



EPB-hervorming

Hervorming van de berekeningsmethode en het EPB-certificaat
met het oog op de uitvoering van de Brusselse renovatiestrategie voor gebouwen

20 november 2025

Presentatie : Isabelle Rolin, Manuel da Conceição Nunes, Yves Morte han en Aurélie Bachy
(Leefmilieu Brussel)

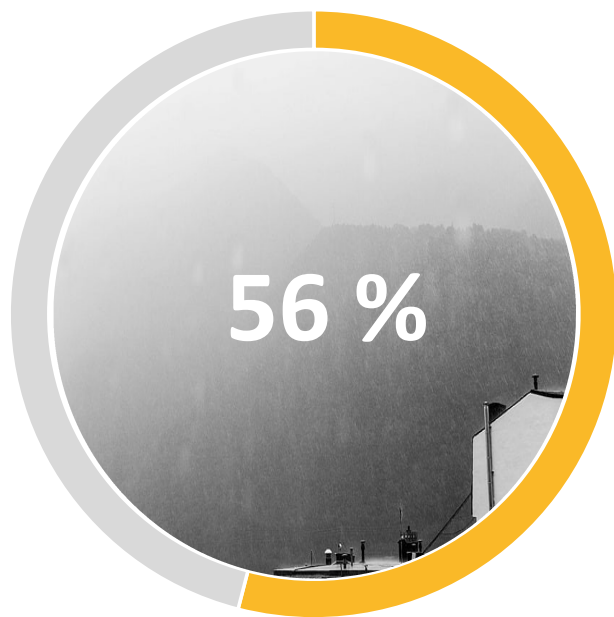


CONTEXT

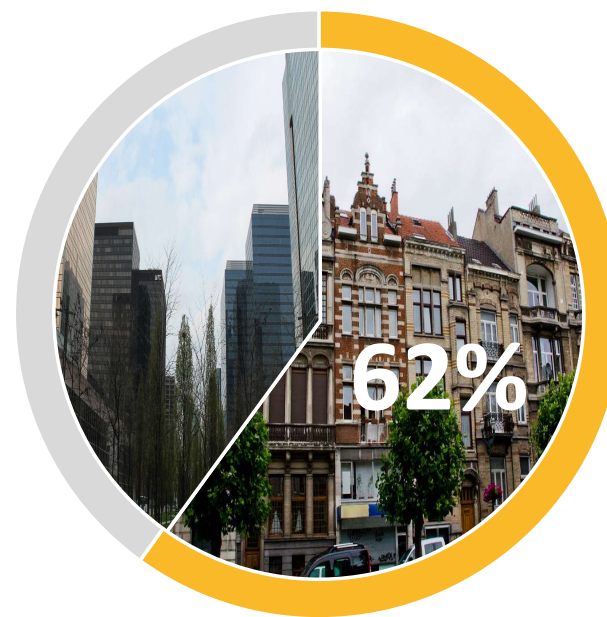
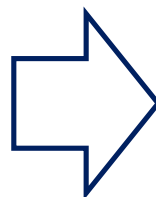




Directe uitstoot van broeikasgassen in BHG



**van de broeikasgasemissies in BHG
veroorzaakt door de bouwsector**



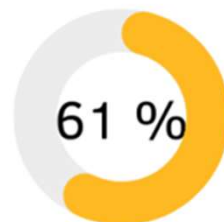
**waarvan 62% door de
residentiële sector**

Volgens de inventarisatie van 2024 van de directe broeikasgasemissies van de regio, die betrekking heeft op de periode 1990-2022



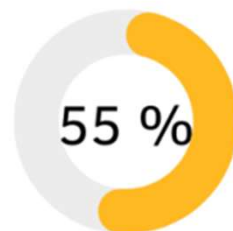
Brusselse context

Veel **sociale
uitdagingen** bij de
renovatie van de
Brusselse gebouwen



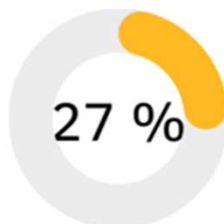
huurders

de verhuurders betalen de energiekosten niet, wat
renovatie minder aantrekkelijk maakt



woningen in mede-eigendom

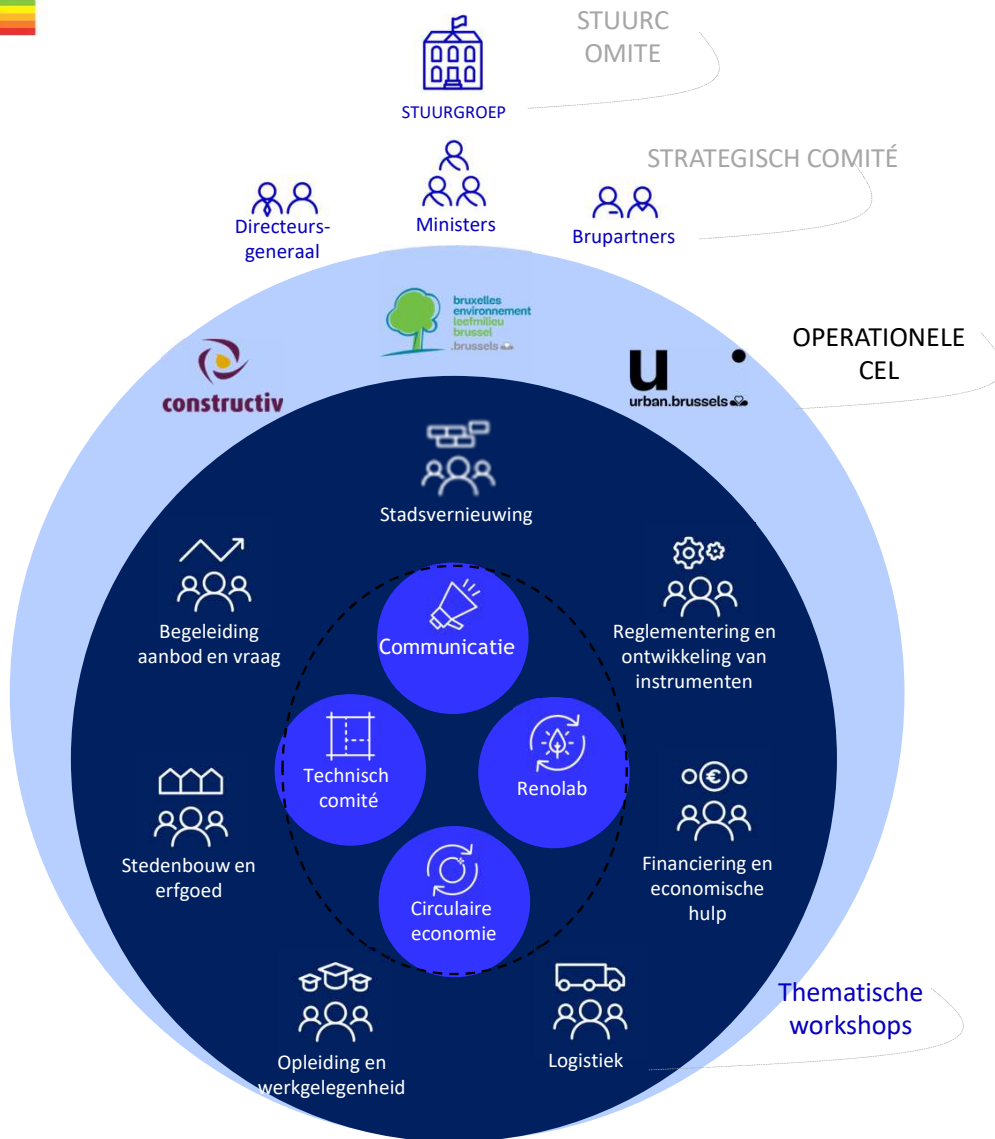
complexiteit van het beslissingsproces



Brusselse gezinnen in energie- armoede



Een publiek-private Alliantie



De Alliantie RENOLUTION is georganiseerd rond zeven thematische workshops die tot doel hebben de volgende uitdagingen aan te pakken:

- Regelgeving
- Begeleiding van Vraag en Aanbod
- Financiering
- Logistiek
- Stedenbouw en erfgoed
- Stadsvernieuwing
- Opleiding en Werkgelegenheid



DE REGELGEVENDE TEKSTEN





ORD

« **BWLKE** »

Ordonnantie van 7 maart 2024 tot wijziging van de de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het **Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheer** met het oog op de uitvoering van de strategie voor de renovatie van de gebouwen in Brussel

→ Aangenomen door het Brusselse parlement



BBR

Besluiten van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- van 06 juni 2024 Afwijking EPB-eisen
- van 03 Juli 2025 Berekening van de indicatoren en EPB-eisen
- van 03 Juli 2025 Erkenning EPB-deskundige
- van 03 Juli 2025 EPB-certificaat

