EPC labels en energiescores en hun betekenis

Overzicht van EPC labels en hun energiescores: De sleutel tot een energiezuinigere woning

In een tijdperk waarin duurzaamheid en energie-efficiëntie steeds belangrijker worden, is het Energy Prestatie Certificaat (EPC) uitgegroeid tot een onmisbaar instrument op de vastgoedmarkt. Of u nu een huis koopt, verkoopt, huurt of verhuurt, de term 'EPC label' komt onvermijdelijk voorbij. Maar wat betekent dit label nu precies? En hoe beïnvloedt de energiescore niet alleen uw energierekening, maar ook de waarde en het comfort van uw woning?

Dit artikel duikt dieper in de wereld van het EPC label. We ontrafelen de verschillende scores, de manier waarop ze worden berekend en de praktische implicaties voor huiseigenaren en huurders. Bereid u voor om alles te leren over dit cruciale document dat de energieprestatie van gebouwen meet en de weg wijst naar een duurzamere toekomst.

Wat is een EPC label precies?

Het EPC, oftewel het Energie Prestatie Certificaat, is een officieel document dat de energiezuinigheid van een gebouw weergeeft. Het is vergelijkbaar met het energielabel dat u kent van huishoudelijke apparaten, maar dan voor woningen. Het label geeft aan hoe energiezuinig een woning is aan de hand van een letterscore, variërend van A+ (zeer energiezuinig) tot F (zeer energieverslindend), en een numerieke score uitgedrukt in kilowattuur per vierkante meter per jaar (kWh/m^2 per jaar).

Het primaire doel van het EPC is om potentiële kopers of huurders te informeren over de energieprestatie van een woning. Dit stelt hen in staat om de

energiekosten in te schatten en verschillende woningen op basis van hun energiezuinigheid te vergelijken. Bovendien stimuleert het EPC huiseigenaren om te investeren in energiebesparende maatregelen, wat niet alleen goed is voor het milieu, maar ook voor hun portemonnee en het wooncomfort.

Wanneer is een EPC label verplicht?

In Vlaanderen is een EPC label verplicht bij de verkoop, verhuur of het vestigen van een zakelijk recht (zoals vruchtgebruik of erfpacht) van residentiële gebouwen (woningen, appartementen, studio's) en niet-residentiële gebouwen (kantoren, winkels). De verkoper of verhuurder moet het EPC label kunnen voorleggen vanaf het moment dat de woning te koop of te huur wordt aangeboden. Dit geldt dus al voor de publicatie van advertenties, makelaarsborden of websites.

Het EPC wordt opgemaakt door een erkend energiedeskundige Type A, die het gebouw ter plaatse inspecteert en een uitgebreide analyse uitvoert van de energiegerelateerde aspecten van de woning. Het certificaat heeft een geldigheidsduur van 10 jaar.

De energieschaal van A+ tot F: Wat betekenen de scores?

De kern van het EPC label is de energieschaal, die de energiezuinigheid van een woning inzichtelijk maakt. Deze schaal loopt van A+ tot F, waarbij elke letter correspondeert met een specifiek bereik van primaire energieverbruik per vierkante meter per jaar.

- **EPC label A+ (Zeer energiezuinig):** Woningen met dit label hebben een zeer laag primair energieverbruik, vaak door uitstekende isolatie, efficiënte verwarmingssystemen en veelvuldig gebruik van hernieuwbare energiebronnen (zoals zonnepanelen). De energiescore ligt onder de 0 kWh/m² jaar, wat betekent dat de woning meer energie opwekt dan ze verbruikt.
- **EPC label A (Energiezuinig):** Deze woningen zijn zeer efficiënt, met een primair energieverbruik dat typisch tussen de 0 en 100 kWh/m² per jaar ligt. Dit zijn vaak nieuwbouwwoningen of grondig gerenoveerde panden

die voldoen aan de huidige energienormen.

- **EPC label B (Vrij energiezuinig):** Woningen met een B-label hebben een goed energieprofiel, met een score tussen 101 en 200 kWh/m² per jaar. Ze presteren beter dan gemiddeld en hebben vaak al geïnvesteerd in basis energiebesparende maatregelen zoals dakisolatie en hoogrendementsglas.
- **EPC label C (Gemiddeld):** Een C-label (201-300 kWh/m² per jaar) geeft aan dat de energieprestatie van de woning gemiddeld is voor het bestaande woningbestand. Hier zijn vaak nog rendabele verbeteringen mogelijk om de energiezuinigheid te verhogen.
- **EPC label D (Matig energiezuinig):** Woningen met een D-label (301-400 kWh/m² jaar) verbruiken meer energie dan het gemiddelde. Hier liggen vaak duidelijke kansen voor renovatie, zoals het verbeteren van de isolatie van muren of het vervangen van een oude verwarmingsketel.
- **EPC label E (Energieverslindend):** Een E-label (401-500 kWh/m² jaar) duidt op een hoog energieverbruik. Dit zijn vaak oudere woningen met slechte isolatie en inefficiënte installaties. Ingrijpende renovaties zijn hier noodzakelijk om het comfort en de energiefactuur te verbeteren.
- **EPC label F (Zeer energieverslindend):** Woningen met een F-label (meer dan 500 kWh/m² jaar) zijn de minst energiezuinige woningen en worden gekenmerkt door een extreem hoog energieverbruik. Deze woningen vereisen vaak een volledige energetische renovatie om aan de hedendaagse normen te voldoen en betaalbaar te blijven in gebruik.

