

Deel I: Inleiding

Deel I: INLEIDING

I.1 JURIDISCHE CONTEXT

Energiedecreet van 8 mei 2009

Energiebesluit van 19 november 2010

1.2 DOEL VAN HET EPC

Het EPC geeft inzicht in de energieprestatie van een gebouw of een gebouweenheid. Het EPC geeft aanbevelingen om de energieprestatie van de gebouwschil en de installaties te verbeteren, waarbij enkel wordt gekeken naar het beschermde volume. Energie-efficiënte schildelen en installaties worden in de kijker gezet.

1.3 OVERZICHT VAN DE EPC'S

Er kan een EPC opgemaakt worden voor **individuele eenheden**¹ en voor de **gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw**.

We onderscheiden volgende EPC's:

- individuele eenheden
 - residentiële bestemming → wooneenheid
 - niet-residentiële bestemming → niet-residentiële eenheid
 - kleine niet-residentiële eenheid
 - grote niet-residentiële eenheid
- gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw

Een wooneenheid, een (kleine) niet-residentiële eenheid en een appartementsgebouw worden altijd beschouwd als **geklimateerd**. Ook wanneer er geen verwarming aanwezig is, zal er dus een EPC moeten opgemaakt worden.

¹ In de teksten uit dit deel wordt met ‘eenheid’ zowel een **wooneenheid** als een **kleine niet-residentiële eenheid** bedoeld. Als de tekst alleen van toepassing is op een van deze twee types wordt dit steeds expliciet vermeld.

I.4 IDENTIFICATIE VAN HET TE CERTIFICEREN GEBOUW OF DE TE CERTIFICEREN GEBOUWENHEID

Voorbeelden

- Een eengezinswoning is een gebouw met slechts één residentiële eenheid.
- Een appartementsgebouw met één winkeltje en vijf appartementen is een gebouw met zes eenheden. Het winkeltje heeft een niet-residentiële bestemming. De appartementen hebben een residentiële bestemming.

Hoe u te werk gaat om de gebouwen en gebouweenheden te identificeren en hun (hoofd)bestemming te bepalen, leest u in de ‘Wegwijs in het EPC per gebouw(eenheid)’ op <https://www.vlaanderen.be/epc-pedia/informatie-voor-toekomstige-energiesdeskundigen-type-a/documenten-voor-energiesdeskundigen-type-a>.

- Eerst moet worden nagegaan of de gebouwen en gebouweenheden onder het EPC-toepassingsgebied vallen.

Wanneer welk EPC moet opgemaakt worden, vindt u terug in de online EPC-wegwijzer en meer uitgebreid in het document ‘Wegwijs in het EPC per gebouw(eenheid)’ op <https://www.vlaanderen.be/epc-pedia/informatie-voor-toekomstige-energiesdeskundigen-type-a/documenten-voor-energiesdeskundigen-type-a>.

Meestal is duidelijk of een gebouw of gebouweenheid onder het EPC-toepassingsgebied valt. Bij twijfel kan een vooronderzoek uitwijzen of een EPC al dan niet nodig is. Maak hierover duidelijke afspraken met uw opdrachtgever. Geef ook voldoende toelichting, want een mogelijke conclusie van het vooronderzoek kan zijn dat er geen EPC nodig is.

Hou altijd een **projectdossier** bij van het **vooronderzoek** met de motivatie van uw conclusies.

- Voor de opmaak van een EPC is een **plaatsbezoek verplicht**. Het plaatsbezoek wordt voorbereid, het bouwjaar en de bewijsstukken worden tijdig opgevraagd. De nodige toegangen tot de ruimten en gebouwen moeten worden geregeld. Ook is het soms nodig om vaststellingen en opmetingen te doen buiten het gebouw of de gebouweenheid. (Zie inspectieprotocol Delen II en III)
- Voor de gebouwen en gebouweenheden die onder het toepassingsgebied vallen, wordt vervolgens het beschermde volume bepaald. (Zie inspectieprotocol Deel IV)
- Van de schildelen worden de eigenschappen bepaald. (Zie inspectieprotocol Deel V)

Deel 1: Inleiding

- Van de technische installaties worden de eigenschappen (en ruimteclusters) bepaald. (Zie inspectieprotocol Delen VI t/m XI)
- Bijkomend worden enkele gegevens verzameld over het gebouw, de eigenaar en de transactie. (Zie inspectieprotocol Deel III)

I.6 VOLGORDE VAN DE EPC'S

De logische volgorde is eerst het EPC gemeenschappelijke delen (EPC GD) opmaken en nadien de EPC's van de eenheden binnen het appartementsgebouw.

