

HEB IK EEN EPB-CERTIFICAAT NODIG?

HET TOEPASSINGSVELD VAN HET EPB-CERTIFICAAT VOOR WOONEENHEDEN

Iedereen die een woning wil verkopen of verhuren moet in het bezit zijn van een geldig EPB-certificaat voor die woning. Deze infofiche zoomt in op de grenzen van het toepassingsveld van de reglementering en in het bijzonder op de situaties waarin geen EPB-certificaat vereist is bij het verhuren of verkopen van een woning. Die situaties en de te volgen procedures worden hieronder toegelicht.

1. VOOR WELKE VASTGOEDTRANSACTIES IS EEN EPB-CERTIFICAAT VERPLICHT?

- Verkoop :

- onderhandse verkopen, met inbegrip van de gedeeltelijke verkoop en de verkoop van activa van het patrimonium van een rechtspersoon ;
- gedwongen (bv. na een inbeslagneming) en vrijwillige openbare verkopen ;
- ruil.

- Huur

- *maar ook minder frequente transacties :*

- Overdracht van huur ;
- Het afsluiten van een vastgoedleasing ;
- De overdracht van een zakelijk recht of de vestiging van een zakelijk recht onder levenden onder bezwarende titel zoals, bijvoorbeeld, de verkoop onder voorbehoud van vruchtgebruik (= de vestiging van een recht van blote eigendom), de vestiging van een erfpachtrecht.

Wat zijn de uitzonderingen; handelingen waarvoor het bezit van een EPB-certificaat niet verplicht is?

- Onteigening ;
- Successie ;
- Inbreng in de vennootschap ;
- Verdeling of met verdeling gelijkgestelde akte ;
- Erfdienstbaarheden ;
- Opstellen van hypotheken en huwelijkscontracten en wijzigingen eraan ;
- Schenking.

In geval van twijfel over het type akte, kunt u best contact opnemen met uw notaris of de adviesdienst van de [Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat](#), die u een gedetailleerd antwoord zal geven.

2. IS HET ONROEREND GOED ONDERWORPEN AAN DE REGLEMENTERING BETREFFENDE HET EPB-CERTIFICAAT?

De huidige EPB-reglementering voor woningen bepaalt dat een EPB-certificaat alleen beschikbaar moet zijn voor een transactie die is afgesloten voor een "EPB-eenheid bestemd als wooneenheid".

Dit betekent dat een goed onder het toepassingsveld van de EPB-certificering valt als het aan de volgende 2 voorwaarden voldoet:

- 1) Het goed voldoet aan de definitie van "EPB-eenheid" (zie punt 2.1)
- 2) Deze EPB-eenheid voldoet aan de definitie van de bestemming "wooneenheid" (zie punt 2.2)

Deze twee concepten worden hieronder toegelicht en geïllustreerd.

2.1. HET GOED VOLDOET AAN DE DEFINITIE VAN "EPB-EENHEID"

Wettelijke definities :

Een **EPB-eenheid** is een "verzameling van lokalen in eenzelfde beschermd volume, ontworpen of gewijzigd om afzonderlijk gebruikt te worden en dat beantwoordt aan de definitie van een bestemming".¹

Het **beschermd volume**^{1&2} wordt gedefinieerd als een "volume van de ruimten waarin energie wordt gebruikt, en omvat in ieder geval altijd doorlopend of met tussenpozen verwarmde of gekoelde ruimten, alsook de niet verwarmde en niet gekoelde ruimten die niet door een geïsoleerde wand van de verwarmde of gekoelde ruimten worden gescheiden. Deze ruimten worden beschouwd als indirect verwarmd of gekoeld door warmtetransmissie afkomstig van de verwarmde of gekoelde ruimten."

Aandachtspunten :

Het begrip 'verzameling van lokalen ontworpen of gewijzigd om afzonderlijk gebruikt te worden' kan worden gelijkgesteld met een privékarakter voor de lokalen van de woning. Dit privékarakter moet gewaarborgd worden door deuren met goed werkende sloten aan al de private vertrekken die van buiten uit bereikbaar zijn of vanuit de gemeenschappelijke ruimten.

