

UITROLKALENDER VERPLICHT EPC VOOR GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN APPARTEMENTSGEBOUWEN WORDT BIJGESTUURD.

Volgens de huidige regelgeving moet uiterlijk op 1 januari 2022 ieder appartementsgebouw over een EPC voor de gemeenschappelijke delen beschikken. Het gaat in totaal over ruim 130.000 appartementsgebouwen in Vlaanderen. De coronapandemie zorgde ervoor dat opmaak van dit EPC veel vertraging opliep. Op initiatief van Vlaams minister van Energie Zuhal Demir wordt deze timing nu bijgestuurd.

Er komt een fasering in functie van de grootte van het appartementsgebouw. Voor de grootste appartementsgebouwen (minstens 15 wooneenheden) blijft de verplichting van kracht tegen 1 januari 2022. Voor de middelgrote (5 tot en met 14 wooneenheden) verschuift de verplichting naar 1 januari 2023 en voor de kleinste (2 tot en met 4 wooneenheden) verschuift de verplichting naar 1 januari 2024. Op die manier kunnen de beschikbare EPC-deskundigen zich dit jaar focussen op de grote appartementsgebouwen. Het gaat in totaal over naar schatting 30.000 gebouwen. Zo is het haalbaar voor iedereen om tijdig over een EPC te beschikken. In de grote appartementsgebouwen valt ook de grootste energiebesparing te realiseren.

Op dit ogenblik werden nog geen 5000 van dergelijke EPC's opgemaakt en bij de Vlaamse overheid ingediend. Dit betekent dat momenteel minder dan 4% van de appartementsgebouwen al voldoet aan de verplichting. De coronamaatregelen, die een plaatsbezoek in 2020 sterk bemoeilijkten, zijn deels de oorzaak.

De beslissing over de opmaak van een EPC gemeenschappelijk delen, wordt vaak ook besproken op de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars (VME). Deze vergaderingen konden in vele gevallen niet of maar met veel vertraging doorgaan. Ook in 2021 zullen de coronamaatregelen nog een impact hebben op het aantal EPC's dat kan worden opgemaakt. Er zullen ook onvoldoende energiedeskundigen beschikbaar zijn om deze grote hoeveelheid aan EPC's tijdig op te maken. De focus wordt in 2021 daarom gelegd op de grootste appartementsgebouwen.

Wat is het EPC voor gemeenschappelijke delen

Sinds 2020 bestaat er een EPC voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Dit EPC wordt opgemaakt door een energiedeskundige type A. De verplichting geldt voor alle gebouwen met minstens twee appartementen en staat dus los van de verkoop of verhuur van appartementen in het gebouw. Het EPC van de gemeenschappelijke delen toont hoe energiezuinig de daken, gevels, de gemeenschappelijke stookruimte, ... zijn. De eigenaar of de VME is verantwoordelijk voor het tijdig opmaken van het EPC gemeenschappelijke delen. Als bij controle blijkt dat er geen EPC van de gemeenschappelijke delen aanwezig is, kan de eigenaar van het appartementsgebouw of de VME een boete krijgen.

Appartementsgebouw met	Wanneer dient het EPC gemeenschappelijke delen beschikbaar te zijn (aangepaste kalender, principiële beslissing Vlaamse Regering van 7 mei 2021)
minstens 15 wooneenheden	1/jan/22
5 tot en met 14 wooneenheden	1/jan/23
2 tot en met 4 wooneenheden	1/jan/24

opm: ook gebouweenheden, zoals een dokterspraktijk, winkelruimte... tellen mee als een eenheid.



Voor nieuwbouwappartementen is het EPC van de gemeenschappelijke delen verplicht tien jaar nadat de stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt. Het EPC is tien jaar geldig, maar moet aangepast worden bij werken die een invloed hebben op de energetische prestaties van de gemeenschappelijke delen, zoals (na)isoleren van vloeren, muren en daken, plaatsen van nieuwe voordeur, vervangen of vernieuwen van de collectieve technische installaties. Zo blijft het certificaat actueel.

Wat staat er op het EPC?

Het EPC bevat informatie over de huidige energetische toestand van het gebouw. Dankzij de heldere kleurenbalkjes en symbolen wordt de energieprestatie van elk onderdeel van het gebouw in een oogopslag duidelijk. Belangrijk zijn ook de aanbevelingen om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren. Dat geeft de verschillende eigenaars van het gebouw op een snelle en eenvoudige manier inzicht in wat er nog moet gebeuren om het gebouw energetisch in orde te maken. Het EPC bevat een leidraad om de renovatie aan te pakken.

Waarom een EPC voor gemeenschappelijke delen?

Meer dan een derde van de Vlaamse gezinnen woont in een appartementsgebouw. Veel van die (naoorlogse) appartementsgebouwen zijn echter niet aangepast aan de huidige normen van energiezuinigheid. Het is dus erg noodzakelijk om die gebouwen grondig te renoveren. Een appartementsgebouw heeft vaak verschillende eigenaars die samen beslissen over de nodige renovatie. Zo'n renovatie is soms complex omdat het niet duidelijk is welke werkzaamheden het best eerst kunnen worden uitgevoerd, door de vorm van het gebouw, de aard van de werkzaamheden ... Het EPC van de gemeenschappelijke delen is een hulpmiddel om de eigenaars wegwijs te maken in de energieprestatie van het gebouw en hen te informeren over de stappen die ze het best kunnen zetten bij een toekomstige energiezuinige renovatie.

Het EPC voor de gemeenschappelijke delen en het EPC van het appartement vullen elkaar aan.

Wat zijn de gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw?

De gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw zijn in elk geval het dak, de buitenmuren en de vloer. Ook de ramen, de deuren en de verlichting van de gemeenschappelijke binnenruimtes horen erbij, bijvoorbeeld van de hal, de trappenhal, de gangen of een gedeelde zit- of wasruimte. Naast de gebouwschil, zoals dak, buitenmuren en vloer, vallen ook de aanwezige collectieve installaties voor verwarming en de installaties voor de productie van warm water daaronder, zoals de installaties in een stooklokaal of de installaties voor zonne-energie.

Meer informatie: <https://www.energiesparen.be/energieprestatiecertificaten>

Het Vlaams Energie- & Klimaatagentschap (VEKA) wil de motor zijn van de energie- en klimaattransitie in Vlaanderen.

Vlaamse overheid VLAAMS ENERGIE- EN KLIMAATAGENTSCHAP
Koning Albert II-laan 20 bus 17, 1000 Brussel
www.energiesparen.be

wij zijn VEKA
met de **K** van klimaat