

Vanaf 2024 nieuwe regels rond EPC niet-residentieel voor publieke en commerciële gebouwen

**Uw one stop shop partner voor verduurzaming
van uw gebouwen en hun omgeving**

Agenda

- EPC algemeen
- Wetgeving EPC Niet-residentieel
- Tijdlijn EPC Niet – residentieel
- Inhoud EPC Niet – residentieel
- Waarom is een EPC Niet – residentieel in het leven geroepen?
- Gebouweigenaren
- Huurders
- Voorbeeld cases

EPC algemeen

- EPC = Energie Prestatie Certificaat
- Opgemaakt door erkende energiedeskundigen type D aangesteld door VEKA (Vlaamse overheid)
- Vlaamse materie
- EPC Residentieel (appartementen en huizen)
- EPC GD (gemene delen appartementen)
- EPC kNR (klein niet-residentieel)
- Tot 31 December 2022 commerciële gebouwen > 500m² vrijgesteld van EPC plicht

Wetgeving EPC Niet- residentieel

- Ingevoerd sinds 01 jan 2023 voor verkoop en verhuur
- Sinds 01 mei 2023 verplicht bij
 - Verhuur
 - Alle notariële overdrachten in volle eigendom
- Bij publicatie verkoop/ verhuur attest verplicht al ter beschikking
- Per gebouweenheid certificaat op te maken

