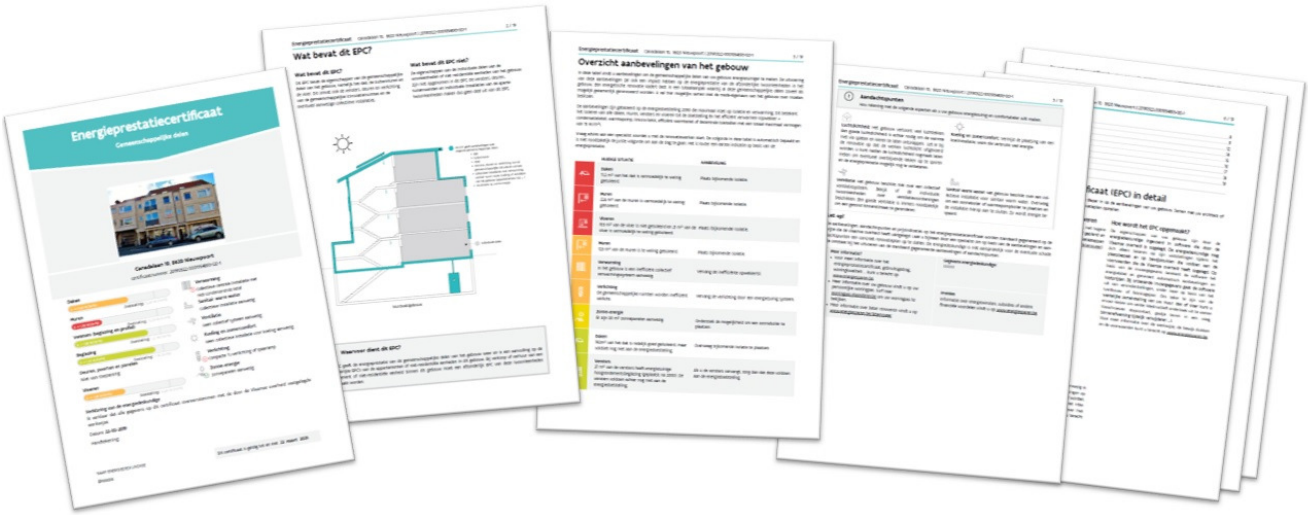
VLAAMS
ENERGIEAGENTSCHAP

Het energieprestatiecertificaat (EPC) van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw

HET EPC INFORMEERT KOPERS, HUURDERS EN EIGENAARS

Het energieprestatiecertificaat voor woningen en appartementen bestaat al meer dan tien jaar. Het EPC geeft de energieprestatie van een woning weer en informeert eigenaars en potentiële kopers en huurders hoe energiezuinig het appartement of de woning is. Vanaf 2022 is een EPC ook verplicht voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Zo krijgt een mogelijke koper of huurder een idee van de energiezuinigheid van het volledige gebouw. Het EPC van de gemeenschappelijke delen toont hoe energiezuinig de gangen, de gemeenschappelijke stookruimte, het dak … zijn.



WAAROM EEN EPC VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN EEN APPARTEMENTSGEBOUW?

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 van de gemeenschappelijke delen en het EPC van het appartement vullen elkaar aan. Dankzij beide EPC's heeft een eigenaar of huurder niet alleen inzicht in de energetische toestand van het individuele appartement, maar ook van het hele appartementsgebouw. Bovendien wordt duidelijk welke werkzaamheden

