

Verbeteringen van het protocol voor de EPB-certificatie van wooneenheden versie 2.4 (januari 2021)

Dit document geeft een overzicht van de belangrijkste wijzigingen aangebracht aan versie 2.3 (juni 2019) van het protocol betreffende de certificatie van wooneenheden, alsook in de bijhorende nieuwe software versie 1.0.6.

Een belangrijke wijziging wordt in het protocol aangeduid met de vermelding "NEW".

De verduidelijking van een punt of een herwerkte versie van een paragraaf om het begrip ervan te verbeteren zonder de betekenis ervan te veranderen daarentegen zijn geen wijzigingen die worden aangeduid met de vermelding "NEW". Hetzelfde geldt voor wijzigingen in de structuur van het protocol voor zover bepaalde paragrafen zijn verplaatst zonder dat de betekenis ervan is gewijzigd. Enkele van deze verduidelijkingen zijn per boek opgelijst, op het eind in de paragraaf 'Overige'.

Ten slotte werden ook nog de aanpassingen die werden gemaakt aan de software en die losstaan van het nieuwe protocol uitgelegd.

Boek I

De belangrijkste wijzigingen aan Boek I hebben betrekking op de volgende punten:

1. Methodologie voor het opstellen van het EPB-certificaat

Paragraaf 2 werd uitgebreid met als doel om de certificateur te begeleiden doorheen alle stappen voor het opstellen van een kwalitatief EPB-certificaat: van het eerste contact met de klant en het vaststellen van een correcte prijs tot het indienen van het certificaat. Dit was informatie die zich daarvoor grotendeels in de handleiding van de certificateur bevond, maar deze werd dus verplaatst naar het protocol.

2. Gecertificeerd deel

Aangezien het gecertificeerd deel (§4.3.2) nog steeds vaak verkeerd werd ingevuld, werd dit hoofdstuk lichtjes herwerkt. Wij zouden er graag aan herinneren dat dit veld er voor moet zorgen dat de wooneenheid correct geïdentificeerd kan worden. Het is voor appartementen steeds verplicht, voor huizen wanneer meerdere huizen hetzelfde adres hebben zonder bijkomende nummering (bv. 46A, 5B, ...).

Ter herinnering, in het gecertificeerd deel mag geen informatie terugkomen die elders reeds ingegeven wordt, zoals het kavelnummer of het busnummer (zie verder).

3. Busnummer

Een nieuwe paragraaf 4.3.3 werd toegevoegd. Daarin wordt uitgelegd dat voor alle appartementen en voor sommige huizen (in geval van meerdere huizen op één adres) men voortaan ook het busnummer moet ingeven, indien dit bestaat. Dit busnummer is dus het nummer dat zich bevindt op de brievenbus van de overeenstemmende wooneenheid, en hiervoor is er dus een apart veld voorzien in de software.

Dit postbusnummer werd tot nu toe vaak in het gecertificeerd deel ingevuld. Dit gegeven werd dus zo goed als mogelijk gerecupereerd in de certificaten die tot nu toe werden opgemaakt. Omdat het busnummer echter geen vaste samenstelling heeft, is het mogelijk dat het foute busnummer werd overgenomen. Gelieve dus bij het openen van bestaande dossiers met de nieuwe versie van de software, of bij een update of correctie van een certificaat steeds na te kijken of door de software automatisch het correcte busnummer werd ingevuld bij het openen van het rekenbestand. Zoniet dient u dit te verbeteren.

4. Appartementscode

In paragraaf 4.4 wordt verduidelijkt dat de appartementscode die moet worden ingegeven voor appartementen in mede-eigendom de verdieping en het kavelnummer (zie paragraaf 4.4.3) bevat, en voor appartementen in opbrengstwoningen de verdieping, de appartementsvleugel (in voorkomend geval) en de positie van de voordeur.

Er zijn in paragraaf 4.4.1 ook nieuwe regels gedefinieerd om te bepalen of een appartement deel uitmaakt van een mede-eigendom. Het ontbreken van een aanvaardbaar bewijsstuk dat aantoonst dat het om een mede-eigendom gaat zal er dus niet meer automatisch voor zorgen dat het appartement wordt beschouwd als zijnde deel van een opbrengstwoning. Het kan dus zijn dat een appartement deel uitmaakt van een mede-eigendom zonder dat het kavelnummer gekend is. Dit zal dan zo in de software moeten worden aangegeven.

