

VLAAMS
ENERGIE- &
KLIMAATAGENTSCHAP



INSPECTIEPROTOCOL

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

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

Geldig vanaf 1 januari 2022



Belgisch Staatsblad d.d. 31-12-2021

<http://www.emis.vito.be>



www.energiesparen.be

Inhoudsopgave

II.3.3.2.9	Subsidieaanvragen bij de Vlaamse overheid of de netbeheerder	15
II.3.3.2.10	Verklaringen van overeenkomstigheid met STS of ATG	15
II.3.3.2.11	Foto's	15
II.3.3.2.12	Verslag van destructief onderzoek.....	16
II.3.3.2.1	Verslag opgemaakt door expert aangesteld door de rechtbank	16
II.3.3.2.2	EPB-aangiften	16
II.3.3.2.3	Energieprestatiecertificaten.....	16
II.3.3.2.4	Technische documentatie met productinformatie	16
II.4	TEGENSPRAAK, ONBEKENDE INVOERGEGEVENS OF TWIJFEL	17
II.4.1	Tegenspraak	17
II.4.1.1	Tussen vaststelling en bewijsstuk	17
II.4.1.2	Tussen bewijsstukken	17
II.4.2	Twijfel	18
II.4.3	Onbekende invoergegevens	18
II.5	OVERNAME OF HERGEBRUIK VAN INVOERGEGEVENS	19
II.5.1	Overdracht van de invoergegevens van het EPC gemeenschappelijke delen naar het EPC van de eenheid	1
	9	
II.5.1.1	Rechtstreekse overdracht	19
II.5.1.2	Werkwijze bij fouten in het EPC gemeenschappelijke delen	19
II.5.2	Herbruiken van invoergegevens tussen eenheden	19
II.6	TYPE INVOERGEGEVEN EN BEWIJSSTUKKEN	21
II.6.1	Getalswaarden van producteigenschappen	21
II.6.2	Kenmerken	21
II.6.3	Afmetingen, helling, oriëntatie, begrenzing en aantal	22
II.6.4	Referentie jaren	22
II.6.5	Specifieke invoergegevens	22
II.7	BIJHOUDEN PROJECTDOSSIER	23
II.7.1	VEKA-controle	23
II.7.2	Bewijsstukken en de ondertekende aanstiplijst	23
II.7.3	Fotografisch dossier	23
II.7.4	Grafisch dossier.....	24
II.7.4.1	Voor eenheden	24
II.7.4.2	Voor gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.....	25
II.7.4.3	Richtlijnen voor de opmaak van een schets van een appartementsgebouw.....	25

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

*Deel II: Verzamelen van de invoergegevens***DEEL II: VERZAMELEN VAN DE INVOERGEGEVENS****II.1 VOORBEREIDING VAN HET PLAATSBEZOEK**

Voor de opmaak van een EPC is een **plaatsbezoek verplicht**. Bereid het plaatsbezoek grondig en tijdig voor, regel de toegangen, en vraag tijdig het bouwjaar en de bewijsstukken op.

1. Vooraleer ter plaatse te gaan, zorgt u er voor dat u een totaaloverzicht hebt van de te certificeren gebouwen en gebouweenheden, én van de omgeving. Gebruik hiervoor een satellietkaart of een andere online tool:
 - [Geopunt Vlaanderen](#)
 - o U kunt kiezen welke onderlegger u gebruikt: luchtfoto, Grootschalig Referentiebestand,...
 - o U kunt lengten en oppervlakten meten
 - [Cadgis](#)¹
 - o U kunt kiezen hoeveel informatie u wenst te zien van de (kadastrale) percelen
 - o U kunt lengten en oppervlakten meten
 - [Google maps](#)
 - o Handig om tussen verschillende zichten te wisselen: 2D, streetview en 3D
 - [Energieprestatiedatabank](#)
 - o De kaart in de Energieprestatiedatabank is deze van het Grootschalig Referentiebestand
 - o U kunt verifiëren of het adres van de eenheid of het gebouw aanwezig en correct is.
 - o U kunt verifiëren hoeveel eenheden in het gebouw aanwezig zijn.
 - o U kunt nagaan of er al een EPC gemeenschappelijke delen aanwezig is voor het gebouw.

¹ Werkt niet met internet explorer.

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens**Inspectietip**

Bereid uw plaatsbezoek grondig en tijdig voor samen met de eigenaar(s) of gebouwbeheerder, zodat u tijdens het plaatsbezoek over zoveel mogelijk bewijsstukken beschikt. Zeker bij het EPC van de gemeenschappelijke delen is dit van belang, aangezien de invoer van de individuele eenheden afhankelijk is van de gekende invoer bij het **EPC van de gemeenschappelijke delen** van het appartementsgebouw. Daarom zal u op voorhand aan de gebouwbeheerder moeten vragen om alle mogelijke bewijsstukken ter beschikking te stellen, ook deze van individuele eigenaars.

II.1.2 Instrumenten voor het plaatsbezoek

De energiedeskundige beschikt over volgende documenten en instrumenten om het plaatsbezoek uit te voeren:

- de documenten ontvangen van de eigenaar als mogelijke bewijsstukken;
- een fototoestel;
- een zaklamp;
- de nodige meettoestellen zoals een (digitale) afstandsmeter, hoogtemeter, vouwmeter, helling- of inclinometer;
- een (digitale) glas- en spouwdiktemeter;
- een toestel (low-e coating detector) of lichtpunt ((led)lamp of aansteker);
- een magneet voor het controleren van de werking van de circulatiepomp;
- een lang dun voorwerp zoals haakpen, breinaald, spaak, ...;
- eventueel een schroevendraaier;
- eventueel een endoscoop;
- eventueel een kompas;
- eventueel een (telescopische) ladder.

II.2 HET PLAATSBEZOEK**II.2.1 Welke gebouwdelen dienen minimum bezocht te worden?****II.2.1.1 Eenheden**

Bij de opmaak van het EPC van de individuele eenheden is de energiedeskundige verplicht om **de eenheid** ter plaatse te onderzoeken.

Bij een collectieve installatie wordt ook het stooklokaal onderzocht, tenzij een EPC van de gemeenschappelijke delen aanwezig is.

II.2.1.2 Gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw

Bij de opmaak van het EPC van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw is de energiedeskundige verplicht om volgende ruimtes ter plaatse te onderzoeken:

- **alle gemeenschappelijke ruimten** van het gebouw

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

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

- gemeenschappelijke circulatieruimtes zoals trappen en gangen,
- gemeenschappelijke leefruimtes, garages, zolders of berguimten,
- het collectieve stooklokaal, ...;
- **de daken, gevels en vloeren enz.** op voorwaarde dat de toegang mogelijk is.
 - voor de bepaling van de eigenschappen van de schildelen
 - vb. visuele inspectie van isolatie

Het bezoeken van de eenheden in het gebouw is niet verplicht maar kan wel een meerwaarde vormen voor het bepalen van het beschermde volume, de begrenzingen, de oppervlakken en de eigenschappen van de gebouwschil.

De energiedeskundige kan via het opmerkingenveld op het EPC toelichten welke ruimte(n) of eenheden niet werden bezocht.

De niet bezochte ruimten en eenheden worden ook vermeld of op plan aangeduid in het projectdossier (zie II.7).

II.3 WERKWIJZE VOOR HET VERZAMELEN VAN DE INVOERGEGEVENS**II.3.1 Hoofdprincipes**

De energiedeskundige

- verzamelt de invoergegevens op basis van de **vaststellingen** tijdens het plaatsbezoek (zie II.3.2),
- haalt invoergegevens uit de **bewijsstukken** (zie II.3.3) of
- gebruikt de **aannamen** zoals vastgelegd in het inspectieprotocol

De energiedeskundige verzamelt zo **gedetailleerd** mogelijke invoergegevens.

