



Leidraad voor eigenaars – Vorbereiding EPC-opmaak

Voor een correcte EPC-opmaak moet u als eigenaar alle relevante bewijsstukken en plannen vooraf verzamelen. **Hoe vollediger de informatie, hoe beter uw EPC-score.** Zonder bewijsstukken moet de energiedeskundige terugvallen op standaardwaarden, wat meestal een minder goed resultaat oplevert

Een goede voorbereiding = goed resultaat = hoger waarde van de woning !



Bouwplannen en architectuur

- **Architectenplan of bouwplan:** bevat exacte afmetingen, noodzakelijk om de woning in 3D uit te tekenen.
- **Document dat het bouwjaar bewijst:** bv. bouwplan, kadastrale gegevens of notariële akte. Het ingeven van het juiste bouwjaar kan leiden tot een betere score.
- **Ontbreken van plannen:** leidt tot handmatige opmetingen met lasermeter, wat een extra kost kan betekenen. Dit is vooral het geval bij:
 - asymmetrische gebouwen
 - aanwezigheid van dakkapellen
 - grote woningen of landhuizen
 - duplexappartementen
 - appartementen onder hellend dak
 - andere complexe constructies
- **Tip:** plannen kunnen vaak eenvoudig worden opgevraagd bij de gemeente (dienst ruimtelijke ordening), notaris of vastgoedmakelaar¹.



Isolatiegegevens

De energiedeskundige zal vragen naar isolatie in:

- Gevels
- Vloeren
- Platte daken
- Hellende daken
- Dakkapellen
- Zoldervloeren
- **Welke info over de isolatie?**
- Soort isolatie (materiaal) en dikte
 - Voorbeelden: minerale wol, PUR, XPS, EPS, ...
- Indien zichtbaar: vaststelling door deskundige met foto en meting
- Indien niet zichtbaar: bewijs via facturen van aannemer of aankoopfacturen
- Ook lastenboeken, EPB-verslagen of werfverslagen kunnen nuttige bewijsstukken zijn



Glas en ramen

- **Type glas:** gewoon dubbel, hoogrendementsglas of ander type
- **Voorbeelden U-waarde:** 1.0 – 1.1 – 1.3 – gewoon dubbel glas (ca. 2.8–3.0)
- **Bewijsstukken:** technische fiches, facturen
- **Soort raamprofielen:** pvc, hout, aluminium, en/of het constructiejaar van de ramen³



Installaties en technieken

Voor een correcte beoordeling zijn documenten nodig van:

- Verwarmingsinstallatie (cv-ketel)
- Warmtepomp
- Zonneboiler
- Zonnepanelen (piekvermogen)

Nuttige bewijsstukken:

- Facturen van aankoop of plaatsing
- Technische fiches of keuringsattesten
- Offertes gelden enkel als bewijs indien ondertekend door de aannemer
- VEKA voorziet een officiële **aanstiplijst** met alle toegelaten bewijsstukken. Deze lijst wordt samen met de energiedeskundige overlopen en door de eigenaar ondertekend²⁴.



Conclusie

Een energiedeskundige mag enkel gebruik maken van **objectief verifieerbare bewijsstukken**. Indien deze ontbreken, moet hij terugvallen op standaardwaarden, wat vaak resulteert in een minder gunstige EPC-score³.

Het aanleveren van plannen en documenten is dus een duidelijke meerwaarde voor zowel eigenaar als energiedeskundige. **Alle documenten moeten aanwezig zijn op het moment van het plaatsbezoek.**