



Datum: 15 juli 2025

Beleidsnota

Naar een eerlijker, duidelijker EPC-certificaat dat voldoet aan de klimaatambities van Europa

1. Doelstelling en context

Het doel is om de betrouwbaarheid, standaardisatie, het belang en de impact van het EPC-certificaat in België te versterken in het kader van de omzetting van de Europese richtlijn midden 2026.

De Europese Richtlijn 2024/1275 over de energieprestatie van gebouwen verplicht de lidstaten om uiterlijk midden 2026 een nieuwe norm vast te leggen voor het A-label. Die norm moet overeenkomen met een gebouw dat volledig **zonder fossiele brandstoffen** werkt.

Deze grote verandering komt op een moment dat de huidige EPC-certificaten nog steeds een A-label kunnen toekennen aan gebouwen die gas of stookolie gebruiken. Deze tijdelijke inconsistentie kan verwarring zaaien en de geloofwaardigheid van de regeling ondermijnen.

Bovendien ondergraven **gewestelijke verschillen** in **berekeningsmethoden**, een **gebrek aan controle** van certificeerders en discrepanties in **de kwaliteit van de verleende certificaten** het **vertrouwen** van burgers en spelers op de vastgoedmarkt.

2. Bevindingen

- Het huidige A-label is nog niet afgestemd op de toekomstige eisen voor fossiele brandstofneutraliteit.
- De controle van certificeerders is ontoereikend, waardoor er ruimte is voor dubieuze praktijken.
- De EPC-certificaten zijn soms niet nauwkeurig, consistent en vergelijkbaar tussen gewesten.
- Het ontbreken van een geharmoniseerde berekeningsmethode is nadelig voor de duidelijkheid en doeltreffendheid van de regeling op nationaal niveau.

3. Voorgestelde oplossingen

- **Maak mensen vanaf nu al warm voor het A-label en de vereisten voor 2027**

Voer een bewustmakingscampagne over de vereisten van de nieuwe richtlijn om burgers te informeren over het nieuwe fossielvrije A-label en misverstanden te voorkomen.

- **Onderwerp de EPC-certificeerders aan frequentere controles:**

- Richt per gewest een **onafhankelijk controleorgaan** op.
- Voer **graduele sancties** in bij niet-naleving of fraude.

- **Controleer de kwaliteit van de verleende certificaten:**

- **Controleer** de certificaten **willekeurig en gericht**.
- Verplicht fotografische en/of technische documentatie voor elke beoordeling.
- Voer een meldplatform voor burgers en vakmensen in



- Het koppelen van vastgoedadvertenties (verkoop en verhuur) aan de officiële EPC-databanken draagt bij tot het vermijden van fouten en versterkt het vertrouwen bij alle betrokken partijen
- **Harmoniseer de berekeningsmethode en het labelsysteem:**
 - Stel **één modelcertificaat** voor de drie gewesten op, zoals vereist door de Europese richtlijn.
 - Keur een **gemeenschappelijk labelsysteem** goed, waardoor vergelijken en transparantie in heel België worden vergemakkelijkt.
- **Speciale aandacht voor mede-eigendommen:**
 - Omdat EPC-scores tussen appartementen sterk kunnen variëren door de gebouwstructuur, en omdat veel renovaties de gemeenschappelijke delen betreffen, is het belangrijk om aangepaste procedures te voorzien voor het opstellen en actualiseren van EPC-certificaten voor de private wooneenheden.
 - Gezien de inherente complexiteit van mede-eigendommen, moet het EPC-certificaat voor de gemeenschappelijke delen "gedeeltelijk" in aanmerking worden genomen bij de berekening van de privatieve kavels.
- **Bewustmakingscampagne over het EPC-certificaat**
 - Ontwikkel een toegankelijke publiekscampagne om het EPC-certificaat begrijpelijk te maken.
 - Bouw een educatieve website voor het grote publiek, waarop de verschillende elementen van het EPC-certificaat op een duidelijke, eenvoudige en beknopte manier gepresenteerd worden.
 - Maak op die website ook een rubriek "EPC voor dummy's" om technische begrippen in heldere taal uit te leggen en veelgestelde vragen te beantwoorden.

4. Conclusie

Het EPC-certificaat is een strategisch instrument om investeringen te sturen, burgers te informeren en de klimaatdoelstellingen te bereiken. Het is dringend nodig om het **toegankelijker, betrouwbaarder, consistent en ambitieuzer** te maken. België kan zich geen energietransitie met twee snelheden veroorloven. Het is onze collectieve verantwoordelijkheid om een duidelijk, eerlijk en effectief kader te garanderen voor alle burgers, in het hele land.

5. Wie is Life BE FREE?

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

Het consortium bestaat uit zes partners: Febelfin, IDEA Consult, Embuild, VVSG, Wattson en The Shift. Het Life BE FREE-project maakt deel uit van het Europese LIFE-programma, een instrument voor de financiering van milieubeleid en klimaatactie. Life BE FREE stelt de organisatie voor van een permanente rondetafel die alle belanghebbenden samenbrengt om innovatieve financieringsoplossingen te bespreken en te vinden om de energietransitie van gebouwen in België te versnellen. In samenwerking met de financiële sector en de bouwsector wil het project iedereen toegang geven tot financiering voor de groene transitie. Het loopt tot september 2026.



6. Vragen?

Het Life BE FREE-consortium staat altijd open voor nieuwe ideeën, nieuwe discussies en nieuwe samenwerkingen. Wij blijven tot uw beschikking om te discussiëren of om u meer informatie te geven over een punt dat u aanbelangt of dat u interesseert: info@lifebefree.be.

U vindt eerdere beleidsnota's over de geanalyseerde onderwerpen: EPC, mede-eigendommen, premies, enz. op onze website: www.lifebefree.be.

Colofon
Verantwoordelijk uitgever
Daniel Kryszkiewiez (Febelfin)
Projectcoördinator LIFE BE FREE

Auteur
Life BE FREE Consortium – www.lifebefree.be



Co-funded by
the European Union

Opvattingen en meningen zijn echter uitsluitend die van de auteur(s) en komen niet noodzakelijk overeen met die van de Europese Unie of CINEA. Noch de Europese Unie, noch de subsidieverlenende instantie kan hiervoor verantwoordelijk worden gehouden.