

Het EPC uitgediept en uitgebreid



Mr. Wouter Neven
Partner



Ms. Iris Hemelaer
Senior Associate

wouter.neven@lydian.be iris.hemelaer@lydian.be

Tegen 2050 moeten alle woningen en appartementen minstens even energiezuinig zijn als een energetische nieuwbouwwoning die vandaag wordt gebouwd.

Het energieprestatiecertificaat (het **EPC**) is vernieuwd, zowel naar vorm als naar inhoud. Het EPC geeft aan in hoeverre een woning reeds voldoet aan de energiedoelstelling voor 2050. Hoewel uit deze energiedoelstelling op heden nog geen verplichtingen voortvloeien, is het aangewezen om hiermee al rekening te houden op lange termijn.

Daarnaast voert de Vlaamse Regering twee nieuwe EPC's in: het EPC+ en het EPC gemeenschappelijke delen. Over dit laatste schreven wij al eerder in een [e-flash](#).

EPC+

Sinds 1 januari 2019 ziet het EPC er anders uit en bevat het nieuwe informatie.

Het EPC+ bevat voortaan naast een energiescore (het EPC-kengetal uitgedrukt in kWh/m²) ook een label, gaande van A+ (uitstekend) tot F (ondermaats). Dit verhoogt de leesbaarheid voor de consument en de vergelijkbaarheid met andere panden.

Een andere nieuwigheid is de opname van streefcijfers op componentniveau. De U-waardes van het dak, de muren, de vloer, de vensters, de beglazing en de deuren worden opgelijst en afgezet tegen de U-waarde van de 2050-doelstelling. Naarmate de doelstelling wordt benaderd of niet, kleurt het balkje groener dan wel roder.

Bovendien zijn de aanbevelingen verduidelijkt. Niet alleen staan deze nu op een logischere plaats, ook op inhoudelijk vlak is er verbetering vast te stellen vermits de aanbevelingen sterker zijn toegespitst op de specifieke situatie van het gebouw. De toegevoegde kostenindicatie moet

de potentiële koper of huurder helpen bij het inschatten van de kostprijs van voorgestelde werken.

Aan de geldigheidsduur van 10 jaar is niet geraakt en het opstellen van een EPC+ is niet vereist wanneer er nog een geldig EPC voorhanden is.

Invoering van EPC voor gemeenschappelijke delen

Bij appartementsgebouwen zullen aparte EPC's voor de individuele wooneenheden en voor de gemeenschappelijke delen moeten worden opgesteld. De Vlaamse Regering is namelijk van oordeel dat het grootste energiereductiepotentieel van een appartementsgebouw zich in de gemeenschappelijke delen situeert, waardoor een energieadvies op gebouwniveau interessant(er) is.

Vanaf 1 januari 2022 is een EPC voor gemeenschappelijke delen verplicht binnen een appartementsgebouw met minstens twee gebouweenheden, ongeacht of het eigendomsrecht al dan niet verdeeld is en ongeacht het aantal kavels. Tot 31 december 2021 betreft het slechts een mogelijkheid.

Voor nieuwbouw is deze verplichting pas van toepassing tien jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. Nieuwbouw moet immers voldoen aan e-peil E60 en is dus in ieder geval energiezuinig. Bovendien is er een EPC bouw voor alle appartementen in het gebouw dat tien jaar geldig is. Let wel, deze termijn waarbinnen een EPC gemeenschappelijke delen nog niet verplicht is vangt aan op datum van het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning. Het EPC gemeenschappelijke delen zal eveneens een geldigheidsduur hebben van tien jaar.

De aanvraag dient te gebeuren door de eigenaar van het gebouw dan wel door de vereniging van mede-eigenaars in het geval van een gedwongen mede-eigendom.

De afwezigheid van een EPC gemeenschappelijke delen wordt bestraft met een administratieve geldboete van EUR 500 tot EUR 5.000.

Opsplitsing EPC voor niet-residentiële gebouwen

Thans is een EPC nog niet verplicht bij verkoop of verhuur van een niet-residentiële gebouw. Deze verplichting wordt mogelijks in de loop van 2019 ingevoerd.

De Vlaamse Regering splitst het EPC voor niet-residentiële gebouwen op in een EPC voor grote en kleine niet-residentiële gebouwen.

Het EPC kleine niet-residentiële gebouwen beschrijft de energieprestaties van één kleine niet-

residentiële eenheid, met name een gebouweenheid met niet-residentiële en niet-industriële bestemming met een bruikbare vloeroppervlakte die niet groter is dan 500 m² en waarbij het aaneengesloten geheel van niet-residentiële gebouweenheden binnen een zelfde gebouw waarvan de gebouweenheid deel uitmaakt een bruikbare vloeroppervlakte heeft die niet groter is dan 1.000 m².

De streefdatum voor introductie en operationalisering is *1 januari 2020*.

Karliën Meert