VLAAMS
ENERGIE- &
KLIMAATAGENTSCHAP

WEGWIJS

IN HET

EPC PER GEBOUW(EENHEID)

Energieprestatiecertificaat bestaande gebouwen met woonfunctie, niet-residentiële functie en gemeenschappelijke delen

Geldig vanaf 1 januari 2022

Inleiding **3**

DEEL I: Gebouwenregister **5**

DEEL II: EPC per gebouweenheid **6**

STAP 1: IDENTIFICEER HET GEBOUW 6

STAP 2: IDENTIFICEER DE GEBOUWEENHEID 6

STAP 3: IDENTIFICEER DE HOOFDBESTEMMING VAN DE GEBOUWEENHEID 11

STAP 4A: IN GEVAL HOOFDBESTEMMING 'RESIDENTIEEL', DEFINIEER TYPE EPC 12

STAP 4B: IN GEVAL HOOFDBESTEMMING 'NIET-RESIDENTIEEL', DEFINIEER TYPE EPC 13

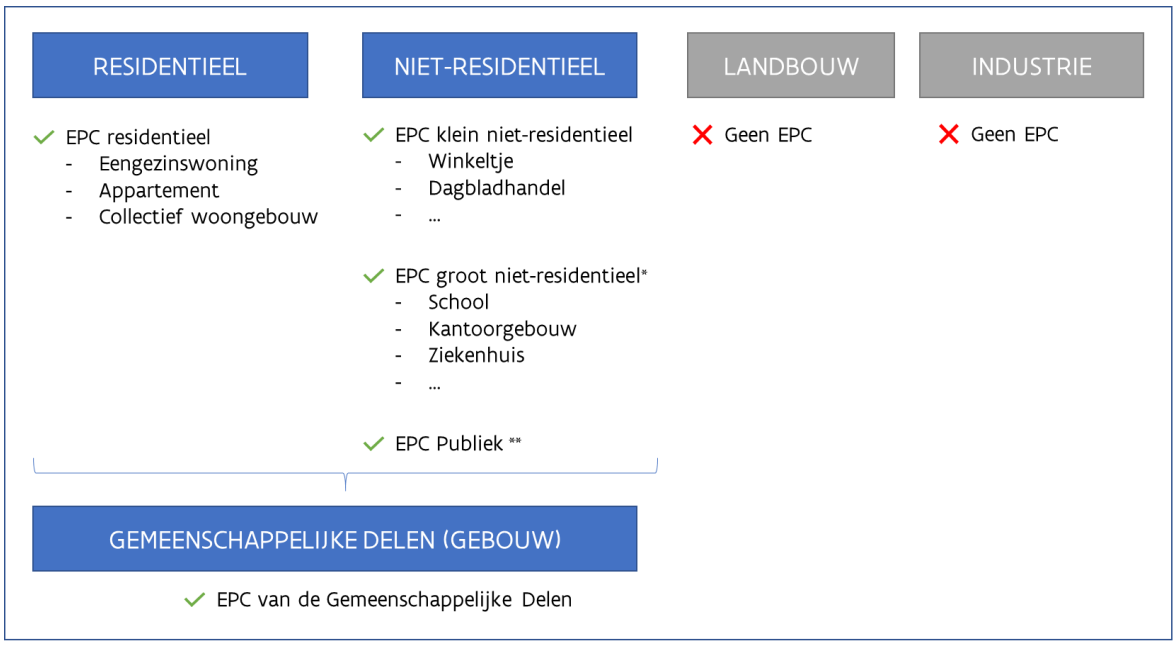
DEEL III: EPC per gebouw **18**

BESLISSINGSREGELS GEBOUWAFBAKENING 19

DEEL IV: Nuttige informatie over het EPC en de EPC-plicht **23**

INLEIDING

In Vlaanderen zijn er verschillende energieprestatiecertificaten (EPC) voor Bestaande Bouw, zoals Figuur 1 illustreert. Aanvullend bestaat ook het EPC (nieuw)Bouw, dat automatisch gegenereerd wordt via de EPB-aangifte en dat eveneens voor de EPC-verplichtingen kan gebruikt worden.



(*) in voege vanaf 1 jan 2023
(**) te vervangen door EPC groot/klein niet-residentieel vanaf 1 jan 2023

Figuur 1 - Overzicht van de EPC's Bestaande Bouw in Vlaanderen.

Een EPC wordt altijd opgemaakt per gebouweenheid, met uitzondering van het EPC van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Vaak is het meteen duidelijk over welke eenheid het gaat, welke bestemming die heeft en dus ook welk type EPC moet opgemaakt worden.

Bijvoorbeeld:

- Eengezinswoning: EPC residentieel
- Appartement: EPC residentieel
- Winkeltje onderaan een appartementsgebouw: EPC klein niet-residentieel
- Kinesistenpraktijk of boekhoudkantoortje: EPC klein niet-residentieel
- Schoolgebouw of gemeentehuis: EPC groot niet-residentieel (vanaf 2023)
- Winkelcentrum: EPC groot niet-residentieel (vanaf 2023)
- Voor landbouw- of industriegebouwen wordt er nooit een EPC opgemaakt.

Echter, in sommige gevallen is het niet altijd duidelijk over welke gebouweenheden het gaat:

- Een studio gelegen op de bovenste verdieping van een eengezinswoning: heeft de studio een apart EPC nodig?
- Een magazijn gelegen achter een winkeltje: hoort het magazijn bij het winkeltje?
- Een vrijstaande garage die samen met het kantoor verkocht wordt: moet de garage ook een EPC hebben?

Soms is er twijfel over welke bestemming, en dus over welk EPC, het gaat:

- De bakkerswoning is helemaal vervlochten met de bakkerij: is een EPC residentieel of een EPC niet-residentieel nodig?
- In het kantoorgebouw is ook een werkplaats (= industrie) opgenomen: is een EPC niet-residentieel nodig of is helemaal geen EPC nodig?

Ook bij de opmaak van het EPC van de Gemeenschappelijke Delen is de situatie niet altijd even afgelijnd:

- Het gebouw is in 1965 in zijn geheel gebouwd, maar heeft wel 2 aparte ingangen: is één EPC nodig of zijn er twee EPC's van de Gemeenschappelijke Delen nodig?
- De ondergrondse parkeergarage loopt door onder de 2 appartementsgebouwen: is één EPC nodig of zijn er twee EPC's van de Gemeenschappelijke Delen nodig?

Dit document loodst u doorheen de meest voorkomende (specifieke) gevallen.

