

VLAAMS
ENERGIE- &
KLIMAATAGENTSCHAP

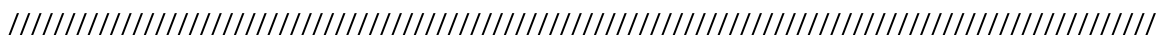


INSPECTIEPROTOCOL

Energieprestatiecertificaat bestaande gebouwen met woonfunctie, niet-residentiële
functie en gemeenschappelijkedelen

Deel III: Gegevens over de eenheid, hetproject en de eigenaar

Geldig vanaf 1 januari 2022



Inhoudsopgave

Deel III: Gegevens over de eenheid, het project en de eigenaar	2
III.1 ADRES	2
III.1.1 Eenheden	2
III.1.2 Gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw	3
III.1.3 EPC opgemaakt op foutief adres	4
III.2 GEGEVENS OVER DE EENHEID	5
III.2.1 Bestemming.....	5
III.2.2 (Niet-)residentiële ruimten aanwezig	6
III.2.3 Type bebouwing	6
III.2.4 Aantal wachtgevels	6
III.2.5 Foto van de voorgevel	7
III.2.6 Schets van het appartementsgebouw	7
III.3 PROJECTGEGEVENS	8
III.3.1 Referentiejaar: bouw, renovatie of fabricage	8
III.3.1.1 Stappenplan voor het bepalen van het referentiejaar bouw of renovatie	9
III.3.1.2 Werkwijze voor het bepalen van het referentiejaar fabricage.....	12
III.3.2 Datum plaatsbezoek	13
III.3.3 Oriëntatie van de voorgevel, overige gevels en daken	13
III.3.4 Thermische massa	13
III.3.4.1 De thermische massa overnemen uit een bewijsstuk.	14
III.3.5 Aantal open haarden voor stukhout.....	14
III.3.6 Infiltratiedebiet	15
III.4 EIGENAARSGEGEVENS	16
III.4.1 Transactie.....	16
III.4.2 Gebouw in totaliteit verkocht.....	16
III.4.2.1 gegevens over de eigenaar van de eenheid	16
III.4.3 Tussenkost makelaar.....	16
III.4.4 Prijs van het EPC	16
III.5 EXTRA INFORMATIE OP HET EPC	17
III.5.1 Toelichtingen van de energiedeskundige.....	17
III.5.2 Verbruiksgegevens	18

////////////////////////////////////
 //////////////////////////////////

*Deel III: Eenheid, project, eigenaar***DEEL III: GEGEVENS OVER DE EENHEID, HET PROJECT EN DE EIGENAAR****III.1 ADRES**

De software maakt gebruik van het gebouwen- en adressenregister. Deze databank is een authentieke bron voor gebouwen en adressen in Vlaanderen en wordt beheerd door Informatie Vlaanderen op basis van de gegevens aangeleverd via de steden en gemeenten. Het EPC wordt gelinkt aan een (deel van een) gebouw via een ID van het gebouwenregister. Dat ID wordt geselecteerd via een adres of via een kaart.

Elk gebouw heeft een gebouwID. Elke eenheid in een gebouw heeft een gebouweenheidID. Als er zich meerdere eenheden binnen eenzelfde gebouw bevinden, dan is er ook een ID voor het gemeenschappelijk deel.

III.1.1 Eenheden

Voor het EPC van een eenheid is het gebouweenheidID nodig. Om het EPC van een eenheid tekunnen opmaken, wordt het adres van deze eenheid geselecteerd.

Mogelijke probleemsituaties:

- Het **adres ontbreekt**: U kan de eenheid selecteren via de kaart. In dat geval wordt een EPC opgemaakt zonder adres.

Voorbeeld: vakantiewoning zonder adres

- Het **busnummer ontbreekt**: U gaat na of het wel degelijk om een aparte zelfstandige eenheid gaat (zie Deel I). Indien dit het geval is, meldt u dit bij het VEKA via veka@vlaanderen.be. U bezorgt een schets waarop aangeduid staat waar de eenheden zich bevinden, welke faciliteiten (keuken, badkamer, toilet) deze hebben en hoe de circulatie verloopt. Bezorg ook een foto van de voorgevel van het gebouw.

Voorbeeld: Een herenhuis is opgedeeld in meerdere wooneenheden maar er zijn geen aparte busnummers beschikbaar.

- Er zijn **meerdere huisnummers/busnummers** beschikbaar voor één EPC: U selecteert het adres met het laagste huisnummer/busnummer.

Voorbeeld: Er wordt een EPC collectief woongebouw opgemaakt voor een studentenhuysvesting waarbij elk studentenkot over een apart busnummer beschikt.

