



DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING
OMGEVING, ENERGIE, EN TOERISME

BIS-NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

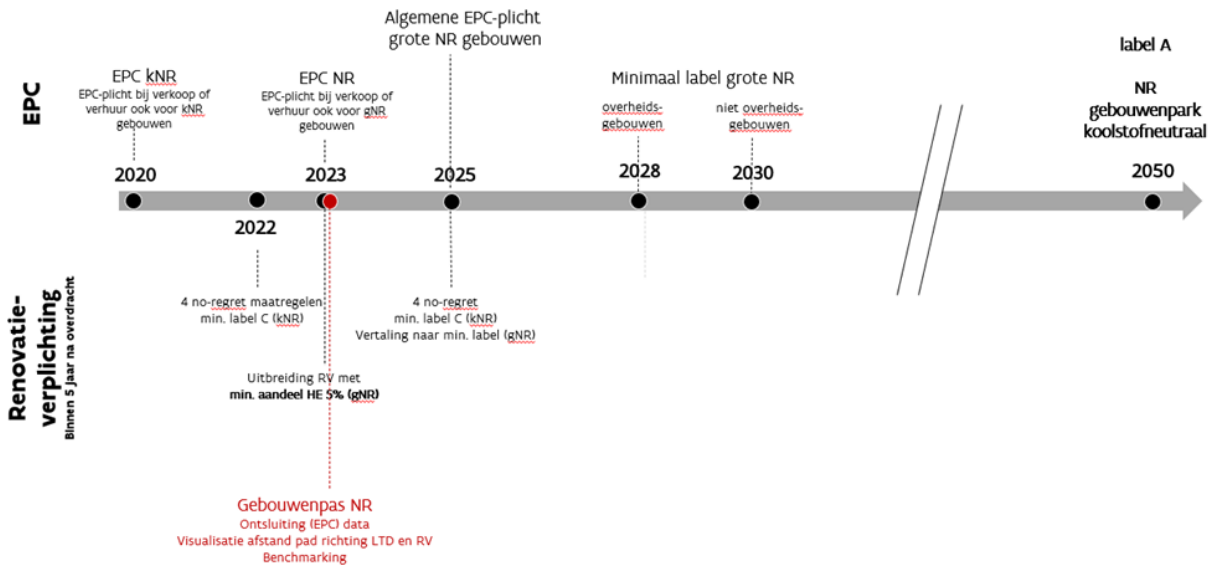
Betreft:

- **Ontwerp van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de invoering van een renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen en bepalingen over het energieprestatiecertificaat voor niet-residentiële gebouwen**
- **Principiële goedkeuring met het oog op adviesvraag aan de VTC en de afdeling Wetgeving van de Raad van State**

SAMENVATTING

Door middel van dit besluit wordt uitvoering gegeven aan de door het decreet van 30 oktober 2020 tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 in het Energiedecreet ingevoegde artikel 11.2/2.1, dat voorziet in de invoering van een renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen.

Deze verplichting wordt ingevoerd in twee stappen: vanaf 1 januari 2022 moeten alle niet-residentiële gebouwen binnen de vijf jaar volgende op het verlijden van de authentieke akte aan vier energetische renovatiemaatregelen voldoen (dakisolatie, beglazing, warmte-opwekkers en koelinstallaties). Voor kleine niet-residentiële eenheden die in totaliteit worden overgedragen en waarbij de authentieke akte wordt verleden vanaf 1 januari 2022, komt daar het halen van een energieprestatielabel C bovenop. Grote niet-residentiële eenheden waarbij de authentieke akte wordt verleden vanaf 1 januari 2023 en die in totaliteit worden overgedragen, zullen bijkomend aan een minimale eis van 5% betreffende het aandeel hernieuwbare energie moeten voldoen.



Dit besluit voert ook een energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen (EPC-NR) in. Dit energieprestatiecertificaat kan opgemaakt worden voor een niet-residentiële eenheid ongeacht de grootte van de eenheid en toetst de afstand tot de langetermijndoelstelling voor niet-residentiële gebouwen af. De langetermijndoelstelling voor niet-residentiële gebouwen werd in de Vlaamse Klimaatstrategie 2050 als volgt geformuleerd: "Voor het bestaande niet-residentiële gebouwenpark streven we tegen 2050 naar een koolstofneutraal gebouwenpark voor verwarming, sanitair warm water, koeling en verlichting." Voor kleine eenheden kan, gezien hun sterke gelijkenissen met het residentiële gebouwenpark, er voor gekozen worden om terug te vallen op het huidige EPC klein niet-residentiële en daarbij als gevolg ook te voldoen aan dezelfde langetermijndoelstelling die geldt voor residentiële eenheden (= label A).

Het EPC voor publieke gebouwen wordt geïntegreerd in het energieprestatiecertificaat voor niet-residentiële gebouwen. De erkenningsregeling voor energiedeskundige type C en de interne energiedeskundige en het energieprestatiecertificaat voor publieke gebouwen worden bijgevolg opgeheven.

Verder wordt er in het ontwerpbesluit uitstel verleend voor de opmaak van het EPC voor de gemeenschappelijke delen tot januari 2024. Het EPC voor de gemeenschappelijke delen moest tegen uiterlijk 1 januari 2022 aanwezig zijn. Na 1 jaar was er echter al een enorme achterstand. De coronamaatregelen die een plaatsbezoek in 2020 sterk bemoeilijkten, zijn een deel van de oorzaak. Ook in 2021 zullen de maatregelen nog een effect hebben op het aantal op te maken EPC's. Er zullen onvoldoende energiedeskundigen beschikbaar zijn om deze grote hoeveelheid EPC's tijdig op te maken. Daarom wordt de verplichting tot opmaak van het EPC gemeenschappelijke delen gefaseerd ingevoerd, zodat het haalbaar is voor iedereen om tijdig over een EPC te beschikken.

Verder worden er ook een aantal kleine aanpassingen doorgevoerd aan de energieprestatiecertificatenregelgeving met betrekking tot de definities over het EPC, de ondertekening van het EPC, de samenname regels tussen residentiële en niet-residentiële gebouwdelen bij de opmaak van het EPC en het bepalen van wie er een EPC mag laten opmaken.

Tot slot wordt er ook een bepaling toegevoegd dat het minimaal bedrag bepaalt van het hoofdkrediet in het kader van de rentesubsidie voor de grondige energetische renovatie of de sloop-en-heropbouw van niet-energiezuinige woningen of appartementen, om te voorkomen dat er onder de vorm van een hoofdkrediet zeer lage bedragen worden verstrekt waaraan disproportioneel hoge interestvoeten worden gekoppeld die automatisch ook van toepassing zijn op het renteloos renovatiekrediet.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

BELEIDSDOMEIN: Omgeving
BELEIDSVELD: Energie

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2021/148 werd op 19 april 2021 bekomen. Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën werd op 23 april 2021 verkregen. Het begrotingsakkoord werd op 30 april 2021 verkregen.

2. INHOUD

2.1. Algemene toelichting

2.1.1. Energieprestatiecertificaat voor niet-residentiële gebouwen

Door het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 wordt een algemene EPC verplichting vooropgesteld voor grote niet-residentiële gebouwen: "Vanaf 2025 moeten alle grote niet-residentiële gebouwen waar de mogelijkheid tot verwarming of koeling in voorzien is, over een energieprestatielabel beschikken en vanaf 2030 moeten deze gebouwen een minimaal energieprestatielabel bereiken. De overheidsgebouwen op Vlaams grondgebied geven het goede voorbeeld door minstens 2 jaar eerder te voldoen aan het minimaal energieprestatielabel."

Het EPC voor niet-residentiële gebouwen wordt momenteel ontwikkeld door het VEKA. Dit wordt hét standaard EPC voor niet-residentiële gebouwen en toetst de bijhorende langetermijndoelstelling voor niet-residentiële gebouwen af.

In de Vlaamse Klimaatstrategie 2050 en de Vlaamse langetermijnrenovatiestrategie is de langetermijndoelstelling opgenomen die weergeeft hoe Vlaanderen invulling wil geven aan de klimaattransitie in de bebouwde omgeving. Voor niet-residentiële gebouwen wordt de langetermijndoelstelling als volgt geformuleerd: "Voor het bestaande niet-residentiële gebouwenpark streven we tegen 2050 naar een koolstofneutraal gebouwenpark voor verwarming, sanitair warm water, koeling en verlichting."

