



10 februari 2025,

Moderniseren van het EPC-certificaat door het leesbaarder, transparanter en gebruiksvriendelijker te maken.

1. Wie is Life BE FREE ?

BE FREE staat voor **BE**lgian **F**inancing **R**oundtables on **E**nergy **E**fficiency.

Het consortium bestaat uit 6 partners: Febelfin, IDEA Consult, Embuild, VVSG, Wattson & The Shift.

Het project Life BE FREE maakt deel uit van het Europese LIFE programma, een instrument ter financiering van milieubeleid en klimaatactie. Life BE FREE wil een permanente structuur van rondetafels tot stand brengen die alle belanghebbenden samenbrengt om innovatieve financieringsoplossingen te bespreken en verder uit te werken om zo de energietransitie van gebouwen in België te versnellen. In samenwerking met de financiële sector, de bouwsector, overheden, burgers en bedrijven wil het project iedereen toegang geven tot financiering voor de groene transitie. Het project loopt tot september 2026.

2. Context en wetgeving

In 2002 werd de eerste Europese richtlijn over de energieprestatie van gebouwen (2002/91/EG¹) van kracht. Naar aanleiding van deze richtlijn werd het EPC-certificaat (Energieprestatie van Gebouwen) ingevoerd voor de bouw, verkoop of verhuur van een gebouw. Het certificaat werd gefaseerd ingevoerd in de verschillende gewesten: november 2008 voor Vlaanderen, mei 2010 voor Wallonië en mei 2011 voor Brussel. In die periode werd een nieuwe Europese richtlijn over de energieprestatie van gebouwen (2010/31/EU²) aangenomen en omgezet in Belgisch recht. De voornaamste functie van het EPC-certificaat was initieel het verstrekken van informatie aan het grote publiek, rekening houdend met het feit dat de richtlijn al in 2002 aanbevelingen over EPC bevat. Doorheen de jaren is het EPC-certificaat een belangrijk richtinggevend document geworden bij o.a. de verkoop/verhuur van onroerend goed en gingen politici het certificaat inzetten voor veel bredere doeleinden binnen het energiebeleid (cf. als criterium voor de toekenning van premies, als basis voor de fiscaliteit van onroerend goed, als een criterium in het kader van een financieringsaanvraag, enz.) Het EPC is hierdoor uitgegroeid van een eenvoudig informatief document tot een multidimensionaal instrument dat van belang is voor verschillende beleidsmaatregelen met betrekking tot onroerend goed en energie. Het klimaatakkoord van Parijs³ en de ambities om koolstofneutraliteit te bereiken, hebben van het EPC-certificaat een belangrijk instrument gemaakt in de huidige energietransitie.

¹ <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2002/91/oj>

² <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32010L0031&qid=1736773984560>

³ [Paris Agreement on climate change - Consilium](#)



Ondanks het sterk toegenomen belang van het EPC blijkt dat het certificaat geen document is dat door iedereen kan worden gelezen en begrepen, waardoor het moeilijk te gebruiken is. Bovendien kampt dit instrument nog te veel met een slechte reputatie door een gebrek aan betrouwbaarheid voor zowel eindgebruikers als derde partijen zoals banken en ESCO's, die een belangrijke rol opnemen in de eigenlijke verduurzaming van het Belgisch vastgoed. Dit probleem stelt zich ook voor steden en gemeenten.

De nieuwste Europese richtlijn (2024/1275⁴) werd gepubliceerd op 8 mei 2024 en moet binnen de 2 jaar worden omgezet in Belgisch recht. Ter herinnering, deze richtlijn verplicht de lidstaten niet alleen om één enkel certificaatmodel in te voeren in het hele land maar evenzeer om de EPC-labelklassen te herzien, alsook om het gemiddelde primaire energieverbruik van residentiële gebouwen te verminderen met 16% tegen 2030.

2.1. Gehanteerde methode en uitgevoerde analyse door Life BE FREE

Het project Life BE FREE heeft tot doel sectoroverschrijdende samenwerking en samenwerking tussen verschillende actoren te stimuleren, om innovatieve financieringsmechanismen te ontwikkelen die een aanvulling vormen op de huidige oplossingen en dit alles met het oog op het versnellen van de energietransitie. Tijdens de eerste nationale rondetafel⁵ van het project identificeerden een grote groep stakeholders het EPC-certificaat als een van de prioritaire domeinen die onderzocht moesten worden. Concreet werd er binnen Life BE FREE dan ook een thematische werkgroep opgericht met als specifiek focus het formuleren van verbetervoorstellen en aanbevelingen met betrekking tot het EPC-certificaat. In het voorbije jaar is deze werkgroep driemaal samengekomen. Het consortium benadrukt de cruciale rol van het EPC voor het verbeteren van de energie-efficiëntie van gebouwen.

