



Richtlijnen van het Vlaams Energieagentschap omtrent de advertentieplicht van het kengetal en het adres of de unieke code van het EPC voor verkoop en verhuur van residentiële gebouwen

Inhoud		
1	Wetgevend kader	1
2	Wat moet vermeld worden in de advertenties ?	2
2.1	Voor bestaande woningen en appartementen	2
2.2	Voor nieuwbouwwoningen en appartementen	3
3	Waar moeten het kengetal en het adres of de unieke code gepubliceerd worden ?	4
4	Wie moet het kengetal en het adres of de unieke code publiceren ?	5
5	Handhaving	5
6	Meer informatie	6

1 Wetgevend kader

Artikel 11.2.1, §3 van het Energiedecreet van 8 mei 2009, ingevoegd bij het decreet van 18 november 2011, bepaalt:

“Elke verkoper of verhuurder, alsook zijn lasthebber of gevolmachtigde, vermeldt het op het energieprestatiecertificaat vermelde kengetal alsmede de unieke code van het energieprestatiecertificaat of het adres van het gebouw in alle commerciële advertenties die hij maakt voor de verkoop of verhuur van een gebouw, dat conform §1 over een energieprestatiecertificaat dient te beschikken.”

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen betreffende de vorm van deze publiciteit.”

2 Wat moet vermeld worden in de advertenties?

2.1 Voor bestaande woningen en appartementen

Het kengetal uitgedrukt in kWh/m²

Het kengetal geeft het berekende energieverbruik per jaar per m² bruikbare vloeroppervlakte weer. Het kengetal hangt af van de eigenschappen van het gebouw, zoals de gebruikte materialen, muur- en dakisolatie, ramen en deuren en de installaties voor verwarming en warm water. Bij de berekening van het kengetal wordt geen rekening gehouden met het verbruikersgedrag of de gezinssamenstelling van de (vorige) bewoners. Het kengetal krijgt een plaats op de kleurenbalk, die gaat van groen tot rood. Een kengetal in de groene zone wijst op een energiezuinige woning. Een woning in de rode zone is energieverblindend. Op de kleurenbalk staan referentiewaarden, van 0 tot 700. Hoe hoger deze score, hoe hoger het berekend energieverbruik en hoe minder energiezuinig de woning is. Voor oudere woningen kan het kengetal boven 700 uitkomen.

Te vermelden op de advertentie:
EPC XXXX kWh/m²

Adres

Het volledig adres van de woning moet in de advertentie vermeld worden, inclusief bus- of bisnummer. Bisnummers vormen samen met het huisnummer één geheel en zijn doorgaans letters uit het alfabet. Bijvoorbeeld: 16A, 16B, 16C enz. Eventueel kan een bisnummer ook een cijfer zijn, en dan wordt het gekoppeld aan het huisnummer als volgt: 16_1, 16_2, 16_3.

Een busnummer is een verdere verfijning van het adres, bedoeld om een sublocatie aan te geven (bijvoorbeeld Koning Albert II-laan 20 bus 17).

Alternatief voor adres: unieke code van het EPC

Als men het adres van de woning niet wil kenbaar maken bij de publicatie van de advertentie, dient men de unieke code van het EPC te vermelden.

De unieke code is een deel van het certificaatnummer dat op ieder EPC vermeld wordt. Het bestaat uit het tweede groepje van maximum tien cijfers van het certificaatnummer. De nullen vóór het eigenlijke cijfer mogen weggelaten worden.

Voorbeeld

Het certificaatnummer is gelijk aan 20081101-0000000245-00000015.

De unieke code die moet vermeld worden in de advertentie is dan 245. Om een mogelijke verwarring met de vermelding van het kengetal van het EPC of andere informatie te vermijden, moet voor de unieke code "UC" worden vermeld.

Te vermelden op de advertentie: UC : 245

Figuur 1



Voorbeeld EPC bij verkoop/verhuur van residentiële gebouwen. Op de advertentie komt te staan: 'EPC 380 kWh/m²' en het adres ofwel 'EPC 380 kWh/m²' en de unieke code 'UC 245'.

