

[Klik hier als u de nieuwsbrief niet ziet.](#)



Vlaanderen
is energie en klimaat

EPC - nieuwsbrief

31 januari 2022

DE CORRECTE AANPAK BIJ HET OPMAKEN VAN EEN EPC

[Blijf bij met alle VEKA-nieuwsbrieven](#)

IN DEZE NIEUWSBRIEF

- [De opmaak van een EPC](#)
- [Wegwijs in het EPC per gebouw](#)
- [Permanente vorming 2022](#)
- [De Vlaamse energiebalans](#)
- [Stand van zaken EPC gemeenschappelijke delen](#)

DE OPMAAK VAN EEN EPC

De voorbereiding

Vooraleer een EPC op te maken, moet nagegaan worden of de opdracht binnen het **EPC-toepassingsgebied** valt. Ga dit na op:

- <https://www.energiesparen.be/epc-toepassingsgebied>
-

- <https://www.energiesparen.be/toepassingsgebied-van-het-epc-voor-de-gemeenschappelijke-delen>

Goed om weten: de tabellen met de uitzonderingen op de EPC-plicht zijn opgedeeld per type gebouw en per type transactie.

Tip: Vertrek vanuit de EPC-pedia: <https://www.energiesparen.be/wanneer-moet-het-epc-opgemaakt-worden>. U vindt dan ineens de veelgestelde vragen, voorbeelden en informatie over de geldigheid van het EPC terug.

- Er wordt een EPC opgesteld per gebouweenheid in geval van een EPC voor een wooneenheid of een kleine niet-residentiële eenheid
- Er wordt een EPC opgesteld per gebouw in geval van een EPC voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw

Op basis van de indeling van het gebouw wordt eerst nagegaan welk EPC moet opgemaakt worden. Er wordt gekeken of de opdracht een afzonderlijke gebouweenheid betreft (of een gebouw). Bekijk hiervoor ook de gebouwcontouren in de energieprestatiedatabank of op [geopunt](#).

Als de opdracht binnen het toepassingsgebied valt, maar het geen afzonderlijk gebouw (bij een EPC GD) of geen afzonderlijke gebouweenheid betreft, kan er dus geen apart EPC worden opgemaakt en moet de opdracht eventueel uitgebreid worden.



Ga dus eerst na of er aan alle voorwaarden is voldaan in '[Wegwijs in het EPC per gebouw\(eenheid\)](#)'.

Als een EPC nodig is, moet bepaald worden welk type EPC en hoeveel EPC's er moeten opgemaakt worden.

Vaak is het meteen duidelijk welk EPC er nodig is, maar in sommige gevallen is het aantal gebouweenheden of de hoofdbestemming moeilijker te bepalen. Raadpleeg ook hier '[Wegwijs in het EPC per gebouw\(eenheid\)](#)'.

De handige stappenplannen bepalen of er EPC moet opgesteld worden, hoeveel en welke EPC's.

Tip: Regelmatig worden er in de VEKA helpdesk vragen gesteld waarop men zelf het antwoord zou kunnen terugvinden in het document '[Wegwijs in het EPC per gebouw\(eenheid\)](#)'. Volg zo snel mogelijk uw [permanente vorming](#) en neem het document nu al door. U hebt het nodig om EPC's correct te kunnen opstellen. Het document bepaalt de werkwijze en basis voor de opmaak van het EPC. Bekijk ook de tabellen met uitzonderingen op de EPC-plicht op de webpagina's over het toepassingsgebied.

Veelgestelde vraag: Kan ik een EPC opstellen als er **geen adres** is toegekend aan het

gebouw of de gebouweenheid? Ja, als er een ID is toegekend aan het gebouw of de gebouweenheid, kan een EPC worden opgesteld. Selecteer het gebouw of de gebouweenheid via de kaart.

Weetje: Een EPC moet **binnen de 6 maanden na het plaatsbezoek** worden ingediend in de Energieprestatiedatabank (zie deel III.3.2 van het inspectieprotocol).

Tip: Werkwijze bij het indienen van een EPC op een **foutief adres**
Wat zijn de gevolgen van het indienen op het verkeerde adres:

- Op het EPC staat het foute adres vermeld, het kan dus niet gebruikt worden door de persoon die het aangevraagd heeft, het EPC zal ook niet gekoppeld worden aan de woningpas
- Een eventueel eerder aangemaakt EPC op het andere adres zal overschreven worden en dus niet meer geldig zijn, het EPC zal ook aan het foute adres gekoppeld worden in de woningpas

Het is dus belangrijk dat dit aan het VEKA gemeld wordt, zodat het foutief opgemaakte adres uit de energieprestatiedatabank verwijderd wordt. De invoer kan de energiedeskundige kopiëren naar het juiste adres en opnieuw indienen.

