

HET ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT KLEINE NIET-RESIDENTIËLE RUIMTE ('EPC kNR') Nieuw vanaf 1 januari 2020

Het energieprestatiecertificaat of 'EPC' is thans reeds vereist bij verkoop of verhuring van residentiële ruimten. Het document, dat de energetische toestand van het gebouw of van de ruimte beschrijft, is inmiddels goed ingeburgerd.

Vanaf 1 januari 2020 zal in het Vlaams Gewest¹ ook bij verkoop of verhuring van kleine niet-residentiële ruimten een energieprestatiecertificaat vereist zijn, afgekort 'EPC kNR' genoemd.

Wanneer is een EPC kNR vereist?

Een EPC kNR is vereist voor verkoop of verhuring² van niet-residentiële gebouwen of ruimten mits voldaan is aan volgende cumulatieve voorwaarden:

1. Het gebouw of de ruimte wordt niet tot bewoning bestemd.

Voorbeelden: kantoren, winkels, restaurants, cafés, tavernes, B&B's, praktijkruimten van dokters, tandartsen en kinesisten, en kantoren van notarissen, advocaten en architecten.

De feitelijke situatie telt, zijnde de bestemming op het ogenblik waarop er wordt verkocht of te huur aangeboden.

Voorbeeld: een appartement dat wordt verhuurd om te dienen als boekhoudkantoor, is een kleine niet-residentiële ruimte.

2. De bruikbare vloeroppervlakte³ van de niet-residentiële ruimte bedraagt maximaal 500 m².

Indien de niet-residentiële ruimte deel uitmaakt van een groter gebouw, dient een onderscheid te worden gemaakt als volgt:

- indien het gebouw volledig niet-residentieel is, is de opmaak van een EPC kNR slechts vereist indien de totale vloeroppervlakte van het volledige gebouw maximaal 1.000 m² bedraagt;
- indien er in het gebouw zowel residentiële als niet-residentiële eenheden zijn, is de opmaak van een EPC kNR slechts vereist indien de totale vloeroppervlakte van de 'aaneengesloten niet-residentiële bouwdelen'⁴ maximaal 1.000 m² bedraagt.

¹ Opgelet: het betreft een gewestelijke materie; voor goederen gelegen in het Waalse en het Brusselse Gewest gelden andere regels en is het onderstaande niet van toepassing.

² Zowel woninghuur als handelshuur vallen onder het toepassingsgebied van de nieuwe bepalingen.

³ Vuistregels voor de berekening van de bruikbare vloeroppervlakte vindt u via volgende link: <https://www.energiesparen.be/EPB-pedia/bruikbare-vloeroppervlakte> (geraadpleegd op 02/12/2019)

⁴ Onder 'aaneengesloten niet-residentieel bouwdeel' wordt verstaan het geheel van niet-residentiële eenheden op de verdieping zelf en op de aangrenzende verdiepingen.

Voorbeelden.

- Verhuring van een winkel van 120 m² op de gelijkvloerse verdieping van een kantoorgebouw. Indien de totale oppervlakte van het gebouw maximaal 1.000 m² bedraagt, moet er voor de winkel een EPC kNR opgemaakt worden vooraleer er te huur wordt aangeboden.
- In een gebouw bestaan de twee laagste verdiepingen uit winkels en verschillende kantoren. Op de bovenste verdiepingen liggen appartementen. Één van de kantoren heeft een oppervlakte van 250 m² en wordt verkocht. Als de som van de oppervlakten van alle winkels en kantoren maximaal 1.000 m² bedraagt, moet er een EPC kNR opgemaakt worden.
- In een groot winkelcentrum wordt een kledingwinkel met een oppervlakte van 90 m² verhuurd. De opmaak van een EPC kNR is niet vereist.

Voor gebouwen waarvan de vloeroppervlakte voorschreven maximale oppervlakte ad 500 m² overtreft, wordt een nieuwe soort EPC kNR ontwikkeld.

Uitzonderingen

Voor volgende gevallen is de opmaak van een EPC kNR niet vereist.

Het gaat om:

- nieuwbouw gebouwen waarvoor reeds een geldig 'EPC Bouw' beschikbaar is;
- alleenstaande niet-residentiële gebouwen met een vloeroppervlakte die maximaal 50 m² bedraagt;
- industriële gebouwen (bv. productiehallen), werkplaatsen;
- stallen, serres en werkplaatsen van een landbouwbedrijf;
- verkoop van enkel vruchtgebruik of blote eigendom van een kleine niet-residentiële ruimte;
- verkoop van een onverdeeld aandeel;
- vestiging van een recht van opstal of erfpacht;
- gewone huur voor maximaal twee maanden;
- verkoop of verhuring zonder voorafgaandelijke publiciteit (bv. tussen familieleden of tussen groepsvennootschappen).⁵⁻⁶

Vanaf wanneer verplicht?

De opmaak van een EPC kNR is verplicht vanaf 1 januari 2020. Het is de datum van ondertekening van de overeenkomst die bepalend zal zijn.

Voorbeeld: indien de huurovereenkomst werd gesloten op 20/12/2019 om in werking te treden op 01/01/2020, is de opmaak van een EPC kNR niet vereist. Indien de overeenkomst wordt getekend op 10/01/2020 om in werking te treden op 15/01/2020 is de opmaak van een EPC kNR wel vereist.

Het kerngetal of de unieke code op het EPC kNR vermeld, moet vermeld worden op de publiciteit gevoerd naar aanleiding van de tekoopstelling of aanbieding voor verhuur.

⁵ Een uitvoeriger overzicht van de uitzonderingen vindt u via volgende link:

<https://www.energiesparen.be/epc-toepassingsgebied-vanaf-2020> (geraadpleegd op 02/12/2019)

⁶ Dit vloeit voort uit een interpretatie van artikel 9.2.3 van het Energiebesluit waarbij de te koop aanbidding een schriftelijke publicatie impliceert.

De sanctie in het geval er bij controle blijkt dat er geen EPC kNR ruimte voorhanden is, bestaat in een geldboete van 500 tot 5.000 euro, naargelang het geval.

Geldigheidsduur

Een EPC kNR is, net zoals het gewone EPC, tien jaar geldig vanaf de datum van opmaak ervan, zelfs indien de bestemming van het goed in tussentijd verandert (bv. een kantoor dat na drie jaar als winkel wordt ingericht).

Tot wie dient u zich te wenden voor de opmaak van een EPC kNR?

Enkel personen erkend als ‘energiedeskundige type A’ zijn bevoegd voor opmaak van energieprestatiecertificaten.

Een lijst van de erkende personen kan worden gevonden op de website van het Vlaams Energieagentschap (VEA)⁷.

Andere nieuwigheid

Wij geven ook graag mee dat in 2022 ook een EPC vereist zal zijn voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.

⁷ https://www.energiesparen.be/sites/default/files/atoms/files/energiedeskundigen_type_A.pdf (bijgewerkt tot 07/10/2019, geraadpleegd op 02/12/2019)