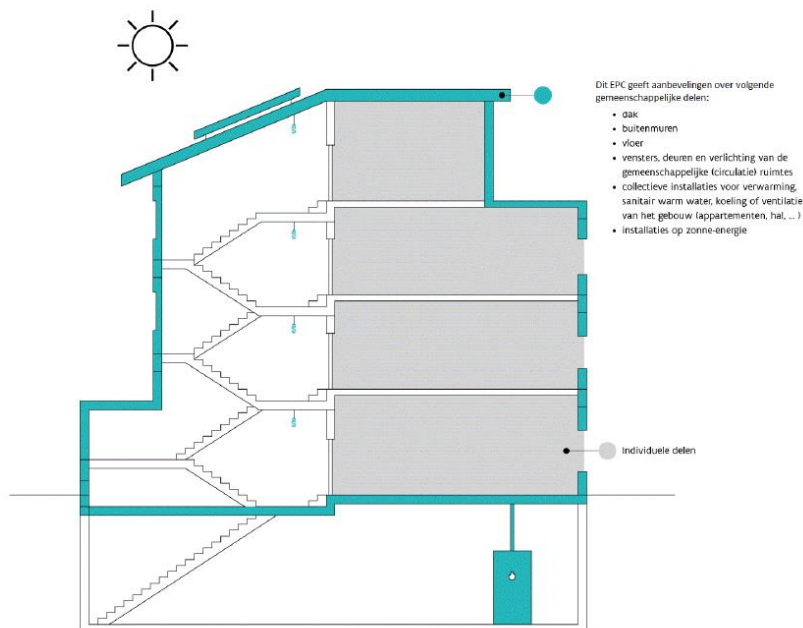


Eerste leerpunten uit de kwaliteitscontroles

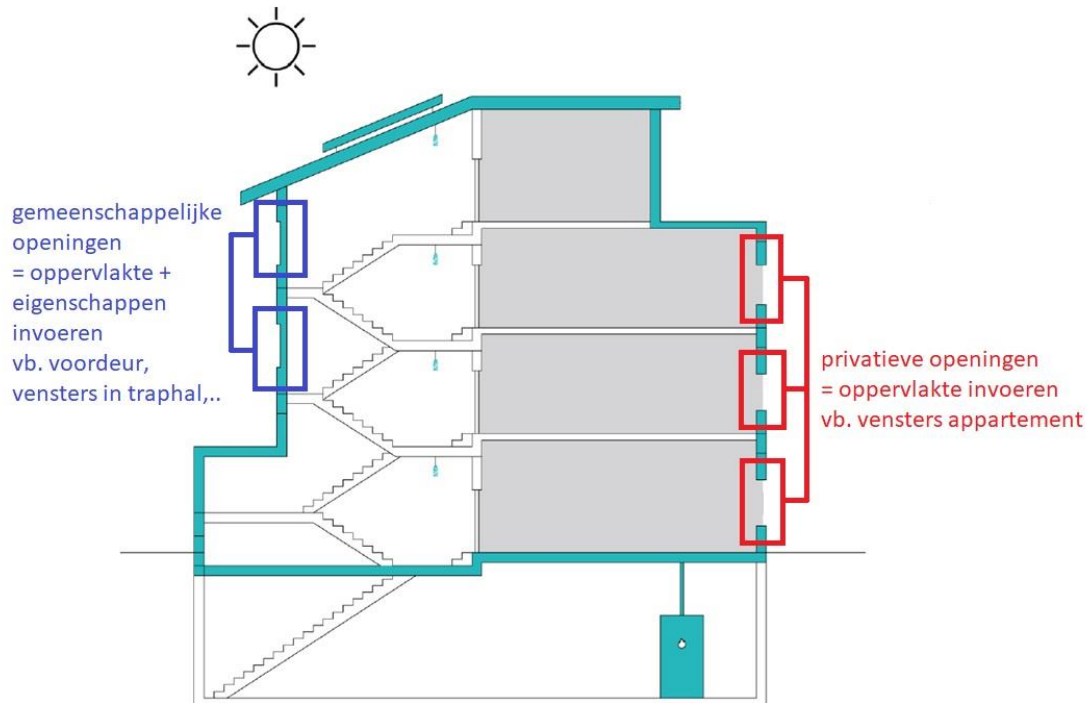
Sinds 2020 is er de mogelijkheid om een EPC van de gemeenschappelijke delen (= EPC GD) van een appartementsgebouw op te maken. Aangezien de werkwijze bij de opmaak toch wat verschillend is dan bij de EPC's van de (woon)eenheden, wil het VEA de kwaliteit van deze EPC's van in het begin goed opvolgen. Deze maand heeft het VEA bij enkele pioniers het projectdossier opgevraagd. Dit zijn de belangrijkste leerpunten:

- De **logische volgorde** is om eerst het EPC gemeenschappelijke delen op te maken en dan pas de EPC's van de appartementen. De invoer uit het EPC GD wordt dan overgeërfd en kan hergebruikt worden bij de EPC's van de appartementen.
- Het EPC gemeenschappelijke delen heeft betrekking op het **volledige appartementsgebouw**. Een EPC GD opmaken van enkel de traphal is een grote fout. Dit heeft als consequentie dat energiedeskundigen die een EPC van een appartement binnen dit gebouw willen opmaken meteen vastlopen. Bij het EPC van het appartement is men namelijk verplicht om de overgeërfde invoer uit het EPC GD te gebruiken. Als alleen de schildelen van de traphal ingevoerd en dus overgeërfd worden, kan geen EPC van een appartement opgemaakt worden.
- Het is belangrijk dat de **schets** van het gebouw voldoende duidelijk is voor andere energiedeskundigen. Bij de opmaak van het EPC van het appartement moet aan de hand van de schets meteen duidelijk zijn welke schildelen van toepassing zijn voor het appartement. Dit vereist zowel een duidelijke volumeschets als een duidelijke aanduiding van de naamgeving van de schildelen op deze schets.
- Ook **niet-residentiële eenheden** binnen het appartementsgebouw, zoals een winkel, horecazaak of kantoor, worden mee opgenomen in het EPC gemeenschappelijke delen. Deze eenheden maken net zoals de appartementen deel uit van het gebouw. Het feit of deze eenheden eventueel een aparte toegang via de straat (en dus niet via de traphal) hebben maakt hierbij geen verschil. Zowel het volume als de schildelen moeten ingevoerd worden.



Figuur 3: Gemeenschappelijke delen die opgenomen zijn in het EPC 'gemeenschappelijke delen'

- Alle **openingen** van de buitenschil worden ingevoerd. Bij vensters, deuren en panelen van de appartementen wordt aangeduid dat dit een 'privatieve opening' is. Hierdoor zal enkel de oppervlakte moeten bepaald worden (om zo de netto oppervlakte van het schildeel te bekomen). Bij openingen van de gemeenschappelijke ruimtes (vb. voordeur van het gebouw) worden ook de eigenschappen ingevoerd (vb. U-waarde beglazing, ...).



- **Wanden en vloeren binnenin het gebouw** (vb. gevels tussen appartementen) moeten ook ingevoerd worden. Als deze dezelfde eigenschappen hebben (vb. isolatie onbekend), dan kunnen deze gebundeld worden in één schildeel. De oriëntatie wordt dan gekozen (vb. bij de voorgevel). Het is dus niet nodig om elk wandje apart in te voeren. De energiedeskundige die het EPC van een appartement opmaakt kan deze invoer dan hergebruiken bij zelf aangemaakte gevels en vloeren aan AVR.