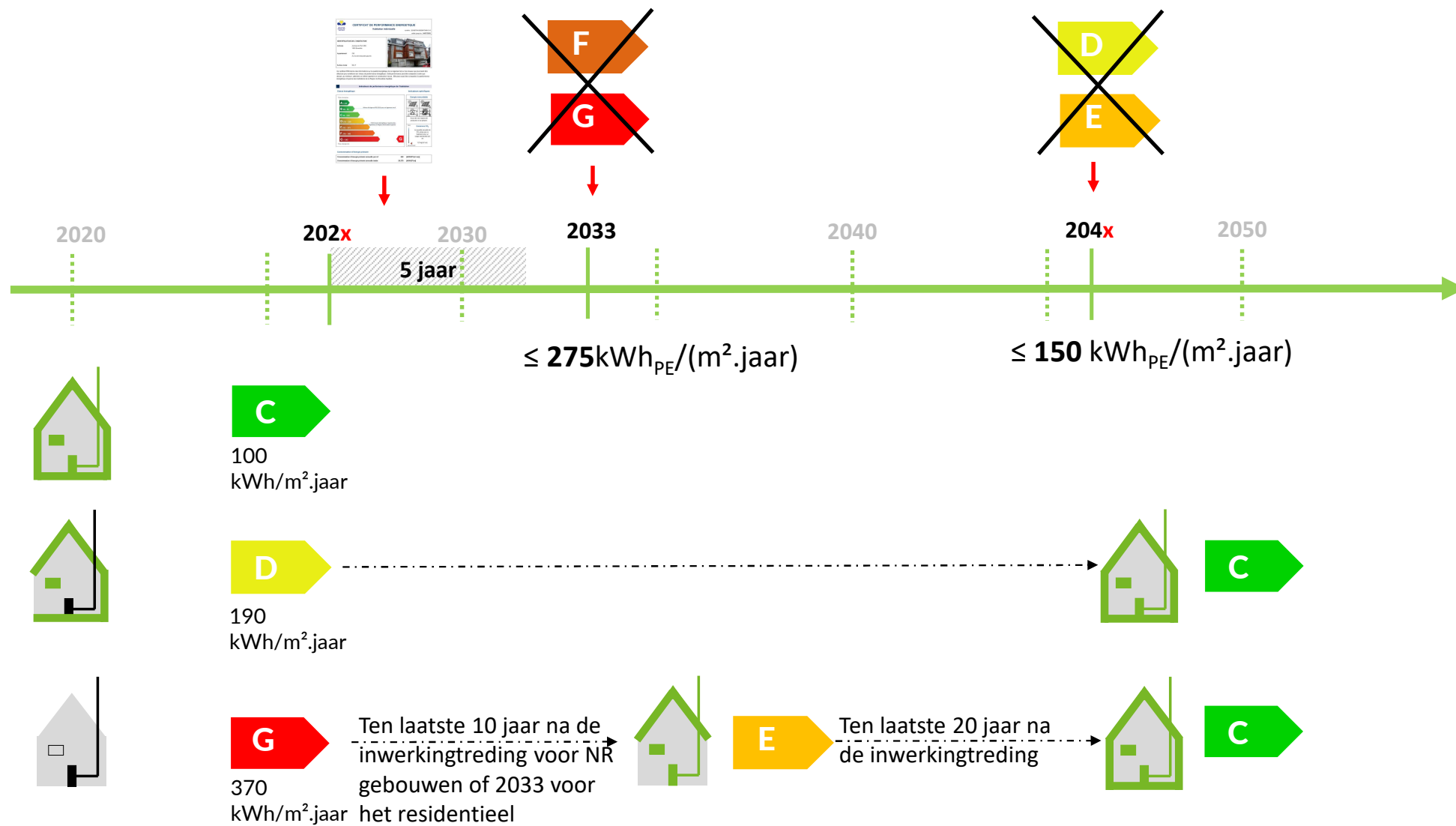


SYSTEEM VAN VERPLICHTINGEN TOT RENOVATIE VAN BESTAANDE GEBOUWEN





SYSTEEM VAN VERPLICHTINGEN BETREFFENDE DE RENOVATIE





▪ Eisen



De regering legt de vereisten vast die moeten worden bereikt door :

- de niet-residentiële eenheden binnen 10 en 20 jaar na de inwerkingtreding (IWT)
- voor de **residentiële** eenheden zijn de minimumeisen op EPB-vlak :
 - $\leq 275 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$ in 2033**
 - $\leq 150 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$** binnen de 20 jaar na de inwerkingtreding

De eisen kunnen opgeschort worden door het Parlement, als de regering een geval van **overmacht** vaststelt waardoor het naleven van de eisen onmogelijk is.

▪ Afwijkingen

Mogelijkheid tot afwijking om technische, functionele of economische redenen.

Aanvraag van afwijking voor vereisten die binnen 10 en 20 jaar moeten worden bereikt, in te dienen :

→ **1 jaar vóór de vervaldatum van de betreffende vereisten.**

De regering* stelt de procedure vast voor de behandeling van afwijkinsverzoeken,

Voor beschermde goederen of goederen op de bewaarlijst kan de vergunningverlenende overheid een volledige of gedeeltelijke afwijking opleggen op de EPB-eisen.

* BBHG van 6 juni 2024 bepaalt de criteria en de procedure voor afwijkingen op EPB-vereisten en vereisten met betrekking tot decarbonisatiemaatregelen (Inwerkingtreding: 1 januari 2025)



▪ Verplichtingen

○ EPB-certificaat verplicht



IWT

Verplichting om te beschikken over een geldig EPB-certificaat, **ten laatste 5 jaar na de inwerkingtreding** voor elke titularis van een zakelijk recht op een EPB-eenheid



Specifieke regel voor mede-eigendommen

Zonder afbreuk te doen aan het voorgaande, moet elke VME (vereniging van mede-eigenaars):

- **een EPB-deskundige aanduiden**
- de EPB-deskundige de gegevens, de documenten en de toegang tot de lokalen verstrekken die nodig zijn voor de uitvoering van zijn taken

De EPB-deskundige vervult de volgende verplichtingen:

- deze **coördineert** de technische gegevens van het mede-eigendom door de bewijsstukken te verzamelen en
- **identificeert** alle EPB-eenheden van het mede-eigendom en de elementen in gemeenschappelijke delen
- **stelt** de ontbrekende EPB-certificaten op
- **stelt** een samenvattend rapport op dat ten minste aanbevelingen bevat over de uit te voeren werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen die nodig zijn om te voldoen aan de EPB-eisen
- **stuurt** het samenvattende rapport naar Leefmilieu Brussel



▪ Verplichtingen

○ *Verplichte werken*

Verplichting om energiebesparende werkzaamheden uit te voeren om te voldoen aan de EPB-eisen

Het uitvoeren van de werken is de verantwoordelijkheid van:



- de titularis van een zakelijk recht op de EPB-eenheid

EN

- de VME wanneer het samenvattende rapport aanbevelingen bevat voor elementen in gemeenschappelijke delen die een invloed kunnen hebben op het bereiken van de EPB-eisen

→ als er niet aan de EPB-eisen wordt voldaan, wordt aangenomen dat **de VME haar verplichting niet is nagekomen MAAR zij kan dit vermoeden weerleggen** door aan te tonen dat zij **zorgvuldig** is geweest en **geen fout** heeft begaan



- **Resultaatsverplichting** in hoofde van de titularis van zakelijk recht
- **Verzwaarde middelenverbintenis** in hoofde van de VME

Verzwaarde middelenverbintenis:

- **Middelenverbintenis:** mogelijkheid voor de schuldenaar van de verbintenis om zich te ontdoen van zijn verantwoordelijkheid bij een afwezigheid van fout → geniet de voorkeur wanneer de schuldenaar geconfronteerd wordt met een bepaald risico -> het is aan Leefmilieu Brussel (schuldeiser van de verplichting) om de gemaakte fout aan te tonen
- **Resultaatsverbintenis:** vermoeden van fout -> enkel een vreemde oorzaak kan tussenkomen (bij overmacht) om zich van de verplichting te ontdoen



VERSTERKTE EISEN VOOR NIEUWBOUW





▪ Eisen

○ « Zero Emissie »

De regering legt de EPB-eisen vast voor de NE, NGE, ZGE en EGE*

de EPB-eisen kunnen variëren naar gelang de bestemming, de uitgevoerde werken en de omvang
de EPB-eisen mogen vastgelegd worden voor de hele bouweenheid ofwel voor de elementen ervan

vanaf 31/12/2020: NE = 'zero energieverbruik' (= NZEB)

vanaf **31/12/2029**: NE = '**zero emissie**'

