

# Het EnergiePrestatieCertificaat, een energierapport voor koop- en huurwoningen



## Verkopen of verhuren?

### Niet zonder EnergiePrestatieCertificaat!



Sinds 1 november 2008 is het EnergiePrestatieCertificaat (EPC) verplicht bij de verkoop van huizen en appartementen. Voor verhuur is de verplichting ingegaan op 1 januari 2009.

Het EPC moet opgesteld worden door een energiedeskundige type A die daarvoor door de Vlaamse overheid werd erkend. Vanaf het moment dat een woning te koop of te huur wordt aangeboden, moet een EPC aanwezig zijn.

Zo krijgen de koper en huurder een idee van hoe energiezuinig een woning is.

Dankzij een Europese richtlijn uit 2002 moeten immers alle gebouwen die verkocht of verhuurd worden, voortaan voorzien zijn van een energierapport: het EnergiePrestatieCertificaat. Met die richtlijn wil de Europese Unie actief meehelpen aan de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen.

Steeds meer mensen zijn zich bewust van het belang van een goed geïsoleerde woning en een zuinige verwarmingsinstallatie. Niet alleen bij nieuwbouw, maar ook bij bestaande huizen of appartementen. Het bepaalt tenslotte voor een groot deel het comfort van een woning.

Zowel de eigenaar van de woning als de huurder of koper hebben er alle baat bij om een EPC te laten opstellen. De eigenaar kan hiermee de energiezuinige kenmerken van zijn woning aantonen én de kandidaat-bewoner weet onmiddellijk of hij al dan niet een hoge energiefactuur mag verwachten.

## Een woning kopen of verhuren?

### Met het EPC weet u meteen of u energiezuinig woont.

Natuurlijk zijn locatie, ruimte en prijs heel belangrijk bij uw zoektocht naar een nieuwe woning, ongeacht of u nu huurder of koper bent. Maar zou u ook niet graag op voorhand weten hoeveel energie de woning verbruikt die u op het oog hebt? Zeker met de alsmaar stijgende energieprijzen. Met een EPC kunt u inschatten hoe energiezuinig een woning is. En ook dat kan de doorslag geven bij het kiezen van een nieuwe woning.

### Welke woningen moeten een EPC krijgen?

Het EPC is verplicht voor woningen, appartementen, sociale woningen en studio's die verkocht of verhuurd worden.

Onder verkoop wordt verstaan de verkoop van het geheel in volle eigendom van een woning. Voor schenkingen, verkoop van vruchtgebruik, erfpacht, kopen van het aandeel van de woning van de ex-partner ... is geen EPC vereist. Ook voor woningen die door de burgemeester onbewoonbaar zijn verklaard of die niet over verwarming beschikken, is een EPC niet nodig. Geen verwarming houdt in dat er geen opwekkingstoestel (ketel, kachel ...) of geen afgiftesysteem (radiator, convector ...) in de woning aanwezig is.

Onder verhuur vallen de gewone huur, voor zover het gaat over een verhuur over een periode van meer dan twee maanden, de onroerende leasing en de woninghuur. Zo moeten bijvoorbeeld vakantiewoningen die telkens verhuurd worden voor periodes van minder dan twee maand geen EPC hebben. (Indien een vakantiewoning voor een aaneengesloten verhuurperiode aan dezelfde huurder twee maand of langer verhuurd wordt, is wel een EPC nodig.)

Voor collectieve woongebouwen, zoals studentenkamers of gemeenschapshuizen met een gemeenschappelijke keuken of badkamer wordt één EPC voor het volledige gebouw opgemaakt.



## Zo ziet het EnergiePrestatieCertificaat eruit

Op het EnergiePrestatiecertificaat staan een aantal administratieve gegevens. Daarnaast bevat het ook de energiescore die de woning behaalt, wie het rapport heeft opgesteld, tips om nog energiezuiniger te wonen enzovoort. Hieronder ziet u een afbeelding van een EPC.

Hier staan de algemene gegevens over de woning: certificaatnummer, adres, bestemming, type woning en eventueel een foto.

Dit is het kengetal of de berekende energiescore van de woning (uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>).

Deze kleurenbalk geeft in één oogopslag weer hoe energiezuinig de woning is.

Nieuwbouwwoningen liggen meestal in de groene zone van de kleurenbalk, dankzij de isolatie, het hoogrendementsglas, ....