Het ontbreken van deuren met goed werkende sloten tussen de lokalen van de woning en lokalen met een niet-residentiële bestemming (zoals bv. een commerciële ruimte) die volgens boek I van het protocol niet moeten worden geïntegreerd in de woning voor opstellen van het EPB-certificaat, brengt het privékarakter van de lokalen van de woning echter niet in gedrang. Samenvattend moet dus, indien een woning niet is afgesloten van een niet-residentiële eenheid door deuren met goed werkende sloten, deze woning toch worden gecertificeerd.

Het geheel of gedeeltelijk ontbreken van een verwarmingssysteem is geen voldoende reden om een goed van het toepassingsveld uit te sluiten. In dat geval gebruikt de certificatieprocedure standaardwaarden voor de evaluatie van ontbrekende elementen van het verwarmingssysteem (de ketel, een deel van de radiatoren, convectoren of leidingen).

¹ De ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, art 2.1.1 2^o)

² Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 januari 2017 tot vaststelling van de richtsnoeren en de criteria nodig voor de berekening van de energiestaat van de EPB-eenheden en houdende wijziging van meerdere uitvoeringsbesluiten van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, bijlage 2.



2.2. DE EPB-EENHEID VOLDOET AAN DE DEFINITIE VAN DE BESTEMMING "WOONEENHEID"

Wettelijke definities :

Een EPB-eenheid bestemd als "wooneenheid" moet aan de volgende 4 cumulatieve voorwaarden voldoen:

1. een gebruiksoppervlakte hebben (d.w.z. een 'tapijtoppervlakte') die minstens gelijk is aan 18m² ;
2. minstens één privétoilet hebben (=enkel gebruikt door de bewoners van de woning) of minstens één aansluitingspunt op de afvoerleidingen voor het afvalwater en een koudwatertoevoer, in een lokaal voorbehouden voor dit gebruik, oftewel in een toiletruimte, een douchekamer of een badkamer ;
3. een privébadkamer/douche hebben of minstens een aansluitingspunt op de afvoerleidingen voor het afvalwater en een koudwatertoevoer ;
4. een eigen privéruimte hebben voor de bereiding van maaltijden (keuken of kitchenette) die beschikt over een spoelbak en een voorziening voor het koken van voedingsmiddelen, d.w.z. minstens een aansluitingspunt op de afvoerleidingen voor het afvalwater, een koudwatertoevoer, elektrische stopcontacten voor huishoudapparatuur of een gastoevoer.

Een te koop of te huur aangeboden woning voldoet in het algemeen aan de wettelijke definitie van "wooneenheid". Een woning die niet aan een of meer van de bovengenoemde voorwaarden voldoet, valt echter niet onder de bestemming van "wooneenheid" en dus niet onder het toepassingsveld.

Aandachtspunten :

Het privégebruik van die lokalen moet verplicht gewaarborgd worden door één of meerdere deuren met goed werkende sloten voor alle vertrekken die van buiten uit bereikbaar zijn of vanuit de gemeenschappelijke ruimten.

Noch de ouderdom, de gezondheidstoestand of de moeilijke toegang van een onroerend goed is bepalend voor de verplichting van het EPB-certificaat.

Als een onroerend goed verkocht wordt als een gesloten ruwbouw (soms casco genoemd) en beschikt over de aansluitingen en minimale uitrusting voor toilet, badkamer/douche en keuken, voldoet het aan de definitie van een wooneenheid.

Een huis waarvan de ingerichte keuken is verwijderd, bijvoorbeeld omdat er een nieuwe is besteld, blijft in de tussentijd een wooneenheid (de aansluitingspunten en afvoerleidingen zijn nog altijd aanwezig).