« Zero emissie »

definitie toegevoegd na herziening van de EPB-richtlijn en nader bepaald door de Regering

→ een zeer hoge energieprestatie die :

- **geen of een zeer** laag energieverbruik vereist (*NZEB - 10%*)
- **geen enkel** broeikasgasemissie uit fossiele brandstoffen in situ produceert
- **geen of een zeer lage** hoeveelheid operationele broeikasgasemissie produceert

Bovendien moet het lage energieverbruik worden gedekt door hernieuwbare energie:

- *geproduceerd ter plaatse*
- *door een hernieuwbare energiegemeenschap*
- *door een hernieuwbaar stedelijk netwerk*



*NE: nieuwe eenheden, NGE: met nieuw gelijkgestelde eenheden, ZGE: zwaar gerenoveerde eenheden, EGE: eenvoudig gerenoveerde eenheden



▪ Eisen

- « Het aardopwarmingsvermogen » of « GWP »

definitie toegevoegd na herziening van de EPB-richtlijn

→ Introductie van **Totem**: indicator die de bijdrage van een EPB-eenheid en/of technische installatie aan de opwarming van de aarde **gedurende de hele levenscyclus** kwantificeert



IWT

De regering stelt de rekenmethode vast

→ De basis voor deze nieuwe indicator is opgenomen in BWLKE, maar voor de toepassing ervan zijn uitvoeringsbesluiten nodig.

Planning voorzien door de EPB-richtlijn:

Verplichte berekening:

Vanaf 01/01/2028: nieuwe gebouwen > 1000m²

Verplichte eis:

Vanaf 01/01/2030: alle nieuwe gebouwen



MAATREGELEN VOOR DECARBONISERING





vanaf 1/9/2021: verbod op het plaatsen van met **steen**kool gestookte warmtegeneratoren

vanaf 1/6/2025: elke ketel die met vloeibare brandstof wordt gestookt, moet :

- uitsluitend met hernieuwbare vloeibare brandstof worden gestookt, en
- het thermisch rendement en de deeltjesemissies zijn gelijkwaardig aan die van gascondensatieketels

→ Verbod op “**stookolie**”

Vanaf 1/1/2025 : verplichting om in projecten die uitsluitend uit NE en NGE bestaan, verwarmingssystemen te plaatsen/vervangen die voldoen aan:

- de eisen inzake ecologisch ontwerp en die worden gevoed door hernieuwbare bronnen en/of elektriciteit
- en/of die zijn aangesloten op een efficiënt thermisch energienet

-> **Verbod op « Aardgas & stookolie »**

Vanaf 1/1/2030 : verplichting om in projecten die uitsluitend uit NE, NGE en ZGE bestaan verwarmingssystemen te plaatsen/vervangen die voldoen aan:

- Idem als hierboven

De regering kan het gebruik van warmtegeneratoren met een laag rendement op het vlak van energie-efficiëntie of deeltjesemissies beperken.

Afwijking om technische, functionele of economische redenen*

* Besluit van 6 juni 2024 tot vastlegging van de criteria en procedure voor afwijking van EPB-eisen en van eisen met betrekking tot maatregelen voor decarbonisering (Inwerkingtreding 01/01/2025)



VOORBEELDGEDRAG VAN DE OVERHEDEN





▪ **Aankoop en huur door gewestelijke of lokale overheden**

enkel toegestaan indien:

- « zero energieverbruik » **vóór 1 januari 2030**
- « zero emissie » **ná 1 januari 2030**

→ afwijkingen mogelijk indien:

- werkzaamheden en bereiken van de doelstelling binnen **7 jaar**
- doorverkoop zonder het goed te gebruiken
- beschermd gebouw of gebouw op de bewaarlijst ingeschreven

▪ **Eisen voor overheden**

○ *Sociale woningen*

- De EPB-eenheden (ook geklasseerde eenheden of die op de bewaarlijst zijn ingeschreven) die behoren tot een openbaar vastgoedbeheerder hebben een primair energieverbruik van $\leq 150 \text{kWh}_{\text{pE}}/\text{m}^2/\text{jaar}$ in **2040**; → *met de mogelijkheid tot een technische, functionele of economische afwijking*
- **alle** EPB-eenheden (met uitzondering van de geklasseerde of die op de bewaarlijst zijn ingeschreven) die behoren tot een openbaar vastgoedbeheerder hebben een **gemiddeld maximaal** energieverbruik van $100 \text{kWh}_{\text{pE}}/\text{m}^2/\text{jaar}$ in **2040**

○ *Nieuwe eenheden*

Vanaf 1/1/2019: $\text{NE}_{\text{overheid}} = \text{zero energieverbruik}$

Vanaf **31/12/2026**: $\text{NE}_{\text{overheid}} = \text{zero emissie} + \text{systeem voor zonne-energieproductie}$



EPB AFWIJKINGEN





- **Afwijking van de eisen** (en niet van de akten):
 - EPB-eisen voor de NE, NGE, ZGE en EGE*
 - EPB-eisen te behalen binnen 10 (2033 voor woningen) en 20 jaar ná de inwerkingtreding
-> **GEEN** afwijkingsaanvraag indienen zolang de vereiste **NIET** van kracht is
 - **de niet-veiligheidseisen** van de EPB-regelgeving met betrekking tot de technische installaties
 - Maatregelen voor **decarbonisering**
 - Voorbeeldgedrag van de overheden
- **Verleend om 3 redenen:**
 - Voor **Technische** redenen
 - Voor **Functionele** redenen
 - Voor **Economische** redenen

- **Geldigheid van beslissingen :**

De beslissing om een afwijking toe te staan voor een of meer vereisten:
ontheft niet van de verplichting om aan de andere vereisten te voldoen

-> een afwijking die wordt toegestaan voor de doelstelling van 275 kWh/m²/jaar
ontheft niet van de verplichting om 10 jaar later de doelstelling van 150 kWh/m²/jaar te halen
is alleen geldig als de werkelijkheid overeenkomt met de inhoud van het verzoek en aan de voorwaarden voor het verlenen van de gedeeltelijke of volledige afwijking is voldaan





- **Onuitvoerbaar om TECHNISCHE redenen**



Technische obstakels verhinderen het vinden van een oplossing om aan de eis te voldoen.

→ Bij voorbeeld:

- **Gebrek aan** materiaal, producten of technische knowhow
- **De technische kenmerken** van het energievoorzieningspunt, het gebouw, de EPB-eenheid of bestaande technische installaties zijn incompatibel
- **De beschikbare ruimte** in een bestaand gebouw of een bestaande EPB-eenheid is onvoldoende



▪ Onuitvoerbaar om FUNCTIONELE redenen



Wanneer **de uitvoering van de eis het gebruik verhindert** (functionaliteiten) van de technische installaties van een gebouw of EPB-eenheid, **in overeenstemming met de geldende normen en voorschriften**

→ Dit is met name het geval, als de naleving de eis ondermijnt :

- de stabiliteit, gezondheid, brandwerendheid, luchtdichtheid of waterdichtheid van het gebouw
- de naleving van de regelgevingen: brand, elektriciteit, gas, geluid, stedenbouw, ...
- onevenredig aan de architecturale kwaliteit van het geklasseerde goed, dat op de bewaarlijst staat of een attest van erfgoedwaarde heeft gekregen
- de exploitatie van het gebouw: essentiële activiteit, toegankelijkheidsnormen, ...



▪ **Onuitvoerbaar om ECONOMISCHE redenen**



Wanneer de **kosten** van de uitvoering van een eis **onevenredig** is ten opzichte van :

- de **totale kostprijs van de werkzaamheden** (inclusief afwerking en belastingen) aan een gelijkaardige technische installatie, gebouw of EPB-eenheid
 - totale kosten **2x** hoger voor renovatieeisen
 - totale kosten **2x** hoger voor het plaatsen of vervangen van een verwarmingsketel
 - totale kosten **3x** hoger voor het vervangen van een stookolieketel
- De totale **kostprijs van de verbuikte energie**, alsook de potentiële energiebesparingen en andere voordelen