U kunt ook steeds advies vragen aan een erkend energiedeskundige type A[1]. Zo is het soms aangewezen om een **vooronderzoek** te laten uitvoeren dat bepaalt welke EPC's er moeten opgemaakt worden. Ook is het mogelijk dat de energiedeskundige tot de conclusie komt dat er geen EPC nodig is. Maak dus vooraf steeds duidelijke afspraken en bewaar het verslag of de conclusie van het vooronderzoek. Bij een VEKA controle over de aanwezigheid van een EPC zal dit van pas komen.

[1] https://apps.energiesparen.be/energiekaart/vlaanderen/lijst-energiedeskundigen-type-a

DEEL I: GEBOUWENREGISTER

Voor de indeling van een constructie in gebouwen en gebouweenheden wordt gebruik gemaakt van de beslissingsregels gehanteerd in het **Gebouwenregister**[2] die in dit document zullen worden toegelicht.

Een EPC kan slechts opgemaakt worden voor een gebouweenheid indien deze beschikbaar is in het Gebouwenregister. Er moet dus steeds gecontroleerd worden of het Gebouwenregister strookt met de beslissingsregels van dit document, anders kan het EPC niet of niet correct opgemaakt worden.

Het Grootschalig Referentiebestand (GRB) toont de gebouwafbakening op kaart via de gebouwcontouren. Deze gebouwcontouren zijn te raadplegen op de kaart in de Energieprestatiedatabank of op de website van Geopunt. Als een gebouw wordt aangeklikt, worden de gebouweenheden getoond die deel uitmaken van het gebouw. In het geval de afbakening van een gebouw op de kaart of de indeling in gebouweenheden niet strookt met de beslissingsregels, dan moet contact worden opgenomen met het VEKA.

Figuur 2: Kaart in de Energieprestatiedatabank

Hoe neemt u contact?

Stuur een mail naar veka@vlaanderen.be. Vermeld het adres van het betreffende gebouw of gebouweenheden in het onderwerp van uw mail en voeg bij dit bericht uw argumentatie toe voor de voorgestelde indeling aan de hand van schetsen, plannen of foto's. Voeg ook een foto van de voorgevel toe. Het VEKA neemt op haar beurt contact op met de bevoegde instanties met de vraag of de nodige aanpassingen kunnen uitgevoerd worden.

[2] Het Gebouwenregister verzamelt informatie over alle gebouwen en (gebouw)eenheden in Vlaanderen in één register. Elk gebouw en (gebouw)eenheid wordt op een uniforme wijze afgebakend en uniek geïdentificeerd aan de hand van een ID-nummer. Door steeds gebruik te maken van deze unieke identificatiecode kan de uitwisseling van (gebouw-gerelateerde) informatie over verschillende instanties heen vereenvoudigd worden.

DEEL II: EPC PER GEBOUWEENHEID

Een EPC wordt altijd opgemaakt per gebouweenheid (met uitzondering van het EPC van de Gemeenschappelijke Delen van een appartementsgebouw – zie Deel III). Om te weten of een EPC voor een woning, winkeltje, appartement, kantoorgebouw, … kan opgemaakt worden, moeten een aantal stappen doornomen worden:

- Eerst moet duidelijk zijn over welk gebouw het gaat (Stap 1).
- Vervolgens is het nodig om te weten of het wel degelijk gaat om een gebouweenheid. Gaat het niet om een aparte gebouweenheid, dan kan en mag er sowieso geen apart EPC opgemaakt worden (Stap 2).
- Dan wordt de hoofdbestemming bepaald. De hoofdbestemming bepaalt of er al dan niet een EPC en welk type EPC moet opgemaakt worden (Stap 3).
- Is de hoofdbestemming residentieel of niet-residentieel, dan doorloopt u nog respectievelijk Stap 4a of Stap 4b om te weten welk EPC dient opgemaakt worden.

Elke stap wordt hieronder toegelicht.

STAP 1: IDENTIFICEER HET GEBOUW

Vaak zijn de contouren van een gebouw duidelijk. Echter in sommige gevallen, bijvoorbeeld bij gebouwencomplexen of gebouwen met opslagmagazijnen of meerdere functies, is het niet altijd in één oogopslag duidelijk hoe de opdeling in gebouwen moet gebeuren. Kijk hiervoor eerst naar de ingetekende situatie van het Gebouwenregister (zie DEEL I: Gebouwenregister). Pas bij twijfel de Beslissingsregels gebouwafbakening toe verderop in dit document.

STAP 2: IDENTIFICEER DE GEBOUWEENHEID

De definitie van een gebouweenheid is vastgelegd in het Energiebesluit:

“Een gebouweenheid is de kleinste eenheid binnen een gebouw die geschikt is voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden en die **ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang** vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde circulatieruimte. Een gebouweenheid is **in functioneel opzicht zelfstandig**.”

Er zijn twee voorwaarden belangrijk: ‘ontsloten via eigen afsluitbare toegang’ en ‘in functioneel opzicht zelfstandig’. Deze voorwaarden worden hierna meer in detail toegelicht.

Gaat het niet om een aparte gebouweenheid, dan kan en mag er geen apart EPC opgemaakt worden.

Belangrijk:

- Bij de identificatie van een eenheid/eenheden in een gebouw wordt altijd de **feitelijke situatie** beoordeeld. De feitelijke situatie kan afwijken van de vergunde situatie.
- Het apart verhuren of verkopen van een gebouwdeel betekent niet noodzakelijk dat dit gebouwdeel altijd een aparte gebouweenheid vormt.
- Niet elk (losstaand) gebouw bevat ook noodzakelijk een gebouweenheid. Zo kan een gebouw nul, één of meerdere gebouweenheden omvatten. Indien het gebouw een louter ondersteunde functie heeft bij een andere gebouw(eenheid), dan wordt dit wel als een gebouw, maar niet als een aparte gebouweenheid beschouwd.

