

OPLEIDING DUURZAME GEBOUWEN

EPB-EISEN BIJ RENOVATIE

HERFST 2024

BWLKE

Strategie voor de renovatie van de Brusselse gebouwen

Frederic LUYCKX



- ▶ Gewestelijke strategie voor de energetische verbetering van de bestaande (en nieuwe) gebouwen
- ▶ Evolutie van het reglementaire kader
- ▶ Doelstellingen inzake de energieprestaties van de gebouwen tegen 2050
- ▶ Resultaats- en middelenverbintenissen
- ▶ Begeleiding van energetische renovatiewerken



CONTEXT EN DOELSTELLINGEN VAN RENOLUTION

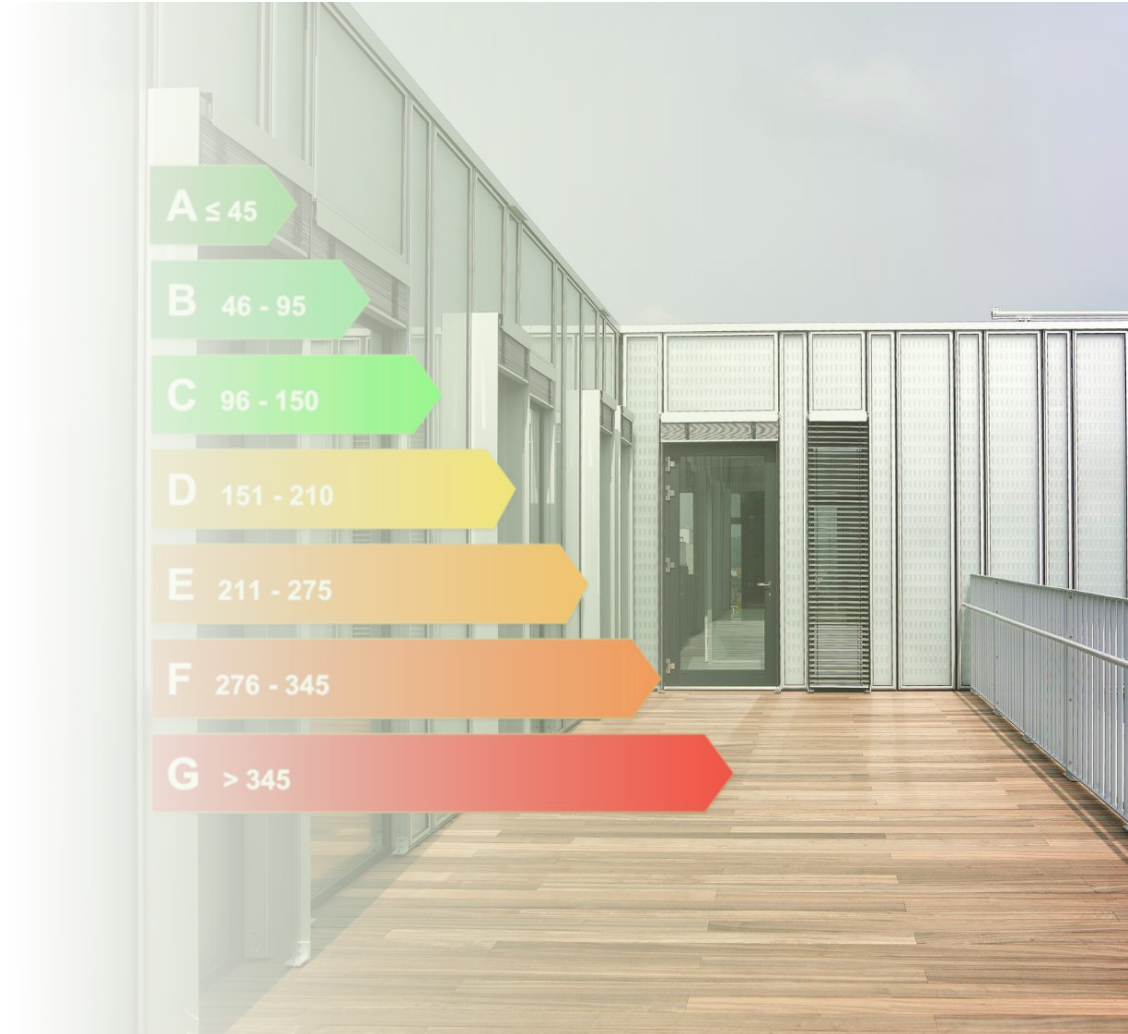
BWLKE – EEN WIJZIGENDE ORDONNANTIE

DOELSTELLINGEN VOOR DE BESTAANDE GEBOUWEN

VERPLICHTINGEN MET BETREKKING TOT DE VERWARMINGSSYSTEMEN

AFWIJKINGEN EN SANCTIES

TE ONTHOUDEN VAN DE PRESENTATIE





CONTEXT EN DOELSTELLINGEN VAN RENOLUTION

Ordonnantie van 7 maart 2024 tot wijziging van de ordonnantie van 2 mei 2013 met het oog op de implementatie van de strategie voor de renovatie van de Brusselse gebouwen