Oude woningen met bijvoorbeeld enkel glas en een slechte verwarmingsinstallatie bevinden zich in de rode zone. Zo ziet u dankzij de kleurencode onmiddellijk welk energieverbruik u mag verwachten. Sommige woningen hebben een kengetal, dat buiten de kleurenbalk valt.

Gegevens van de energiedeskundige. Een rechtsgeldig EPC moet getekend zijn door de energiedeskundige.

**energieprestatiecertificaat**  
bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer: 20081101-000000245-0000015-1  
straat: Hoogstraat nummer: 570 bus: 9235 gemeente: Fruitrode

bestemming: eengezinswoning  
type: open bebouwing

softwareversie: 1.0  
**berekend energieverbruik (kWh/m<sup>2</sup>):**  
**380**

Het berekende energieverbruik is een inschatting van de energiezuinigheid van de woning. Op de schaal wordt het energieverbruik van de woning vergeleken met het energieverbruik van alle bestaande gebouwen met woonfunctie.

energiescore: 380

energiescore: zeer energiezuinig (lage energiekosten) | niet energiezuinig (hoge energiekosten)

energiesdeskundige:  
rechtsvorm: NV firma: Enigerbruik-co II KBO-nr: 0999.999.999  
voornaam: Wouter achternaam: Nelsen erkenningscode: EP99999  
straat: Nieuwstraat nummer: 111 bus: 3 A 22  
postnummer: 2415 gemeente: Waterhalen-Bos  
land: België

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de werkelijkheid.  
datum: 2-11-2009  
handtekening: [Handwritten signature]

Dit certificaat is geldig tot en met 2 november 2019

pagina 1 van 3 pagina's

**energieprestatiecertificaat** bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer: 20081101-000000245-0000015-1  
straat: Hoogstraat nummer: 570 bus: 9235 gemeente: Fruitrode

**Detail van het energieverlies**

energieverlies langs muren, daken, vloeren, versters en deuren: zeer laag  
energieverlies via de verwarmingsinstallatie: zeer laag

**Impact op het milieu**

CO<sub>2</sub>-emissie: zeer laag

**Wat kunt u doen om het energieverbruik te verminderen?**

1. Isoleer het hellende dak of de zoldervloer.
2. Vervang het enkel glas door hoogrendementsglas.
3. Plaats extra isolatie in het platte dak.
4. Isoleer de vloer bij de uitvoering van een grondige renovatie.
5. Isoleer de buitenmuren.
6. Vervang de elektrische verwarmingsinstallatie.
7. Als het decentrale verwarmingssysteem aan vervanging toe is, plaats dan een centraal verwarmingssysteem met een hoogrendementsketel en bij voorkeur een condenserende ketel.
8. Vervang de verwarmingsketel door een hoogrendementsketel en bij voorkeur een condenserende ketel.
9. Isoleer de distributieleidingen van de centrale verwarming in onverwarmde ruimtes.
10. Plaats thermostatische kranen op de radiatoren en regel de brander via een buitenvoeler of een geprogrammeerde kamerthermostaat.
11. Isoleer het voorraadvat voor warm water. Richtwaarde voor de isolatiedikte is 5 cm.
12. Isoleer de circulatieleiding voor sanitair warm water.
13. Plaats aanwering aan de buitenzijde van de versters.

De energiedeskundige beveelt aan om de volgende werkzaamheden uit te voeren:

**Extra verbeteringen door milieuvriendelijke energieproductie**

De hierboven vermelde suggesties zijn maatregelen om op een kosteneffectieve manier het energieverbruik van een woning te verminderen. Alleen als de woning voldoende geïsoleerd is of grondige verbouwingswerkzaamheden gepland zijn, is het zinvol om hernieuwbare energiebronnen of warmtekrachtkoppeling in te zetten. Meer informatie over onder andere zonnepanelen, energie uit biomassa of warmtepompen vindt u op de website van het Vlaams Energieagentschap: [www.energieparen.be](http://www.energieparen.be).

**Premies en fiscale aftrek**

Voor bepaalde werkzaamheden kunt u premies of fiscale aftrek verkrijgen. Meer gedetailleerde informatie daarvoor vindt u op [www.energieparen.be](http://www.energieparen.be).

pagina 2 van 3 pagina's

Hier wordt het energieverlies van het gebouw en de verwarming genoteerd. Dankzij het CO<sub>2</sub>-emissiecijfer krijgt u een idee van de impact van de woning op het milieu.

Op het EPC geeft de energiedeskundige aan welke energiebesparende maatregelen wenselijk zijn voor de woning. Hier leest u de korte samenvatting van het advies. De maatregelen worden uitgebreid besproken op de volgende pagina's van het EPC.

