

EPC

2023



Hans VANROOSE

- Landmeter-expert (ingeschreven op het tableau v/d federale raad)
- M.S.O.G. (meetkundige-schatter van onroerende goederen)
- Gegradueerde in de Topograaf
- EPC deskundige type A (VEKA)
- Erkend schatter-expert bij VLABEL
- Ingeschreven op het tableau van het BIV
- Ingeschreven op de lijst van gerechtsdeskundigen
- Voorzitter NKKCLE (Nederlandstalige kamer L-E)
- Bestuurder bij GEOMEX BV





Schattingen van onroerende goederen;
Opmaken EPC;
Opmaken plaatsbeschrijvingen;
Opmaken van plannen van afbakening;
Opmaken proces-verbaal van afpaling;
Opmaken verkavelingen – projecten;
Opmaken aanvraag omgevingsvergunning;
Opmaken RUP's;
Infrastructuurstudies;
Gerechtsdeskundige;
Onteigeningen,

L-E Francois Brouwers.



Overzicht items:

- Het VEKA en de Energiedeskundige
- Wanneer EPC verplicht
- Verschil tussen EPC en EPB
- Doelstellingen Vlaamse Overheid
- Hoe wordt een EPC opgemaakt
- Hoe kan je een EPC-score verbeteren
- De aanbevelingen in het EPC
- Update: EPC vanaf 1 mei 2023
- Update: asbest



Wie of wat is het VEKA?

- Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) is een verzelfstandigd agentschap van het beleidsdomein Omgeving en geeft uitvoering aan een duurzaam energie- en klimaatbeleid.
- Het VEKA heeft als *missie* het voorbereiden, stimuleren, coördineren, uitvoeren, opvolgen en evalueren van beleidsinitiatieven op het vlak van energie en broeikasgasemissies die bijdragen aan de omslag naar een klimaat-neutrale en duurzame samenleving in Vlaanderen, waarbij de beleidsinstrumenten op een kostenefficiënte en kwaliteitsvolle manier worden ingezet en rekening wordt gehouden met de sociale en economische impact.

Wat is een energiedeskundige?

- Een energiedeskundige **houdt zich bezig met het energiebeheer en met CO2 reductie.**
- De energiedeskundige is belangrijk voor het bepalen van de energieprestaties in gebouwen.
- Energiedeskundige word je door het behalen van een diploma dat erkent is door het Vlaamse Energieagentschap.



**VLAAMS
ENERGIEAGENTSCHAP**

Type EPC deskundige

- EPC deskundige type A:

- energiedeskundige voor **residentiële gebouwen**,
- klein Niet-residentiële gebouwen en gemene delen,

- EPC deskundige type B:

- Een Energiedeskundige type B voert **energieaudits** uit, welke op vrijwillige basis zijn aan te vragen.
- Bij een energieaudit (EPA of EAP) wordt een ruimer en vollediger advies gegeven op het gebied van energiebesparende maatregelen. De energieprestatie van de woning wordt ook met andere software berekend.

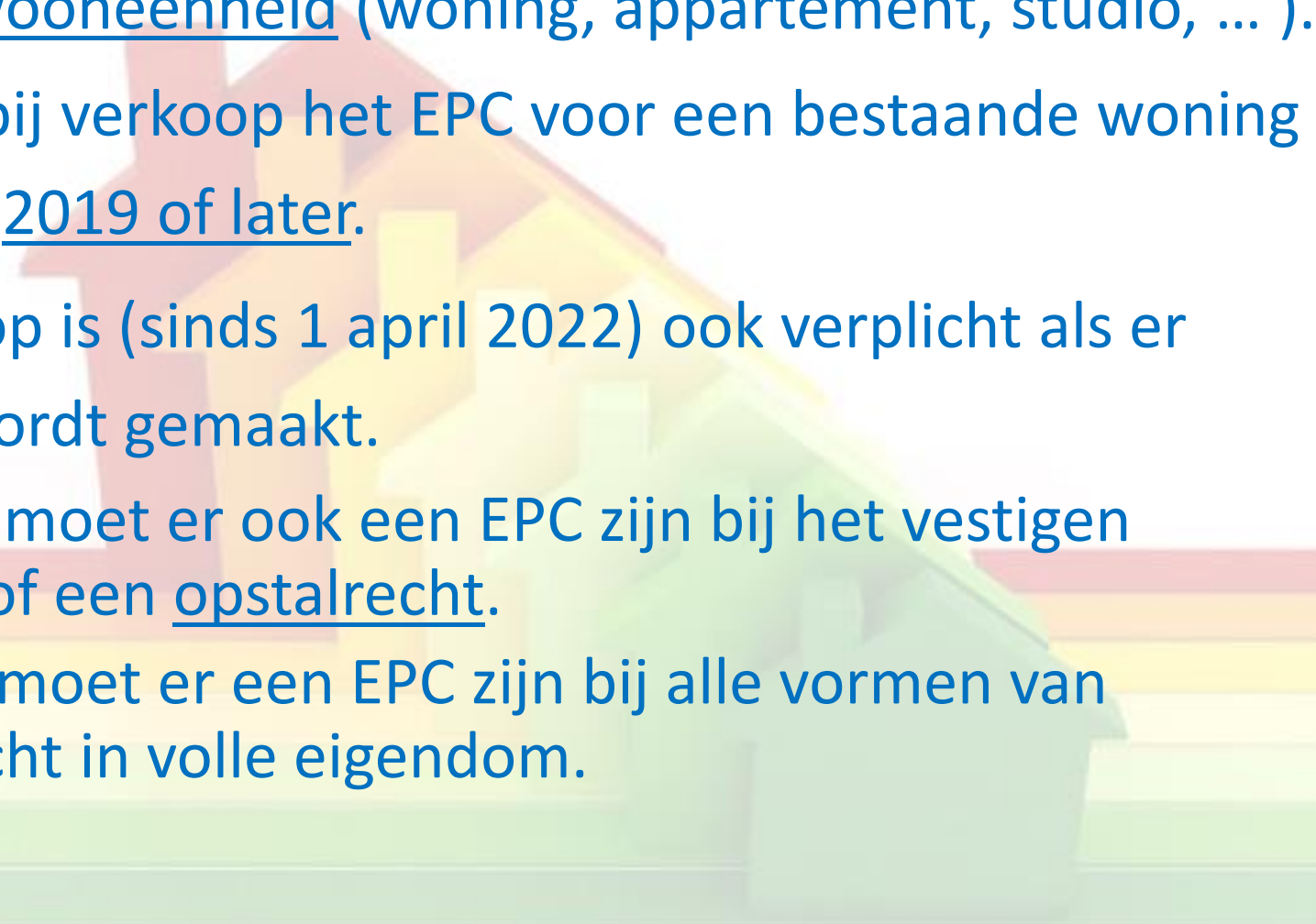
- EPC deskundige type C:

- Energiedeskundige voor bestaande **publieke gebouwen**.
- Publieke organisaties zijn verplicht om een EPC uit te hangen in hun gebouw als het groter is dan 250 m². Er bestaan interne en externe deskundigen voor publieke gebouwen.

- EPC deskundige type D:

- De Energiedeskundige Type D maakt Energieprestatie-certificaten op voor **niet-residentiële gebouwen**:
- het EPC NR voor winkels, kantoorgebouwen ziekenhuizen, openbare gebouwen, etc.

Wanneer is een EPC verplicht?

- EPC is nodig per wooneenheid (woning, appartement, studio, ...).
 - Sinds 2022 moet bij verkoop het EPC voor een bestaande woning zijn opgemaakt in 2019 of later.
 - Een EPC bij verkoop is (sinds 1 april 2022) ook verplicht als er geen publiciteit wordt gemaakt.
 - Sinds 1 april 2022 moet er ook een EPC zijn bij het vestigen van een erfpacht of een opstalrecht.
 - Vanaf 1 mei 2023 moet er een EPC zijn bij alle vormen van notariële overdracht in volle eigendom.
- 

Wat is verschil tussen een EPC en een EPB?

- EPB staat voor Energie Prestatie en Binnen klimaat.
- EPC staat voor Energie Prestatie Certificaat.
- Een EPB-berekening moet opgesteld worden bij een nieuwbouw project of een verbouwing vanaf 2006.
- Een EPC-berekening moet opgesteld worden bij het verkopen of verhuren van een woning vanaf 2009.
- Sinds 2019 zit het EPC in een nieuw kleedje.
- EPC's van voor 2019 kunnen eigenlijk niet meer gebruikt worden bij de transacties.
- Beiden zijn 10 jaar geldig.

Wat is verschil tussen een EPC en een EPB?