De langetermijndoelstelling voor grote niet-residentiële gebouwen is ambitieus. Daarom is er nood aan een duidelijke indicator én een dynamische begeleidingstool die de gebouwen begeleidt in het traject naar de lange termijn doelstelling. Het EPC niet-residentiële gebouwen kan dit zijn door het label en de eisen te baseren op het gemeten aandeel hernieuwbare energie.

Kleine niet-residentiële eenheden hebben doorgaans een residentieel karakter en sluiten qua eigenschappen en karakteristieken zeer nauw aan bij het residentiële gebouwenpark. In het energiebeleid is het daarom logischer om die gebouweenheden op dezelfde manier te benaderen als woningen, zijnde residentiële eenheden. Daarom mogen de eigenaars van kleine niet-residentiële eenheden er voor kiezen om terug te vallen op het huidige EPC kleine niet-residentiële gebouwen en de bijhorende langetermijndoelstelling voor residentiële eenheden (= label A). De eigenaar kan naargelang de situatie zelf beslissen welk EPC te verkieszen is voor zijn kleine niet-residentiële eenheid. Om dit mogelijk te maken, worden enkele wijzigingen aangebracht in het Energiebesluit.

2.1.2. Opheffen van de erkenning 'energiedeskundige type C' en de interne energiedeskundige en het energieprestatiecertificaat voor publieke gebouwen

Het EPC voor publieke gebouwen werd oorspronkelijk ingevoerd bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2007 en werd later geïntegreerd in het Energiebesluit. Met de ontwikkeling van het EPC

voor niet-residentiële gebouwen is er geen meerwaarde meer om een apart EPC voor publieke gebouwen te behouden. Het EPC voor publieke gebouwen geeft immers alleen een beeld van het werkelijke energiegebruik maar geen beoordeling van of sturing naar de langetermijndoelstelling. Het EPC voor niet-residentiële gebouwen doet dit wel en vormt dus een beter beleidsinstrument. Om die reden wordt het EPC voor publieke gebouwen opgeheven en wordt dit geïntegreerd in het EPC voor niet-residentiële gebouwen. Ook de erkenning van de energiedeskundige type C en de interne energiedeskundige voor publieke gebouwen wordt hiermee opgeheven. Het EPC voor niet-residentiële gebouwen zal worden opgemaakt door een energiedeskundige type D. De erkenningsregeling is al geregeld in het Energiebesluit van 19 november 2010. De verdere praktische uitwerking zal geregeld worden in een ministerieel besluit.

2.1.3. Uitstel voor de opmaak van het energieprestatiecertificaat voor de gemeenschappelijke delen

Het EPC voor de gemeenschappelijke delen van appartementen werd ingevoerd met het besluit van de Vlaamse Regering van 30 november 2018. In dit besluit werd bepaald dat dit EPC aanwezig moest zijn tegen uiterlijk 1 januari 2022. De eigenaars en de vereniging van mede-eigenaars kregen initieel 2 jaar de tijd om een energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijke delen op te maken voor hun appartementsgebouw. Na 1 jaar is er echter al een enorme achterstand vastgesteld bij de opmaak van de EPC's. De coronamaatregelen, die een plaatsbezoek in 2020 sterk bemoeilijkten, zijn deels de oorzaak. Ook in 2021 zullen de coronamaatregelen nog een effect hebben op het aantal op te maken EPC's. Er zullen onvoldoende energiedeskundigen beschikbaar zijn om deze grote hoeveelheid aan EPC's tijdig op te maken. Daarom wordt de opmaak van het EPC voor de gemeenschappelijke delen gefaseerd ingevoerd, zodat het voor iedereen haalbaar is om tijdig over een EPC te beschikken.

2.1.4. Renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen

Door het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 wordt een renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen vooropgesteld onder volgende bewoordingen: *“Om de klimaatvoetafdruk van niet-energiezuinige tertiaire gebouwen te reduceren, moeten ze vanaf 2021 uiterlijk vijf jaar na een notariële overdracht in volle eigendom grondig energetisch gerenoveerd worden.”(p.200)*

De beleidsnota Energie 2019-2024 voegde hieraan toe dat het VEKA hiervoor op korte termijn een voorstel uitwerkt dat rekening houdt met de specifieke kenmerken en randvoorwaarden van dit naar gebouwtype en activiteiten erg gevarieerd segment van de gebouwenmarkt. In het Vlaams Energie- en Klimaatplan worden bovenstaande engagementen herbevestigd.

In het decreet van 30 oktober 2020 tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009, wordt via artikel 11.2/2.1 een decretale grondslag gelegd voor de invoering van de renovatieverplichting. Er wordt vooropgesteld dat de Vlaamse Regering kan bepalen dat niet-residentiële gebouwen bij een notariële overdracht in volle eigendom, of bij het vestigen van een opstalrecht of erfpacht op een niet-residentieel gebouw, binnen een gestelde termijn na het verlijden van de authentieke akte aan een minimaal energieprestatieniveau moeten voldoen, middels aparte eisen, maatregelen en/of type-renovatiwerken. Ook voor het handhavingskader werd een decretale grondslag gelegd in het Energiedecreet.

De concrete invulling van de renovatieverplichting en de uitzonderingen op de renovatieverplichting worden thans geconcretiseerd in het Energiebesluit, meer bepaald moeten vanaf 1 januari 2022 alle niet-residentiele gebouwen binnen de vijf jaar volgend op het verlijden van de authentieke akte aan vier energetische renovatiemaatregelen voldoen (dakisolatie, beglazing, warmte-opwekkers en koelinstallaties). Voor kleine niet-residentiële eenheden die in totaliteit worden overgedragen en waarbij de authentieke akte wordt verleden vanaf 1 januari 2022, komt daar een energieprestatielabel C bovenop. Grote niet-residentiële eenheden waarbij de authentieke akte wordt verleden vanaf 1 januari 2023 en die in totaliteit worden overgedragen, zullen bijkomend aan een minimale eis betreffende het aandeel hernieuwbare energie moeten voldoen.

Op deze manier zien we de renovatieverplichting als een beleidstool om gebouweigenaars sneller te activeren en het algemeen vooropgestelde verstrengingspad voor niet-residentiële gebouwen versneld in te voeren voor gebouwen die overgedragen worden.

2.1.5. Aanpassingen aan de energieprestatiecertificatenregeling

Er worden ook een aantal kleine aanpassingen aangebracht aan de energieprestatiecertificatenregeling met betrekking tot de definities over het EPC, de ondertekening van het EPC, de samenneemregels tussen residentiële en niet-residentiële gebouwdelen bij de opmaak van het EPC en het bepalen van wie er een EPC mag laten opmaken.

2.1.6. Toevoeging aan het renteloos renovatiekrediet

Tot slot wordt er in het kader van de rentesubsidie voor de grondige energetische renovatie of de sloop-en-heropbouw van niet-energiezuinige woningen of appartementen een minimaal bedrag bepaald voor het hoofdkrediet, waaraan een renteloos renovatiekrediet wordt gekoppeld.

2.2. Artikelsgewijze bespreking

ARTIKEL 1: In het voorliggende ontwerpbesluit worden een aantal definities opgeheven, aangepast en toegevoegd:

1° de definitie van 'energiedeskundige type C' wordt opgeheven aangezien het EPC voor publieke gebouwen, dat opgemaakt werd door een energiedeskundige type C, wordt opgeheven en overgaat naar het EPC niet-residentiële gebouwen;

2° de definitie van 'energieprestatiecertificaat grote niet-residentiële gebouwen' wordt opgeheven. Het energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen kan worden opgemaakt zowel voor kleine als voor grote niet-residentiële eenheden;

3° in de definitie van 'energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen' wordt de verwijzing naar het energieprestatiecertificaat grote niet-residentiële gebouwen verwijderd en aangepast zodat deze definitie kan gelden voor alle energieprestatiecertificaten van niet-residentiële gebouwen;

4° de definitie van 'gebouwsite' wordt opgeheven. Het EPC voor publieke gebouwen wordt opgeheven waardoor deze definitie niet meer relevant is;

5° de definitie van 'grote niet-residentiële eenheid' wordt aangepast. Alle niet-residentiële eenheden die niet onder de definitie van een kleine niet-residentiële eenheid vallen zoals bepaald wordt in artikel 1, 7°, worden aanzien als een grote niet-residentiële eenheid;

6° een definitie van hoofdbestemming wordt toegevoegd. Een EPC wordt steeds opgesteld per eenheid, maar eenzelfde eenheid kan gebouwdelen met een verschillende bestemming bevatten. Deze definitie legt vast hoe in dit geval de hoofdbestemming van de eenheid wordt bepaald, zodat duidelijk is welk EPC van toepassing is voor de eenheid. Gebouwdelen met bestemming industrie zijn door hun functie vaak van nature uit groter dan delen met een (niet-)residentiële bestemming. Daarom wordt de grens voor industriële delen (70%) hoger gelegd dan deze voor de delen met een andere bestemming (50%);