Op deze plek geeft de energiedeskundige eventueel bijkomend advies.

Hier wordt verwezen naar de website voor meer informatie over milieuvriendelijke energieproductie, premies en belastingvermindering.

Op de volgende pagina's van het EPC vindt u een aantal bijkomende cijfergegevens over het gebouw. En leest u alles over de energiebesparende adviezen in verband met isolatie, verwarming, productie van warm water of koeling.



## Het EPC stap voor stap

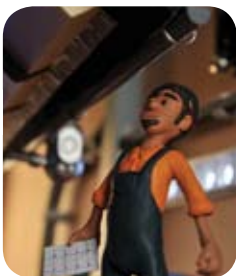
### Bij wie moet de verkoper of verhuurder het EPC aanvragen?

Als u eigenaar bent van een koop- of huurwoning, stelt u een erkende energiedeskundige type A aan. Dat is een energiedeskundige die door de Vlaamse overheid gemachtigd is om een energierapport op te maken. U vindt een overzicht van alle erkende energiedeskundigen type A op de website [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be). Kijk onder de rubriek "verkoop en verhuren" of bel gratis 1700 (elke werkdag van 9 tot 19 uur) voor meer informatie. Het EPC moet aanwezig zijn vanaf het moment dat u een woning te koop of te huur aanbiedt. Zodra een bord te koop of te huur aan de woning wordt geplaatst of vanaf het moment dat de woning te koop of te huur wordt gesteld via een website, een vastgoedmakelaar, een streekkrant, een notarijskrant enzovoort, moet het EPC dus beschikbaar zijn. U moet het EPC kunnen voorleggen aan de kandidaat-kopers of -huurders.



### Wat doet de energiedeskundige?

Een energiedeskundige type A komt eerst ter plaatse de woning inspecteren. Hij kijkt daarbij naar het dak, de muren, de vloer, de ramen, de deuren, de gebruikte isolatiematerialen, de verwarmingsinstallatie ... Daarna stopt de energiedeskundige alle gegevens in een speciaal softwareprogramma om de energiescore te berekenen en het EPC op te maken. Hij ondertekent dan het EPC en overhandigt het aan de eigenaar van de woning. De opmaak van een EPC neemt gemiddeld ongeveer een halve dag in beslag.



### Wie krijgt het EPC bij verhuur en bij verkoop?

Bij verkoop van een woning wordt het originele EPC overhandigd aan de nieuwe eigenaar. Ook in de notariële akte wordt daarover een speciale clausule opgenomen.

Bij verhuur krijgt de huurder alleen een kopie van het EPC, niet het originele rapport.

### Wat heeft de huurder of koper aan het EPC?

Dankzij het EPC weet u als (kandidaat) koper of huurder meteen hoe energiezuinig de woning is, wat het natuurlijk makkelijker maakt om een definitieve keuze te maken. U kunt dan immers inschatten hoe duur de woning zal zijn qua energieverbruik.

Op een EPC staan ook heel wat tips en aanbevelingen om energiezuiniger te wonen. Die maatregelen zijn niet verplicht, maar ze tonen wel aan hoe u kunt besparen op energie. Zo weet u welke investeringen u kunt doen om uw nieuwe woning nog energiezuiniger te maken. Bovendien krijgt u voor bepaalde energiezuinige investeringen een subsidie of belastingvermindering. Voor meer informatie over de premies surft u naar [www.energiesparen.be/subsidies](http://www.energiesparen.be/subsidies) of kunt u terecht op het gratis nummer 1700.

### Wat gebeurt er als er geen of niet tijdig een EPC aanwezig is?

Als woningen verkocht of verhuurd worden zonder geldig EPC, dan loopt de verkoper of verhuurder het risico op een geldboete.

Het Vlaams Energieagentschap voert steekproefsgewijze controles uit op de aanwezigheid van het EPC. Als het Vlaams Energieagentschap vaststelt dat de eigenaar niet over een geldig EPC beschikt, zal deze uitgenodigd worden op een hoorzitting. De verkoper of verhuurder krijgt dan de mogelijkheid om toe te lichten waarom er geen EPC aanwezig is. Daarna kan het Vlaams Energieagentschap een boete opleggen tussen 500 en 5000 euro.

Als bij het verlijden van de authentieke akte geen EPC aanwezig is, heeft de notaris bovendien de plicht om aan het Vlaams Energieagentschap te melden dat het EPC ontbreekt. Ook dan zal de eigenaar die de woning verkoopt of verhuurt, uitgenodigd worden op een hoorzitting, met mogelijk een boete tot gevolg.



