

# Het EnergiePrestatieCertificaat, een energierapport voor koop- en huurwoningen



## Verkopen of verhuren? Niet zonder EnergiePrestatieCertificaat!



Gaat u straks een woning verkopen of verhuren? Vanaf 1 november 2008 is het EnergiePrestatieCertificaat (EPC) verplicht bij de verkoop van huizen en appartementen en op 1 januari 2009 ook voor alle huurwoningen. Het EPC moet opgesteld worden door een energiedeskundige type A die daarvoor door de Vlaamse overheid werd erkend. Zo krijgen de koper en huurder een idee van hoe energiezuinig een woning is.

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 huren? 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 almaar 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.



Dankzij een Europese richtlijn uit 2002 moeten immers alle gebouwen die verkocht of verhuurd worden, voortaan voorzien zijn van een energierapport: het EnergiePrestatie-Certificaat. Met die richtlijn wil de Europese Unie actief meehelpen aan de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en zo tegemoetkomen aan de doelstellingen van het Kyoto-protocol.



## *Welke woningen moeten een EPC krijgen?*

Het EPC is verplicht voor alle woningen, appartementen, studio's, sociale woningen, ... die verkocht of verhuurd worden. Kortom, voor alle wooneenheden die autonoom kunnen functioneren.

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

Voor woningen en appartementen die reeds verhuurd zijn vóór 1 januari 2009 moet pas een EPC opgemaakt worden als er een nieuwe huurder inkomt.

## 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 energie-score 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.

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

**energieprestatiecertificaat**  
bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer: 20081101-000000245-0000015-1

straat: Hooftstraat  
nummer: 57D bus:  
postnummer: 9230 gemeente: Fruitbode

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.

380

kWh/m<sup>2</sup>

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

zeer energiezuinig  
lage energiekosten

met energiezuinig  
hoge energiekosten

energiesdeskundige

rechtspraak: BV firma: Edigverbruik-co II EPC-nr: 0000.000.000

voornaam: Wouter achternaam: Nilsen adresgegevens: Hooftstraat 57D bus 57D nummer: 57D bus 57D

postnummer: 2415 gemeente: Waterhale-Bos

land: België

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de werkelijkheid.

datum: 1-11-2008  
handtekening:

*[Handwritten signature]*

Dit certificaat is geldig tot en met **1 november 2015**



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.

**energieprestatiecertificaat** bestaand gebouw met woonfunctie

certificaatnummer: 20081104-000000345-00000015-1

straat: Hoogstraat nummer: 570 bus:

postnummer: 9235 gemeente: Fruldrade

**Detail van het energieverlies**

	zeer laag	laag	gemiddeld	hoog	zeer hoog
energieverlies lange muren, daken, vloeren, veranda's en buizen	█		█		
energieverlies via de verwarmingsinstallatie	█			█	

**Impact op het milieu**

	zeer laag	laag	gemiddeld	hoog	zeer hoog
CO <sub>2</sub> -emissie	█		█		

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

1. Sluit het hellende dak of de zoldervloer.
2. Vervang het enkel glas door hoogrendementsglas.
3. Plaats extra isolatie in het platte dak.
4. Sluit de vloer bij de uitvoering van een grondige renovatie.
5. Sluit de buitenmuren.
6. Vervang de elektrische verwarmingsinstallatie.
7. Als het decentrale verwarmingssysteem aan vervanging toe is, plaats dan een centraal verwarmingssysteem met een hoogrendementskatalist en bij voorkeur een condenserende katalist.
8. Vervang de verwarmingskatalist door een hoogrendementskatalist en bij voorkeur een condenserende katalist.
9. Sluit de afsluitklepbedrijven van de centrale verwarming in onverwante ruimtes.
10. Plaats thermostatische kranen op de radiatoren en regel de brander via een buitenvoeler of een geprogrammeerde kamerverkoester.
11. Sluit het vloermeubel voor warm water. Richtingsinrichting voor de isolatie is 5 cm.
12. Sluit de circulatieleiding voor koud water.
13. Plaats zonwering aan de buitenzijde van de veranda's.

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

**Extra verbeteringen door milieuvriendelijke energieproductie**

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

**Premies en fiscale aftrek**

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

pagina 2 van 2 pagina's

Op het EPC geeft de energie-deskundige 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 energie-deskundige 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 voor 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 "verkopen en verhuren" of bel gratis 1700 (elke werkdag van 9 tot 19 uur) voor meer informatie. Het EPC moet u 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. Vanaf begin 2009 zal in de notariële akte daarover ook een speciale clause worden 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 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. Zo weet u welke investeringen u kunt doen om uw nieuwe woning nog energiezuiniger te maken.

### Wie isoleert, krijgt steun!

In Vlaanderen zijn er nog te veel huizen die niet of onvoldoende geïsoleerd zijn. Door een goede isolatie, een energiezuinige verwarmingsinstallatie en de vervanging van enkel glas door hoogrendementsglas kunt u een woning al heel wat comfortabeler maken. Het EPC heeft dan ook als doel te sensibiliseren en advies te geven over hoe het beter kan.

Naast de score die de energetische kwaliteit van de woning weergeeft, bevat het EPC ook een adviesonderdeel waarin energiebesparende maatregelen worden voorgesteld. Die maatregelen zijn niet verplicht, maar ze tonen wel aan hoe u kunt besparen op energie. 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.

Hilde Crevits, Vlaams minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur



## Het EPC praktisch



### Wat kost zo'n EPC?

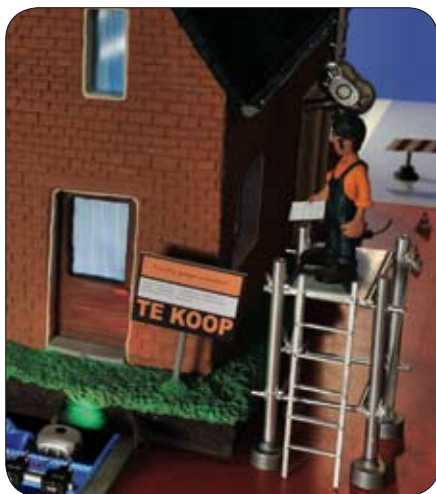
De overheid legt geen vaste prijs op voor het opstellen van een EPC. De kostprijs wordt dus bepaald door de vrije markt. U vraagt best bij verschillende energiedeskundigen type A een offerte. De prijs hangt ook af van de soort woning en de documenten over de woning die u aan de expert kunt tonen (plannen, 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. Bij stilzwijgende verlenging van het huurcontract is dat niet 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 vanaf 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 vanaf 1 november 2008 bij de verkoop van woningen, appartementen, studio's, studentenkamers, ...;
- is verplicht vanaf 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

E-mail: [energie@vlaanderen.be](mailto:energie@vlaanderen.be)

## Colofon

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

Redactie en lay-out: OgilvyOne

Lay-out aanpassing: Digitale Drukkerij Dep. Bestuurszaken

Druk: Goekint graphics

Depotnummer: D/2008/3241/233

Uitgave: november 2008