Dit betekent onder meer dat de energiedeskundige:

- alleen 'onbekend' invoert als de **aan- of afwezigheid niet kan worden vastgesteld** of aangetoond;
- de bronnen voor het **opzoeken** van producteigenschappen **moet** gebruiken;
- gekende invoergegevens in de software **moet** invoeren;
- **de eigenaar informeert** over de mogelijkheid en de voor- en nadelen van bijkomend onderzoek (demontage of destructief onderzoek).

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens**II.3.2 Vaststellingen en destructief onderzoek****II.3.2.1 Momentopname**

Het energieprestatiecertificaat geeft de situatie weer die is vastgesteld op het **moment** van het plaatsbezoek.

Er wordt **geen** rekening gehouden met nog uit te voeren werkzaamheden.

II.3.2.2 Materialen

Er wordt uitgegaan van een **correcte uitvoering** van de materialen.

II.3.2.3 Installaties**II.3.2.3.1 ER WORDT UITGEGAAN VAN EEN CORRECTE UITVOERING EN EEN CORRECTE AANSLUITING EN WERKING VAN DE INSTALLATIES.**

Als (een deel van) een installatie tijdelijk defect of buiten gebruik is, gaat de energiedeskundige ervan uit dat de installatie **normaal functioneert** (zie vanaf deel VI).

Voorbeeld

- *De tappunten (zie deel VIII) van een sanitair warm waterinstallatie in een klein handelspand zijn (nog) niet aangesloten op de opwekker. De energiedeskundige gaat uit van een normaal functionerende warm waterinstallatie.*
- *Het warmte-opwekkingssysteem kan niet werken wegens een onderbreking in de toevoer van stroom of brandstof (de stookolietank is leeg of de gastoevoer is afgesloten). De energiedeskundige gaat uit van een normaal functionerende verwarmingsinstallatie.*
- *De leidingen tussen de ketel en de radiatoren zijn lek. De energiedeskundige gaat uit van een normaal functionerende verwarmingsinstallatie.*

Bevindingen over een slechte plaatsing of uitvoering kunnen op het energieprestatiecertificaat vermeld worden.

II.3.2.3.2 ENKEL GEBOUW GEBONDEN MATERIALEN EN INSTALLATIES WORDEN IN REKENING GEBRACHT.

Dit zijn materialen en installaties die tijdens het plaatsbezoek aanwezig zijn, én aan een muur, vloer, plafond of dak bevestigd of in een muur, vloer, plafond of dak geïntegreerd zijn.

Voorbeeld

- *De energiedeskundige houdt geen rekening met losse verplaatsbare elektrische verwarmingstoestellen, losse verplaatsbare airco-toestellen, nog niet geïnstalleerde installaties, isolatie die in de wooneenheid aanwezig is maar (nog) niet geplaatst werd, ...*

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

II.3.2.4 Visuele vaststellingen

Tijdens de visuele inspectie wordt uitgegaan van **visuele** vaststellingen (zien).

Als ook andere vaststellingen (horen, ruiken, voelen) worden aanvaard, zijn deze uitdrukkelijk in het inspectieprotocol vermeld.

Voorbeelden van niet visuele en niet aanvaarde vaststellingen

- *het afleiden van de aanwezigheid van isolatie op basis van het doorveren van een plat dak;*
- *het afleiden van de aanwezigheid van een luchtlaag op basis van een 'hol' geluid bij het kloppen op een muur.*

Voorbeelden van niet visuele maar wel aanvaarde vaststellingen

- *Het voelen van de isolatiedikte van een harde isolatieplaat met een priem in een kleine opening in de muur (zie deel V).*
- *Als tijdens het stookseizoen een waarneembare warmte wordt gevoeld aan de vloer wordt uitgegaan van vloerverwarming in deze ruimte (zie deel VI).*

II.3.2.5 Destructief onderzoek

Als vermoed wordt dat een bepaald materiaal of deel van een installatie geplaatst werd, maar dit niet kan worden vastgesteld of aangetoond, biedt eenvoudig destructief onderzoek soms een oplossing.

Voorbeelden

- *Het uitnemen van een inbouwspot in het plafond;*
- *Het openschroeven van de frontplaat van de ketel;*
- *Het boren van een gaatje in een voeg van het metselwerk.*

Destructief onderzoek is niet verplicht. De energiedeskundige is ook niet verplicht om dit (destructief) onderzoek zelf uit te voeren.

Vaststellingen uit destructief onderzoek mogen enkel worden gebruikt als de energiedeskundige de eigenschappen ter plaatse vaststelt of op basis van ontgensprekelijke detail- en overzichtsfoto's (zie II.3.3.2.11).

Als een verslag van destructief onderzoek door een derde werd opgemaakt (vb. in het kader van de dakisolatienorm), gelden bijzondere voorwaarden (zie II.3.3.2).

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens**II.3.3 Bewijsstukken**

De energiedeskundige

- **controleert** of de ontvangen documenten voldoen aan de **voorwaarden** beschreven in het inspectieprotocol vooraleer ze te gebruiken als bewijsstuk (zie II.3.3.1)
- **controleert** de informatie uit de bewijsstukken met de situatie **ter plaatse**
- **kijkt na** of door aanpassingen aan de eenheid, de software en/of het inspectieprotocol, ... geen verkeerde **invoergegevens** worden overgenomen

Voorbeelden

- *Het vergelijken van de in het bewijsstuk vermelde oppervlakte met de werkelijke oppervlakte.*
- *Het meten van totale dikten van schildelen om na te gaan of de in het bewijsstuk vermelde dikte mogelijk is.*
- *Het controleren of de informatie uit een technisch as-built plan overeen komt met de geplaatste installaties.*
- *Het controleren van de informatie uit een eerder opgemaakt EPC of EPB-aangifte met de toestand op het moment van het plaatsbezoek. Zo kunnen de verliesoppervlakken en het volume steeds gecontroleerd worden.*

Hoe omgegaan wordt met tegenspraak, onbekende invoergegevens of twijfel, zie II.4.

II.3.3.1 Algemene voorwaarden voor alle bewijsstukken

Een document mag alleen als bewijsstuk aanvaard worden als aan onderstaande **voorwaarden** voldaan is.

- Vermelding van **datum** en **auteur** (en handtekening) (zie II.3.3.1.1);
- **Link** tussen het bewijsstuk en **de eenheid / het gebouw** (zie II.3.3.1.1);
- **Link** tussen het materiaal / de installatie in het bewijsstuk en de **plaats van uitvoering** (zie II.3.3.1.2).

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

II.3.3.1.1 VERMELDING VAN ADRES, AUTEUR EN DATUM

Minstens volgende informatie is op het document vermeld:

- het **volledige adres** (gemeente, straatnaam én huisnummer) en/of het **kadastraal nummer** van de betreffende eenheid of het appartementsgebouw (voor opzoekmogelijkheden zie II.1);
- de **auteur** (zoals vermeld per bewijsstuk) en **handtekening** (als dit uitdrukkelijk is vermeld bij het bewijsstuk in deel II.2.3.3);
- de **datum**.

Uitzonderingen voor:

- Een gewijzigd huisnummer, gewijzigde straatnaam of gewijzigd kadasternummer op voorwaarde dat de bevoegde gemeente of het kadaster deze wijziging schriftelijk aantoont of het gewijzigd huisnummer ter plaatse op het gebouw kan worden vastgesteld.
- Geen of een onvolledig adres maar op het bewijsstuk staat:
 - De naam van het appartementsgebouw
 - Op voorwaarde dat de naam van het appartementsgebouw ontegensprekelijk kan gelinkt worden aan het gebouw;
 - Een lotnummer van het perceel waarop de eenheid of het appartementsgebouw gebouwd is
 - Op voorwaarde dat informatie van de bevoegde gemeente (zoals informatie uit een goedgekeurd verkavelingsplan, ...) het lotnummer ontegensprekelijk kan linken aan het betreffende perceel of de betreffende eenheid of appartementsgebouw.
 - Een verblijfsadres
 - Op voorwaarde dat kan aangetoond worden dat de persoon op het verblijfsadres bouwheer was van de uitgevoerde werken of eigenaar was/is van de eenheid of het appartementsgebouw op het ogenblik de werken aan de eenheid of het appartementsgebouw werden uitgevoerd.
- Geen of een onvolledig adres
 - op voorwaarde dat door vaststelling tijdens het plaatsbezoek of andere bewijsstukken (II.3.3.2) het bewijsstuk ontegensprekelijk aan de eenheid of het appartementsgebouw wordt gelinkt.