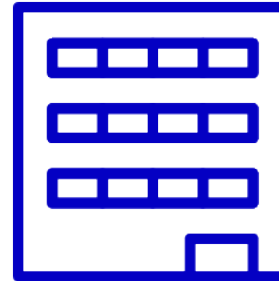
Doelstelling Woningen

Een doelstelling
per bestemming



Doelstelling = gemiddelde van 100
kWh/m².jaar (C+)

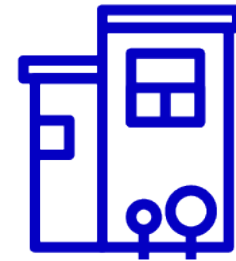
2040



OPENBAAR

Openbare
vastgoedmaat-
schappijen

2050



PRIVÉ

Mede-eigenaars
of particulieren





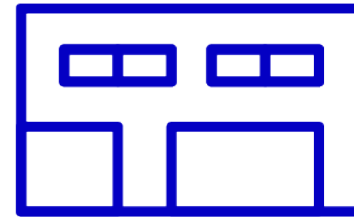
Doelstelling Tertiaire gebouwen

Een doelstelling
per bestemming



Doelstelling: streven naar emissievrije
gebouwen

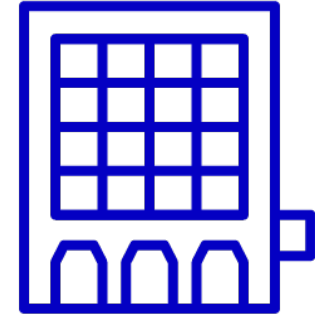
2040



OPENBAAR

Scholen,
sportzalen ...

2050



PRIVÉ

Tertiaire
ondernemingen





Een strategische circulaire benadering



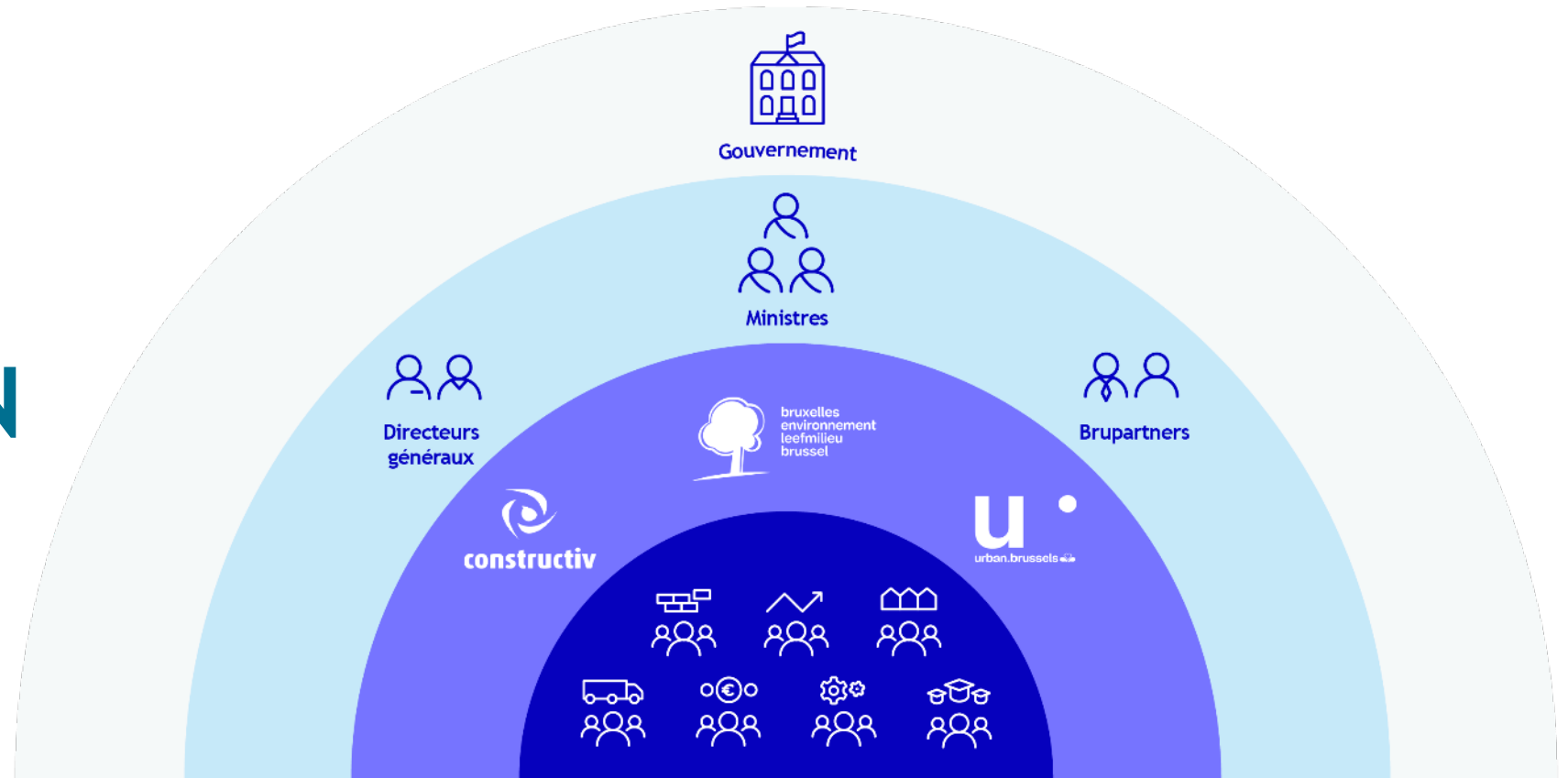
- Verhoging van het renovatiepercentage in BHG door ervoor te zorgen dat de ondernemingen passend reageren
- Verbetering van de kwaliteit van de renovaties, de gebouwen onderhouden, ze renoveren en de Brusselse hulpbronnen hergebruiken
- Rationeel energiegebruik in de gebouwen





