

Renovatieverplichting niet residentiële gebouwen

Energie Prestatie Certificaat NR 2023

Vlaamse wetgeving, toepassingsgebied = Vlaanderen

Regelgeving geldig voorjaar 2023

Ing. Ann Baert, <https://www.energie-bouwadvies.be>

Soorten EPC niet-residentieel

- Toepassingsgebied: alle niet-residentiële gebouwen (NR)

Grote NR gebouwen



Publieke gebouwen



Kleine NR Gebouwen



Renovatieverplichting niet-residentieel is gekoppeld aan het EPC

► Verplichting bestaat uit :

- Minimaal maatregelenpakket
- Minimum te behalen label

► Minimale maatregelen bestaan uit :

- Dakisolatie
- Beglazing
- Verwarming
- Koeling

- × Onderdelen die niet overgedragen worden of collectieve onderdelen moeten niet aangepakt worden
- × Bepaalde uitzonderingen voor beschermde monumenten kunnen (dak, glas, label)

► Label moet enkel behaald worden als een volledig niet-residentieel gebouw wordt overgedragen

→ Eisen voor 2023 :

- × Voor klein NR naar label C (zelfstandige eenheid) of D (onderdeel van groter geheel) binnen de 5 jaar,
vervolgens vanaf 2035 gelijklopend met traject woningen/appartementen
- × Voor NR met label X of G (onbepaald of 0%) binnen de 5 jaar nieuw EPC met min label E (5% Hernieuwbare Energie)

► 2023 EPC met eventueel bijhorende renovatie verplicht bij

- Verhuur (nieuw contract)
- Overdracht volle eigendom (koop, ...)
- Overdracht opstalrecht of erfpacht
- Inbreng of overdracht van een bedrijfstak of algemeenheid
- Geldt enkel als het een volledige gebouweenheid betreft

- momenteel niet nodig bij
 - × Share deal (overdracht / verkoop van aandelen)
 - × Erfenis
 - × Verlenging opstalrecht of erfpacht

► Subsidies

- <https://www.vlaanderen.be/subsidies-aan-ondernemingen-voor-energiebesparende-maatregelen>

EPC NR verplichting in de toekomst

EPC NR verplicht zonder verkoop of verhuur

- Vanaf 1/1/2024 verplicht voor elk groot publiek gebouw (Bruikbaar Vloeroppervlak $\geq 500 \text{ m}^2$)
- Vanaf 1/1/2025 verplicht voor elk publiek gebouw
- Vanaf 1/1/2025 verplicht voor elk groot niet residentieel (BVO $\geq 1000 \text{ m}^2$)
- Vanaf 1/1/2026 verplicht voor elk groot niet residentieel (BVO $< 1000 \text{ m}^2$)