De invoergegevens van het EPC gemeenschappelijke delen worden namelijk overgeërfd naar de EPC's van de eenheden binnen het gebouw en zijn daar beschikbaar voor gebruik (nadat het EPC GD werd ingediend).

Ook als er geen EPC gemeenschappelijke delen aanwezig is, zal het mogelijk zijn om EPC's van de eenheden in dit gebouw op te maken.

1.7 RECHTSGELDIG MAKEN VAN EEN EPC

Als de energiedeskundige het energieprestatiecertificaat heeft opgemaakt, ondertekent hij het EPC om rechtsgeldig te zijn. De energiedeskundige bezorgt het ondertekende EPC integraal aan de eigenaar.

De handtekening kan ook digitaal geplaatst worden met een eID. Met eID digitaal ondertekende EPC's moeten elektronisch bezorgd worden aan de aanvrager.

Als de eigenaar hierom verzoekt, drukt de energiedeskundige het EPC af.

Let op: afgedrukte EPC's moeten **met de hand ondertekend** zijn (dus niet digitaal).

I.8 WAT IS HET INSPECTIEPROTOCOL

Het inspectieprotocol² legt de werkwijze vast die de energiedeskundigen type A in Vlaanderen moeten gebruiken bij de opmaak van een energieprestatiecertificaat (EPC) voor bestaande gebouwen met een woonfunctie, bestaande kleine niet-residentiële gebouwen en de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.

De energiedeskundige is **verplicht** de regels en werkwijzen uit het inspectieprotocol te volgen.

Het inspectieprotocol bevat naast de toe te passen werkwijzen ook voorbeelden (aangeduid in cursief) ter verduidelijking van de regels en inspectietips (aangeduid in een lichtgrijs kader).

Het inspectieprotocol vindt u op <https://www.vlaanderen.be/epc-pedia/informatie-voor-toekomstige-energiesdeskundigen-type-a/documenten-voor-energiesdeskundigen-type-a>

² Artikel 9.2.1 § 4 van het Energiebesluit van 19 november 2010.

1.9 OPBOUW VAN HET INSPECTIEPROTOCOL

- Deel I: Inleiding
- Deel II: Verzamelen van de invoergegevens
- Deel III: Gegevens over de eenheid, het project en de eigenaar
- Deel IV: Het beschermde volume, de bruikbare vloeroppervlakte, de gebouwschil en begrenzingen
- Deel V: Eigenschappen van de gebouwschil
- Deel VI: Ruimteverwarming
- Deel VII: Koeling
- Deel VIII: Sanitair warm water
- Deel IX: Ventilatie
- Deel X: Zonne-energie
- Deel XI: Verlichting

- Deel I informeert over essentiële juridische zaken, bespreekt de algemene aanpak van de energiedeskundige en de belangrijkste wijzigingen t.o.v. de vorige versie van het inspectieprotocol.
- Deel II legt uit welke stukken als bewijsstuk mogen aanvaard worden en wat te doen bij twijfel en tegenspraak.
- Deel III behandelt de algemene gegevens van een gebouw. Ook de data die in de software wordt gevraagd om statistieken op te maken komt hier aan bod.

Opbouw van de technische delen:

- Bij het begin van elk deel worden eerst de begrippen opgelijst die zullen gebruikt worden. Deze begrippen moeten gekend zijn om de werkwijzen te kunnen begrijpen en correct toe te passen.
- Vervolgens komen de specifieke bewijsstukken aan bod. Bepaalde invoergegevens kunnen enkel op basis van bepaalde specifieke bewijsstukken ingevoerd worden (en niet op basis van de algemene bewijsstukken uit deel II).
- Nadien komen de stappenplannen aan bod die moeten toegepast worden om de invoergegevens te bekomen.
- Tenslotte wordt er dieper ingegaan op te volgen werkwijzen (deel IV) en op invoergegevens, zoals de verschillende schildelen met hun opbouwende elementen (deel V) en installaties en hun onderdelen (delen VI t/m XI).