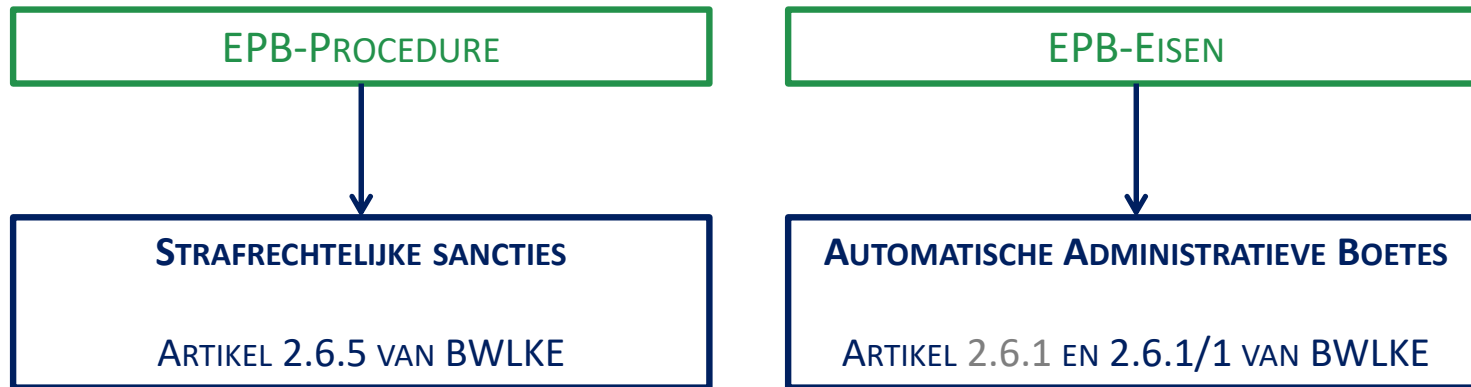
Specificiteit voor de te behalen EPB-eis “150 “

- als de EPB-eenheid de hoofdverblijf is van de eigenaar gedurende 3 opeenvolgende jaren van bewoning in de laatste 5 jaar (**eigenaar-bewoners**)
- het totale werkelijke primaire energieverbruik van de EPB-eenheid is **< 100 kWh_{PE}/m²/jaar** gedurende 3 opeenvolgende jaren (binnen de laatste 5 jaar)
- het energieverbruik op het EPB-certificaat is $\leq 275 \text{ kWh}_{PE}/\text{m}^2/\text{jaar}$.



SANCTIESSYSTEEM







▪ Administratieve boetes

○ *niet-respecteren van de EPB-eisen werkzaamheden*

Wanneer uit de EPB-aangifte blijkt dat de EPB-eisen niet gerespecteerd werden, legt Leefmilieu Brussel de aangever tot vijf jaar na de indiening van de EPB-aangifte, een administratieve boete op voor een bedrag van:

- $U_{\max}/R_{\min}$: € 60 per afwijking van 1W/K
- Ventilatie: € 4 per afwijking van 1m³/u
- **Primair energieverbruik (PEV): € 4,5 → € 2,5 per afwijking van 1 kWh/jaar**
- Netto-energiebehoefte voor verwarming (NEV): € 4,5 → € 2,5 per afwijking van 1 kWh/jaar
- Oververhitting: € 0,48 per afwijking van 1000 Kh/m³

→ De boete wordt enkel opgelegd indien het totale bedrag hoger is dan € 125

– Art. 2.6.4_toepassing van het individualiseringsprincipe van de straf

Mogelijkheid om verzachtende omstandigheden te laten gelden



▪ Administratieve boetes

○ *niet respecteren van de renovatie-eisen binnen 10 en 20 jaar*

Wanneer uit de EPB-aangifte/het EPB-certificaat blijkt dat de EPB-eisen niet gerespecteerd werden, legt Leefmilieu Brussel de aangever tot vijf jaar (na 2.2.3, §2 EPB-eisen) een administratieve boete op voor een bedrag van:

- Primair energieverbruik (PEV): **€ 2,5** per afwijking van 1 kWh/jaar
 - De boete wordt enkel opgelegd indien het totale bedrag hoger is dan **€ 125**
 - Mogelijkheid om verzachtende omstandigheden te laten gelden (Art. 2.6.4):
 - Persoonlijke situatie waardoor het voor de overtreder materieel onmogelijk is om de werkzaamheden uit te voeren
bv.: weigering van toegang tot publieke of private financiële ondersteuning
 - VME-beslissing waardoor de werken niet kunnen plaatsvinden en het private perceel de eis niet kan respecteren
 - Onroerend goed met geschil
 - Indien er een gebrek is aan materialen, ondernemers, middelen om de werken uit te voeren, onafhankelijk van de wil van de overtreder
- Naargelang de omstandigheden past Leefmilieu Brussel een verminderingsfactor toe op het bedrag van de automatische boete
- Behandelingsspecificiteiten voor de residentiële EPB-eenheden



- Behandelingsspecificiteiten voor de **residentiële** EPB-eenheden:

- De boete mag niet meer bedragen dan een bedrag berekend op een afwijking van **125 kWh/m².jaar**

→ zo is het mogelijk om niet 2x hetzelfde overmatige verbruik te bestraffen

App. van 85m² met **276 kWh/m².jaar**



boete 2033 = € 212,50

boete 204x = € 26.562,50

Totaal van de 2 boetes = € 26.775

App. van 85m² met **500 kWh/m².jaar**



boete 2033 = € 26.562,50

boete 204x = € 26.562,50

Totaal van de 2 boetes = € 53.125

App. 85m² met **276 kWh/m².jaar** (zonder plafond)



boete 2033 = € 212,50

boete 204x = € 26.775

Totaal van de 2 boetes = € 26.987,5

App. 85m² met **500 kWh/m².jaar** (zonder plafond)



boete 2033 = € 47.812,5

boete 204x = € 74.375

Totaal van de 2 boetes = € 122.187,5

A ≤ 45

B 46 - 95

C 96 - 150

D 151 - 210

E 211 - 275

F 276 - 345

G > 345

eis 204x

eis 2033

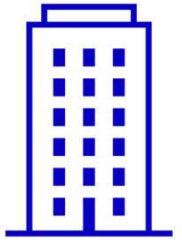
Al bestraft

→ maar rechtvaardig elk goed met hetzelfde verbruik maar een andere oppervlakte te bestraffen

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



– Werkwijze van de boete aan de VME



A ≤ 45

B 46 - 95

C 96 - 150

D 151 - 210

E 211 - 275

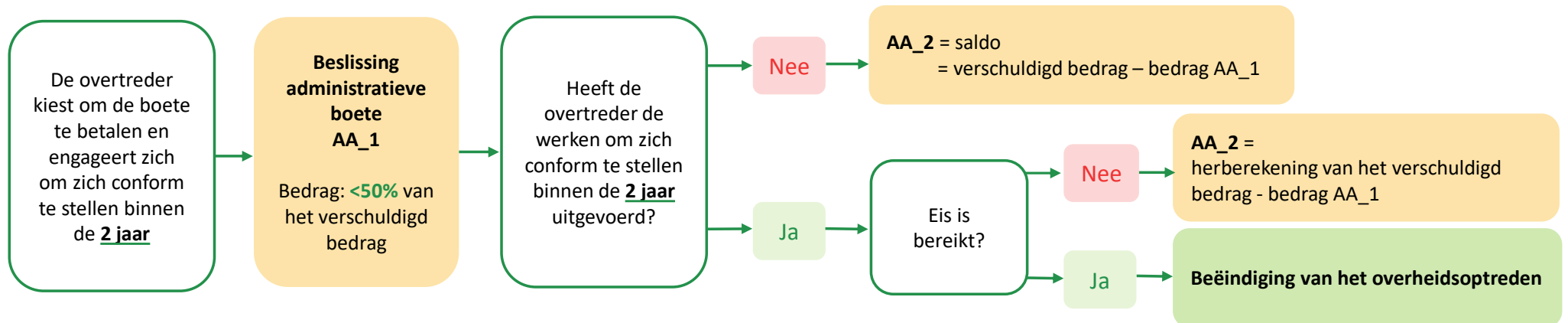
F 276 - 345

G > 345

- Voor een gebouw met 5 appartementen van 85m² waarvan 2 appartementen van 500 kWh/(m².jaar):
Boete = (2*€ 26.562,5) = € 53.125 door 5 te delen
→ het niet-respecterend aandeel bedraagt 2/5 (40%),
→ hetzij € 10.625 per aandeel
 - Voor een gebouw met 10 appartementen van 85m² waarvan 2 appartementen van 500 kWh/(m².jaar):
Boete = (2*€ 26.562,5) = € 53.125 door 10 te delen
→ het niet-respecterend aandeel bedraagt 2/10 (20%),
→ hetzij € 5.312,5 per aandeel
- lagere boete in het tweede geval want:
- het beslissingsrecht van het niet-respecterend aandeel is lager;
 - het niet-respecteren op het vlak van het gebouw is ook minder groot.