1.1.1 Thematische rondetafel over het EPC-certificaat

- 3 rondetafels
- 47 deelnemers
- 17 vertegenwoordigde organisaties

3. Vastgestelde knelpunten

In de drie rondetafelgesprekken kwamen de volgende voornaamste bevindingen met betrekking tot het EPC-certificaat in België naar voren:

- *Moeilijk te lezen* en te begrijpen door het grote publiek
- *Complexiteit* als gevolg van drie verschillende roosters per gewest

⁴ <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj?locale=fr>

⁵ Deze rondetafel vond plaats op 19 februari 2024.



- *Gebrek aan uniformiteit in de labels* van de verschillende gewesten: een identiek onroerend goed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië levert een EPC-certificaat met een verschillende score op⁶. Wat appartementsgebouwen betreft, is er nog steeds een groot verschil tussen de gewesten op het vlak van het EPC voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De behandeling van deze gemeenschappelijke delen is nochtans vaak doorslaggevend bij het bepalen van het individuele EPC voor elk appartement.
- *Gebrek aan geloofwaardigheid van het document in de ogen van de gebruikers*: volgens een onderzoek van de RTBF kan eenzelfde onroerend goed heel wat verschillende EPC's hebben, waarbij het energieverbruik tot 47% kan verschillen⁷. 35% van de certificaten blijkt bovendien ten minste één tegenstrijdigheid te bevatten. Uit een onderzoek uitgevoerd door de VRT blijkt dan weer het volgende knelpunt: het EPC (en het EPB) geven een berekende energieprestatie aan, gebaseerd op een aantal veronderstellingen die over het algemeen het "worstcasescenario" voorstellen. Hierdoor wijkt het werkelijke energieverbruik aanzienlijk af van het theoretische verbruik. Dit is niet alleen moeilijk uit te leggen aan het publiek, het is ook misleidend wanneer het op het berekenen van de energiewinst van renovatiewerkzaamheden aankomt. Dit alles ondermijnt de geloofwaardigheid bij het publiek⁸.

4. Mogelijke oplossingen

Ten eerste raadt het Life BE FREE consortium, in het kader van de omzetting van de EPC-richtlijn (tegen 2026) en op basis van overleg met de hierboven vermelde actoren, de federale en regionale regeringen de volgende acties aan:

- ✓ **Verscherpte controle van EPC-certificeerders: de invoering van een strenger controlesysteem voor certificeerders zou het EPC-certificaat betrouwbaarder kunnen maken.**

Tijdens de rondetafels kwam het gebrek aan betrouwbaarheid herhaaldelijk ter sprake. Er werd opgemerkt dat de resultaten aanzienlijk konden verschillen voor eenzelfde onroerend goed dat werd beoordeeld op basis van dezelfde informatie die door de eigenaar aan de certificeerder werd verstrekt. Dit doet twijfels rijzen over enerzijds de nauwkeurigheid van de beoordeling en anderzijds de werkelijke waarde van het EPC-certificaat.

Het is daarom essentieel om steekproefsgewijze en permanente controles in te voeren, zowel op het certificatieproces als op de verstrekte certificaten. Daarnaast is het van cruciaal belang om training en bijscholingen te organiseren om de nodige nauwkeurigheid te garanderen en vertrouwen op te bouwen in dit voor energierenovatie fundamentele

⁶ L'absence d'uniformité du PEB entre les Régions critiquée | Mon Argent

⁷ #Investigation : on a testé la fiabilité du certificat PEB, un même logement reçoit 5 scores différents - RTBF Actus en Moins de 1% des certificats PEB sont contrôlés en profondeur | L'Echo

⁸ https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2023/11/21/_factcheckers_-stelt-grof-gesjoemel-vast-bij-toekennen-van-energie/



instrument. Is de RESCERT-aanpak, zoals die bestaat voor installateurs van kleine apparatuur voor hernieuwbare energie, geen optie om de kwaliteit van EPC-certificeerders te garanderen? In dit schema moet elke installateur een verplichte opleiding volgen, slagen voor een examen en kunnen geïnstalleerde installaties steekproefsgewijs gecontroleerd worden. Het voordeel van RESCERT is dat de drie gewesten dit kwaliteitssysteem samen hebben ontwikkeld. De BCCA⁹ is daarbij verantwoordelijk voor het beheer van het kwaliteitssysteem. De overheidsinstanties zouden eveneens een informatiecampagne kunnen lanceren om de context en de methodologie voor het opstellen van EPC's beter uit te leggen, waarbij onder andere het verschil tussen het werkelijke energieverbruik en het berekende energieverbruik wordt toegelicht.

✓ **Streven naar de harmonisatie van berekeningsmethoden tussen de 3 gewesten**

De harmonisatie van de methodes die gebruikt worden om de energie-efficiëntie van gebouwen in België te berekenen, is van cruciaal belang om het gebouwenpark koolstofvrij te maken en de administratieve rompslomp die gepaard gaat met regionale verschillen te verminderen. Momenteel kunnen de beoordelingen voor dezelfde woning aanzienlijk verschillen, waardoor het moeilijk is om de energie-efficiëntie op nationale schaal te analyseren.

