

[Klik hier als u de nieuwsbrief niet ziet.](#)



Vlaanderen
is energie en klimaat

EPC - nieuwsbrief

2 mei 2022

De EPC-nieuwsbrief informeert de energiedeskundigen, lokale besturen, notarissen, makelaars, gebouwbeheerders, opleidingsinstellingen, architecten en burgers over de EPC-regelgeving, premies en verplichtingen, de toepassing van het inspectieprotocol, vragen uit de helpdesk en activiteiten en tools van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA).

Tot nu toe verscheen de nieuwsbrief maandelijks, met uitzondering van de zomermaanden juli en augustus. Voortaan zal de nieuwsbrief eerder tweemaandelijks verschijnen. De volgende editie zal verschijnen in juni.

VEELGEMAAKTE FOUTEN

Bij de handhaving van de **EPC's voor de gemeenschappelijke delen (EPC GD)** stelt het VEKA vast dat sommige fouten regelmatig terugkomen. Bent u energiedeskundige type A? Vermijd dan de volgende fouten bij de opmaak van een EPC GD.

Ga op zoek naar een bewijsstuk voor 'referentiejaar bouw'

Het referentiejaar bouw is een belangrijk invoergegeven. Het wordt bijvoorbeeld gebruikt om een isolatiedikte in te rekenen bij de verliesoppervlakken van het beschermde volume bij gebouwen van 1970 of jonger. Het moet dan ook opgezocht of opgevraagd worden.

Er zijn tal van bewijsstukken waaruit u het referentiejaar bouw kunt afleiden: de notariële akte, de kadastrale legger, een mail van de gemeente, de woningpas, de bouwvergunningaanvraagplannen, facturen, ... Toch stelt het VEKA vast dat het invoergegeven nog onvoldoende wordt ingevuld of niet correct wordt bepaald.

Meer info: de werkwijze om het referentiejaar bouw te bepalen op basis van een bouwjaar uit een bewijsstuk staat in een duidelijk en eenduidig stappenplan, in het inspectieprotocol bij III.3.1.1.

Ken muren geen onterecht isolatiepakket toe

Als bij muren op de perceelsgrens de aanwezigheid van isolatie onbekend is, voert u in dat isolatie afwezig is. Zo wordt er achter de schermen niet onterecht een te groot isolatiepakket ingerekend.

De aanname 'isolatie afwezig' geldt ook voor muren die grenzen aan grond of die grenzen aan een AOR die in dezelfde bouwphase als het beschermde volume gerealiseerd werd.

De aanname geldt niet voor muren op de rooilijn, omdat bij gevels wel automatisch een isolatiedikte wordt ingerekend in functie van 'het referentiejaar bouw'. Ook bij zijdelingse daktippen die grenzen aan een AOR geldt de aanname niet, omdat deze wel zouden kunnen geïsoleerd zijn.

Meer info: de aanname 'isolatie afwezig' is geldig voor eenheden en voor appartementsgebouwen (EPC GD) en is opgenomen in het inspectieprotocol V.2.4.3.6.

Hou rekening met 'privatieve openingen' en binnenconstructies

Privatieve delen zijn delen van het gebouw die uitsluitend door één eigenaar worden gebruikt, zoals het appartement zelf, of de kelder van een individuele eigenaar. Vergeet niet om de oppervlakte van de privatieve openingen in gevels en in daken in te voeren.

Ook binnenmuren en binnenvloeren of plafonds moet u invoeren.

Voer alle verliesoppervlakten in het EPC GD in

Het is belangrijk dat u alle verliesoppervlakten invoert in het EPC van de gemeenschappelijke delen.

Tot de verliesoppervlakten behoren ook de zijmuren die grenzen aan buiten of aan een aangrenzende onverwarmde ruimte (AOR), dakkapellen, of volumes aan de achtergevel.

Als u deze schildelen vergeet, kunnen de EPC's van de gebouweenheden niet opgemaakt worden en nadat een EPC GD is opgemaakt, kunnen geen nieuwe schildelen meer aangemaakt worden bij de gebouweenheden (met uitzondering van schildelen die grenzen aan een verwarmde ruimte (AVR)).

Enkel de verliesoppervlakten die in het EPC GD zijn ingevoerd, kan men gebruiken bij de opmaak van het EPC van een gebouweenheid.

Maak een duidelijke schets

Bij de opmaak van het EPC GD moet u een schets van het appartementsgebouw opladen.

De energiedeskundigen die de EPC's van de appartementen in het gebouw opstellen, moeten uit deze schets kunnen afleiden wat het beschermde volume van het gebouw is, waar de verschillende schildelen zich bevinden en wat hun begrenzingen zijn.

Vaak bevat de schets slechts één zicht van het gebouw of ontbreekt de naamgeving van de verschillende schildelen.

Tip: zorg er voor dat de naamgeving leesbaar is. Laad hiervoor uw schetsen op met een voldoende hoge resolutie.

Meer info: de richtlijnen voor de opmaak van deze schets kunt u terugvinden in het inspectieprotocol, in II.7.4.3.

WIST-U-DAT

Een goed energielabel is de afgelopen 10 jaar belangrijker geworden op de vastgoedmarkt

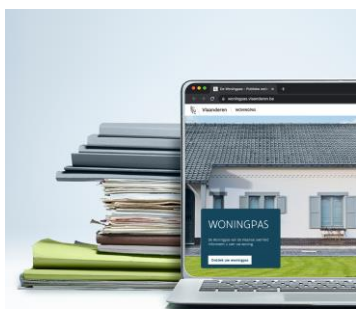
Uit een nieuwe studie (2022, Titel '[De impact van veranderingen in woningkenmerken en -voorkeuren op de Belgische woningprijzen](#)'), uitgevoerd door de KU Leuven in opdracht van de Nationale Bank, blijkt dat in de periode 2018-2021 een eengezinswoning met een B-label gemiddeld 15 procent duurder verkocht is dan een soortgelijke woning met een E-label.