Ontsloten via eigen afsluitbare toegang

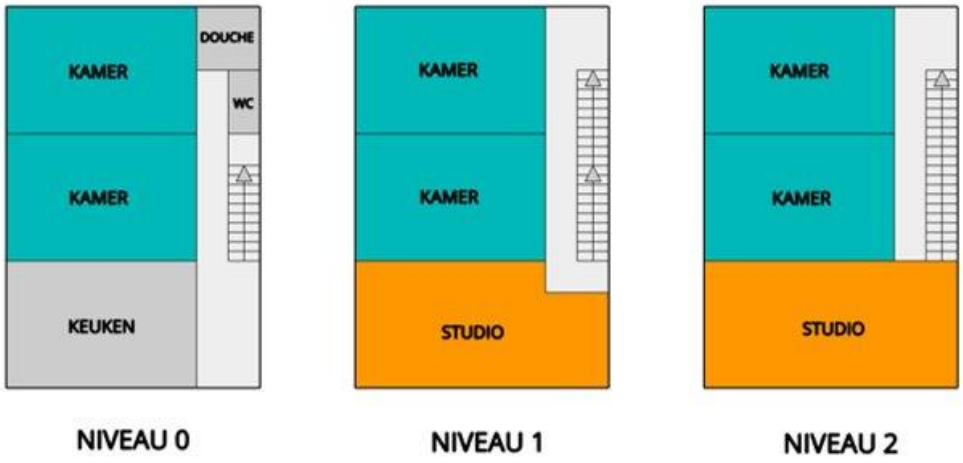
Een gebouwdeel kan slechts als een gebouweenheid beschouwd worden indien dit gedeelte toegankelijk is via **een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde circulatieruimte**. Het afsluiten van een ander gedeelte van het gebouw mag de vrije toegang tot de eenheid dus niet belemmeren.

Gemeenschappelijke circulatiegangen en inkomhallen in appartementsgebouwen zijn doorgaans gedeelde circulatieruimten. Als de gangen en trappen echter zelf deel uitmaken van een eenheid in het gebouw, dan worden ze niet aanzien als gedeelde circulatieruimten. Dit is vaak het geval bij collectieve woongebouwen waarbij de gang deel is van de collectieve wooneenheid en gebruikt wordt om van de kamers naar de gedeelde faciliteiten te circuleren. Bij het afsluiten van de collectieve wooneenheid is ook de gang niet meer toegankelijk.

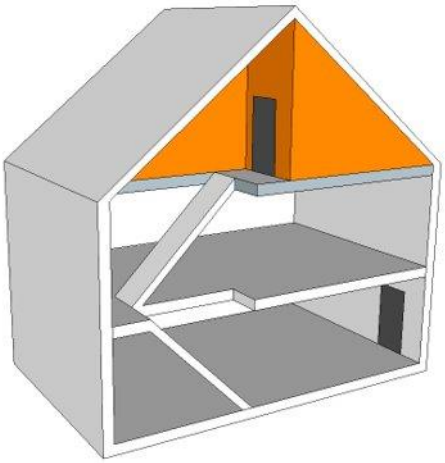
Voorbeelden

- *In een rijwoning is op het gelijkvloers een winkel en op de eerste verdieping een appartement. Beiden zijn toegankelijk via een kleine gemeenschappelijke inkomhal. Winkel en appartement vormen elk een aparte gebouweenheid.*
- *In een rijwoning is op het gelijkvloers een winkel en op de eerste verdieping een appartement. Het appartement kan je enkel bereiken door doorheen de winkel te gaan en heeft dus geen eigen toegang. Winkel en appartement vormen samen één gebouweenheid.*

- *In gebouwen waar zowel studentenkamers als studentenstudio's voorkomen, zal steeds moeten worden gekeken of de toegang tot de studio's wel of niet via het collectieve woongedeelte gebeurt. Als de bewoners van de studio's moeten gebruik maken van de gangen en trappen die ook worden gebruikt door de kamers om naar de gemeenschappelijke keuken en/of badkamer te gaan, dan spreken we niet van een eigen afsluitbare toegang voor de studio's. De studio's zijn dan geen gebouweenheden, ook al zijn ze functioneel zelfstandig. De studio's vormen dan samen met het collectieve woongedeelte één gebouweenheid waarvoor een EPC voor een collectief woongebouw moet opgemaakt worden.*



- *In een woning is een studio (oranje) gelegen op de bovenste verdieping. Om de studio te bereiken moet men de trap van de woning gebruiken. De studio heeft dus geen eigen afsluitbare toegang. Als de woning afgesloten wordt, is de studio niet meer bereikbaar. Het gebouw heeft bijgevolg maar één gebouweenheid en één EPC nodig bij verkoop of verhuur.*



In functioneel opzicht zelfstandig

Een eenheid moet steeds zijn functie kunnen uitvoeren, zonder daarbij afhankelijk te zijn van andere eenheden. Gebouwdelen die dienstbaar (ondersteunend) zijn aan andere gebouwdelen kunnen geen eenheid op zichzelf vormen maar vormen samen met de gebouwdelen die ze bedienen één gebouweenheid.

De voorzieningen nodig om te kunnen spreken van functionele zelfstandigheid hangen af van waar de gebouweenheid voor gebruikt wordt:

- Voor een residentiële eenheid (woning) moeten de volgende voorzieningen in principe aanwezig zijn: een woonruimte, een eigen bad of douche, een eigen keuken of kitchenette, een toilet, … . Maar ook (oudere) woningen met een beperkt of geen sanitair comfort kunnen autonoom functioneren en kunnen beschouwd worden als een gebouweenheid.
- Voor een niet-residentiële eenheid hangen de nodige voorzieningen af van de functie van de eenheid. De aanwezigheid van een eigen toilet of andere sanitaire voorzieningen kunnen een indicatie zijn voor functionele zelfstandigheid, maar vormen geen strikte voorwaarde.

Voorbeelden

- *Een appartementsgebouw, elk van de appartementen beschikt over eigen sanitair en keuken om bewoning mogelijk te maken. Ze zijn dus allen functioneel zelfstandig.*
- *Een of meerdere studentenkamers in een gebouw beschikken **niet** over eigen voorzieningen maar maken gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen. Het gebouw, inclusief de ruimtes met de gemeenschappelijke voorzieningen, vormt één gebouweenheid.*
- *Een woning met een vrijstaande garage. In de garage worden enkel voertuigen gestald en spullen opgeslagen. Gezien de garage louter een ondersteunende functie heeft bij de woning, is deze garage niet functioneel zelfstandig. De garage is een apart gebouw, maar is geen gebouweenheid. Ook in het geval de garage wordt gebruikt als hobbyruimte (= recreatie) en dus niet zelfstandig functioneert, vormt deze geen gebouweenheid.*
- *Een woning met een vrijstaande garage zoals hierboven. In dit geval werd de garage ingericht als kantoor met bijhorende eetruimte en toilet. Deze is dus wel in functioneel opzicht zelfstandig en de garage vormt een apart gebouw met eigen gebouweenheid.*
- *Een vrijstaand poolhouse heeft geen eigen sanitaire voorzieningen en maakt hiervoor gebruik van de voorzieningen van de woning op hetzelfde perceel. Het poolhouse is dus niet functioneel zelfstandig en vormt dus geen aparte gebouweenheid.*
- *Een site met 2 vrijstaande gebouwen. Het ene gebouw omvat een bakkerij. Het andere gebouw wordt als opslagruimte van de bakkerij gebruikt. Deze opslagruimte is dienstbaar aan de bakkerij, en is zo dus functie ondersteunend en vormt bijgevolg geen aparte gebouweenheid. Wordt dit gebouw echter gebruikt als (zelfstandig functionerende) winkelruimte van de bakkerij, dan vormt dit wel een aparte gebouweenheid.*