7° door de invoering van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen en de toekomstige algemene EPC-plicht voor grote niet-residentiële gebouwen, is het wenselijk dat binnen een aaneengesloten deel van niet-residentiële eenheden in een gebouw geen combinatie van grote en kleine niet-residentiële eenheden voorkomt. Daarom wordt de definitie van een kleine niet-residentiële eenheid aangepast. Van zodra er een niet-residentiële eenheid van meer dan 500 m² in het aaneengesloten deel van niet-residentiële gebouweenheden aanwezig is, worden alle niet-residentiële eenheden in dat deel als groot beschouwd, ongeacht hun oppervlakte. Voor deze eenheden kan er enkel een energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen worden opgemaakt;

8° in de definitie van 'niet residentiële gebouw' wordt 'bestemming' aangepast naar 'hoofdbestemming'. Daarnaast wordt ook voorzien dat er voor opslagplaatsen voor niet-industrieel gebruik geen EPC nodig is en niet enkel voor de vrijstaande;

9° er wordt een definitie toegevoegd van 'niet-residentiële eenheid'. Deze wordt afgestemd op de definitie van niet-residentiële gebouw.

ARTIKEL 2: In het kader van de rentesubsidies voor de grondige energetische renovatie of de sloop-en-heropbouw van niet-energiezuinige woningen of appartementen wordt middels de toevoeging van een nieuwe paragraaf aan dit artikel een minimaal bedrag bepaald dat het hoofdkrediet, waaraan een renteloos renovatiekrediet wordt gekoppeld, moet bedragen. Het hoofdkrediet moet minstens 30.000 euro bedragen. In afwijking hiervan kan het hoofdkrediet lager zijn, maar dan moet het bedrag minstens even hoog zijn als het renovatiekrediet. Dit om te vermijden dat er onder de vorm van een hoofdkrediet zeer lage bedragen worden verstrekt waaraan disproportioneel hoge interestvoeten worden gekoppeld, die daarna conform artikel 7.15.2, §3 van het Energiebesluit automatisch toepasselijk kunnen zijn op het renovatiekrediet, die via de rentesubsidie op de Vlaamse overheid kunnen verhaald worden.

ARTIKEL 3 TOT EN MET 8, ARTIKEL 20 , ARTIKEL 22 TOT EN MET 24 EN ARTIKEL 26: Deze bepalingen heffen enerzijds de erkenning van de energiedeskundige type C en de interne energiedeskundige voor publieke gebouwen op en anderzijds het EPC voor publieke gebouwen. Het energieprestatiecertificaat voor publieke gebouwen werd oorspronkelijk ingevoerd bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2007 en werd later geïntegreerd in het Energiebesluit. Door het invoeren van een energieprestatie niet-residentiële gebouwen dat ook kan worden opgemaakt voor niet-residentiële gebouweenheden die groter zijn dan 500 m², is er geen meerwaarde om een apart EPC voor publieke gebouwen te behouden. Bovendien vormt het EPC voor niet-residentiële gebouwen een beter instrument om niet-residentiële eenheden te sturen naar de langetermijndoelstelling. Daarnaast kan het EPC voor niet-residentiële gebouwen worden gebruikt bij verkoop en verhuur, daar waar dit niet het geval is voor het EPC voor publieke gebouwen. Voor publieke gebouwen die worden verkocht en verhuurd, kan gebruik worden gemaakt van het EPC niet-residentiële gebouwen en hiervoor moet dus geen extra EPC worden opgemaakt. Om bovenstaande redenen wordt het EPC voor publieke gebouwen opgeheven en vallen publieke gebouwen onder het toepassingsgebied van het EPC voor niet-residentiële gebouwen.

Artikel 26 voegt een artikel 12.3.23 toe aan het Energiebesluit. Er wordt voorzien in een overgangsbepaling voor de nog geldige energieprestatiecertificaten voor publieke gebouwen. Deze certificaten blijven geldig tot uiterlijk 1 januari 2025 voor de afficheringsverplichting. Wanneer er voor deze datum een energieprestatiecertificaat voor niet-residentiële gebouwen wordt opgemaakt, vervalt het energieprestatiecertificaat voor publieke gebouwen.

Daarnaast wordt er ook bepaald dat wanneer de metingen voor de opmaak van een EPC publieke gebouwen werden opgestart voor 1 januari 2023, het EPC publieke gebouwen nog ingediend kan worden tot ten laatste 1 februari 2024. Op deze manier kunnen de opgestarte EPC's voor publieke gebouwen nog worden afgewerkt en gebruikt worden voor de afficheringsverplichting tot uiterlijk 1 januari 2025.

ARTIKEL 9: In dit artikel wordt de bestaande samenregel voor residentiële en niet-residentiële gebouwdelen geschrapt. Door de aangepaste definitie van gebouweenheid en de invoering van het EPC niet-residentiële gebouwen zijn deze overbodig geworden.

Verder wordt er nog een paragraaf toegevoegd aan het bestaande artikel 9.2.1. Hierin wordt bepaald dat het EPC enkel op vraag van de eigenaar of de houder van een zakelijk recht, zijn opdrachthouder, lasthebber of gevolmachtigde kan worden opgemaakt. Aangezien het EPC aan belang wint en het gebruikt wordt voor het toekennen van premies, leningen ... en in de toekomst ook voor het handhaven van het behalen van een vooropgesteld energieprestatielabel, is het van groot belang dat het EPC wordt opgemaakt met alle beschikbare bewijsstukken. Deze bewijsstukken zijn in de meeste gevallen enkel voorhanden bij de eigenaar. Het is dus ook niet wenselijk dat een huurder een EPC laat opstellen zonder de vereiste bewijsstukken waardoor een eigenaar potentieel niet (meer) voldoet aan zijn verplichtingen.

ARTIKEL 10: Aan artikel 9.2.2 van het Energiebesluit wordt toegevoegd dat het EPC steeds door de energiedeskundige moet worden ondertekend wanneer hij dit bezorgt aan de aanvrager. Dit was al opgenomen in het inspectieprotocol voor de energiedeskundigen maar wordt nu ook toegevoegd op besluitniveau gezien het toegenomen belang van het EPC in het kader van steunmaatregelen en handhaving op het behalen van een bepaald energieprestatieniveau.

ARTIKEL 11: In artikel 9.2.5 van het Energiebesluit van 19 november 2010 wordt de term 'wooneenheid' vervangen door de term 'residentiële gebouweenheid'. Met het wijzigingsbesluit van 30 november 2018 werd een definitie toegevoegd voor gebouweenheid. Omdat de termen gebouweenheid en wooneenheid nog door elkaar werden gebruikt, wordt de terminologie in het Energiebesluit met deze wijziging op elkaar afgestemd en coherent gemaakt.

ARTIKEL 12: Er werd initieel 2 jaar de tijd gegeven aan de vereniging van mede-eigenaars en eigenaars om een energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijke delen voor hun appartementsgebouw op te maken. Na 1 jaar was er echter al een enorme achterstand vast te stellen bij de opmaak van de EPC's. Slechts 1.500 van de naar schatting 131.000 EPC's werden intussen opgemaakt. Dit uitstelgedrag is mee te verklaren door de coronamaatregelen die een plaatsbezoek in 2020 sterk bemoeilijkten. Ook in 2021 zullen de coronamaatregelen nog een effect hebben op het aantal op te maken EPC's. Er zullen onvoldoende energiedeskundigen beschikbaar zijn om deze grote hoeveelheid EPC's tijdig op te maken.

Om de opmaak van het EPC gemeenschappelijke delen haalbaar te maken, wordt de verplichting om over dit EPC te beschikken, gefaseerd. De grote appartementsgebouwen zouden hierbij eerst moeten voldoen aan de verplichting aangezien deze het meeste baat hebben bij dit EPC. Naar analogie met artikel 3.1.62 van het Energiebesluit worden grote appartementsgebouwen in deze context ook gedefinieerd als gebouwen met minstens 15 gebouweenheden¹.

