

# Minimum EPC label voor verhuur, bestaat dat?

**Minimum EPC-label voor verhuur:** een thema dat steeds relevanter wordt voor zowel verhuurders als huurders in Vlaanderen. De energieprestatie van een woning is niet langer een bijzaak, maar een cruciaal element dat de waarde, de verhuurbaarheid en zelfs de financiële aantrekkelijkheid van vastgoed beïnvloedt. Met strengere overheidsrichtlijnen en groeiende milieubewustzijn, rijst de vraag: is er een minimum EPC-label vereist om een woning te mogen verhuren? Dit artikel duikt dieper in de huidige regelgeving, de verplichtingen, de financiële gevolgen en de langetermijnpact voor verhuurders in Vlaanderen.

---

## Het verplichte EPC-Certificaat: een essentiële stap voor verhuur

Voordat we ingaan op de vraag of er een minimaal label vereist is, is het van fundamenteel belang om te begrijpen dat een Energieprestatiecertificaat (EPC) *altijd* verplicht is bij verhuur. Dit is geen optie, maar een wettelijke eis die de transparantie voor huurders moet garanderen en een stimulans moet bieden voor energiezuiniger wonen.

1. **Aanwezigheid vóór de verhuur:** Als verhuurder moet je over een geldig EPC beschikken voordat je de woning te huur stelt. Dit certificaat geeft potentiële huurders inzicht in de energiezuinigheid van de woning, uitgedrukt in een label (van A+ tot F) en een energiescore. Het is een momentopname van de energieprestatie van de woning op het moment van de keuring en is doorgaans 10 jaar geldig.
2. **Publicatie in elke advertentie:** Transparantie is hier het sleutelwoord. Elke advertentie voor de woning, of deze nu verschijnt op populaire vastgoedwebsites zoals Immoweb, op sociale media of zelfs op een traditioneel affiche, moet de EPC-score of het toegekende label duidelijk vermelden. Dit stelt potentiële huurders in staat om de energieprestaties van verschillende woningen te vergelijken, nog voordat ze een

bezichtiging plannen.

3. **Overhandiging bij het afsluiten van het huurcontract:** Wanneer een huurcontract wordt ondertekend, is de verhuurder verplicht om een kopie van het geldige EPC aan de huurder te bezorgen. Dit garandeert dat de huurder op het moment van contractafsluiting volledig geïnformeerd is over de energiezuinigheid van de gehuurde woning. Het niet voldoen aan deze verplichtingen kan leiden tot boetes en juridische complicaties.
- 

## Is er een minimaal EPC-label vereist voor verhuur?

Dit is de hamvraag waar veel verhuurders mee worstelen. Het korte antwoord is: **nee, er is momenteel geen algemeen verbod op het verhuren van woningen met een laag EPC-label, zoals E of F, in Vlaanderen.** Je mag technisch gezien nog steeds een woning met een minder gunstig energielabel verhuren. Echter, deze schijnbare vrijheid komt met een belangrijke “maar” en een groeiend aantal nuances die de situatie complexer maken.

De meest significante uitzondering is de **renovatieverplichting voor nieuwe eigenaars**. Indien jij als verhuurder de woning na 1 januari 2023 hebt aangekocht, val je onder deze verplichting. Dit betekent dat je de woning binnen een termijn van vijf jaar na de aankoop moet renoveren naar minimaal een EPC-label D. Deze verplichting geldt onverminderd, zelfs als er huurders in de woning verblijven. Het is dus van cruciaal belang voor recente kopers om deze deadline in het oog te houden en tijdig de nodige energiebesparende maatregelen te treffen. Deze regelgeving is een duidelijke indicator van de richting die de Vlaamse overheid uit wil: een geleidelijke verhoging van de energieprestaties van het volledige woningbestand, inclusief huurwoningen.