ENERGIE EFFICIËNTIE VERPLICHTINGEN VANAF 2023

VERPLICHTINGEN VOOR NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN



RENOVATIEVERPLICHTING VOOR NR-GEBOUWEN



Minimaal maatregelenpakket



Dakisolatie



Verwarming
ruimtes



Beglazing



Koeling



Minimaal EPC label



VERPLICHT EPC-LABEL



Elk bestaand
NR-gebouw



Verplicht bij
notariële
overdracht
en verhuur

Verplicht voor
elk publiek
gebouw

Verplicht
>1000 m²

Verplicht voor
elk groot
NR-gebouw

2023

2024

2025

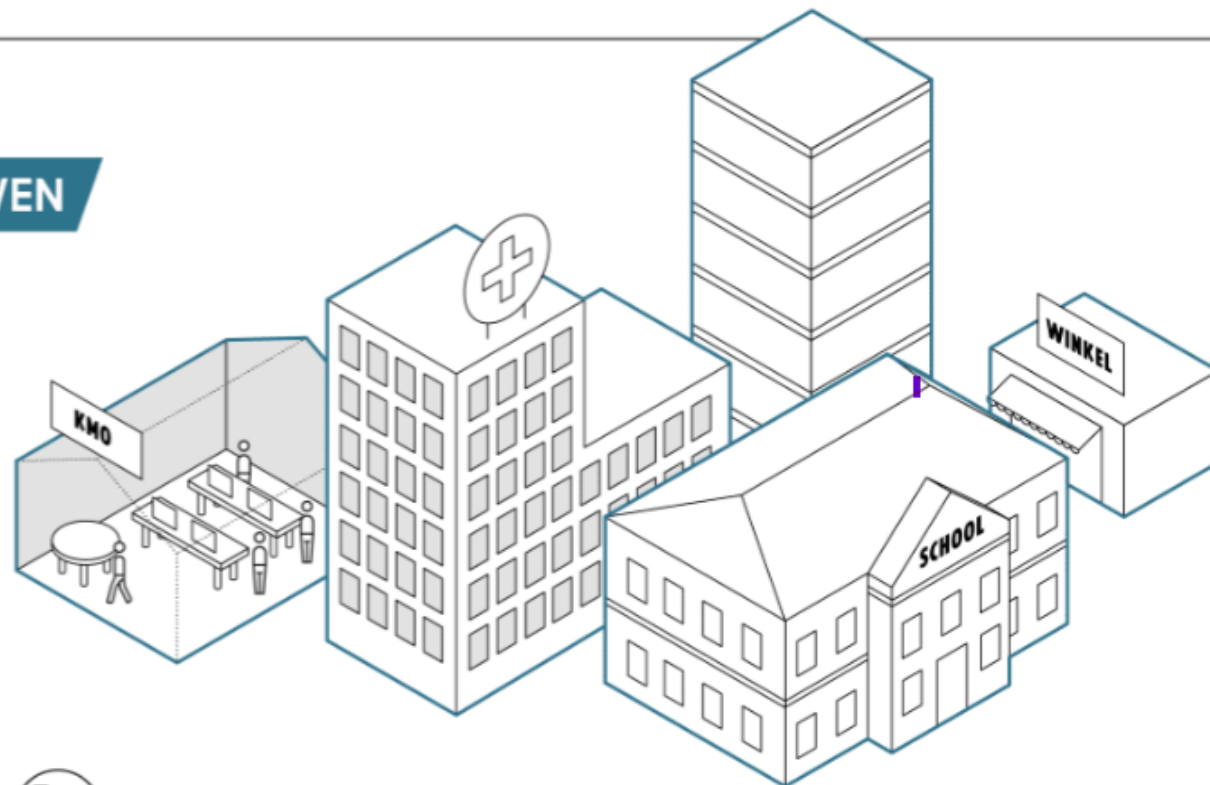
2026

2028

2030

Minimaal EPC
label verplicht
voor elk groot
publiek gebouw

Minimaal EPC
label verplicht
voor elk groot
NR-gebouw



Vlaanderen
is energie en klimaat

Soorten EPC niet-residentieel

- Toepassingsgebied: alle niet-residentiële gebouwen

Grote NR gebouwen



Publieke gebouwen



Kleine NR Gebouwen



Toepassingsgebied EPC NR

► Wanneer onder toepassingsgebied EPC NR?



Niet-residentieel

- kantoor op een KMO of industriële site
- collectief bewoonde **erkende*** welzijns- en verzorgingsinstelling
- parochiezaal waar ook niet-religieuze activiteiten plaatsnemen, cultureel centrum, seminarie
- ziekenhuis
- openbare gebouwen
- bakker, slager, logies
- ...



Anders dan niet-residentieel

- industriële loads ($BVO_{\text{industrie}} > 70\%$) met klein kantoor-tje
- serviceflats geen deel uitmakend van verzorgings- of welzijnsinstelling (EPC R)
- collectief bewoonde **niet erkende*** welzijns- of verzorgingsinstelling (EPC R)
- kerk, moskee, synagoge, gebedshuis, klooster, abdij, ...
- Studentenhomes (EPC R)
- Landbouw : bedrijfsdeel niet voor bewoning bestemd
- industrie

- *Via <https://publiek.departementwvg.be/Cobrha>
- <https://apps.energiesparen.be/EPC-wegwijzer>
- *EPC R = residentieel*