De Alliantie RENOLUTION

Samen renoveren voor een
duurzame stad



- Hierbij zijn een honderdtal openbare en privé-organisaties alsook verenigingen betrokken
- Missie: **samenhangende en innovatieve programma's ontwikkelen** om de duurzame en circulaire renovatie van gebouwen te versnellen





De Alliantie RENOLUTION

Samen renoveren voor een
duurzame stad

- 7 thematische workshops:

Regelgeving

Stedenbouw en Erfgoed

Stedelijke renovatie

Financiering

Begeleiding vraag en aanbod

Opleiding en werkgelegenheid

Logistiek





BWLKE

EEN WIJZIGENDE ORDONNANTIE

Ordonnantie van 7 maart 2024 tot wijziging van de ordonnantie van 2 mei 2013 met het oog op de implementatie van de strategie voor de renovatie van de Brusselse gebouwen





Doelstellingen van BWLKE

- De gewestelijke beleidslijnen inzake lucht, klimaat en energie samenbrengen
- **De energiebehoeften tot een minimum beperken**
- De energie uit **hernieuwbare bronnen** benutten
- **Rationeel energiegebruik** promoten
- De **energieprestaties** en het binnenklimaat van de gebouwen verbeteren
- De milieu-impact verbonden aan de **mobilitaats**behoeften verkleinen
- **Overheidsinstanties** een voorbeeldrol geven inzake de energieprestaties van gebouwen, vervoer en rationeel energiegebruik
- De emissie van **atmosferische verontreinigingen** verlagen





Hoofdassen van de herziening

- Doelstellingen voor de bestaande gebouwen
- Strengere eisen voor nieuwbouw
- Verplichtingen met betrekking tot de verwarmingssystemen
- Afwijkingssysteem
- Sanctiesysteem





DOELSTELLINGEN VOOR DE BESTAANDE GEBOUWEN





EPB-doelstellingen voor de woningen tegen 2050



Pour le 31 décembre

2030*

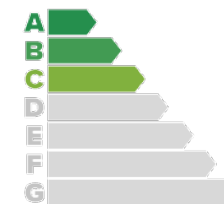
**CERTIFICAT PEB
OBLIGATOIRE**



Pour le 1^{er} janvier

2033

**OBJECTIF
PEB 275 (E)**
 $\leq 275 \text{ kWh}/(\text{m}^2.\text{an})$



Pour le 31 décembre

2045*

**OBJECTIF
PEB 150 (C)**
 $\leq 150 \text{ kWh}/(\text{m}^2.\text{an})$

** Afhankelijk van de datum van inwerkingtreding van de Regeringsbesluiten.*





Mede-eigendommen

De Vereniging van mede-eigenaars (VME) is verantwoordelijk voor het volgende:



- **de aanstelling van een EPB-deskundige**
- het bezorgen, aan deze EPB-deskundige, van de gegevens en documenten die voor de uitvoering van zijn opdracht noodzakelijk zijn, alsook het verlenen van toegang tot de lokalen.





EPB-deskundige, een nieuwe beroep

De EPB-deskundige zal de huidige opdrachten van de EPB-certificateur en de EPB-adviseur uitvoeren. Voor mede-eigendommen betekent dit het volgende:

- Hij **coördineert** de technische gegevens van de mede-eigendom door de bewijsstukken te verzamelen
- Hij **identificeert** alle EPB-eenheden van de mede-eigendom en de elementen van de gemeenschappelijke delen
- Hij **stelt** de ontbrekende EPB-certificaten **op** en corrigeert indien nodig de bestaande EPB-certificaten als er incoherenties zijn.
- Hij **stelt** een syntheseverslag **op** dat minstens aanbevelingen bevat voor de in de gemeenschappelijke delen uit te voeren werken om de EPB-doelstellingen in de volledige mede-eigendom te halen.
- Hij **bezorgt** het syntheseverslag aan de VME en aan Leefmilieu Brussel





De mede-aansprakelijkheid binnen de mede-eigendom

De VME en de titularissen van een echt recht op de EPB-eenheden van het gebouw (in het algemeen de eigenaars) zijn medeaansprakelijk voor het halen van de EPB-doelstellingen.