2.2 Voor nieuwbouwwoningen en nieuwbouwappartementen

Onder nieuwbouwwoningen vallen alle woningen met een stedenbouwkundige vergunning die aangevraagd werd na 1 januari 2006.

Let wel: het EPC bij bouw geldt alleen voor een volledige nieuwbouw. In geval dat het EPC bij bouw enkel slaat op een deel van de woning moet nog een bijkomend EPC voor bestaande woningen opgemaakt worden.

E-peil

Het EPC bij bouw geeft weer of het gebouw voldoet aan de EPB-eisen en vermeldt het E-peil. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger de woning.

Het kengetal

Het kengetal, uitgedrukt in kWh/m², wordt eveneens op het EPC bij bouw vermeld. Op die manier kan de energieprestatie van nieuwbouwwoningen makkelijker vergeleken worden met die van bestaande woningen.

Zowel het E-peil als het kengetal moeten vermeld worden in de advertenties.

Te noteren in de advertentie: Exxx (xxx kWh/m²)

Adres

Het volledige adres moet vermeld worden, inclusief bus- of bisnummer.

Unieke code

Als men het adres van de woning niet wil kenbaar maken bij de publicatie van de advertentie, dient men de unieke code van het EPC te vermelden.

De unieke code is een deel van de identificatiecode die op ieder EPC vermeld wordt.

Voorbeeld

Van de identificatiecode 23094-G-B.8262/EP02007/W445/D01/SD001, kan enkel de verslaggeverscode weggelaten worden, zijnde 'EP' gevolgd door 5 cijfers. De unieke code wordt dan 23094-G-B.8262/W445/D01/SD001.

Te noteren in de advertentie: UC : 23094-G-B.8262/W445/D01/SD001

Figuur 2

energieprestatiecertificaat
bouw

wooneenheid nieuwbouw

identificatiecode: **44098-G-2010/13/ZI/EP00001/M222/D01/SD001** datum ingebruikname: 01/05/2011
omschrijving: **woning** datum vergunning / melding: 21/04/2010
straat: **Zwevezeelsesteenweg** nummer: 333 bus: -
postnummer: 3271 gemeente: Scherpenheuvel-Zichem

verslaggever
voornaam: **Jozef** achternaam: **Gompels** code verslaggever: **EP00001**
straat: **Plakkerstraat** nummer: 13 bus: 2
postnummer: 3200 gemeente: Aarschot land: België
kbo-nummer: 0999.999.999 firma: **Energyperformance**
rechtsvorm: **Europese vennootschap SV**

software voor de berekening van de energieprestatie en het energieverbruik
softwareversie: 1.5.0 De koudebruggen zijn niet meegerekend

energieprestatie- en binnenklimaatseisen

E-peil: **E 70**
kWh/m²: **102.14**
zeer energiezuinig (lage energiekosten) | niet energiezuinig (hoge energiekosten)

JA NEEN
 Het E-peil voldoet.
 Het K-peil van het volume, waarvan de wooneenheid deel uitmaakt, voldoet.
 Alle constructiedelen voldoen aan de maximale U-waarden of de minimale R-waarden.
 De volgende constructiedelen voldoen NIET aan de maximale U-waarden of de minimale R-waarden:
 vloeren muren vensters dak andere constructiedelen en constructiedelen van gemeenschappelijke ruimten
 Er is voldaan aan de ventilatievereisten.
 Het risico op oververhitting is beperkt.
 De netto-energiebehoefte voor verwarming voldoet.

verklaring van de verslaggever
Ik bevestig dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de werkelijke uitvoering (afmetingen, materialen, installaties).

datum: 03/07/2011
handtekening:

Dit certificaat is geldig tot en met **01/05/2021***

* De eigenaar houdt het energieprestatiecertificaat bij tijdens de volledige geldigheidsperiode. Als de gegevens op dit energieprestatiecertificaat niet overeenstemmen met de werkelijke uitvoering, kan het certificaat vervallen.

Voorbeeld EPC bij bouw. Op de advertentie moet vermeld worden:
E70 (102,14 kWh/m²) en het adres ofwel E70 (102,14 kWh/m²) en UC : 44098-G-2010/13/ZI/M222/D01/SD001



3 Waar moeten het kengetal en het adres of de unieke code gepubliceerd worden?

Zoals het Energiedecreet vermeldt, moet het kengetal samen met het adres of de unieke code vermeld worden in alle commerciële publiciteit.

