

Energieprestatiecertificaat (EPC) bij verkoop of verhuur van een wooneenheid

Wilt u een woning, appartement, studio, ... te koop of te huur stellen? Dan moet u een energieprestatiecertificaat (EPC) hebben. Een zoekertje online of in een krantje, op affiche of via een makelaar? De verkoper/verhuurder is verplicht om in advertenties de energieprestatie van de wooneenheid te vermelden met de energiescore of het EPC-label (van A+ tot F).

Waarom?

Het EPC informeert mogelijke kopers of huurders dus vooraf over de energiezuinigheid van de woning. Op de EPC's die opgemaakt zijn na 1 januari 2019 staat een label van A+ (uitstekend) tot F (zeer slecht). Het EPC geeft ook tips en aanbevelingen om het label van uw woning of appartement te verbeteren. Voor eengezinswoningen wordt een kostenraming meegegeven bij de aanbevelingen.

Hebt u een EPC nodig?

Een EPC is nodig per wooneenheid (woning, appartement, studio, ...). Sinds 2022 moet bij verkoop het EPC voor een bestaande woning zijn opgemaakt in 2019 of later. Het EPC beschikt dus over een energielabel. Sinds 1 april 2022 moet er ook een EPC zijn bij erfpacht en opstalrecht. Een EPC bij verkoop is ook nodig als er geen publiciteit wordt gemaakt.

Welk EPC gebruiken?

Is uw woning maximaal 10 jaar oud en hebt u een 'EPC Bouw' dat nog geldig is, dan moet dat EPC Bouw gebruikt worden bij verkoop of verhuur.

Hebt u geen geldig 'EPC Bouw'? Dan moet u een 'EPC Residentieel' laten maken. Na een verbouwing waarbij ook aan EPB-eisen voldaan moest worden, moet bij verkoop of verhuur ook een 'EPC Residentieel' opgemaakt worden. In geval van een appartement, studio, ... in een appartementsgebouw wordt voor het EPC Residentieel de informatie uit het EPC van de gemeenschappelijke delen gebruikt. De 2 certificaten vullen elkaar aan.

EPC Residentieel

Voor woning, appartement of collectief woongebouw
Door energiedeskundige type A

EPC Bouw

Onderdeel van de EPB-aangifte
10 jaar geldig

Hebt u al een EPC?

Het EPC moet geldig zijn van het moment van te koop of te huur stellen tot en met de datum van het verlijden van de notariële akte of de ondertekening van de huurovereenkomst. Ga na of de geldigheidsdatum op uw 'EPC voor een bestaande woning' of 'EPC Bouw' nog niet verstreken is.

Vanaf 2022 moet bij verkoop het EPC voor een bestaande woning zijn opgemaakt in 2019 of later.

Bij het te koop en te huur stellen:

Vermeld de verplichte EPC-informatie in de advertenties

Toon het EPC of EPC Bouw aan geïnteresseerde kopers of huurders.

Woning verkocht? Bezorg het originele EPC of EPC Bouw aan de koper.

Woning verhuurd? Een kopie van het EPC of het EPC Bouw moet aan de huurovereenkomst toegevoegd worden. De huurder krijgt dus een kopie. De verhuurder houdt het originele EPC zelf bij.

Het EPC is 10 jaar geldig, maar vervalt als

de gebouweenheid van bestemming verandert, bijvoorbeeld van wonen naar winkel, restaurant of kantoor of omgekeerd; of een nieuw EPC is ingediend.

Hebt u sinds de opmaak van uw EPC uw woning energiezuiniger gemaakt? Dan mag u een nieuw EPC voor een bestaande woning laten opmaken, ook al is het EPC nog geldig.

Hebt u sinds de opmaak van uw EPC uw woning uitgebreid? Dan is het mogelijk dat uw EPC of EPC Bouw niet langer geldig is. Neem contact met uw energiedeskundige of het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap.

Hebt u geen (geldig) EPC?

Is de geldigheidsdatum van uw EPC of EPC Bouw verstreken? Dan moet u een nieuw EPC voor een bestaande woning laten opmaken.

Controle en boetes

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) controleert via steekproeven of er een geldig energieprestatiecertificaat (EPC) aanwezig is en of het EPC correct is opgemaakt.

Als er geen EPC aanwezig is, krijgt de eigenaar een brief. De eigenaar kan dan schriftelijke argumenten indienen. Na de evaluatie van de argumenten kan er een boete tussen 500 en 5.000 euro opgelegd worden.

Het betalen van de boete is geen kwijtschelding of opschortende voorwaarde voor de opmaak van het EPC. Ook als u een boete krijgt, moet u dus nog een EPC laten opmaken. Als de woning nog steeds te koop of te huur wordt aangeboden, kan de

eigenaar zelfs een tweede boete krijgen bij een volgende controle.

Wanneer is EPC niet verplicht bij verkoop of verhuur?

Een EPC is niet nodig in de volgende gevallen.

Voor verhuur van een assistentiewoning (serviceflat) met een dagprijs en zonder huurovereenkomst of verhuur van een noodwoning met een dagprijs en zonder huurovereenkomst.

Bij verkoop van een onbewoonbaar verklaarde wooneenheid.

Bij verkoop of verhuur van woonboten.

Bij verkoop van een deel van de eigendom (bijv. door één van de partners bij een echtscheiding).

Bij verhuur van een vakantiewoning met een huurovereenkomst voor minder dan 2 maanden.

Een EPC is wél nodig bij een huurovereenkomst vanaf 2 maanden of als de vakantiewoning hoofdverblijfplaats is van de huurder.

Goed om te weten: ook bij verkoop zonder enige vorm van publiciteit, moet sinds 1 april 2022 een EPC aanwezig zijn.

Bron: Vlaanderen.be