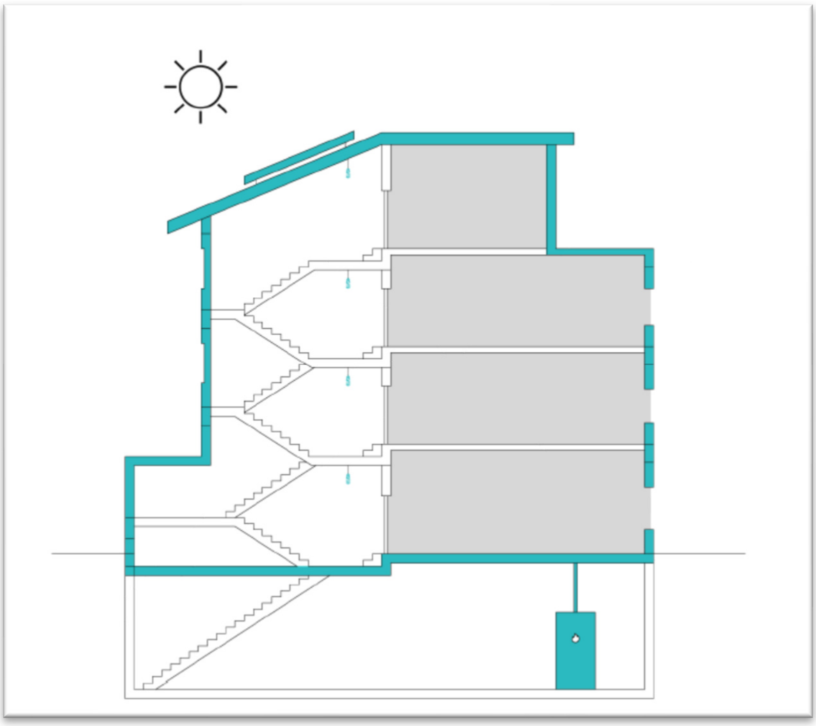
prioritair zijn. Met het EPC van de gemeenschappelijke delen kunnen de eigenaars samen aan de slag gaan om de energieprestatie van hun gebouw te verbeteren.

Het EPC van de gemeenschappelijke delen wordt ook gebruikt bij de opmaak van het EPC bij verkoop en verhuur van woongebouwen.

WAT ZIJN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VAN 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.



WAT STAAT ER OP HET EPC VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN?

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 van de gemeenschappelijke delen is verder een handig instrument voor de gebouwbeheerder. Met het EPC kan hij de eigenaars sensibiliseren en hen ertoe aanzetten om het gebouw te renoveren. Het EPC bevat een leidraad om de renovatie aan te pakken.

Het EPC van de gemeenschappelijke delen is niet te verwarren met het EPC bij verkoop en verhuur van woongebouwen.

VANAF WANNEER IS HET EPC VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VERPLICHT?

Uiterlijk op 1 januari **2022** moet elk appartementsgebouw over een EPC van de gemeenschappelijke delen beschikken. De eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars is daarvoor verantwoordelijk.

De verplichting geldt voor **alle gebouwen met minstens twee appartementen** en staat dus los van de verkoop of verhuur van appartementen in het gebouw.

Er is een overgangsperiode van twee jaar. Het EPC kan al vanaf **2020** opgemaakt worden, zodat eigenaars van appartementsgebouwen tijdig aan de nieuwe regelgeving kunnen voldoen. U hebt dus twee jaar de tijd om het EPC te laten opmaken.

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 tussendoor aangepast worden bij (energetische) renovaties. Zo is het altijd actueel en kan het dienen als basis voor de afzonderlijke EPC's.

WIE MAAKT HET EPC VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN OP?

Het EPC van de gemeenschappelijke delen van appartementen wordt opgesteld door een **energiedeskundige type A.** Dat is de energiedeskundige die ook de EPC's van bestaande residentiële woningen, appartementen en kleine niet-residentiële eenheden opmaakt.

De energiedeskundige type A bezorgt het EPC van de gemeenschappelijke delen aan de eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars.

WAT ALS ER GEEN EPC VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN IS?

Het EPC van de gemeenschappelijke delen is verplicht vanaf 1 januari 2022. Als bij controle blijkt dat er geen EPC van de gemeenschappelijke delen aanwezig is, kan de eigenaar van het appartementsgebouw of de vereniging van mede-eigenaars (VME) een boete krijgen.

Als een wooneenheid te koop of te huur wordt aangeboden, moet er altijd een EPC van de wooneenheid aanwezig zijn.

MEER INFO

https://www.energiesparen.be/epc-van-de-gemeenschappelijke-delen
of bel 1700