Deel I: Inleiding

I.10 BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN EN AANVULLINGEN T.O.V.
INSPECTIEPROTOCOL VERSIE 1/01/2024

DEEL I INLEIDING

NIEUW	- /
VORM of VERDUIDELIJKING	- /

DEEL II VERZAMELEN VAN INVOERGEGEVENS

NIEUW	- II.3.2.4/II.7.3 Een foto van isolatie is verplicht als er geen andere bewijsstukken aanwezig zijn om de aanwezigheid aan te tonen
VORM of VERDUIDELIJKING	- /

DEEL III GEGEVENS OVER DE EENHEID, HET PROJECT EN DE EIGENAAR

NIEUW	- /
VORM of VERDUIDELIJKING	- /

DEEL IV HET BV, BVO, GEBOUWSCHIL EN BEGRENZINGEN

NIEUW	- IV.1.1.23 Definitie van parkeer- of opslaggedeelte in de gemeenschappelijke delen - IV.1.2.4 Uitsluiting van bepaalde ruimten uit het beschermde volume - IV.3.3.3 Aanpassing begrenzingen op de perceelsgrens
VORM of VERDUIDELIJKING	- IV.1.1.18 Vervangen definitie kelder door definitie kelderverdieping - IV.1.2.4.5 Stap 5 verduidelijken principe - IV.3.3.2 Verduidelijking begrenzing met ander gebouw op eigen perceel

DEEL V EIGENSCHAPPEN VAN DE GEBOUWSCHIL

NIEUW	- /
VORM of VERDUIDELIJKING	- /

*Deel I: Inleiding***DEEL VI RUIMTEVERWARMING**

NIEUW	- /
VORM of VERDUIDELIJKING	- /

DEEL VII KOELING

NIEUW	- /
VORM of VERDUIDELIJKING	- /

DEEL VIII SANITAIR WARM WATER

NIEUW	- /
VORM of VERDUIDELIJKING	- /

DEEL IX VENTILATIE

NIEUW	- /
VORM of VERDUIDELIJKING	- IX.3.1 Verduidelijking waarom alle ruimtes ingevoerd moeten worden, verduidelijking werkwijze bij gemengde ruimtes

DEEL X ZONNE-ENERGIE

NIEUW	- /
VORM of VERDUIDELIJKING	- /

DEEL XI VERLICHTING

NIEUW	- /
VORM of VERDUIDELIJKING	- /

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

Deel 1: Inleiding

I.11 AANVULLENDE KENNIS

Bijkomende toelichtingen, veelgestelde vragen en voorbeelden over de toepassing van het inspectieprotocol vindt u in de EPC-pedia (<https://www.vlaanderen.be/epc-pedia>), de EPC-nieuwsbrieven en de EPC-flash (<https://www.vlaanderen.be/epc-pedia/epc-nieuwsbrieven>).

I.12 VEILIGHEID

Voor de opmaak van een EPC is een plaatsbezoek verplicht. De energiedeskundige voert de inspectie uit met oog voor de eigen veiligheid.

Wees bewust van mogelijke risico's en gevaren:

- Vallen, uitglijden, struikelen (trapgat, vides, putten, daken, ladders, losliggende planken, natte vloer...)
- Verroeste nagels en ijzerwaren (op de werkvloer, in muren, balken...)
- Uitstekende of vallende elementen (vloer, op ooghoogte, dakpannen...)
- Instabiele constructies (vermolmd zoldervloeren, ladders...)
- Inademen van asbest (kalkisolatie die niet meer intact is, asbestkoorden in ketels en kachels, gebroken asbesthoudende materialen...). Informeer u op <https://www.vlaanderen.be/asbest>.
- Brandgevaar, rook, hitte (ketels, voorraadvaten...)
- Inademen of aanraken van gevaarlijke stoffen en dampen
- Oogschade door te lang in brandende (LED-)lamp te kijken
-

Het is aan te raden om veiligheidskledij te dragen die afgestemd is op de omstandigheden:

- Veiligheidsschoenen
- Fijn stofmasker of FFP2 mondmasker
- Handschoenen
- Veiligheidshelm
- Fluo hesie of vest