////////////////////////////////////

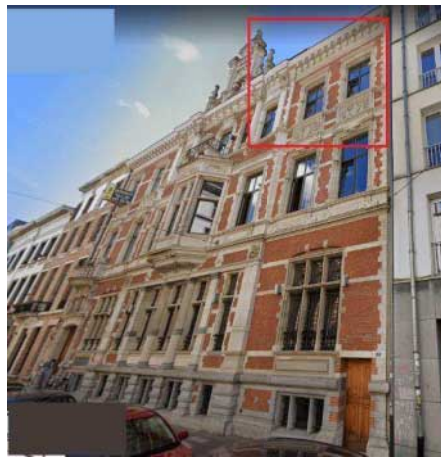
Deel III: Eenheid, project, eigenaar

Bij meerdere eenheden binnen eenzelfde gebouw, beschrijft de energiedeskundige op het energieprestatiecertificaat de ligging van de eenheid in het gebouw:

- Wanneer het gebouw uit meerdere delen bestaat: het betreffende deel waarin de eenheid gelegen is;

Voorbeeld: rechtertoren, hoofdvolume, bijgebouw, ...

- De verdieping waarop de eenheid gelegen is;
- De beschrijving van de plaats van de eenheid op deze verdieping.



Figuur 1: Voorbeeld voor de beschrijving van een appartement in een verbouwde rijkswachtkazerne: 'appartement 2e verdieping rechts vooraan in hoofdvolume'.

III.1.2 Gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw

Voor het EPC van de gemeenschappelijke delen is het ID van de gemeenschappelijke delen nodig.

Dit ID kan geselecteerd worden door het adres van het gebouw of van een eenheid binnen het gebouw aan te duiden. De software selecteert dan automatisch het ID voor het gemeenschappelijk deel. Ook kan het gebouw aangeklikt worden op de kaart en kan daar het ID gemeenschappelijke delen geselecteerd worden. Op de kaart kan nagekeken worden welke gebouweenheden allemaal deel uitmaken van dit gebouw.

Let op:

- De gemeenschappelijke delen ('het gebouw') hebben niet altijd een eigen adres, maar wel een uniek ID.
- Soms hebben de gemeenschappelijke delen meerdere adressen (vb. meerdere huisnummers). Deze adressen delen echter éénzelfde uniek ID.

////////////////////////////////////

Deel III: Eenheid, project, eigenaar

* Als een ID beschikbaar is, kan een EPC opgemaakt worden (dus ook als er geen adres is). Zijn er meerdere adressen of huisnummers met eenzelfde ID beschikbaar, dan kiest de energiedeskundige één van de adressen voor het EPC.

Mogelijke probleemsituaties:

- Het **adres ontbreekt**: U kan het gebouw selecteren via de kaart. Bij de gebouweenheid moet het gemeenschappelijk deel aangeduid worden. Deze heeft niet altijd een adres.
- De software geeft aan dat er **geen gemeenschappelijk deel** beschikbaar is aangezien er slechts 1 gebouweenheid in het gebouw gekend is. U gaat na of er wel degelijke meerdere zelfstandige gebouweenheden aanwezig zijn (zie Deel I) Indien dit het geval is, meldt u dit bij het VEKA via veka@vlaanderen.be. U bezorgt bij uw melding een schets waarop aangeduid staat waar de eenheden zich bevinden, welke faciliteiten (keuken, badkamer, toilet) deze hebben en hoe de circulatie verloopt. Bezorg ook een foto van de voorgevel van het gebouw.

Voorbeeld: Een herenhuis is opgedeeld in meerdere wooneenheden maar dit is niet bekend bij het gebouwenregister.

- De gebouwcontouren in de kaart komen niet overeen met de werkelijke situatie (zie Deel I). U meldt dit bij het VEKA via veka@vlaanderen.be. Gelieve hierbij de situatie te schetsen en aan te geven hoe de werkelijke indeling in gebouwen is. Bezorg ook een foto van de voorgevel van de gebouwen of een luchtfoto.

III.1.3 EPC opgemaakt op foutief adres

Wanneer een EPC op een foutief adres wordt opgemaakt, moet de energiedeskundige dit melden via veka@vlaanderen.be, zodat het foutieve EPC uit de Energieprestatiedatabank kan verwijderd worden.

Een EPC indienen op een foutief adres, vb. foutief huis- of busnummer, heeft meerdere ernstige consequenties:

- Als reeds een geldig EPC op dit adres was aangemaakt zal het EPC met het foute adres het eerdere EPC overschrijven en ongeldig maken. De eigenaar van de eenheid op dit adres heeft hierdoor dan een EPC dat niet op zijn eenheid van toepassing is. Dit foutief EPC zal ook verschijnen in de Woningpas.
- De eigenaar van het aangevraagde EPC heeft geen geldig EPC voor zijn eenheid aangezien het adres foutief is. Het EPC met fout adres verschijnt vervolgens ook niet in zijn Woningpas.