Toepassingsgebied EPC NR

- ▶ Uitzonderingen : Hoofdbestemming is niet residentieel maar toch **geen EPC** nodig ?
 - tijdelijke gebouwen (< 2 jaar in gebruik)
 - kleine alleenstaande gebouwen met BVO < 50m²



Merk op

Geen uitzondering voor beschermde gebouwen of monumenten!
Wel afwijking van de eisen mogelijk

SOORTEN 'EPC'

Bestaande gebouwen

RESIDENTIEEL, energiedeskundige (ED) type A

► EPC residentieel

- ééngezinswoningen
- appartementen
- collectieve woongebouwen
- 10 jaar geldig



► EPC gemeenschappelijke Delen

- voor appartementsgebouwen (mogelijks inclusief NR eenheden)
- vanaf minstens 2 wooneenheden
- 10 jaar geldig
- **verplichte update EPC bij renovatiewerken**



NIET-RESIDENTIEEL

► EPC niet-residentieel (2023) ED type D

- niet-residentiële gebouweenheden
- ook publieke gebouweenheden en overheidsgebouwen
- 5 jaar geldig



► EPC kleine niet-residentieel (2020) ED type A

- **uitzondering op EPC NR**
- BVO eenheid $\leq 500 \text{ m}^2$ en geen deel van groot NR deel van gebouw, bv. bakkers, apotheek, ...
- 10 jaar geldig

► (EPC publiek – verdwijnt vanaf 2025)

NIEUWBOUW en IER 'EPC Bouw'

RESIDENTIEEL

- ▶ Residentiële eenheid (EPW)
 - ééngezinswoningen
 - appartementen
 - 10 jaar geldig



NIET-RESIDENTIEEL

- ▶ Niet-residentiële eenheid (EPN)
 - nu nog 10 jaar geldig
 - geldigheidstermijn wordt aangepast in lijn met EPC NR naar 5 jaar



- EPC's Bouw volgen automatisch uit de wettelijk verplichte EPB-aangifte
- Enkel bruikbaar om te voldoen aan EPC-plicht als certificaat volledige eenheid omvat
 - Opgemaakt door EPB-verslaggever

EPC kNR (klein)

Huidige staat van de niet-residentiële eenheid

Om uw niet-residentiële eenheid energiezuiniger te maken, zijn er twee mogelijke pistes:

1 Inzetten op isolatie en verwarming

U isoleert elk deel van uw eenheid tot de doelstelling en u voorziet een energie-efficiënte verwarmingsinstallatie (warmtepomp, condenserende ketel, (micro-)WKK, efficiënt warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van 15 W/m²).

2 Energielabel van de eenheid

U behaalt een energielabel A voor uw eenheid. U kiest op welke manier u dat doet: isoleren, efficiënt verwarmen, efficiënt ventileren, zonne-energie, hernieuwbare energie ...

OF

Daken

U = XX W/m²K *

Doelstelling
0,24 W/(m²K)

Muren

U = XX W/m²K *

Doelstelling
0,24 W/(m²K)

Vensters (beglazing en profiel)

U = XX W/m²K *

Doelstelling
1,5 W/(m²K)

Beglazing

U = XX W/m²K *

Doelstelling
1,0 W/(m²K)

Deuren, poorten en panelen

U = XX W/m²K *

Doelstelling
2 W/(m²K)

Vloeren

U = XX W/m²K *

Doelstelling
0,24 W/(m²K)

Verwarming

✗ Geen verwarmingsinstallatie aanwezig in (een deel van) de eenheid ⁽¹⁾

✓ Centrale verwarming met (Isoort preferente en niet-preferente opwekker) ⁽²⁾

Verlichting

✗ Type verlichting onbekend ⁽³⁾

✓ Hogedruk gasontladingslampen ⁽⁴⁾

✗ De niet-residentiële eenheid voldoet niet aan de energiedoelstelling 2050

✓ De niet-residentiële eenheid voldoet aan de energiedoelstelling 2050 volgens piste [1 of 2]



Sanitair warm water ⁽⁵⁾

Geen installatie aanwezig



Ventilatie ⁽⁶⁾

Geen systeem aanwezig



Zonne-energie ⁽⁷⁾

Zonneboiler en zonnepanelen aanwezig



Koeling en zomercomfort ⁽⁸⁾

Kans op oververhitting



Luchtdichtheid ⁽⁹⁾

Niet bekend

* De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vloeren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter het constructiedeel isoleert.