Deel II: Verzamelen van de invoergegevensAanvaarde bronnen:

Voor het aantonen van het lotnummer, het verblijfsadres, ... wordt informatie uit **officiële documenten van de bevoegde overheid, het kadaster of de notaris** aanvaard, zoals

- goedgekeurde verkavelingsvergunning,
- kadastraal uittreksel,
- notariële akte,
- een brief of email van de bevoegde overheid of het kadaster waarin verwezen wordt naar informatie uit officiële documenten

Voorbeelden

- *Een factuur met de naam van de bouwheer en zijn toenmalige verblijfsadres wordt aanvaard als de bouwheer beschikt over een koopakte die aantoont dat hij eigenaar was op het ogenblik de werken vermeld in de factuur of als de naam van de bouwheer en het verblijfsadres ook zijn vermeld op de stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van werken.*
- *Een factuur vermeldt enkel een lotnummer en geen adres. Een schrijven van de bevoegde gemeente bevestigt dat het lotnummer uit de verkavelingsvergunning overeenkomt met het betreffende adres.*
- *Een technisch plan van de vloerverwarming zonder adres wordt aanvaard als de energiedeskundige tijdens het plaatsbezoek vaststelt dat de indeling van de ruimten dezelfde is als deze op het plan.*
- *Op één van de facturen (plaatsen van vloerisolatie) die de eigenaar bezorgt aan de energiedeskundige is niet het werfadres maar enkel de naam van de eigenaar en zijn toenmalige verblijfsadres vermeld. Op basis van de overige facturen waar zowel het werfadres, de naam van de eigenaar en zijn toenmalige verblijfsadres worden vermeld, en op basis van de chronologie van de overige facturen (storten van betonvloer, plaatsen van de chape, ...), wordt ontegensprekelijk aangetoond dat ook deze werken betrekking hebben op de wooneenheid.*

II.3.3.1.2 LINK TUSSEN HET MATERIAAL/INSTALLATIE IN HET BEWIJSSTUK EN DE PLAATS VAN UITVOERING

De informatie vermeld in het bewijsstuk moet toelaten om het materiaal of de installatie in het bewijsstuk te linken aan de plaats van uitvoering (= gevel, dak, plafond, vloer, ...).

De plaats van uitvoering kan onder meer afgeleid worden op basis van:

- de **vermelding van de plaats** in het bewijsstuk zoals isolatie in het hellend dak, dakisolatie, spouwmuurisolatie, vloerisolatie, ...
- het **merk en het type** van het materiaal
 - **visuele vaststellingen** zoals de vaststelling van het materiaal of boorgaten voor

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

het inblazen van spouwmuurisolatie

- de grootteorde van de in het bewijsstuk vermelde **oppervlakte** en de werkelijke oppervlakte

De vermelding van enkel de prijs van het materiaal kan geen uitsluitel geven over de oppervlakte ende plaats van uitvoering.

Bij twijfel over de plaats van uitvoering kan de informatie niet gebruikt worden en is verder(destructief) onderzoek aangewezen.

Voorbeelden

- *Op een factuur voor de aankoop van bouwmaterialen voor een wooneenheid met zowel een hellend als plat dak is uitsluitend 'het plaatsen van dakisolatie' (dus zonder type isolatie, zonder type schildeel of zonder oppervlakte) vermeld. Dit is onvoldoende omdat niet kan afgeleid worden in welk dakdeel de dakisolatie is geplaatst.*
- *Een factuur voor de aankoop van bouwmaterialen met de vermelding van isolatie en de aangekochte hoeveelheid, waarbij de op de factuur vermelde hoeveelheid of de oppervlakte overeenkomt met de werkelijke oppervlakte van het dak (= zelfde grootteorde), wordt aanvaard om de aanwezigheid van isolatie in het dak aan te tonen.*

II.3.3.2 Overzicht van de algemene bewijsstukken

De algemene bewijsstukken worden hierna opgesomd.

Documenten die niet vermeld worden in het inspectieprotocol worden **niet aanvaard**:

- verklaringen van de eigenaar, fabrikant, aannemer of architect
- gegevens uit het isolatieformulier (BNRE/ISO 1 voor nieuwbouw of BNRE/ISO 2 voor vernieuwbouw)
- ontwerpplannen
- ex post facto documenten of ex post facto informatie op bewijsstukken
- mondelinge informatie
- ...

Voorbeeld van ex post facto informatie:

- *Als op een factuur voor het plaatsen en leveren van isolatie het merk en het type met de hand zijn aangevuld, mag het merk en het type isolatie niet worden aanvaard of gebruikt.*

Voorbeeld van verklaringen die niet aanvaard worden:

- *De eigenaar verklaart dat er geen isolatie aanwezig is, ook al staat er isolatie op het vergunde plan vermeld. Met de verklaring van de eigenaar wordt geen rekening gehouden. Als u als energiedeskundige vermoedt dat er geen isolatie werd geplaatst, kan dit verder onderzocht worden door bijvoorbeeld destructief onderzoek.*
- *Een mail van een aannemer of fabrikant met de vermelding dat een bepaald product geplaatst werd in de eenheid, wordt niet aanvaard.*

II.3.3.2.1 PLANNEN

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

- Plannen opgemaakt voor het aanvragen van een **stedenbouwkundige of omgevingsvergunning** en ondertekend door de **architect**
- De door de vergunning verlenende overheid (gemeente/provincie/gewest) **goedgekeurde plannen** van een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning
- **Uitvoeringsplannen** en/of uitvoeringsdetails opgemaakt door de **architect of werfleider**
- **As-builtplannen** opgemaakt door een **architect of aannemer**

* Ook digitale uitvoerings- en asbuiltplannen komen in aanmerking.

* Herkennen van uitvoerings- en as-builtplannen:

Deze plannen vermelden meestal letterlijk 'uitvoering' of 'as-built'. Bij het ontbreken van deze vermelding kan een uitvoeringsplan herkend worden op basis van

- de vermelding van de wijzigingen in de planindex (chronologie van de wijzigingen)
- een opmaakdatum na het bekomen van de vergunning.

Bij twijfel wordt niet uitgegaan van een uitvoeringsplan.

AFBRAAK - HEROPBOUW VAN EEN WONING

bouwplaats ABC-sstraat 13 9250 Waasmunster kadaster xyz	provincie OOST-VLAANDEREN gemeente Waasmunster
bouwheer Luc Peeters adres tel email	ingenieur stabiliteit Jan Janssens adres tel email
architect SDPA adres tel email	epi/verrijker EPC adres tel email
architect	veiligheidscoördinator SAFE adres tel email
fase UITVOERING	
inhoud plan NIEUWE WONING NIVO 0 / NIVO +1 / GEVELS	
dd	wijzigingen
10/09/2020	detail aanzet gevel
20/11/2020	niveau vloerplaat +1
06/02/2021	locatie ventilatie openingen
-	-
-	-
dossier	ABC13
plandatum	190
	03/05/2020
plannummer	UV 01/05



Figuur 2: Uitvoeringsplan met index van aanpassingen

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens**II.3.3.2.2 LASTENBOEKEN, MEETSTATEN OF AANBESTEDINGSPLANNEN**

Lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen van de architect of aannemer op voorwaarde dat deze onderdeel vormen van een aannemingsovereenkomst. Dit wordt aangetoond als

- in de aannemingsovereenkomst naar het lastenboek, de meetstaat en/of het aanbestedingsplan wordt verwezen of;
- het lastenboek, de meetstaat en/of het aanbestedingsplan zijn ondertekend door de aannemer en bouwheer.