	EPB	EPC
Naam	Energieprestatie en binnenklimaat	Energieprestatiecertificaat
Toepassing	Nieuwbouw of verbouwing van alle gebouwen die verwarmd worden voor menselijk gebruik	Bij verkoop of verhuur van een wooneenheid
Wie vraagt het aan?	Bouwheer	Eigenaar-verkoper of Eigenaar verhuurder
Wanneer opmaken?	Minstens 8 dagen voor de start van de werken -> Startverklaring Ten laatste 6 maanden na ingebruikname -> EPB-certificaat	Kunnen voorleggen aan kandidaat-kopers of kandidaat-huurders
Geldigheid	10 jaar	10 jaar
Wat berekend?	Nieuwbouw -> E-peil (maat voor het energieverbruik), K-peil (maat voor het isolatie peil) en netto-energiebehoefte voor verwarming (kWh/m ²) Verbouwing -> er wordt geen volledige berekening gemaakt, maar enkel gecontroleerd of de nieuwe delen voldoen aan de isolatie -en ventilatie-eisen	Een kengetal in kWh/m ² geeft het geschatte jaarlijkse energieverbruik van de wooneenheid weer per m ² bruikbaar vloeroppervlak
Wie maakt het op?	EPB-verslaggever	Energiedeskundige type A

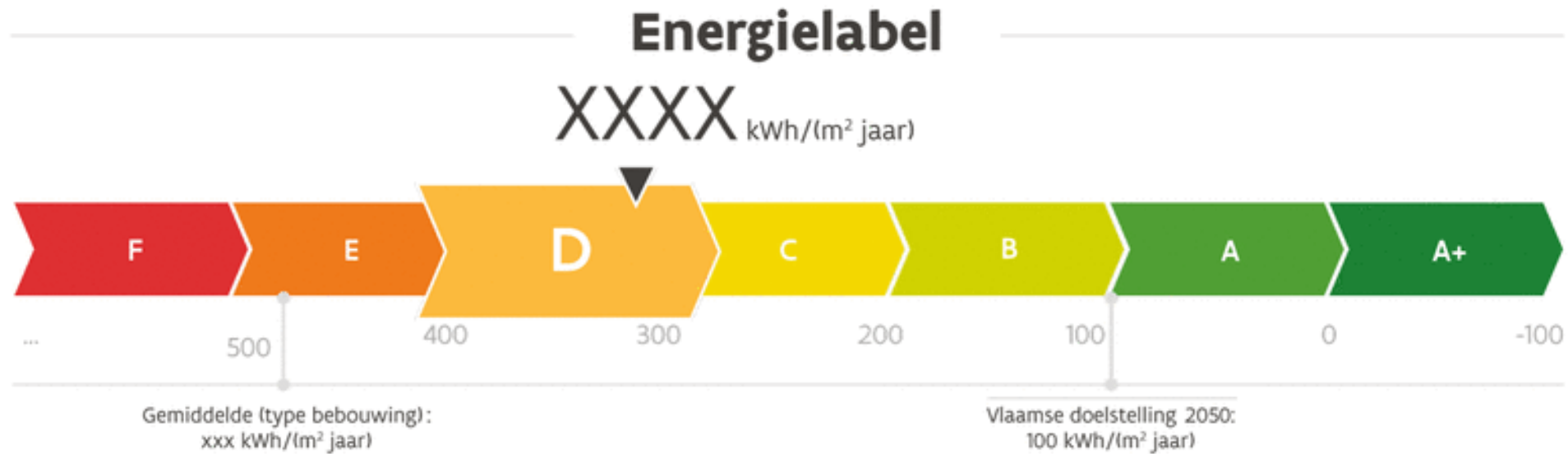
Wat is verschil tussen een EPC en een EPB?

- **EPB** staat voor Energie Prestatie en Binnen klimaat.
- Het EPB is de **E-peil** van de woning weer: bvb **E-20**.

• **EPB $\neq$ EPC**

- **EPC** staat voor Energie Prestatie Certificaat.
- Het EPC staat voor de energie-score: bvb **342 kWh/m²/jaar = D**.

De actuele situatie.



Het gemiddeld van alle woningen in Vlaanderen heeft een label “D”! (342)
57,3% v/d woningen in Vlaanderen kreeg in 2022 een EPC-score A, B of C.
Vlaamse doelstelling voor 2050 is voor alle woningen label “A” behalen.
Bij aankoop met label “F” en “E”, moet binnen de vijf jaar naar label “D”.

Vaststellingen van het VEKA.

- **Meer dan helft Vlaamse woningen kreeg vorig jaar EPC-label A, B of C**
- **Steden hebben gemiddeld een lagere energiescore.**
- Het aandeel woningen met EPC-label A, B of C ligt vooral hoog in de steden en stedelijke gebieden. Dat zien we ook op onderstaande kaart, die de gemiddelde energiescore geeft van alle woningen waarvoor in 2022 een EPC werd opgemaakt. Antwerpen en randgemeenten, Gent, Leuven, Hasselt, Turnhout, de kust en enkele randgemeenten van Brussel hebben de laagste energiescore, en hebben dus een laag energieverbruik per vierkante meter.
- Omgekeerd vinden we **hoge energiescores** in meer **landelijke gebieden** zoals Haspengouw, het Hageland, de Zuiderkempen, het Pajottenland, de Vlaamse Ardennen, het Meetjesland, **de Westhoek** en de **streek rond Tielt**.

Doelstellingen van het energielabel?

- **Gevolg: vanaf 2023 wordt renovatie verplicht bij aankoop energieverslindende woning.**
- De Vlaamse regering wil dat wie een energieverslindende woning koopt of verhuurt, deze woning energiezuiniger maakt.
- Meer bepaald moeten de slechtste EPC-scores van E of F teruggebracht worden naar een betere score van tenminste D.
- Wie bij de verkoop van zijn woning geen EPC kan voorleggen, krijgt een administratieve boete van minimaal 500 euro tot maximaal 5 000 euro.
- Maar die steekproeven zijn beperkt (en het energieagentschap kijkt nog wat door de vingers), de pakkans is dus gering.

Definitie gebouweenheid:

- functioneel en zelfstandig, zonder daarbij afhankelijk te zijn van andere eenheden.
- Voor een residentiële eenheid (woning of appartement) moeten de volgende voorzieningen aanwezig zijn:
 - woonruimte
 - eigen keuken of kitchenette
 - eigen bad of douche
 - toilet



Hoe wordt een EPC opgemaakt?

VLAAMS
ENERGIE- &
KLIMAATAGENTSCHAP

458 pagina's

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

INSPECTIEPROTOCOL

Energieprestatiecertificaat bestaande gebouwen met
woonfunctie, niet-residentiële functie en gemeenschappelijke
delen

Geldig vanaf 1 januari 2022

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



Hoe wordt een EPC opgemaakt?

- Het aannemen van de opdracht en het invullen van de aanstippingslijst van de bewijsstukken;
- Het plaatsbezoek met de opname van de parameters;
- Het nazicht van de bewijsstukken;
- Het invoeren van de parameters in de software (online);
- Het programma (VEKA) berekent het energielabel;
- Het afleveren van het ondertekende EPC;
- Het bijhouden van de bewijsstukken.

Aanstiplijst

van de te verzamelen documenten voor de opmaak van een EPC

- In te vullen door de energiedeskundige

- * Gegevens van de (woon)eenheid of het appartementsgebouw

straat, nummer en bus:

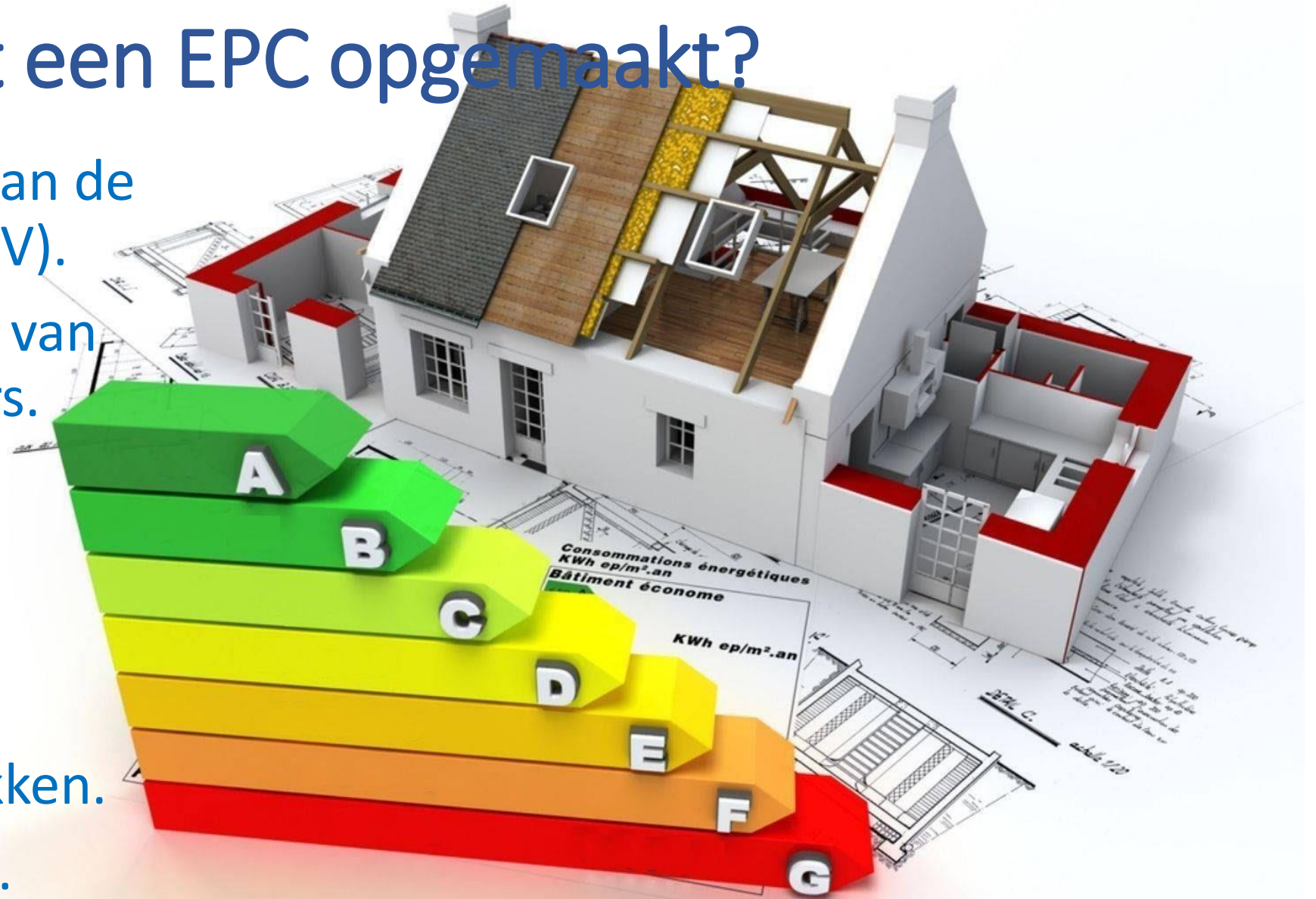
postnummer en gemeente:

- * Overzicht van de (ontvangen) documenten

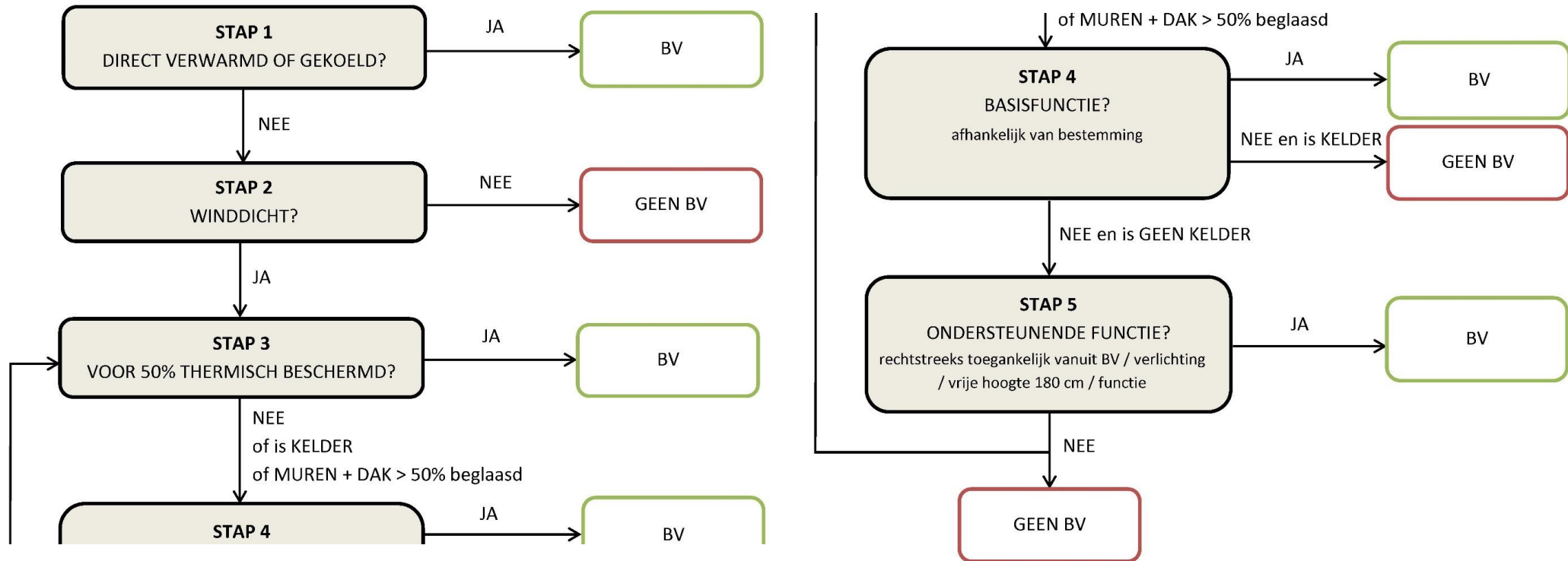
De eigenaar bezorgde de energiedeskundige:		
☐	geen documenten	
☐	de volgende documenten:	aantal
☐	plannen bij de stedenbouwkundige of omgevingsaanvraag zoals opgemaakt en ondertekend door de architect, plannen van de goedgekeurde stedenbouwkundige of omgevingsvergunning, technische plannen van de architect, ingenieur of installateur, uitvoeringsplannen of uitvoeringsdetails van de architect of werfleider en as-builtplannen van de architect of aannemer.	

Hoe wordt een EPC opgemaakt?

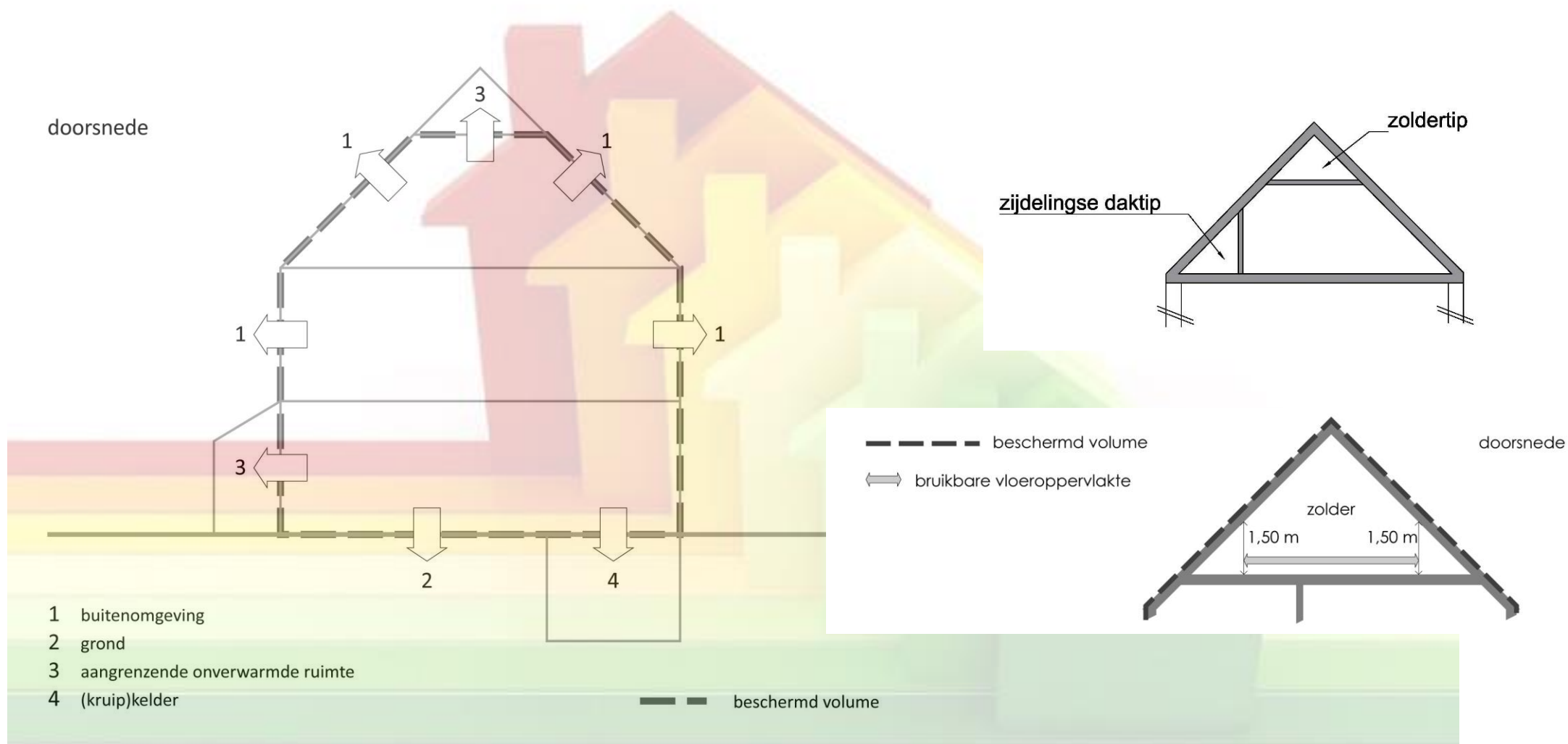
- Het bepalen van de buitenschil (BV).
- Het opnemen van de parameters.
- Zichtbare waarneming.
- Destructief onderzoek.
- De bewijsstukken.
- De aannames.



