

EPC voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw

Het EPC van de Gemeenschappelijke Delen van een appartementsgebouw geeft aan hoe energiezuinig de gemeenschappelijke delen en de collectieve installaties zijn. Het gaat niet alleen om de traphal, maar ook alle vloeren, muren en daken die door de eigenaars samen beheerd worden vallen onder de gemeenschappelijke delen. Elk appartementsgebouw (behalve nieuwbouw) is verplicht om dit EPC te hebben. Deze verplichting staat los van verkoop of verhuur.

Het EPC van de Gemeenschappelijke Delen van een appartementsgebouw geeft aan de eigenaar(s) niet alleen inzicht over de **energetische prestaties** van deze gemeenschappelijk beheerde delen (= het gebouw), maar geeft ook aan hoe die prestaties verbeterd kunnen worden.

De informatie uit het EPC van de Gemeenschappelijke Delen wordt **automatisch gebruikt bij de opmaak van de EPC's van de eenheden** (appartementen, winkel, kantoor, ...) in het gebouw. De correctheid van het EPC van de Gemeenschappelijke Delen heeft dus rechtstreeks invloed op de kwaliteit en op het EPC-label van de EPC's van de eenheden in het gebouw.

Laat daarom **eerst het EPC van de Gemeenschappelijke Delen opmaken en daarna de EPC's van de eenheden** in het gebouw.

[Voorwaarden](#)

[Procedure](#)

[Bedrag](#)

[Regelgeving](#)

Voorwaarden

- Het EPC van de Gemeenschappelijke Delen is **verplicht: elk appartementsgebouw** met minstens 2 residentiële eenheden moet een EPC van de Gemeenschappelijke Delen hebben. Het moet opgemaakt worden door een [energiedeskundige type A](#).
 - Behalve voor **nieuwbouwappartementen**. Daar moet het EPC van de Gemeenschappelijke Delen uiterlijk 10 jaar en 1 maand na het krijgen van de stedenbouwkundige of omgevingsvergunning beschikbaar zijn. Het volledige gebouw moet 'nieuwbouw' zijn. Appartementsgebouwen en individuele appartementen die een [ingrijpende energetische renovatie](#) (IER) hebben ondergaan, vallen niet onder 'nieuwbouw'
- Een EPC van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw (EPC GD) wordt opgemaakt per appartementsgebouw:
 - Een appartementsgebouw bestaat uit **minstens 2 residentiële gebouweenheden**.
 - Het gaat niet enkel om appartementsgebouwen met gemeenschappelijke ruimten zoals een traphal.
 - Zowel appartementsgebouwen met **1 eigenaar als met meerdere eigenaars** vallen onder deze verplichting.
- **Wat zijn de gemeenschappelijke delen?** Meer dan alleen de traphal en de collectieve installaties. Het zijn ook alle vloeren, muren, daken en collectieve installaties die door de eigenaars samen beheerd worden. Renovaties van deze gemeenschappelijke delen moeten door de eigenaars samen beslist worden.
- Het EPC is **maximaal 10 jaar geldig**.
In bepaalde gevallen is eerder een nieuw EPC GD nodig.

Voor alle voorwaarden, zie: [EPC van de Gemeenschappelijke Delen van een appartementsgebouw \(Vlaanderen.be\)](#).

Procedure

- De gebouwbeheerder (syndicus):

1. informeert de vereniging van mede-eigenaars (VME) over de verplichting dat een EPC Gemeenschappelijke delen moet aanwezig zijn;
2. verzamelt alle bewijsstukken over isolatie, schrijnwerk, collectieve installaties,.. en informatie over het gebouw;
3. organiseert de toegang tot het stooklokaal, het dak, het gebouw (en de gebouweenheden) voor de energiedeskundige.

- De eigenaar van het gebouw of de vereniging van mede-eigenaars (vertegenwoordigd door de syndicus) stelt een **Energiedeskundige type A** aan. U kunt op postcode zoeken in de [lijst van erkende Energiedeskundigen type A](#).
- De energiedeskundige maakt gebruik van **bewijsstukken** en doet de nodige vaststellingen tijdens een **plaatsbezoek**.

Meer weten over de procedure? Zie: [EPC van de Gemeenschappelijke Delen van een appartementsgebouw \(Vlaanderen.be\)](#).

Bedrag

Kost

Er is geen vaste kostprijs voor een EPC. De prijs hangt af van de complexiteit van het gebouw en de verplaatsingskosten van de energiedeskundige. Het is het best de prijs en kwaliteit van verschillende energiedeskundigen te vergelijken. Het kan interessant zijn om tegelijk het EPC van een appartement, winkel, kantoortje,... in het gebouw te laten opmaken.

Regelgeving

[Artikel 9.2.5/1 e.v. van het Energiebesluit \(Vlaamse Codex\)](#).