

ingediend op **1793** (2022-2023) – Nr. 1  
13 juli 2023 (2022-2023)

## **Verslag van het verzoekschrift**

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed  
uitgebracht door Maxim Veys

over het verplichte EPC-attest  
bij indexatie van de huurprijs

---

*Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:*

*Voorzitter:* Kurt De Loor.

*Vaste leden:*

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;

Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;

Vera Jans, Joke Schauvliege;

Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;

An Moerenhout, Tine Van den Brande;

Kurt De Loor.

*Plaatsvervangers:*

Inez De Coninck, Veerle Geerinckx, Sofie Joosen, Rita Moors, Jeroen Tiebout;

Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;

Katrien Partyka, Katrien Schryvers;

Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;

Ann De Martelaer, Jeremie Vaneekhout;

Maxim Veys.

## INHOUD

1. Procedure .....	4
2. Beknopte inhoud van het verzoekschrift.....	4
3. Beslissing tot behandeling ten gronde op 4 mei 2023 .....	4
4. Standpunt van de minister .....	4
5. Bespreking op 6 juli 2023 .....	5
6. Conclusie op 6 juli 2023.....	5
Bijlage: Standpunt van Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed .....	7

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 4 mei en 6 juli 2023 het verzoekschrift 20 (2022-2023) over het verplichte EPC-attest bij indexatie van de huurprijs. De verzoeker gaf zelf de volgende titel aan het verzoekschrift: verzoekschrift omtrent verschil geldigheid EPC bij indexatie huur.

De commissie vroeg het schriftelijke standpunt van Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het verzoekschrift. Dat standpunt is opgenomen als bijlage bij dit verslag.

## **1. Procedure**

Op 7 april 2023 werd een verzoekschrift over het verplichte EPC-attest bij indexatie van de huurprijs ingediend bij het Vlaams Parlement. De voorzitter van het Vlaams Parlement verklaarde het ontvankelijk op 19 april 2023 en verwees het naar de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed. De commissie behandelde het verzoekschrift ten gronde.

## **2. Beknopte inhoud van het verzoekschrift**

In de energieregelgeving staat dat als het EPC-attest (EPC: energieprestatiecertificaat) vervalt zonder dat een nieuwe huurovereenkomst met een huurder wordt opgesteld, er geen nieuw EPC-attest moet worden opgemaakt. De verhuurder is volgens het Energiedecreet verplicht om bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst een kopie van een geldig EPC-attest aan de huurder ter beschikking te stellen, zodat die geïnformeerd is over de energiezuinigheid van de woning. Bij een verlenging van het contract is dat niet vereist (omdat de huurder al weet hoe energiezuinig de woning is).

Voor woninghuur is er een nieuwe regeling waardoor de huurprijs zonder geldig EPC-attest niet kan worden geïndexeerd. Als men wil indexeren, dan moet een nieuw EPC-attest worden aangevraagd.

De verzoeker vraagt om aan die inconsistentie in de regelgeving te verhelpen zodat een EPC-attest niet moet worden hernieuwd voor een huurprijsindexatie als er een geldig EPC-attest was bij aanvang van de huurovereenkomst.

## **3. Beslissing tot behandeling ten gronde op 4 mei 2023**

De commissie beslist bij consensus om het verzoekschrift in behandeling te nemen en daartoe het schriftelijke standpunt van Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het verzoekschrift te vragen.

## **4. Standpunt van de minister**

Het gevraagde schriftelijke standpunt van de minister werd op 23 juni 2023 aan de commissieleden bezorgd. Daarin stelt de minister dat het verzoek om een huurprijsindexatie eveneens mogelijk te maken met een vervallen EPC-attest, op voorwaarde dat er een geldig EPC-attest was bij aanvang van de huurovereenkomst, voorbijgaat aan de volledige andere finaliteit van de twee regelingen.

Een verhuurder is verplicht om een EPC-attest te hebben op het ogenblik dat zijn woning te huur wordt gesteld. De geldigheidsduur van het EPC-attest is beperkt tot tien jaar, te rekenen vanaf de datum van opmaak. De finaliteit daarvan is om de huurder bij aanvang van de huur te informeren over de energiezuinigheid van de woning. Als het attest na tien jaar vervalt, maar er geen nieuwe inhuurname volgt, is het vanuit de doelstelling van het beleidsveld Energie logisch dat er geen nieuw attest moet worden gevraagd. De huurder werd bij de inhuurname namelijk

al voldoende geïnformeerd over de energiezuinigheid van de woning. De verhuurder heeft dus maar een nieuw EPC-attest nodig bij een nieuwe verhuring.

Maar het beleidsveld Wonen beoogt met het koppelen van de huurprijsindexatie aan het EPC een andere finaliteit. De inflatie in 2022 leidde ertoe dat de geïndexeerde huurprijzen gevoelig hoger lagen dan in 2021. Bovendien leidden de hoge energieprijzen ook nog tot hogere kosten voor de huurders. Om daar snel een antwoord op te bieden, werd de huurprijsindexatie voor de minst energiezuinige huurwoningen gedurende één jaar afhankelijk gemaakt van de energiezuinigheid van de woning, door het decreet van 3 oktober 2022 tot beperking van de indexatie van de huurprijzen (*Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1427/1-2). Die regeling is niet bedoeld om de huurder te informeren over de energiezuinigheid van de woning, maar om de betaalbaarheid op de private huurmarkt te garanderen en de renovatiedynamiek aan te zwengelen. Het is in die optiek niet zozeer van belang om te weten wat de energiezuinigheid was op het ogenblik van de inhuurname, maar wel op het ogenblik van de indexering. Het is dus niet voldoende dat er op het ogenblik van de inhuurname een geldig EPC-attest voorlag. Ook op het ogenblik van de indexering moet er een geldig EPC-attest voorliggen.