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

Als een lastenboek, meetstaat of aanbestedingsplan ontegensprekelijk aan de eenheid of het appartementsgebouw kan worden gelinkt, is de vermelding van een datum (zie II.2.3.1.1) geen voorwaarde.

II.3.3.2.3 OFFERTEN OF BESTELBONNEN

Offerten of bestelbonnen opgemaakt door de aannemer als door vaststelling of bewijsstukken kanaangetoond worden dat het product in de offerte of bestelbon ook in de eenheid geplaatst is.

II.3.3.2.4 VERSLAGEN OF PROCES VERBALEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS

Verslagen of proces verbalen van de algemene vergadering van mede-eigenaars waarin beslist wordt een materiaal of installatie te plaatsen.

II.3.3.2.5 AANNEMINGSOVEREENKOMSTEN

Aannemingsovereenkomsten ondertekend door aannemer en bouwheer.

II.3.3.2.6 WERFVERSLAGEN, VORDERINGSSTATEN OF PROCES-VERBALEN

Werfverslagen, vorderingsstaten of proces-verbalen van voorlopige of definitieve opleveringen opgemaakt door de architect of werfleider. Dit omvat ook elektrische verstuurde werfverslagen.

II.3.3.2.7 FACTUREN VAN BOUWMATERIALEN OF LEVERINGSBONNEN

II.3.3.2.8 FACTUREN VAN AANNEMERS

II.3.3.2.9 SUBSIDIEAANVRAGEN BIJ DE VLAAMSE OVERHEID OF DE NETBEHEERDER

Zowel de informatie in een door de aannemer ondertekend formulier in het kader van de fiscale aftrek als de informatie uit een subsidie- of premieaanvraagdossier bij de Vlaamse overheid of de netbeheerder op voorwaarde dat:

- de goedkeuring van het subsidie- of premieaanvraag wordt aangetoond door:
 - o de goedkeuringsbrief van de Vlaamse overheid of netbeheerder of;
 - o een rekeninguittreksel (betaling van de subsidie of premie) of;
- de uitvoering wordt bevestigd door een factuur van de aannemer.

II.3.3.2.10 VERKLARINGEN VAN OVEREENKOMSTIGHEID MET STS OF ATG

Deze verklaringen moeten opgemaakt en ondertekend zijn door de aannemer.

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens**II.3.3.2.11 FOTO'S**

Foto's genomen (door bijvoorbeeld de eigenaar, architect of aannemer, ...) tijdens de uitvoering van de werken als:

- ook een overzichtsfoto aantoont dat het schildeel of de installatie geplaatst is in debetreffende eenheid of het appartementsgebouw en;
- als (door een detailfoto) de samenstelling van het schildeel of de installatie te herkennen is.

De algemene voorwaarden met betrekking tot het adres, de auteur en de datum zijn niet van toepassing voor foto's.

II.3.3.2.12 VERSLAG VAN DESTRUCTIEF ONDERZOEK

Als een verslag van destructief onderzoek door een derde werd opgemaakt, mag dit worden aanvaard als bewijsstuk op voorwaarde dat het verslag detailfoto's bevat, die de aanwezigheid van de beschreven gegevens over het materiaal, de isolatiedikte, ... bevestigen.

Als het verslag geen overzichtsfoto bevat die de link tussen de detailfoto's en de eenheid

ontegensprekelijk aantoont, volstaat de vermelding van het adres van de eenheid in het verslag.

II.3.3.2.1 VERSLAG OPGEMAAKT DOOR EXPERT AANGESTELD DOOR DE RECHTBANK

De vaststellingen van materialen of installaties in het verslag van een door de rechtbank aangestelde expert worden aanvaard als bewijsstuk.

II.3.3.2.2 EPB-AANGIFTEN

EPB-aangiften (transmissieformulier, EPW-formulier, ...), ook als deze reeds vervallen zijn.

* Het moet duidelijk zijn op welke schildelen de invoergegevens uit de EPB-aangifte betrekking hebben.

* Voor het EPC van de gemeenschappelijke delen is het toegelaten om een EPB-aangifte van een eenheid in het appartementsgebouw te gebruiken als bewijsstuk.

Gegevens uit EPB-startverklaringen, voorlopige EPB-aangiften en via de EPB-software gegenereerde rapporten worden echter niet aanvaard.

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

II.3.3.2.3 ENERGIEPRESTATIECERTIFICATEN

De invoergegevens van eerder opgemaakte energieprestatiecertificaten, ook als deze reeds vervallen zijn.

De invoergegevens mogen niet worden afgeleid van de aanbevelingen op het EPC.

* Ook mogen geen door de software berekende waarden of rendementen worden overgenomen.

Voor het EPC van de gemeenschappelijke delen is het niet toegelaten om een eerder opgemaakt EPC van een eenheid in het appartementsgebouw te gebruiken als bewijsstuk.

II.3.3.2.4 TECHNISCHE DOCUMENTATIE MET PRODUCTINFORMATIE

Technische documentatie met productinformatie mag gebruikt worden als door vaststellingen of bewijsstukken kan aangetoond worden dat het product in de technische documentatie geplaatst werd in de eenheid of het appartementsgebouw. Mogelijke bronnen zijn technische fiches en (websites van) fabrikanten. Ook informatie op het product zelf, de verpakking, kenplaten en garantiebewijzen worden beschouwd als technische documentatie.

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens**II.4 TEGENSPRAAK, ONBEKENDE INVOERGEGEVENS OF TWIJFEL**

- **De vaststellingen primeren boven de bewijsstukken.**
- **De bewijsstukken boven de in het inspectieprotocol vastgelegde aannamen.**

Uitzonderingen op deze regels zijn uitdrukkelijk vermeld in het inspectieprotocol.

** Voorbeeld van een uitzondering*

- *De aannames voor de begrenzing 'grond' bij ondergrondse muren op de perceelsgrens primeren boven de vaststelling van vb. de aanwezigheid van een kelder bij de burens (zoals expliciet vermeld in deel IV).*

II.4.1 Tegenspraak**II.4.1.1 Tussen vaststelling en bewijsstuk**

Bij tegenspraak tussen de vaststelling en het bewijsstuk **primeert de vaststelling**, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in het inspectieprotocol.

Dit betekent dat het bewijsstuk voor de betreffende materiaallaag of het betreffende deel van de installatie, onderwerp van de tegenspraak, vervalt.

Als het niet mogelijk is om de informatie van een materiaallaag of een deel van de installatie uit een bewijsstuk ter plaatse te toetsen, dan is er geen sprake van tegenspraak en wordt de informatie in het bewijsstuk in rekening gebracht.

Voorbeeld

- *In een factuur wordt de aanwezigheid van 5 cm minerale wol in een spouwmuur met een buitenspouwblad in gevelsteen en een binnenspouwblad in cellenbeton vermeld. Tijdens het plaatsbezoek stelt de energiedeskundige via een stootvoeg een ander isolatiemateriaal (EPS) vast. De dikte van de isolatielaag kan niet gemeten of vastgesteld worden. Aangezien een ander isolatiemateriaal is vastgesteld vervalt de informatie in het bestek van de isolatielaag. De energiedeskundige gaat hier uit van zijn visuele vaststelling ter plaatse, namelijk EPS met onbekende dikte. Aangezien er geen vaststellingen zijn voor het binnenspouwblad gaat de deskundige wel nog uit van de aanwezigheid van cellenbeton.*

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

II.4.1.2 Tussen bewijsstukken

Bij tegenspraak tussen de bewijsstukken worden de gegevens van het **recentste bewijsstuk** dat expliciet betrekking heeft op het invoergeven gebruikt.

