

Toelichting bij de aanstiplijst voor de opmaak van een EPC NR

U hebt contact opgenomen met een energiedeskundige type D voor de opmaak van uw EPC NR. De energiedeskundige bezoekt binnenkort uw eenheid en bezorgt u de aanstiplijst.



WAARVOOR DIENT DEZE AANSTIPLIJST?

De energiedeskundige maakt het energieprestatiecertificaat (EPC) op basis van zijn of haar vaststellingen ter plaatse en het energiegebruik van de eenheid over een bepaalde periode. De energiedeskundige mag ook beroep doen op specifieke bewijsstukken (zie aanstiplijst). Dat zijn documenten waarover u als eigenaar beschikt, die het energiegebruik van de eenheid staven en die de aanwezigheid en eigenschappen van isolatie, materialen of toestellen aantonen. De energiedeskundige kruist op de aanstiplijst aan welke documenten hij of zij ontvangen heeft.

WAT IS DE INVLOED VAN DIE DOCUMENTEN OP HET EPC?

Het **label** van het EPC NR is gebaseerd op metingen van het energiegebruik, productie van hernieuwbare energie en restwarmtegebruik. Indien deze niet bekend zijn, is het label onbepaald. In dat geval kan u binnenkort niet aantonen dat u aan de minimale label-eis voldoet.

De **energiescore** van het EPC NR wordt bepaald op basis van de eigenschappen van installaties, isolatie... Indien deze eigenschappen gekend zijn, bv. met bewijsstukken, is de energiescore doorgaans beter.

Voorbeeld van een EPC NR van eenzelfde kantoorgebouw.

zonder bewijsstukken		met bewijsstukken
Er zijn geen gegevens over het energiegebruik gedurende het voorbije jaar.		Er zijn facturen van elektriciteits- en gasgebruik. Er zijn ook meetgegevens van de productie uit de PV installatie en de injectie naar het net.
Isolatie vloer, dak en gevels wordt als onbekend aangegeven. Dubbele beglazing wordt vastgesteld, maar geen verdere gegevens.		Er is staving voor de isolatie van dak en gevel en de technische gegevens van de beglazing.
In de kelder wordt een ketel vastgesteld en een koelmachine, maar er zijn geen detailgegevens bekend.		Technische gegevens van de ketel en de koelmachine zijn gekend.
Energielabel:  Energiescore: 507 kWh/m² Niet voldaan aan labeleis in 2030		Energielabel:  Energiescore: 287 kWh/m² Voldoet aan labeleis in 2030

VOORBEREIDING VAN HET BEZOEK VAN DE ENERGIEDESKUNDIGE DOOR DE EIGENAAR

Als eigenaar of gebouwbeheerder kan u het bezoek van de energiedeskundige voorbereiden met de volgende acties:

- Bekijk aan de hand van de aanstiplijst over welke documenten u beschikt om het energiegebruik en de aanwezigheid en de eigenschappen van isolatie, materialen en installaties aan te tonen. Maak een kopie van die

documenten en bezorg ze voor of tijdens het inspectiebezoek aan de energiedeskundige.

- Zorg ervoor dat de energiedeskundige alle ruimten in uw eenheid (dus ook stooklokaal, zolder of kelder) op een veilige manier kan betreden. Wijs de energiedeskundige de eventuele plaatsen aan waar isolatie en installaties zichtbaar zijn en waar de energiemeters zich bevinden.

WELKE DOCUMENTEN WORDEN AANVAARD BIJ DE OPMAAK VAN HET EPC?

Een overzicht van de meest voorkomende documenten die in aanmerking komen als bewijsstuk vindt u in de aanstijplijst hieronder.

Voor het **energielabel** is het cruciaal dat u het energiegebruik van de eenheid kan aantonen, hiervoor kan u bv. facturen van de nutsmeters aanleveren. Ook meterstanden die u zelf noteerde, bv. voor de productie van uw PV-installatie, mag de energiedeskundige gebruiken. Dit kan echter alleen indien deze realistisch zijn. Het is de taak van de energiedeskundige om dit na te gaan.