5. Ontwerp- en bouwjaar

De website openpermits.brussels werd in paragraaf 4.5.3 toegevoegd aangezien men hierop vergunningen kan opzoeken op basis van het adres. Dit kan men dus gebruiken om de datum van toekenning van de stedenbouwkundige vergunningen gebruikt voor de bouw te gaan opzoeken en/of voor bepalen van het renovatiejaar (zie boek II).

6. Kelder- en stockageruimtes niet toegankelijk vanaf appartement

Voor kelder- en stockageruimtes die niet direct toegankelijk zijn vanaf het appartement, maar die mogelijk wel samen met het appartement verkocht of verhuurd worden, geldt dat deze automatisch worden uitgesloten van het beschermd volume. Dit is gelijkaardig aan de behandeling van garages in appartementsgebouwen, en dit werd dus toegevoegd aan paragraaf 5.3.2.5.

7. Beschrijving van het beschermd volume

Aangezien werd vastgesteld dat het beschermd volume meestal niet op de correcte manier werd beschreven, werd de paragraaf 5.6 aangepast ter verduidelijking. Verder werden aan alle voorbeelden uit paragraaf 5.7 een beschrijving van het beschermd volume toegevoegd, welke verduidelijkt welke informatie er verwacht wordt in de beschrijving van het BV.

8. Overige

De regel die stelt dat enkel foto's genomen door de certificateur gebruikt voor de foto van de wooneenheid mogen worden werd versoepeld (paragraaf 4.1.2). Bij voorkeur neemt de certificateur nog steeds deze foto, maar wanneer dit in sommige gevallen onmogelijk is, zoals tijdens een bezoek na zonsondergang, is het toegelaten dat de certificateur de eigenaar of zijn tussenpersoon vraagt hem een foto van de wooneenheid door te sturen voor gebruik op het certificaat. Opgelet, foto's van een web service hiervoor gebruiken is echter nog steeds niet toegelaten.

In paragraaf 4.5.6 wordt er gedefinieerd wanneer ruimten met een niet-residentiële functie deel uitmaken van de residentiële EPB-eenheid. Deze definitie moet toelaten te weten wanneer men met deze ruimten moet rekening houden bij opstellen van het certificaat.

Boek II

De belangrijkste wijzigingen aan Boek II hebben betrekking op de volgende punten:

1. U-waarde van een raam of een deur

In paragraaf 1.2.4 werd de manier van ingeven van U-waardes afkomstig uit commerciële brochures toegevoegd, waarin er soms geen exacte U-waarde wordt gecommuniceerd.

Indien er een range van waarden wordt vermeldt, mag men enkel de hoogste U-waarde overnemen. Indien er enkel een minimale U-waarde wordt gecommuniceerd, mag deze niet worden gebruikt. Verder wordt er verduidelijkt dat indien men op een aanvaardbaar bewijsstuk de U-waarde vermeldt, zonder te specificeren dat het om de U_g -waarde of de U_w -waarde gaat, moet de certificateur ervan uitgaan dat het om de U_g -waarde gaat.

2. Renovatiejaar

Paragraaf 2.2.3 werd herschreven om te verduidelijken hoe het renovatiejaar moet worden bepaald in geval van meerdere bewijsstukken. Indien er dus meerdere aanvaardbare bewijzen zijn dan moet de certificateur telkens het meest recente bewijsstuk kiezen om het renovatiejaar te bepalen. De website openpermit.brussels kan ook gebruikt worden voor opzoeken van de stedenbouwkundige vergunning van een renovatie. Om bruikbaar te zijn als aanvaardbaar bewijsstuk, moet het doel van de vergunning aangeven dat het gaat om een renovatie die betrekking heeft op de verlieswanden.

3. Gevelplint van 1 meter of meer

In geval van een gevelplint van 1 meter hoogte of meer, moet dit niet meer beschouwd worden als zijnde van hetzelfde muurtype dan de rest van de gevel, maar moet dit worden beschouwd als een apart geveldeel en bijgevolg kan dit ertoe leiden dat een verschillend muurtype moet worden gekozen (§3.1.2).

4. R-waarde isolatie opzoeken

Indien de certificateur over voldoende elementen beschikt om met zekerheid te weten dat er isolatie werd geplaatst, alsook het merk, de productnaam en de dikte van deze isolatie, dient hij vanaf nu verplicht de R-waarde van deze isolatie te gaan opzoeken op basis van deze informatie in de technische documentatie van de fabrikant (§3.3.1).

5. Geïsoleerde aangrenzende onverwarmde ruimte

Indien een AOR, welke dus niet tot de te certifiëren wooneenheid behoort en waarvan de buitenwanden geïsoleerd zijn, maar waarvan de wand die in contact staat met het te certifiëren BV niet geïsoleerd is, dient contact opgenomen te worden met de helpdesk om een alternatieve codering in de software te bekomen. Een voorbeeld hiervan is een zolder die niet tot het onderliggend appartement behoort, en waarvan de dakvlakken geïsoleerd zijn maar de zoldervloer niet (zie §3.3.2).