Uit de kadastrale statistiek van het gebouwenpark blijkt dat er in Vlaanderen 131.693 appartementsgebouwen zijn, met een gemiddelde van 6,5 gebouweenheden per appartementsgebouw. Het aantal gebouweenheden per gebouw ligt dus redelijk laag. Cijfers van de opmaak van EPC's sinds 2019 (koppeling met het gebouwenregister: data van 27.000 appartementsgebouwen) bevestigen dit. Slechts 25% van de appartementsgebouwen bevat minstens 15 gebouweenheden. 40% van de gebouwen bevat 5 tot 14 gebouweenheden en 35% minder dan 5 eenheden. Cijfers van nieuwbouwappartementen liggen hiermee in lijn, hoewel daar het aandeel grotere appartementsgebouwen (minstens 15 eenheden) nog lager ligt, nl. 10%. Het merendeel van nieuwbouwappartementen (ongeveer 60%) bevat maximaal 5 appartementen.

Als de grote appartementsgebouwen met minstens 15 gebouweenheden slechts 1/4e van de gebouwen vertegenwoordigen, betekent dit een opmaak van ongeveer 30.000 EPC's op een jaar tijd. Rekening houdende dat er gemiddeld ongeveer 100.000 EPC's per jaar worden opgemaakt voor residentiële gebouweenheden, is dit een haalbare extra werklust in een jaar dat nog grotendeels zal worden gekenmerkt door coronamaatregelen.

Om de opmaak van de EPC's gelijkmatig te kunnen spreiden in de tijd, wordt er voorgesteld om in drie trappen te werken. Op 1 januari 2022 moeten appartementsgebouwen met minstens vijftien gebouweenheden over een EPC gemeenschappelijke delen beschikken, vervolgens zou het EPC gemeenschappelijke delen vanaf 1 januari 2023 worden verplicht voor alle appartementsgebouwen met minstens 5 gebouweenheden. Een jaar later zou dan het laatste deel van de appartementsgebouwen, deze onder de 5 gebouweenheden per gebouw, aan de verplichting moeten voldoen.

In de regelgeving wordt bijkomend verduidelijkt dat het EPC gemeenschappelijke delen verplicht is bij appartementsgebouwen met minstens twee residentiële gebouweenheden. Het is namelijk slechts

¹ Een energieprestatiecertificaat wordt steeds opgesteld per gebouweenheid. De definitie van gebouweenheid werd vastgelegd in het Energiebesluit van 19 november 2010 en is afgestemd met de definitie uit het gebouwenregister.

bij meerdere residentiële bestemmingen dat er vaker sprake is van meerdere eigenaars. Enkel in dat geval heeft het EPC gemeenschappelijke delen een duidelijke meerwaarde en is het gewenst om de opmaak van dit EPC te verplichten.

Verder wordt er nog een paragraaf toegevoegd aan het bestaande artikel 9.2.5/1. Hierin wordt bepaald dat het EPC gemeenschappelijke delen enkel op vraag van de eigenaar of de houder van een zakelijk recht, de vereniging van mede-eigenaars, hun opdrachthouder, lasthebber of gevolmachtigde kan opgemaakt worden. Aangezien het EPC aan belang wint en het gebruikt wordt voor het toekennen van premies, leningen ... en in de toekomst ook voor het handhaven van het behalen van een vooropgesteld energieprestatielabel, is het van groot belang dat het EPC opgemaakt wordt met alle beschikbare bewijsstukken. Deze bewijsstukken zijn in de meeste gevallen enkel voorhanden bij de eigenaar. Het is dus ook niet wenselijk dat een huurder een EPC laat opstellen zonder de vereiste bewijsstukken waardoor een eigenaar potentieel niet (meer) voldoet aan zijn verplichtingen.

ARTIKEL 13 EN ARTIKEL 14: Deze artikelen heffen de term 'grote' op in het bestaande artikel 9.2.6 en het opschrift van onderafdeling 1 van titel IX, hoofdstuk II, afdeling I van het Energiebesluit van 19 november 2010. Het EPC niet-residentiële gebouwen kan worden opgemaakt voor elke niet-residentiële eenheid, ongeacht de oppervlakte van deze gebouweenheid.

Daarnaast wordt net zoals bij het EPC residentiële gebouwen de samenneemregel voor residentiële en niet-residentiële gebouwdelen geschrapt. Door de aangepaste definitie van gebouweenheid en de invoering van het EPC niet-residentiële gebouwen zijn deze overbodig geworden.

Naar analogie met het EPC kleine niet-residentiële gebouwen wordt er een uitzondering voorzien voor gebouweenheden met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m² die gelegen zijn in een industrieel gebouw of een landbouwgebouw. Voor deze eenheden moet er geen energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen worden opgemaakt in lijn met de EPN-regelgeving.

Daarnaast wordt er een vijfde lid toegevoegd aan paragraaf 3 van artikel 9.2.6 van het Energiebesluit. Deze paragraaf bepaalt dat de minister verschillende berekeningsmethoden voor de opmaak van het energieprestatiecertificaat niet-residentiële eenheden kan bepalen. Deze methoden zijn gebaseerd op een berekend en op een gemeten energieverbruik.

In paragraaf 4 van artikel 9.2.6 wordt de geldigheidstermijn van het EPC voor niet-residentiële gebouwen aangepast van 10 jaar naar 5 jaar. Het EPC voor niet-residentiële gebouwen bepaalt een label op basis van gemeten totale energiegebruiken en toetst zo de langetermijndoelstelling af. De langetermijndoelstelling, vertaald als een hernieuwbaar aandeel gelijk aan 100%, is ambitieus. Een gedegen en frequente opvolging is dus cruciaal. Een hogere frequentie van registratie van energiegebruiken levert een beter inzicht op en maakt doelgerichte en bijkomende energiebesparingen mogelijk. Een kortere geldigheidstermijn van het certificaat is in hoofdzaak interessant voor de haalbaarheid van de doelstelling door de gebruiker, maar is daarenboven ook nuttig voor data-analyse én bevordert de effectiviteit van de methodiek die gebruikt wordt om het label te bepalen.

Net zoals bij residentiële gebouweenheden wordt er nog een paragraaf toegevoegd aan het bestaande artikel 9.2.6 van het Energiebesluit van 19 november 2010. Hierin wordt bepaald dat het EPC enkel op vraag van de eigenaar of de houder van een zakelijk recht, zijn opdrachthouder, lasthebber of gevolmachtigde kan opgemaakt worden. Aangezien het EPC aan belang wint en het gebruikt wordt voor het toekennen van premies, leningen ... en in de toekomst ook voor het handhaven van het behalen van een vooropgesteld energieprestatielabel, is het van groot belang dat het EPC wordt opgemaakt met alle beschikbare bewijsstukken. Deze bewijsstukken zijn in de meeste gevallen enkel voorhanden bij de eigenaar. Het is dus ook niet wenselijk dat een huurder een EPC laat

opstellen zonder de vereiste bewijsstukken waardoor een eigenaar potentieel niet (meer) voldoet aan zijn verplichtingen.

ARTIKEL 15: Artikel 15 van het ontwerpbesluit voegt een nieuw artikel 9.2.6/1 en 9.2.6/2 in. Artikel 9.2.6/1 voorziet dat de gebruiker van het gebouw de nodige meetdata van nutsmeters, elektriciteitsmeters, gasmeters, warmtemeters en brandstofdebietmeters bijhoudt en ter beschikking stelt voor de opmaak van het energieprestatiecertificaat voor niet-residentiële gebouwen. De eigenaar of gebruiker moet deze gegevens ook ter beschikking stellen van de energiedeskundige type D die het EPC niet-residentiële gebouwen moet opmaken. De manier van dataregistratie zal worden bepaald via een ministerieel besluit. Hiervoor wordt ook de nodige delegatie voorzien.

De meterstanden van nutsmeters, elektriciteitsmeters, gasmeter, warmtemeters en brandstofdebietmeters die nodig zijn om het hernieuwbaar aandeel te bepalen, moeten minstens jaarlijks worden geregistreerd in een webapplicatie die ontwikkeld zal worden door het VEKA. Deze aanpak biedt enerzijds garantie op kwalitatieve meetdata. Op deze manier kunnen defecten of afwijkingen in de installaties voor verwarming, koeling ... sneller worden vastgesteld en opgevolgd, wat het werkelijke energiegebruik ten goede komt. Daarnaast kunnen ook problemen of defecten aan de meters sneller worden gedetecteerd. Zo wordt vermeden dat er na het aflopen van de geldigheidstermijn van het EPC wordt vastgesteld dat er geen voldoende metingen beschikbaar zijn voor de hernieuwing van het certificaat. Deze tussentijdse meterstanden leveren ook data aan waarop de energiedeskundige kan terugvallen in geval er bij een plaatsbezoek voor hernieuwing van het certificaat toch problemen worden vastgesteld.