Tijdens onze bijeenkomsten stelden we vast dat het gebrek aan samenwerking tussen regionale overheden het grootste struikelblok is voor de harmonisatie. De omzetting van de laatste EPC-richtlijn naar Belgisch recht is daarbij de gelegenheid bij uitstek om deze uitdagingen aan te gaan. Het bestaan van 3 verschillende EPC-certificaten per gewest maakt het werk van deskundigen immers nog complexer. Hoewel de energie-indicatoren in grote lijnen gelijk zijn, blijven er verschillen bestaan tussen de gewesten, wat leidt tot een aanzienlijke administratieve last voor deskundigen in de sector. Het is daarom van cruciaal belang een constructieve dialoog tussen de verschillende betrokken partijen aan te moedigen om tot een uniforme en consistente berekeningsmethode te komen.

Een uniform certificaat met de nodige kwaliteitsgaranties voor de drie gewesten zal de administratie voor alle betrokken actoren eenvoudiger maken en de weg vrijmaken voor commercieel interessante initiatieven door derde partijen (bv. banken, ESCO's, enz.).

✓ **Toegang tot EPB-databanken voor financiering en rapportage.**

Toegang tot de EPB-databanken (energieprestatiecertificaten) van de drie gewesten is cruciaal voor financiële instellingen die de energietransitie in België ondersteunen. Momenteel biedt Vlaanderen deze toegang, maar slechts voor drie maanden. Dat is te kort en niet werkbaar, vooral omdat de Nationale Bank van België een continue toezichtsrapportering vereist gedurende de volledige looptijd van leningen.

⁹ <https://www.bcca.be>



In Wallonië is de toegang geregeld voor kredietaanvragen en de bijbehorende rapportage. In Brussel is enkel de toegang voor kredietaanvragen wettelijk vastgelegd. Het aspect van de rapportage ontbreekt nog. Om te voldoen aan de nationale eisen, moeten Vlaanderen en Brussel dit punt aanpakken.

Een structurele, langdurige toegang tot de databanken van alle gewesten is nodig om financiering te vergemakkelijken en aan de rapportageverplichtingen te voldoen. Dit draagt bij aan een soepele energietransitie en voorkomt juridische en praktische obstakels.

✓ **Ervoor zorgen dat er slechts één geldig EPC-certificaat is per woning (waarbij het meest recente het vorige vervangt)**

Tijdens de rondetafelgesprekken werd opgemerkt dat in sommige gewesten één en dezelfde woning tegelijkertijd over meerdere EPC-certificaten kan beschikken. Dit is bijzonder zorgwekkend gezien de uiteenlopende resultaten, die het vertrouwen aantasten en tot misbruik kunnen leiden. Een eigenaar met twee geldige EPC-certificaten - met één slechte en één gemiddelde score - zou immers terecht de voorkeur kunnen geven aan het betere certificaat, hoewel de conformiteit met de werkelijkheid in vraag wordt gesteld.

Daarom wordt aanbevolen dat het nieuwste EPC-certificaat telkens alle vorige versies vervangt, zonder mogelijkheid om naar een vorige versie terug te keren. Elk onroerend goed moet bijgevolg worden gekoppeld aan één enkel geldig EPC-certificaat.

✓ **Ervoor zorgen dat de kosten beheersbaar blijven en niet stijgen door de extra informatie die door de nieuwe richtlijn wordt vereist.**

De nieuwe richtlijn legt één model op voor het hele grondgebied waaraan België zal moeten voldoen en stelt dat bepaalde informatie op de eerste bladzijde van de certificaten moet staan, in overeenstemming met bijlage 5 van de Europese richtlijn. Daarnaast wordt een lijst met optionele elementen voorgesteld, wat de vraag naar hun relevantie doet rijzen.

Het is van cruciaal belang om het certificaat niet te overladen met informatie om het voor de burgers begrijpelijker te maken en om extra kosten te vermijden. Het ontwikkelen van een nieuw type certificaat en het toevoegen van elementen zou kunnen leiden tot extra kosten. De huidige kosten van een EPC-certificaat voor een onroerend goed zijn echter al aanzienlijk, dus het zou ongepast zijn om deze nog verder te verhogen. Het EPC-certificaat blijft een belangrijk beoordelingsinstrument dat huiseigenaren moet begeleiden bij hun renovatieplannen.

5. Vragen?

Het Life BE FREE consortium staat altijd open voor nieuwe ideeën, nieuwe discussies, nieuwe samenwerkingen. Wij blijven tot uw beschikking om te discussiëren of u meer informatie te geven over een punt dat u interessant lijkt.



Colofon
Verantwoordelijke uitgever
Daniel Kryszkiewiez (Febelfin)
Project coordinator LIFE BE FREE

Auteur
Consortium Life BE FREE – www.lifebefree.be



Co-funded by
the European Union

Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.