6. Bepaling van afmetingen via Urbis

Indien men van een warmteverliesoppervlak de oppervlakte niet kent, en deze niet meetbaar of bereikbaar is tijdens het bezoek, dan is het toegelaten om het meetinstrument van Urbis Online te gebruiken om hiervan de afmetingen in te schatten (zie §4.1.1).

7. Overzicht van de in te zamelen gegevens voor componenten

In paragrafen 5.1.1 tot 5.1.5 werd het overzicht van de gegevens die per type component moeten verzameld worden aangepast, zodat deze beter overeenkomen met de rest van het protocol. De belangrijkste aanpassing hierbij is dat, in geval dat men onzeker is over de aanwezigheid van een luchtsponw of isolatie, de certificateur 'onbekend' zal moeten invullen voor deze eigenschappen. Enkel indien expliciet, op basis van visuele vaststellingen of aanvaardbare bewijsstukken, de afwezigheid hiervan wordt vastgesteld, dient 'afwezig' te worden gekozen.

8. Overige

In paragraaf 3.1.1.1 wordt verduidelijkt wanneer het onderste deel van een gebroken dak/mansardedak moet worden ingegeven als muur of als hellend dak. In geval de helling kleiner of gelijk is aan 82,5°, moet dit worden ingegeven als een hellend dak, zoniet wordt dit ingegeven als een muur.

Omdat de afmetingen die op een bestek staan soms slechts benaderend zijn en dus niet representatief zijn voor de werkelijke grootte van het raam en de dagmaat van de opening, mogen deze niet worden gebruikt. De certificateur dient in dat geval dus steeds de ramen en deuren op te meten (zie § 4.1.2).

Boek III

De belangrijkste wijzigingen aan Boek III hebben betrekking op de volgende punten:

1. Sfeerverwarming en mobiele verwarmingsapparaten

De certificatiemethode houdt geen rekening met sfeerverwarming, zoals een open haard, en ook mobiele verwarmingsapparaten die in wezen niet verbonden zijn met de wooneenheid, zoals een mobiele elektrische bijverwarming. Een inbouwhaard of cassette wordt echter niet als sfeerverwarming beschouwd wordt. Deze informatie was in de vorige versie van het protocol per ongeluk verwijderd, maar is nu dus opnieuw toegevoegd (zie §1.1.3).

2. Deellastrendement bij 30% belasting

Ter herinnering werd in §1.2.1 toegevoegd dat, indien het merk en het model van een verwarmingsketel of een warmeluchtgenerator gekend zijn, moet de certificateur op basis hiervan verplicht de technische documentatie gaan opzoeken om het deellastrendement bij 30% belasting van deze opwekker te weten te komen.

3. Ruimtes zonder verwarmingslichaam of lokale warmteopwekker

Voor de bepaling van de energiesectoren moeten ruimtes zonder verwarmingslichaam of lokale warmteopwekker bij het afgiftesysteem van een aangrenzende ruimte worden gevoegd (zie §1.3.1). Hierbij moeten vanaf nu eerst enkel de aangrenzende ruimtes op dezelfde verdieping worden beschouwd. Indien er op dezelfde verdieping geen aangrenzende ruimtes zijn met een afgiftesysteem, moeten vervolgens de aangrenzende ruimtes op de onderliggende verdieping worden beschouwd. Indien er op de onderliggende verdieping geen aangrenzende ruimtes zijn met een afgiftesysteem, moeten ten slotte de aangrenzende ruimtes op de bovenliggende verdieping worden beschouwd. Indien er tijdens één van deze stappen meerdere aangrenzende ruimtes zijn met een verschillend afgiftesysteem, wordt de ruimte zonder emissiesysteem of lokale opwekker gevoegd bij de ruimte waarvan het afgiftesysteem het grootste aandeel van het beschermd volume bedient.

4. Afsluiters van een individuele verwarmingsketel

Ter herinnering werd in paragraaf 1.6.1 verduidelijkt dat de afsluiters van een individuele verwarmingsketel buiten het beschermd volume niet als een niet-geïsoleerde toebehoren moeten worden meegerekend. Er moet dus geen 1,5 meter ongeïsoleerde leidinglengte worden bijgeteld voor dit type afsluiter die dus de distributiekering met de ketel verbindt.

