Ontdek nu: hoe een enviplus EPC plaatsbezoek voorbereiden

Hoe bereid ik mij het best voor op een EPC plaatsbezoek? De ultieme gids voor een vlotte keuring

Het energieprestatiecertificaat (EPC) is een onmisbaar document geworden bij de verkoop, verhuur of bij ingrijpende energetische renovaties van een (deel van een) gebouw. Het informeert potentiële kopers of huurders over de energetische efficiëntie van dat (deel van een) gebouw en geeft de eigenaar inzicht in mogelijke verbeterpunten. Een gunstig EPC-label kan de waarde van uw pand aanzienlijk verhogen en de aantrekkelijkheid ervan op de vastgoedmarkt vergroten.

Het opstellen van een EPC vereist een grondig plaatsbezoek door een erkende energiedeskundige type A. Tijdens dit bezoek verzamelt de expert alle noodzakelijke gegevens om een accurate berekening te maken van het theoretische energieverbruik van uw woning. Een goede voorbereiding op dit bezoek is cruciaal voor een vlotte, efficiënte keuring en, nog belangrijker, voor een zo correct en gunstig mogelijk EPC-resultaat. Zonder de juiste bewijsstukken of toegang tot de nodige ruimtes, is de energiedeskundige genoodzaakt om met minimale isolatiewaarden te werken, wat vaak resulteert in een minder gunstig label dan de werkelijke situatie toelaat.

Deze uitgebreide gids loodst u stap voor stap door het voorbereidingsproces, zodat u met vertrouwen en goed georganiseerd de EPC-keuring tegemoet kunt zien.

De impact van een EPC-label

Een goed EPC-label (A, B of C) kan de verkoopsnelheid en de verkoopprijs van uw woning positief beïnvloeden. Kopers zijn steeds meer bereid om meer te betalen

voor energiezuinige woningen, gezien de stijgende energiekosten en het groeiende milieubewustzijn. Woningen met een slecht label (E of F) kunnen moeilijker verkocht worden en er is een renovatieplicht voor de koper binnen de 6 jaar, wat extra kosten met zich meebrengt. Een nauwkeurig en gunstig EPC is dus van groot belang.

De EPC-expert van enviplus: zijn rol en werkwijze

De energiedeskundige type A van enviplus is de spilfiguur in het opmaakproces van uw EPC. Begrip van zijn rol en werkwijze helpt u bij een optimale voorbereiding.

Wat doet de energiedeskundige type A?

De energiedeskundige type A van *enviplus* is een onafhankelijke professional, erkend door het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA), die gespecialiseerd is in het beoordelen van de energetische prestaties van gebouwen. Zijn taak omvat:

1. **Verzamelen van gegevens ter plaatse:** Tijdens het plaatsbezoek inspecteert hij alle relevante onderdelen van de woning. Dit omvat o.a. de isolatie van daken, muren en vloeren, het type beglazing en raamprofielen, de installaties voor verwarming, sanitair warm water en ventilatie, en eventuele hernieuwbare energiebronnen zoals zonnepanelen of een zonneboiler.
2. **Analyse en berekening:** Op basis van de verzamelde gegevens voert de deskundige een gestandaardiseerde berekening uit volgens een vastgelegde methodologie. Deze berekening resulteert in de energiescore en het energielabel.
3. **Opmaak van het EPC:** Hij stelt het officiële EPC op, inclusief de verplichte aanbevelingen voor energiebesparende maatregelen. Indien nodig zorgt hij voor extra duiding bij de aanbevelingen.
4. **Registratie:** Het opgemaakte EPC wordt geregistreerd in de centrale databank van het VEKA.

Zijn bevoegdheden en beperkingen

De energiedeskundige baseert zijn berekeningen op waarnemingen ter plaatse en op bewijsstukken die de eigenaar kan voorleggen. Hij mag geen destructief onderzoek uitvoeren (bijvoorbeeld muren openbreken om isolatie te controleren). Als er geen bewijsstukken zijn voor isolatiediktes of de aanwezigheid van isolatie, of als visuele controle niet mogelijk is (bijvoorbeeld bij verborgen isolatie), is de deskundige wettelijk verplicht om met minder gunstige forfaitaire isolatiewaarden te werken. Deze waarden zijn conservatief en leiden tot een minder goede score dan wat met bewijsstukken aangetoond zou kunnen worden. Dit onderstreept nogmaals het belang van een grondige documentatie.