Voorbeelden

- *De isolatielaag zoals vermeld in de stedenbouwkundige aanvraag verschilt van de isolatielaag die wordt vermeld in de factuur. Er zijn geen andere bewijsstukken of vaststellingen. De factuur is het recentste bewijsstuk dat expliciet betrekking heeft op de isolatielaag. De isolatielaag zoals vermeld in de factuur wordt gebruikt.*
- *In een factuur voor het vervangen van ramen wordt verwezen naar een offerte met een gedetailleerde beschrijving per raam. Het bedrag van de factuur is echter lager dan het bedrag op de offerte. Op basis van een vergelijking van beide bewijsstukken en de vaststellingen ter plaatse kan het verschil verklaard worden. Eén van de ramen in de offerte werd uiteindelijk niet vervangen. In deze situatie is er geen tegenspraak. De gegevens van de overige ramen uit de offerte mogen gebruikt worden.*

II.4.2 Twijfel

Bij twijfel wordt uitgegaan van de **energetisch minst gunstige waarde**, tenzij anders aangegeven in het inspectieprotocol.

Uitzonderingen op deze regel worden steeds uitdrukkelijk vermeld in het inspectieprotocol.

Voorbeeld

- *Tijdens het plaatsbezoek stelt de energiedeskundige in de garage een luik naar een kruipkelder vast. Er kan echter niet worden vastgesteld of de volledige woning voorzien is van een kruipkelder. Aangezien er twijfel is, gaat de energiedeskundige uit van de energetisch minst gunstige begrenzing voor de volledige woning, zijnde begrenzing (kruip)kelder.*

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

Bij het ontbreken van voldoende productinformatie kan er twijfel zijn tussen verschillende producten. Als het merk en type van het product gekend is, wordt bij twijfel uitgegaan van de **energetisch minst gunstige waarde**. Als enkel een merk gekend is, kan bij twijfel geen productinformatie ingevoerd worden.

Voorbeelden

- *Het merk en type van een isolatiemateriaal zijn gekend, maar binnen hetzelfde type zijn er verschillende subtypes met elk een verschillende gedeclareerde λ -waarde (voorbeeld: EPS vloerisolatie van een bepaald merk). Er zijn meerdere subtypes met elk een verschillende draagkracht en een andere λd -waarde). Als het juiste subtype niet achterhaald kan worden, kiest de energiedeskundige voor de energetisch minst gunstige (= de hoogste) λd -waarde.*
- *Op de minerale wol in het hellend dak staat enkel een merknaam gedrukt. Er is geen type gekend. Het type mag ook niet afgeleid worden op basis van de plaats van uitvoering of op basis van ervaring. In dit geval wordt enkel het type isolatiemateriaal 'minerale wol' ingevoerd. Er mag geen lambda- of R-waarde ingevoerd worden.*

II.4.3 Onbekende invoergegevens

Als er geen eigenschappen uit vaststellingen, bewijsstukken of aannamen gekend zijn en als er geen invoermogelijkheid 'onbekend' is, wordt uitgegaan van de **energetisch minst gunstige waarde**.

II.5 OVERNAME OF HERGEBRUIK VAN INVOERGEGEVENS

II.5.1 Overdracht van de invoergegevens van het EPC gemeenschappelijke delen naar het EPC van de eenheid

II.5.1.1 Rechtstreekse overdracht

Als een EPC wordt opgemaakt van een eenheid in een gebouw waarvoor een EPC van de gemeenschappelijke delen beschikbaar is (= ingediend in de Energieprestatiedatabank), worden de invoergegevens van het appartmentsgebouw rechtstreeks overgedragen naar het EPC van de eenheid.

De overgedragen gegevens kunnen door de energiedeskundige die het EPC van de eenheid opmaakt niet gewijzigd maar wel beperkt aangevuld worden.

Als het EPC van de gemeenschappelijke delen (nog) niet aanwezig is, kan een EPC van de eenheid opgemaakt worden, maar moet alle invoer van de eenheid zelf verzameld worden.

De energiedeskundige die het EPC van de gemeenschappelijke delen opstelt, is verantwoordelijk voor de correctheid van de ingevoerde gegevens.

II.5.1.2 Werkwijze bij fouten in het EPC gemeenschappelijke delen

Bij het vaststellen van ontbrekende schildelen of installaties, of van invoergegevens die

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

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

niet langer correct zijn door werken of gemaakte fouten in het EPC van de gemeenschappelijke delen, is het belangrijk om de energiedeskundige van het EPC van de gemeenschappelijke delen te contacteren, zodat het EPC zo snel mogelijk aangepast wordt. Het aangepaste EPC wordt aan de gebouweigenaar of de vereniging van mede-eigenaars overgemaakt.

Als de energiedeskundige weigert om het EPC aan te passen, wordt het VEKA gecontacteerd. Het EPC van de gemeenschappelijke delen kan dan tijdelijk ingetrokken worden totdat de noodzakelijke aanpassing gebeurd is. Een EPC van een eenheid kan ondertussen wel opgesteld worden zonder daarbij gebruik te maken van het EPC van de gemeenschappelijke delen.

De gegevens van de energiedeskundige die het EPC van de gemeenschappelijke delen heeft opgemaakt, kan u raadplegen in de software en op het (proef)certificaat van de eenheid.

II.5.2 Herbruiken van invoergegevens tussen eenheden

Gegevens met betrekking tot de oppervlakte en de samenstelling van de gebouwschil, de installaties, de begrenzingen, het beschermde volume of de bruikbare vloeroppervlakte worden hergebruikt voor:

- eenheden die gelegen zijn in hetzelfde gebouw of;
- eenheden die integraal deel uitmaken van dezelfde groeps(woning)bouw.

Hierbij moet worden aangetoond dat de eenheden

- over dezelfde eigenschappen beschikken en;
- geen aanpassingen of verbouwingen ondergaan hebben die gevolgen hebben op deze eigenschappen.

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

Voor het bepalen van de kenmerken gebruikt de energiedeskundige vaststellingen en algemene bewijsstukken. Eventuele specifieke bewijsstukken worden verder in het inspectieprotocol vastgelegd.

II.6.3 Afmetingen, helling, oriëntatie, begrenzing en aantal

Voorbeelden: afmetingen voor het bepalen van het beschermde volume, de bruikbare vloeroppervlakte en oppervlakte van de gebouwschil, oriëntatie van de voorgevel, oriëntatie en helling van hellende daken en beglazing, begrenzing, isolatiedikte, dikte cellenbeton, glasbladen- of glasspouwdikte, dikte van een raamprofiel, lengte van leidingen, bruto-oppervlakte zonneboiler, oppervlakte van PV-panelen, aantal equivalente wooneenheden,

Voor het bepalen van afmetingen, hellingen, oriëntaties, begrenzingen en aantallen gebruikt de energiedeskundige vaststellingen en algemene bewijsstukken. Eventuele specifieke bewijsstukken worden verder in het inspectieprotocol vastgelegd.

Als een energiedeskundige een afmeting, helling, oriëntatie of begrenzing ter plaatse niet kan meten of bepalen op basis van een bewijsstuk, mag hij deze afmeting afleiden door het verschalen van een bekende afmeting of mag hij op basis van satelliet-, lucht- of straatbeelden uitgaan van veilige aannamen (zie II.1). Het (aan)deel waarover twijfel bestaat wordt toegekend aan de energetisch minst gunstige situatie.

Voorbeelden voor het gebruik van veilige aannamen

- *Voor het bepalen van de oppervlakte van een venster op een niet toegankelijke plaats (vide, nok, ...).*
- *Voor het bepalen van het aandeel van het plafond dat grenst aan het bovengelegen dakappartement (= begrenzing AVR) versus het bovengelegen dakterras (= begrenzing buiten). Het deel waar twijfel over bestaat wordt ingevoerd met de energetisch minst gunstige begrenzing, zijnde 'buitenomgeving'.*

II.6.4 Referentiejaar

Voorbeelden: referentiejaar bouw, renovatie of fabricage

Het referentiejaar kan bepaald worden op basis van de vaststellingen of uit algemene bewijsstukken. Bijkomende specifieke bewijsstukken zijn verder in het inspectieprotocol vastgelegd (zie deel III).