Onder commerciële publiciteit wordt verstaan:

- advertenties in gedrukte media zoals kranten, tijdschriften, folders;
- advertenties op TV en op radio;
- advertenties in digitale media zoals websites, nieuwsbrieven, mailings;
- aankondigingen op affiches omtrent openbare verkoop;
- bekendmakingen in de etalages van makelaars;
- informatie op beurzen.

Het kengetal en het adres of de unieke code moeten niet gepubliceerd worden op de (kleine) panelen aan de woning zelf waar enkel een verwijzing naar het immokantoor staat of een kleine raamaffiche met te koop/te huur zonder verdere informatie. In kleine zoekertjes (zijnde korte berichtjes voornamelijk bestaande uit afkortingen) in gedrukte media moet enkel het EPC-kengetal gepubliceerd worden.

Specifieke situaties

- Woningen waarvoor geen EPC vereist is

Voor woningen waarvoor geen EPC bij verkoop of verhuur vereist is, bijvoorbeeld voor onbewoonbaar verklaarde woningen, kan het kengetal en de unieke code uiteraard niet gepubliceerd worden. In de advertentie kan men opteren om ofwel niets te vermelden ofwel EPC / en Ref EPC /. In geen geval mag EPC 0 worden vermeld. In geval van controle dient men aan te tonen dat geen EPC vereist is.

- Nieuwbouwwoningen waarvoor het EPC bouw nog niet werd opgemaakt

Nieuwbouwwoningen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd na 1 januari 2006 moeten voldoen aan de energieprestatieregelgeving. Voor deze woningen moet uiterlijk zes maanden na datum van ingebruikname een EPB-aangifte elektronisch worden ingediend door de verslaggever. Samen met de EPB-aangifte wordt het EPC bij bouw afgeleverd. Dit EPC bij bouw mag gedurende de geldigheid gebruikt worden om te voldoen aan de verplichting om over een energieprestatiecertificaat te beschikken bij de verkoop en de verhuur van residentiële gebouwen.

Door de wettelijk toegelaten periode van zes maanden tussen datum van ingebruikname en indienen van de EPB-aangifte is het mogelijk dat nieuwbouwwoningen te koop of te huur worden aangeboden zonder dat het EPC bij bouw al beschikbaar is. Gedurende deze periode is het dan ook niet mogelijk om het kengetal te publiceren in advertenties. In geval van controle dient men aan te tonen dat het EPC bij bouw nog niet beschikbaar is omdat de periode van zes maanden tussen datum van ingebruikname en indienen EPB-aangifte nog niet voorbij is. Indien vastgesteld wordt dat het EPC bij bouw al beschikbaar had moeten zijn, dan zullen hiervoor de handhavingsmaatregelen worden opgestart.

- Verkoop op plan

Ook bij verkoop op plan is dus nog geen EPC bij bouw beschikbaar en bijgevolg kan het kengetal en de unieke code niet gepubliceerd worden in de advertenties.

- Appartementen

In geval meerdere wooneenheden te koop of te huur staan, moet duidelijk aangegeven worden welke score bij welk appartement hoort.

- Voor woningen die reeds te koop stonden vóór 1/1/2012 geldt vanaf 1/1/2012 ook de advertentieplicht van het kengetal en adres/uniëke score.



Onderstaande tabel somt een aantal situaties op.