Als er niet aan de EPB-eisen wordt voldaan, **wordt vermoed dat de VME haar verplichting niet is nagekomen**. Ze kan dit vermoeden echter keren door aan te tonen dat ze met toewijding heeft gehandeld en geen enkele fout heeft gemaakt.





Niet-residentiële privé-eenheden (tertiair)



- 2030*: **Geldig EPB-certificaat → Theoretisch verbruik**
- **Doelstellingen 2035* en 2045* nog te bepalen**

** Afhankelijk van de datum van inwerkingtreding van de Regeringsbesluiten.*





VERPLICHTINGEN MET BETREKKING TOT DE VERWARMINGSSYSTEMEN





Verbod op nieuwe oliegestookte verwarmingsketels

Verplichting voor de plaatsing van een verwarmingsketel op vloeibare brandstof:

- Alleen gevoed door een hernieuwbare brandstof
- Partikelemissies gelijkaardig aan die van gasgestookte verwarmingsketels

Voor alle nieuwe installaties en voor de vervanging van verwarmingsketels



- **1 juni 2025:** voor elk type eenheid



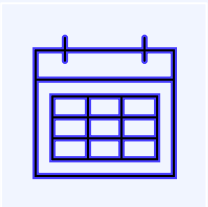


Verbod op nieuwe aardgasgestookte verwarmingsketels

Verplichting een warmtegenerator te plaatsen:

- op elektriciteit en/of op hernieuwbare energie
- aangesloten op een efficiënt warmtenet

Plaatsing van verwarmingsketel op biogas of op groene waterstof toegelaten



- **1 januari 2025:** voor de projecten met uitsluitend nieuwe eenheden (NE) en met nieuw gelijkgestelde eenheden (NGE)
- **1 januari 2030:** ook voor de zwaar gerenoveerde eenheden (ZGE)





VERPLICHTINGEN VOOR OVERHEIDSINSTANTIES





Verplichtingen bij koop en huur

Verplichting om bij koop en huur door een **gewestelijke of lokale overheidsinstantie** exclusief te kiezen voor:



- ‘nul-energie’ **voor** 1 januari 2030
- ‘nul-emissie’ **na** 1 januari 2030

Afwijking mogelijk in volgende gevallen:

- Werken en realisatie van de doelstelling binnen de 7 jaar
- Herverkoop zonder het goed te gebruiken
- Inschrijving op de bewaarlijst





Verplichtingen voor de bestaande openbare gebouwen



- **2040:**
 - de **woningen** toebehorend aan een openbare vastgoedoperator hebben een primaire-energieverbruik $\leq 150 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$
 - Het geheel van de EPB-eenheden in sociale huisvesting van een en dezelfde openbare vastgoedoperator heeft een **maximaal gemiddeld verbruik van $100 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$**

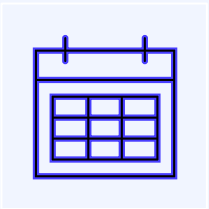


2040: niet-residentiële openbare gebouwen → ‘nul-emissie’





Verplichtingen voor nieuwbouw



- Vanaf **1/1/2019**:
 - Het nul-energieniveau halen
- Vanaf **31/12/2026**:
 - Het nul-emissieniveau halen
 - Een productiesysteem op zonne-energie installeren





AFWIJKINGSSYSTEEM





De 5 principes van het afwijkingssysteem

1. Afwijking is slechts mogelijk voor een EPB-eis
2. Afwijking is meestal **gedeeltelijk**
3. Afwijking geldt voor een **specifieke eis**
4. Afwijking is **gerelateerd aan de kenmerken van de woning**
5. Afwijking geldt slechts als bij de controle de **vaststelling overeenstemt met de inhoud** van het verzoek tot afwijking





3 redenen

Voor de verschillende eisen kunnen er afwijkingen worden toegekend om 3 redenen:

1. **Technische redenen**
2. **Functionele redenen**
3. **Economische redenen**





1. Onuitvoerbaarheid wegens technische redenen



De technische belemmeringen maken het onmogelijk een oplossing te vinden om aan de eis te voldoen

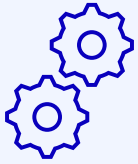
Bijvoorbeeld:

- **Ontbreken** van materialen, producten of technische kennis
- **Technische kenmerken** met betrekking tot energielevering, gebouw, EPB-eenheid of bestaande technische installaties zijn onverenigbaar
- **Beschikbare ruimte** in een gebouw of een bestaande EPB-eenheid is ontoereikend





2. Onuitvoerbaarheid wegens functionele redenen



De naleving van de eis belet het gebruik (de functies/functionaaliteiten) van de technische installaties, van een gebouw of van een EPB-eenheid, overeenkomstig de geldende normen en regelgeving.