Om de gebruiksvriendelijkheid van de webapplicatie te vergroten, zal maximaal ingezet worden op digitalisering en automatische koppeling van data en zal er zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de gegevens die al beschikbaar zijn bij de netbeheerder en in (bestaande) databanken. Gezien deze gegevens mogelijks persoonsgegevens bevatten, zal er een decretale basis voorzien worden in het Energiedecreet om dit mogelijk te maken.

Anderzijds biedt deze aanpak ook belangrijke inzichten in het variabele gedeelte van meetgegevens. Werkelijke energiegebruiken worden in sterke mate beïnvloed door de eigenschappen van het gebouw en zijn installaties, maar ook door het gebruik en de gebruiksomstandigheden van het gebouw. Variaties in gebruik leiden tot variaties in de gebruiksgegevens. Via jaarlijkse metingen is het mogelijk om een beter inzicht te krijgen op de impact van deze variaties (bv. het effect van periodes van leegstand, tijdelijk verminderde productie ...) op het energiegebruik en zo dus om de impact van de bouwtechnische aspecten op het energiegebruik kwalitatiever te beoordelen. Uiteraard mogen deze meterstanden alleen worden gebruikt als deze voldoen aan een minimale kwaliteitscontrole, welke zal worden vastgelegd in het inspectie- en meetprotocol.

De minister kan nadere regels vaststellen met betrekking tot het gebruik van de meters in het kader van de opmaak van het energieprestatiecertificaat voor niet-residentiële gebouwen.

Er wordt een artikel 9.2.6/2 toegevoegd aan het Energiebesluit dat bepaalt dat vanaf 2025 alle grote niet-residentiële eenheden continu over een EPC niet-residentiële gebouwen moeten beschikken. In het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 werd namelijk het volgende bepaald: *“Vanaf 2025 moeten alle grote niet-residentiële gebouwen waar de mogelijkheid tot verwarming of koeling in voorzien is, over een energieprestatielabel beschikken en vanaf 2030 moeten deze gebouwen een minimaal energieprestatielabel bereiken. De overheidsgebouwen op Vlaams grondgebied geven het goede voorbeeld door minstens 2 jaar eerder te voldoen aan het minimaal energieprestatielabel.”* Met deze bepaling werd hieraan tegemoet gekomen.

ARTIKEL 16: Dit artikel heft de term ‘grote’ op in het bestaande artikel 9.2.7 van het Energiebesluit van 19 november 2010. Het EPC niet-residentiële gebouwen kan worden opgemaakt voor elk niet-residentiële eenheid, ongeacht de oppervlakte van de gebouweenheid.

Naar analogie met artikel 9.2.2 van het Energiebesluit wordt ook aan artikel 9.2.7 toegevoegd dat het EPC steeds door de energiedeskundige moet worden ondertekend wanneer hij dit bezorgt aan de aanvrager. Dit was al opgenomen in het inspectieprotocol voor de energiedeskundigen maar wordt nu ook toegevoegd op besluitniveau gezien het toegenomen belang van het EPC in het kader van steunmaatregelen en handhaving op het behalen van een bepaald energieprestatieniveau.

ARTIKEL 17: Aan artikel 9.2.7/1 van het Energiebesluit van 19 november 2010 wordt een nieuwe paragraaf 1 toegevoegd. Deze paragraaf bepaalt dat in afwijking van artikelen 9.2.6 tot en met 9.2.6/1 van het Energiebesluit, die de opmaak van het EPC niet-residentiële gebouwen regelt, er ook een EPC voor kleine niet-residentiële gebouwen kan worden opgemaakt. Het EPC voor niet-residentiële gebouwen kan worden opgemaakt voor alle niet-residentiële eenheden, ongeacht de oppervlakte. Voor kleine niet-residentiële eenheden kan er ook voor worden gekozen om een EPC kleine niet-residentiële gebouwen te laten opmaken. Kleine niet-residentiële gebouweenheden hebben doorgaans een residentieel karakter en mogen er daarom voor kiezen om terug te vallen op het huidige EPC kleine niet-residentiële gebouwen om te voldoen aan de langetermijndoelstelling voor residentieel eenheden.

Daarnaast wordt er een derde lid toegevoegd aan paragraaf 1/1 van artikel 9.2.7/1 van het Energiebesluit. Deze paragraaf bepaalt dat de minister verschillende berekeningsmethoden voor de opmaak van het energieprestatiecertificaat kleine niet-residentiële eenheden kan bepalen. Deze methoden kunnen gebaseerd zijn op een berekend of op een gemeten energiegebruik.

Daarnaast wordt hier voor EPC kleine niet-residentiële gebouwen, net zoals bij het EPC residentiële gebouwen, de samenneemregel voor residentiële en niet-residentiële gebouwdelen geschrapt. Door de aangepaste definitie van gebouweenheid en de invoering van het EPC niet-residentiële gebouwen zijn deze overbodig geworden.

Verder wordt er nog een paragraaf toegevoegd aan het bestaande artikel 9.2.7/1. Hierin wordt bepaald dat het EPC gemeenschappelijke delen enkel op vraag van de eigenaar of de houder van een zakelijk recht, de vereniging van mede-eigenaars, hun opdrachthouder, lasthebber of gevolmachtigde kan worden opgemaakt. Aangezien het EPC aan belang wint en het gebruikt wordt voor het toekennen van premies, leningen ... en in de toekomst ook voor het handhaven van het behalen van een vooropgesteld energieprestatielabel, is het van groot belang dat het EPC wordt opgemaakt met alle beschikbare bewijsstukken. Deze bewijsstukken zijn in de meeste gevallen enkel voorhanden bij de eigenaar. Het is dus ook niet wenselijk dat een huurder een EPC laat opstellen zonder de vereiste bewijsstukken waardoor een eigenaar potentieel niet (meer) voldoet aan zijn verplichtingen.

ARTIKEL 18: Naar analogie met artikelen 9.2.2 en 9.2.7 van het Energiebesluit wordt ook aan artikel 9.2.7/2 toegevoegd dat het EPC steeds door de energiedeskundige moet worden ondertekend wanneer hij dit bezorgt aan de aanvrager. Dit was al opgenomen in het inspectieprotocol voor de energiedeskundigen maar wordt nu ook toegevoegd op besluitniveau gezien het toegenomen belang van het EPC in het kader van steunmaatregelen en handhaving op het behalen van een bepaald energieprestatieniveau.

ARTIKEL 19: De verplichting voor publieke gebouwen om een energieprestatiecertificaat uit te hangen op een voor het publiek zichtbare plaats, blijft bestaan. Aangezien het energieprestatiecertificaat voor publieke gebouwen wordt opgeheven en vervangen door het energieprestatiecertificaat voor niet-residentiële gebouwen, zal het voorblad van dit certificaat moeten worden uitgehangen op een voor het publiek zichtbare plaats.

ARTIKEL 21: Dit artikel voegt aan titel IX van het Energiebesluit een hoofdstuk III toe aangaande de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen. Hierna worden respectievelijk het toepassingsgebied, de termijn waarbinnen aan de minimale energieprestatieniveaus moet zijn voldaan, de te behalen minimale energieprestatieniveaus, timing voor de invoering van de

renovatieverplichting, en het nagaan van de conformiteit met de minimale energieprestatieniveaus besproken.

Toepassingsgebied

De renovatieverplichting geldt bij een notariële overdracht in volle eigendom, of bij het vestigen van een opstalrecht of erfpacht van alle gebouwen of gebouweenheden met een niet-residentiële bestemming. Concreet bepaalt de definitie van “niet-residentiële gebouw” uit het Energiebesluit dat alle gebouwen niet-residentiële gebouwen zijn met uitzondering van:

- residentiële gebouwen;
- industriële gebouwen bestemd voor productie, opslag, bewerking of manipulatie van goederen;
- alleenstaande niet voor bewoning bestemde gebouwen met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m²;
- opslagplaatsen voor niet-industrieel gebruik;
- werkplaatsen;
- niet voor bewoning bestemde gebouwen van een landbouwbedrijf;
- gebouwen die worden gebruikt voor erediensten en religieuze activiteiten;
- tijdelijke gebouwen die in principe niet langer dan twee jaar worden gebruikt.²

De gebouwen die onder deze negatieve olijsting vallen, vallen dan ook buiten het toepassingsgebied van deze maatregel. De belangrijkste soorten gebouwen die wel binnen het toepassingsgebied vallen en waar het concreet over gaat, zijn onder andere kantoren, handelszaken, horecazaken, scholen en zorginstellingen.