- *Een gebouw bestaand uit een kantoorgedeelte (120 m²) en magazijn (80 m²). Het magazijn is toegankelijk via de kantoorruimte maar ook via een poort aan de zijkant van het gebouw en beschikt dus over een eigen (afsluitbare) toegang. Het magazijn heeft echter een zuiver ondersteunende functie en is dus dienstbaar aan het kantoor. Samen vormen beide gebouwdelen één gebouweenheid.*
- *Een automatenshop of een onbemande wasserette kunnen hun hoofdfunctie van handel uitvoeren zonder toilet. Ook zonder sanitaire voorzieningen kunnen dergelijke shops autonoom functioneren en zo een aparte gebouweenheid vormen.*
- *Een woning die zonder vergunning werd opgedeeld in twee appartementen met eigen voorzieningen én eigen afsluitbare toegang, is op te delen in twee gebouweenheden, ongeacht de vergunde situatie.*
- *Een kantoortje op het gelijkvloers van een appartementsgebouw wordt te huur aangeboden. Het kantoor deelt echter een gang en toiletten met 3 andere kantoortjes. Het kantoor op zich kan dus niet autonoom functioneren maar vormt samen met de andere kantoren (incl. gang en toilet) één gebouweenheid, ook al wordt slecht één van de 3 kantoren verhuurd. Voor deze eenheid als geheel moet bij verkoop of verhuur één EPC opgemaakt worden, ook indien slechts één van de kantoren verkocht of verhuurd wordt.*

STAP 3: IDENTIFICEER DE HOOFDBESTEMMING VAN DE GEBOUWEENHEID

Eenmaal vastgesteld is dat een gebouwdeel effectief een aparte gebouweenheid is, bekijkt u wat de hoofdstemming is. Afhankelijk van de manier waarop een gebouweenheid gebruikt wordt, krijgt deze immers een hoofdbestemming toegekend:

- **Residentieel**: bestemd voor (collectieve) bewoning
- **Industrie**: bestemd voor de productie, de bewerking, de opslag of manipulatie van goederen, zoals herstelplaatsen voor voertuigen (auto, tram, trein), industriële bakkerijen en slachterijen, datacentra, drukkerijen, textielfabrieken, brouwerijen.
- **Landbouw**: gebouw(deel) in een landbouwbedrijf dat niet voor bewoning bestemd is
- **Niet-residentieel**: niet-residentiële, niet-industriële en niet-landbouw bestemming

Het is mogelijk dat binnen éénzelfde gebouweenheid delen met verschillende bestemmingen voorkomen.[3] Dan wordt de hoofdbestemming bepaald op basis van de bruikbare vloeroppervlakte die elke bestemming inneemt in de eenheid, en dit volgens deze regels:

- Als gebouwdelen met de bestemming industrie meer dan 70% van de bruikbare vloeroppervlakte innemen, is de hoofdbestemming van de gebouweenheid industrie.
- In alle andere gevallen is de hoofdbestemming gelijk aan de bestemming (die niet industrie is) met de grootste bruikbare vloeroppervlakte.
- Als er geen grootste bruikbare vloeroppervlakte bepaald kan worden en geen redelijke inschatting, is de hoofdbestemming niet-residentieel.

Is er twijfel bij het bepalen van de hoofdbestemming, dan moet de hoofdbestemming 'niet-residentieel' genomen worden.

Is de hoofdbestemming industrie of landbouw, dan kan er geen EPC opgemaakt worden.

Belangrijk:

- Bij het bepalen van de bestemming wordt de **feitelijke situatie** beoordeeld. Bij twijfel wordt naar het laatste gebruik van de eenheid gekeken. Alleen als de bestemming niet uit de feitelijke situatie of voorgaand gebruik kan afgeleid worden, mag uitzonderlijk worden gekeken naar de vergunde bestemming (vb. cascobouw of ruwbouw). Als ook de vergunde situatie niet gekend is, moet gekozen worden voor niet-residentieel.

[3] Belangrijk voor de energiedeskundige: een gebouweenheid met een niet-residentiële bestemming mag sinds januari 2022 **niet** meer geïntegreerd worden in een EPC van een wooneenheid. Omgekeerd mag een residentiële eenheid ook niet meer geïntegreerd worden in een EPC van een kleine niet-residentiële eenheid. Per gebouweenheid moet een EPC opgesteld worden.

Voorbeelden

- *Parkeergebouwen zijn bedoeld voor de stalling van voertuigen. Deze gebouwen krijgen de bestemming 'Industrie' omdat ze instaan voor opslag.*
- *Werkplaatsen zijn bijvoorbeeld ateliers van schrijnwerkers en meubelmakers, deze zijn bedoeld voor de bewerking, productie en opslag van goederen en hebben dus als bestemming 'industrie'.*
- *Een woning waarin een consultatieruimte van een dokter vervat zit. De woongedeeltes beslaan 200 m² en de consultatieruimte en wachtzaal beslaan 50 m². Het deel residentieel (woongedeelte) is groter dan het deel niet-residentieel (consultatieruimte en wachtzaal). De hoofdbestemming van deze eenheid is residentieel.*
- *Een gebouw met een frituur op gelijkvloers (70 m²) en een verblijfsruimte (40 m²) op verdieping die niet beschikt over een aparte keuken (de keuken van de frituur wordt gebruikt). Gezien de oppervlakte van de frituur (= niet-residentiële bestemming) groter is dan de oppervlakte van de verblijfsruimte (= residentiële bestemming) is de hoofdbestemming van de eenheid niet-residentieel.*
- *Een gebouweenheid bevat een kantoorgedeelte en een magazijn. Het magazijn beslaat 65% van de bruikbare vloeroppervlakte. Omdat de oppervlakte van de industriële bestemming (= magazijn) minder dan 70% bedraagt van de totale bruto vloeroppervlakte, is de hoofdbestemming bepaald door de kantooractiviteit (= niet-residentieel).*