- *Behandelingsspecificiteiten voor de **residentiële** EPB-eenheden:*
 - De boete mag niet meer bedragen dan een bedrag berekend op een afwijking van **125 kWh/(m².jaar)**
 - Het niet-respecteren in 2033 kan NIET bestraft worden als de eigenaar beschikt over een EPB-certificaat:
 - dat is opgesteld ná 1 januari 2017
 - waaruit blijkt dat aan de eis wordt voldaan
 - waarvan de vervaldatum geen verband houdt met een kwaliteitscontrole
- *Mogelijkheid om de boete onder te verdelen via het conform maken binnen **2 jaar***





Besluit Indicatoren en EPB-eisen

Logiciel PEB Encodage Résultats Bibliothèque Vues Aide

Projet : Bâtiment Nieuwbouw VRT - Volume protégé bv1 - Unité PEB Kantoor

Résultats

Figer ☐ Lancer les calculs ☐ Générer un rapport PEB (PDF ou Excel) **Les résultats ne sont plus à jour, relancez les calculs.**

Nom	UR	BNC (kWh/m²)	CEP (kWh/m²)	Etech
Kantoor	✓	✗ 41,50 [26,58]	✓ 59,58 [38,91]	✓

Exigences des Parois (UR)

Exigence de Besoin Net en Chauffage (BNC)

Exigence de Consommation Spécifique en Energie Primaire (CEP)

Exigences des installations techniques (Etech)

Exigences de Ventilation (Ventilation)

Classe énergétique

Classe énergétique: **B+**

Les résultats ne sont plus à jour, relancez les calculs.

Résumé

Consommation caractéristique annuelle d'EP: 4.317.792,69 MJ

Consommation caractéristique annuelle d'EP par m³: 59,58 kWh/m³

A_T: 19.399,33 m³

Compacité: 5,03 m

Valeur U moyenne Um: 0,79 W/(m².K)

Le coefficient de transfert thermique par transmission à travers les parois de déperditions: 13.636,41 W/K

Le coefficient de transfert thermique par transmission à travers les noeuds constructifs: 1.756,16 W/K

Le coefficient de transfert thermique total par transmission: 15.392,57 W/K

Calcul	Jan	Fev	Mars	Avr	Mai	Juin	Juill	Aout
Consommation d'EP pour le chauffage (et l'humidification si PEN) (MJ)	483.998,42	401.307,81	305.166,06	143.517,51	43.302,82	0,00	0,00	0,00
Consommation d'EP pour le refroidissement (MJ)	20.780,34	29.379,39	53.809,38	88.218,06	147.801,10	206.677,58	247.915,13	235.611,66
Consommation d'EP pour l'éclairage (MJ)	142.259,02	128.492,01	142.259,02	137.670,02	142.259,02	137.670,02	142.259,02	142.259,02
Economie d'EP par le photovoltaïque (MJ)	-76.100,93	-130.003,11	-235.664,23	-340.382,45	-451.533,20	-464.264,04	-452.668,52	-411.166,52
Consommation d'EP pour les auxiliaires (MJ)	185.360,46	168.797,39	189.289,57	187.144,33	198.569,80	197.702,53	206.843,73	205.130,44
Economie d'EP par la cogénération (MJ)	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00	-0,00
Consommation caractéristique d'EP (MJ)	756.297,31	597.973,50	454.859,80	216.167,46	80.399,52	77.786,10	144.349,36	171.834,61

Détails

Consommation d'EP pour le chauffage (et l'humidification si PEN)

Calcul	Jan	Fev	Mars	Avr	Mai	Juin	Juill	Aout
Pertes par transmission (MJ)	651.393,72	562.289,23	540.079,60	390.995,82	234.996,47	111.713,09	57.718,43	57.718,43
Pertes par ventilation (MJ)	181.652,99	156.804,58	150.611,02	109.036,30	65.533,04	31.153,23	16.095,83	16.095,83
Gains internes (MJ)	-257.511,39	-232.590,93	-257.511,39	-249.204,57	-257.511,39	-249.204,57	-257.511,39	-257.511,39
Gains solaires (MJ)	-33.421,90	-62.689,91	-148.347,62	-232.402,41	-285.511,58	-302.974,20	-302.974,20	-270.454,54
Besoins nets pour le chauffage (MJ)	567.988,32	457.329,24	360.501,54	176.525,95	51.808,72	0,00	0,00	0,00

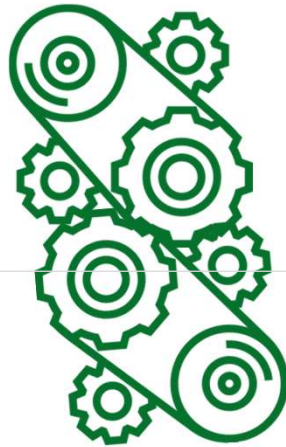


Nieuw*

Berekeningsmethode

Software

Residentieel



Niet-residentieel



Bestaande

Berekeningsmethode

Software



*NE: nieuwe eenheden, NGE: met nieuw gelijkgestelde eenheden,
ZGE: zwaar gerenoveerde eenheden





Nieuwbouw of bestaande bouw

Berekeningsmethode

Software

**Residentieel
&
Niet-Residentieel**



➤ **Eén enkele berekeningsmethode en één enkele software**

Volledige codering van een bestaande woning of flatgebouw.

Bij renovatiewerkzaamheden: eenmalige update van de gegevens m.b.t. de gewijzigde of gerenoveerde elementen.

Identieke waardering van de maatregelen die met of zonder Vergunning worden uitgevoerd.

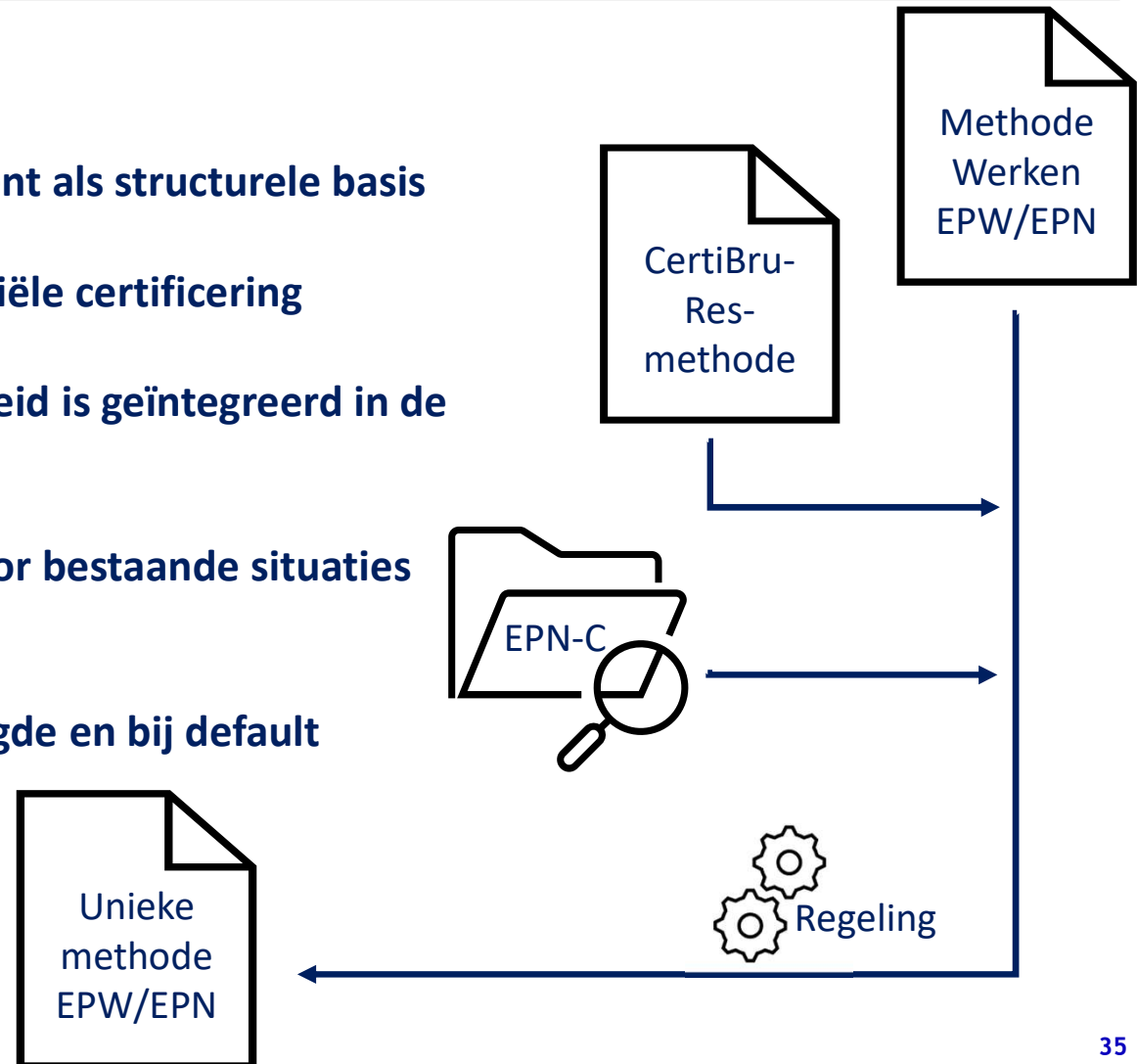
➤ **Specifieke software voor het Brussels Gewest**

