

Deze website maakt gebruik van cookies. Door gebruik te maken van deze website geeft u toestemming voor het plaatsen van cookies.

Akkoord Meer informatie

# Energieprestatiecertificaat (EPC) bij verkoop of verhuur van woningen

Wilt u een woning, appartement, studio, ... te koop of te huur stellen? Dan moet u eerst een **energieprestatiecertificaat (EPC)** hebben. Als u nog een geldig EPC Bouw hebt, dan kunt u dat gebruiken.

Op het EPC staat de energiescore van de wooneenheid en adviezen om energie te besparen. Hoe lager de energiescore, hoe energiezuiniger de woning is. Het EPC legt geen eisen op aan het gebouw. **Sinds 2019** ziet het EPC er anders uit: op het nieuwe EPC krijgt de wooneenheid een energielabel en ook de aanbevelingen worden concreter.

Met het EPC worden mogelijke kopers of huurders vooraf geïnformeerd over de **energiezuinigheid** van de woning waarin ze geïnteresseerd zijn. De verkoper/verhuurder is verplicht om in advertenties voor de verkoop of verhuur onder meer de energiescore te vermelden.

Voorwaarden

Procedure

Bedrag

Uitzonderingen

## Voorwaarden

- Het EPC moet **verplicht** worden opgemaakt vóór het te koop of te huur stellen van elke aparte wooneenheid die autonoom kan functioneren. Een 'autonome wooneenheid' is een woonruimte met eigen toilet, een eigen douche of bad en eigen keuken/kitchenette. Een EPC is dus verplicht:
  - per huis
  - per appartement
  - per studio
  - per sociale woning
  - per serviceflat (behalve wanneer men werkt met een dagprijs, in plaats van een huurovereenkomst)
  - per vakantiewoning, chalet, ...
- Op de website [energiesparen.be](http://energiesparen.be) vindt u een overzicht van alle wooneenheden waarvoor een EPC verplicht is. Is een EPC voor de wooneenheid verplicht en stelt u die toch te koop of te huur **zonder geldig EPC**? Dan riskeert u een boete tussen 500 en 5000 euro.
- Als de wooneenheid te koop of te huur wordt aangeboden **zonder** schriftelijke publieke **reclame** (website, krantje, affiche, zoekertjes, ...), dan is het EPC **niet verplicht**. Denk bijvoorbeeld aan verhuur of verkoop die onderling tussen familieleden geregeld wordt. Als een verkoper en een koper (of een eigenaar en een huurder) mekaar vinden zonder dat over de verkoop of verhuur schriftelijke publiciteit werd gevoerd, kan worden aangenomen dat de koper of huurder voldoende geïnformeerd is over de status van de woning.
- Een EPC moet worden opgemaakt door een erkende energiedeskundige type A.
- Een EPC is 10 jaar geldig.

## Procedure

Als u uw woning **te koop of te huur** aanbiedt (bijv. op een website, in de streekkrant, de notariskrant, via een makelaar, ...), moet u een geldig EPC hebben.

## Hebt u nog geen EPC?

Het EPC moet opgemaakt worden door een energiedeskundige type A. Raadpleeg daarvoor de lijst van erkende energiedeskundigen type A .

- De energiedeskundige
  - doet de nodige vaststellingen tijdens een plaatsbezoek
  - kijkt naar de isolatiematerialen, de ramen, de verwarming, ...
  - gebruikt een softwareprogramma van de overheid.
- De energiedeskundige mag ook gebruik maken van bewijsstukken. Dat zijn documenten van de eigenaar die de aanwezigheid van isolatie, materialen of toestellen aantonen. Op een aanstiplijst (pdf) wordt aangestipt welke documenten de eigenaar aan de energiedeskundige bezorgt.
- De opmaak van een EPC neemt ongeveer een halve dag in beslag.

## Hebt u al een EPC?

- Check de geldigheidsdatum op uw EPC. Een EPC is 10 jaar geldig. Is het nog geldig, dan kunt u dat EPC gebruiken.
  - Vermeld de verplichte EPC-informatie in de advertenties.
  - Toon het EPC aan geïnteresseerde kopers of huurders.
  - Woning **verkocht**? Bezorg het originele EPC aan de koper.
  - Woning **verhuurd**? Een kopie van het EPC moet aan de huurovereenkomst toegevoegd worden. De huurder krijgt dus een kopie. De verhuurder houdt het originele EPC zelf bij.
- Is de geldigheidsdatum van uw EPC verstreken? Dan moet u een nieuw EPC laten opmaken.
- Hebt u sinds de opmaak van uw EPC uw woning **energiezuiniger** gemaakt? Dan mag u ook een nieuw EPC laten opmaken.

## Duplicaat

Bent u het EPC kwijt?

- Vraag een duplicaat bij de energiedeskundige die het EPC heeft opgemaakt.

Weet u niet welke energiedeskundige het EPC heeft opgemaakt? Of weet u niet of er van uw woning al een EPC is opgemaakt?

- Neem contact met het Vlaams Energieagentschap via het contactformulier.
- Voeg als bijlage een schriftelijk bewijs toe dat u de eigenaar bent van de woning, bv. kopie van akte of onroerende voorheffing.
- Het Vlaams Energieagentschap zal u een kopie van het EPC bezorgen (zonder handtekening van de energiedeskundige).
- Vraag bij de energiedeskundige die het EPC heeft opgemaakt een ondertekend duplicaat.

## Bedrag

Er is geen vaste kostprijs voor een EPC. De prijs hangt af van de complexiteit van het gebouw en de verplaatsingskosten van de energiedeskundige. Het is het best de prijs en kwaliteit van verschillende energiedeskundigen te vergelijken.

De verkoper of verhuurder kan de kostprijs van het EPC **niet** inbrengen in de belastingaangifte.

## Uitzonderingen

Een EPC is **niet nodig**:

- als de verkoop of verhuurd onderling geregeld wordt (bijv. tussen familieleden) zonder publieke reclame (advertenties of berichten op papier of online, affiches, ...)

- voor verhuur van een **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. (Maar een EPC is wel nodig in geval van een huurovereenkomst vanaf 2 maanden of als de vakantiewoning hoofdverblijfplaats is van de huurder).

Als het compromis werd getekend vóór 1 juli 2017, dan moest er voor een woning zonder verwarming geen EPC opgemaakt worden.

## Contactinformatie

### Woonwijzer

#### Administratief Centrum

Dr. V. De Walsplein 30  
3070 Kortenberg

T 0496 12 86 64  
huisvesting@kortenberg.be

### Openingsuren

Vandaag open van 13 u. tot 16 u.  
Morgen gesloten

Alle openingsuren