II.6.5 Specifieke invoergegevens

Voorbeeld: infiltratiedebiet,...

Voor deze invoergegevens gelden uitsluitend specifieke bewijsstukken en/of slechts een beperkt deel van de algemene bewijsstukken. De bewijsstukken die worden aanvaard worden in de respectievelijke delen vastgelegd.

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens**II.7 BIJHOUDEN PROJECTDOSSIER**

Het projectdossier bestaat uit

- de bewijsstukken met aanstiplijst (zie II.7.2)
- foto's van de visuele vaststellingen (zie II.7.3)
- een grafisch dossier (zie II.7.4)

De energiedeskundige houdt een projectdossier **gedurende 10 jaar** bij, te rekenen vanaf de datum van het EPC en ongeacht de geldigheid van dat EPC.

II.7.1 VEKA-controle

Het projectdossier moet bij een controle voorgelegd worden aan het VEKA. Alle documenten moeten duidelijk en leesbaar zijn.

* Een energiedeskundige moet beschikken over een geldige beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Het is mogelijk dat het VEKA bij een controle het verzekeringsattest opvraagt.

II.7.2 Bewijsstukken en de ondertekende aanstiplijst

De energiedeskundige moet bijhouden:

- Analoge of digitale kopieën van zowel de geldige bewijsstukken als de ondertekende aanstiplijst van alle ontvangen documenten (zie II.1.1) moeten bijgehouden worden.
De energiedeskundige zorgt ervoor dat de kopieën van de bewijsstukken aantonen dat het bewijsstuk voldoet aan de in het inspectieprotocol gestelde voorwaarden
- Productfiches (al dan niet digitaal)

* Een schermafdruk van de EPBD-databank, woningpas, ... houdt u ook best bij in uw projectdossier.

II.7.3 Fotografisch dossier

Dit dossier bestaat uit **detail- én overzichtsfoto's** van de visuele vaststellingen (inclusief destructief onderzoek).

De overzichtsfoto van de plaats van de visuele vaststelling linkt samen met de detailfoto de vaststelling ontegensprekelijk aan de betreffende eenheid of het appartementsgebouw.

Als het ter plaatse niet mogelijk of veilig is om een detailfoto van de vaststelling te nemen, wordt minstens een overzichtsfoto genomen.

Van minstens volgende visuele vaststellingen moeten foto's gemaakt worden:

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

- Overzichtsfoto van alle (veilig bereikbare) gevels waarvan de meest typerende (meestal de voorgevel ...) wordt opgeladen op de eerste pagina van het EPC;
- Aanwezige isolerende laag: per type schildeel en per verschillende invoer van isolatie. Uit de foto's moeten de vaststellingen, zoals isolatiedikte en type isolatiemateriaal, zo duidelijk mogelijk af te leiden zijn;
- Per verschillend hoofdtype van gevels, daken, plafonds, vloeren, deuren en panelen;
- Per verschillend hoofdtype van beglazing en profielen. Uit de foto's van de beglazing moet het aantal glasbladen af te leiden zijn;
- Invoer bij aannamen van de aanwezigheid van een damp scherm, na-isolatie van een spouwmuur, ...;
- Ruimteverwarming: aanwezigheid en kenmerken van opwekkingstoestellen, afgiftesystemen en regelsystemen voor de binnentemperatuur, aanwezigheid van een buitenvoeler;
- Sanitair warm water: aanwezigheid en kenmerken per type installatie;
- Koelinstallatie: aanwezigheid en kenmerken van koudeopwekkers, afgiftesystemen;
- Verlichting: aanwezigheid en kenmerken van verlichtingsinstallaties en regelsystemen;
- Ventilatie: aanwezigheid (zowel van mechanisch als natuurlijk ventilatiesysteem) en kenmerken van een mechanisch ventilatiesysteem;
- Zonneboiler en fotovoltaïsche panelen: aanwezigheid.

Van de overige vaststellingen, zoals producteigenschappen (zoals glas-ID, HR-vermelding, U-waarde) in de afstandhouder tussen de glasbladen, de aanwezigheid van een low-e-coating, een kenplaat, labels, ... worden foto's genomen of wordt de informatie genoteerd.

II.7.4 Grafisch dossier

Een grafisch dossier van het beschermde volume, de bruikbare vloeroppervlakte, de gebouwschil en begrenzingen (zie deel IV) en de opdeling van de verwarmings- en koelinstallaties (zie deel VI en VII) en de verlichtingszones (zie deel XI) moet opgesteld worden.

Bij eenheden en gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw mogen de plattegronden, aanzichten, doorsnedes en volumeschetsen vervangen worden door een 3D tekening die dezelfde informatie bevat als hieronder opgelijst.

Het grafische dossier bevat minimum:

II.7.4.1 Voor eenheden

- Plattegronden van alle verdiepingen (horizontale doorsnedes) met minstens debuitenafmetingen en begrenzingen. Volgende zaken moeten hierop aangeduid worden:
 - o Het beschermde volume en de bruikbare vloeroppervlakte worden aangeduid via omlijning.
 - o Per ruimteverwarmingscluster (zie deel VI): warmte-opwekkingssystemen, alle afmetingen nodig om het aandeel in het beschermde volume te bepalen.

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

- Koeling (zie deel VII): koelsystemen, alle afmetingen nodig om het aandeel in het beschermde volume te bepalen.
- Per verlichtingszone (zie deel XI): parameters, alle afmetingen nodig om de verlichtingszone te bepalen.
- Aanzichten van alle gevels met minstens de buitenafmetingen en begrenzingen. Het beschermde volume wordt aangeduid via omlijning.
- Eén verticale doorsnede met minstens de hoogte van de verdiepingen en de vrije hoogte van 150 cm. De bruikbare vloeroppervlakte en het beschermde volume worden aangeduid via omlijning.
- De energiedeskundige noteert de uit het beschermde volume uitgesloten ruimten en zijn motivatie.
- De energiedeskundige noteert de hoofdbestemming van de niet-residentiële eenheid en zijn motivatie voor deze keuze.

II.7.4.2 Voor gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw

- Aanzichten of een volumeschets met aanduiding van:
 - Het beschermde volume van het appartementsgebouw met vermelding van de uit het beschermde volume uitgesloten ruimten;
 - De buitenafmetingen en begrenzingen van de omhullende schildelen van het beschermde volume van het appartementsgebouw.
- De energiedeskundige noteert de niet bezochte eenheden en ruimten van het appartementsgebouw.
- Verduidelijkende schets van het appartementsgebouw voor in de software (zie II.7.4.3).

II.7.4.3 Richtlijnen voor de opmaak van een schets van een appartementsgebouw

In de software moet een schets van het appartementsgebouw opgeladen worden. De schets heeft als bedoeling duidelijk te maken wat het beschermde volume van het gebouw is, waar de verschillende schildelen zich bevinden en wat hun begrenzingen zijn.

Tip: Duidelijke en volledige schetsen vermijden vragen bij collega energiedeskundigen bij de overname van de gebouwschil in het EPC van de eenheden.

De schets wordt niet gebruikt om afmetingen van constructies, openingen, ... van af te leiden.

De schets kan zowel met de hand als digitaal getekend zijn en zal vaak meerdere beelden of pagina's bevatten.

De schets moet duidelijk genoeg zijn zodat er geen fouten worden gemaakt bij de overname van invoergegevens van gemeenschappelijke delen bij de opmaak van EPC's van de afzonderlijke eenheden in het appartementsgebouw. Een duidelijke benaming van de schildelen in de software is daarom belangrijk.