Steeds grotere afstand tot de andere Gewesten



Unieke methode

- De EPB-methode 'Werken' (EPW/EPN) dient als structurele basis
- Analyse van de 3 methoden voor residentiële certificering
- De EPB-certificeringsmethode Wooneenheid is geïntegreerd in de EPW-methode Werken
- De EPN-methode Werken is aangepast voor bestaande situaties (EPN-C)
- Instellen van gedetailleerde, vereenvoudigde en bij default berekeningselementen





Richtlijnen - voornaamste wijzigingen

- **Wijziging van de meetcode voor de 'bruto oppervlakte'**
 - Rekening houdend met oppervlakken met een vrije hoogte van 1,50 m voor gebouwen met een mansardedak of een hellend dak (in plaats van 2,10 m)



Richtlijnen - voornaamste wijzigingen

- **Update van de omzettingsfactor voor primaire energie van elektriciteit**
 - 1 kWh elektriciteit = 1,9 kWh primaire energie (in plaats van 2,5)
 - In overeenstemming met de Gedelegeerde Verordening van de Europese Commissie



Richtlijnen - voornaamste wijzigingen

- **Update van meteorologische gegevens zoals vereist door de nieuwe Europese richtlijn**
 - Verwachte gemiddelde temperaturen **tussen 2020 en 2050**
 - Volgens het meest optimistische scenario van het IPCC
 - Rekening houdend met het hitte-eiland waargenomen door het KMI
 - Gemiddelde zonnestraling **tussen 2000 en 2020**
 - Waargenomen door het KMI



Unieke methode - voornaamste wijzigingen

- **Valorisatie van de elektriciteitsproductie ter plaatse**
 - Alleen het elektriciteitsverbruik kan worden gecompenseerd door elektriciteitsproductie ter plaatse
 - Het verbruik van andere energiebronnen wordt niet langer gecompenseerd door elektriciteitsproductie ter plaatse
 - De compensatie is gebaseerd op een jaarlijkse balans



Unieke methode - voornaamste wijzigingen

- **Berekening van de behoeften aan sanitair warm water voor EPW-eenheden**
 - Afhankelijk van de **oppervlakte** van de woning in plaats van het volume
 - Geen minimumdrempel
- **Eis inzake primair energieverbruik (PEV) voor nieuwe individuele woningen**
 - **$PEV \leq 40 + \max(0; 30 - 7,5 * C)$** in plaats van ~~$45 + \max(0; 30 - 7,5 * C) + 15 * \max(0, 192 / V_{EPR} - 1)$~~



Unieke methode - voornaamste wijzigingen

- **Schrapping van het begrip fictieve koude voor EPW-eenheden in Werken**
 - Koelverbruik wordt alleen meegeteld als er een actief koelsysteem is
- **Verbetering van de berekening van actieve koeling voor EPW-eenheden**
 - Het rendement van de installatie is niet langer standaard ingesteld, maar houdt rekening met het type installatie
- **Eis inzake oververhitting voor EPW-eenheden in Werken**
 - Schrapping van de eis wanneer de oververhitting wordt gecompenseerd door een actief koelsysteem dat ten minste 50% van de EPW-eenheid bedient



Doelstellingen

- **Een unieke berekeningsmethode**
 - voor residentiële eenheden (EPW-methode) –
 - voor niet-residentiële eenheden (EPN-methode)
- **De vereisten voor nieuwbouw aanpassen**
rekening houdend met de nieuwe berekeningsmethode
- **De eisen voor het primaire energieverbruik vaststellen die binnen 10 en 20 jaar moeten worden bereikt voor alle niet-residentiële eenheden**
- **Een eis vaststellen voor alle zwaar gerenoveerde niet-residentiële eenheden (openbaar en particulier), gelijk aan de doelstelling die binnen 20 jaar moet worden bereikt**
- **Een nieuwe verplichting tot installatie van zonnepanelen opleggen**
overeenkomstig artikel 10 van de nieuwe EPB-richtlijn