Energieprestatiecertificaat

Niet-residentiële eenheid (oppervlakte <= 500 m²)



Adres

bestemming kantoor | oppervlakte niet-residentiële eenheid: 211 m²

certificaatnummer: 20190910-0001956253-KNR-1

Energielabel

Huidig energielabel



Het energielabel van deze niet-residentiële eenheid is bepaald via een theoretische berekening op basis van de bestaande toestand van het gebouw en de huidige bestemming. Er wordt geen rekening gehouden met het gedrag en het werkelijke energieverbruik van de (vorige) gebruikers. Het beste energielabel is A+.

Verklaring van de energiedeskundige

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum: 10-09-2019

Handtekening:

NAAM ENERGIEDESKUNDIGE

EPXXXXX

Dit certificaat is geldig tot en met 10 september 2029.

Label en energiescore afhankelijk van :

- Hardware (opbouwen, isolatie, ..)
- Technieken (verwarming, verlichting, ventilatie, ...)
- Hernieuwbare energie
- Soort niet residentiële functie
- ...
- Berekening gelijkaardig aan EPC residentieel (wonen)
- Op te maken door een energiedeskundige type A

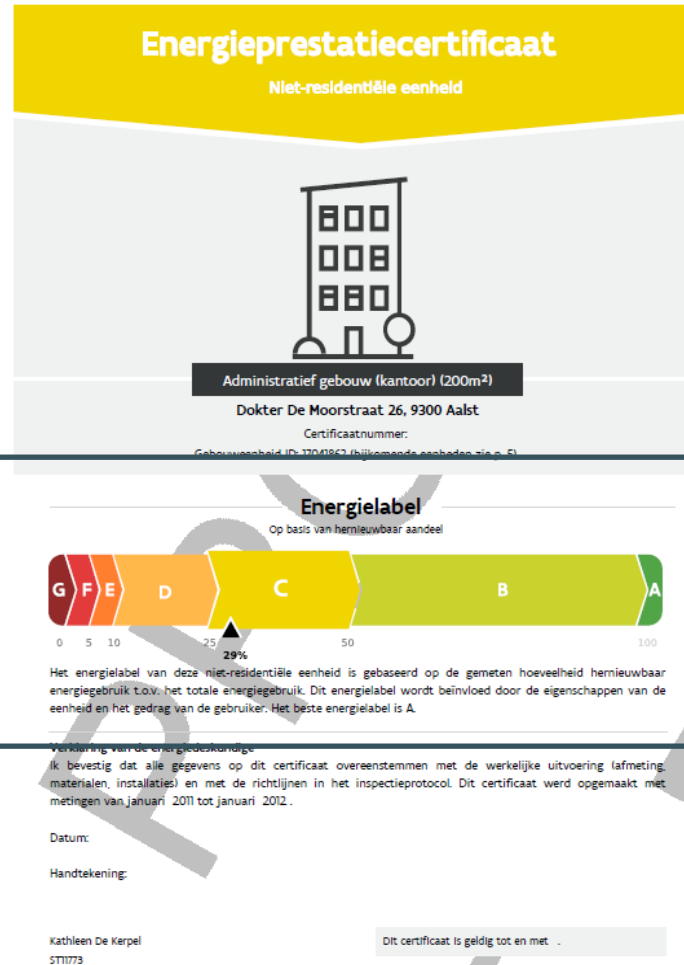
Grenswaarden label kNR

Energielabel	Energiescore
A+	score ≤ 0 kWh/(m ² jaar)
A	1 kWh/(m ² jaar) < score ≤ 160 kWh/(m ² jaar)
B	161 kWh/(m ² jaar) < score ≤ 265 kWh/(m ² jaar)
C	266 kWh/(m ² jaar) < score ≤ 365 kWh/(m ² jaar)
D	366 kWh/(m ² jaar) < score ≤ 470 kWh/(m ² jaar)
E	471 kWh/(m ² jaar) < score ≤ 575 kWh/(m ² jaar)
F	score > 575 kWh/(m ² jaar)