////////////////////////////////////

Deel III: Eenheid, project, eigenaar**III.2 GEGEVENS OVER DE EENHEID****III.2.1 Bestemming**

De hoofdbestemming van de eenheid wordt aangeduid.

Volgende eenheden worden onderscheiden volgens hun bestemming:

Residentiële bestemmingen

- **Eéngesinswoningen:** Een (ééngesins)woning is een gebouw bestaande uit één wooneenheid, eventueel in combinatie met een geïntegreerde niet-residentiële bestemming.

Voorbeeld: een woning met een consultatieruimte van een dokter.

- **Appartementen:** Een appartement is een wooneenheid in een gebouw met meerdere eenheden.

Voorbeeld: een appartement gelegen boven een handelspand.

- **Collectieve woongebouwen:** Een residentiële gebouweenheid niet bedoeld om te wonen in gezinsverband met uitzondering van welzijns- of gezondheidsvoorzieningen, internaten in een onderwijsinstelling, slaap-, verblijf- en leefruimtes in kazernes en religieuze gebouwen of penitentiaire voorzieningen.

Voorbeeld: een studentenhome.

Niet-residentiële bestemmingen

- **Kantoor:** in een eenheid met bestemming kantoor wordt minstens één van de volgende activiteiten uitgevoerd:
 - werk dat verband houdt met het beheer of de administratie van een onderneming, een openbare dienst, een zelfstandige of een handelaar;
 - activiteiten van ondernemingen of vrije beroepen die intellectuele diensten verlenen.

Voorbeelden: een verzekeringskantoor, notariaat, architectenbureau, privaat onderwijs...

- **Handel:** in een eenheid met bestemming handel worden diensten verleend of goederen verkocht. De eenheid is toegankelijk voor het publiek.

Uitzonderingen: een eenheid valt niet onder deze bestemming wanneer de hoofdactiviteit bestaat uit

- het ter plaatse nuttigen van maaltijden of dranken;
- medische zorg en dagopvang

Voorbeelden: (kleine) supermarkt, kapsalon, bakkerij, slager, apotheek, nagel- of beautysalon, reisbureau...

////////////////////////////////////

Deel III: Eenheid, project, eigenaar

- **Horeca:** in een eenheid met bestemming horeca komen mensen samen voor het terplaatse nuttigen van dranken of maaltijden.

*Voorbeelden: een restaurant, een café, een tearoom, een koffiebar, discotheek
... .*

- **Logeerfunctie:** in een eenheid met bestemming logeerfunctie verblijven mensen tijdelijk om te slapen, zonder dat er specifieke (medische) zorgen worden verstrekt.

Let op: een vakantiewoning valt onder de residentiële bestemmingen.

Voorbeeld: een bed & breakfast, motel of klein hotel.

- **Andere of onbekend:** alle niet-residentiële eenheden die niet voldoen aan de definities van de bestemmingen hierboven, of waarvan de bestemming onbekend is, vallen onder deze bestemming.

Voorbeelden: een kinderopvang, een wellness center, een sporthal of fitness, een klein privaat museum, een medische praktijk (tandarts, dokter, kinesist, gynaecoloog, ...)

Goed om weten: De gekozen niet-residentiële functie heeft geen invloed op het energielabel van de eenheid.

III.2.2 (Niet-)residentiële ruimten aanwezig

Bij een EPC van een residentiële eenheid wordt aangeduid of er niet-residentiële ruimten aanwezig zijn in de eenheid.

Bij een EPC van een kleine niet-residentiële eenheid wordt aangeduid of er residentiële ruimten aanwezig zijn in de eenheid.

III.2.3 Type bebouwing

Bij eenheden wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- open bebouwing (alleenstaande eenheid);
- halfopen bebouwing (drievleugelwoning of niet-residentiële eenheid);
- gesloten bebouwing (rijwoning of niet-residentiële eenheid).

Voor het type bebouwing wordt gekeken naar de aanwezigheid van één of meerdere (zij)gevels op de perceelsgrens.

Het type bebouwing wordt niet bevestigd als er meerdere eenheden in het gebouw voorkomen.

III.2.4 Aantal wachtgevels

* Bij eenheden wordt het aantal wachtgevels aangeduid.

Wachtgevels zijn gevels van de eenheid gelegen op de perceelsgrens, waar (nog) geen aanpalend volume is gerealiseerd.