Voor de **energiescore** zijn bewijsstukken van isolatie, eigenschappen van installaties, verlichting... van belang. Verklaringen van de eigenaar, aannemer of architect worden niet aanvaard als bewijsstuk.

Bij de opmaak van het EPC moet de energiedeskundige het inspectieprotocol naleven. Hij of zij kijkt dan ook na of de documenten voldoen aan de voorwaarden. Zo moeten de documenten bijvoorbeeld gelinkt kunnen worden aan de eenheid, voldoende gedetailleerde informatie bevatten over de plaats van de isolatie, de meter...

Als een document niet voldoet, mag de energiedeskundige de informatie in het document niet gebruiken bij de opmaak van het EPC.

WAT ALS ER PROBLEMEN ZIJN MET HET ADRES VAN DE EENHEID OF HET GEBOUW?

Een EPC kan alleen maar opgemaakt worden als de eenheid of het gebouw correct opgenomen is in het gebouwen- en adressenregister. Het EPC moet altijd de werkelijke toestand weergeven, als deze niet overeenkomt met de toestand in het gebouwen- en adressenregister, zal dit eerst aangepast moeten worden voordat het EPC opgemaakt kan worden. Als bijvoorbeeld het busnummer van een winkelruimte ontbreekt of als een schoolgebouw ingetekend is als twee aparte gebouwen terwijl het één geheel is, moet u of de energiedeskundige eerst een aanvraag indienen om dit te laten aanpassen. Meer informatie over deze aanvraag leest u hier: <https://www.vlaanderen.be/epc-pedia/gebouwen-en-adressenregister/melding-indienen-over-het-gebouwenregister>

WAAR KUNT U TERECHT VOOR MEER INFORMATIE?

- Over het EPC en de diverse EPC's: www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaten-epcs
- Over taken en verantwoordelijkheden bij de opmaak van een EPC NR: www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaat-voor-een-niet-residentiele-eenheid-epc-nr/taken-en-verantwoordelijkheden-bij-het-epc-niet-residentieel
- Nog een vraag? Raadplaag de veel gestelde vragen: www.vlaanderen.be/epc-pedia/info-type-d/veelgestelde-vragen-over-het-epc-nr
- Staat uw vraag er niet bij? Mail ons uw vraag via veka@vlaanderen.be

TWIJFELT U AAN DE CORRECTHEID VAN HET EPC?

Besprek uw twijfels met de energiedeskundige. Vaak zal een bewijsstuk niet gebruikt worden omdat het niet voldoet aan de voorwaarden van het inspectieprotocol. Toch nog twijfel over de correctheid? U kunt dat melden op www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaten-epcs/klacht-over-een-epc