De renovatieverplichting is niet van toepassing bij een “fusie” of “opslorping” van een rechtspersoon. In dat geval neemt de nieuwe rechtspersoon de rechten en plichten over van de oude. Het moet dan natuurlijk wel gaan om een “fusie” of “opslorping” zoals bedoeld in het nieuwe ondernemingsrecht.

Bijkomend wordt voorgesteld om een uitzondering te voorzien voor niet-residentiële gebouwen die vijf jaar na aankoop of na de vestiging van de erfpacht of het opstalrecht, worden gesloopt. In dit geval zal er op het einde van de vijfjarige termijn immers geen gebouw meer zijn dat aan de toets kan worden onderworpen of men aan de minimale energieprestatieniveaus heeft voldaan.

Ook niet-residentiële gebouwen die geklasseerd zijn als beschermd monument, deel uitmaken van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht of voorkomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed worden gedeeltelijk vrijgesteld van de renovatieverplichting. Daarop wordt dieper ingegaan bij de bespreking van de betreffende delen van de renovatieverplichting, verder in de nota.

De bepaling van de bestemming van het gebouw of de gebouweenheid³ wordt gelinkt aan de feitelijke toestand van het gebruik. Er wordt dus gekeken naar de invulling van het gebouw of de gebouweenheid op het moment van het verlijden van de akte. De functie die het gebouw of de gebouweenheid krijgt na verkoop/aankoop speelt geen rol. Door het toepassingsgebied van de renovatieverplichting te koppelen aan het moment van notariële akte, wordt optimaal ingespeeld op de opportuniteit om op een sleutelmoment een sterke impuls te geven aan toekomstgerichte renovatie-investeringen.

² Het niet-residentiële gebouw betreft een gebouw waarvoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor bepaalde duur, met toepassing van artikel 68, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning verleend werd en voor zover de totale duur van die omgevingsvergunning van bepaalde duur twee jaar niet overschrijdt.

³ Gedefinieerd in artikel 1.13, 44°/1 van het Energiebesluit van 19 november 2010 als “de kleinste eenheid binnen een gebouw die voldoet aan al de volgende voorwaarden: a) geschikt zijn voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden of een gemeenschappelijk deel zijn; b) ontsloten worden via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde circulatieruimte; c) in functioneel opzicht zelfstandig zijn”.

Er worden geen uitzonderingen voorzien op basis van de grootte van het gebouw. Zowel grote als kleine niet-residentiële gebouwen vallen onder de renovatieverplichting, al wordt wel enigszins gediversifieerd in de van toepassing zijnde eisen (zie infra). Door zoveel mogelijk gebouwen te betrekken, wordt het potentieel voor de uitvoering van energie-efficiëntie maatregelen op transitie momenten optimaal benut én blijft het toepassingsgebied van de renovatieverplichting communicatief eenvoudig en duidelijk.

Termijn waarbinnen aan de minimale energieprestatieniveaus moet zijn voldaan

Het vaststellen van deze termijn werd door de decreetgever gedelegeerd aan de Vlaamse Regering. Via dit ontwerpbesluit wordt vastgesteld dat niet-residentiële gebouwen binnen een termijn van uiterlijk vijf jaar na de datum van het verlijden van de authentieke akte bij hetzij een notariële overdracht in volle eigendom, hetzij het vestigen van een opstalrecht of hetzij het vestigen van een erfpacht, voldoen aan de door de Vlaamse Regering vastgelegde minimale energieprestatieniveaus.

Minimale energieprestatieniveaus

Om de continuïteit in beleid te garanderen, is het belangrijk dat de renovatieverplichting past binnen de langetermijndoelstelling van koolstofneutraliteit voor niet-residentiële gebouwen. Om hier maximaal op in te spelen, wordt de renovatieverplichting idealiter zoveel mogelijk afgestemd op het EPC en het energieprestatielabel (= vertaling van de langetermijndoelstelling) dat daarin verwerkt zit. Het grote voordeel van het gebruik van een label is dat het een flexibel traject toelaat. Niet-residentiële gebouwen hebben namelijk erg uiteenlopende kenmerken en zeer specifieke randvoorwaarden: sterk variërend gebouwgebruik, grotere interne warmtewinsten, koelvraag soms hoger dan warmtevraag, complexere installaties ... Dit bemoeilijkt in het algemeen het opleggen van een breed standaard maatregelenpakket voor alle types niet-residentiële gebouwen. Door een minimaal energieprestatielabel te verplichten en niet hoe dit moet worden bereikt, wordt zoveel mogelijk vermeden dat vanuit de overheid niet-kostenefficiënte maatregelen worden opgelegd. Zo kan bij een energetische renovatie zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de specifieke context van het niet-residentiële gebouw.

Voor kleine niet-residentiële gebouweenheden is er al een EPC ingevoerd met een energieprestatielabel dat binnen deze renovatieverplichting kan worden gebruikt als instrument. Voor grote niet-residentiële gebouwen is het EPC nog in ontwikkeling. Dat zal kunnen worden gebruikt vanaf het najaar 2022.

Een renovatieverplichting op basis van een label is voor grote niet-residentiële eenheden op dit moment dus nog niet mogelijk. In afwachting van de beschikbaarheid van dit EPC, moet worden vermeden dat de renovatieverplichting op korte termijn niet wordt ingevuld. Daarom wordt voorgesteld in een eerste fase te werken met het onderstaand beperkt aantal opgelegde renovatiemaatregelen voor alle niet-residentiële gebouwen:

- Indien voor dakisolatie de minimale R-waarde van $0,75 \text{ m}^2\text{K/W}$ niet wordt gehaald, moet dakisolatie worden geplaatst met maximale U-waarde van $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- Indien enkel glas aanwezig is, moet dit worden vervangen door beglazing met maximale U-waarde van $1 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- Verplichte vervanging van alle centrale opwekkers voor ruimteverwarming die ouder zijn dan 15 jaar, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie aan de minimale installatie-eisen voor renovatie voldoet zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit. Bovendien geldt dat, in het geval er een aardgasnet beschikbaar is, centrale opwekkers ouder dan 15 jaar niet mogen worden vervangen door nieuwe stookolieketels.
- Koelinstallaties die ouder zijn dan 15 jaar én gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM, of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014,

worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

De voorgestelde lijst van maatregelen focust in belangrijke mate op het terugdringen van de energievraag. Het voorstel voor de eerste twee verplicht te nemen maatregelen, werd geïnspireerd op de dakisolatienorm en dubbelglasnorm, zoals die reeds voor woningen gelden in kader van het garanderen van minimale woonkwaliteit.

Met het oog op verduurzaming van verwarming, werd daarnaast een maatregel toegevoegd ter verbetering van de efficiëntie van de installatie voor ruimteverwarming.

De maatregel voor de vervanging van koelinstallaties kadert in de reductie van ozonlaagafbrekende stoffen, die reeds in Europese regelgeving wordt nagestreefd. Voor het toepassingsgebied wordt verwezen naar de definitie die is opgenomen in titel II van het VLAREM, zodat geen discussie kan bestaan over de stoffen die binnen de bepaling vallen. Het gaat hier over stoffen met een zeer sterk aardopwarmingspotentieel. In nieuwe koelinstallaties worden koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen sinds 2004 geweerd. Sinds 2015 bestaat er ook een totaalverbod op het bijvullen van koelinstallaties met koelmiddelen op basis van deze stoffen.

Ook mogen koelinstallaties die gebruik maken van een koelmiddel met een GWP-waarde van minstens 2500 reeds niet meer bijgevuld worden met nieuw geproduceerde koelmiddelen. Gezien de maatregel voornamelijk impact heeft op koelinstallaties met enige ouderdom, kan verondersteld worden dat de vervanging van deze koelinstallaties ook zorgt voor efficiëntiewinsten. Daarnaast focust deze maatregel op het uitfaseren van koelinstallaties die gebruik maken van koelmiddelen met het sterkste aardopwarmingspotentieel. Over concrete data betreffende de impact van een versnelde uitfasering van deze installaties op een verbetering van de efficiëntie, beschikken we echter niet.

Niet-residentiële gebouwen die geklasseerd zijn als beschermd monument, deel uitmaken van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht of voorkomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed worden gedeeltelijk vrijgesteld van de eis op dakisolatie en beglazing voor de schildelen die onder de bescherming vallen. Hun statuut laat namelijk onvoldoende toe om aan deze eisen te voldoen. Aan de eis op de vervanging van centrale opwekkers voor ruimteverwarming en koelinstallaties moeten deze gebouwen wel voldoen.