Het nieuwe inspectieprotocol

Als de voorbereiding voltooid is en duidelijk is welke en hoeveel EPC's er moeten opgemaakt worden, start de eigenlijke opmaak van het EPC. Het [inspectieprotocol](#) moet hierbij gevolgd worden. Een plaatsbezoek is hierbij altijd verplicht. Er wordt gestart met de bepaling van het beschermde volume.

Het inspectieprotocol wordt regelmatig geëvalueerd op basis van de vragen die het VEKA ontvangt in de helpdesk, technologische ontwikkelingen en onderzoeken, en wijzigingen in de EPBD-richtlijnen en andere regelgeving.

De belangrijkste wijzigingen van 2022 in de kijker

Het nieuwe inspectieprotocol van toepassing sinds 1 januari 2022 en bevat enkele aanpassingen ten opzichte van de vorige versie van 4 januari 2021. Het volledige overzicht leest u in deel I van het inspectieprotocol en in de [EPC-nieuwsbrief van 13/12/2021](#). Het inspectieprotocol moet u sinds 1 januari toepassen. Neem de wijzigingen dus nu door. U vindt ze terug via het * en de bruine tekst. Volg zo snel mogelijk uw [permanente vorming](#).

Enkele belangrijke aanpassingen worden hieronder toegelicht.

- Nieuw in deze versie is de **volledige inhoudstabel** in het begin van het inspectieprotocol en de **doorlopende paginanummering** om het opzoeken te vergemakkelijken.
 - Een gebouweenheid met **niet-residentiële bestemming** mag **niet meer geïntegreerd** worden in een EPC van een **wooneenheid** en omgekeerd. Per gebouweenheid moet een EPC opgesteld worden. (Deel I)
-

- De **definitie van kNR** werd aangepast, de bepaling over de omvang van het aaneengesloten deel werd uitgebreid met 'en bevat geen niet-residentiële eenheid die groter dan 500 m² is'. Voldoet de eenheid niet aan één 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 eenheden. De invoer van dit EPC is voorzien voor 2023. 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. (Deel I)
Goed om weten: Een niet-residentieel pand dat vrijgesteld is van de EPC-plicht bij verkoop en verhuur is daarom niet vrijgesteld van de [renovatieverplichting](#).
- Bij het bepalen van het beschermd volume worden in stap 1 van het stappenplan naast de direct verwarmde ruimten ook de **actief gekoelde ruimten** opgenomen. Bijvoorbeeld een veranda die niet verwarmd wordt, maar wel voorzien is van een vaste airco, zal meteen volgens Stap 1 bij het beschermd volume gevoegd worden. (Deel IV)
- **Reversibele lucht-lucht warmtepompen** moeten nu altijd als **opwekker** worden beschouwd (deel VI)
- Het **type koelmiddel**, de **Global Potential waarde** (GWPwaarde), de aanwezigheid van **ozonlaagafbrekende stoffen** en de **koelmiddelinhoud** moeten bepaald worden.(Deel VII)

WEGWIJS IN HET EPC PER GEBOUW

In de kijker: beslissingsregels gebouwfabakening bij het EPC GD

Voor appartementsgebouwen met **minstens twee residentiële gebouweenheden** moet er een EPC voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw (EPC GD) opgemaakt worden. Per appartementsgebouw moet er een EPC GD opgemaakt worden. Om te bepalen **hoeveel EPC's** er opgemaakt moeten worden, is het belangrijk om te weten hoe de **gebouwfabakening** gebeurt. Hiervoor wordt er naar het aantal gebouwen gekeken dat door het **Gebouwenregister** onderscheiden wordt.

Goed om weten: Dit kan afwijken van de VME-structuur.

Het is dus nodig om te controleren wat de gebouwfabakening is en of deze overeenkomt met de afbakening in het Gebouwenregister.

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:



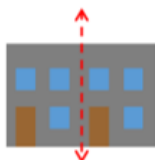
Zijn er **meerdere huisnummers** toegekend?



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



Zijn er **meerdere ingangen**?



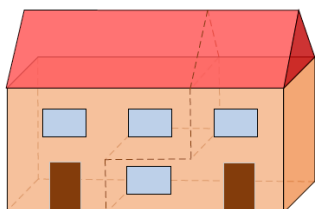
Loopt er een **verticale as** door het gebouw?