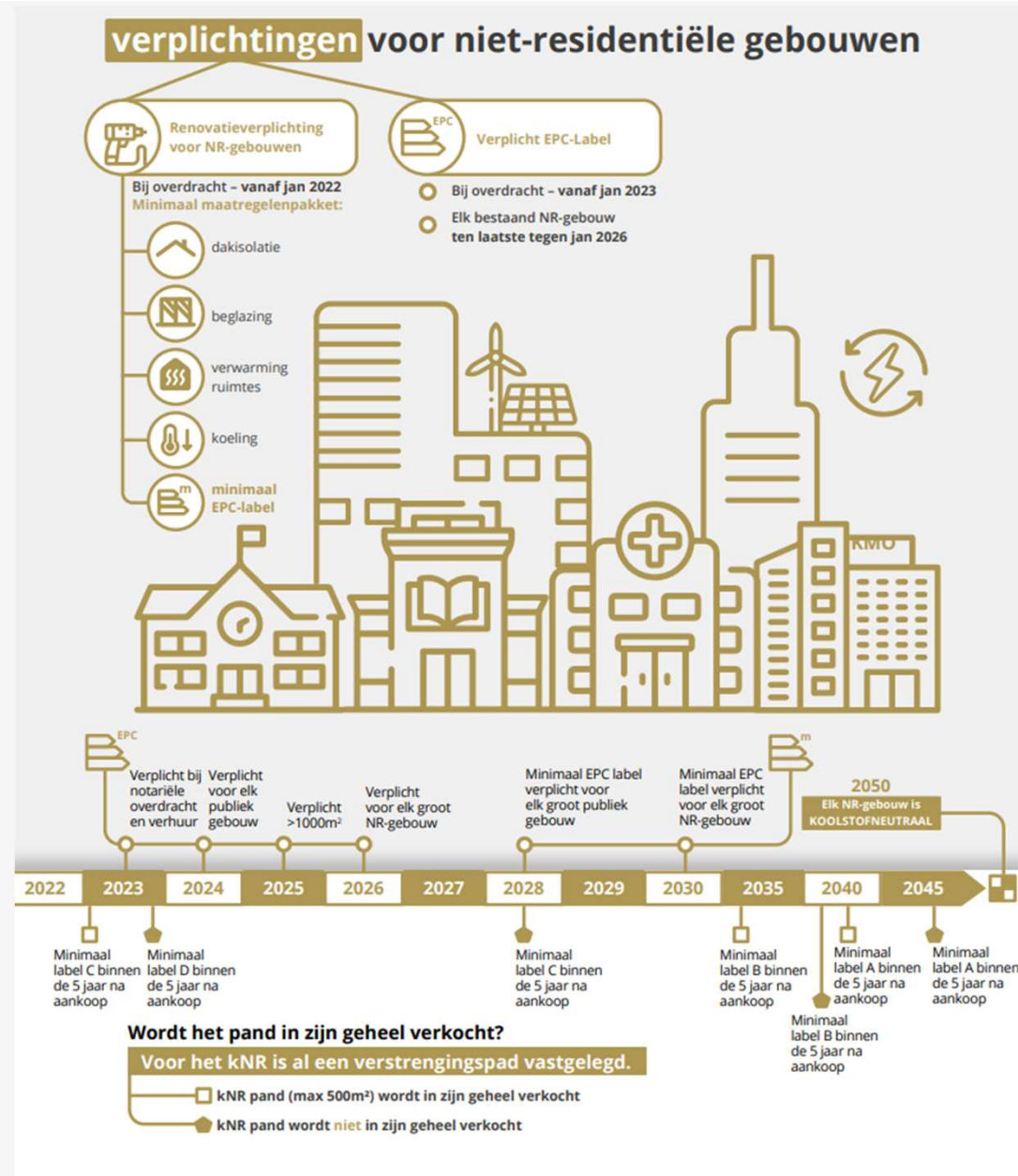
Wetgeving EPC Niet- residentieel

- Alle gebouweenheden behalve
 - Woongebouwen
 - Industriegebouwen (> 70% van oppervlakte = industrie)
 - Landbouwgebouwen
- Uitzonderingen gelden voor
 - tijdelijke constructies (minder dan 2 jaar in gebruik)
 - kleine alleenstaande gebouweenheden met bruikbare vloeroppervlakte kleiner dan 50 m².
- EPC NR is geldig voor alle oppervlakten maar is het enige type EPC dat rechtsgeldig is voor gebouwen > 500m²

Wetgeving EPC Niet- residentieel

- Certificaten 5 jaar geldig
- EPC NR vs. EPC kNR
 - EPC kNR nog steeds bestaand
 - Andere berekening labels
- Link renovatieverplichting

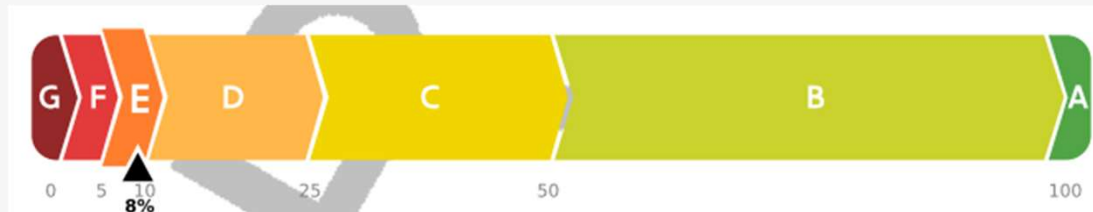
Tijdslijn EPC Niet- residentieel



Inhoud

EPC Niet-residentieel

- 2 Onderdelen
 - Energiescore
 - Kwh energieverbruik per m² vloeroppervlakte
 - Energielabel (X en van G tot A) => schaal van rood (slecht) naar groen (goed).
 - Aandeel hernieuwbare energie ter plaatse opgewekt / totaal ter plaatse verbruikte energie
 - Uitkomst % van 0 – 100
 - Label X



Inhoud

EPC Niet- residentieel

- Het EPC NR bevat summiere aanbevelingen over hoe gebouw nog energiezuiniger gemaakt kan worden.
 - Aanbevelingen => richtinggevend
 - Energiescan/ duurzaam gebouw audit = vervolgstap
- Info welke stappen te nemen voor renovatieverplichting

Waarom is een EPC Niet- Residentieel in het leven geroepen?

- Hulpmiddel eigenaars => koolstofneutraliteit
- Kandidaat-koper of -huurder informeren over de energiestaat van de eenheid
- Aantonen dat voldaan werd aan de renovatieverplichting binnen de 5 jaar na aankoop

Gebouw- eigenaren

- Verplichting certificaat in bezit te hebben tegen
- 01/01/2024 (overheid) + > 250m² uithangplicht (uitzondering kleine gebouwen tot 01/01/2025)
- EPC Publiek gebruikt worden, op voorwaarde dat de metingen opgestart zijn voor 1 januari 2023 + EPC uiterlijk op 1 februari 2024 ingediend. Nadien kan enkel nog een EPC kNR of een EPC NR gebruikt worden.
- 01/01/2025 (> 1.000 m²)
- 01/01/2026 (> 500 m²)
- Elke 5 jaar nieuw certificaat nodig