Gebouwen kunnen bestaan uit één gebouweenheid of opgesplitst zijn in meerdere gebouweenheden. Omdat renovatiemaatregelen om praktische en bouwtechnische redenen heel vaak op gebouwniveau worden genomen, eerder dan op eenheidsniveau (bv. het plaatsen van dakisolatie, aanpak van collectieve installaties, ...), worden mogelijks ook eenheden die in principe niet onder het toepassingsgebied vallen (i.e. eenheden in een gebouw die niet worden verkocht en/of geen niet-residentiële bestemming hebben) geïmpacteerd door de renovatieverplichting. Omdat de renovatieverplichting niet zonder meer geëxtrapolleerd kan worden naar deze eenheden, wordt de verplichte uitvoering van de maatregelen beperkt tot het niveau van de individuele onderdelen van de eenheid. Concreet betekent dit dat:

- Enkel de dakdelen die toebehoren aan eenheden die worden overgedragen, moeten worden gerenoveerd. Gemeenschappelijke dakdelen vallen dus niet onder het toepassingsgebied, tenzij alle eenheden van het gebouw tegelijkertijd in overdracht zijn.
- Alleen de enkele beglazing van eenheden die overgedragen worden moet verplicht worden vervangen. Enkele beglazing in andere eenheden in het gebouw vallen dus niet onder het toepassingsgebied.
- Enkel die warmte-opwekkers die uitsluitend de eenheden in overdracht van warmte voorzien, moeten voldoen aan de vooropgestelde maatregel voor installaties voor ruimteverwarming. Collectieve installaties of individuele installaties die andere eenheden van warmte voorzien, vallen buiten het toepassingsgebied.
- Enkel die koelinstallaties die uitsluitend de eenheden in overdracht van koeling voorzien, moeten voldoen aan de vooropgestelde maatregel voor koelinstallaties. Collectieve installaties of individuele installaties die andere eenheden van koeling voorzien, vallen buiten het toepassingsgebied.

Eens het EPC voor grote niet-residentiële gebouwen ter beschikking is, zal de renovatieverplichting vanaf 1 januari 2023 worden uitgebreid met een eis op het minimaal aandeel hernieuwbare energie. Vanaf 1 januari 2025 zal de eis met betrekking tot het aandeel hernieuwbare energie (minimum %) worden vertaald naar een minimaal te behalen energieprestatielabel. Door de maatregelenlijst in de tijd uit te breiden met (in plaats van te vervangen door) een minimaal aandeel hernieuwbare energie en vanaf 2025 met een labeleis, wordt gegarandeerd dat de overgang geen achteruitgang in ambitieniveau betekent.

Verder wordt door het behoud van de beperkte maatregelenlijst ingespeeld op het risico dat, in het geval enkel een minimaal aandeel hernieuwbare energie of labelverplichting zou worden opgelegd, er te weinig wordt ingezet op de verbetering van de energie-efficiëntie van het gebouw en de energieprestatie van de gebouwschil bij de uitvoering van renovaties.

Timing voor de invoering van de renovatieverplichting

In het Vlaams Regeerakkoord staat vermeld dat er vanaf 1 januari 2021 een renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen zou moeten gelden. Om echter voldoende tijd te voorzien om de niet-residentiële gebouwenmarkt te informeren over de renovatieverplichting, wordt voorgesteld om de renovatieverplichting pas te laten ingaan vanaf 1 januari 2022.

FASE 1: Vanaf 1 januari 2022 geldt voor de authentieke aktes m.b.t. verkoop, erfpacht of opstalrecht die vanaf die dag worden verleden, de verplichte uitvoering van de hierboven besproken vier vooropgestelde renovatiemaatregelen voor alle niet-residentiële gebouwen, dus zowel kleine als grote niet-residentiële gebouwen, in overdracht.

De maatregelen moeten binnen vijf jaar na aktedatum uitgevoerd zijn.

Daarnaast moeten “kleine niet-residentiële eenheden”⁴ die samen een niet-residentieel gebouw vormen en in totaliteit worden overgedragen, naast de vier renovatiemaatregelen, ook een minimaal energieprestatielabel behalen. Het label dat vermeld staat op het geldig EPC-certificaat dat voorhanden is op het moment van de verkoop van het gebouw geldt dan als ‘referentie-label’. Op basis van dit label wordt beoordeeld of de eenheid aan de minimale labeleis in kader van de renovatieverplichting moet voldoen of reeds voldoet.

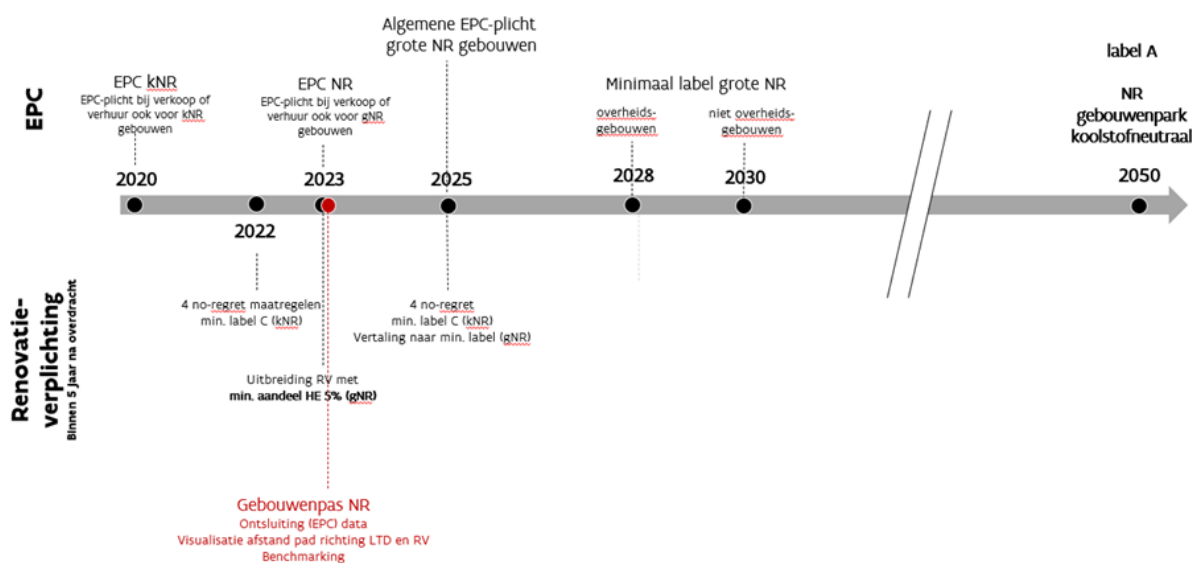
Er wordt voorgesteld om de renovatieverplichting voor kleine niet-residentiële eenheden in eerste instantie van toepassing te maken voor de minst energiezuinige eenheden, ofwel die eenheden die een label F, E of D behalen. Deze eenheden zullen vijf jaar na aankoop minstens label C moeten behalen. Op termijn kan dit label verder worden aangescherpt. De bepaling van het mogelijke toekomstige verstrengingspad zal steeds worden afgestemd met de langetermijndoelstelling voor niet-residentiële gebouwen.

Momenteel kan er enkel een EPC kleine niet-residentiële eenheden worden opgemaakt. In het najaar van 2022 zullen kleine niet-residentiële eenheden ook een EPC op basis van meetgegevens kunnen laten opmaken. Kiezen zij voor dit EPC, dan kunnen ze, in afwijking van bovenstaande, aan de renovatieverplichting voldoen na het aantonen van de verplichte eis inzake minimumaandeel hernieuwbare energie zoals vooropgesteld voor grote niet-residentiële gebouwen.

⁴ De definitie van “kleine niet-residentiële eenheid” wordt in het ontwerp van besluit aangepast en gedefinieerd in artikel 1.1.3, 60°/1 van het Energiebesluit van 19 november 2010 als “een gebouweenheid met niet-residentiële en niet-industriële bestemming met een bruikbare vloeroppervlakte die niet groter is dan 500 m² en waarbij het aaneengesloten geheel van niet-residentiële gebouweenheden binnen een zelfde gebouw waarvan de gebouweenheid deel uitmaakt een bruikbare vloeroppervlakte heeft die niet groter is dan 1000 m² en geen niet-residentiële eenheid bevat die groter is dan 500 m².”