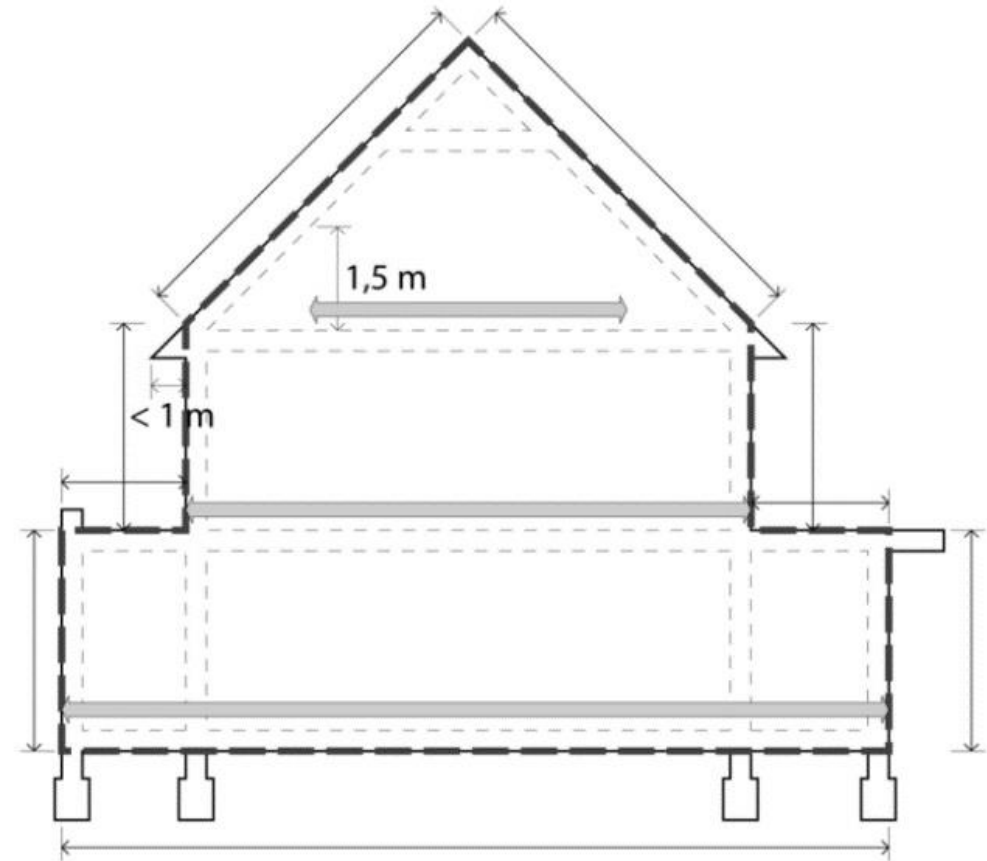
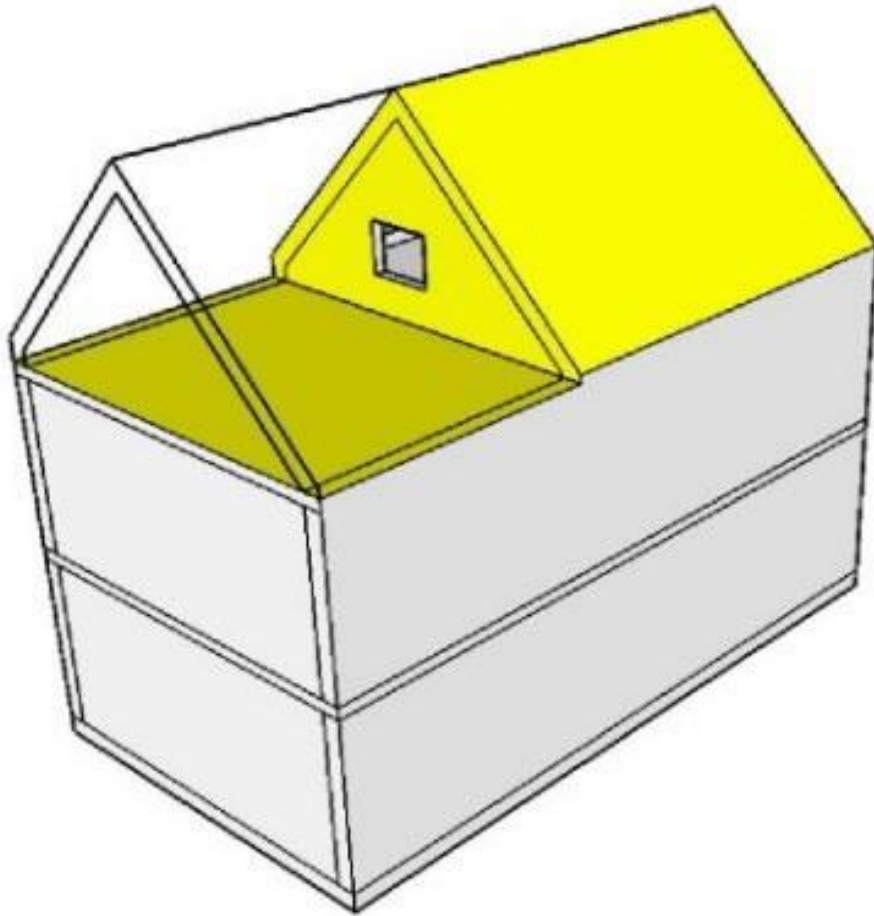
Analyse gebouw: bepaling van de buitenschil.



Analyse gebouw: bepaling van de buitenschil.

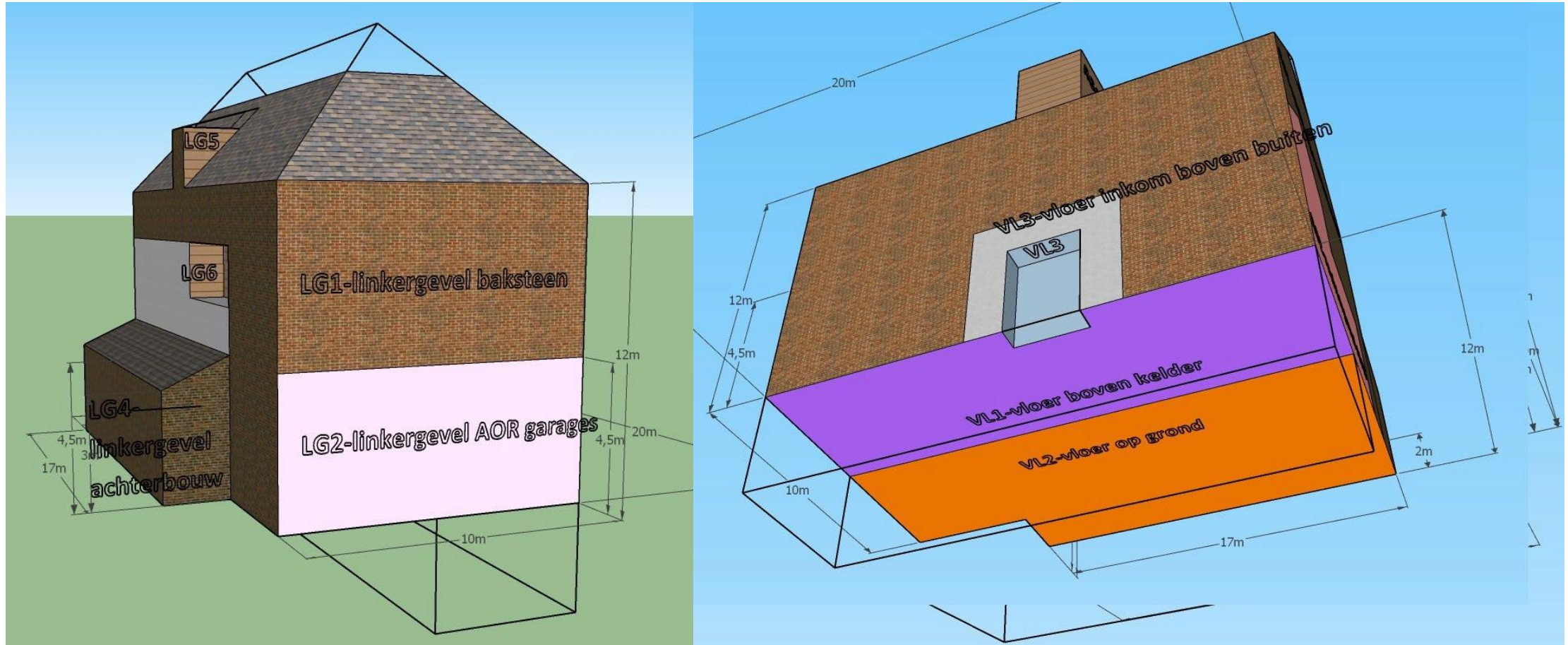


Analyse gebouw: bepaling van de buitenschil.



legende		bruikbare vloeroppervlakte		beschermnd volume
		verliesoppervlakte		

Analyse gebouw: bepaling van de buitenschil.