---

## De financiële impact van het EPC label op de

# huurprijsindexatie

De afwezigheid van een direct verhuurverbod voor woningen met een laag EPC-label betekent niet dat de impact van een slecht label gering is. Integendeel, de financiële gevolgen zijn aanzienlijk en vormen voor veel verhuurders het belangrijkste punt van overweging om te investeren in energiezuinigheid. Om verhuurders te stimuleren tot isolatie en renovatie, heeft de Vlaamse overheid de **indexatie van de huurprijs gekoppeld aan het EPC-label**. Dit mechanisme heeft een directe invloed op de inkomsten van de verhuurder:

- **Labels A+, A, B en C:** Voor woningen met deze gunstige energielabels mag de huurprijs volledig worden geïndexeerd. Dit betekent dat de verhuurder de huurprijs jaarlijks kan aanpassen aan de inflatie, waardoor de koopkracht van de huurinkomsten behouden blijft.
- **Labels D, E en F:** Dit zijn de labels die voor verhuurders de grootste uitdaging vormen. Sinds oktober 2022 en verder in 2023 zijn er strikte regels en beperkingen ingevoerd voor de indexatie van de huurprijs voor woningen met deze labels. De indexatie wordt hierbij fors beperkt, of zelfs volledig bevroren, afhankelijk van het specifieke label en de periode. Dit betekent dat verhuurders van minder energiezuinige woningen een aanzienlijk deel van hun potentiële huurinkomsten mislopen, wat de exploitatie van dergelijke panden financieel onaantrekkelijker maakt.
- **Geen EPC:** Indien er helemaal geen geldig energieprestatiecertificaat is voor de huurwoning, mag de huurprijs **niet** worden geïndexeerd. Dit is een zware sanctie die onderstreept hoe belangrijk het is om te voldoen aan de EPC-verplichting.

Deze koppeling tussen het EPC-label en de indexatie fungeert als een krachtige financiële prikkel voor verhuurders om hun vastgoed te verduurzamen. Een laag label heeft directe impact op de rendabiliteit van de investering.

De actuele informatie over de correctiefactoren voor labels D, E en F vindt u [hier](#)

---

## Minimale Woningkwaliteit en de Toekomst van

# het EPC-label voor Verhuur

Hoewel de discussie over het EPC-label vaak focust op energieprestatie, is het belangrijk te weten dat er via de **Vlaamse Codex Wonen** bredere en steeds strengere eisen worden gesteld aan de minimale woningkwaliteit. Deze eisen gaan verder dan alleen energiezuinigheid en omvatten aspecten die direct de leefbaarheid en veiligheid van een woning beïnvloeden, zoals de staat van het dak, ramen en algemene stabiliteit.

Denk hierbij aan specifieke vereisten voor **dakisolatie en beglazing**. Woningen die niet voldoen aan deze minimale kwaliteitsnormen kunnen, ongeacht hun EPC-label, door de lokale overheid ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard voor verhuur. Dit kan leiden tot een verhuurverbod en in sommige gevallen zelfs tot de verplichting om structurele aanpassingen uit te voeren. Dit toont aan dat het EPC-label weliswaar een belangrijk instrument is, maar slechts één aspect vormt van een breder beleid dat streeft naar kwaliteitsvolle en duurzame woningen in Vlaanderen. De combinatie van energieprestaties en algemene woningkwaliteit vormt de basis voor de toekomst van het **EPC-label voor verhuur**.

---

## Conclusie: de verplichtingen voor verhuurders

Samenvattend is het duidelijk dat er op dit moment **geen algemene “deadline” is waarop elke huurwoning een specifiek EPC-label X moet hebben om verhuurd te mogen blijven**, tenzij de woning recent van eigenaar is gewisseld na 1 januari 2023. Voor deze recent aangekochte panden geldt een renovatieverplichting naar minimaal label D binnen vijf jaar.

Echter, de afwezigheid van een direct verbod mag niet leiden tot onachtzaamheid. Door de slimme koppeling van het EPC-label aan de huurprijsindexatie, worden woningen met labels D, E en F financieel minder gunstig voor verhuurders. De beperkte of bevroren indexatie tast de rentabiliteit van de investering direct aan. Tel daarbij de algemene renovatieplicht bij aankoop en de bredere eisen van de Vlaamse Codex Wonen voor minimale woningkwaliteit, en het wordt duidelijk dat investeren in de energiezuinigheid en algemene staat van een huurwoning een noodzaak is, geen optie.

Verhuurders doen er dan ook goed aan om proactief te zijn. Een tijdige analyse van het EPC-label, gekoppeld aan een strategisch renovatieplan, kan niet alleen financiële verliezen voorkomen, maar ook de aantrekkelijkheid en waarde van het vastgoed op lange termijn aanzienlijk vergroten. Het EPC-label is geëvolueerd van een louter informatief document naar een krachtig stuurinstrument voor een duurzamere en kwalitatievere woningmarkt in Vlaanderen.