Een voorbeeld: de eis doet afbreuk aan:

- de stabiliteit, de gezondheid, de brandweerstand, de waterdichtheid van het gebouw
- de naleving van de regelgeving inzake brand, elektriciteit, gas, geluid, stedenbouw, ...
- de architecturale kwaliteit (en dit bovenmatig) van het beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven goed, of van het goed waarvoor een **attest van erfgoedwaarde** bestaat
- de exploitatie van het gebouw: essentiële activiteit, toegankelijkheidsnormen, ...





3. Onuitvoerbaarheid wegens economische redenen

De kosten vereist voor de naleving van een eis zijn onevenredig in vergelijking met:



- **de totale kostprijs van de werken** voor een gelijkaardige technische installatie, een gelijkaardig gebouw of een gelijkaardige EPB-eenheid
- **de kostprijs van de verbruikte energie, de potentiële energiebesparingen en andere voordelen die voortvloeien uit de naleving van de eis**





Totale kostprijs van de werken

Bijvoorbeeld als er geen enkele oplossing bestaat die het mogelijk maakt de kostprijs te verlagen en:

- **de totale kostprijs van de werken** om de EPB-doelen 275 en 150 te realiseren **minstens 2 x hoger** is dan de kostprijs van de werken van dezelfde aard voor een gelijkaardig gebouw of een gelijkaardige EPB-eenheid
- **de totale kostprijs van de installatie van een verwarmingsketel** of van een verwarmingssysteem overeenkomstig de EPB-eisen **minstens 2 x hoger** is dan die voor gelijkaardige werken
- de vervanging van een bestaande oliegestookte verwarmingsketel de kosten verdrievoudigt





Kostprijs van de verbruikte energie, potentiële energiebesparingen, andere voordelen voortvloeiend uit de naleving van de eis

Bijvoorbeeld, als er geen enkele oplossing is die toelaat de kostprijs van de werken om EPB-doel 150 te realiseren te verlagen:

- **EPB-eenheid is de hoofdwoonplaats** van de eigenaars **sinds 3 jaar**
- **Totaal PE-verbruik** van de EPB-eenheid is **< 100 kWh/m²/jaar** gedurende **3 opeenvolgende jaren** op basis van de facturen (van de laatste 5 jaar)
- Energieverbruik aangegeven op het EPB-certificaat is $\leq 275 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$