Komt de werkelijkheid niet overeen met het Gebouwenregister, dan kunnen de bouwplannen of de toegang tot het gebouw meer duidelijkheid scheppen. In dit geval worden de **beslissingsregels** van het Gebouwenregister gevolgd. Volgens het Gebouwenregister moet aan alle volgende voorwaarden voldaan zijn, om te kunnen spreken van een gebouw:

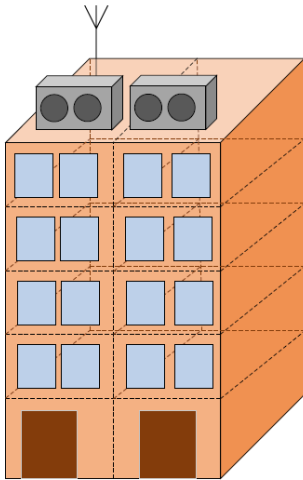
1. Het gebouw wordt afgebakend als de **kleinste, bouwkundig-constructief zelfstandige entiteit**:

- er is een volle scheidingsmuur zonder openingen aanwezig tussen de twee entiteiten
- de ene entiteit kan gesloopt worden zonder dat de andere instort of instabiel wordt

Tip: ondergrondse parkeergarages of kelders worden hierbij niet beschouwd



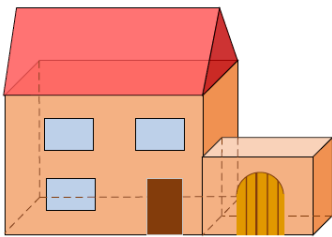
woningen bouwkundig-constructief niet zelfstandig



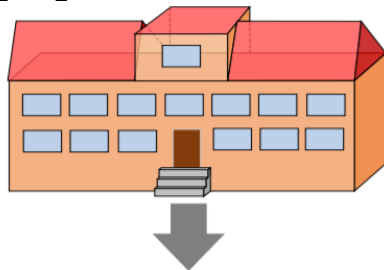
bouwkundig-constructief zelfstandig

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



garage functioneel niet zelfstandig



bouwkundig-constructief én functioneel zelfstandig na verbouwing

3. Het gebouw is **duurzaam met de aarde verbonden**: het gebouw is bedoeld en geschikt om permanent te blijven staan.

4. Het gebouw is voor de mens **betreedbaar**.

Deze informatie vindt u ook terug in '[Wegwijs in het EPC per gebouw\(eenheid\)](#)'.

PERMANENTE VORMING 2022

In 2022 moeten de energiedeskundigen type A **6 uur vorming met vrije inhoud** dus uit vrij te kiezen onderwerpen volgen.

Belangrijk:

- **Enkel goedgekeurde vormingen** tellen mee als permanente vorming. U vindt deze terug in het vormingsoverzicht. De eerste vormingen voor 2022 zijn aangemeld maar de volgende maanden zal het aanbod toenemen.

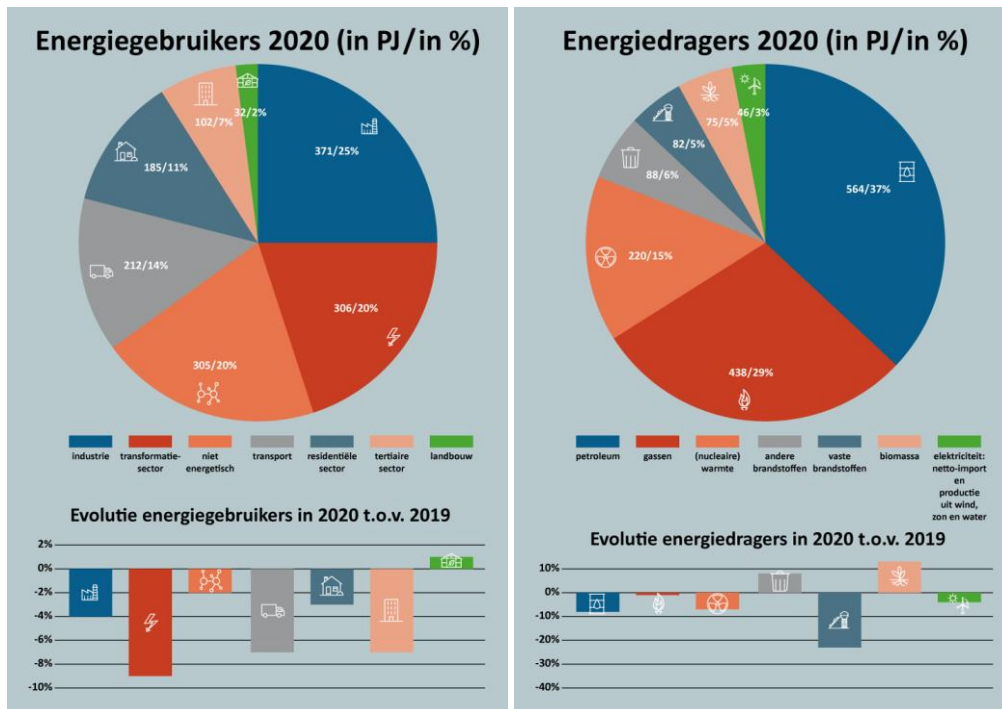
Goed om weten:

- Volgde u vorig jaar meer dan 4 uur vorming met vrije inhoud. Dan wordt het **teveel** in de Energieprestatiedatabank **automatisch overgedragen naar 2022**.
- Slaagde u **in 2022** voor het **examen** tot energiedeskundige type A, dan bent u **vrijgesteld** voor de permanente vorming in 2022. De dag van dit examen bepaalt voor welk jaar u bent vrijgesteld.
- Voorbeeld:
 - Slaagde u voor een examen op 10 januari 2022, dan bent u in 2022 vrijgesteld van de vorming. Vanaf 2023 moet u wel jaarlijks de permanente vorming volgen.
 - Slaagde u voor een examen op 23 december 2021, dan moet u in 2022 reeds de nodige uren vorming volgen.

Alle info kunt u herlezen op <https://www.energiesparen.be/permanente-vorming-voor-energiesparen-be/permanente-vorming-voor-energiesparen-be>.

DE VLAAMSE ENERGIEBALANS

Wie zijn de energieverbruikers in Vlaanderen en van welke energiedragers maken ze gebruik?



Hoe is het gesteld met de productie van groene energie? Raadpleeg de [Energiekaart](#).

Groene stroom - records 2021

Topdag op 21 mei 2021:
productie van 85 GWh =
57,4% van de elektriciteitsvraag

Hoogste piek op 21 mei 2021 om 15u:
productie van 4,8 GWh =
75,1% van de elektriciteitsvraag

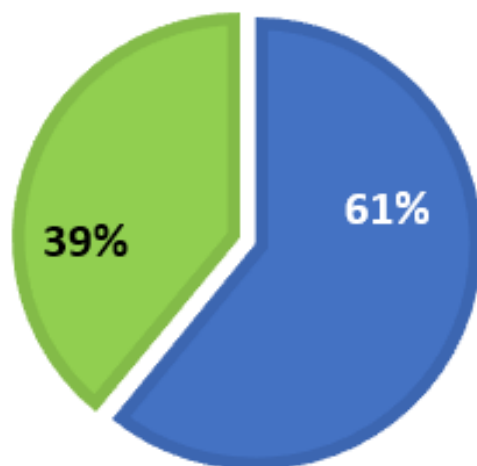
Meer weten over [energiestatistieken](#)? Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap heeft samen met de Vlaamse Milieumaatschappij een [lijst](#) opgesteld van veel gebruikte fossiele brandstoffen met als doel éénduidige basisparameters aan te bieden waarmee de CO₂-uitstoot van een organisatie of activiteit kan worden bepaald. In de lijst zijn voor de veel gebruikte fossiele brandstoffen de bijhorende standaard CO₂-emissiefactoren, calorische onderwaarden en soortelijke gewichten opgenomen. In een latere fase zullen waar mogelijk ook nog CO₂-emissiefactoren, calorische onderwaarden en soortelijke gewichten toegevoegd worden voor transportbrandstoffen en biogene brandstoffen.

STAND VAN ZAKEN EPC GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Meer dan 18.000 grote appartementsgebouwen met meer dan 15 gebouweenheden beschikken **niet** over een EPC gemeenschappelijke delen. Dit betekent dat eigenaars of de Verenigingen van mede-eigenaars (VME) van deze gebouwen een **boete** riskeren van minstens 500 euro. De boete kan oplopen **tot 5.000 euro**.

STAND VAN ZAKEN 31/01/2022

■ aantal EPC's GD die boete riskeren = 18.268 ■ reeds opgemaakt



Goed om weten: Een EPC GD wordt opgemaakt voor appartementsgebouwen met minimum 2 appartementen. Wanneer het EPC GD moet aanwezig zijn, hangt af van het aantal gebouweenheden in het gebouw. Hierbij worden niet alleen de appartementen geteld, maar ook de [kleine niet-residentiële eenheden](#) die aanwezig zijn in het gebouw, zoals winkels, kantoren, medische praktijken, kapsalons, apotheken, cafés, kinderopvangverblijven enz...

Alle informatie vindt u op de [VEKA website](#).



Deel



Tweet



Stuur door



Deel

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap van de Vlaamse overheid spant zich in om fouten, storingen en onderbrekingen van technische aard zo veel mogelijk te voorkomen. Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap kan echter niet garanderen dat de nieuwsbrief volledig vrij van onderbreking en foutloos is en niet door andere technische problemen wordt getroffen.

[Pas uw voorkeuren aan](#) of [schrijf u uit](#).