STAP 4A: IN GEVAL HOOFDBESTEMMING 'RESIDENTIEEL', DEFINIEER TYPE EPC

Voor residentiële eenheden kan een EPC residentieel worden opgemaakt voor:

- **Eéngezinswoning:** Een (ééngezins)woning is een gebouw bestaande uit **één** residentiële gebouweenheid.
- **Appartement:** Een appartement is een residentiële gebouweenheid in een **gebouw met meerdere gebouweenheden**.
- **Collectieve woongebouw:** een residentiële gebouweenheid waarbij verschillende personen buiten gezinsverband wonen met uitzondering van welzijns-of gezondheidsvoorzieningen[4], internaten in een onderwijsinstelling, slaap-, verblijf-en leefruimtes in kazernes, religieuze gebouwen en penitentiaire voorzieningen.

[4] Een erkende welzijns- en gezondheidsinstelling beschikt over een HCO nummer (Health Care Organisation nummer). Of een instelling een erkende welzijns- of gezondheidsinstelling is, kunt u opzoeken via https://publiek.departementwvg.be/Cobrha

Uitzondering: de zorgwoning

Een zorgwoning beantwoordt aan bepaalde voorwaarden vastgelegd door de Vlaamse overheid. Een zorgwoning heeft hierdoor een apart statuut dat bekomen wordt via een melding, bouw- of omgevingsvergunning. Een zorgwoning komt nooit alleen voor, maar is steeds ondergeschikt aan een residentiële eenheid.

Omwille van het 'tijdelijke karakter' van een zorgwoning, kan een zorgwoning die volgens de beslissingsregels zoals beschreven in STAP 2 een aparte eenheid vormt, toch worden opgenomen in het EPC van de residentiële eenheid waar het aan ondergeschikt is. In het EPC van de residentiële eenheid mag maximaal één ondergeschikte residentiële eenheid met functie 'zorgwoning' opgenomen worden.

Voorbeelden

- *Een studentenhome met studentenkamers en studio's. Omdat de functioneel zelfstandige studio's enkel via de gemeenschappelijke ruimtes toegankelijk zijn, vormt het volledig gebouw één residentiële gebouweenheid. Gezien het gebouw collectief bewoond wordt is er sprake van een collectief woongebouw.*

STAP 4B: IN GEVAL HOOFDBESTEMMING 'NIET-RESIDENTIEEL', DEFINIEER TYPE EPC

Voor niet-residentiële eenheden kan een EPC opgemaakt worden voor:

- Kleine niet-residentiële eenheden: EPC klein niet-residentieel (EPC kNR)
- Grote niet-residentiële eenheden: EPC groot niet-residentieel (EPC NR)

Een **kleine niet-residentiële eenheid** is een gebouweenheid die voldoet aan elk van de volgende voorwaarden:

- Een niet-residentiële (hoofd)bestemming
- De eenheid is klein: de bruikbare vloeroppervlakte van de gebouweenheid (BVO) ≤ 500 m²
- De gebouweenheid maakt geen deel uit van een groot niet-residentieel geheel: het aaneengesloten geheel van niet-residentiële gebouweenheden binnen hetzelfde gebouw waarvan de gebouweenheid deel uitmaakt, heeft een bruikbare vloeroppervlakte die niet groter is dan 1000 m² en bevat geen niet-residentiële eenheid die groter dan 500 m² is.[5]

Voldoet de eenheid niet aan élk van deze voorwaarden, dan is het een grote niet-residentiële eenheid. Op dit moment kan er nog geen EPC worden opgemaakt voor grote niet-residentiële

[5] Goed om weten voor de energiedeskundige: wijziging definitie kNR sinds 20/08/2021: de bepaling over de omvang van het aaneengesloten deel werd uitgebreid met 'en bevat geen niet-residentiële eenheid die groter dan 500 m² is'.

eenheden. Eens de methodiek beschikbaar is, kunnen niet-residentiële eenheden die aan de definitie van een kleine niet-residentiële gebouweenheid voldoen ook voldoen aan de EPC-verplichting aan de hand van een **energieprestatiecertificaat voor grote niet-residentiële eenheden**. Zij hebben met andere woorden de keuze om een EPC kNR of een EPC NR op te maken.

Een belangrijk element in de definitie van een kleine niet-residentiële eenheid, is het aaneengesloten geheel van niet-residentiële gebouweenheden. Dit wordt hieronder toegelicht.

Wat is de grootte van het aaneengesloten niet-residentieel geheel?

Meestal is dit aaneengesloten geheel eenvoudig te bepalen, zeker in het geval er maar één niet-residentiële eenheid is of in het geval waarin het volledige gebouw niet-residentieel is.

Voorbeelden

- *Indien de niet-residentiële eenheid de enige niet-residentiële eenheid is in het gebouw (bijvoorbeeld krantenwinkel onderaan appartementsgebouw), dan is het aaneengesloten geheel de niet-residentiële eenheid zelf. De grootte is de bruikbare vloeroppervlakte van de eenheid.*
- *Indien de niet-residentiële eenheid in een gebouw ligt dat voor de rest volledig niet-residentieel is (bijvoorbeeld broodjeszaak in kantoorgebouw), dan is het aaneengesloten geheel het totale gebouw. De grootte is de volledige bruikbare vloeroppervlakte van het gebouw, inclusief de oppervlakte van de circulatieruimten tussen de verschillende eenheden.*

In alle andere gevallen worden de bruikbare vloeroppervlaktes opgeteld van alle niet-residentiële eenheden die op dezelfde verdieping liggen als de te beschouwen eenheid. Als er nog niet-residentiële eenheden aanwezig zijn op boven- of onderliggende verdiepingen, wordt hun oppervlakte ook meegeteld, voor zover ze niet van de andere niet-residentiële eenheden gescheiden worden door een tussenliggende verdieping met volledige andere bestemming dan niet-residentieel.

Dit betekent dat niet-residentiële eenheden die door een tussenliggende verdieping gescheiden zijn nooit tot het zelfde aaneengesloten geheel van niet-residentiële gebouwen kunnen behoren. Door de tussenliggende verdieping sluiten deze niet-residentiële eenheden immers niet meer aan.