Volgens een analoge studie uit 2019, uitgevoerd door de KU Leuven in opdracht van het VEKA, was dit percentage voor de periode 2009-2017 nog 'maar' 11 procent.

De resultaten uit de nieuwe studie bevestigen hoe een goed energielabel meer en meer een belangrijk verkoopsargument is geworden en hoe dit in de toekomst vermoedelijk nog zal toenemen.

Het loont dus niet alleen om energetisch te renoveren voor de eigen energiefactuur en het eigen comfort, maar ook om de vastgoedwaarde van de woning te verhogen. Investeren in energetische maatregelen is in alle opzichten investeren in de toekomst.

De woningpas kan u helpen bij de opmaak van EPC's



De woningpas verzamelt voor de burger, maar ook voor de (energie)deskundige, een schat aan informatie op één plaats, en de mogelijkheden breiden steeds verder uit.

Dat kan nuttig zijn bij de opmaak van een EPC.

- **In de digitale kluis van de woningpas kunnen eigenaars zelf documenten over hun woning opladen en bewaren.** Ze kunnen informatie toevoegen over renovatiewerken die zijn uitgevoerd, belangrijke documenten zoals facturen en plannen bijvoegen, ...

Bovendien kan de eigenaar aan de energiedeskundige, een immokantoor of een andere onderneming tijdelijk toegang geven tot deze digitale kluis.

- **In de woningpas kunt u informatie terugvinden die u via andere wegen moeilijker kunt achterhalen.** Denk daarbij aan het bouwjaar en bouwvergunningen (beiden zijn gelinkt aan het 'referentiejaar bouw'), vroeger opgemaakte EPC's, het energiegebruik, aangemelde zonnepanelen, ...

Uw klant/de eigenaar moet dan wel eerst zijn/haar woningpas delen met u.

- **De woningpas geeft het EPC een meer dynamisch karakter**, door de mogelijkheid om meer actuele informatie toe te voegen en door de linken met recente premies en verplichtingen. Het EPC op zich is een statische weergave, een momentopname van de energieprestatie van het gebouw.

Via de woningpas kunnen eigenaars de gegevens van het nieuwe EPC bekijken

op een heel toegankelijke en begrijpelijke manier. Ook het renovatieadvies van het EPC kunnen ze hierin terugvinden, gelinkt aan de premies die daarbij horen.

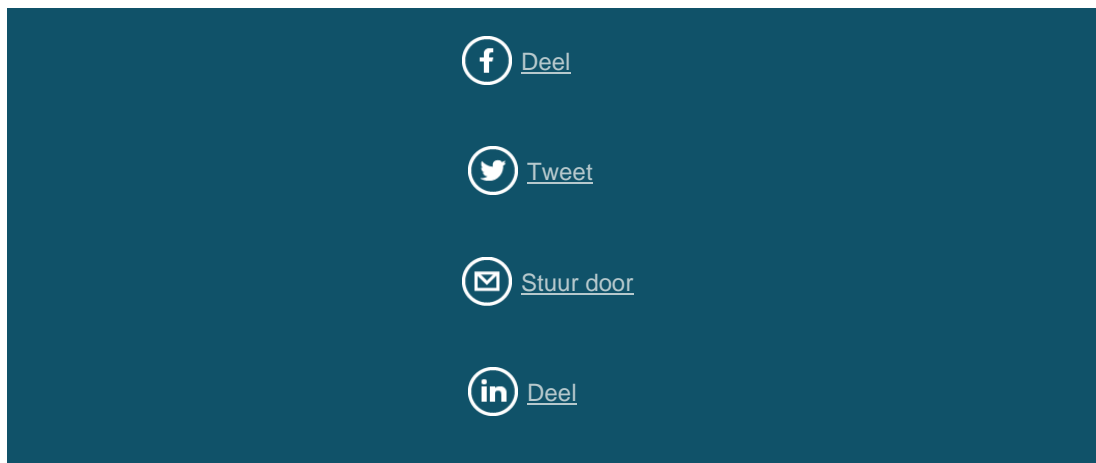
- Ook voor appartementen is er heel wat werk verricht: **in de woningpas kunnen alle eigenaars het EPC van de gemene delen raadplegen** en het EPC GD is raadpleegbaar door energiedeskundigen die een EPC willen opmaken van een eenheid in het gebouw, als de woningpas met hem/haar gedeeld wordt.

Belangrijk!

- Maak een EPC steeds op het **correcte adres** op, zodat er geen foutieve EPC's in de woningpas verschijnen.
- Een burger kan via de woningpas de link terugvinden naar de **lijst met energiedeskundigen** uit de energiekaart.

[Check uw gegevens in de energiekaart](#) en wijzig of verbeter ze door uw profiel een update te geven in de [Energieprestatiedatabank](#).

Bent u al aan de slag gegaan met de woningpas? Dan ontvangen we graag [uw feedback](#).



Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap van de Vlaamse overheid spant zich in om fouten, storingen en onderbrekingen van technische aard zo veel mogelijk te voorkomen. Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap kan echter niet garanderen dat de nieuwsbrief volledig vrij van onderbreking en foutloos is en niet door andere technische problemen wordt getroffen.

[Pas uw voorkeuren aan](#) of [schrijf u uit](#).