## Het EPC praktisch



### Wat kost zo'n EPC ?

De overheid legt geen vaste prijs op voor het opstellen van een EPC. De kostprijs wordt dus bepaald door de vrije markt. U vraagt best bij verschillende energiedeskundigen type A een offerte. De prijs hangt ook af van de soort woning en de documenten over de woning die u aan de energiedeskundige kunt voorleggen (plannen, facturen, ...).

### Hoelang is een EPC geldig ?

Het EnergiePrestatieCertificaat is tien jaar geldig, ook als het gebouw opnieuw verkocht of verhuurd wordt.

Als u energiebesparende investeringen hebt gedaan in de woning, is het als verhuurder of verkoper interessant om een nieuw EPC te laten opmaken. De woning krijgt dan immers een betere score en wordt daardoor interessanter op de markt.

Als de geldigheidsduur van het EPC verstreken is, moet u bij de verhuur van een woning alleen een nieuw EPC laten opmaken als er een nieuwe huurder komt of een nieuw huurcontract wordt opgemaakt. Bij stilzwijgende verlenging van het huurcontract is geen EPC nodig.



### Is een EPC hetzelfde als een energieaudit ?

Neen, een energieaudit vraagt u op vrijwillige basis aan en wordt uitgevoerd door een ander type van deskundige (type B). Die is niet gemachtigd om een EnergiePrestatieCertificaat af te leveren.

Bij een energieaudit krijgt u een veel ruimer en vollediger advies op het gebied van energiebesparende maatregelen. De energieprestatie van de woning wordt ook met andere software berekend.

Een energieaudit geeft wel recht op fiscaal voordeel. Voor meer info zie [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).



### Is een EPC verplicht bij nieuwbouw ?

Als u bij de bouw van uw nieuwe woning een EnergiePrestatieCertificaat bouw ontvangen hebt (verplicht bij nieuwbouw met een bouwaanvraag vanaf 1/1/2006), dan kunt u dit gedurende de geldigheidsduur gebruiken bij de verkoop of verhuur van uw woning.

## Het EPC, uw garantie

### Het EPC, uitgereikt door specialisten

Om er zeker van te zijn dat het EPC correct wordt opgesteld, zijn er een aantal controlemaatregelen.

In de eerste plaats kan alleen een erkende energiedeskundige type A het EPC opmaken. Die volgde daarvoor een erkende opleiding en slaagde voor het examen.

Daarnaast volgt de energiedeskundige bij de opmaak van het EPC een stappenplan, het inspectieprotocol. Hij voert de gegevens in de software in die het Vlaams Energieagentschap (VEA) ter beschikking stelt. Zo bent u zeker dat het EPC op een uniforme en correcte manier wordt opgesteld.

Bovendien voert het VEA steekproeven uit ter controle op de aanwezigheid en de correctheid van het EPC. Bij misbruik zal het VEA optreden en kan het geldboetes opleggen tussen 500 en 5000 euro of de erkenning van de energiedeskundige intrekken.

Bij de opmaak van het EPC wordt alleen rekening gehouden met de gegevens van de woning en niet met het gebruikersgedrag van de inwoners.



## Het EPC in het kort

### Het EPC voor bestaande gebouwen met woonfunctie:

- is verplicht sinds 1 november 2008 bij de verkoop van woningen, appartementen, studio's, studentenkamers, ... ;
- is verplicht sinds 1 januari 2009 bij de verhuur van woningen, appartementen, studio's, studentenkamers, ... ;
- vermeldt hoe energiezuinig de woning is;
- wordt opgemaakt door een energiedeskundige type A. U vindt de lijst van deskundigen op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be);
- wordt door de eigenaar getoond aan kandidaat-kopers of -huurders;
- wordt aan de koper overhandigd, de huurder krijgt een kopie;
- blijft tien jaar geldig.



Het EPC. Voor energiezuiniger wonen.

Meer info:

**ENERGIESPAREN.BE**

Vlaams Energieagentschap

Koning Albert II-laan 20, bus 17, 1000 Brussel  
contact: [www.energiesparen.be/info](http://www.energiesparen.be/info)

## Colofon

Verantwoordelijke uitgever: Luc Peeters, wnd.administrateur-generaal, Vlaams Energieagentschap

Redactie en lay-out: VEA

Druk: Poot Printers

Depotnummer: D/2009/3241/420

Uitgave: november 2009



Vlaamse overheid