////////////////////////////////////

Deel III: Eenheid, project, eigenaar

Zodra tegen meer dan 50% van de oppervlakte van een gemene muur van de eenheid is aangebouwd, wordt de volledige muur niet beschouwd als een wachtgevel.

*** Voorbeelden**

- *Een woning heeft twee zijgevels op de perceelsgrens. Eén van de aanpalende woningen is op het moment van de opmaak van het EPC (nog) niet gerealiseerd. De correcte interpretatie is een gesloten bebouwing met 1 wachtgevel.*
- *Bij een rijwoning werd de aanpalende woning gesloopt. Dit blijft een rijwoning (gesloten bebouwing) omdat er nog steeds 2 zijgevels op de perceelsgrens staan. Eén van deze zijgevels is een wachtgevel.*

III.2.5 Foto van de voorgevel

* Bij alle EPC's wordt een foto van de voorgevel opgeladen.

Tijdens het plaatsbezoek neemt de energiedeskundige een foto van de voorgevel (straatzijde) van de eenheid of het (woon)gebouw. De energiedeskundige voegt deze foto via de software toe aan de voorpagina van het energieprestatiecertificaat.

Volgende bestandstypes worden aanvaard:

- .jpg
- .jpeg
- .png
- .gif

III.2.6 Schets van het appartementsgebouw

Bij het EPC van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw moet ook een schets van het beschermde volume van het gebouw worden opgeladen in de software.

Volgende bestandstypes worden aanvaard:

- .jpg
- .jpeg
- .png
- .gif
- .pdf

Voor de richtlijnen voor de opmaak van de schets van een appartementsgebouw, zie Deel II.

////////////////////////////////////

Deel III: Eenheid, project, eigenaar**III.3 PROJECTGEGEVENS****III.3.1 Referentiejaar: bouw, renovatie of fabricage**

Bij alle EPC's kan een referentiejaar bouw ingevoerd worden. Dit is een belangrijk invoergegeven voor de automatische aannames voor isolatie en moet tijdig opgevraagd worden bij de gemeente of eigenaar.

Bij de schildelen kan een referentiejaar renovatie en bij de installaties een referentiejaar fabricage ingevoerd worden.

Een referentiejaar kan enkel worden overgenomen uit een **bewijsstuk**. Een bewijsstuk moet voldoen aan de voorwaarden vastgelegd in Deel II.

Het referentiejaar bouw

- is het (referentie) bouwjaar van een eenheid of appartementsgebouw.
Als de eenheid of het appartementsgebouw in meerdere fases werd gerealiseerd, of werd uitgebreid of verbouwd, mag enkel worden gekeken naar het (referentie) bouwjaar van het **oudste** deel.

Het referentiejaar renovatie

- is het referentiejaar waarin één of meerdere schildelen van de eenheid of het appartementsgebouw op een later tijdstip dan het bouwjaar gerenoveerd of uitgebreid zijn.
- wordt ingevoerd als voldaan is aan de voorwaarden in het stappenplan gebouwschil (zie Deel V).

De referentiejaar bouw en renovatie

- betreffen het jaar van de stedenbouwkundige aanvraag (of melding).
- worden door de software gebruikt voor de waarden bij ontstentenis bij ontbrekende gegevens over de isolatie.
- mogen enkel worden ingevoerd als het bewijsstuk voldoende informatie bevat om te bepalen of het betrekking heeft op het bouwen van de eenheid of het gebouw of het renoveren van één of meerdere schildelen van het gebouw (zie Deel V).

Voorbeelden: link met uitgevoerde werken

- *Het vergunningregister bevat informatie over een aanvraag (en de vergunning) voor het uitvoeren van renovatiewerken aan een woning. Op basis van de beschrijving kan niet afgeleid worden over welke werken het gaat en kan het referentiejaar renovatie - zonder bijkomende bewijsstukken - niet gelinkt worden aan één of meerdere schildelen.*
- *Het vergunningregister bevat informatie over een aanvraag (en de vergunning) voor het isoleren van de voorgevel. Op basis van de beschrijving kan het referentiejaar renovatie*

////////////////////////////////////

Deel III: Eenheid, project, eigenaar

worden gelinkt aan de voorgevel. Een factuur voor het vervangen of plaatsen van ramen magenkel gebruikt worden voor het referentiejaar bouw of renovatie van de ramen.

Het referentiejaar fabricage

- betreft het productiejaar van een materiaal of installatie.
- wordt gebruikt voor de bepaling van het type beglazing en het type profiel (zie Deel V), maar ook door de software voor de waarden bij ontstentenis voor verwarmingsinstallaties en koelsystemen in niet-residentiële eenheden, ...

III.3.1.1 Stappenplan voor het bepalen van het referentiejaar bouw of renovatie

STAP 1 HET JAAR (VAN HET INDIENEN) VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE OF OMGEVINGSAANVRAAG IS GEKEND UIT ÉÉN VAN VOLGENDE BEWIJSSTUKKEN

Als het jaar van de vergunningsaanvraag gekend is, wordt dit jaar als referentiejaar bouw of renovatie ingevoerd.

Bewijsstukken voor het aantonen van het jaar van de vergunningsaanvraag zijn:

- het jaar van de vergunningsaanvraag zoals vermeld in (officiële) documenten van de vergunningverlenende overheid over de vergunningsaanvraag

Voorbeelden van (officiële) documenten van de vergunningverlenende overheid:

- *uittreksel uit het vergunningsregister, attest van de vergunningverlenende overheid dat de aanvraag werd ingediend of volledig is, email van de gemeente met informatie over de datum van de stedenbouwkundige aanvraag, de datum van de vergunning zoals vermeld in de notariële akte,*
- het jaar van de aanvraag (of bij gebrek: het jaar van de opmaak) zoals vermeld op het plan opgemaakt en ondertekend door de architect voor het aanvragen van een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning
- het jaar van aanvraag (of bij gebrek: het jaar van de opmaak) zoals vermeld op de door de vergunning verlenende overheid (gemeente/provincie/gewest) goedgekeurde plannen van een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning
- het jaar van de stedenbouwkundige of omgevingsvergunningsaanvraag zoals vermeld in de EPB-aangiften
- het jaar van de stedenbouwkundige of omgevingsvergunningsaanvraag zoals vermeld in de Woningpas
- het 'bouwjaar' en het 'jaar verbouwing' zoals vermeld in een eerder opgemaakt energieprestatiecertificaat na 11 januari 2013 (tenzij op basis van de bewijsstukken een recenter referentiejaar kan worden aangetoond)

Als in bovenstaande bewijsstukken enkel het jaar van de vergunning en niet ook het jaar van de aanvraag wordt vermeld, wordt voor het bepalen van het referentiejaar het jaar van de vergunning **verminderd met 1 jaar**.

////////////////////////////////////

Deel III: Eenheid, project, eigenaar

Een stedenbouwkundige of omgevingsaanvraag of -vergunning voor de regularisatie van werken mag niet worden gebruikt om het referentiejaar bouw of renovatie af te leiden.

Als het jaar van de stedenbouwkundige of omgevingsaanvraag of -vergunning niet uit één van voorgenoemde bewijsstukken gekend is, wordt stap 2 toegepast.

STAP 2 ER ZIJN VASTSTELLINGEN OF MINSTENS ÉÉN BEWIJSSTUK OVER HET BOUW- OF RENOVATIEJAAR

Als informatie over het jaar van de stedenbouwkundige aanvraag of vergunning ontbreekt, of de werken zijn uitgevoerd zonder vergunning, rekent de energiedeskundige het jaar vermeld in het bewijsstuk of de datum van het bewijsstuk terug naar het jaar van de (zogezegde) stedenbouwkundige aanvraag.

Als één bewijsstuk bekend is voor het respectievelijke bouw- of renovatiejaar, wordt het jaar van het bewijsstuk of het bouwjaar zoals vermeld in het bewijsstuk verminderd met het in Tabel 1 aangegeven aantal jaren en wordt dit jaar respectievelijk als referentiejaar bouw of referentiejaar renovatie ingevoerd.

Als er meerdere vaststellingen en bewijsstukken zijn voor het respectievelijke bouw- of renovatiejaar, wordt elk jaar verrekend volgens Tabel 1 en wordt het oudste van deze bewijsstukken als respectievelijke referentiejaar bouw of referentiejaar renovatie ingevoerd.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen

- bewijsstukken **gerelateerd aan de uitvoering** van de werken, en
- bewijsstukken **opgemaakt na de uitvoering** van de werken.

Volgende vaststellingen of bewijsstukken zijn gerelateerd aan de uitvoering van werken:

- het bouw- of renovatiejaar van de eenheid of het gebouw zoals vastgesteld in of op de muren of het dak van de eenheid of het gebouw (behalve jaar vermeld op liften of andere technische installaties);
- uitvoeringsplannen of -details;
- lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen;
- offerten of bestelbonnen;
- verslagen of proces-verbalen van de algemene vergadering van mede-eigenaars;
- aannemingsovereenkomsten;
- werfverslagen of vorderingsstaten;
- facturen van bouwmaterialen of leveringsbonnen;
- foto's genomen tijdens de uitvoering van de werken (met vermelding van de datum).

////////////////////////////////////

Deel III: Eenheid, project, eigenaar

Volgende bewijsstukken gelden als bewijsstuk opgemaakt na de uitvoering van de werken:

- facturen van aannemers
- formulieren voor fiscale aftrek of subsidie- of premieaanvraagdossiers (op basis van datumgoedkeuring of uitvoering);
- proces-verbalen van voorlopige of definitieve opleveringen;
- as-builtonplannen;
- het 'bouwjaar' zoals vermeld in de kadastrale legger (enkel voor referentiejaar bouw);
- het 'bouwjaar' zoals vermeld in een notariële akte of verkoopakte (enkel voor referentiejaar bouw);
- het 'bouwjaar' of 'jaar verbouwing' zoals vermeld in een EPC voor 11 januari 2013.
- het 'bouwjaar' zoals vermeld in de Woningpas (enkel voor referentiejaar bouw);

Let op bij plannen die worden opgemaakt in het kader van een regularisatieaanvraag, een vergunningsaanvraag voor de herbestemming van een pand of voor andere doeleinden (vb. herinrichting interieur). De datum op dit type plannen duidt niet noodzakelijk op het referentiejaar bouw, omdat de plannen merkelijk later kunnen zijn opgesteld.

Type bewijsstuk	Documenten gerelateerd aan de	Documenten na de uitvoering
Referentiejaar bouw van de eenheid of het gebouw	- 1	- 2
Referentiejaar renovatie van de gebouwschil	- 1	- 2
Referentiejaar fabricage	0	- 1

Tabel 1: Verrekening referentiejaar bouw, renovatie of fabricage

Als één bewijsstuk bekend is voor het respectievelijke bouw- of renovatiejaar, wordt het jaar van het bewijsstuk of het bouwjaar zoals vermeld in het bewijsstuk verminderd met het in Tabel 1 aangegeven aantal jaren en wordt dit jaar als respectievelijk referentiejaar bouw of referentiejaar renovatie ingevoerd.

Als er meerdere vaststellingen en bewijsstukken zijn voor het respectievelijke bouw- of renovatiejaar, wordt elk jaar verrekend volgens Tabel 1 en wordt het **oudste** van deze bewijsstukken als respectievelijke referentiejaar bouw of referentiejaar renovatie ingevoerd.

Voorbeeld

////////////////////////////////////

Deel III: Eenheid, project, eigenaar

- *In de inkom van een kantoor is een gedenksteen 'eerste steenlegging op 1985'. Op basis van deze vaststelling (cfr. 'document gerelateerd aan de uitvoering') kan 1984 als referentiejaar bouw worden ingevoerd.*

STAP 3 ER ZIJN GEEN BEWIJSSTUKKEN EN GEEN VASTSTELLINGEN

Als er geen vaststellingen of bewijsstukken zijn voor het referentiejaar bouw, wordt referentiejaar bouw 'onbekend' aangeduid of wordt, in geval van een bouwjaar vóór 1971, een referentiejaar bouw op basis van de beschikbare informatie ingevuld. Bij een bouwjaar tot en met 1970 is dus een terugrekening volgens tabel 1 niet nodig.

Voorbeeld

- *In de gevel van een hoeve is '1913' ingemetseld. Op basis van deze indicatie voor het bouwjaar wordt referentiejaar bouw '1913' ingevuld. Terugrekenen volgens Tabel 1 is niet nodig bij referentiejaar bouw tot 1970.*

Als er geen vaststellingen of bewijsstukken zijn voor het referentiejaar renovatie, wordt geen referentiejaar renovatie ingevuld.

III.3.1.2 Werkwijze voor het bepalen van het referentiejaar fabricage

Het referentiejaar fabricage wordt bepaald op basis van vaststellingen en algemene bewijsstukken. Als het productiejaar van een materiaal of installatie gekend is, zoals in een inscriptie in de afstandhouder van het raam of op een ketelkenplaat, uit technische documentatie, ... wordt het productiejaar als referentiejaar fabricage gebruikt.

Bij gebrek aan informatie over het productiejaar, rekent de energiedeskundige het jaar vermeld in het bewijsstuk voor het leveren en/of plaatsen van het materiaal of installatie terug naar het productiejaar. Hiervoor wordt het jaar van het bewijsstuk verminderd met het in Tabel 1 vermelde aantal jaar.

Voorbeelden:

- *In de afstandhouder van dubbele beglazing wordt een datum vermeld. Het jaar in deze datum is het productiejaar van het glas en mag (zonder verrekening) worden gebruikt om het type beglazing te bepalen.*
- *Een factuur van de aannemer van 2004 toont aan dat de ketel in een woning werd vervangen. De datum van de factuur wordt teruggerekend om het fabricagejaar van de ketel te bepalen (zijnde $2004 - 1 = 2003$).*

////////////////////////////////////

Deel III: Eenheid, project, eigenaar

III.3.2 Datum plaatsbezoek

Bij alle EPC's moet de datum van het plaatsbezoek ingevuld worden.

De datum van het plaatsbezoek refereert naar de datum van inspectie van de energiedeskundige.

Het EPC mag niet later dan 6 maanden na het plaatsbezoek ingediend worden.

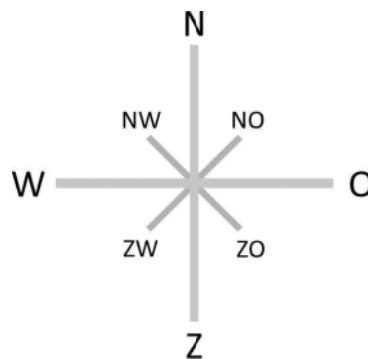
Alleen als de energiedeskundige bij de opmaak van een (nieuw) EPC een **nieuw plaatsbezoek** uitvoert en alle invoergegevens uit een eerder energieprestatiecertificaat controleert en aanpast aan de laatste versie van het inspectieprotocol, past de energiedeskundige de datum van het plaatsbezoek aan.

Als de eigenaar - na het doorsturen van het EPC naar de Energieprestatiedatabank - nog extra bewijsstukken aan de energiedeskundige ter beschikking stelt en deze niet strijdig zijn met de eerdere vaststellingen tijdens het plaatsbezoek kan de energiedeskundige deze - zonder opnieuw ter plaatse te gaan - aanpassen in de software. De datum van het plaatsbezoek mag dan **niet** worden aangepast.

III.3.3 Oriëntatie van de voorgevel, overige gevels en daken

Voor alle EPC's bepaalt de energiedeskundige de oriëntatie van de voorgevel en van de overige gevels en hellende daken, per 45° (noord, noordoost, oost, zuidoost, zuid, zuidwest, west en noordwest). Als de oriëntatie verschilt van deze mogelijkheden wordt de dichtstbijzijnde oriëntatie ingevoerd.

Bij twijfel over de voorgevel wordt de meest voor de hand liggende gevel gekozen. Dit is de gevel langs de straatzijde, de gevel met de voordeur, ...



Figuur 2: Oriëntatie

III.3.4 Thermische massa

Bij eenheden wordt de thermische massa bepaald.

De thermische massa heeft betrekking op het beschermde volume van de eenheid. Zowel muren, vloeren en daken buiten, binnen en op de perceels- of eigendomsgrens worden beschouwd.

////////////////////////////////////

Deel III: Eenheid, project, eigenaar

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen drie categorieën: zwaar, half zwaar/matig zwaar en licht.

- Een eenheid met zowel massieve vloeren, massieve muren als een massief dak of plafond valt in de categorie 'zwaar'.

Voorbeeld: Beton en volle steen zijn massief.

- De thermische massa 'licht' wordt toegepast bij hout- en staalskeletbouw zonder massieve opvullingen met uitzondering van de onderste vloer.

Voorbeelden: houtskeletbouw, al dan niet afgewerkt met een spouw en baksteengevel.

- In de overige gevallen is de thermische massa van de eenheid of het collectief woongebouw 'half zwaar/matig zwaar'.

Voorbeelden: woning uit baksteen met betonnen vloeren en een houten dakgebinte voor het hellend dak, massieve houtbouw,..

Bij twijfel wordt uitgegaan van 'half zwaar/matig zwaar'.

III.3.4.1 De thermische massa overnemen uit een bewijsstuk.

- De thermische massa uit de **EPB-aangifte** (EPW-formulier – 'type constructie' van de energiesector) wordt enkel overgenomen als de eenheid in de EPB-aangifte uit slechts één energiesector bestaat of als alle energiesectoren van de eenheid dezelfde thermische massa hebben.
- Ook de thermische massa uit een eerder opgemaakt EPC mag enkel worden overgenomen als het gebouw of de eenheid geen verbouwing of uitbreiding heeft ondergaan sinds de opmaak van het eerder opgemaakt EPC.

III.3.5 Aantal open haarden voor stukhout

Bij de EPC's voor eenheden wordt de aan- of afwezigheid van open haard(en) voor stukhout aangeduid.

- Van zodra er minstens één open haard voor stukhout aanwezig is, wordt 'aanwezig' aangeduid.
- Open haarden voor stukhout die echter duidelijk buiten gebruik zijn gesteld (dichtgetimmerd, dichtgemaakt met gipskarton, schouw afgebroken, ...) worden niet beschouwd als 'aanwezig'. Voor de correcte inspectie van open haarden: zie Deel VI.

Goed om weten: Een open haard voor stukhout heeft zichtbare vlammen die niet volledig afgeschermd kunnen worden en valt onder de definitie van 'sfeerverwarming' (zie Deel VI). De aanwezigheid van een open haard voor stukhout heeft bijgevolg geen effect op de energiescore.

////////////////////////////////////

Deel III: Eenheid, project, eigenaar**III.3.6 Infiltratiedebiet**

Bij alle EPC's kan een infiltratiedebiet worden ingevoerd.

Voor het infiltratiedebiet wordt de (kleine) v_{50} -waarde (m^3/hm^2) ingevoerd.

Dit is het gemeten lekdebet van het geteste volume (= (grote) V_{50} -waarde bij 50 Pa (m^3/h)) gedeeld door de oppervlakte van de gebouwschil met begrenzing buiten, grond, AOR of kelder (m^2) van dit volume.

Het infiltratiedebiet kan worden overgenomen uit een EPB-aangifte of eerder opgemaakt energieprestatiecertificaat. Als er een rapport van een luchtdichtheidsmeting beschikbaar is, dan worden deze resultaten ook gebruikt op voorwaarde dat:

- De meting van luchtdichtheid conform de norm NBN EN 13829 en voor luchtdichtheidsmetingen vanaf 2006 conform de bijkomende specificaties voor de meting van de luchtdichtheid van gebouwen in het kader van de EPB-regelgeving is uitgevoerd (zie <https://www.energiesparen.be/EPB-pedia/luchtdichtheid>)
- Het geteste volume minstens het beschermde volume van de eenheid of het appartementsgebouw bevat.

Dit betekent dat een luchtdichtheidsmeting van een volledig appartementsgebouw mag worden gebruikt voor een appartement in dit gebouw. Het resultaat van een luchtdichtheidsmeting van een andere eenheid in een appartementsgebouw mag echter niet geëxtrapoleerd worden naar een eenheid of het appartementsgebouw waarvoor het EPC wordt opgesteld.

Als enkel de grote V_{50} -waarde (m^3/h) wordt vermeld in de luchtdichtheidsmeting, kan de energiedeskundige de kleine v_{50} -waarde berekenen door de grote V_{50} -waarde van het geteste volume te delen door de oppervlakte van de gebouwschil met begrenzing buiten, grond, AOR of kelder van het geteste volume.

Een passiefhuiscertificaat mag **niet** gebruikt worden als bewijs voor het infiltratiedebiet.

Deel III: Eenheid, project, eigenaar**III.5 EXTRA INFORMATIE OP HET EPC****III.5.1 Toelichtingen van de energiedeskundige**

De energiedeskundige kan eigen informatie toevoegen aan het energieprestatiecertificaat.

Alle informatie die de energiedeskundige aan het energieprestatiecertificaat toevoegt, is **objectief en niet in strijd met de geest van het inspectieprotocol.**

Een opmerking heeft als doel om:

- de werkwijze voor de opmaak van het energieprestatiecertificaat te verduidelijken of om invoergegevens toe te lichten;
- een materiaal of installatie te vermelden, die niet ingerekend wordt maar ter plaatse kan worden vastgesteld of door bewijsstukken kan worden aangetoond;
- informatie bij de aanbevelingen toe te voegen.

Voorbeelden

- *Er moet een fictieve invoer ingerekend worden omdat de werkelijke invoer (nog) niet in de software beschikbaar is. Dit wordt best toegelicht.*
- *Een factuur vermeldt dat er een reflecterende folie werd geplaatst op het hellend dak. Omdat de gedeclareerde lambda-waarde niet gekend is, kan dit niet ingevoerd worden als isolatie. De aanwezigheid van deze folie kan wel vermeld worden bij de opmerkingen.*
- *Een eigenaar verklaart dat er isolatie werd geplaatst in het dak. De aanwezigheid van de isolatie kan niet ter plaatse vastgesteld worden, omdat het dak is afgewerkt. Er zijn geen bewijsstukken. De isolatie mag niet ingerekend worden omdat er geen geldig bewijs is. In het opmerkingenveld mag de energiedeskundige noteren dat de eigenaar verklaart dat het dak geïsoleerd is, maar dat deze isolatie niet mag ingerekend worden wegens gebrek aan vaststellingen en bewijsstukken.*
- *Er wordt automatisch aanbevolen om de voorgevel langs binnen of langs buiten te isoleren. De voorgevel behoort echter tot een beschermd stadsgezicht. Er kan opgemerkt worden dat de voorgevel deel uitmaakt van een beschermd stadsgezicht en enkel langs de binnenkant kan geïsoleerd worden.*