2.3. VOORBEELDEN VAN ONROERENDE GOEDEREN DIE VAN HET TOEPASSINGSVELD KUNNEN WORDEN UITGESLOTEN EN DUS GEEN EPB-CERTIFICAAT NODIG HEBBEN

Geval	Toelichting
Een woning waarvan sommige delen van de gevel ontbreken.	Het is niet mogelijk om een beschermd volume te definiëren en dus ook niet om een EPB-eenheid te identificeren. (§2.1)
Een huis dat is afgebrand en waarvan het dak volledig is verdwenen.	Het is niet mogelijk een beschermd volume te definiëren en dus ook niet om een EPB-eenheid te identificeren. (§2.1)



Een vervallen huis, zonder ramen.	Het is niet mogelijk een beschermd volume te definiëren en dus ook niet om een EPB-eenheid te identificeren. (§2.1)
Een onroerend goed dat niet toegankelijk is, zoals een huis waarvan alle ramen en deuren dichtgemetseld of verzegeld zijn door de politie.	Het is niet mogelijk om het goed te bezoeken en dus om een EPB-eenheid te identificeren. (§2.1)
Een duplex appartement waarvan de niveaus met elkaar in verbinding staan via de gemeenschappelijke gang van het gebouw, gebruikt door de bewoners van de andere appartementen. De 5 deuren van deze duplex met uitzicht op de gemeenschappelijke gang zijn oud en hebben niet allemaal een werkend slot. De huidige huurder heeft een kast achter twee van de deuren geplaatst om deze af te sluiten.	Het appartement is geen EPB-eenheid, omdat de verplichting om een gemeenschappelijke ruimte te gebruiken om van het ene niveau van de duplex naar het andere te gaan, zonder dat het privégebruik van alle vertrekken van de woning gegarandeerd kan worden, aantoont dat het geheel van de lokalen niet is ontworpen of aangepast voor afzonderlijk gebruik. (§ 2.1). Om ervoor te zorgen dat dit geheel van lokalen als een EPB-eenheid wordt gedefinieerd, zou de certificateur moeten verifiëren en bewijzen dat het privégebruik van de woning wordt gegarandeerd door deuren die zijn uitgerust met een goed functionerend slot voor alle privéruimten toegankelijk van buitenaf of vanuit de gemeenschappelijke ruimten.
Een ingerichte studio op de bovenste verdieping van een huis dat toegankelijk is via de enige trap van het huis die door de bewoners wordt gebruikt om zich van de ene verdieping naar de andere te verplaatsen. De studio is voorzien van een deur met een functioneel slot. De andere lokalen zijn niet voorzien van deuren met sloten.	Het hele huis moet als één EPB-eenheid worden gecertificeerd, want zelfs indien de studio toegankelijk is via een deur met een functionerend slot, zijn de lokalen die de rest van het huis vormen niet voorzien van deuren met functionerende sloten en kunnen zij niet als een EPB-eenheid worden beschouwd omdat zij niet zijn ontworpen of aangepast om afzonderlijk van de studio te worden gebruikt (§2.1).
Een studio met een vloeroppervlakte van 17 m ² .	Een woning met een gebruiksoppervlakte van minder dan 18 m ² voldoet niet aan de bestemming "wooneenheid" (§2.2 - voorwaarde nr. 1)
Een appartement dat slechts één toilet heeft op de gemeenschappelijke overloop en waarvan het gebruik gedeeld wordt met de bewoners van een andere woning.	De woning beschikt niet over ten minste één privétoilet (= uitsluitend voor gebruik door de bewoners van de woning) en voldoet dus niet aan de bestemming "wooneenheid" (§2.2 - voorwaarde nr. 2).
Een appartement dat slechts één badkamer heeft op de gemeenschappelijke overloop en waarvan het gebruik in theorie tot de bewoners van het appartement beperkt is, maar waarvan het privégebruik niet gegarandeerd wordt door deuren die met een functionerend slot zijn uitgerust	De woning beschikt niet over ten minste één eigen privébadkamer (= uitsluitend voor gebruik door de bewoners van de woning) en voldoet dus niet aan de bestemming "wooneenheid" (§2.2. - voorwaarde nr. 3).
Een woning tijdens werkzaamheden, leeggemaakt en grondig gerenoveerd, en waarvan alle leidingen (gas en koud water, elektriciteit) zijn verwijderd tot aan de meters.	De woning beschikt niet over de minimale aansluitingen en uitrusting voor een toilet, badkamer/douche en keuken. Zij voldoet dus niet aan de bestemming "wooneenheid" (§2.2. - voorwaarden nr. 2, 3 en 4).
Een studentenkamer met een vloeroppervlakte van 20 m ² met een eigen badkamer met toilet en een gemeenschappelijke keuken die gedeeld wordt met verschillende andere studentenkamers. ³	De woning heeft niet ten minste één privétoilet of -kitchenette en voldoet dus niet aan de bestemming "wooneenheid" (§2.2. - voorwaarde nr. 4).

