



## HET EPB-CERTIFICAAT

**Voortaan moet elke woning die te koop of te huur wordt aangeboden, beschikken over een EPB (= Energieprestatie van de gebouwen)-certificaat dat garant staat voor de energieprestaties van de woning.**

Bij het te huur of te koop aanbieden van een goed, speelt het EPB-certificaat dezelfde rol als het energieprestatielabel op een koelkast of een vaatwasmachine. Het duidt de energieklassering van de woning aan op een schaal van A (erg energiezuinig) tot G (energieverslindend). Bovendien geeft het aanbevelingen voor werken om de energieprestatie van de woning te verbeteren.

### WAAROM EEN EPB-CERTIFICAAT?

Op vlak van energieverbruik zijn er grote verschillen tussen de gebouwen in Brussel: soms ziet u door het bos de bomen niet meer...

Met het EPB-certificaat kunt u een objectieve vergelijking maken van de kwaliteit van verschillende gebouwen op de vastgoedmarkt, op vlak van energie.

Dubbel glas of het bouwjaar volstaan niet om de energieprestaties van een gebouw te bepalen. U moet rekening houden met verschillende elementen met betrekking tot de architectuur van het gebouw en zijn installaties. Daarvoor dient het EPB-certificaat.

### WIE ZIJN DE CERTIFICATEURS?

Het zijn professionals die geslaagd zijn voor een opleiding en zij zijn de enige personen die erkend zijn om EPB-certificaten op te stellen.

Ze zijn verplicht de EPB-certificaten volgens een strikt protocol op te stellen.

### De lijst met erkende certificateurs vindt u op:

[www.leefmilieu.brussels/erkende-professionals](http://www.leefmilieu.brussels/erkende-professionals)

### WAT IS DE GELDIGHEIDSDUUR VAN EEN CERTIFICAAT?

Het document is tien jaar geldig, tenzij er wordt vastgesteld dat het niet meer overeenstemt met de energiekenmerken van de woning.

### U WENST EEN WONING TE KOPEN OF TE HUREN?

Het EPB-certificaat biedt u een garantie op transparantie: het maakt het mogelijk de verschillende woningen op basis van objectieve criteria onderling te vergelijken. In plaats van het klassieke "U zult wel zien dat u hier echt niet veel zult verbruiken!" kunt u zich nu baseren op een onafhankelijke certificatie. Gezien de evolutie van de energieprijzen worden de financiële lasten die u zult moeten dragen een essentieel gegeven bij de keuze van uw woning. Winst voor uw portemonnee en winst voor het leefmilieu.

### U WENST UW WONING TE VERKOPEN OF TE HUUR AAN TE BIEDEN?

De eigenaar moet over een geldig EPB-certificaat beschikken vanaf het moment dat hij zijn woning op de markt aanbiedt, om kandidaat-kopers of -huurders te kunnen informeren over de energieprestatie van de woning.

**In elke advertentie moet voortaan de energieklassering worden vermeld, evenals het CO<sub>2</sub>-uitstootgehalte zoals vermeld op het EPB-certificaat.**

Op eenvoudig verzoek moet hij ook een afschrift van het certificaat overhandigen aan de kandidaat-koper of -huurder.

Het is ook een troef voor de eigenaar die investeringen doet om de energieprestatie van zijn woning te verbeteren, want zijn inspanning wordt voortaan erkend.



### HOE GEBEURT DE CERTIFICATIE IN DE PRAKTIJK?

Het werk van de certificateur begint verplicht met een bezoek aan uw woning. Tijdens dit bezoek verzamelt de certificateur alle gegevens in die nodig zijn voor het opstellen van het EPB-certificaat. Hij doet dat op zicht, door eenvoudige vaststelling, of met behulp van bewijsstukken.

**Bewijsstukken zijn bv. de plannen van uw woning, voldoende gedetailleerde facturen van een geregistreerd aannemer, een attest van het regelmatig nazicht van de verwarmingsketel, enz.**

### De lijst van de aanvaarde bewijsstukken vindt u op: [www.leefmilieu.brussels/bewijsstukken](http://www.leefmilieu.brussels/bewijsstukken)

Indien er bewijsstukken ontbreken – bv. voor uw muurisolatie – en indien er bij het bezoek geen vaststelling op zicht mogelijk is, moet de certificateur gebruikmaken van standaardwaarden die, voor sommige parameters, verschillen naargelang het bouwjaar van uw woning. U hebt er bijgevolg alle belang bij om alle bewijsstukken waarover u beschikt, te verzamelen en aldus te voorkomen dat er voor u minder gunstige standaardwaarden in rekening worden gebracht.

### HOEVEEL KOST EEN EPB-CERTIFICAAT?

De prijs van het EPB-certificaat hangt af van de tijd die de certificateur hieraan heeft moeten besteden. Naargelang de grootte en complexiteit van de woning, kan men verwachten dat de prijzen op de markt zullen schommelen tussen gemiddeld 150 en 300 euro voor een appartement en 300 en 500 euro voor een huis. Een certificateur kan ook beslissen u een gunstigere prijs aan te bieden, bijvoorbeeld omdat er een schaalvoordeel optreedt wanneer hij meerdere appartementen in eenzelfde gebouw kan certificeren of omdat u over heel wat bewijsstukken beschikt die zijn werk vergemakkelijken.

### WAT GEBEURT ER ALS ER GEEN EPB-CERTIFICAAT IS?

Een eigenaar of een vastgoedmakelaar die een woning te koop of te huur aanbiedt zonder de energieprestatie en het CO<sub>2</sub>-uitstootgehalte ervan bekend te maken, stelt zich bloot aan een administratieve boete die hem door Leefmilieu Brussel kan worden opgelegd.

Een kandidaat-koper of -huurder die geen EPB-certificaat ontvangt voor een woning die hem op de markt wordt aangeboden, kan dit melden bij Leefmilieu Brussel.

Indien de notaris bij het ondertekenen van de definitieve verkoopakte vaststelt dat het EPB-certificaat niet werd overhandigd op het moment waarop het compromis werd ondertekend, brengt hij Leefmilieu Brussel hiervan op de hoogte. De verkoop wordt niet ongeldig verklaard, maar de eigenaar loopt het risico van een administratieve boete.

### Een revolutie

Olivier Lesage (Test-Aankoop): "De energiecertificatie van gebouwen is een oude droom. Dit instrument toont aan dat niet alle woningen evenveel energie verbruiken. Mensen die werken (laten) uitvoeren om het energieverbruik te verminderen, zien hun inspanningen nu erkend. Indien ze juist wordt toegepast en gevolgd, zou de certificatie een revolutie moeten zijn".

### DE EPB IN ZIJN CONTEXT

De regelgeving voor de EPB-certificatie is een van de drie luiken van de EPB-regelgeving. De twee andere zijn:

- de EPB-regelgeving voor werkzaamheden, die betrekking heeft op nieuwbouw en grote renovatieprojecten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is (van kracht sinds 2 juli 2008);
- de EPB-regelgeving voor verwarming, die betrekking heeft op de regelmatige controle van verwarmingsketels (van kracht sinds begin 2011).

### Meer info?

[www.leefmilieu.brussels/epbcertificaat](http://www.leefmilieu.brussels/epbcertificaat)

## HET EPB-CERTIFICAAT

Duidelijke informatie voor de consument



[WWW.LEEFMILIEU.BRUSSELS](http://WWW.LEEFMILIEU.BRUSSELS)

INFO



02 775 75 75  
[WWW.LEEFMILIEU.BRUSSELS](http://WWW.LEEFMILIEU.BRUSSELS)