Tabel met energiescore en overeenstemmend label

EPC NR

Label =
AANDEEL
hernieuwbare
energie



MAAR ook een
ENERGIESCORE

Belangrijke informatie koper of huurder

136
kWhprim/m²

De theoretische
energiescore voor deze
eenheid.

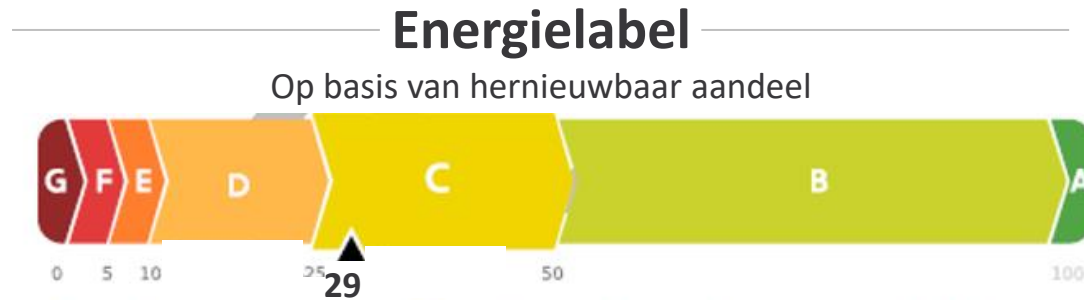
Het energielabel op dit EPC is bepaald op basis van gemeten productie en gebruik. Dat betekent dat het gedrag van de gebruiker van het gebouw een grote invloed kan hebben. Het energielabel kan dus sterk wijzigen wanneer het gebouw een nieuwe gebruiker of functie krijgt.

Bovendien kan dit energielabel niet vergeleken worden met het energielabel dat u terugvindt op een EPC voor kleine niet-residentiele gebouwen. Dat energielabel is immers bepaald op basis van een theoretisch berekende energiescore. Voor een goede vergelijking kan u best de deelprestaties, zoals weergegeven in de linkerkolom van pagina 2 van dit certificaat naast die van pagina 2 van het EPC knir leggen.

Deze kenmerken van de eenheid worden ook verrekend in een theoretische energiescore voor de eenheid, deze energiescore kan u gebruiken om verschillende eenheden objectief met elkaar te vergelijken.

Op te maken door een energiedeskundige type D

EPC NR - aandeel hernieuwbare energie



Het energielabel van deze niet-residentiële eenheid is gebaseerd op de gemeten hoeveelheid hernieuwbaar energiegebruik t.o.v. het totale energiegebruik. Dit energielabel wordt beïnvloed door de eigenschappen van de eenheid en het gedrag van de gebruiker. Het beste energielabel is A.



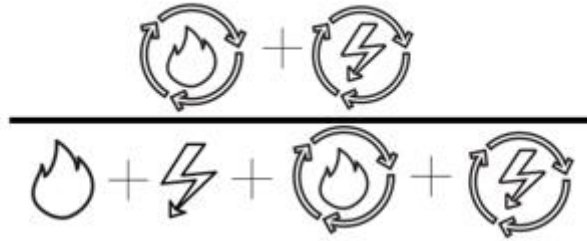
Opportunities

SWOT Analysis

- ▶ Sterke link met globale klimaatdoelstelling
- ▶ Toepasbaar in publieke gebouwen