De duur van een plaatsbezoek

De duur van een EPC plaatsbezoek is afhankelijk van de complexiteit en grootte van de woning. Gemiddeld duurt een keuring voor een appartement 1 tot 1,5 uur, en voor een doorsnee eengezinswoning 1,5 tot 3 uur. Bij zeer grote woningen, gebouwen met meerdere wooneenheden of complexe installaties kan dit langer duren. Houd rekening met deze tijdsduur en plan voldoende tijd in.

Wat kan u zelf doen om het plaatsbezoek voor te bereiden?

Stap 1: Administratieve voorbereiding – de cruciale documenten

De belangrijkste pijler van een gunstig EPC is het kunnen aantonen van uitgevoerde werken en aanwezige isolatie of efficiënte installaties. Zonder officiële bewijsstukken is de deskundige gebonden aan de conservatieve minimale waarden (tenzij een vaststelling ter plaatse mogelijk is).

Waarom documenten zo belangrijk zijn

Documenten bewijzen de werkelijkheid. Een factuur met daarop de dikte en het type isolatie en de plaats waar die is aangebracht, of de het glastupe van nieuwe ramen, zal altijd leiden tot een betere inschatting (en dus betere energiescore) dan wanneer de expert zicgh enkel kan baseren op basis van het bouwjaar of visuele inspectie. Dit kan tientallen punten op uw EPC-score schelen, en niet zelden een beter EPC label. Begin dus tijdig met het verzamelen van alle relevante papieren.

Lijst van essentieel papierwerk

Hieronder vindt u een gedetailleerde lijst van documenten die u best voorbereidt:

Bouwvergunning/omgevingsvergunning

- **Deel uw Woningpas: via** deze link vindt u de door de overheid bekende gegevens terug van uw woning, appartement of gebouw. Deze bevat veel relevante informatie. Deel deze daarom vóór het plaatsbezoek met de enviplus energiedeskundige. Meer informatie hoe u dit kan doen, vindt u via dezelfde link, onder de rubriek “Deel uw woningpas met anderen”
- **Bouwplannen, grondplannen, verbouwingsplannen (met schaal en afmetingen):** Deze plannen zijn van onschatbare waarde. Ze helpen onze deskundige om de exacte afmetingen van het beschermd volume te bepalen, de oriëntatie van het gebouw vast te stellen, en indien nodig, reconstructies te maken van isolatie die mogelijk in het verleden is aangebracht. Originele bouwplannen (zelfs van decennia geleden) zijn vaak de enige manier om bijvoorbeeld de aanwezigheid van spouwmuren correct vast te stellen. **Let op**: het ontbreken van deze plannen kan bij enviplus leiden tot extra inmeetkosten.
- Een **door de gemeente met datum afgestempelde vergunningsaanvraag** is handig voor het exact bepalen van het “referentiejaar bouw”. Deze kan u in principe opvragen bij uw gemeente.
- **Facturen van uitgevoerde werken:** Dit is misschien wel de

belangrijkste categorie. Verzamel facturen en gedetailleerde offertes van:

- **Isolatiewerken:** Dakisolatie (type, dikte, plaats, oppervlakte), muurisolatie (spouwmuurisolatie, gevelisolatie, binnenmuurisolatie), vloerisolatie (onder de vloer, in de kruipruimte). Let op: Rd- of U-waarde vermeld op de factuur mogen door de energiedeskundige NIET worden overgenomen. Om deze waarden te bepalen, zal de energiedeskundige deze waarden opzoeken in geijkte informatiebronnen.
- **Vervanging van ramen en deuren:** Specificaties van het glas (hoogrendementsglas, dubbel glas, driedubbel glas), U-waarde van het glas en de profielen (PVC, hout, aluminium).
- **Vervanging van verwarmingsinstallatie:** Installatiedatum, type ketel (condenserend, hoogrendement), vermogen, rendement, merk en model.
- **Plaatsing van warmwaterbereiding:** Boiler (elektrisch, gas), zonneboiler (merk, model, oppervlakte collectoren, volume boiler).
- **Installatie van ventilatiesysteem:** Type (A, B, C, D), merk, model, installatiedatum, eventueel onderhoudsboekje.
- **Plaatsing van zonnepanelen:** Installatiedatum, piekvermogen (Wp), type panelen, omvormer, netkoppeling.
- **Plaatsing van warmtepomp:** Type (lucht-water, geothermisch), installatiedatum, COP-waarde, merk en model.