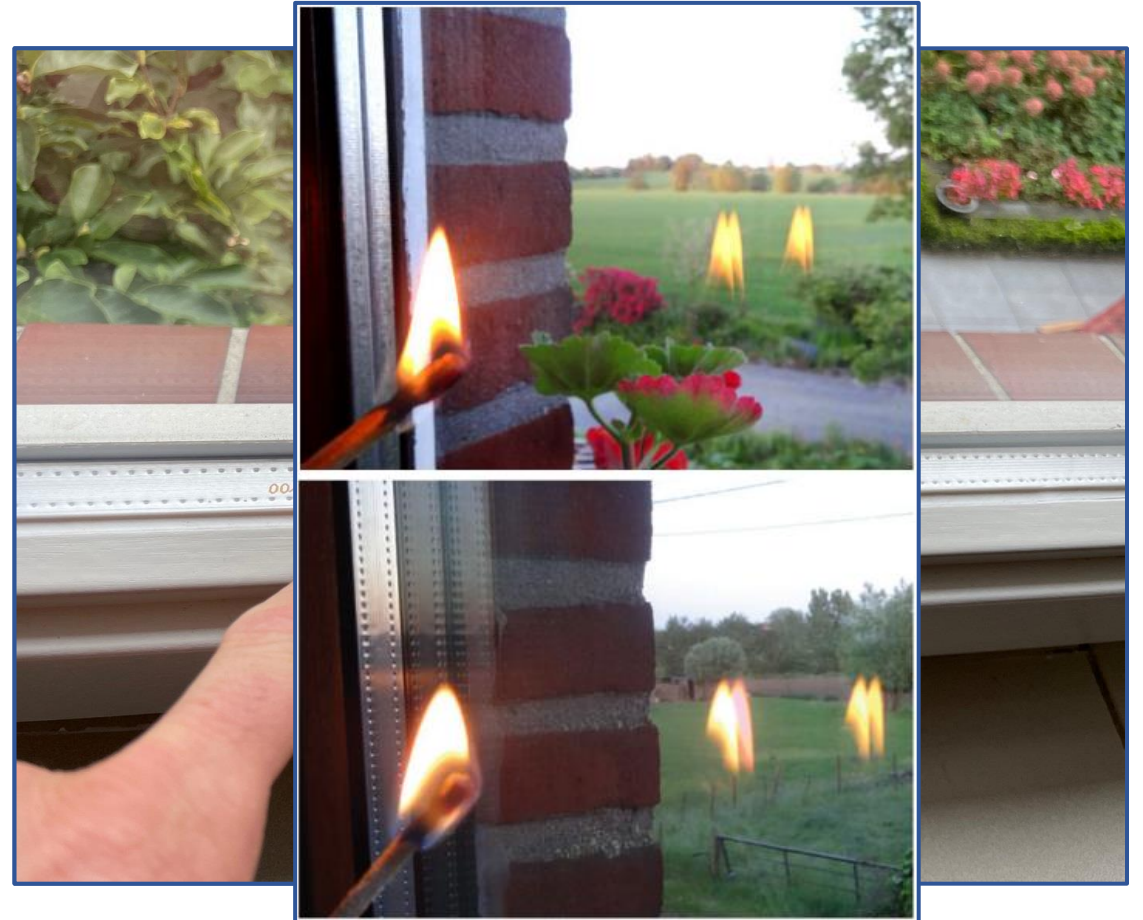


Het beschermd volume: verliesoppervlakten

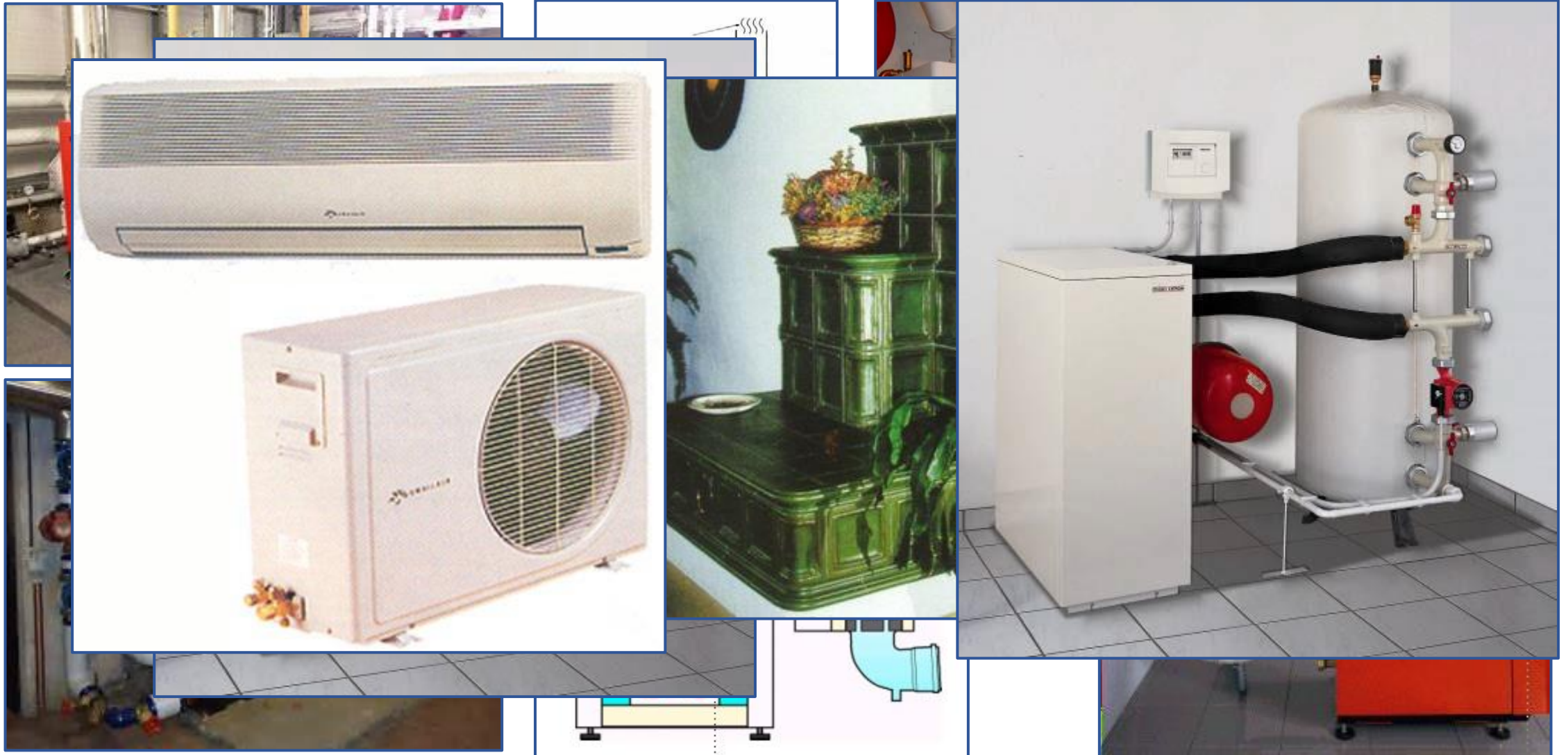
Voorbeeld zichtbare waarnemingen.



Voorbeeld zichtbare waarnemingen.



Voorbeelden van stook- en koeltechnieken.



Voorbeelden regelingstechnieken.



Voorbeelden stooktechnieken.



Identificatie technieken.

Productnaam

KOMO-keurmerk met registr. nr

ATG-keurmerk met registr. nr

EUCEB-keurmerk van productveiligheid

CE-markering

Key-merk

433

Dikte Dicke	Epaisseur Thickness	Lengte Lange	Longueur Length	Breedte Érrette	Largeur Width	Inhoud Inhalt	Contenu Contents	λ declare
100 mm		100 cm		60 cm		2.4 m ²		0.035 W/mK

SpouwPlaat
Panneau pour murs creux

NL: XYZ 00123-00-01-0001
EC-cert: 1073-CPD-137

λ_D: 0,035 W/mK
R_D: 2,85 m²K/W

AT / -

Produktent

Gedecle
lambda

Merknaam

AIR-CONDITIONER

MODEL **PKA-RP35GAL**

SERVICE REF. **PKA-RP35GAL**

RATED INPUT (INDOOR ONLY)

[illegible]

AIR-CONDITIONER		CE	N623	
MODEL	PKA-RP35GAL	<G>	T1(ISO5151)	
SERVICE REF.	PKA-RP35GAL	<COOLING/HEATING>		
RATED INPUT (INDOOR ONLY)			0.07/0.07kW	
RATED CURRENT (INDOOR ONLY)			0.33/0.33A	
HEATER	-			
~N	230V	50Hz	16 kg	R407C/R410A
SERIAL NO.		65A00466		
ALLOWABLE PRESSURE	4.15MPa	YEAR OF MANUFACTURE	2003.01	
 mitsubishi electric corporation				
MANUFACTURER : MITSUBISHI ELECTRIC CORPORATION, SHIZUOKA WORKS				
18-1, OSHIKA 3-CHOME, SURUGA-KU, SHIZUOKA CITY, JAPAN				
MADE IN JAPAN		BH79C656H02		

type poort:	Horizon Houtnerf	
serienummer:	H 8756	
railsysteem:	RES X	
productiejaar:	2013	
installateur:		
montagedatum:	22-04-13	
Ral kleur:	Standaard wit	
gewicht poortblad:	67,02 kg	
Afmetingen B x H:	2480 x 2220 mm	
Aantal slagen torsieveren:	7,9	
Initial type Testing voor deze poort is uitgevoerd door Notified Body Nr. 0402, SP report Nr. 0402-CPD-402201, waarin volgende klassen en waarden worden gegeven:		
Luchtdoorlaatbaarheid	Klasse	3
Weerstand tegen water	Klasse	3
Windbelasting	Klasse	5
Thermische weerstand	Wmk	1,4
		

Invoering in de energie- prestatie- databank

**Energieprestatiedatabank**
Een toepassing van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

VANROOSE, HANS - EP09144 - RP - Energiedeskundige Type A - GEOMEX
[Meld af](#)

Startpagina | Registratie | EPC (klein niet) resid. | EPC gemeensch. deler

U bent hier: [Startpagina](#) > Beheer (woon)eenheid

Beheer (woon)eenheid

(Woon) eenheid id	Bestemming	Adres	Aanmaak datum	Bezoek datum	Energie -score	Status	Acties
0002908640		Ontmijnerslaan 46, 8200 Brugge	03/06/2023			Nieuw	    

Nieuw **Lijst bewerken**

Algemeen | Geometrie | Gevels | Daken | Vloeren | Ruimte-
verwarming | Koeling | Sanitair
warm water | Andere
installaties | Bewijsstukken | Energiescore | Aanbevelingen | Historiek | Meldingen

Adres

Gebouw id

Gebouweenheid id

Gemeente

Postcode

Straat

Huisnummer

Aantal gebouweenheden

Busnummer

Wijzig adresgegevens

Type (woon)eenheid

Bestemming

Foto toevoegen Geen bestand gekozen

Niet residentiële ruimten aanwezig

Type bebouwing

Aantal wachtgevels

Projectgegevens

Referentiejaar bouw

☐ Referentiejaar bouw onbekend

Datum plaatsbezoek

Oriëntatie voorgevel

Thermische massa

Open haard(en) voor stukhout aanwezig

☐ Infiltratie-debiet eenheid bekend [m³/m².h]

Eigenaarsgegevens

Transactie

Eigenaar

Tussenkost makelaar

Prijs EPC

Annuleren **Opslaan**



Startpagina

Registratie

EPC (klein niet) resid.

EPC gemeensch. deler

U bent hier: [Startpagina](#) > Beheer (woon)eenheid

Beheer (woon)eenheid

(Woon) eenheid id	Bestemming	Adres	Aanmaak datum	Bezoek datum	Energie -score	Status	Acties
0002908640		Ontmijnerslaan 46, 8200 Brugge	03/06/2023			Nieuw	    

Nieuw

Lijst bewerken

Algemeen

Geometrie

Gevels

Daken

Vloeren

Ruimte-
verwarming

Koeling

Sanitair
warm water

Andere
installaties

Bewijsstukken

Energiescore

Aanbevelingen

Historiek

Meldingen

Bruikbare vloeroppervlakte

Naam	Breedte [m]	Lengte [m]	Aantal	Bruikbare vloeroppervlakte [m²]	+/-	Acties
Totaal				0,00		

Toevoegen

Beschermde volume

Naam	Breedte [m]	Lengte [m]	Oppervlakte [m²]	Hoogte [m]	Aantal	Beschermde volume [m³]	+/-	Acties
Totaal						0,00		

Toevoegen

Werden alle ruimten zoals kelder, zolder enz. opgenomen in het beschermd volume?