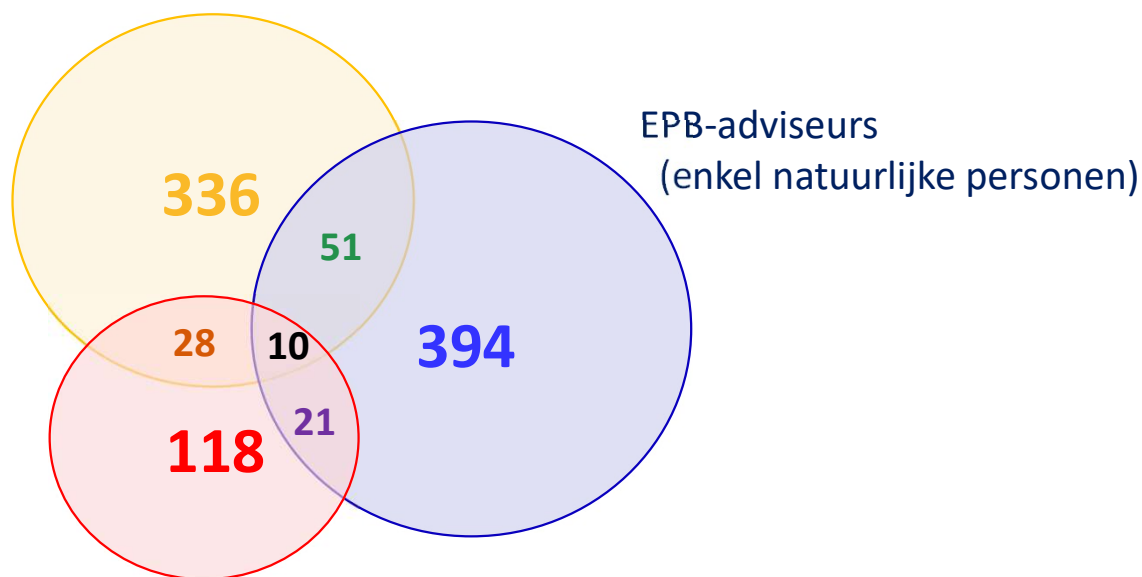
BESLUIT EPB- DESKUNDIGE





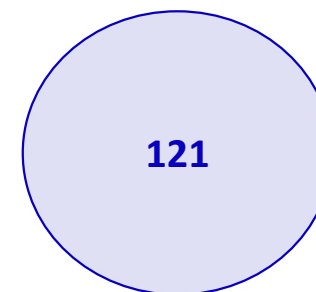
Aantal erkende spelers - vandaag

Residentieel Certificateurs

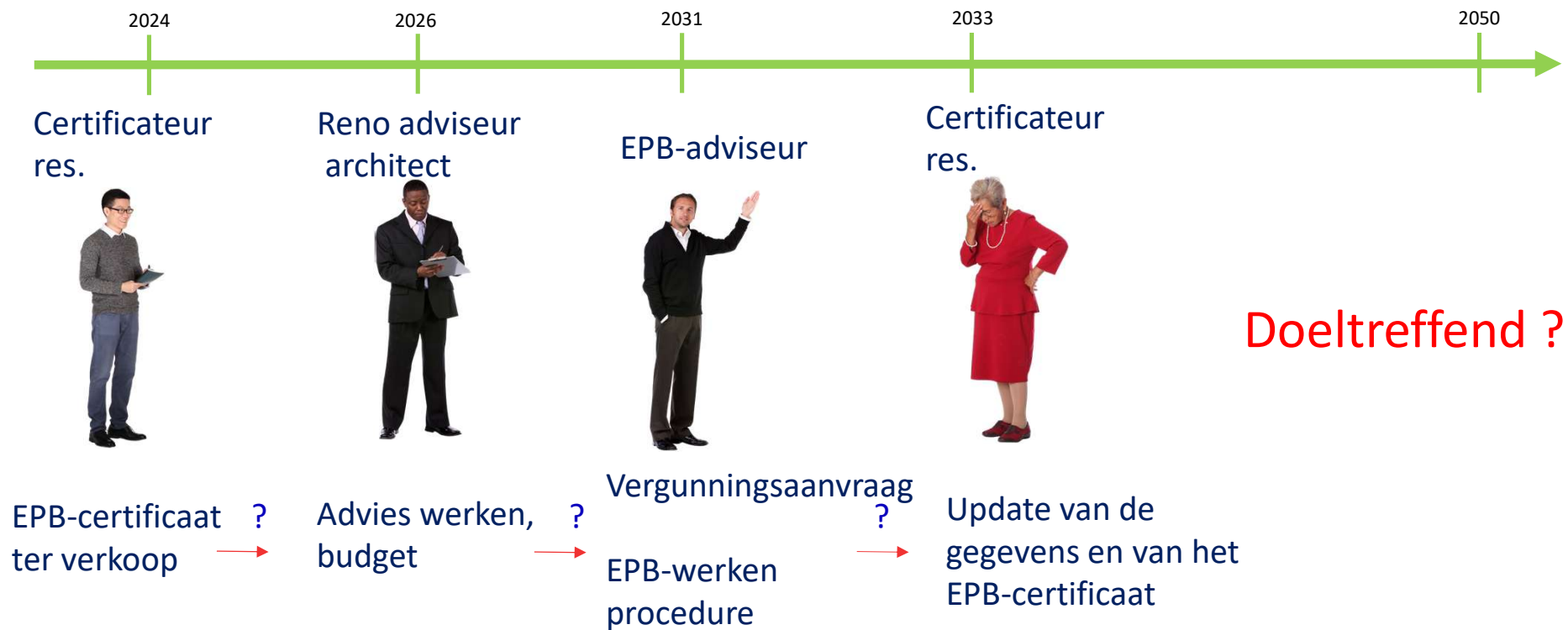


Certificateurs niet-residentieel

EPB-adviseurs
(rechtspersonen)



Certificateurs Openbaar gebouw (# 208), Waarvan 90 met minimum één andere erkenning





3 Workshops : Rol en opleiding van de EPB-deskundige ?

- De huidige trainingen zijn te kort
- Er is een gebrek aan bijscholing
- De huidige opleidingen zijn niet praktisch genoeg
- De beroepen zijn te verdeeld
- De EPB-deskundige moet kunnen adviseren en ondersteunen





Ontwikkeling van beroepen - verbeteringen

- Adviesopdracht
- Module ter personalisering van de renovatiescenario
- Module ter kostenraming
- TOTEM
- Samenvattend rapport voor mede-eigendommen
- Alle types gebouwen



Voordelen van één erkenning

- De EPB-deskundige kan de klant begeleiden tijdens de hele levenscyclus van de EPB-eenheid, van certificering tot renovatie
- Er zijn meer gekwalificeerde deskundigen ter beschikking
- De complexiteit van de verschillende EPB-actoren verdwijnt
- De organisatie van trainingen wordt vereenvoudigd



Voorwaarden voor erkenning

Diploma's en ervaring

- Architect, Burgerlijk ingenieur, Bio-ingenieur, industrieel ingenieur, bachelor bouwkunde
 - Hoger onderwijs - opleiding met fysica van gebouwen of technische installaties van gebouwen
 - Minimum 3 jaar in fysica van gebouwen of technische installaties van gebouwen
- Diploma*
Diploma
*Beroeps-
ervaring*

Erkenning voor natuurlijk of rechtspersoon

- Natuurlijke personen en rechtspersonen
- Een rechtspersoon moet ten minste 2 EPB-deskundige natuurlijke personen tewerkstellen !

Erkenningsprocedures

- Erkenning wordt gegeven voor het leven
- Leefmilieu Brussel kan de erkenning schorsen en vervolgens intrekken.
- Ingetrokken erkenning → 3 jaar voor een nieuwe erkenningsaanvraag



De verplichtingen van erkende personen

In praktijk

- Gebruik de meegeleverde software en volg het meegeleverde protocol
- Bewaar alle bewijzen met betrekking tot uw coderingen

Mede-eigendom

- Een door een mede-eigendom aangewezen EPB-deskundige beheert en actualiseert de gegevens van de EPB-certificaten en het samenvattende rapport voor de mede-eigendom

Kwaliteitsgarantie

- Indien de kwaliteitscontrole gegevens aan het licht brengt die niet overeenstemmen met de werkelijkheid, moet de EPB-deskundige een gecorrigeerde versie aan de ‘eigenaar’ bezorgen.



De opleiding

Opleidingen

- Basisopleiding (minimaal 95 uur)
- verplichte jaarlijkse permanente vorming : De opleidingsinstantie zal de op de markt beschikbare opleidingen identificeren en opsommen.

Examen

- Langer, meer praktisch examen :
 - Een theoretische proef
 - Twee praktische situaties

Aanduiding van de opleidingsorganisme

- Eén enkele organisatie, aangewezen voor een periode van vijf jaar na een projectoproep.



1. Performance énergétique calculée pour ce logement (en énergie primaire)

EPB-CERTIFICAT BESLUIT

Très économe

A ≤ 45

Performance à atteindre par les nouveaux logements

B 46 - 95

C 96 - 150

D 151 - 210

E 211 - 270

F 271 - 340

G > 340

Très énergivore

Objectif PEB 150



à atteindre

Objectif PEB 275



Performance
de ce logement
en énergie primaire

E

245 kWh/(m².an)

Bénéficiez d'un accompagnement et d'aides financières pour rénover.
Plus d'informations à la page suivante.



Uniek certificaat : algemeenheden

- Een model per bestemming RES VS N-RES
 - Te bepalen door de minister (minimale inhoud in het besluit)
- Dezelfde administratieve procedure voor alle PEB-certificaten → vereenvoudigt de verwerking
- Certificaat toegankelijk voor de eigenaar via het gebouwenpas



Uniek certificaat : Update

- Kwaliteitscontrole → correctie door de deskundige, op zijn kosten
- Update aangevraagd door de eigenaar → door de expert, op kosten van de eigenaar
- NEW: mogelijkheid voor Leefmilieu Brussel om het certificaat bij te werken
 - wanneer de gegevens bekend zijn via andere documenten (bv. EPB-verwarmingsattesten)
 - vergemakkelijkt de valorisatie van de uitgevoerde werken
 - zorgt ervoor dat de EPB-certificaten een beter beeld geven van de toestand van het gebouwenpark.

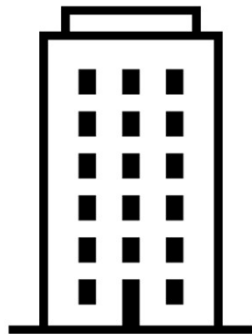


Uniek certificaat : Samenvattend verslag (mede-eigendommen)

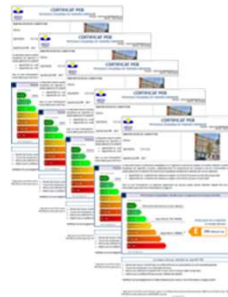
- Herinnering: belangrijkste punten van de procedure voor mede-eigendommen (Ordonnantie)



1 EPB-Deskundige
voor de mede-
eigendom



Gegevensverzameling
door de deskundige



1 EPB-certificaat per EPB-eenheid
(gemeenschappelijke en privé-
elementen m.b.t. elke eenheid)
+
1 samenvattend verslag voor de VME
(gemeenschappelijke elementen)



Verhuur: EPB-certificaat

Verkoop: EPB-certificaat
en samenvattend verslag



Uniek certificaat : Samenvattend verslag (mede-eigendommen)

- Model te bepalen door de minister (Minimaal inhoud in het besluit) –versie in voorbereiding



Identification van
de VME



Numéro du rapport de synthèse
20250924-512366997842561

Date d'émission
24.09.2026

Dénomination
Association des Copropriétaires
(ACP) « Les champs fleuris »

Adresse du siège
Rue du Vieux Marché
aux Grains 65
1000 Bruxelles

N° d'entreprise
0818.395.928

Nombre d'unités
· 4 logements privés



Uniek certificaat : Samenvattend verslag (mede-eigendommen)

- Model te bepalen door de minister (Minimaal inhoud in het besluit) –versie in voorbereiding

Unité PEB	Quote-part	N° du certificat PEB	Date d'émission du certificat PEB*	Performance énergétique (En kWh/m².an)	Objectif PEB 275 (01/01/2033) atteint ? Ou objectif adapté à la suite d'une dérogation	Objectif PEB 275 : Y a-t-il des travaux recommandés engageant la responsabilité de l'ACP ?	Objectif PEB 150 (31/12/2045) atteint ? Ou objectif adapté à la suite d'une dérogation	Objectif PEB 150 : Y a-t-il des travaux recommandés engageant la responsabilité de l'ACP ?
Duplex RDC (Lot 1)		20250410-000025639-02-1	10/04/2025	357	✗	OUI	✗	OUI
1 ^{er} (Lot 2)		20250316-000025637-01-7	16/03/2025	485	✗	OUI	✗	OUI
2 ^e (Lot 3)		20200704-000025638-03-5	04/07/2020	208	✓	NON	✗	OUI
3 ^e (Lot 4)		20240812-000025634-07-2	12/08/2024	347	✗	OUI	✗	OUI

