een kopie van het energieprestatiecertificaat.

### **Welke woningen ?**

Het EPC bij verkoop en verhuur van bestaande woongebouwen is verplicht vanaf het moment dat een wooneenheid te koop of te huur wordt aangeboden. Het EPC moet dus opgemaakt worden per woning, per appartement, per studio, ... .

Onder VERKOOP wordt verstaan: de zuivere verkoop van het geheel in volle eigendom van een residentieel gebouw dat niet onbewoonbaar is verklaard. Bij schenking, bij verkoop van enkel vruchtgebruik, bij gerechtelijke onteigening, ... is dus geen EPC verplicht.

Onder VERHUUR wordt verstaan: de gewone huur, voor zover het gaat over een verhuur over een periode van meer dan twee maanden, de onroerende leasing en de woninghuur van residentiële gebouwen. Dit betekent dat vakantiewoningen, waarvan de huurovereenkomsten voor minder dan twee maanden worden gesloten, niet over een EPC dienen te beschikken. Als je voor 1 januari 2009 reeds een woning verhuurde, waarbij het huurcontract niet werd vernieuwd na 1 januari 2009 en de huurder blijft dezelfde, dan moet je geen EPC laten opmaken. Indien je na 1 januari 2009 wel een nieuwe huurder krijgt of het huurcontract werd vernieuwd, dan moet je wel een EPC laten opmaken. Bij stilzwijgende verlenging van het huurcontract is geen EPC vereist.

Een WOONEENHEID is elke eenheid in een gebouw met woonfunctie (die al dan niet energie verbruikt ten behoeve van mensen) en die over de nodige voorzieningen beschikt om autonoom te functioneren. Voor onbewoonbaar verklaarde woningen is geen EPC nodig bij verkoop. Voor studentenhomes die bestaan uit studentenkamers zonder badkamer en keuken, moet een EPC opgemaakt worden voor het gehele gebouw.

### **Het EPC blijft 10 jaar geldig**

Wanneer de wooneenheid (met een geldig EPC) opnieuw verkocht of verhuurd wordt, binnen deze geldigheidstermijn, moet geen nieuw EPC opgemaakt worden. Uiteraard moet wel steeds een kopie in geval van verhuur en het originele EPC in geval van verkoop worden meegegeven aan de nieuwe huurder of koper. Als in de woning intussen energiebesparende investeringen zijn doorgevoerd, zal de eigenaar er baat bij hebben om een nieuw EPC te laten opmaken, welk een betere score zal geven.

### **Wie kan een EPC opmaken?**

Enkel een erkende energiedeskundige type A kan een EPC bij verkoop of verhuur van een woning opmaken. Een erkend energiedeskundige type A heeft een door het Vlaams Energieagentschap erkende opleiding gevolgd en is geslaagd in een examen. Het is als eigenaar aan te raden om verschillende energiedeskundigen type A te contacteren voor een offerte. Er wordt door de overheid geen vaste prijs opgelegd.

Een energiedeskundige type A inspecteert eerst de woning ter plaatse en kijkt daarbij naar het dak, de muren, de vloer, de ramen, de deuren, de isolatiematerialen, de verwarmingsinstallatie, ... . Daarna verwerkt hij alle gegevens in een speciaal softwareprogramma om de energiescore te berekenen en het EPC op te maken en te ondertekenen. De opmaak van een EPC neemt gemiddeld ongeveer een halve dag in beslag. De opmaak gebeurt met behulp van de certificatiesoftware die door het Vlaams Energieagentschap ter beschikking wordt gesteld aan de erkende energiedeskundigen type A. Bij de inspectie moet de energiedeskundige type A het inspectieprotocol volgen. Door het gebruik van een vaste inspectiemethode en specifieke software wordt de reproduceerbaarheid verhoogd.

### **Controle op het EPC**

Het Vlaams Energieagentschap controleert steekproefsgewijs op de geleverde prestaties, kwalificaties en de aanvullende vereisten van de erkende energiedeskundige, alsook op de correctheid en aanwezigheid van een EPC bij verkoop of verhuur en bovendien kunnen ook meldingen gedaan worden aan het agentschap.

In geval van afwezigheid van een EPC bij het te koop of te huur stellen van een woning, zal de eigenaar desbetreffend een brief ontvangen en uitgenodigd worden schriftelijke argumenten in te dienen. Het Vlaams Energieagentschap kan de eigenaar van een woongebouw een administratieve geldboete opleggen van minimaal 500 euro tot maximaal 5000 euro. De afwezigheid van een EPC is (in tegenstelling tot het ontbreken van een bodemattest) op zich geen reden dat de woning niet kan verkocht of verhuurd worden, echter de eigenaar loopt wel het risico op een boete.

Als misbruiken worden vastgesteld of als blijkt wordt gegeven van kennelijke onbekwaamheid, kan het Vlaams Energieagentschap de erkenning van de energiedeskundige intrekken. Als blijkt dat het EPC van onvoldoende kwaliteit getuigt of als blijkt dat de energiedeskundige niet aan de voorwaarden voldoet, kan het Vlaams Energieagentschap de EPC in kwestie intrekken. Als bij de controle blijkt dat het EPC niet met de werkelijkheid overeenstemt, kan het Vlaams Energieagentschap aan de energiedeskundige een boete opleggen tussen 500 en 5000 euro.

### **Online tool voor opzoeken energielabel van een woning.**

Voortaan kan je ook eigenhandig controleren of het gecommuniceerde EPC daadwerkelijk klopt. Iedereen kan deze informatie raadplegen via 'Zoek een EPC', een nieuwe online tool van het Vlaams Energie - en Klimaatagentschap.

Met deze tool kan je dus elke woning in Vlaanderen checken, eigenaars kunnen geen EPC's verwijderen. In het energiedecreet staat namelijk dat bepaalde gegevens uit de energieprestatiecertificatendatabank 'actief openbaar' worden gemaakt. Je kan ook zien welke energiescore de woning heeft - uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>/jaar en ook het EPC-label. De resterende detailinformatie uit het EPC blijft voorbehouden voor de eigenaar of huurder. De eigenaar blijft nog altijd verplicht om de energiescore of het EPC-label te vermelden als je een gebouw wil verkopen of verhuren.

Alleen EPC's die nog geldig zijn, worden getoond. EPC's die na tien jaar vervallen zijn of die overschreven zijn door een recenter EPC, worden niet getoond.

[ZOEK EEN EPC.](#)