- **Technische fiches en handleidingen van installaties:** Voor uw CV-ketel, warmtepomp, ventilatiesysteem, zonnepanelen, zonneboiler, etc. Deze bevatten vaak de nodige technische specificaties die de energiedeskundige nodig heeft.
- **Lastenboeken:** Indien beschikbaar, kunnen deze gedetailleerde informatie bevatten over de gebruikte materialen en isolatiediktes bij de bouw of renovatie.
- **EPB-aangifte MET transmissieformulier (indien**

beschikbaar): Voor woningen die na 2006 gebouwd of ingrijpend gerenoveerd zijn, is er vaak een EPB-aangifte. Dit document bevat zeer gedetailleerde informatie over de isolatie en installaties en is een van de meest waardevolle bronnen voor de energiedeskundige. Zelfs als het EPB ouder is dan 10 jaar, mogen de erin vermelde isolatiewaarden door de energiedeskundige worden overgenogen, indien nog van toepassing.

- **Postinterventiedossier (PID):** Dit dossier, verplicht bij bouw- of verbouwingswerken sinds 2001, bevat vaak alle plannen, technische fiches en facturen van de uitgevoerde werken.
- **Pre-EPC's of eerdere EPC's:** Als er al een ouder EPC-certificaat voorhanden is, kan dit als basis dienen en de expert helpen om de evolutie van de woning te begrijpen.
- **Aanvullende bewijsstukken:**
    - **Foto's:** Foto's genomen tijdens isolatiewerken (bijvoorbeeld van een opengemaakt dak met de isolatie zichtbaar) kunnen als visueel bewijs dienen als er geen facturen meer zijn.
    - **Offertes:** Een gedetailleerde offerte kan, indien deze de werken correct omschrijft, in sommige gevallen ook als bewijs dienen, maar enkel indien er een duidelijke link is met een bestaand factuur.

Hoe organiseer je deze documenten?

Een gestructureerde aanpak bespaart zowel u als de energiedeskundige tijd:

- **Digitale map:** Maak een digitale map aan op uw computer en scan alle papieren documenten in. Hernoem de bestanden duidelijk, bijvoorbeeld "Factuur dakisolatie 2010" of "Plan gelijkvloers".
- **Fysieke map:** Leg alle originele documenten in een duidelijke map, gesorteerd per categorie (isolatie, ramen, verwarming, etc.) of chronologisch.
- **Zorg voor leesbaarheid:** Zorg ervoor dat alle documenten duidelijk leesbaar zijn. Oude of vervaagde documenten kunnen problemen opleveren.

Leg deze map klaar voor het bezoek, zodat u ze gemakkelijk kunt overhandigen aan de expert.

Stap 2: Technische Voorbereiding – Wat de Expert zal controleren

Naast de administratieve voorbereiding is het belangrijk om te begrijpen welke technische aspecten van uw woning onze energiedeskundige zal inspecteren. Dit helpt u om eventuele obstakels weg te nemen en ervoor te zorgen dat alle relevante informatie toegankelijk is.

De bouwschil onder de loep

De bouwschil is het geheel van elementen die de binnenruimte van het gebouw scheiden van de buitenomgeving of onverwarmde ruimtes. Hierop ligt de focus van het EPC-rapport.

- **Daken en zolders:**
  - **Isolatie type en dikte:** De expert zal controleren of er isolatie aanwezig is op de zoldervloer of in het hellend dak. Indien zichtbaar, zal hij het type isolatiemateriaal en de dikte ervan noteren. Zorg ervoor dat de zolder vlot toegankelijk is.
  - **Niet-verwarmde zolderruimtes:** Als de zolder niet verwarmd is, is het belangrijk om dit duidelijk te maken. Isolatie op de zoldervloer is dan vaak belangrijker dan isolatie in het dak.
- **Muren:**
  - **Spouwmuur, buitenmuur isolatie:** De aanwezigheid van spouwmuurisolatie is cruciaal. Zonder bewijzen wordt in veel gevallen, afhankelijk van het bouwjaar, geen spouwmuur of geen isolatie aangenomen. Indien er in de muren open verticale stootvoegen zichtbaar zijn, kan de spouw en eventyueel aanwezige isolatie wel worden vastgesteld. Bij buitenmuurisolatie of binnenmuurisolatie zal de deskundige, indien mogelijk, dikte en type proberen te bepalen.

- **Vloeren en kelders:**
    - **Isolatie onder vloer, kruipruimte:** De aanwezigheid van vloerisolatie boven een kelder, kruipruimte of volle grond is belangrijk. Maak de toegang tot de kruipruimte of kelder vrij indien van toepassing.
    - **Niet-verwarmde kelderruimtes:** Net als bij de zolder, is het belangrijk om de status van de kelder duidelijk te maken.
- **Ramen en deuren:**
    - **Beglazingstype, profielen, U-waarden:** De expert zal het type glas inspecteren (enkel, dubbel, hoogrendement, driedubbel). Op de afstandshouder tussen de glasplaten staat vaak een code die het type glas en de productiedatum aangeeft (bijvoorbeeld 'HR++'). Ook het materiaal van de profielen (hout, PVC, aluminium) is van belang.