1. Vertrek van de te beschouwen niet-residentiële eenheid. Deze eenheid maakt altijd deel uit van het aaneengesloten NR geheel.
2. Bekijk de verdieping waarop de eenheid gelegen is en identificeer de andere eenheden op deze verdieping en hun **bestemming.**
   - → Bestaat de verdieping <u>volledig</u> uit niet-residentiële eenheden, neem dan de bruikbare vloeroppervlakte van de volledige verdieping. Gemeenschappelijke (circulatie)ruimten worden hierbij ALTIJD meegenomen.
   - → Is de verdieping <u>niet volledig</u> niet-residentieel (er is bijvoorbeeld een conciërgewoonst of appartement aanwezig), tel dan de bruikbare vloeroppervlakten

op van de niet-residentiële eenheden. Gemeenschappelijke (circulatie)ruimten worden NOOIT meegenomen.

3. **Herhaal stap 2** voor de boven- en onderliggende verdiepingen tot de eerste volledige verdieping zonder niet-residentiële eenheden.
4. Maak de som van de bruikbare vloeroppervlakten van de niet-residentiële eenheden.

Het zal niet altijd mogelijk zijn om bovenstaand stappenplan sluitend te volgen. Zo zal het niet altijd mogelijk zijn om de bestemming van alle eenheden in een gebouw te identificeren of alle afmetingen van de aanwezige eenheden te bepalen, vandaar volgende aannamen:

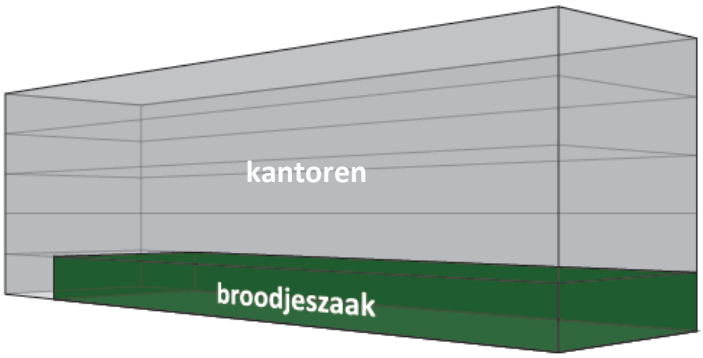
1. Bij twijfel over de niet-residentiële **bestemming** van een eenheid in een gebouw, of wanneer geen redelijke aanname kan gemaakt worden over de bestemming, wordt de eenheid beschouwd als een **niet-residentiële eenheid**.
2. Bij twijfel over de **grootte** van een niet-residentiële eenheid, moet een redelijke inschatting worden gemaakt.

Bij twijfel over de aard van de niet-residentiële eenheid, moet er van uitgegaan worden dat het om een **grote niet-residentiële** eenheid gaat. Met andere woorden, als er geen gegevens over de aangrenzende eenheden kunnen achterhaald worden uit bewijsstukken of visuele vaststellingen, en dus niet met zekerheid kan vast gesteld worden dat het om een kleine niet-residentiële eenheid gaat, gaat het over een grote niet-residentiële eenheid.

Voorbeelden

- *Een gebouw van 1200 m² bestaat uit 8 niet-residentiële eenheden van elk 150 m². Hoewel elke eenheid apart kleiner dan 500 m² is, zijn het geen kleine niet-residentiële eenheden omdat ze deel uitmaken van een groter niet-residentieel geheel (bruikbare vloeroppervlakte > 1000 m²). Een voorbeeld kan zijn een winkel in een groot winkelcentrum.*
- *Een gebouw van 800 m² bestaat uit een kantoor van 150 m² en een winkel van 650 m². Hoewel het kantoor kleiner dan 500 m² is, is dit geen kleine niet-residentiële eenheid omdat het aaneengesloten geheel van niet-residentiële eenheden een eenheid bevat met een bruikbare vloeroppervlakte groter dan 500 m² (= winkel) bevat.*

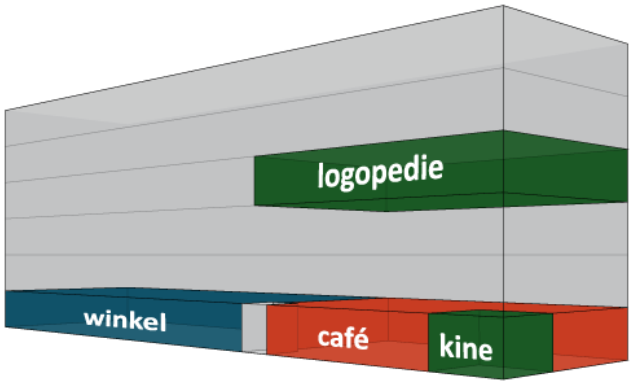
- *Een gebouw bestaat uit een broodjeszaak (150 m²) op het gelijkvloers, kantoorruimtes op de bovenliggende verdiepingen (600 m²) en een gemeenschappelijke traphal (50m²). Het gebouw is volledig niet-residentieel dus het aaneengesloten geheel is het volledige gebouw, inclusief trappenhal, met vloeroppervlakte van 800 m². Hoewel de broodjeszaak klein genoeg is (< 500 m²) en ze gelegen is een niet-residentieel gebouw < 1000 m², moet ze toch beschouwd worden als een **grote** niet-residentiële eenheid. De kantoorruimtes zijn immers groot (> 500m²) dus dan worden alle eenheden in het aaneengesloten geheeld beschouwd als groot. Beide eenheden vallen dus onder het toepassingsgebied van EPC groot NR.*



- *Een café in een appartementsgebouw met vijf verdiepingen. Op het gelijkvloers van dit gebouw bevindt zich de inkomhal die de toegang verschaft tot de bovenliggende verdiepingen (50 m²), een winkel (200 m²), een kinesitherapiepraktijk (60 m²) en het betreffende café (140m²). Voor de rest bestaat dit gebouw uit appartementen. Een appartement op de derde verdieping wordt gebruikt als logopediepraktijk.*

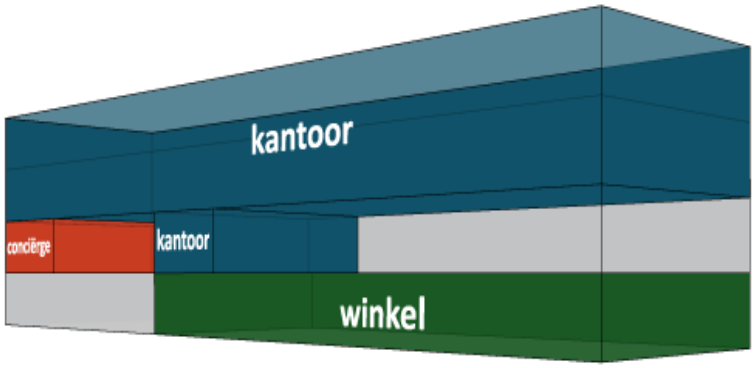
  Het aaneengesloten niet-residentiële geheel van het café bestaat uit de volledige gelijkvloerse verdieping (het café, de winkel, de kinesitherapiepraktijk en de inkomhal). De logopediepraktijk op de derde verdieping wordt niet meegenomen, omdat deze gescheiden is van de niet-residentiele eenheden op het gelijkvloers door verdiepingen waar enkel appartementen aanwezig zijn.