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

De naam moet per type schildeel uniek zijn en is bij voorkeur opgebouwd als volgt:

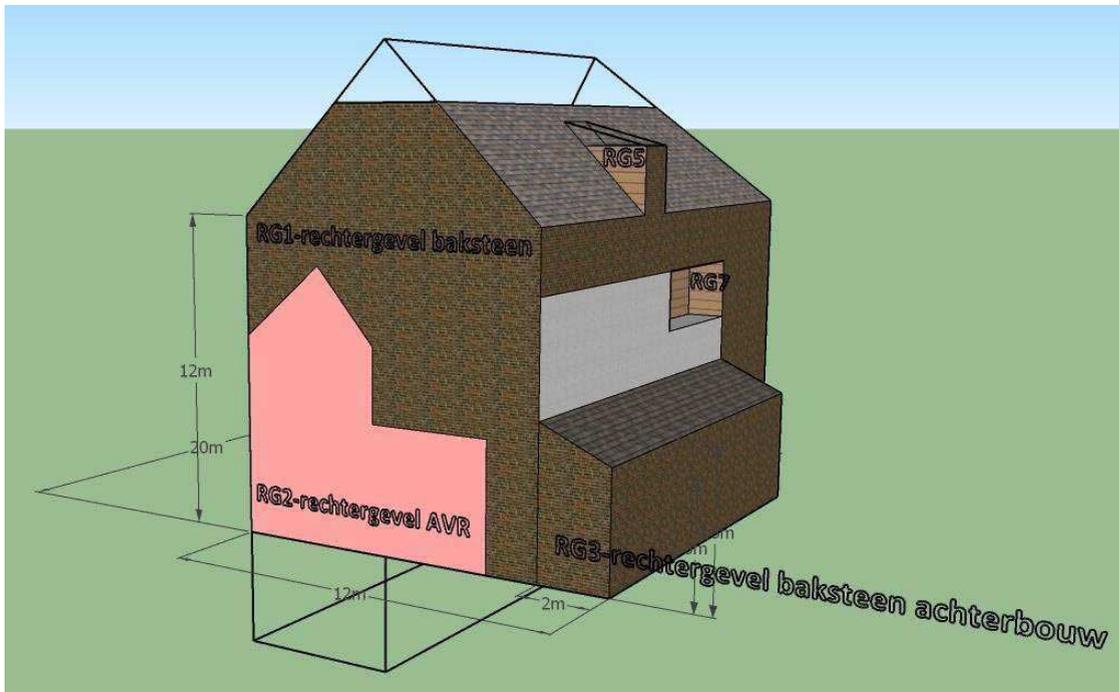
- Type schildeel (vb. voorgevel, muur tegen traphal, ...), en/of;
- De positie (vb. plat dak laag, hellend dak dakkapel thv achtergevel, ...), en/of;
- De ruimtes die zich daarachter bevinden (vb. zijgevel links traphal, vloer kelder, ...), en/of;
- Het materiaal of de afwerking van het schildeel (vb. achtergevel pleister, voorgevel baksteen, muur cellenbeton tegen garage, gevel hout achterbouw, ...).
- Bij gevels van hoekgebouwen en gebouwen met complexe geometrieën kan de straatnaam of de oriëntatie van de gevel toegevoegd worden



Figuur 3: schetsen van een appartementsgebouw.