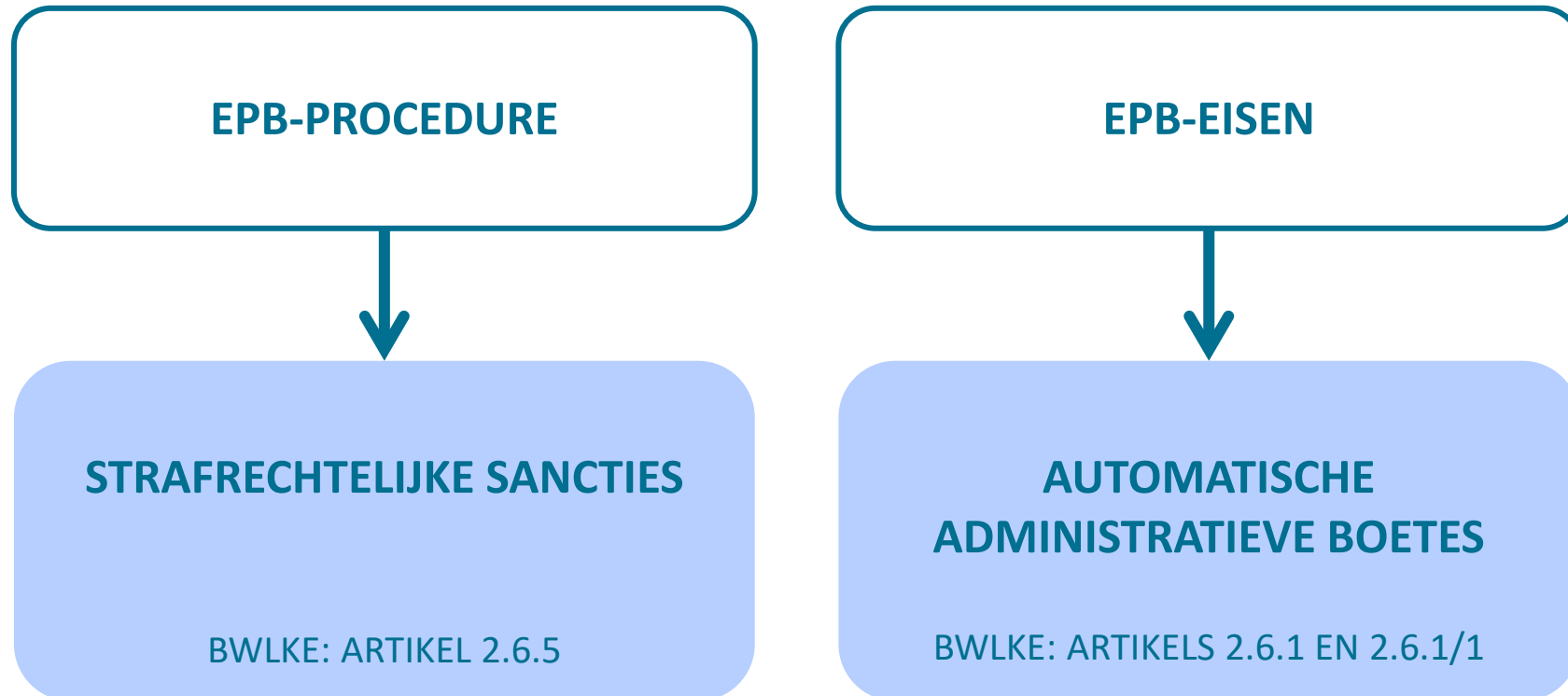


SANCTIESYSTEEM





Sancties en boetes





Niet-naleving van de eisen voor EPB-werkzaamheden

EPB-aangifte:

- De bedragen van de boete:
 - $U_{\max}/R_{\min}$: € 60,00 per verschil van 1 W/K
 - Ventilatie: € 4,00 per verschil van 1 m³/h
 - Primaire-energieverbruik (PEV): € ~~4,50~~ → € 2,50 per verschil van 1 kWh/jaar
 - Netto-energiebehoefte voor verwarming (NEV): € ~~4,50~~ → € 2,50 per verschil van 1 kWh/jaar
 - Oververhitting: € 0,48 per verschil van 1000 Kh/m³
- De boete wordt slechts opgelegd als het **totaalbedrag > € 125**
- **Verzachtende omstandigheden**





Niet-naleving van de EPB-doelen 275 en 150

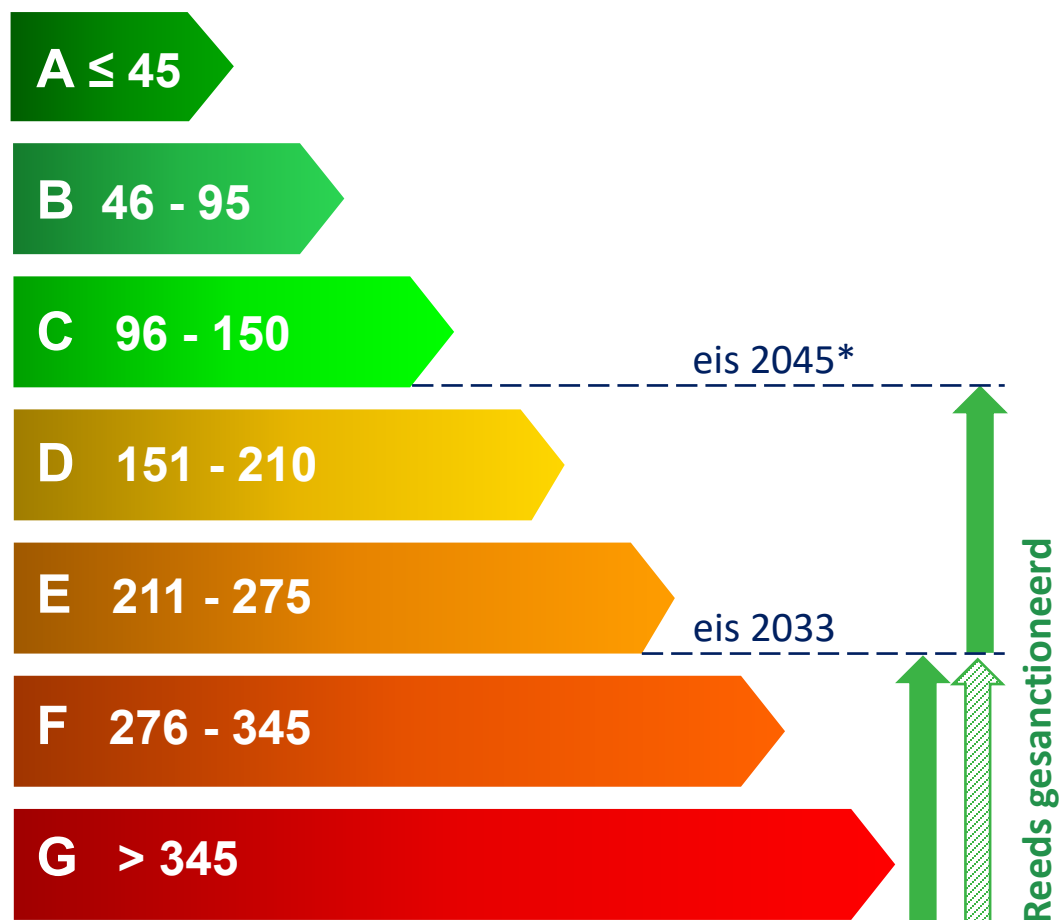
EPB-doelen 275 en 150 niet nageleefd → Administratieve boete:

- Primaire-energieverbruik (PEV): **€ 2,50** per verschil van 1 kWh/jaar
- De boete wordt slechts opgelegd als het totaalbedrag **> € 125,00**
- **Verzachtende omstandigheden**
- **EPB-doel 275:** geen sanctie in 2033 als een geldig EPB-certificaat opgesteld na 1 januari 2017 de naleving van de eis bevestigt





EPB-doelen 275 en 150: bovengrens van 125 kWh/m²/jaar voor de boete





Rekenvoorbeeld: woning 85 m² en 500 kWh/m²/jaar (klasse G)

✓ Met bovengrens 125 kWh/m²/jaar

boete 2033:

$$\cancel{225} \rightarrow 125 \text{ kWh} \times 85 \text{ m}^2 \times \text{€ } 2,50 = \text{€ } 26.562,50$$

boete 2045*:

$$\cancel{350} \rightarrow 125 \text{ kWh} \times 85 \text{ m}^2 \times \text{€ } 2,50 = \text{€ } 26.562,50$$

Totaal van de 2 boetes = € 53.125,00

⊘ Zonder bovengrens

boete 2033:

$$225 \text{ kWh} \times 85 \text{ m}^2 \times \text{€ } 2,50 = \text{€ } 47.812,50$$

boete 2045*:

$$350 \text{ kWh} \times 85 \text{ m}^2 \times \text{€ } 2,50 = \text{€ } 74.375,00$$

Totaal van de 2 boetes = € 122.187,50





Rekenvoorbeeld: impact van de oppervlakte op de boete

Berekening van de boete = Δ kWh/m²/jaar x [oppervlakte in m²] x € 2,50

Δ : Verschil tussen energieverbruik en na te leven eis.

→ Doel: tot rechtvaardige sancties komen voor gebouwen met hetzelfde verbruik maar met een andere oppervlakte

	oppervlakte	min.boete	max.boete
type	m ²	Δ 1 kWh/m ² /jaar	Δ 125 kWh/m ² /jaar
appartement	85	€ 212,50	€ 26.562,50
huis 2-3 g	210	€ 525,00	€ 65.625,00
huis 4 g	300	€ 750,00	€ 93.750,00





Rekenvoorbeeld: mede-eigendom met 5 of 10 appartementen

Gebouw met **5 appartementen** van 85 m² waarvan 2 appartementen met 500 kWh/m²/jaar
→ het aandeel in de niet-naleving is 2/5 eenheden (d.w.z. **40 %**)



Boete 2033 :

$125 \text{ kWh} \times 85 \text{ m}^2 \times \text{€ } 2,50 = \text{€ } 26.562,50 \times 2 \text{ appartementen} = \text{€ } 53.125,00$

$\text{€ } 53.125,00 / 5 \text{ appartementseenheden} = \text{€ } 10.625,00 \text{ per aandeel}$

Gebouw met **10 appartementen** van 85 m² waarvan 2 appartementen met 500 kWh/m²/jaar
→ het aandeel in de niet-naleving is 2/10 eenheden (d.w.z. **20 %**)



Boete 2033:

$125 \text{ kWh} \times 85 \text{ m}^2 \times \text{€ } 2,50 = \text{€ } 26.562,50 \times 2 \text{ appartementen} = \text{€ } 53.125,00$

$\text{€ } 53.125,00 / 10 \text{ appartementseenheden} = \text{€ } 5.312,50 \text{ per aandeel}$





SAMEN RENOVEREN





Homegrade

Een geïndividualiseerde
begeleiding

Netwerk Wonen

In 2023

- 24.000 aanvragen van Brusselaars die hun woning willen renoveren, wat een verdubbeling in 3 jaar betekent!
- 6.000 begeleidingen



homegrade.brussels
netwerkwonen.be





Facilitator Duurzame gebouwen en Mede- eigendommen

Gratis professionele en
multidisciplinaire bijstand



- 4.000 aanvragen per jaar gericht aan de Facilitator Duurzame Gebouwen
- 229 begeleidingen voor mede-eigendommen
- Doelstelling: elk jaar tot in 2030 het aantal begeleidingen voor mede-eigendommen verdubbelen
- Syndic Reno Support: een initiatief van FEDERIA om de syndici te begeleiden





Build Circular

Begeleiding op maat voor
bouwondernemingen om
hen op hun transitietraject
te helpen

- 700 bouwondernemingen geïntegreerd in het programma voor circulaire renovatie
- 100 praktijken voorgesteld aan de ondernemingen: afvalstoffenbeheer, hergebruik, energie ...
- Creatie van circulaire bedrijven of Build Circular-bedrijven



buildcircular.brussels





Construcity

Pool Opleiding Tewerkstelling

De concrete acties:

- Campagnes voor perspectiefrijke beroepen
- Sensibilisering van het jonge publiek voor duurzaam bouwen
- Screening en oriëntatie van de werkzoekenden
- Bike Show, om de interesse voor de bouwsector te stimuleren
- Hello Toit en Future(P)roof, twee nieuwe opleidingen om de belangrijkste uitdaging, nl. de isolatie van de daken, aan te gaan
- deelneming van meer dan 60 % aan de wekelijkse infosessies over de beroepen





De Wijkcontracten

Een instrument voor
collectieve renovatie

- Maximaliseren van het renovatiepercentage door de schaal te wijzigen en de renovatie per wijk aan te pakken
- Begeleiden, faciliteren en vereenvoudigen van de administratieve stappen bij gegroepeerde renovaties
- Zorgen voor de verdere ontwikkeling van de wijkcontracten om de energie-uitdagingen in de projecten op te nemen.