Voorbeeld ter illustratie:

Stel, u vergelijkt twee vergelijkbare rijwoningen uit 1970, beide met een woonoppervlakte van 120 m².

1. **Huis 1 (EPC label F, 550 kWh/m² jaar):** Dit huis heeft nog geen dakisolatie, enkel glas, een oude verwarmingsketel op stookolie en geen spouwmuurisolatie. De energiefactuur zal hier zeer hoog zijn, en er is veel tocht en warmteverlies.
2. **Huis 2 (EPC label B, 150 kWh/m² jaar):** Dit huis is grondig gerenoveerd. Het dak is geïsoleerd met 20 cm minerale wol, alle ramen zijn vervangen door driedubbel glas, de spouwmuren zijn na-geïsoleerd, en er is een condensatieketel op gas geïnstalleerd, aangevuld met zonnepanelen. De bewoners van dit huis genieten van een aanzienlijk

lagere energiefactuur en veel meer wooncomfort.

Deze letters en cijfers zijn niet alleen indicatoren van verbruik, maar ook van het comfortniveau in een woning en de ecologische voetafdruk van de bewoners.

Waaruit bestaat een EPC label?

Een EPC label is meer dan alleen de bekende letterscore op de voorkant. Het is een uitgebreid rapport dat gedetailleerde informatie biedt over de energieprestatie van een gebouw. De belangrijkste onderdelen zijn:

1. De energiescore (Kengetal)

Dit is het absolute getal dat de energieprestatie van de woning kwantificeert. Het wordt uitgedrukt in kilowattuur per vierkante meter per jaar (kWh/m² per jaar) en geeft aan hoeveel primaire energie een gebouw verbruikt per jaar, per vierkante meter woonoppervlak, onder gestandaardiseerde gebruiksomstandigheden. Het is belangrijk op te merken dat dit een theoretische score is, gebaseerd op de bouwkundige en installatietechnische kenmerken van de woning, en niet op het werkelijke verbruik van de bewoner, dat kan variëren afhankelijk van hun leefgedrag.

2. Algemene informatie over de woning

Hier vindt u basisgegevens zoals:

- Het adres van de woning.
- Het type gebouw (appartement, rijwoning, vrijstaand, etc.).
- Het bouwjaar.
- Het unieke nummer van het EPC.
- De geldigheidsdatum.

3. Informatie over de bouwdelen en installaties

Dit deel van het rapport geeft een overzicht van de aanwezige isolatie in de woning en de gebruikte technische installaties:

- **Daken:** Type isolatie, dikte en U-waarde (warmtedoorgangscoëfficiënt).
- **Muren:** Spouwmuur, buitenmuur, binnenmuur, isolatie en U-waarde.

- **Vloeren:** Vloer op volle grond, boven kruipruimte, isolatie en U-waarde.
- **Ramen en deuren:** Type glas (enkel, dubbel, hoogrendementsglas), type raamkaders (hout, PVC, aluminium) en U-waarde.
- **Verwarming:** Type verwarmingssysteem (condensatieketel, warmtepomp, elektrische accumulatie), energiedrager (gas, stookolie, elektriciteit) en rendement.
- **Sanitair warm water:** Type boiler of doorstromer, gekoppeld aan de verwarming of apart.
- **Ventilatie:** Aanwezigheid en type ventilatiesysteem (natuurlijk, mechanisch, balansventilatie).
- **Hernieuwbare energie:** Aanwezigheid van zonnepanelen (fotovoltaïsch) of zonneboilers (thermisch).

4. Aanbevelingen voor energiebesparende maatregelen

Dit is een van de meest waardevolle onderdelen van het EPC. De energiedeskundige formuleert concrete en prioritaire aanbevelingen om de energieprestatie van de woning te verbeteren. Deze aanbevelingen worden vaak ingedeeld in categorieën en gaan gepaard met een indicatie van de potentiële besparing op de energiescore en de geschatte kosten (aan de hand van germiddelde prijzen, bepaald door de overheid).

Voorbeelden van aanbevelingen:

- **Dringend:** Plaats dakisolatie (geschatte kostprijs €3.000 – €8.000, besparing 100 kWh/m² per jaar).
- **Middellange termijn:** Vervang ramen met enkel glas door hoogrendementsglas (geschatte kostprijs €5.000 – €15.000, besparing 50 kWh/m² jaar).
- **Lange termijn:** Vervang de oude stookolieketel door een warmtepomp (geschatte kostprijs €15.000 – €25.000, besparing 150 kWh/m² jaar).
- Overweeg het plaatsen van zonnepanelen.

Deze aanbevelingen bieden huiseigenaren een concreet stappenplan om hun woning duurzamer en comfortabeler te maken, met een inschatting van de impact op hun energieverbruik en financiën.