Let op: het is niet verplicht om maatvoering in de schetsen op te nemen

Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

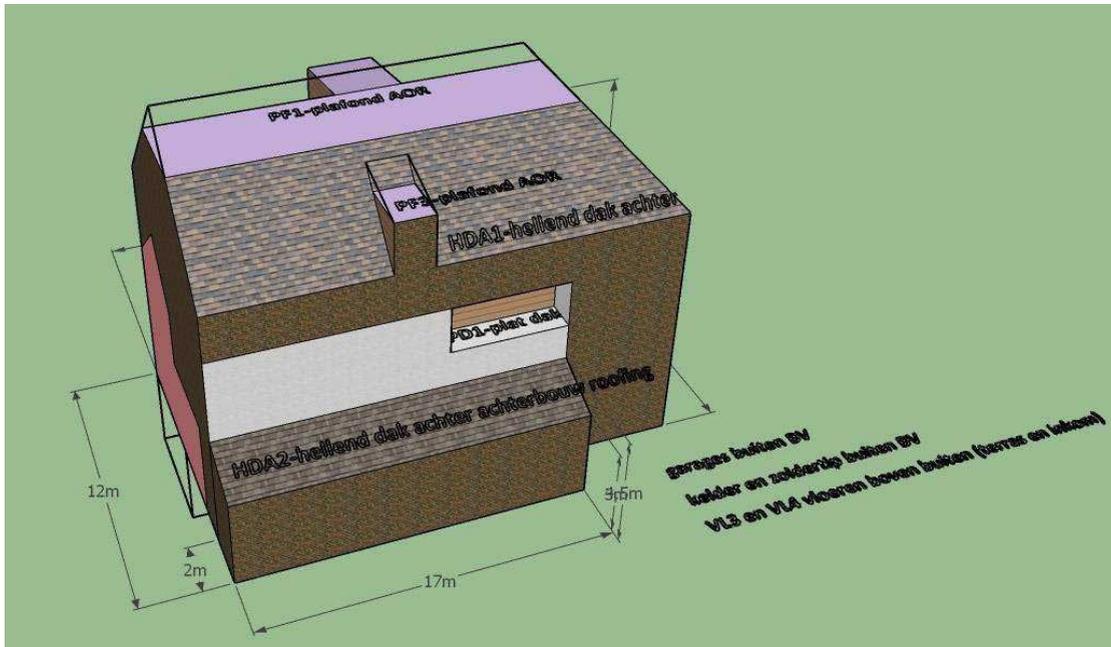


Belgisch Staatsblad d.d. 31-12-2021

<http://www.emis.vito.be>



Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

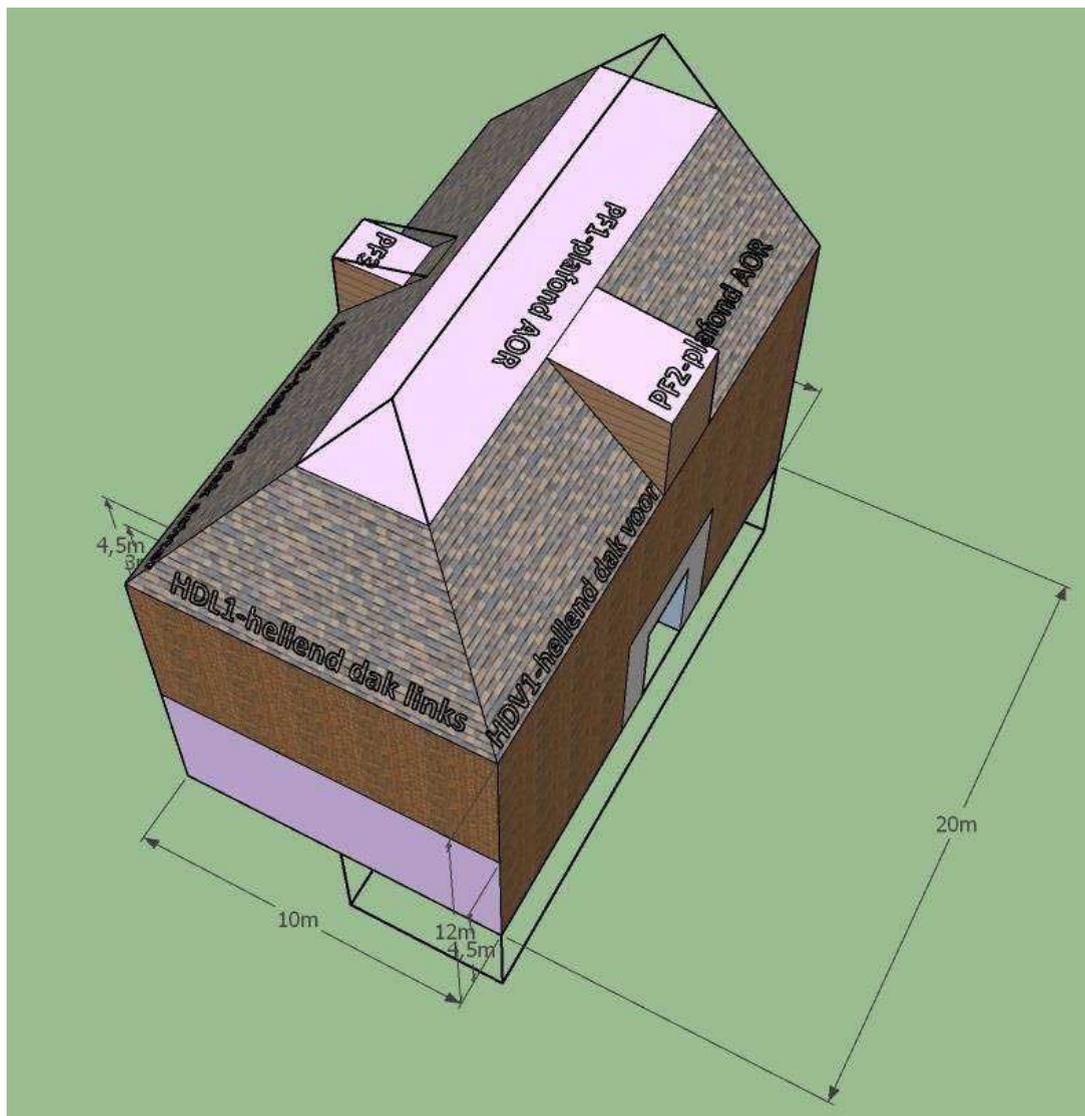


Belgisch Staatsblad d.d. 31-12-2021

<http://www.emis.vito.be>



Deel II: Verzamelen van de invoergegevens

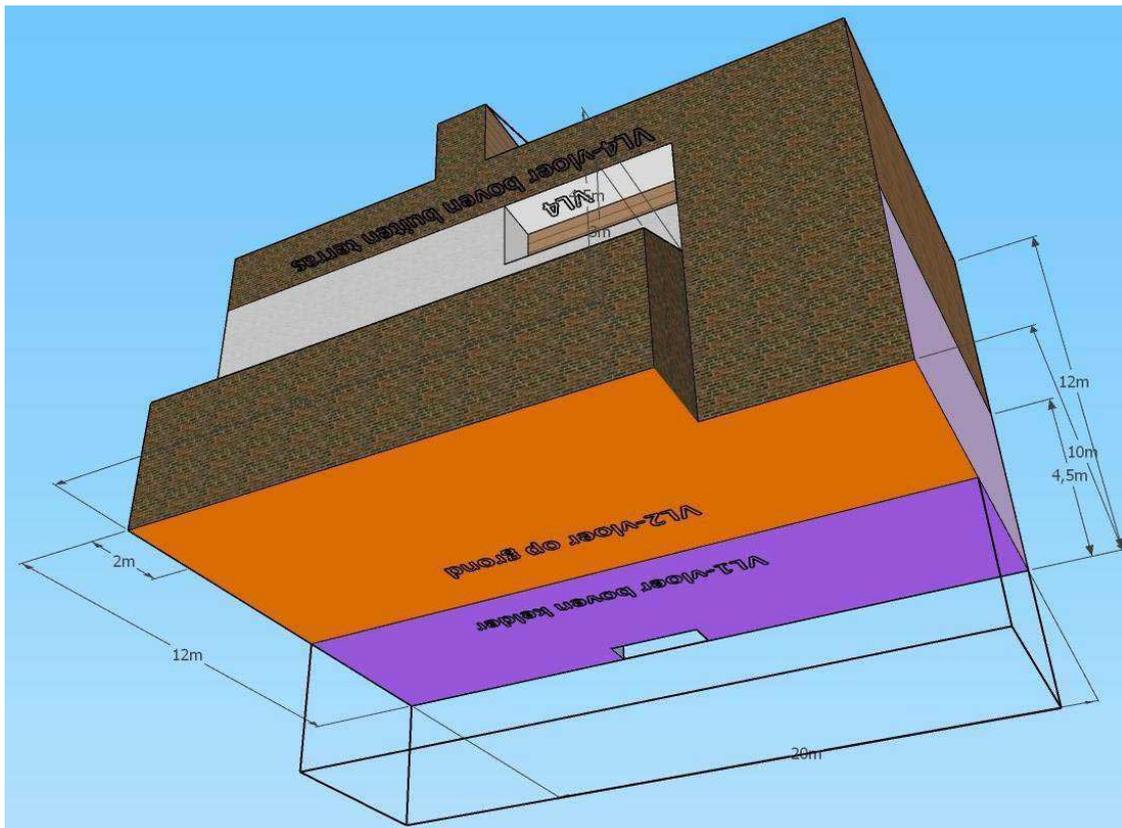
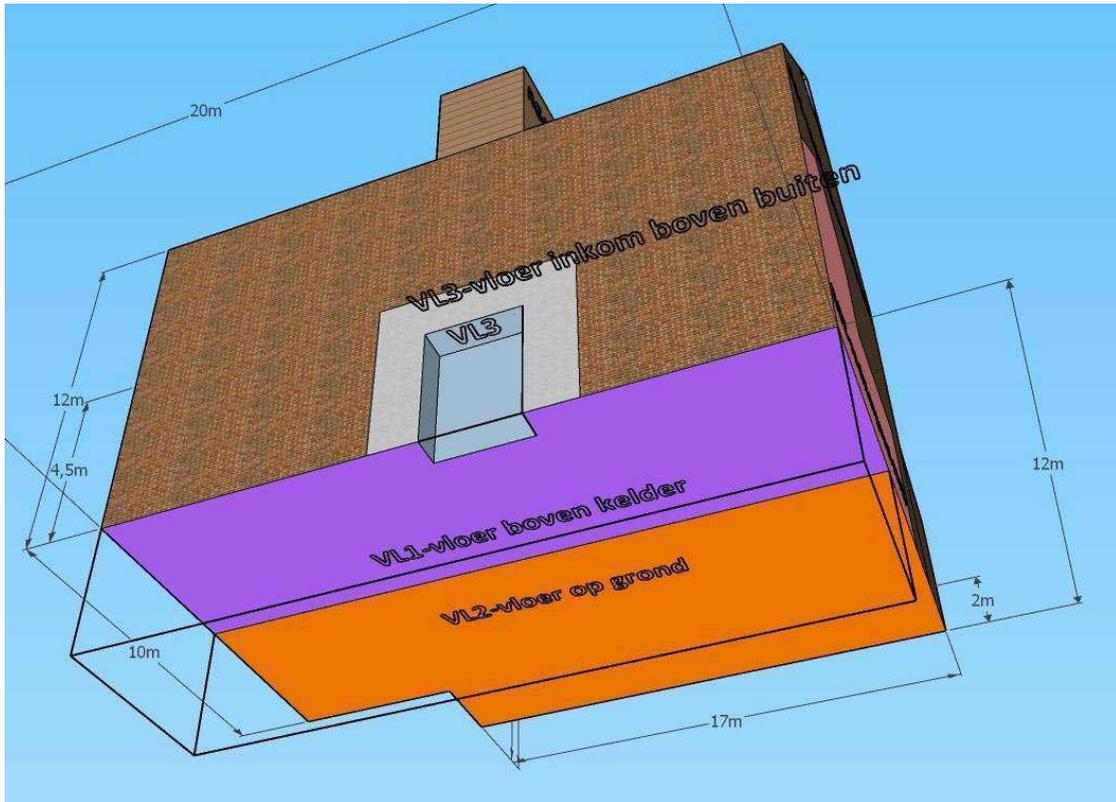


Belgisch Staatsblad d.d. 31-12-2021

<http://www.emis.vito.be>



Deel II: Verzamelen van de invoergegevens



Belgisch Staatsblad d.d. 31-12-2021

<http://www.emis.vito.be>