Indien u zich in een van de gevallen in deze tabel bevindt, raadpleeg dan punt 0.

³ Ter informatie: nieuwe woningen die voldoen aan de definitie van een niet-residentiële EPB-eenheid met verblijfsfuncties zoals studentenkamers waar woonuitrusting (keuken, eetkamer, toilet en badkamer, enz.) geheel of gedeeltelijk gemeenschappelijk zijn, worden niet als wooneenheden beschouwd. Sinds enkele jaren ontvangen zij na de bouw een EPB-certificaat. Er is echter nog geen wettelijke verplichting om dit tijdens een vastgoedtransactie voor te leggen.



3. WAT TE DOEN ALS HET ONROEREND GOED MOET BESCHIKKEN OVER EEN EPB-CERTIFICAAT VOOR EEN WOONEENHEID?

Als uw woning

- een EPB-eenheid is (zie §2.1) ✓
- een bestemming als wooneenheid heeft (zie §2.2) ✓
- en de voorgenomen transactie is onderworpen aan de reglementering (zie §1) ✓

dan heeft u als eigenaar of als tussenpersoon in de vastgoedtransactie een geldig EPB-certificaat nodig voor dat onroerend goed.

3.1. WANNEER MOET U OVER HET EPB-CERTIFICAAT BESCHIKKEN?

Het EPB-certificaat moet beschikbaar zijn **zodra het goed op de markt wordt gebracht**, d.w.z. VOORDAT de transactie wordt afgesloten. Meer informatie over dit onderwerp vindt u in onze infofiche "[De verplichtingen inzake openbaarheid](#)".

Om te voorkomen dat een vastgoedadvertentie wordt gepubliceerd die in overtreding is wegens een ontbrekende EPB-indicator, brengt u dit best zo snel mogelijk in orde.

Aangezien het EPB-certificaat beschikbaar moet zijn zodra het onroerend goed te koop wordt aangeboden en gezien op dat moment de koper nog niet bekend is, is de noodzaak om een EPB-certificaat af te leveren niet afhankelijk van de bedoelingen van een potentiële toekomstige koper met betrekking tot de toekomst van het onroerend goed.

Als de eigenaar bijvoorbeeld van mening is dat een toekomstige koper het onroerend goed dat hij plant te verkopen, wil afbreken of ombouwen tot een kantoor, is een EPB-certificaat toch vereist als de woning binnen het toepassingsveld van de wet valt.

3.2. HOEVEEL EPB-CERTIFICATEN MOETEN ER WORDEN AFGELEVERD?

De certificeur behandelt geen stedenbouwkundige overtredingen (opbrengstwoning omgevormd tot een eengezinswoning of omgekeerd, zonder enige stedenbouwkundige wijziging) en certificeert zoveel EPB-wooneenheden als hij aantreft.

Indien het gebouw meerdere EPB-wooneenheden in de zin van de EPB-reglementering bevat, moet elke EPB-wooneenheid waarop de transactie betrekking heeft, over een eigen EPB-certificaat beschikken.

Voorbeelden :

- In het geval van een eengezinswoning die wordt omgevormd tot een opbrengstwoning, met op elke verdieping een zelfstandige woonst die voldoet aan de definitie van een EPB-wooneenheid, zijn er evenveel EPB-certificaten nodig als er woningen zijn.
- In het geval van een opbrengstwoning die omgevormd werd tot een eengezinswoning, d.w.z. het trappenhuis maakt het mogelijk om zich te verplaatsen tussen de keuken-zitkamer-eetkamer op de 1^e verdieping en de slaapkamers en badkamer op de 2^e verdieping en niet tussen verschillende EPB-wooneenheden, zal er slechts één EPB-certificaat worden afgegeven.
- Het geval van een opbrengstgebouw met een gelijkvloers en 3 verdiepingen, dat aanvankelijk bestond uit 4 appartementen, waar de 2 voormalige appartementen op de 2^e en 3^e verdieping zonder bouwaanvraag werden samengevoegd tot een duplex, en waarvan de trap vanaf de tweede verdieping werd afgesloten. Er zullen dan evenveel EPB-certificaten moeten worden opgemaakt als er EPB-wooneenheden zijn, namelijk 3.