Aanstijplijst van te verzamelen documenten voor de opmaak van een EPC

IN TE VULLEN DOOR DE ENERGIEDESKUNDIGE

Gegevens van de niet-residentiële eenheid

Straatnaam en huis(- en bus)nummer	
Postcode en gemeente	

Overzicht van de ontvangen documenten

De opdrachtgever bezorgde de energiedeskundige		
☐	Geen documenten	
De volgende documenten		Aantal
☐	Verbruiksfacturen van nutsverbruiken, zoals gas, elektriciteit en warmtenet	
☐	Zelf geregistreerde meterstanden, van nutsmeters of andere meters zoals bv. de productie uit PV, stookoliedebietmeter, elektriciteitsgebruik warmtepompen,...	
☐	plannen bij de stedenbouwkundige of omgevingsaanvraag zoals opgemaakt en ondertekend door de architect, plannen van de goedgekeurde stedenbouwkundige of omgevingsvergunning, technische plannen van de architect, ingenieur of installateur, uitvoeringsplannen of uitvoeringsdetails van de architect of werfleider en as-built plannen van de architect of aannemer.	
☐	lastenboeken, meetstaten of aanbestedingsplannen van de architect of aannemer als ze deel uitmaken van een (algemeen) aannemingscontract. <i>Dat is het geval als in de aannemingsovereenkomst naar het lastenboek, de meetstaat of het aanbestedingsplan wordt verwezen, of als die documenten zijn ondertekend door de aannemer en bouwheer.</i>	
☐	aannemingsovereenkomsten, opgemaakt en ondertekend door de aannemer en de bouwheer.	
☐	offertes of bestelbonnen van een aannemer als vastgesteld wordt of door andere bewijsstukken aangetoond wordt dat het materiaal of toestel uit de offerte of de bestelbon in de (woon)eenheid of gebouw is geplaatst.	
☐	werfverslagen, vorderingsstaten of processen-verbaal van voorlopige of definitieve oplevering van de architect of werfleider.	
☐	facturen van bouwmaterialen of leveringsbonnen.	
☐	facturen van aannemers.	
☐	verklaring van overeenkomstigheid met STS of ATG, opgemaakt en ondertekend door de aannemer.	
☐	foto's waarop de samenstelling van het schildeel of de installatie te herkennen is (detailfoto's) én foto's waarmee aangetoond kan worden dat het schildeel of de installatie geplaatst is (overzichtsfoto's).	
☐	EPB-aangiften, en de bijhorende formulieren. <i>Gegevens uit startverklaringen en voorlopige EPB-aangiften worden niet aanvaard.</i>	
☐	verslag van destructief onderzoek (met foto's) van derden of gerechtsexpert.	
☐	premie-aanvragen bij de Vlaamse overheid of de netbeheerder als ze zijn goedgekeurd door de Vlaamse overheid of de netbeheerder. <i>De goedkeuring wordt aangetoond met de goedkeuringsbrief van de Vlaamse overheid of de netbeheerder, aan de hand van een rekeninguittreksel (betaling van de subsidie of premie) of de factuur van de aannemer.</i>	
☐	eerder opgemaakte energieprestatiecertificaten (EPC's)	
☐	technische documentatie met productinformatie zoals technische fiches en informatie van fabrikanten, bijvoorbeeld informatie op het product of de installatie, de verpakking, kenplaten, garantiebewijzen en energielabels.	
☐	luchtdichtheidsmeting conform de norm NBN EN 13829 en aanvullende specificaties.	
☐	WKK-certificaten of milieuvergunningen.	
☐	Elektriciteitskeuring of AREI-keuringsverslag.	

☐	verwarmingsauditrapport, keuringsrapport of reinigings- en verbrandingsattest.	
☐	ventilatieprestatieverslag.	
☐	verslag energetische keuring koelsysteem.	
☐	verlichtingsstudie , waarbij een factuur of een fotografisch dossier gevoegd is.	
☐	aanvraag tot relightingpremie , waarbij een factuur of een goedkeuring van de premie gevoegd is.	
Aanvullende bewijsstukken		
☐	Uittreksel uit de kadastrale legger of het vergunningsregister, de notariële akte, het ontvangst- of volledigheidsbewijs van de stedenbouwkundige of omgevingsaanvraag, de verkavelingsvergunning, informatie uit de Woningpas...	

Gegevens van de energiedeskundige

Voor- en achternaam	
EP-code	
Handtekening	

NA TE LEZEN EN IN TE VULLEN DOOR DE OPDRACHTGEVER

Aanpassen adresgegevens

Ik ben op de hoogte dat er n.a.v. de opmaak van een EPC, de adresgegevens van het gebouw en/of de eenheid mogelijk kunnen wijzigen.

Gegevens van de opdrachtgever

Voor- en achternaam		
Straatnaam en huis(- en bus)nummer		
Postcode en gemeente		
Opdrachtgever is	Eigenaar	☐
	Gevolmachtigde of andere (makelaar, syndicus...)	☐
Indien gevolmachtigde of andere	De eigenaar gaat akkoord met de opmaak van het EPC, kent de mogelijke gevolgen hiervan en heeft de beschikbare bewijsstukken aangeleverd.	☐
Datum		
Handtekening		

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