



Energy Saving Solutions
0474 95 31 10
info@essepb.be

Wat is het energieprestatiecertificaat? (EPC)

Het energieprestatiecertificaat is een document dat mogelijke kopers of huurders informeert over de energiezuinigheid van een woning. Op basis van het EPC kan u de energiezuinigheid van woningen vergelijken. Het EPC legt geen eisen op aan het gebouw, maar heeft een louter informerende taak.

Wat staat er in een energieprestatiecertificaat?

Het EPC bevat:

- een kengetal (of energiescore), dat de energiezuinigheid van het gebouw weergeeft. Het kengetal is uitgedrukt in Kwh/m² en drukt uit wat het jaarverbruik is ten opzichte van de bruikbare vloeroppervlakte van de woning. Het kengetal wordt op een kleurenbalk (van groen naar rood) geplaatst.
- energiebesparende adviezen die de koper of huurder informeren over mogelijke energiebesparende investeringen.
- een aantal administratieve gegevens, zoals gegevens van de energiedeskundige, informatie over premies, ...

U vindt een voorbeeld van een EPC voor een bestaande woning op de website van het VEA.

Hoe lang duurt de opmaak en wat is de kostprijs?

- Tijdsduur voor de opmaak van een EPC: ongeveer een halve dag.
- Verwachte kostprijs: er wordt **geen vaste kostprijs** vastgelegd door de Vlaamse overheid. De prijs wordt door de markt bepaald en is afhankelijk van de complexiteit van het gebouw en de verplaatsing van de energiedeskundige.
U kan zich wenden tot de energiedeskundige voor meer informatie over de kostprijs.
U kan verschillende energiedeskundigen raadplegen om prijs en kwaliteit te vergelijken.

Hoe lang is het energieprestatiecertificaat geldig?

Het EPC is 10 jaar geldig.

- Als het gebouw opnieuw verhuurd of verkocht wordt en het EPC is nog geldig, dan moet u geen nieuw EPC laten opmaken.

- Als u in de woning intussen maatregelen heeft doorgevoerd waardoor het gebouw energiezuiniger is geworden, dan kan u er baat bij hebben om een nieuw EPC te laten opmaken. Het nieuwe EPC zal dan een betere score geven.

Wie kan een EPC opmaken?

Het EPC wordt opgemaakt door een erkende energiedeskundige:

- voor woningen en andere gebouwen: een erkende energiedeskundige **type A**.
- voor publieke gebouwen: een **interne of externe** erkende energiedeskundige.

Hoe wordt een energieprestatiecertificaat opgemaakt?

De opmaak gebeurt via een softwareprogramma dat door het Vlaams Energieagentschap (VEA) ter beschikking wordt gesteld. Na een inspectie van het gebouw voert de energiedeskundige in het softwareprogramma de nodige gebouwgegevens in.

- Voor **woningen** wordt het EPC berekend op basis van een aantal eigenschappen van het gebouw (zoals de gebruikte isolatiematerialen en de aanwezige verwarmingsinstallatie). Hier wordt enkel rekening gehouden met de gebouweigenschappen. Het werkelijke verbruik van de gebruiker heeft geen invloed op de berekening.
- Voor **publieke gebouwen** wordt het EPC berekend op basis van het **verbruik** van elektriciteit, stookolie, aardgas of andere energiebronnen. Die gegevens moeten gedurende exact een jaar worden bijgehouden.

Wat gebeurt er als ik geen energieprestatiecertificaat (EPC) kan voorleggen?

Het Vlaams Energieagentschap (VEA) controleert via steekproeven:

- of het energieprestatiecertificaat (EPC) **aanwezig** is.
- of het EPC **correct** is opgemaakt.

Wat zijn de sancties als er geen of een verkeerd energieprestatiecertificaat is?

Het VEA kan u, als **eigenaar** van een woongebouw, een administratieve **geldboete** opleggen van minimaal 500 euro en maximaal 5000 euro als u niet over een geldig EPC beschikt (wanneer u uw woning verkoopt of verhuurt).

Als ik een boete gekregen heb, moet ik dan nog een EPC laten opmaken?

Neen. Maar als u opnieuw verkoopt of verhuurt moet u wel over een EPC beschikken. Anders loopt u het risico opnieuw een boete te krijgen.

Veelgestelde vragen over het EPC

Moet een onbewoonbaar verklaarde woning ook een EPC hebben als het verkocht wordt?

Voorlopig is dit nog wel verplicht, maar dit werd voorgelegd aan de Raad van State voor advies tot wijziging. Men wil geen verplichting meer opleggen voor verkoop van residentiële gebouwen die door de burgemeester onbewoonbaar verklaard werden. Verwacht wordt dat er tegen het einde van 2008 de definitieve beslissing genomen wordt hierover.

Moet ik voor de verhuring van mijn vakantiewoning of appartement (bijvoorbeeld aan zee) ook een EPC hebben?