3.3. ACTIES DIE MOETEN WORDEN ONDERNOMEN VOORALEER HET GOED OP DE MARKT TE BRENGEN :

Controleer of er al geen EPB-certificaat is opgesteld voor de woonst waarop de transactie van toepassing is. Ofwel beschikt u over het EPB-certificaat, ofwel kunt u deze informatie vinden in het [Register van de EPB-certificaten van de Brusselse woningen](#);



SITUATIE 1: er bestaat een **geldig EPB-certificaat** in het Register van de EPB-certificaten van de Brusselse woningen. Sinds het opstellen van het EPB-certificaat zijn er in deze woning geen werken verricht. Als u niet meer in het bezit bent van het EPB-certificaat, neem dan contact op met de Residentieel certificateur die het heeft opgesteld. Zijn contactgegevens vindt u [hier](#).
U bent klaar.



SITUATIE 2: er bestaat een **geldig EPB-certificaat** in het Register van de EPB-certificaten van de Brusselse woningen en er werden **renovatiewerken** uitgevoerd die de energetische kenmerken van het pand wijzigen (vervanging van de ketel, ramen, isolatie, ...), nadat dit EPB-certificaat werd opgesteld. Ter informatie: de opsteldatum kan worden berekend door 10 jaar af te trekken van de geldigheidsdatum van het EPB-certificaat. Dat certificaat is dus niet langer volledig representatief voor de kwaliteit van het onroerend goed. In dit geval moeten de EPB-gegevens worden bijgewerkt, zodat ze kunnen worden aangepast aan de staat van de woning op het moment dat die op de markt wordt gebracht.

Verzamel alle documenten met betrekking tot de werkzaamheden en raadpleeg de infofiche "[Het bezoek van de certificateur voor wooneenheden](#)". Doe een beroep op een [Residentieel certificateur](#). De update van het originele EPB-certificaat wordt eenvoudig uitgevoerd door de certificateur die het vorige EPB-certificaat heeft opgesteld, die kan worden teruggevonden via zijn erkenningsnummer in het [Register](#), omdat hij het onroerend goed kent en enkel gewijzigde gegevens moet aanpassen.



SITUATIE 3: u beschikt over een document met als titel "**Energieprestatiecertificaat**", maar [het Register van de EPB-certificaten van de Brusselse woningen](#) erkent het niet of geeft aan dat het **niet langer geldig is**. Controleer dan in het Register van de EPB-certificaten of er geen ander EPB-certificaat voor deze woning is opgesteld. Zo ja, en indien dit laatste nog steeds geldig is, [vraag het dan op bij de certificateur](#) die het EPB-certificaat heeft opgesteld of vraag het aan bij Leefmilieu Brussel via info-certibru@leefmilieu.brussels. Voor de verwerking hebben wij de exacte identificatie van het onroerend goed nodig, evenals de documenten die u als eigenaar identificeren. Zo niet, is het noodzakelijk om een nieuw EPB-certificaat te laten opstellen. [Doe een beroep op een Residentieel certificateur](#) en raadpleeg de infofiche "[Het bezoek van de certificateur voor wooneenheden](#)".



SITUATIE 4: Voor zover u weet bestaat er geen EPB-certificaat voor uw woning, wat bevestigd wordt door [het Register van de EPB-certificaten van de Brusselse woningen](#).

Als de eerste aanvraag voor een stedenbouwkundige of bouwvergunning (degene met betrekking op de constructie) voor uw woning dateert van **vóór 02/07/2008**, moet u [contact opnemen met een Residentieel certificateur](#) om er één te laten opstellen. Raadpleeg de infofiche "[Het bezoek van de certificateur voor wooneenheden](#)".

Als de eerste aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (degene met betrekking op de constructie) voor uw woning dateert van **na 01/07/2008**:

Als de bouw nog niet voltooid is en het onroerend goed nog niet over een EPB-certificaat beschikt, dient u contact op te nemen met de EPB-adviseur van het project en hem te vragen een tussentijds rapport op te stellen met behulp van de EPB-berekeningssoftware. Dit tussentijds verslag heeft de waarde van een EPB-certificaat⁴.