FASE 2: Vanaf 1 januari 2023 vindt voor de authentieke aktes die vanaf die dag worden verleden m.b.t. “grote niet-residentiële eenheden”⁵ die samen een niet-residentiële gebouw vormen en in totaliteit worden overgedragen, een uitbreiding van de renovatieverplichting plaats waarbij naast de vier renovatiemaatregelen ook aan een minimale eis betreffende het aandeel hernieuwbare energie moet worden voldaan binnen de vijf jaar na notariële overdracht. Er wordt in eerste instantie gestart met een introductieniveau, waarbij het aandeel hernieuwbare energie minstens 5% bedraagt. Vanaf 2025 zal de eis met betrekking tot het aandeel hernieuwbare energie (minimum %) worden vertaald naar een minimaal te behalen energieprestatielabel. Dit minimaal te behalen label in het kader van de renovatieverplichting, zal uiterlijk eind 2023 worden vastgelegd, o.a. op basis van een onderzoek van de energieprestatielabels in de energieprestatiecertificatendatabank die bepaald zullen worden zodra de methodiek voor de opmaak van het EPC voor niet-residentiële gebouwen in voege is getreden. In datzelfde onderzoek zal worden bekeken of differentiatie in functie van de bestemming van het gebouw opportuun is. Het mogelijke toekomstige verstrengingspad zal steeds worden afgestemd op het verstrengingspad voor het energieprestatielabel dat sowieso vanaf 2030 zal gelden voor de energieprestatielabels van alle grote niet-residentiële gebouwen, los van verkoop. De labeleis is enkel van toepassing voor gebouwen die in totaliteit worden overgedragen.

Niet-residentiële gebouwen (zowel kleine als grote) die geklasseerd zijn als beschermd monument, deel uitmaken van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht of voorkomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed worden vrijgesteld van de eis op het minimaal te behalen label en het minimaal aandeel hernieuwbare energie. Gebouwen in deze situaties beschikken namelijk over te weinig flexibiliteit om ingrepen uit te voeren die toestaan het minimaal label of minimaal aandeel



Nagaan van de conformiteit met de minimale energieprestatieniveaus

In artikel 13.4.9/1 van het Energiedecreet is een administratieve geldboete voorzien voor het niet naleven van deze minimale energieprestatieniveaus. Dit betekent zodoende dat het VEKA moet kunnen nagaan of die energieprestatieniveaus werden nageleefd:

- **Kleine niet-residentiële eenheden:** uit het beschikbare EPC bij verkoop van een kleine niet-residentiële eenheid kan worden afgeleid of de eenheid moet voldoen aan de renovatieverplichting of niet. Middels het EPC zal worden nagegaan of wordt voldaan aan de opgelegde renovatiemaatregelen én de status van het label wordt bekeken en geëvalueerd. Hiervoor is in het Energiebesluit voor de minister voldoende delegatie voorhanden om de

⁵ De definitie van “grote niet-residentiële eenheid” wordt in het ontwerp van besluit aangepast en gedefinieerd in artikel 1.1.3, 47°/1 als “een niet-residentiële eenheid die geen kleine niet-residentiële eenheid is”.

vorm en inhoud van het EPC te bepalen. Om aan te tonen dat aan de renovatieverplichting wordt voldaan, moet na de uitvoering van de renovatiewerken een nieuw EPC worden opgemaakt. De eigenaar moet zelf het initiatief nemen om na uitvoering van de renovatiewerken of het verstrijken van de periode van 5 jaar na aankoop een EPC-deskundige te contacteren om een nieuw EPC te laten opmaken en zo aan te tonen dat aan de renovatieverplichting wordt voldaan. Indien uit dit nieuwe EPC blijkt dat aan de vereisten van de renovatieverplichting wordt voldaan, wordt de renovatieverplichting beschouwd als voltooid. Indien er na vijf jaar geen EPC is of indien uit dat nieuwe EPC blijkt dat niet aan de vereiste energieprestatieniveaus werd voldaan, dan zal de administratieve handhavingprocedure conform artikel 13.4.9/1 van het Energiedecreet worden gevolgd.

- Grote niet-residentiële eenheden: het nagaan van de conformiteit met de renovatieverplichting kan voor grote niet-residentiële eenheden in principe op dezelfde manier verlopen als voor kleine niet-residentiële eenheden: via het EPC waarin wordt afgetoetst of aan de vereisten i.k.v. de renovatieverplichting werd voldaan. De eigenaar moet zelf het initiatief nemen om na uitvoering van de renovatiewerken of het verstrijken van de periode van 5 jaar na aankoop een EPC-deskundige te contacteren om een nieuw EPC te laten opmaken en zo aan te tonen dat aan de renovatieverplichting wordt voldaan. In de periode vóór de invoering van het EPC niet-residentiële gebouwen ligt de verantwoordelijkheid bij de eigenaar zelf om bij overdracht van de eenheid te verifiëren of het (de) gebouw(eenheid) onder het toepassingsgebied van de renovatieverplichting valt of niet.

ARTIKEL 25: In artikel 12.3.22 van het Energiebesluit van 19 november 2010 wordt een verwijzing rechtgezet. Er wordt namelijk verkeerdelijk verwezen naar artikel 9.2.4 in plaats van artikel 9.2.5. Het blijft mogelijk om het EPC bouw te gebruiken bij de verkoop van een residentiële eenheid.

ARTIKEL 27: Voor de wijzigingen die verband houden met het opheffen van het EPC publieke gebouwen en de erkenning van de energiedeskundige type C, de interne energiedeskundige voor publieke gebouwen en een aanpassing voor kleine niet-residentiële gebouwen wordt de inwerkingtreding gedelegeerd naar de minister.

De invoering van een minimaal bedrag voor het hoofdkrediet in het kader van de rentesubsidie, krachtens artikel 2 van dit besluit van de Vlaamse Regering, is voor het eerst van toepassing op aanvragen voor hoofdkredieten vanaf 1 september 2021.

Verder regelt dit artikel de inwerkingtreding van de opheffing van de samenneemregels voor residentiële en niet-residentiële gebouwdelen in artikelen 8, 1°, 13, 2° en 16, 2° en de inwerkingtreding van de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen zoals bepaald in artikel 20 van het ontwerpbesluit. Deze bepalingen treden in werking op 1 januari 2022.

ARTIKEL 28: Dit betreft de uitvoeringsbepaling.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Voor de implementatie van dit besluit moet een software worden ontwikkeld voor de opmaak van het EPC voor niet-residentiële gebouwen. De totale ontwikkelingskost hiervoor wordt geraamd op 600.000 euro. Deze budgettaire weerslag kan worden aangerekend op de beschikbare middelen in het Energiefonds.

Het gunstig advies van de Inspectie van Financiën d.d. 23 april 2021 gaat als bijlage 2.

Het begrotingsakkoord d.d. 30 april 2021 gaat als bijlage 3.

B. ESR-TOETS

Het ontwerpbesluit heeft geen impact op de ESR.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het ontwerpbesluit heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het ontwerpbesluit heeft geen rechtstreekse impact op het personeel, de werkingsuitgaven of de investeringen en schulden van de lokale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Het ontwerpbesluit moet worden voorgelegd aan de Vlaamse Toezichtcommissie. Met betrekking tot dit ontwerpbesluit moet daarna het advies worden ingewonnen van de Raad van State. Na de definitieve goedkeuring moet het besluit in het Belgisch Staatsblad worden bekendgemaakt.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de invoering van een renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen en bepalingen over het energieprestatiecertificaat voor niet-residentiële gebouwen;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor energie, te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse Toezichtcommissie, met het verzoek om het advies mee te delen binnen een termijn van vijftien dagen, met toepassing van artikel 10/4, §1, tweede lid, van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer, gemotiveerd door de omstandigheid dat de hoogdringendheid ingegeven wordt vanuit de dringende noodzaak dat kandidaat-kopers bij de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst goed geïnformeerd kunnen worden over de renovatieverplichtingen die van toepassing worden op het verkochte gebouw en dit op het moment van het verlijden van de authentieke akte. Gelet op de verplichting om een authentieke akte binnen de 4 maanden na de ondertekening van de onderhandse verkoopakte te verlijden en het feit dat de renovatieverplichting ingaat op 1 januari 2022, moeten de verplichtingen ten laatste op 1 september 2021 duidelijk zijn voor de kandidaat-kopers.
3. de Vlaamse minister, bevoegd voor energie, te machtigen om te beoordelen of voornoemd advies aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst;
4. de Vlaamse minister, bevoegd voor de energie, te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen, zoals bepaald in artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhail DEMIR

Bijlagen:

1. het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de invoering van een renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen;
2. het advies van de Inspectie van Financiën d.d. 23 april 2021;
3. het begrotingsakkoord d.d. 30 april 2021.