Waar ...	Wat te vermelden ...
Alle digitale advertenties : op websites van makelaars, notarissen, immosites (immoweb, logicimmo, vlan, ...), in nieuwsbrieven, ...	<ul style="list-style-type: none"> ▶ EPC-score ▶ Adres of unieke code
Bekendmaking in de etalages van vastgoedkantoren	<ul style="list-style-type: none"> ▶ EPC-score ▶ Adres of unieke code
Affiches van openbare verkoop	<ul style="list-style-type: none"> ▶ EPC-score ▶ Adres of unieke code
Advertenties in tijdschriften, kranten, weekbladen, ...	<ul style="list-style-type: none"> ▶ EPC-score ▶ Adres of unieke code
Kleine raamaffiches 'te koop' of 'te huur' aan de woning zelf, zonder verdere informatie	▶ geen vermelding vereist
Kleine zoekertjes in tijdschriften, kranten, weekbladen, ...	▶ EPC-score
Kleine panelen aan de woning met enkel vermelding makelaar / notaris	▶ geen vermelding vereist
Advertenties voor woningen waar geen EPC vereist is, bijvoorbeeld woningen die onbewoonbaar verklaard werden door de burgemeester.	<ul style="list-style-type: none"> ▶ geen vermelding vereist ▶ ofwel EPC : /, UC : /
Nieuwbouwwoningen / appartementen (bouwaanvraag na 1/1/2006)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ E-peil ▶ EPC-score (van het EPC bouw) ▶ Adres of unieke code
Nieuwbouwwoningen / appartementen waarvan de EPB-procedure nog loopt, dus waarvoor nog geen EPC bij bouw werd opgemaakt	▶ geen vermelding vereist
Nieuwbouwwoningen / appartementen – verkoop op plan	▶ geen vermelding vereist

4 Wie moet het kengetal en het adres of de unieke code publiceren?

Indien de eigenaar zelf zijn woning of appartement verkoopt of verhuurt, moet hij bij het adverteren het kengetal en adres/unieke code vermelden. Indien de eigenaar beroep doet op een gevolmachtigde (vastgoedmakelaar, notaris, ...) dan is de gevolmachtigde verantwoordelijk om het kengetal en adres/unieke code te vermelden bij de publiciteit.

5. Handhaving

Artikel 13.4.10, §3/1. van het Energiedecreet van 8 mei 2009, ingevoegd bij het decreet van 18 november 2011, bepaalt:

“§3/1 Als bij de controle blijkt dat voor een te koop of te huur gesteld gebouw waarvoor een energieprestatiecertificaat beschikbaar dient te zijn, het kengetal, het adres van het gebouw of de unieke code van het energieprestatiecertificaat niet worden vermeld in de publiciteit die wordt gemaakt, of indien het vermelde kengetal, het vermelde adres van het gebouw of de vermelde unieke code van het energieprestatiecertificaat niet met de werkelijkheid overeenstemt, kan het Vlaams Energieagentschap de eigenaar of gebruiker een administratieve geldboete opleggen, die niet lager mag zijn dan 500 euro, noch hoger dan 5.000 euro, afhankelijk van het type gebouw, het beschermd volume of de bruikbare vloeroppervlakte.

In afwijking van het eerste lid legt het Vlaams Energieagentschap de sanctie, vermeld in het eerste lid, op aan de lasthebber of gevolmachtigde in het geval de eigenaar of gebruiker gebruikmaakte van deze lasthebber of gevolmachtigde in het kader van het te koop of te huur stellen van het gebouw.

Die administratieve geldboete kan voor de eigenaar of gebruiker niet worden gecumuleerd met de sanctie, vermeld in paragraaf 2 of 3.”;



De eigenaar riskeert een sanctie indien geen EPC aanwezig is. Nieuw is dat er nu ook een sanctie is voorzien indien er niet aan de advertentieplichting van het kengetal en adres / unieke code wordt voldaan. Indien er geen (correcte) vermelding is van het kengetal en adres of unieke code riskeert ofwel de eigenaar een boete indien hij zelf zijn woning te koop / te huur aanbiedt, ofwel de gevolmachtigde (notaris, immo) indien de woning via de gevolmachtigde te koop of te huur wordt gesteld.

Indien de eigenaar zelf zijn woning te koop of te huur aanbiedt, is er geen cumulatie van de boetes mogelijk. Indien de woning wordt aangeboden door een gevolmachtigde kan er dus zowel een boete opgelegd worden aan de eigenaar (omwille van het ontbreken van een EPC) als aan de gevolmachtigde (omwille van het niet voldoen aan de advertentieplichting).

6. Meer informatie

Voor meer informatie kunt u terecht op onze website: www.energiesparen.be/epcparticulier.

Vragen kunnen gesteld worden via het contactformulier: www.energiesparen.be/info.