## **5. Bespreking op 6 juli 2023**

*Maxim Veys* pleit er namens de Vooruitfractie voor om op termijn een gedachtewisseling met de minister te houden over het verbod op huurprijsindexering voor panden met een EPC-label E of F, dat eind september 2023 afloopt.

*Sarah Smeyers* overloopt kort het standpunt van de minister over de verschillende finaliteiten van het EPC-attest bij inhuurname en het EPC-attest bij huurprijsindexatie en stelt voor dat de commissie zich daarbij zou aansluiten.

## **6. Conclusie op 6 juli 2023**

De commissie sluit zich eenparig aan bij het bijgevoegde standpunt van de minister over het verzoekschrift.

Maxim VEYS,  
waarnemend voorzitter

Maxim VEYS,  
verslaggever



BIJLAGE:

Standpunt van Matthias Diependaele,  
Vlaams minister van Financiën en Begroting,  
Wonen en Onroerend Erfgoed





**ANTWOORD OP VERZOEKSCRIFT nr. 20****Minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed**

Verzoekschrift omtrent geldigheid EPC bij indexatie huur

**Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed****ANTWOORD**

In het verzoekschrift wordt aangegeven dat er een inconsistentie in de Vlaamse regelgeving bestaat. Een verhuurder is niet verplicht om een nieuw EPC te laten opmaken tijdens de huurperiode, als er bij aanvang van het huurcontract een geldig EPC voorlag. Voor de huurprijsindexatie ligt dat evenwel anders, omdat er op het ogenblik van indexatie wel een geldig EPC is vereist. De vraag rijst of een huurprijsindexatie eveneens mogelijk moet zijn met een vervallen EPC, op voorwaarde dat er een geldig EPC was bij aanvang van de huurovereenkomst.

Die redenering gaat echter voorbij aan het feit dat de twee regelingen een volledig andere finaliteit hebben:

Op basis van artikel 9.2.4 van het Energiebesluit is een verhuurder verplicht om een EPC te hebben op het ogenblik dat de woning te huur wordt gesteld. Het Energiedecreet en het Energiebesluit beperken de geldigheidsduur van het EPC-attest tot 10 jaar te rekenen vanaf de datum van opmaak (art. 11.2.1, §1, vierde lid, Energiedecreet en art. 9.2.1, §5 Energiebesluit). Op het ogenblik van de inhuurname dient er bijgevolg een geldig EPC voor te liggen.

De finaliteit van deze regeling bestaat erin om de huurder bij aanvang van de huur te informeren over de energiezuinigheid van de woning. Als het attest na tien jaar vervalt, maar er geen nieuwe inhuurname volgt, dan is het vanuit de doelstelling van het beleidsveld energie logisch dat er geen nieuw attest moet worden gevraagd wanneer het oude attest tijdens de huurperiode komt te vervallen. De huurder is bij de inhuurname namelijk al voldoende geïnformeerd over de energiezuinigheid van de woning. De verhuurder heeft derhalve slechts een nieuw EPC nodig bij een nieuwe verhuring.

Die finaliteit moet echter los worden gezien van het doel dat het beleidsveld Wonen wil bereiken met het koppelen van de huurprijsindexatie aan het EPC-attest. Het decreet van 3 oktober 2022 tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van

de energiecrisis te verlichten, voert voor de minst energiezuinige huurwoningen gedurende één jaar een verbod of beperking in om de huurprijs te indexeren. Het decreet is destijds aangenomen om op korte termijn snel een antwoord te bieden op de gevolgen van de energiecrisis: een stijgende inflatie en hoge energieprijzen. Het stijgende prijspeil leidt ertoe dat geïndexeerde huurprijzen gevoelig hoger liggen dan de huurprijzen van het jaar voordien. Bovendien leiden de hoge energieprijzen ook nog eens tot hogere energiekosten voor diezelfde huurders. Om aan die problematiek tegemoet te komen heeft de Vlaamse overheid beslist om gedurende één jaar de indexering afhankelijk te maken van de energiezuinigheid van de woning. Om die koppeling te maken is ervoor gekozen dat de verhuurder een bewijs van die energiezuinigheid moet kunnen voorleggen, namelijk een EPC-attest. Bedoeling van deze regeling is echter niet meer om de huurder te informeren over de energiezuinigheid van de woning, maar o.a. om de betaalbaarheid op de private huurmarkt te garanderen en de renovatiedynamiek aan te zwengelen. Het is in die optiek niet zozeer van belang om te weten wat de energiezuinigheid is op het ogenblik van de inhuurname, maar wel op het ogenblik van de indexering. Het is met andere woorden niet voldoende dat er op het ogenblik van de inhuurname een geldig EPC voorlag. Ook op het ogenblik van de indexering dient een geldig EPC voor te liggen.