Gebouw- eigenaren

- Elke 5 jaar nieuw certificaat nodig
- Jaarlijkse meter opname (alles behalve water)
- Zelf meters opnemen of door energiedeskundige
- Updaten van certificaat met meter opname is aangewezen maar enkel verplicht na 5 jaar

Gebouw-eigenaren

- Documentatie nodig voor een EPC NR
 - Meter Nummers en bijhorende EAN nummers
 - Plannen – let op niet alle plannen bruikbaar
 - As build & Technische fiches
 - ...
- Ook als gebouweigenaar is er (heel) wat werk te doen om te komen tot een geldig EPC NR certificaat
- EPC NR = start punt => aanbevelingen zeer summier

	HUDIGE SITUATIE	AANBEVELING
	De onderstaande aanbevelingen zijn een vertaling van de huidige toestand van het gebouw en vormen geen gedetailleerd stappenplan. Hiervoor kunt u zich het best laten bijstaan door een expert.	
	Isolatie van de schil Meerdere delen van de schil (daken, muren, vloeren, vensters of lichte gevels) zijn onvoldoende geïsoleerd.	Overweeg om een energiescan of audit te laten uitvoeren om te bekijken waar plaatsing van bijkomende isolatie of vervanging van beglazing aangewezen is.
	Muren De muren van de eenheid zijn te weinig geïsoleerd.	Plaats (bijkomende) isolatie.
	Daken Het plat dak van de eenheid is te weinig geïsoleerd.	Plaats (bijkomende) isolatie.

Gebouw-eigenaren

- Minimaal Energielabel 2028 publieke en overheidsgebouweenheden = LABEL E (behalve gemeenschaps- & gesubsidieerd onderwijs)
- Minimaal Energielabel 2030 grote niet-residentiële gebouweenheden = LABEL E



- Label E niet behaald tegen deadline? => consequenties nog niet gekend op dit moment

Gebouw- eigenaren

- Label E = uitdagend gebaseerd op de praktijk gedurende de afgelopen maanden => nog 7 jaar tijd om het in orde te maken
- Inzetten op PV panelen, warmtepompen enzovoort
- Juiste metingen en meterstanden bijhouden

Huurders

- Verplichting alle nodige energiegebruiksgegevens aan te leveren of ter beschikking te stellen
- Vergelijken van panden op basis van energiescore en niet op basis van label
- Vanaf 01/01/2025 of 01/01/2026 is het certificaat opvraagbaar (los van huurtransactie) bij de gebouweigenaar

Voorbeeld cases

Case 1: kantoorgebouw Zaventem +- 1.200 m²

- Eigenaar geen documentatie dakisolatie

Berekende u-waarde

5.263 W/(m²K)

OPSLAAN

ANNULEREN

Energiescore

685

kWh/(m² jaar)

- Bewijs 5 cm dakisolatie PUR/PIR

Berekende u-waarde

0.618 W/(m²K)

OPSLAAN

ANNULEREN

Energiescore

454

kWh/(m² jaar)

Voorbeeld cases

Case 2: Combi Kantoor - logistiek gebouw Wommelgem met PV panelen

- 2 Gasmeters aanwezig maar 1 van de 2 meters niet toegankelijk
 - Gedateerde foto of afdruk software zijn toegelaten => geen label mogelijk
- PV panelen aanwezig
 - Injectiemeter aanwezig = OK
 - Totaal werkelijke opgewekte Kwh elektriciteit kan niet aangeleverd worden door opdrachtgever => hernieuwbare energie kan niet ingebracht worden

Voorbeeld cases

Case 3: Retail park Vilvoorde met verschillende gebouweenheden

- Gebouweigenaar wilt een winkelpand verhuren dat uit verschillende gebouweenheden bestaat
- Per gebouweenheid certificaat op te maken of aanvraag via VEKA om er 1 grote gebouweenheid van te maken => proces van maanden
- Certificaten per gebouweenheid zeer onduidelijk en verwarrend voor toekomstige huurder

Vragen?

BEDANKT OM ER BIJ TE ZIJN

hello@corefm.be

+32 470/02.26.06

www.corefm.be