Verwarmings- en warmwatersystemen

De efficiëntie van uw verwarmings- en warmwatersysteem is een van de zwaarstwegende factoren voor uw EPC-score.

- **Type installatie:** De energiedeskundige zal het type verwarmingsinstallatie noteren (centrale verwarming op gas of stookolie, warmtepomp, elektrische accumulatiekachels, elektrische verwarming).
- **Leeftijd en rendement:** De leeftijd van de installatie is een belangrijke factor. Voor oudere ketels wordt vaak een lager rendement aangenomen, tenzij er een recent keuringsrapport of factuur van onderhoud is die anders bewijst. Zorg dat het installatieboekje of de technische fiche van uw ketel/warmtepomp klaarligt.
- **Regelsystemen:** De aanwezigheid van een programmeerbare thermostaat en thermostatische kranen op de radiatoren draagt bij aan een betere score.

Ventilatie

Een goed functionerend ventilatiesysteem draagt bij aan een gezond binnenklimaat en een lager energieverbruik.

- **Aanwezigheid en type:** De expert zal controleren welk type ventilatiesysteem aanwezig is (systeem A – natuurlijke toevoer en afvoer, B – mechanische toevoer, natuurlijke afvoer, C – natuurlijke toevoer, mechanische afvoer, D – mechanische toevoer en afvoer met warmteterugwinning).
- **Onderhoudsboekje:** Een recent onderhoudsboekje kan de efficiëntie van het systeem aantonen.

Hernieuwbare energiebronnen

De aanwezigheid van hernieuwbare energiebronnen kan uw EPC-score significant verbeteren.

- **Zonnepanelen:** De energiedeskundige noteert het piekvermogen (Wp) van de installatie en de installatiedatum. Zorg dat u de AREI-keuring en de conformiteitsverklaring bij de hand heeft.
- **Zonneboiler:** De grootte van de collectoren en het volume van het voorraadvat zijn belangrijk.
- **Warmtepomp:** Indien de warmtepomp geen primair verwarmingssysteem is maar bijvoorbeeld een hybride systeem, zal dit ook worden opgenomen.
- **Thuisbatterij**: deze worden helaas nog niet meegenomen in de EPC berekeningen.

Algemene observaties

De energiedeskundige zal ook andere zaken noteren die invloed hebben op het energieverbruik.

- **Aanwezigheid van koeling:** Een airconditioningsysteem wordt ook genoteerd.
- **Onverwarmde ruimtes:** Duidelijk maken welke ruimtes onverwarmd zijn (garage, berging, technische ruimte) is

belangrijk, omdat de isolatie daarvan anders wordt behandeld.

Stap 3: Praktische Voorbereiding – Zorg voor Toegankelijkheid en Comfort

Naast de administratieve en technische voorbereiding, zijn er enkele praktische zaken die u voorafgaand aan het bezoek kunt regelen om de keuring vlot te laten verlopen.

Zorg voor vrije toegang

Onze energiedeskundige moet alle ruimtes van de woning kunnen inspecteren om een correct beeld te krijgen.

- **Alle ruimtes:** Zorg ervoor dat alle kamers, inclusief slaapkamers, badkamers, keuken, woonkamer, en eventuele bijgebouwen die tot het beschermd volume behoren, toegankelijk zijn.
- **Specifieke plaatsen:** Dit is extra belangrijk voor plaatsen waar isolatie of installaties zich bevinden:
    - **Zolder:** Verplaats dozen of andere spullen die de toegang tot de zoldervloer of het dakbeschot belemmeren. Zorg voor een veilige toegang (stabiele ladder indien nodig).
    - **Kelder/kruipruimte:** Zorg dat de toegang tot de kelder of kruipruimte vrij is en niet geblokkeerd door meubels of opslag. De deskundige hoeft niet per se de kruipruimte in te gaan, maar moet wel de isolatie onder de vloer kunnen waarnemen.
    - **Technische ruimtes:** De ruimte waar de CV-ketel, warmtepomp, ventilatiesysteem of zonneboiler zich bevindt, moet toegankelijk zijn.

Ik heb geen of nauwelijks bewijsstukken gevonden – wat nu?

Geen nood – u bent zeker niet de enige in deze situatie. De *enviplus* energiedeskundige gaat samen met u steeds op zoek naar een zo correct mogelijke bepaling, steeds binnen de grenzen van het VEKA inspectieprotocol.