

EPC van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw

Het EPC van de gemeenschappelijke delen geeft aan hoe **energiezuinig** het gebouw en de collectieve installaties zijn. Er staan ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC van gemeenschappelijke delen wordt gebruikt als een EPC bij verkoop of verhuur van een residentiële eenheid wordt opgesteld. De 2 certificaten vullen elkaar aan.

Grote **appartementsgebouwen vanaf 15 gebouweenheden** moeten al sinds 2022 beschikken over een EPC voor de gemeenschappelijke delen. Deze verplichting **staat los van verkoop of verhuur**. Voor appartementsgebouwen met minder gebouweenheden wordt de verplichting de volgende jaren ingevoerd.

[Voorwaarden](#)

[Procedure](#)

[Bedrag](#)

[Regelgeving](#)

Voorwaarden

- Hoe een EPC voor de gemeenschappelijke delen (EPC GD) eruitziet, kunt u zien in dit voorbeeld EPC-GD. Meer details over de inhoud van dit EPC? Zie: Uitleg bij de onderdelen van het EPC Gemeenschappelijke Delen.
- Wanneer moet het EPC voor de gemeenschappelijk beheerde delen van een appartementsgebouw (EPC GD) aanwezig zijn?
Onder ‘**gebouweenheden**’ worden zowel **appartementen** als [kleine niet-residentiële eenheden](#) verstaan (winkels, medische praktijken, kantoren,...). Bij de bepaling van het aantal eenheden in het gebouw dient steeds gekeken te worden naar de feitelijke toestand. Deze kan mogelijk verschillen van de vergunde situatie.

Appartementsgebouw met	Datum waarop het EPC GD verplicht moet aanwezig zijn
15 of meer gebouweenheden	1-1-2022
5 t.e.m. 14 gebouweenheden	1-1-2023
2 wooneenheden t.e.m. 4 gebouweenheden	1-1-2024

- Het EPC wordt opgemaakt **per gebouw**. Wat een gebouw is staat los van
 - de eigendomsstructuur of VME-structuur.
 - de adresgegevens. Een gebouw kan meerdere huisnummers hebben (bijvoorbeeld bij meerdere ingangen) of meerdere adressen (bijvoorbeeld bij een hoekgebouw).
- De **gebouwafbakening** wordt bepaald door het Gebouwenregister en kan opgezocht worden in de basiskaart GRB van [geopunt.be](#).
Meer info: [Gebouwenregister](#) (op EPC-pedia voor professionelen).
- Bij **nieuwbouwappartementen** moet dit EPC voor gemeenschappelijke delen uiterlijk 10 jaar en 1 maand na het krijgen van de stedenbouwkundige of omgevingsvergunning beschikbaar zijn.
- Appartementsgebouwen die een ingrijpende energetische renovatie (IER) hebben ondergaan, vallen niet onder ‘nieuwbouw’.
- Het ‘EPC Gemeenschappelijke delen’ is maximaal **10 jaar geldig**, maar vervalt als er **energetische renovatie** werden uitgevoerd:
 - zodra minstens 15% van de gebouwschil wordt vervangen of (bij-)geïsoleerd (vloer, gevels, daken, vensters, deuren,...); of
 - als collectieve installaties (ook zonne-energie) vervangen of nieuw geplaatst worden.
Wordt enkel een omvormer vervangen? Dan is er geen update van het EPC nodig.

- of als een nieuw EPC is ingediend.
- Werden er energiebesparende werken uitgevoerd, dan moet het 'EPC Gemeenschappelijke delen' dus **geactualiseerd** worden, omdat het gebruikt wordt voor de EPC's bij verkoop of verhuur van de appartementen, kantoortjes, medische praktijken en winkels in het gebouw.
- Het kan voorkomen dat het EPC Gemeenschappelijke delen geen adres heeft maar enkel een certificaatnummer, bijvoorbeeld wanneer de gemeente geen apart adres heeft toegekend aan de gemeenschappelijk beheerde delen.

Procedure

- De gebouwbeheerder (syndicus)
 - informeert de vereniging van mede-eigenaars (VME) over de verplichting dat een EPC Gemeenschappelijke delen vanaf 2022 moet aanwezig zijn,
 - verzamelt alle **bewijsstukken** over isolatie, schrijnwerk, collectieve installaties,.. en informatie over het gebouw,
 - organiseert de **toegang** tot het stooklokaal, het dak, het gebouw (en de gebouweenheden) voor de energiedeskundige.
- De eigenaar van het gebouw of de vereniging van mede-eigenaars (vertegenwoordigd door de syndicus) stelt een [energiedeskundige type A](#) aan.
- De aangestelde energiedeskundige type A krijgt tijdens een **plaatsbezoek** bewijsstukken, informatie en toegang tot het gebouw (en de gebouweenheden) met naleving van de corona-voorzorgsmaatregelen. De energiedeskundige onderzoekt de gemeenschappelijke ruimtes en collectieve installaties. De energiedeskundige verzamelt zo gegevens over de
 - energiezuinigheid van het gebouw (bijv. dak, buitenmuren, vloer, vensters, deuren, verlichting, tussenvloeren, binnenmuren)
 - collectieve installaties voor verwarming en de productie van warm water in het stooklokaal
 - installaties voor zonne-energie.
- De energiedeskundige bezorgt het 'EPC Gemeenschappelijke delen' aan de aanvrager, dit wel zeggen de eigenaar van het gebouw of de VME.
Het is aan te raden om de aanbevelingen samen met de eigenaar of de VME en de gebouwbeheerder te overlopen.

Bedrag

Er is geen vaste kostprijs voor een EPC. De prijs hangt af van de complexiteit van het gebouw en de verplaatsingskosten van de energiedeskundige.

Het is het best de prijs en kwaliteit van verschillende energiedeskundigen te vergelijken.

Het kan interessant zijn om tegelijk het EPC van een appartement, winkel, kantoortje,... in het gebouw te laten opmaken.

Regelgeving

- Wie eigenaar is van een appartement of van een kleine niet-residentiële eenheid in een appartementsgebouw moet een kopie van het EPC van de gemeenschappelijke delen aan de kandidaat-koper of kandidaat-huurder **tonen**.
- Bij verkoop wordt het EPC van het appartementsgebouw samen met het EPC van de gebouweenheid **overgedragen** aan de nieuwe eigenaar(s).
- De gefaseerde invoering van de verplichting werd definitief goedgekeurd op 07 juli 2021.