



# Het EPC bij overdracht en verhuur van kleine niet-residentiële gebouwen

# WANNEER HEB IK EEN EPC VOOR

## KLEINE NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN NODIG?

Sinds 1 januari 2020 is een EPC verplicht als u een kleine niet-residentiële gebouweenheid (die niet bestemd is om te wonen) verkoopt, verhuurt of overdraagt.

Het label of de energiescore moet gepubliceerd worden bij advertenties, op sites ... , waar het niet-residentiële gebouw of het niet-residentiële gebouwdeel te koop of te huur wordt aangeboden. Ook het adres of de unieke code (als u het adres niet wilt bekendmaken) moet gepubliceerd worden.

Wanneer een niet-residentieel gebouw of deel van een gebouw te koop of te huur aangeboden wordt, moet het over een EPC voor kleine niet-residentiële eenheden beschikken als het aan de volgende voorwaarden voldoet :

1. In het gebouw of gebouwdeel wordt niet gewoond. Het gaat bijvoorbeeld over kantoren, handelsruimten, restaurants, cafés, praktijkruimten van dokters, tandartsen, kinesisten, kantoren van notarissen, advocaten en architecten, B&B's, apotheken, groentewinkel, ...

2. Het niet-residentiële gebouw of gebouwdeel dat te koop of te huur wordt aangeboden heeft een bruikbare oppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup>. Wanneer er in een gebouw meerdere niet-residentiële eenheden aanwezig zijn, is ook volgende voorwaarde van toepassing.
3. De totale oppervlakte van de niet-residentiële gebouwdelen die grenzen aan de eenheid die te koop of te huur wordt aangeboden, mag niet groter zijn dan 1000 m<sup>2</sup>.

Vaak kan dit eenvoudig nagegaan worden:

Wanneer er in het gebouw enkel niet-residentiële eenheden aanwezig zijn (er is dus geen enkel appartement of woonst aanwezig), dan telt men de oppervlakten op van alle verdiepingen. Als het gebouw ook residentiële eenheden bevat, wordt de oppervlakte daarvan afgetrokken van de totale oppervlakten van de verdiepingen.

Tip: via de [EPC-wegwijzer](#) kunt u snel achterhalen of en welk EPC u moet hebben.

F

E

D

C

B

A

A+

## UITZONDERINGEN

Voor bepaalde gebouwen hoeft u geen EPC voor kleine niet-residentiële gebouwen te laten opmaken. De **volledige lijst met uitzonderingen**.

Bijvoorbeeld:

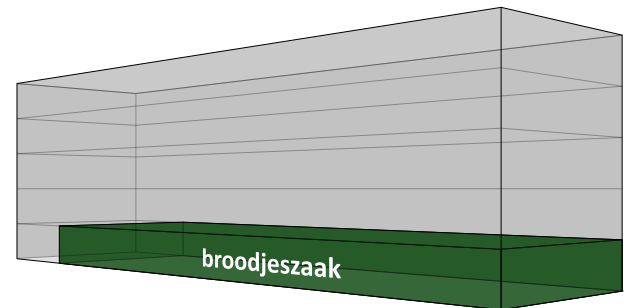
- gebouwen waarvoor al een geldig EPC bij de bouw beschikbaar is (voor nieuwbouw)
- alleenstaande niet-residentiële gebouwen met een bruikbare vloeroppervlakte die kleiner dan 50 m<sup>2</sup> is industriële gebouwen, zoals productiehallen
- stallen, serres en werkplaatsen van een landbouwbedrijf
- als er al een EPC niet-residentiële gebouwen aanwezig is. De eigenaar kan er voor kiezen om een EPC niet-residentiële gebouwen op te laten maken, in plaats van EPC voor kleine niet-residentiële gebouwen.

## VOORBEELD

Men wil een broodjeszaak op het gelijkvloers van een kantoorgebouw te huur stellen.

- De broodjeszaak heeft een oppervlakte van 140 m<sup>2</sup>, dus kleiner dan 500 m<sup>2</sup>.
- De oppervlakte van 1 verdieping bedraagt 150 m<sup>2</sup>.
- Er zijn 4 verdiepingen.
- De totale oppervlakte van alle verdiepingen inclusief het gelijkvloers bedraagt bijgevolg 750 m<sup>2</sup>, dus kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>.

Er is voldaan aan de voorwaarden. Er moet dus een EPC voor kleine niet-residentiële gebouwen aanwezig zijn als de broodjeszaak te huur wordt gesteld.



# WAAROM EEN EPC VOOR KLEINE NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN ?

Dit EPC geeft aandacht aan een belangrijke gebouwengroep waar nog veel energiewinst te halen is. We streven in Vlaanderen naar een energiezuinig gebouwenpark, zowel op de woningmarkt als bij de bedrijven en organisaties.

Het EPC voor kleine niet-residentiële eenheden is bedoeld voor niet-residentiële gebouwen of gebouwdelen die vaak voorkomen met een woonst of in een residentieel gebouw zijn gehuisvest, zoals een apotheek, een kleine bakkerszaak, een café, ...



Kleine eenheden die zich in een groot niet-residentieel gebouw bevinden, zoals een winkel in een winkelcentrum, behoren niet tot de doelgroep. Bij deze grotere gebouwen kunnen de opbouw, de installaties en gebruikte (bouw)technieken immers complex en uniek zijn, wat een andere aanpak en rekenmethodiek vraagt.





# VEELGESTELDE VRAGEN

## Wie maakt het EPC voor kleine niet-residentiële gebouwen op?

Het EPC wordt opgemaakt door een **erkende energiedeskundige** type A. Hij gaat hiervoor op **plaatsbezoek**. De energiedeskundige type A bezorgt het EPC aan de eigenaar. Bij verhuur bezorgt de eigenaar een kopie van het EPC aan de huurder. Bij het verlijden van de authentieke akte wordt het originele EPC aan de koper overgedragen.

## Wat als er geen EPC is?

Als bij controle blijkt dat er geen EPC beschikbaar is, kan de eigenaar van het gebouw een boete van 500 tot 5.000 euro krijgen. Als op moment van het verlijden van de authentieke akte geen EPC aanwezig is, meldt de notaris dat aan het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. De eigenaar die het gebouw of gebouwdeel verkoopt of verhuurt zonder EPC krijgt dan een boete.

## Bij wie kan ik terecht met vragen over mijn EPC?

De impact van het EPC op de vastgoedwaarde wordt steeds groter. Het is daarom van groot belang dat het EPC correct is opgesteld. Zijn er onduidelijkheden of hebt u vragen bij de correctheid van het EPC? Vraag dan meer info aan de energiedeskundige die het EPC heeft opgesteld.

Bij ernstige twijfels over de correctheid kunt u een klacht indienen bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap via het **online klachtenformulier**.

**MEER INFO**

[www.vlaanderen.be/veka](http://www.vlaanderen.be/veka) of bel 1700