Un certificat PEB est valide 10 ans pour autant qu'aucune modification des caractéristiques énergétiques ne soit survenue après la visite du certificateur ou de la certificatrice PEB (voir point Actualisez les certificats PEB et le rapport de synthèse, page 17) et pour autant qu'il n'ait pas été révoqué (consultez le registre des certificats PEB) : <https://www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/>

✓ Atteint

✗ Non atteint

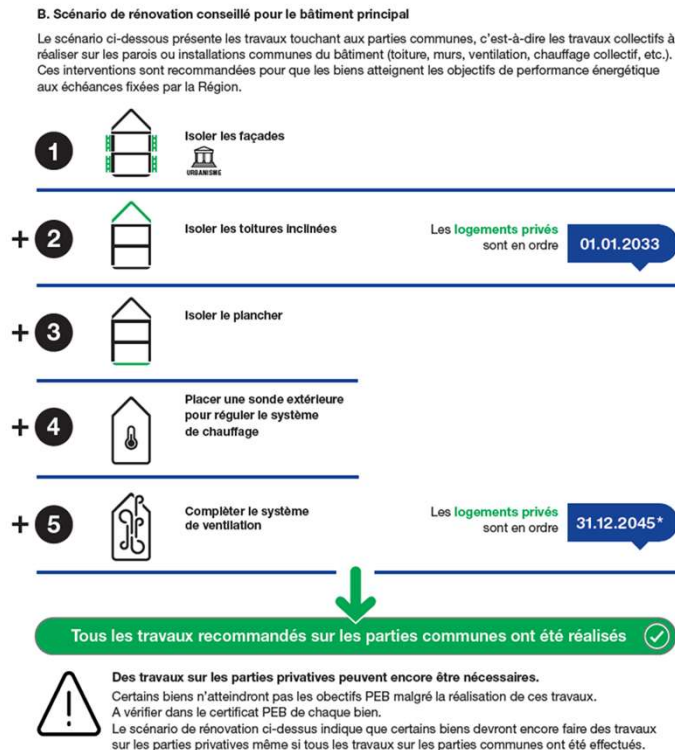
⊖ Dérogation et objectif atteint

Identification van elke RES
en N-RES EPB-eenheid
+
aanwezigheid van een
EPB-certificaat
+
naleving van de
doelstellingen



Uniek certificaat : Samenvattend verslag (mede-eigendommen)

■ Model te bepalen door de minister (Minimaal inhoud in het besluit) –versie in voorbereiding



Renovatiescenario voor de
gemeenschappelijke elementen van elk
gebouw van de VME

Gebaseerd op de aanbevelingen van de
EPB-certificaten van het gebouw

Met vermelding van de doelstellingen



Uniek certificaat : Voordelen van het samenvattende verslag

- **Voor de mede-eigendom:**
 - De besluitvorming in de algemene vergadering vergemakkelijken
 - Het onderscheid maken tussen de verantwoordelijkheid van de mede-eigendom en die van de eigenaar
 - Het bijwerken van certificaten vergemakkelijken
- **Voor de deskundige en LB : de kwaliteit van de EPB-certificaten verhogen**
 - Eén deskundige per VME = één aanspreekpunt
 - De toegang tot gegevens vergemakkelijken (once-only)
 - Zorgen voor consistentie tussen EPB-certificaten die gemeenschappelijke technische elementen delen



WAT MOET U ONTHOUDEN VAN DE PRESENTATIE

En concreet ?



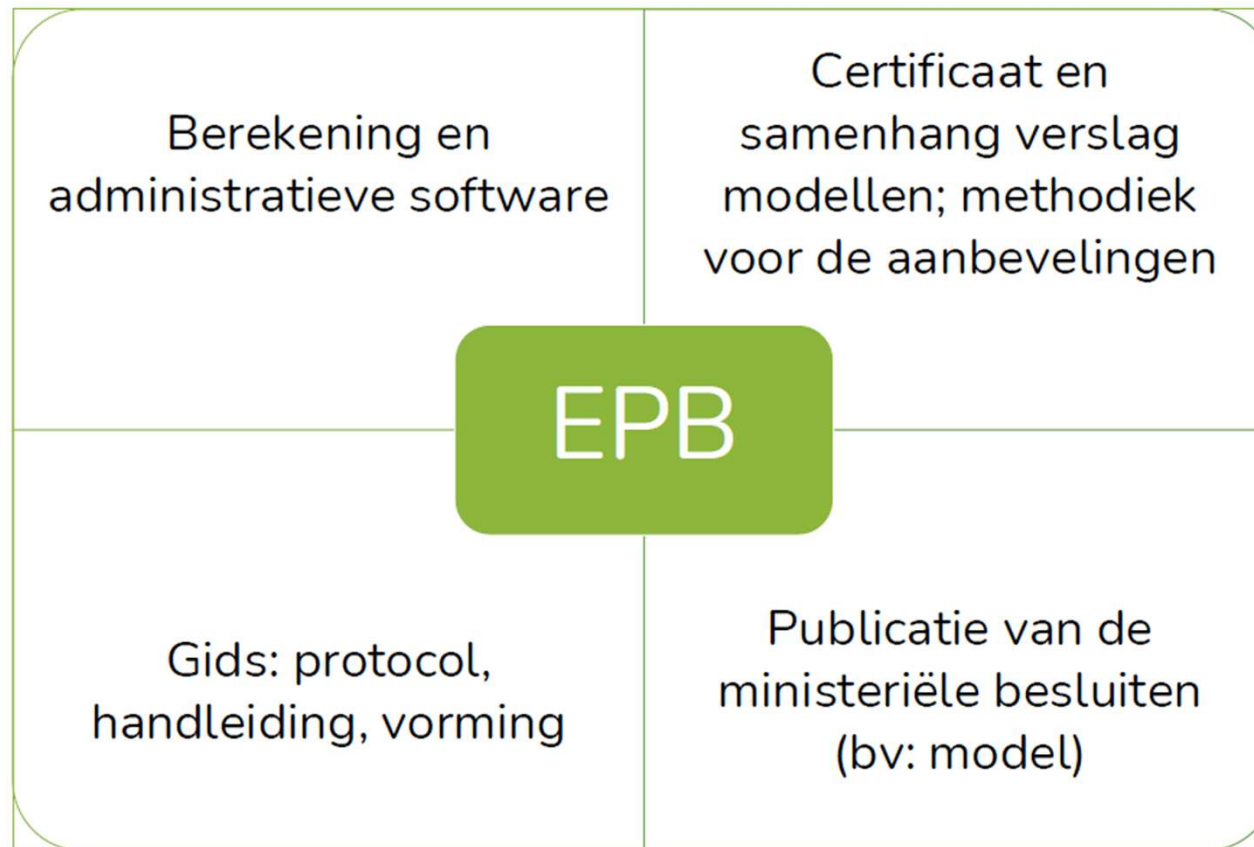


- **Verplichting om te beschikken over een EPB-certificaat** binnen 5 jaar na de inwerkingtreding
- **Resultaatsverplichting op het vlak van de EPB-eenheid** na 10 en 20 jaar na de inwerkingtreding
- **Verzwaarde middelenverbintenis op het vlak van de VME**, vanaf de inwerkingtreding
- **Vanaf 2025: de projecten (NE, NGE): verbod gasketel**
- **Vanaf 2030: de projecten (NE, NGE en ZGE): verbod gasketel**
- **Vanaf 2027: Eis NE_{overheid} = zero emissie + plaatsing van een zonnestelsysteem**
- **Vanaf 2030: Eis NE = zero emissie**
- **Mogelijkheid tot afwijking voor technische, functionele of economische redenen**





Concreet: implementatie van nieuwe tools door BE





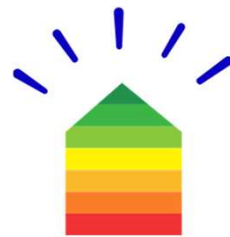
Concreet: implementatie van nieuwe tools door BE : Acties voor eind 2025

Communicatie

- Publicatie van professionele webpagina's met nieuwe verplichtingen (Ordonnantie)
- Verzending van e-nieuws met link naar de nieuwe besluiten en infoblad over de overgang van certificateur/EPB-adviseur naar EPB-deskundige

Nieuwe tools

- Sectorale raadpleging over de methodologie van de aanbevelingen (14/11)
- Focusgroepen samenvattend verslag (burgers en syndici)



Dank U

Leefmilieu Brussel

0800/85 775

<https://leefmilieu.brussels/pro>

<https://leefmilieu.brussels/facilitator-duurzame-gebouwen>

facilitator@leefmilieu.brussels