Energielabel

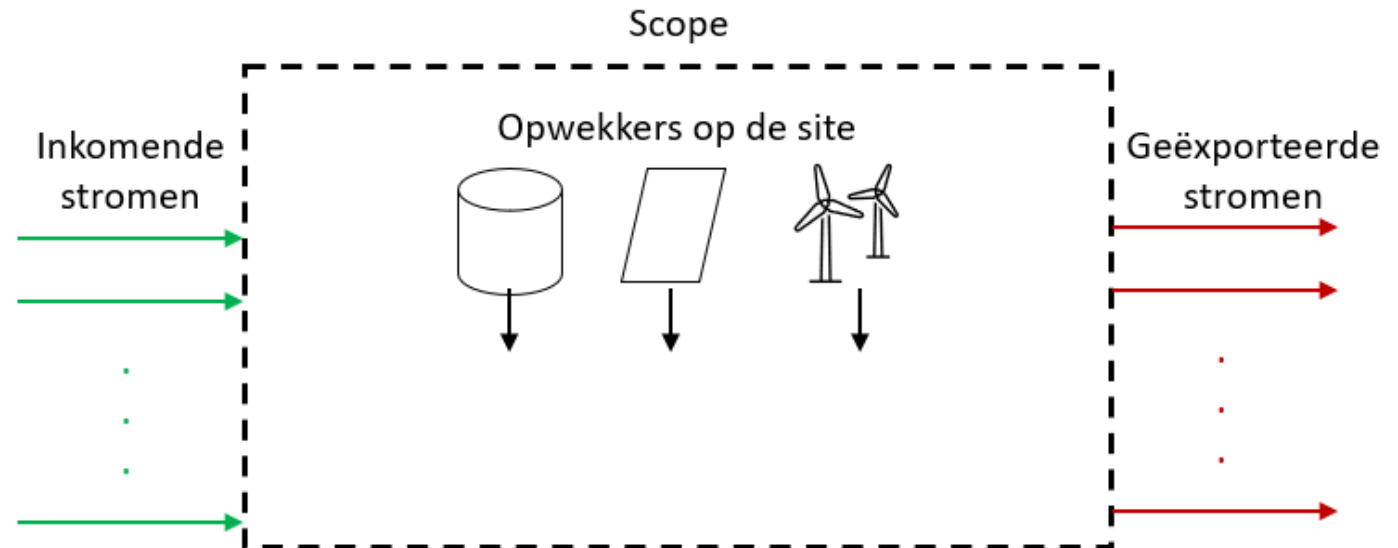
- ▶ Label van A tot G
- ▶ Gebaseerd op hernieuwbaar aandeel



- ▶ Basisprincipes:
 - Gebaseerd op metingen
 - Alle energiegebruik
 - Hernieuwbaar = op de site
 - Verplichte en optionele metingen
 - Kwaliteitsvoorwaarden voor alle metingen

Energielabel

- ▶ Gebaseerd op gemeten energiebalans
 - Welke energiestromen komen binnen?
 - × Bv. elektriciteit uit net, gas, stookolie, hout,...
 - Welke energiestromen worden lokaal opgewekt?
 - × Bv. Elektriciteit uit zon, wind of waterkracht
 - Welke energiestromen gaan buiten?
 - × Bv. injectie van elektriciteit naar net, voeden van externe warmtelevering
 - Worden stromen gemeten?
 - × Kwaliteitsvoorwaarden



Grenswaarden label NR

► Labelbalk:

- Op basis van hernieuwbaar aandeel
- A = 100%, geen A+ label mogelijk
- Labelgrenzen niet lineair
 - × Onbepaald
 - × G: 0%
 - × F: $AHE < 5 \%$
 - × E: $5 \% \leq AHE < 10 \%$ = startniveau RV
 - × D: $10 \% \leq AHE < 25 \%$
 - × C: $25 \% \leq AHE < 50 \%$
 - × B: $50 \% \leq AHE < 100 \%$
 - × A: $AHE = 100 \%$

AHE = aandeel hernieuwbare energie, RV = renovatie verplichting label E= startniveau in 2023

EPC NR - energiescore

Belangrijke informatie koper of huurder



136
kWhprim/m²

De theoretische energiescore voor deze eenheid.

Het energielabel op dit EPC is bepaald op basis van gemeten productie en gebruik. Dat betekent dat het gedrag van de gebruiker van het gebouw een grote invloed kan hebben. Het energielabel kan dus sterk wijzigen wanneer het gebouw een nieuwe gebruiker of functie krijgt.