Annuleren

Opslaan

Invoering in de energie- prestatie- databank

**Energieprestatiedatabank**
Een toepassing van het Vlaams Energie- en Klimaatsagentschap

VANROOSE, HANS - EP09144 - RP - Energiedeskundige Type A - GEOMEX
[Meld af](#)

Startpagina Registratie ▾ EPC (klein niet) resid. ▾ EPC gemeensch. delerr ▾

U bent hier: [Startpagina](#) > [Beheer \(woon\)eenheid](#) > [Gevelvlak](#)

Gevelvlak

Type	Voorgevelvlak ▾	Naam	VG1	Oriëntatie	Noord-Oost ▾
Breedte [m]	0,00	Hoogte [m]	0,00	Oppervlakte [m²]	0,00
Begrenzing	▾	Diepte [m]	0,00		

Volledig beglaasde gevel ☐

U-waarde gevel bekend [W/m²K] ☐ 0,000

R-waarde gevel bekend [m²K/W] ☐ 0,000

Isolatielaag 1

☐ Isolatielaag 2

R-waarde [m²K/W]	☐ 0,000
Lambda-waarde [W/mK]	☐ 0,000
Materiaal	☐ ▾
Dikte [mm]	☐ 0
Aanwezigheid isolatie	▾
Plaats isolatie	▾
Onderbreking isolatie	▾
Referentiejaar renovatie	jjjj

Luchtlaag 1

☐ Luchtlaag 2

Aanwezigheid luchtlaag	▾
Muurtype	▾

Berekende U-waarde [W/m²K] 0,000

Annuleren Toevoegen



Startpagina

Registratie

EPC (klein niet) resid.▼

EPC gemeensch. delers▼

U bent hier: [Startpagina](#) > **Beheer (woon)eenheid**

Beheer (woon)eenheid

(Woon) eenheid id	Bestemming	Adres	Aanmaak datum	Bezoek datum	Energie -score	Status	Acties
0002908640	Eengezinswoning	Ontmijnerslaan 46, 8200 Brugge	03/06/2023	03/06/2023		Ingevoerd	    

Nieuw

Lijst bewerken

Algemeen Geometrie Gevels Daken Vloeren Ruimte-verwarming Koeling Sanitair warm water Andere installaties Bewijsstukken Energiescore Aanbevelingen Historiek **Meldingen**

Meldingen

Type	Betreft	Omschrijving	Datum
!	Andere installaties	Ventilatie niet aangegeven	03/06/2023
!	Koeling	Koeling niet aangegeven	03/06/2023
!	Andere installaties	Bestaande installatie aanwezig/aanbeveling zonnecard mogelijk/aanbeveling zonnecard niet mogelijk niet aangegeven	03/06/2023
!	Andere installaties	Bestaande installatie aanwezig/aanbeveling zonnecard mogelijk/aanbeveling zonnecard niet mogelijk niet aangegeven	03/06/2023
!	Ruimteverwarming	Geen ruimteverwarming toegevoegd	03/06/2023
!	Sanitair warm water	Geen installatie voor sanitair warm water toegevoegd	03/06/2023
!	Geometrie	Bruikbare vloeroppervlakte <= 0	03/06/2023
!	Geometrie	Het totale beschermde volume <= 0	03/06/2023
!	Geometrie	Geen bruikbare vloeroppervlakte aangemaakt	03/06/2023
!	Geometrie	Geen beschermd volume aangemaakt	03/06/2023

Toon bevestigingsvraag bij verwijderen entiteiten ☒

Toon alle meldingen en waarschuwingen altijd bij opslaan ☐

Berekening energiescore: formulestructuur

FORMULESTRUCTUUR

Energieprestatiecertificaat

bestaande gebouwen met residentiële en kleine
niet-residentiële bestemming

geldig vanaf 01 januari 2022



103 pagina's

Berekening energiescore: formulestructuur.

2.3 TOTAAL PRIMAIR ENERGIEVERBRUIK

Het totale primaire energieverbruik is gelijk aan:

$$Q_{prim,tot} = \sum_{fuel} \left(\frac{Q_{fuel,tot}}{F_{prim,fuel}} \right) - \frac{Q_{wkk}}{F_{prim,wkk}} \quad \text{V. 2}$$

Met:

$Q_{prim,tot}$	Totaal primair energieverbruik	[MJ]
$Q_{fuel,tot}$	Totaal eindenergieverbruik van de energiedrager	[MJ]
$F_{prim,fuel}$	Omrekenfactor naar primaire energie van de energiedrager	[-]
Q_{wkk}	Totale energiebijdrage door elektriciteitsproductie WKK	[MJ]
$F_{prim,wkk}$	Omrekenfactor naar primaire energie voor elektriciteitsproductie WKK	[-]

2.2 BEREKENDE ENERGIESCORE

De **berekenende energiescore** is gedefinieerd als het jaarlijkse totale primaire energieverbruik per m² bruikbare vloeroppervlak, uitgedrukt in kWh/m².

$$ES = \frac{Q_{prim,tot}}{A_{bruikbaar} \times 3,6} \quad \text{V. 1}$$

Belangrijke factoren bij het bepalen v/h EPC

- Het volume van het gebouw (m^3);
- De bruikbare vloeroppervlakte van het gebouw (m^2);
- Buitenschil / Verliesoppervlakten (dak, muren, ramen);
- Verwarmings- en afkoelingssystemen (cv-installatie, airco);
- Verluchting(ventilatie), zonnewering (rolluiken);
- Installaties op zonne-energie (PV-panelen, zonneboiler);
- Bij klein niet residentieel: ook de verlichting.

Uitleg bij de onderdelen van het 'EPC Residentiële eenheid'

- Op een EPC staat sinds 2019 een energielabel of -score, van F (energieverslindend) tot A+ (heel energiezuinig).
- Dat is het berekende energieverbruik per jaar en per m² bruikbare vloeroppervlakte: **kWh/m²/jaar**.
- Hoe hoger de waarde, hoe minder energiezuinig de woning.
- Hoe lager de waarde, hoe lager de energiefactuur.

Het energie label vanaf 2019

**NIEUW
EPC
VANAF
2019**

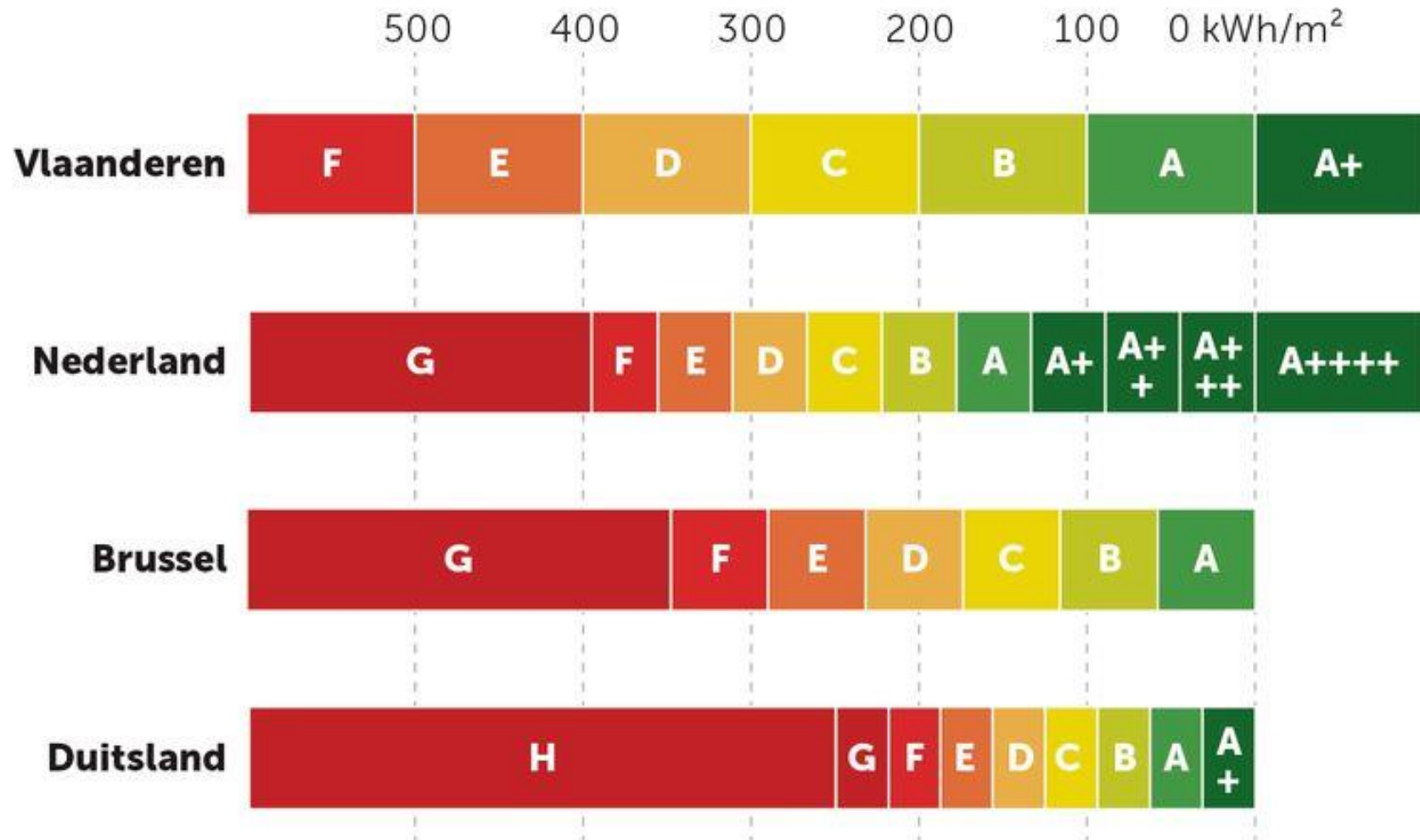
ENERGIESCORE:

A⁺	minder dan 0 kWh/(m ² jaar)
A	tussen 100 en 0 kWh/(m ² jaar)
B	tussen 200 en 100 kWh/(m ² jaar)
C	tussen 300 en 200 kWh/(m ² jaar)
D	tussen 400 en 300 kWh/(m ² jaar)
E	tussen 500 en 400 kWh/(m ² jaar)
F	hoger dan 500 kWh/(m ² jaar)

Bij de buren

Variatie in EPC-labels

In kWh/m²



BRON: RUBEN BAETENS

Uitleg bij de onderdelen van het “EPC residentiële eenheid”

- Er is dus een verschil tussen berekend en werkelijk energieverbruik.
- Het energielabel en de energiescore houden geen rekening met het verbruikersgedrag of de gezinssamenstelling en kan dus in de realiteit afwijken van het verbruik en de een energiefactuur.
- Bij de opmaak van het EPC wordt gerekend met een standaardverbruik en een standaardklimaat dat hetzelfde is voor alle wooneenheden.
- Door te werken met standaarden is het mogelijk om de energiezuinigheid van bijvoorbeeld verschillende woningen of appartementen te vergelijken.

Uitleg bij de onderdelen van het “EPC residentiële eenheid”

- De energiescore op een EPC is dus niet bedoeld om vergeleken te worden met het werkelijke energieverbruik dat op de energiefactuur staat.
- Het werkelijke energieverbruik kan immers sterk verschillen van gezin tot gezin, waarmee geen rekening gehouden wordt bij de opmaak van het EPC.
- De energiescore wordt berekend op basis van een primair energieverbruik, dat uitdrukt hoeveel fossiele brandstoffen (aardgas, stookolie of steenkool) worden gebruikt voor de gebouwinstallaties.

En slecht label, en nu? -> (totaal-)Renovatie?



En slecht label, en nu? -> (totaal-)Renovatie?



Hoe kun je je EPC-score verbeteren?

- De Vlaamse regering wil dus af van de slechte E en F-scores en wil dat woningen minstens EPC-label D halen. Maar hoe begin je daaraan?
- Het beste is met de isolatie van het dak te beginnen, dat heeft het meeste impact op de energiescore.
- Daarna kan je muren en vloer isoleren.
- En als je dat hebt gedaan, kun je ook gaan kijken naar systemen om duurzaam te verwarmen op lage temperatuur.
- Vloerverwarming is hier het best, maar het zal niet altijd mogelijk zijn om de vloer op te breken, dus hier zal moeten worden gezocht naar tussenoplossingen.

Het EPC en de aanbevelingen in het EPC.

Energieprestatiecertificaat

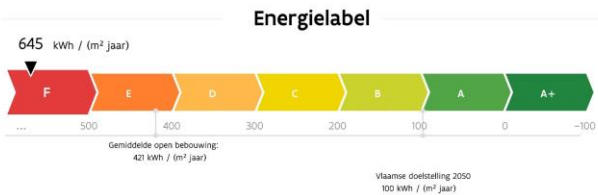
Residentieel eenheid



Beukhoutstraat 32, 8650 Houthulst

woning, open bebouwing | oppervlakte: 131 m²

certificaatnummer: 20230228-0002823403-RES-1



De energiescore en het energielabel van deze woning zijn bepaald via een theoretische berekening op basis van de bestaande toestand van het gebouw. Er wordt geen rekening gehouden met het gedrag en het werkelijke energieverbruik van de (vorige) bewoners. Hoe lager de energiescore, hoe beter.

Verklaring van de energiedeskundige
Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum: 28-02-2023

Handtekening:

CARINE FRIEDA DERAEDT

GEOMEX
EPO9201

Dit certificaat is geldig tot en met 28 februari 2033.

Energieprestatiecertificaat Beukhoutstraat 32, 8650 Houthulst | 20230228-0002823403-RES-1

2 / 30

Huidige staat van de woning

Om met uw woning te voldoen aan de energiedoelstelling, zijn er twee mogelijke pistes:

1 Inzetten op isolatie en verwarming

U isoleert elk deel van uw woning tot de doelstelling én u voorziet een energie-efficiënte verwarmingsinstallatie (warmtepomp, condenserende ketel, micro-HWK, efficiënt warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van 15 W/(m²).

OF

2 Energielabel van de woning

U behaalt een energielabel A voor uw woning= energiescore van maximaal 100 kWh/(m² jaar). U kiest op welke manier u dat doet: isoleren, efficiënt verwarmen, efficiënt ventileren, zonne-energie, hernieuwbare energie...

Daken

U = 2,05 W/(m²K)*

Doelstelling 0,24 W/(m²K)

Muren

U = 2,26 W/(m²K)*

Doelstelling 0,24 W/(m²K)

Vensters (beglazing en profiel)

U* = 2,28 W/(m²K)*

Doelstelling 1,5 W/(m²K)

Beglazing

U = 2,26 W/(m²K)*

Doelstelling 1 W/(m²K)

Deuren, poorten en panelen

U = 5,76 W/(m²K)*

Doelstelling 2 W/(m²K)

Vloeren

U = 0,58 W/(m²K)*

Doelstelling 0,24 W/(m²K)

Verwarming

Kachels)

Uw energielabel:

645 kWh/(m² jaar)

Doelstelling:

100 kWh/(m² jaar)

De woning voldoet niet aan de energiedoelstelling 2050

Sanitair warm water

Geen installatie aanwezig

Ventilatie

Geen systeem aanwezig

Zonne-energie

Geen zonnepanelen of zonnepanelen aanwezig

Koeling en zomercomfort

Kans op oververhitting

Buitenzonwering aanwezig

Luchtdichtheid

Niet bekend

* De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vloeren, vensters... Hoe lager de U-waarde, hoe beter het constructiedeel isoleert.

Energieprestatiecertificaat Beukhoutstraat 32, 8650 Houthulst 20230228-0002823403-RES-1			3 / 30
Overzicht aanbevelingen			
In deze tabel vindt u aanbevelingen om uw woning energiezuiniger te maken. De aanbevelingen zijn gebaseerd op piste 1. Kunt u ze niet allemaal uitvoeren, dan helpen ze u ook om via piste 2 de doelstelling te halen. Vraag advies aan een specialist voordat u met de renovatiewerken start.			
De volgorde in deze tabel is automatisch bepaald en is niet noodzakelijk de juiste volgorde om aan de slag te gaan. Het is louter een eerste indicatie op basis van de energieprestatie.			
De prijsindicaties zijn automatisch berekend en kunnen door de energiedeskundige niet aangepast worden. De prijzen zijn bedoeld als indicatie van de gemiddelde marktprijs voor een bepaald type werk. Voor een concrete kostenraming moet u altijd beroep doen op een aannemer of architect. Meer informatie over wat wel en niet inbegrepen is vindt u op pagina 26.			
HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELTE PRIJSINDICATIE *	
 Hellend dak 81 m ² van het hellende dak is te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie aan de binnenkant van het hellende dak of plaats bijkomende isolatie aan de buitenzijde van het hellende dak.	€ 5 000* € 24 000*	
 Plat dak 36 m ² van het platte dak is vermoedelijk niet geïsoleerd.	Plaats isolatie boven op het platte dak.	€ 7 000*	
 Muur 139 m ² van de muren is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie aan de binnenkant van de muur of plaats isolatie aan de buitenkant van de muur.	€ 26 000* € 39 500*	
 Vloer boven kelder of buiten 9,8 m ² van de vloer is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	€ 1 000*	
 Vensters 12,5 m ² van de vensters heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.	€ 11 000*	
 Deuren en poorten 2,6 m ² van de deuren of poorten is onvoldoende geïsoleerd.	Vervang de weinig energiezuinige deuren of poorten door een energiezuinig alternatief met sterk isolerende profielen.	€ 4 500*	
 Vloer op volle grond 83 m ² van de vloer op volle grond is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie in de vloer.	€ 20 000*	

Het EPC en het advies in het EPC.

© Het Nieuwsblad / www.nieuwsblad.be.

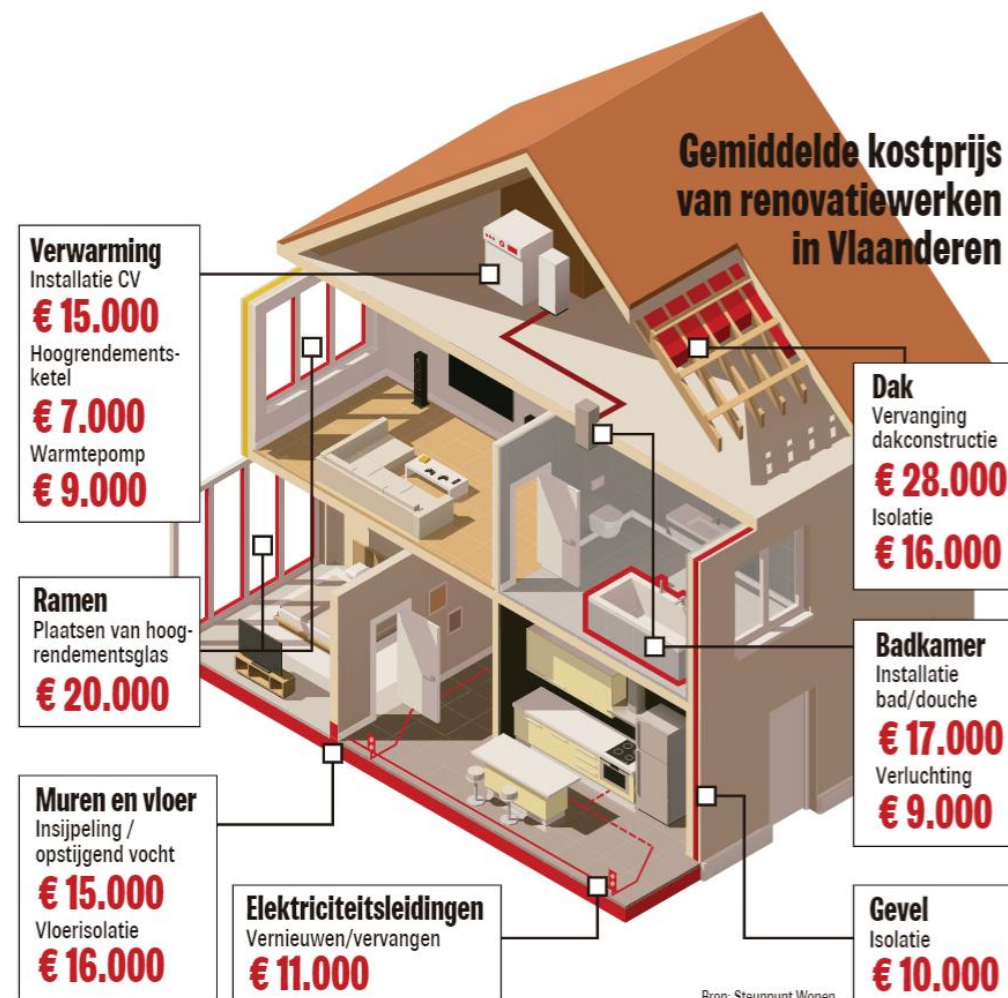
Als abonnee kan je dit  artikel lezen.

Het EPC staat onder druk: “Prijsschatting voor die verplichte renovatie is buiten proportie”



Het EPC staat onder druk. — © Archiefbeelden

HASSELT - De prijsindicatie voor een energetische renovatie in het EPC staat onder druk. Volgens vastgoedmakelaars zijn de tarieven vaak buitenproportioneel hoog. “Klopt niet”, zegt het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA). “We moeten zelfs nog indexeren.”



Update: EPC vanaf 1 mei 2023.

- **EPC bij akte:**
- Vanaf **1 mei 2023** is er een EPC verplicht bij **alle vormen van notariële overdracht in volle eigendom**, en dus niet alleen bij een verkoop.
Dit is van toepassing op **authentieke akten** vanaf 1 mei 2023.
- **EPC bij bouw:**
- Wanneer een nieuwbouwwoning verkocht of verhuurd wordt vooraleer de EPB-aangifte is opgemaakt (en dus ook het EPC Bouw), dan moet de verkoper/verhuurder **binnen de 12 maanden na ingebruikname** van het gebouw, het EPC Bouw alsnog bezorgen aan de koper of huurder.



“asbestattest”



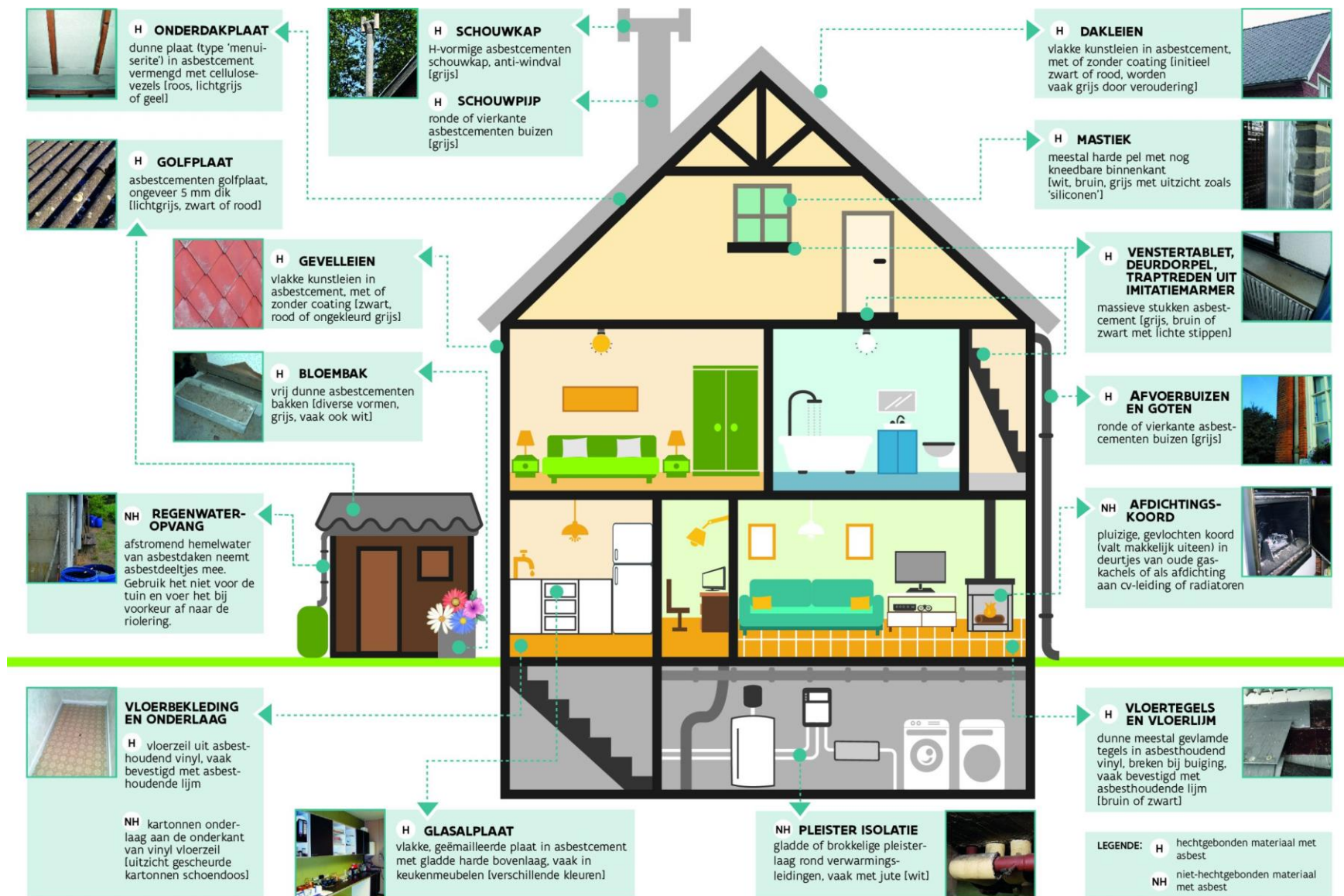
“asbestattest”

- Vier op de tien woningen bevatten mogelijk asbest!
- Zo'n 60 procent van de woningen blijkt op basis van de beschikbare asbestattesten asbestveilig, wat betekent dat zo'n 40 procent van de woningmarkt potentieel een asbestverwijderingskost heeft.
- Dat blijkt uit de eerste resultaten van het asbestattest, dat sinds november verplicht is bij de verkoop van woningen gebouwd voor 2001.
- Eind april waren er al 72.940 attesten opgemaakt, door 1.093 deskundigen.



“asbest”

- Asbest is een stevige niet brandbare bouwstof.
- Asbest komt voor in meer dan 3500 materialen of toepassingen.
- Het gebruik ervan is in de EU verboden vanaf 2001.



“asbest”



Update: 2022 “asbest”

- Asbest is een stevig en niet brandbare bouwstof;
- Het asbestattest: verplicht bij verkoop sinds 23 november 2022!
- Het is de inventarisatie van asbest in een gebouw, dus welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten;
- Het beschrijft of het gebouw al dan niet asbestveilig is;
- Het beschrijft de asbest bij een normaal gebruik van het gebouw;
- Wat de staat is van het asbest;
- En geeft advies over hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

Update: 2022 “asbest”

- Sinds 23 november 2022 hebt u een geldig asbestattest nodig als:
 - u eigenaar bent van een gebouw of een deel van gebouw (vb. een appartement)
 - **en** het gebouw(deel) is gebouwd **voor 2001**,
 - **en** de oppervlakte van het gebouw(deel) 20 m² of meer is
 - **en** het gebouw(deel) toegankelijk is,
 - **en** u het gebouw(deel) verkoopt of schenkt (erfenissen vallen hier niet onder).
- Het asbestattest is verplicht aanwezig bij het moment van de overdracht, dus bij het ondertekenen van de compromis!
- **Vanaf 2032** moet u voor **elk gebouw** dat is gebouwd voor 2001 en waarvan u eigenaar bent een asbestattest hebben, ook als u geen plannen voor een verkoop heeft.
- Bij verhuur van het gebouw bent u verplicht om uw huurder(s) een kopie van het asbestattest te bezorgen, ook als u al voor 2032 over dat attest beschikt.

Hans VANROOSE



- Landmeter-Expert
- Bestuurder van GEOMEX BV
- Kapelleriestraat 3
- 8840 Staden
- BE 0454 140 439
- 📞 051 70 25 75
- 📱 0475 25 52 34
- info@geomex.be
- hans.vanroose@geomex.be
- www.geomex.be