De Vlaamse Regering heeft principieel beslist dat een EPC voor residentiële gebouwen die verhuurd worden enkel dient opgemaakt te worden:

- in geval van gewone huur, voor zover het gaat over een verhuur over een periode van **meer dan twee maanden**.
- in het geval van woninghuur (woninghuur is van toepassing op een woning die voor de huurder zijn hoofdverblijfplaats is).

Belangrijk!! Concreet betekent dit dat **vakantiewoningen**, waarvan de huurovereenkomsten voor minder dan twee maanden worden gesloten, niet over een EPC dienen te beschikken. Deze wijziging ligt voor advies bij de Raad van State. Een definitieve goedkeuring wordt verwacht tegen het einde van het jaar 2008.

Wat moet ik doen als ik een EPC wil laten opmaken, maar niet tijdig een energiedeskundige type A vind die tijd heeft om een EPC te komen opmaken?

In dat geval moet u een aantal documenten kunnen voorleggen die bewijzen dat u inspanningen geleverd hebt om in orde te zijn met de regelgeving (bijvoorbeeld e-mails, contactgegevens, prijsaanvragen,...).

Hoe gebeurt de inspectie voor de opmaak van het EPC concreet?

De energiedeskundige komt 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.

Welke documenten kan ik klaarleggen wanneer de energiedeskundige het EPC komt opmaken?

Hoe meer documenten u kan klaarleggen, hoe gemakkelijker de energiedeskundige het EPC kan opmaken. Deze documenten zijn **niet verplicht**. De energiedeskundige kan ook een inspectie uitvoeren zonder deze documenten, maar het maakt het werk van de energiedeskundige gemakkelijker. De energiescore zal bovendien correcter zijn wanneer de energiedeskundige de exacte waarden van deze documenten kan overnemen.

- de EPB-aangifte (als u er een hebt)
- een vroeger afgeleverd energieprestatiecertificaat
- standaardlastenboek sociale huisvestingsmaatschappij (indien van toepassing)
- subsidieaanvragen Vlaamse overheid
- originele facturen van een geregistreerd aannemer
- originele facturen van bouwmaterialen en van verwarmingsinstallaties
- technische documentatie van de verwarmingsinstallaties
- 'as built'-plan dat aangeeft hoe uw huis effectief gebouwd is. Dit kan afwijken van het ontwerpplan dat de architect oorspronkelijk ontworpen had.
- vaststellingen uit werfverslagen
- foto's die genomen werden tijdens het bouwproces

Kan ik het EPC aftrekken van mijn belastingen?

Neen, u kan de kostprijs van het EPC niet inbrengen in uw belastingaangifte.

Mag de kostprijs van het EPC worden doorgerekend aan de huurder?

De Vlaamse overheid legt hier geen regelgeving op. Als huurder zal u zich moeten wenden tot de eigenaar van de woning.

Kan ik mijn huis toch verkopen als ik geen EPC heb?

Ja. U kan als verkoper wel een boete krijgen van het Vlaams Energieagentschap (VEA), wanneer u geen EPC hebt. De boete bedraagt minimaal 500 euro en maximaal 5000 euro.

Is het EPC dat bij nieuwbouw afgeleverd wordt, hetzelfde als het EPC dat opgemaakt wordt bij de verkoop en verhuur van bestaande woningen?

Neen. Het EPC bij nieuwbouw en grote verbouwingen bevat andere gegevens dan het EPC bij verkoop en verhuur. Ook het uitzicht is anders:

- EPC dat afgeleverd wordt bij nieuwbouw en verbouwing:
 - geeft het E-peil van de woning weer op een schaal van 1 tot 100 (in plaats van een ander kengetal).
 - bevat geen foto.
- **Belangrijk!** Het EPC dat afgeleverd wordt na nieuwbouw en verbouwingen kan wel gebruikt worden bij de verkoop en verhuur van de (nieuwgebouwde of verbouwde) woning. In dit geval moet u geen nieuw EPC laten opmaken, als het EPC nog geldig is.

Als u dus een EPC voor nieuwbouw gekregen hebt, dan kan u dat EPC ook gebruiken wanneer u uw woning later wil verhuren of verkopen (binnen de geldigheidstermijn van 10 jaar). In dit geval moet u geen nieuw EPC laten opmaken.

Wat is het verschil tussen het EPC en de energieaudit?

Het EPC:

- wordt opgemaakt door een energiedeskundige type A.
- is verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning.
- kan niet worden ingebracht in uw belastingaangifte.

De energieaudit:

- wordt uitgevoerd door een energiedeskundige type B.
- is niet verplicht, maar kan vrijwillig uitgevoerd worden.
- kan wel worden ingebracht in uw belastingaangifte.
- is duurder dan het EPC.
- bevat een grondige doorlichting van de woning.

De energieaudit heeft dus niet dezelfde functie als het EPC. Wanneer u een energieaudit hebt laten uitvoeren, en u wil dan uw woning verhuren of verkopen, dan moet u toch een EPC laten opmaken door een energiedeskundige type A.

Meer info en vrijblijvende offerte :

info@essepb.be

0474 95 31 10