Bovendien kan dit energielabel niet vergeleken worden met het energielabel dat u terugvindt op een EPC voor kleine niet-residentiële gebouwen. Dat energielabel is immers bepaald op basis van een theoretisch berekende energiescore. Voor een goede vergelijking kan u best de deelprestaties, zoals weergegeven in de linkerkolom van pagina 2 van dit certificaat naast die van pagina 2 van het EPC kNR leggen.

Deze kenmerken van de eenheid worden ook verrekend in een theoretische energiescore voor de eenheid, deze energiescore kan u gebruiken om verschillende eenheden objectief met elkaar te vergelijken.

- **berekend energiegebruik**
 - NIET: benadering werkelijk verbruik
 - NIET: basis voor label
 - WEL: indicatie knelpunten, bv. enkel glas, ontbrekende isolatie, slecht presterende warmteopwekker
- **conform EPBD (energie prestatie regelgeving nieuwbouw, renovatie)**
 - objectief, dus vergelijken certificaten NR mogelijk
 - Niet vergelijkbaar met energiescore EPC kNR en residentieel (vereenvoudigd)

EPC NR – opmaak certificaat

- ▶ Steeds één EPC per niet-residentiële gebouweenheid
- ▶ MAAR scope opdracht kan groter zijn
 - Bv. opmaak van EPC NR voor school met meerdere gebouweenheden op zelfde site
 - × ofwel meerdere gebouweenheden in scope
 - ↳ 1 label per site: elke gebouweenheid hetzelfde label
 - ↳ 1 energiescore per gebouweenheid
 - × ofwel 1 gebouweenheid per opdracht
 - ↳ 1 label per gebouweenheid
 - ↳ 1 energiescore per gebouweenheid
- ▶ Beperkt tot eenheden op dezelfde site van zelfde eigenaar
- ▶ Eigen keuze van de opdrachtgever
 - Ifv beschikbare meters, metingen
 - HE toekennen aan één of meerdere gebouweenheden
 - Advies door Energie Deskundige