5. Benaming van de opwekker

De benaming van de opwekker dient te gebeuren op basis van het merk en het model. Twee aparte velden zijn hiervoor dus voorzien (zie §1.7.2.2, §1.7.3.1 en §2.4.3.1). Indien het merk van de opwekker echter niet gekend is, moet dit zo in de software worden aangegeven, alsook dient een beschrijving van de opwekker te worden gegeven volgens zijn voorkomen en/of zijn locatie.

Het merk en model werd tot nu toe vaak in de naam van de opwekker ingevuld. Daarom werd voor opwekkers van ruimteverwarming dit gegeven zo goed mogelijk gerecupereerd op basis van gekende merken voor certificaten die tot nu toe werden opgemaakt. Gelieve dus bij het openen van bestaande dossiers met de nieuwe versie van de software, of bij een update of correctie van een certificaat steeds na te kijken of door de software correct het merk en model werd ingevuld bij het openen van het rekenbestand. Zoniet dient u dit te verbeteren.

6. Oppervlakte van zonneboiler

Vanaf nu dient in geval van aanwezigheid van een zonneboiler die is aangesloten op een collectieve SWW-installatie steeds de gehele oppervlakte van de thermische zonne-installatie te worden ingegeven (zie §2.4.5.1). Tot nu toe moest de certificateur immers eerst deze oppervlakte delen door het aantal bediende

EPB-eenheden vooraleer deze in de software in te geven. Aangezien deze informatie eigenlijk reeds gekend is, zal de software deze berekening nu automatisch maken. Deze behandeling is op deze manier meer in lijn met de ingave van een opslagvat bij een collectieve SWW-installatie, aangezien het volume hiervan ook volledig dient te worden ingegeven in de software.

7. Natuurlijke regelbare toevoeropeningen

Paragraaf 3.3.1 werd aangepast om te verduidelijken welke de toepasbare criteria zijn voor de manier waarop ramen kunnen worden geopend, waardoor men deze kan beschouwen als natuurlijke regelbare toevoeropening.

8. Oppervlakte of vermogen van fotovoltaïsche panelen

Vanaf nu dient ook voor een collectieve fotovoltaïsche installatie aangesloten op de meter van de gemeenschappelijke ruimtes de gehele oppervlakte of het volledige netto ontwikkelbaar elektrisch vermogen van de installatie in de software te worden ingegeven. Voor zo'n collectieve installatie moet de certificeerder eveneens het aantal EPB-eenheden aanwezig in het gebouw ingeven (zie §4.4.2, §4.4.4 en §4.4.7). In geval van een individuele installatie is het aantal EPB-eenheden op de installatie dan dus gelijk aan 1.

9. Overige

Indien er een systeem van externe warmtelevering aanwezig is in een energiesector, zal deze (door de software automatisch) als enige opwekker worden beschouwd. Er is in dat geval dus geen niet-preferentiële opwekker.

Verwarmingsketels met een brander op twee brandstoffen, nl. voor gas en stookolie, geeft men in als gasverwarmingsketels (zie §1.5.1.2).

In de vorige versie van het protocol kon de zin 'Is de isolatie onderbroken, dan moet de certificeerder de leiding als niet-geïsoleerd beschouwen' (zie §1.6.1) slecht geïnterpreteerd worden alsof een niet-geïsoleerd deel van een distributieleiding aanleiding zou geven tot het beschouwen van de gehele leiding als zijnde niet-geïsoleerd. Dit was echter niet de bedoeling, en daarom werd de tekst aangepast in 'Is de isolatie onderbroken op een bepaalde plaats, dan moet de certificeerder op deze plaats de leiding als niet-geïsoleerd beschouwen'.

Software

Naast de wijzigingen aan de software die verband houden met aanpassingen van het protocol (o.a. nieuwe velden voor het busnummer, het merk en het model van de opwekker), zijn er nog enkele andere aanpassingen gebeurd aan de software:

1. Toevoegen logo van de maatschappij

Indien het certificaat werd opgesteld in opdracht van een maatschappij, is het nu ook mogelijk om het logo van deze maatschappij als afbeelding te gaan toevoegen, zodat dit op het certificaat verschijnt. Er kan in de 'Voorkeuren' van de software zelfs een standaard logo worden ingesteld, dat opnieuw wordt gebruikt bij elk nieuw certificaat dat wordt opgesteld.

2. Weergave afbeeldingen

De foto van de te certificeren eenheid en de afbeelding die kan worden toegevoegd bij de beschrijving van het beschermd volume worden in een groter formaat opgeslagen en weergegeven. Indien men in de software erop dubbelklikt, zal er een pop-up worden geopend met de afbeelding in zijn originele grootte.