  *De totale bruikbare vloeroppervlakte van het aaneengesloten geheel van het café bedraagt 450 m². Dit is kleiner dan 1000 m² en elk van de eenheden hierin is kleiner dan 500 m² (winkel, kiné, café). Het café is dus te beschouwen als een **kleine** niet-residentiële eenheid.*



- *Een winkel (350 m²) bevindt zich op het gelijkvloers van een gebouw, samen met gemeenschappelijke circulatieruimte (50 m²). Op de eerste verdieping ligt een kantoor (80 m²). De tweede en derde verdieping bestaan volledig uit kantoren en vormen samen een aparte niet-residentiële eenheid (800m²).*

  Het aaneengesloten geheel van de winkel bestaat uit de volledige gelijkvloerse verdieping, het kantoor op de 1ste verdieping en de kantoren op de 2de en 3de verdieping. De totale oppervlakte is 1280 m². Dit is groter dan 1000 m², dus de winkel moet beschouwd worden als een ***grote*** *niet-residentiële eenheid – ook al is zijn eigen oppervlakte kleiner dan 500 m². Opmerking: het AG bevat een eenheid > 800 m². De winkel kan dus geen kNR zijn?**



DEEL III: EPC PER GEBOUW

Het enige EPC dat opgemaakt wordt op niveau van het gebouw, is het EPC van de Gemeenschappelijke Delen. Dit wordt enkel opgemaakt voor een appartementsgebouw dat beschikt over **minstens twee residentiële eenheden**. In een appartementsgebouw kunnen ook niet-residentiële gebouweenheden aanwezig zijn, zoals een winkel, kantoortje, apotheek, medische praktijk, ... Deze niet-residentiële gebouweenheden zijn deel van het appartementsgebouw en zitten dus ook vervat in het EPC van de Gemeenschappelijke Delen.

Voorbeelden

- *Een herenhuis dat opgedeeld is in verschillende residentiële eenheden, moet een EPC Gemeenschappelijke delen laten opmaken, ook al ziet het er mogelijk uit als een éénsgezinswoning.*
- *Een villa waarin een zorgwoning is ondergebracht, moet géén EPC van de Gemeenschappelijke Delen laten opmaken. De zorgwoning is een uitzondering op de algemene regel en wordt niet aanzien als een aparte eenheid. De zorgwoning wordt mee opgenomen in de residentiële eenheid van de villa (zie Stap 4a: In geval hoofdbestemming 'residentieel', definieer type).*
- *Een gebouw met een niet-residentiële eenheid op het gelijkvloers (bakker) en een bovenliggende residentiële eenheid (=appartement) moet géén EPC van de Gemeenschappelijke Delen laten opmaken. Er is immers maar één residentiële eenheid aanwezig. Telt dit gebouw echter 1 appartement meer, dan geldt de verplichting wel.*

Per appartementsgebouw met minstens 2 residentiële gebouweenheden wordt één EPC gemeenschappelijke delen opgemaakt. Het is dus belangrijk om te weten hoe de afbakening van een gebouw, en dus ook een appartementsgebouw, gebeurt. Zo kan de VME-structuur afwijken van de opdeling in gebouwen. Het is dus niet de VME-structuur die bepaalt hoeveel EPC's van de Gemeenschappelijke Delen er moeten opgemaakt worden, maar wel het aantal gebouwen dat onderscheiden wordt door het Gebouwenregister.

Daarom is het nodig om te controleren wat de gebouwafbakening is én of deze overeenkomt met de gebouwafbakening in het Gebouwenregister. De beslissingsregels rond gebouwafbakening worden hierna toegelicht, samen met een aantal voorbeelden. Meer detailinformatie en voorbeelden vindt u op de website van de Vlaamse overheid.[6]

[6] https://overheid.vlaanderen.be/overheid.vlaanderen.be/gebouwenregister-faq
https://overheid.vlaanderen.be/sites/default/files/media/Digitale%20overheid/Gebouwenregister/GRB-procedure_Afbakening_Gebouw_1.0.0.pdf?timestamp=1636990683

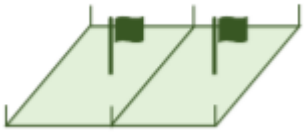
Figuur 3 - Hoeveel appartementsgebouwen zijn er aanwezig in een gebouwencomplex?

BESLISSINGSREGELS GEBOUWAFBAKENING

Zonder bouwplannen of toegang tot het gebouw kan men meestal aan de hand van de combinatie van enkele uiterlijke kenmerken (= indicatieve criteria) inschatten of een constructie uit één of meerdere gebouwen bestaat.

Pas indien op 3 van de 4 criteria 'ja' geantwoord wordt, wordt doorgaans een opdeling in verschillende gebouwen verondersteld:

Zijn er **meerdere huisnummers** toegekend?

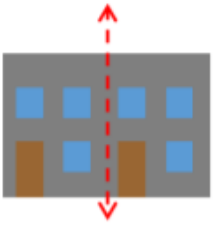


Loopt er een **perceelsgrens** door het gebouw?

En komen de perceelsgrenzen overeen met de vermoedelijke afbakening van het gebouw?

Zijn er **meerdere ingangen**?

Men kan vermoedelijk niet van de ene ingang naar de andere doorheen de constructie.



Loopt er een **verticale as** door het gebouw?

Deze kan zowel gematerialiseerd als niet-gematerialiseerd zijn.

De bovenstaande criteria zijn indicatief en zijn in de meeste gevallen een goede richtlijn.