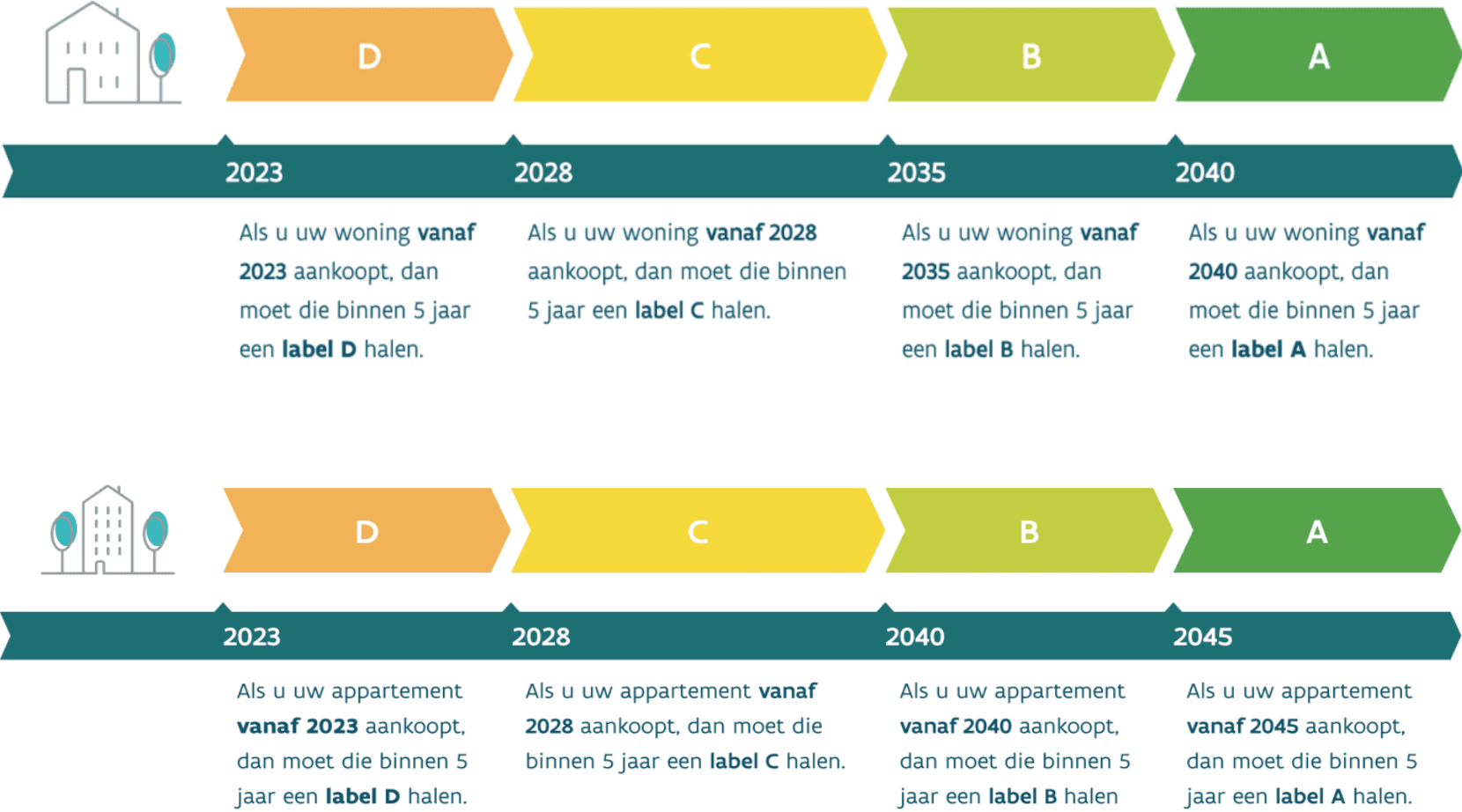
Scope van de opdracht



Investerings voor de toekomst

- ▶ Correct isoleren en ventileren
- ▶ Energiezuinige technieken (verwarming, koeling, ...)
- ▶ Hernieuwbare energie voorzien en gebruiken
- ▶ Monitoren verbruiken en opbrengsten
 - Werkelijk energieverbruik, -productie monitoren, bijhouden (GBS, EMS, ...)
 - Nutsmeters zijn altijd bruikbaar, andere meters moeten voldoen aan eisen
[https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1671788768/werkversie IP dec 2022 svmb3r.pdf](https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1671788768/werkversie_IP_dec_2022_svmb3r.pdf)
- ▶ Monitoren en onderhouden hardware (gebouwen / technieken)

Renovatieplicht EPC kNR 2050 gelijklopend wooneenheden



Renovatieverplichting NR - Doelstelling 2050

- ▶ Langetermijn renovatiestrategie Vlaams Gewest:
 - Koolstofneutraal gebouwenpark
 - Voor niet-residentiële gebouwen:
 - × Gemeten totale energiegebruik in gebruiksfase gedekt door hernieuwbare energiebronnen
 - × Aandeel HE = 100% => Label A
 - Voor meer informatie: www.energiesparen.be/nr/langetermijndoelstelling



Meer informatie

- ▶ Aanstiplijst gegevens EPC NR

- https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1662546128/Aanstiplijst_bewijsstukken_EPC_NR_q1yxnl.pdf

- ▶ Voorwaarden bewijsstukken EPC NR

- https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1671788768/werkversie_IP_dec_2022_svmb3r.pdf

- ▶ Lijst energiedeskundigen type D

- <https://apps.energiesparen.be/energiekaart/vlaanderen/energiedeskundigen-type-d>

- ▶ Lijst energiedeskundige type A

- <https://apps.energiesparen.be/energiekaart/vlaanderen/energiedeskundigen-type-a>

- ▶ Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

- <https://www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaten-epcs>

- <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/renovatieverplichting-voor-nieuwe-eigenaars>

- https://www.youtube.com/watch?v= kgK1fIDE_I

Vragen?