ECORENO- krediet

Een betaalbare
financiering voor
renovatiewerken

- Krediet met voordelige rentevoet
1,5 of 2,5 % in 2023
- In 2023:
werden er 594 Ecoreno-
hypotheekkredieten en 424 Ecoreno-
consumentenkredieten toegekend voor een
totaalbedrag van € 32.371.911
- ontving meer dan de helft van de
gezinnen die dit krediet aangingen,
eveneens RENOLUTION-premies



fonds.brussels





De RENOLUTION-premies

Voor de renovatie-
en
energiebesparingswerken



- Sinds 2019 hebben de RENOLUTION-premies het in BHG mogelijk gemaakt een dakoppervlakte van bijna een miljoen m² te isoleren, evenals een muuroppervlakte van een half miljoen m².
- Tussen 2021 en 2023 werd er 160 miljoen aan premies uitbetaald
 - Verwarmings- en waterverwarmingstoestellen = 31 %
 - Daken en gevels = 29 %
 - Buitendeuren en -vensters = 22 %
- Bijna 40 % van deze premies wordt toegekend aan gezinnen met een bescheiden inkomen



[fonds.brussels
renolution.brussels](https://fonds.brussels/renolution.brussels)



RENOLAB

Concrete resultaten

- Op heden zijn er voor 160 projecten premies toegekend
- **138 Renolab.B**, de projectoproep ter ondersteuning van het ontwerp en/of de uitvoering van projecten gericht op de duurzame en circulaire renovatie van het Brusselse onroerende patrimonium.
Toegekend budget: € 8,4 miljoen
- **22 laureaten voor Renolab ID** dat de ontwikkeling steunt van innovatieve oplossingen om de obstakels die renovatiewerken in de weg staan, weg te nemen.
Toegekend budget: € 3,9 miljoen
renolab.brussels





RenoClick

Begeleiding voor
performante en duurzame
openbare gebouwen

- Renovatiekatalysator voor gemeenten en overheidsinstanties
- Een enkel loket voor performante en duurzame openbare gebouwen
- € 23 miljoen aan premies toegekend



renoclick.be





MyPermit Urban

My Permit

Een administratieve vereenvoudiging ter ondersteuning van Renolution

- **My Permit** is een platform dat de aanvrager de mogelijkheid biedt zijn SV-aanvraag bij het Gewest en de 19 gemeenten volledig online in te dienen en te beheren



mypermit.urban.brussels



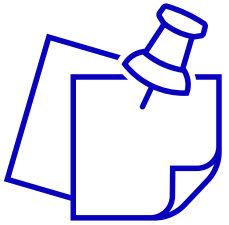


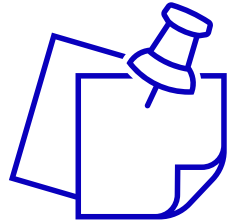
TE ONTHOUDEN VAN DE PRESENTATIE





- Verplichting **over een EPB-certificaat te beschikken** binnen de 5 jaar van de inwerkingtreding van het Besluit
- **Resultaatsverbintenis m.b.t. de EPB-eenheid**, 10 en 20 jaar na de inwerkingtreding van het Besluit:
 - voor de woningen: **275 kWh/m²/jaar voor 2033** en **150 kWh/m²/jaar binnen de 20 jaar** van de inwerkingtreding van het Besluit.
- **Strengere middelenverbintenis voor de VME**





- Vanaf **2025**: projecten (NE, NGE): verbod aardgasgestookte verwarmingsketel
- Vanaf **2030**: projecten (NE, NGE, **ZGE**): verbod aardgasgestookte verwarmingsketel
- Vanaf **2027**: Eis $NE_{\text{overheidsinstantie}}$ = '**nul-emissie**'
+ plaatsing zonne-energiesysteem
- Vanaf **2030**: Eis **NE** = nul-emissie
- **Mogelijkheid tot afwijking** om technische, functionele of economische redenen





Gids Duurzame Gebouwen

www.gidsduurzamegebouwen.brussels

- ▶ Energie
 - EPB-regelgeving



Opleidingen en seminars

- ▶ Schrijf u in voor de door Leefmilieu Brussel georganiseerde opleidingen
<https://leefmilieu.brussels/opleidingenduurzamegebouwen>

Raadpleeg alle materiaal [volledig gratis!](#)



Frederic LUYCKX

Architect

Dienst Facilitator Duurzame Gebouwen van Leefmilieu Brussel

Deskundige EPB-werkzaamheden / Milieu

☎ 0800 85 775

✉ facilitator@leefmilieu.brussels



BEDANKT VOOR UW AANDACHT

