EPC regelgeving in Vlaanderen: een compleet en actueel overzicht

- Wat is het EPC en waarom is het verplicht?
- Wanneer is een EPC-certificaat verplicht?
- De Renovatieverplichting voor Residentiële Gebouwen
- EPC voor Niet-Residentiële Gebouwen en Gemene Delen
- Hoe wordt een EPC opgesteld?
- Officiële bronnen en handige links

De officiële EPC-regelgeving in Vlaanderen: een compleet overzicht

In het kader van de Vlaamse energietransitie en de strijd tegen klimaatverandering speelt het Energieprestatiecertificaat (EPC) een cruciale rol. Of u nu een woning koopt, verkoopt, verhuurt of renoveert, de regelgeving rondom het EPC is de laatste jaren aanzienlijk aangescherpt. In dit artikel bieden we een overzicht van de huidige officiële regelgeving voor EPC in Vlaanderen, gebaseerd op de richtlijnen van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA).

Wat is het EPC en waarom is het verplicht?



Het EPC is een document dat aangeeft hoe energiezuinig een gebouw is. Aan de hand van een score en een label (van A+ tot F) krijgen potentiële kopers of huurders inzicht in het energieverbruik en de noodzakelijke verbeterwerken. Het doel van de Vlaamse overheid is om tegen 2050 alle woningen in Vlaanderen even energiezuinig te maken als een nieuwbouwwoning met label A.

Sinds 2008 is het certificaat verplicht bij de verkoop en verhuur van woningen, maar de scope is inmiddels uitgebreid naar appartementen, kleine niet-residentiële eenheden en zelfs de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen.

Wanneer is een EPC-certificaat verplicht?

De regelgeving stelt dat een geldig EPC aanwezig moet zijn vanaf het moment dat een wooneenheid op de markt wordt aangeboden. Dit geldt voor:

- **Verkoop en verhuur:** Bij elke overdracht van eigendom of het afsluiten van een nieuw huurcontract moet de eigenaar over een geldig EPC beschikken.
- **Gemeenschappelijke delen appartementsgebouw:** Voor appartementsgebouwen is er een specifiek EPC voor de gemene delen (zoals het dak, de muren en de centrale stookplaats) verplicht, én moet steeds up-to-date zijn.

Sinds 2022 is het ook verplicht om bij verkoop een EPC te hebben dat is opgemaakt na 1 januari 2019. Oudere certificaten zijn in dat geval niet langer geldig, omdat de berekeningsmethode en de visuele weergave (met labels) sindsdien sterk zijn verbeterd.

De renovatieverplichting voor residentiële gebouwen

Een van de meest ingrijpende wijzigingen in de EPC-regelgeving is de renovatieverplichting die op 1 januari 2023 is ingegaan. Deze verplichting houdt in dat nieuwe eigenaars van een woning met een label E of F deze binnen de vijf jaar na aankoop (of andere overdracht) moeten renoveren tot minimaal label D.

Het niet voldoen aan deze verplichting kan leiden tot aanzienlijke administratieve boetes, waarbij de verplichting tot renoveren overigens blijft bestaan.

EPC voor klein niet-residentiële gebouwen en Gemeenschappelijke delen appartementsgebouw

Niet alleen woningen vallen onder de strengere regels. Ook voor de tertiaire sector zijn er nieuwe voorschriften:

1. **EPC klein niet-residentieel (KNR):** Ook kleine niet-residentiële gebouwen tot 500m² (zoals kantoorgebouwen of handelspanden) bij verkoop of verhuur over een EPC KNR beschikken.
2. **EPC Gemeenschappelijke delen appartementsgebouw (GDA):** Voor elk appartementsgebouw met minstens twee gebouweenheden moet er een EPC GDA aanwezig zijn. Dit staat los van de individuele certificaten voor de appartementen zelf. Dit certificaat is net zoals de andere 10 jaar geldig, maar moet steeds up-to-date zijn en er dient ten allen tijde een geldig EPC GDA aanwezig te zijn, ongeacht verkoop, verhuur of overdracht.

Hoe wordt een EPC opgesteld?

Een EPC mag enkel worden opgesteld door een erkend energiedeskundige type A. De deskundige bezoekt de woning en inspecteert onder andere:

- De isolatie van daken, muren en vloeren.
- De efficiëntie van de ramen en deuren (beglazing en profielen).
- De installaties voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.
- De aanwezigheid van hernieuwbare energie (zonnepanelen, zonneboiler).

Op basis van deze gegevens en bewijsstukken berekent de deskundige de score in de officiële software van de overheid.

Officiële bronnen en handige links

Voor de meest actuele informatie en gedetailleerde technische specificaties verwijzen wij u graag naar de officiële kanalen van de Vlaamse overheid en het VEKA.

- **Algemene informatie over EPC:** Vlaanderen.be
- **Informatie over de renovatieverplichting:** Vlaanderen.be/renovatieverplichting
- **Zoek een erkend energiedeskundige:** Lijst van erkende energiedeskundigen