Als de indicatieve parameters aantonen dat de gebouwafbakening in het gebouwenregister mogelijks niet correct is, dan kunnen de bouwplannen en/of toegang tot het gebouw meer duidelijkheid brengen. In dat geval moeten de beslissingsregels van het gebouwenregister gevolgd worden. Volgens het Gebouwenregister moet aan volgende voorwaarden voldaan zijn, om te kunnen spreken van een gebouw:

1. Het gebouw wordt afgebakend als de kleinste, **bouwkundig-constructief** zelfstandige entiteit.

   Onderstaande richtlijnen kunnen hierbij helpen:

   - Twee entiteiten zijn (meestal) bouwkundig-constructief zelfstandig als er een volle scheidingsmuur (zonder deuren/ramen/openingen) aanwezig is tussen de twee entiteiten en dit over de volledige hoogte van de constructie.
   - Twee entiteiten zijn bouwkundig-constructief zelfstandig als de ene entiteit kan worden weggehaald/gesloopt en de andere hierdoor niet ‘instabiel wordt of instort’. Het helpt om bij de toepassing van de richtlijn de entiteiten gesimplificeerd voor te stellen door middel van een blokkenmodel (zie ook voorbeelden hieronder).

   Ondergrondse constructies (zoals parkeergarages of kelders) worden niet in beschouwing genomen bij de afbakening van de bovengrondse constructies waarmee ze verbonden zijn.

2. Het gebouw wordt afgebakend als de kleinste, **functioneel** zelfstandige entiteit.
   Een entiteit is niet functioneel zelfstandig als ze in haar functie ondersteunend is aan de aangrenzende entiteiten, ongeacht of

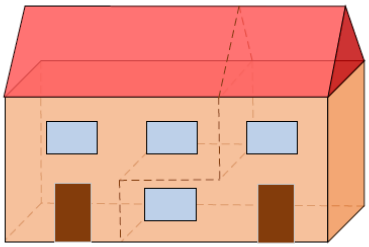
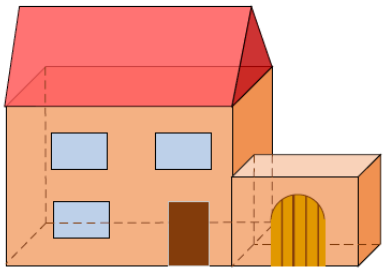
   - De entiteiten bouwkundig-constructief zelfstandig zijn;
   - Het bouwjaar van de entiteiten verschillend is.

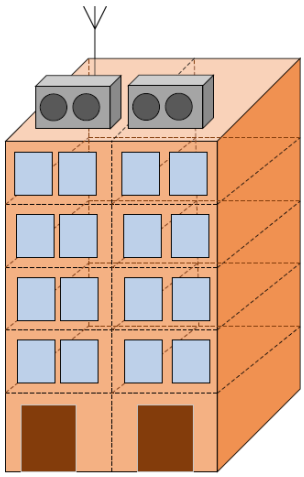
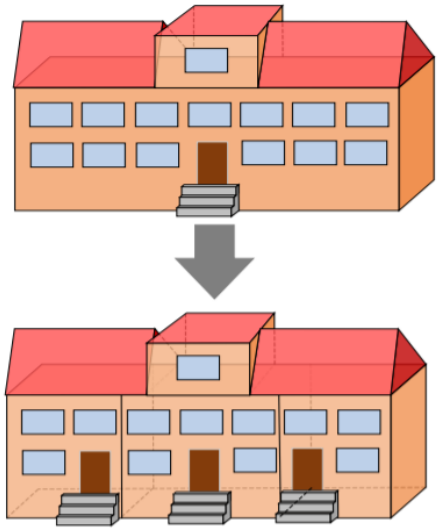
3. Het gebouw moet **duurzaam met de aarde verbonden** zijn.
   Dit wil zeggen dat het gebouw geschikt moet zijn om permanent te blijven staan en ook bedoeld moet zijn om permanent te blijven staan.

4. Het gebouw moet voor een mens **betreedbaar** zijn.

Hieronder zijn een aantal voorbeelden opgenomen die de beslissingsregels toelichten.

Voorbeelden

	*Deze 2 woningen werden gelijktijdig gebouwd. De 1e verdieping van de linkerwoning rust gedeeltelijk op de gelijkvloerse verdieping van de rechterwoning. Hierdoor zijn beide woningen bouwkundig-constructief* ***niet zelfstandig****. Beide woningen vormen dus één gebouw.*
	*Tegen deze vrijstaande woning werd op een later tijdstip een garagebox gebouwd. De garagebox is niet toegankelijk vanuit de woning. De garagebox en de woning zijn elk bouwkundig-constructief zelfstandig. Gezien de garagebox gebruikt wordt voor opslag is deze functioneel ondersteunend aan de aangrenzende woning en dus* ***niet functioneel zelfstandig.*** *De woning en de garagebox vormen daarom één gebouw.*

	*Dit appartementsgebouw heeft 2 ingangen. Elke ingang leidt naar een eigen trappenhal/liftkoker die elk toegang geeft tot 4 appartementen. Wanneer het linker- of rechterdeel van het appartementsgebouw wordt verwijderd, zou de resterende constructie op zichzelf kunnen blijven bestaan. Deze constructie bestaat dus uit 2 gebouwen met elk een ingang, trappenhal/liftkoker en 4 appartementen.* *Dit geldt ook als er zich een gemeenschappelijke parkeergarage onder deze gebouwen zou bevinden aangezien de ondergrondse constructie* ***niet*** *in rekening wordt gebracht bij de afbakening van de bovengrondse constructie.*
	*Dit herenhuis was bij de constructie 1 grote woning. Vijftig jaar later werd deze woning verbouwd tot 3 woningen met een gedeelde muur. Er werden 2 ingangen toegevoegd en het is niet mogelijk om van de ene woning naar de andere te gaan. De 3 woningen zijn na de verbouwing (toevoegen van scheidingsmuren) bouwkundig-constructief en functioneel zelfstandig. De 3 woningen worden daarom als 3 aparte gebouwen opgenomen.*

DEEL IV: NUTTIGE INFORMATIE OVER HET EPC EN DE EPC-PLICHT

Voor verdere informatie over het EPC kunt u terecht op de VEKA-website.

- Wanneer is de opmaak van een EPC verplicht en wanneer niet?
    - Woning, appartement, winkel, kantoortje, medische praktijk, …
    - Appartementsgebouw
- Wat is de geldigheidstermijn van het EPC?
    - Woning, appartement, winkel, kantoortje, medische praktijk, …
    - Appartementsgebouw
- Welke informatie uit het EPC moet er vermeld worden in een advertentie ‘te koop/te huur’?
- Wat zijn de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw?