

HET BEZOEK VAN DE CERTIFICATEUR VOOR WOONEENHEDEN

De certificateur voor wooneenheden moet een bezoek brengen aan het goed waarvoor hij het EPB-certificaat opstelt. Tijdens zijn bezoek moet de certificateur technische gegevens opnemen en controleren die als basis zullen dienen voor de berekening van de energieprestaties van de wooneenheid. Bepaalde technische kenmerken, zoals de aanwezigheid van dubbele beglazing, kunnen visueel worden vastgesteld. Andere elementen, zoals de isolatie van muren, vereisen daarentegen dat men kan beschikken over een beschrijvend document waarop de certificateur zich kan baseren. Om door de certificateur in aanmerking te kunnen worden genomen, moet het document als een "aanvaardbaar bewijsstuk" worden beschouwd. Hieronder vindt u de lijst met alle aanvaardbare bewijsstukken.

1. WAAROM ZICH OP HET BEZOEK VAN DE CERTIFICATEUR VOORBEREIDEN?

Als de certificateur tijdens zijn bezoek geen visuele vaststellingen van bepaalde energiekenmerken van uw goed kan doen of zich niet op een aanvaardbaar bewijs kan baseren, zal hij voor die ontbrekende kenmerken gebruik moeten maken van standaardwaarden die in de certificatiesoftware zijn voorgeprogrammeerd. Deze standaardwaarden zijn van nature in uw nadeel, zullen een ongunstige invloed op het eindresultaat van uw EPB-certificaat hebben en zullen aanleiding geven tot weinig relevante aanbevelingen gezien de reële staat van uw eigendom. Daarom benadrukken wij dat het belangrijk is om de aanvaardbare bewijsstukken voor te bereiden die tijdens het bezoek aan de certificateur moeten worden bezorgd.

2. HOE ZICH OP HET BEZOEK VAN DE CERTIFICATEUR VOORBEREIDEN ?

Verzamel en orden zorgvuldig alle aanvaardbare bewijzen in uw bezit **vooraleer** de certificateur zich bij u aanbiedt. U kunt gebruik maken van de onderstaande checklist waarin alle documenten staan vermeld die als dusdanig worden beschouwd.

<u>Type van aanvaardbare bewijsstukken</u>	<u>Beschrijving</u>	<u>Check</u>
A. DOCUMENTEN IN VERBAND MET DE CONSTRUCTIE VAN EN/OF WERKEN AAN EEN GEBOUW		
Uitvoeringsplannen of -documenten	Documenten opgesteld tijdens of aan het einde van de werken (uitvoeringsplan, detailplan, werfverslag, infiltrometrietest, as-builtplan en opleveringsverslag). Indien u niet meer over de plannen beschikt, kunt u normaal een kopie bekomen bij de stedenbouwkundige dienst van de gemeente waar het gebouw zich bevindt.	
Bestek	Beschrijving van de bouw/renovatie op het moment van de prijsaanvraag of de aankoop op plannen	
Een chronologische opvolging van foto's van de werken	Bijvoorbeeld: voor de isolatie van de wanden, een representatieve foto die tijdens de uitvoering van de werken werd genomen.	

Subsidieaanvraag-dossier	<p>Dossier in verband met elke aanvraag van een gewestelijke premie voor de renovatie van de woning of voor energiebesparende werken. Het bewijs van de toekenning van de premie moet <u>verplicht</u> bij het aanvraagdossier worden gevoegd.</p> <p>Ter informatie: op www.leefmilieu.brussels/EnergiePremies vindt u een overzichtstabel met alle energiepremies voor particulieren.</p>	
Facturen	<p>De facturen van uw aannemer betreffende de installaties of materialen die tijdens renovatiewerken werden geplaatst. Om in aanmerking te worden genomen, moeten de facturen steeds vergezeld zijn van de beschrijving van de werken (op de factuur of in een bijgevoegd bestek).</p>	
Postinterventiedossier (PID)	<p>Om de beroepsrisico's bij de uitvoering van werken op een gebouw te beperken, is de eigenaar op grond van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 verplicht om een postinterventiedossier te laten opmaken. Het postinterventiedossier bevat onder meer een beschrijving van bijna alle werken die sinds 2001 werden uitgevoerd.</p>	
EPB-documenten	<p>Het gaat om documenten waarin de maatregelen worden beschreven die werden genomen om de EPB-eisen na te leven in het kader van de EPB-reglementering voor werken. Deze EPB-documenten bestaan voor werken waarvoor de stedenbouwkundige vergunning na 2 juli 2008 werd ingediend.</p>	
B. TECHNISCHE DOCUMENTATIE		
Technische documentatie	<p>De technische documentatie van de producten of de geïnstalleerde systemen, maar ook de technische informatie van de websites van de fabrikant. Opdat deze documentatie in aanmerking wordt genomen, dient ze aan twee voorwaarden te voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de technische informatie die erin wordt vermeld, is eigen aan het product en niet aan het gamma; - de certificateur moet kunnen garanderen dat het desbetreffende product in uw woning wordt geïnstalleerd. <p>Een voorbeeld: het technische etiket afkomstig van de verpakking van isolatiepanelen die tegen het plafond van de kelder zijn geplaatst. De certificateur moet ze kunnen zien en zich ervan kunnen vergewissen dat ze overeenstemmen met het technische etiket door het type van isolatiemateriaal te controleren en de dikte ervan te meten.</p>	
C. DOCUMENTEN IN VERBAND MET DE VERWARMING DIE WORDEN OPGESTELD IN HET KADER VAN DE EPB-VERWARMINGSREGLEMENTERING		
Attest van periodieke controle van het verwarmingssysteem	<p>Sinds 1 januari 2011 moet de eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars elke verwarmingsketel van meer dan 20 kW jaarlijks laten controleren in het geval van stookolieketels en om de 3 jaar in het geval van gasketels. Hij ontvangt daarvan een periodiek controleattest*.</p>	

Attest van oplevering van het verwarmingssysteem	Sinds 1 januari 2011 moet de eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars de oplevering* van het verwarmingssysteem laten uitvoeren bij de ingebruikname (na de installatie of de verplaatsing van een verwarmingsketel, de vervanging van het ketellichaam of van de brander). Hij ontvangt daarvan een attest van oplevering van het verwarmingssysteem.	
Diagnoseverslag	Sinds 1 januari 2011 moet de eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars een diagnose* van elke gas- of stookolieketel van meer dan 15 jaar oud laten uitvoeren. Hij ontvangt daarvan een diagnoseverslag van het verwarmingssysteem.	
D. DOCUMENTEN IN VERBAND MET HET SANITAIR WARM WATER		
Thermografische audit	Verslag opgesteld op basis van een thermografisch onderzoek waarmee de aanwezigheid van isolatiemateriaal en de locatie van niet-geïsoleerde warmwaterleidingen wordt opgespoord	
E. DOCUMENTEN IN VERBAND MET ZONNEPANELEN		
Conformiteitsattest van de fotovoltaïsche zonnepanelen	Document afgeleverd door de gewestelijke regulator BRUGEL dat recht geeft op de groenestroomcertificaten	
F. ALGEMENE DOCUMENTEN		
Algemene eigendomsdocumenten	De authentieke akte of de kennisgeving van het kadastraal inkomen waarin het bouwjaar of de stedenbouwkundige vergunning of het nummer van het kadastraal perceel kan worden teruggevonden	
Vergunningen	Plan van de stedenbouwkundige vergunning met de stempel van de gemeente	
G. DOCUMENTEN IN VERBAND MET DE MEDE-EIGENDOM		
Certificeringsattest van de warmtekrachtkoppelinginstallatie	Document afgeleverd door de gewestelijke energieregulator BRUGEL of door een erkende certificeringsinstelling waarop de belangrijkste kenmerken van de warmtekrachtkoppeling worden vermeld	
Verzoek tot storting of kostenafrekening	Document waarin het nummer van het perceel wordt vermeld dat het gecertificeerde appartement in de mede-eigendom identificeert	
Logboek	Het bevat de technische beschrijving van de elementen van het verwarmingssysteem en alle attesten en rapporten die in het kader van de EPB-reglementering van de verwarmingsinstallatie zijn opgesteld. In een mede-eigendom kunt u het logboek aan de syndicus vragen.	

* Meer info op : <https://leefmilieu.brussels/themas/gebouwen/de-energieprestatie-van-gebouwen-epb/de-technische-installaties-chauffage-en-2>

3. WAT TE DOEN ALS U IN EEN APPARTEMENT WOONT ?

In de EPB-reglementering van de verwarmingssystemen wordt verplicht tot het bijhouden van een logboek dat ter beschikking van elke betrokken partij wordt gesteld.

Mede-eigenaars vragen aan de syndicus om te kunnen beschikken over het logboek van het verwarmingssysteem. Dat logboek bevat de technische beschrijving van de elementen van het verwarmingssysteem en alle attesten en rapporten die in het kader van de EPB-reglementering van de verwarmingsinstallatie zijn opgesteld. Als u niet kunt beschikken over dat logboek moet u er zeker van zijn dat de certificateur toegang heeft tot de technische lokalen.

Gezien de impact die de in deze documenten vermelde informatie op het resultaat van het EPB-certificaat heeft, doet u er goed aan niet tot het laatste ogenblik te wachten om deze informatie aan de syndicus of de raad van mede-eigendom te vragen.

4. HOE VERLOOPT HET BEZOEK ?

Tijdens het bezoek noteert de certificateur alle gegevens die nodig zijn om het EPB-certificaat te kunnen opmaken. Dit gebeurt met de certificeringssoftware die Leefmilieu Brussel ter beschikking stelt.

Een bezoek neemt anderhalf uur tot een halve dag in beslag in functie van de omvang en de complexiteit van het goed. De duur van het bezoek zal ook afhangen van de kwaliteit van de aanvaardbare bewijzen die aan de certificateur worden voorgelegd. Hoe groter de kwaliteit van de aanvaardbare bewijzen, hoe makkelijker en sneller het bezoek van de certificateur zal verlopen.

Het EPB-certificaat moet vervolgens door de certificateur aan de eigenaar of zijn tussenpersoon worden bezorgd.

5. WAT MOET U DOEN BIJ HET ONTVANGEN VAN HET EPB-CERTIFICAAT ?

Lees aandachtig alle bladzijden van het EPB- certificaat. Ze zullen u helpen het resultaat van het EPB- certificaat te begrijpen. Als bijlage bij het EPB-certificaat vindt u ook een door de software afgeleverd coderingsverslag. Indien u dat wenst, kunt u er alle gegevens in nakijken die de certificateur in aanmerking heeft genomen om uw EPB-certificaat op te stellen.

Als u meer informatie wenst, kunt u contact opnemen met uw certificateur of op de website van Leefmilieu Brussel deze infofiche raadplegen: ["Het resultaat van het EPB-certificaat"](#).

Tot slot moet iedere eigenaar of tussenpersoon (vastgoedkantoor, notaris, ...) die een advertentie publiceert of een affiche uithangt voor de verkoop of verhuur van zijn pand, de verplichtingen betreffende de openbaarmaking van de door het EPB-certificaat verschaft energieprestatie-indicatoren naleven. Het is de bedoeling om kandidaat-kopers of -huurders in te lichten over de energiekwaliteit van het pand en ervoor te zorgen dat zij verschillende goederen ten opzichte van deze informatie met elkaar kunnen vergelijken.

De aard van de energie-indicatoren en de manier waarop ze worden bekendgemaakt, worden op de website van Leefmilieu Brussel toegelicht in de [infofiche "De verplichtingen inzake openbaarheid"](#).