Raadpleeg steeds de infofiche "[De verplichtingen inzake openbaarheid](#)".

⁴ Conform artikel 2.2.11, §3 van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing



3.4. OPMERKINGEN VOOR NIEUWE ONROERENDE GOEDEREN

Behalve de hieronder vermelde uitzondering, kan een EPB-certificateur niet het eerste EPB-certificaat afleveren voor een nieuwe constructie, d.w.z. waarvoor de **eerste aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend na 1 juli 2008**⁵.

Voor deze nieuwe gebouwen die moeten voldoen aan de prestatie-eisen die gekoppeld zijn aan de reglementering "EPB-werkzaamheden", geeft Leefmilieu Brussel een EPB-certificaat af, op basis van een EPB-afgifte van de EPB-adviseur die de werf heeft opgevolgd. Het EPB-certificaat wordt afgeleverd op het einde van de werken, binnen 2 maanden na ontvangst van de volledige EPB-aangifte.

Het model van het EPB-certificaat voor nieuwe woningen wijkt heel licht af van dat voor andere woningen, onder andere omdat het geen aanbevelingen bevat om het gebouw te verbeteren, maar de juridische waarde ervan is hetzelfde en u kunt de resultaten op dezelfde manier gebruiken.

Meer weten? Raadpleeg dan de rubriek "[EPB-werkzaamheden](#)" op onze website.

Er is een uitzondering op deze procedure: als het onroerend goed in overtreding is omdat de procedures van de reglementering "EPB-werkzaamheden" niet werden nageleefd en Leefmilieu Brussel bevestigt dat het geen nieuw EPB-certificaat krijgt, kan de Residentieel certificateur zelf het EPB-certificaat opstellen.

⁵ Of voor gerenoveerde eenheden die als nieuw worden beschouwd



4. WAT TE DOEN ALS U VAN MENING BENT DAT HET ONROEREND GOED NIET MOET BESCHIKKEN OVER EEN EPB-CERTIFICAAT VOOR EEN WOONEENHEID?

Alvorens [contact op te nemen met een Residentieel certificateur](#): als u na het lezen van het voorgaande van mening bent dat het op de markt te brengen goed niet gecertificeerd moet worden, kunt u een adviesverzoek sturen naar Leefmilieu Brussel met een gedetailleerde uitleg, vergezeld van de bewijsstukken en een fotoreportage die de staat van het op de markt gebrachte goed illustreert. De fotoreportage en eventuele aanvullende documenten moeten aantonen dat de woning niet voldoet aan de definitie van een EPB-eenheid of van een wooneenheid.

Deze aanvraag stuurt u naar info-certibru@leefmilieu.brussels.

Bij een positief antwoord op uw aanvraag ontvangt u een gunstig advies per e-mail van de EPB-certificatiedienst van Leefmilieu Brussel.

Dit bericht kan worden gebruikt bij de notaris of in geval van een controle met betrekking tot de openbaarmakingsverplichtingen.

Het blijft geldig zolang er geen wijzigingen zijn aangebracht aan het onroerend goed tussen de realisatie van de hierboven vermelde fotoreportage en de afronding van de transactie!

Aarzel in geval van twijfel nooit om zo snel mogelijk contact op te nemen met de EPB-certificatiedienst van Leefmilieu Brussel: info-certibru@leefmilieu.brussels.

Voor andere vragen met betrekking tot EPB:

Als u een particulier bent:

Voor algemene informatie over de EPB-reglementering kunt u contact opnemen met Homegrade:

- telefonisch op het nummer 1810 (dinsdag tot vrijdag van 10 tot 12 u. en van 14 tot 16 u.)
- per e-mail: info@homegrade.brussels
- via het [contactformulier](#)
- via het loket/informatiepunt

Voor meer informatie: www.homegrade.brussels

Als u een professioneel bent:

Neem contact op met de dienst van de [Facilitator Duurzame Gebouwen](#):

- telefonisch op het gratis nummer 0800/85 775
- per e-mail: facilitator@leefmilieu.brussels

