



Beste

In deze nieuwe e-news presenteren we de volgende onderwerpen:

- [Nieuw afwijkingsbesluit](#)
- [Indienen van het technisch dossier bij de EPB-aangifte vanaf oktober 2025](#)
- [Aanbevelingen voor goede praktijken](#)
- [Verandering van aangever bij een vastgoedtransactie vóór de EPB-aangifte](#)

NIEUW AFWIJKINGSBESLUIT

In News 39 van april 2024 hebben we u geïnformeerd dat een nieuw afwijkingsbesluit op het punt was goedgekeurd te worden door de regering. Dit [nieuwe afwijkingsbesluit](#) werd gestemd op 06 juni 2024, het is in werking getreden op 1 januari 2025 en vervangt vanaf die datum het vorige EPB-werkzaamheden afwijkingsbesluit van 19 juni 2008.

Dit besluit vormt het kader voor eventuele verzoeken tot afwijking op de volgende EPB-eisen:

- EPB-eisen bij werken met stedenbouwkundige vergunning. Dit punt wordt in dit e-news EPB-werkzaamheden verder ontwikkeld, aangezien deze eisen de EPB adviseurs betreffen.
- De EPB-eisen voor technische installaties (waaronder het verbod vanaf 1 januari 2025 om een aardgas- en stookolie verwarmingsketel te plaatsen voor projecten bestaande uit uitsluitend nieuwe en/of met nieuw gelijkgestelde EPB-eenheden, en het verbod vanaf 1 juni 2025 om in alle gevallen een stookolie verwarmingsketel te plaatsen).
- De EPB-renovatiedoelen die voor elk goed moeten worden bereikt binnen 10 jaar (2033 voor woningen) en 20 jaar na de inwerkingtreding van bepaalde artikelen van het BWLKE (afwijkingen nog niet van toepassing).

In tegenstelling tot alle evoluties van de regelgeving EPB-werkzaamheden, die van toepassing zijn op basis van de regelgevingsperiode die op zijn beurt wordt bepaald door de datum van indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, is dit nieuwe besluit van toepassing op basis van de datum van de afwijkingsaanvraag. Dit betekent dat elke afwijkingsaanvraag die wordt ingediend vanaf 1 januari 2025 moet worden ingediend op basis van dit nieuwe besluit, ongeacht de regelgevingsperiode

waarin het project van toepassing is.

De belangrijkste wijzigingen in dit besluit vanaf 2025, die van invloed zijn op de regelgeving EPB-werkzaamheden, zijn de volgende:

- Herdefiniëring van de 3 technische, functionele en economische redenen voor afwijking.
- Verduidelijking van de ontvankelijkheidsvoorwaarden, inclusief de verplichting om formuleren voor verzoek tot afwijking en informaticatools te gebruiken.
- Invoering van systematische weigeringen.
- Verduidelijking van de onderzoeks- en beroepsprocedure.

Betreffende de 3 redenen voor afwijking

Voor elke reden voor afwijking zijn elementen toegevoegd of gewijzigd, met name:

- **Technische redenen**

Vanaf 2025: Een eis kan niet worden nageleefd om technische redenen, wanneer er technische belemmeringen het onmogelijk maken om deze eis na te leven, met name:

- er bestaan geen materialen, producten of technische kennis,
- de technische kenmerken van bestaande energieleveringspunten, bestaande technische installaties en het bestaande gebouw of de bestaande EPB-eenheid zijn onverenigbaar met technische oplossingen,
- in een bestaand gebouw of een bestaande EPB-eenheid is de beschikbare ruimte onvoldoende,
- de volgende vorige technische redenen (aantasting van de stabiliteit, brandweerstand, lucht- of waterdichtheid) worden functionele redenen.

Tot 2024: Naast de technische redenen die werden omvormt tot functionele redenen, waren er alleen de volgende redenen: er bestaat geen materiaal of product.

- **Functionele redenen**

Vanaf 2025: Een eis kan niet worden nageleefd om functionele redenen, wanneer de oplossingen om de eis na te leven leiden tot de niet-naleving van diverse regelgevingen (brand, dringende medische hulp, gas- en elektriciteitsdistributie, geluid, stedenbouw, enz.).

Tot 2024: Er bestond alleen de niet-naleving van stedenbouwkundige voorschriften. (Aantasting van de stabiliteit, brandweerstand, lucht- of waterdichtheid waren technische redenen).

Vanaf 2025: Een eis kan niet worden nageleefd om functionele redenen, wanneer de oplossingen om de eis na te leven de erfgoedwaarde van het beschermde of op de bewaarijst ingeschreven goed of van het goed waarvoor het bestuur belast met Monumenten en Landschappen een attest van erfgoedwaarde heeft toegekend, onevenredig aantast voor het betrokken deel waarop het verzoek tot afwijking betrekking heeft.

Tot 2024: Dit was de architectuur van een goed bovenmatig aantasten (inclusief een nieuw goed).

De reikwijdte van deze functionele reden wordt daarom vanaf 2025 beperkt. De afwijking voor een functionele reden met erfgoedwaarde kan worden ingevoerd onafhankelijk van een EPB-erfgoedafwijking opgelegd door de gemachtigde ambtenaar voor het erfgoed krachtens art. 2.2.4 §4 van [het BWLKE](#).

- **Economische redenen**

Vanaf 2025: Een eis kan niet worden nageleefd om economische redenen, wanneer de oplossingen om de eis na te leven leiden tot een totale kostprijs die onevenredig is in vergelijking met de totale kostprijs van de werken uitgevoerd om een gelijkaardig goed te bouwen of te renoveren.

Tot 2024: De totale kosten moesten drie malen hoger zijn dan de totale kosten van gelijkaardig werken.

Betreffende de ontvankelijkheidsvoorwaarden

Vanaf 2025: Meerdere ontvankelijkheidsvoorwaarden zijn verduidelijkt en toegevoegd. In het bijzonder moet de afwijkingsaanvraag:

- Een hele reeks gegevens bevatten (administratieve details, onderwerp van het verzoek, argumenten en stavingsstukken, analyse van alternatieven, verantwoordingsstukken, enz.).
- Worden ingediend binnen de termijnen bepaald door het BWLKE (d.w.z. vóór de indiening van de kennisgeving van het begin van de werkzaamheden, geen wijziging op dit punt).
- Worden ingediend met behulp van de formulieren en informaticatools die door Leefmilieu Brussel ter beschikking worden gesteld.

Tot 2024: Enkel de argumenten en stavingsstukken en de indieningstermijn werden gespecificeerd en het gebruik van de formulieren werd aanbevolen.

Nieuwe online formulieren voor afwijkingsaanvragen, die rekening houden met deze nieuwe factoren, worden momenteel opgesteld en zullen binnenkort beschikbaar zijn. Gebruik in de tussentijd voor alle afwijkingsaanvragen die vanaf 1 januari 2025 worden ingediend [de Word- of PDF-formulieren](#) die beschikbaar zijn op onze website.

Betreffende systematische weigeringen

Vanaf 2025: Verzoeken tot afwijking worden systematisch geweigerd indien ze de gezondheid en veiligheid van personen bedreigen.

Tot 2024: Systematische weigeringen werden niet gespecificeerd in het besluit.

Betreffende de onderzoeks- en beroepsprocedure

Onderzoeksprocedure	Vanaf 2025	Tot 2024
De verzoeken tot afwijking worden ingediend bij de overheid waaraan de kennisgeving van het begin van de werkzaamheden wordt bezorgd, alvorens deze wordt ingediend. De afwijkingen worden toegekend door Leefmilieu Brussel (NE, NGE, ZGE) of de vergunningverlenende overheid (EGE).	Geen verandering	Ja
Aantal exemplaren van het verzoek tot afwijking dat de aangever bij de autoriteit moet indienen.	1	2
Bevestiging van ontvangst van het verzoek.	De overheid verzendt binnen 15 dagen na ontvangst van het verzoek een schriftelijke bevestiging van ontvangst naar de aangever.	/
Volledig/onvolledig bestand en ontbrekende documenten.	De overheid deelt de aangever binnen 60 dagen na de bevestiging van ontvangst van het dossier schriftelijk mee of het volledig of onvolledig is verklaard. Indien het dossier onvolledig is, vraagt zij aan de aangever de ontbrekende documenten.	De overheid deelt de aangever binnen 15 dagen na de bevestiging van ontvangst van het verzoek dat het dossier volledig is verklaard. Als het dossier onvolledig is, laat de overheid de aangever weten welke documenten ontbreken.
De aangever verstrekt de ontbrekende documenten aan de overheid.	Binnen 30 dagen na het aanvraag van de overheid. Anders kan de dossier worden gesloten en de afwijking worden geweigerd.	Geen deadlines.
Na ontvangst van de gevraagde documenten deelt de overheid mee dat het dossier volledig is verklaard.	Aan de aangever. Geen deadlines.	Aan de aangever. Binnen 15 dagen.
De overheid deelt haar beslissing mee.	Aan de aangever, schriftelijk en binnen 60 dagen na de kennisgeving van het volledige dossier.	Aan de aangever per aangetekende zending binnen 30 dagen na kennisgeving van het volledige dossier.
Verlenging van deadlines.	Indien de complexiteit van het dossier het rechtvaardigt, kan de overheid de termijnen eenmaal verlengen met ten hoogste 30 dagen.	/
Kennisgeving van de beslissing tussen administraties.	/	Als de overheid URBAN of een gemeente is, communiceert ze deze beslissing ook aan LB.
De beslissing over de afwijking is slechts geldig als op het moment van de daadwerkelijke toepassing ervan de elementen die in het verzoek worden beschreven, niet zijn gewijzigd.	Ja. En als de voorwaarden voor de toekenning van de afwijking worden nageleefd.	Ja. /
Beroepsprocedure	Vanaf 2025	Tot 2024
Het beroep wordt per aangetekende zending verzonden.	Binnen 45 dagen na de kennisgeving van de beslissing of na het verstrijken van de termijn om een uitspraak te doen.	Binnen 30 dagen na de kennisgeving van de beslissing of na het verstrijken van de termijn om een uitspraak te doen.
De rest van de beroepsprocedure blijft ongewijzigd.		

Voor meer informatie over EPB-afwijkingen kunt u onze nieuwe pagina voor burgers “ [EPB-eisen: welke afwijkingen zijn er voor een woning?](#)” raadplegen. Een nieuwe pagina over EPB-afwijkingen voor professionals is ook in voorbereiding en zal binnenkort beschikbaar zijn op onze website.

Voor alle EPB-aangiften die vanaf 1 oktober 2025 naar Leefmilieu Brussel worden gestuurd en op basis waarvan een EPB-certificaat wordt opgesteld, vraagt Leefmilieu Brussel aan de EPB-adviseur, overeenkomstig artikel 2.2.10 §5 lid 2 van het [BWLKE](#), om het technisch dossier systematisch bij het rekenbestand te voegen dat deze in elektronische vorm moet worden toegestuurd. Gebeurt dit niet, dan worden de EPB-aangifte met het bijbehorende rekenbestand onvolledig verklaard.

Wat moet het technisch dossier bevatten?

De inhoud van het technisch dossier is beschreven in het vademecum regelgeving EPB-werkzaamheden vanaf juli 2017:

- [pdf-versie](#) Deel 7 Hoofdstuk 8
- [online versie](#) (u kunt de gedetailleerde inhoud van het hoofdstuk raadplegen via de inhoudstafel onderaan de pagina)

Hoe moet het technisch dossier worden verzonden?

In afwachting van de ontwikkeling van een administratieve tool voor databeheer, vragen we u om het technisch dossier door te sturen via de verschillende diensten voor bestandsoverdracht die op het web beschikbaar zijn.

Waarom dit verzoek?

- Leefmilieu Brussel stelt vaak vast dat bewijsstukken en andere elementen van het technisch dossier ontbreken (zie “Ik heb geen bewijs, ik moet het niet invoeren”) of moeilijk verkrijgbaar zijn op aanvraag. De uitwisselingen die daaruit voortvloeien, veroorzaken onnodig administratief werk en vertragingen bij de aflevering van EPB-certificaten.
- De aanvraag is in lijn met de verplichtingen van de EPB-adviseur, met name het aanvaarden van een kwaliteitscontrole van zijn diensten (art. 3 4° van [erkenning van het EPB-adviseurs besluit](#)).
- De [Europese richtlijn](#) verplicht de lidstaten om duidelijke kwaliteitsdoelstellingen te definiëren om een niveau van statistisch vertrouwen van 95% te bereiken voor EPB-certificaten.

AANBEVELINGEN VOOR GOEDE PRAKTIJKEN

“Ik heb geen bewijs, ik moet het niet invoeren”.

We merken nog regelmatig dat de namen en locaties van bewijsstukken niet worden ingevoerd in de EPB-software en willen hier graag een herinnering aan geven.

Voor het opstellen van de EPB-aangifte geldt dat elke waarde die niet voorkomt [op de EPBD-website](#) (website van erkende EPB-productgegevens) of die geen EPB-waarde bij ontstentenis is, alleen ingevoerd kan worden in de EPB-software als deze afkomstig is van een bewijsstuk. Wanneer u dergelijke waarde wilt invoeren in de EPB-software, vraagt de software u steeds om het betreffende bewijsstuk te benoemen.

Hiervoor moet u het venster “Beheer van de stavingsstukken” openen en ten minste de naam van het bewijsstuk en het pad waar het bestand zich op uw computer bevindt invoeren (het bewijsstuk zelf wordt niet aan het .epb-bestand gekoppeld).

U kunt dus geen waarde invoeren als u niet eerst over het betreffende bewijsstuk beschikt en dit bewijsstuk niet in de juiste map op uw computer hebt opgeslagen (= technisch EPB-dossier).

Deze naamgeving en archivering vloeit voort uit het BWLKE, dat vereist dat u alle gegevens en vaststellingen die nodig zijn voor de berekening, de technische

rechtvaardigingen en de rekenbestanden (= technisch EPB-dossier) bewaart en ter beschikking stelt van de administratie.

Deze procedure wordt beschreven in de trainingsdia's (Module 4 Technisch EPB-dossier) en in het vademecum (Deel 7, Hoofdstuk 8 Technisch EPB-dossier).

We werken momenteel aan een herziening van het EPB-aangifteformulier om er de volledige lijst van bewijsstukken (die u in de EPB-software heeft vermeld) en andere verplichte documenten te integreren en om een eenvoudige manier te creëren om de inhoud van uw technische EPB-dossiers aan ons door te geven.

Deze bewijsstukken en andere documenten moeten u worden bezorgd door de aangever. Voor uw gemak, kunt u ze ook rechtstreeks opvragen bij de architect en/of aannemer.

Correspondentie in naamgeving tussen plannen en EPB-software

Wanneer Leefmilieu Brussel de EPB-aangiften analyseert, is het niet altijd eenvoudig om het verband te leggen tussen de elementen die op de plannen vermeld staan (muren, vloeren, dak, ramen, deuren, ruimten, enz.) en dezelfde elementen die in de EPB-software ingevoerd zijn. Dit gebrek aan overeenstemming vermindert de kwaliteit en betrouwbaarheid van de EPB-aangiften aanzienlijk en kan een bron van misverstanden en/of fouten zijn.

In het belang van iedereen (aangever, EPB-adviseur en administratie) wordt u daarom gevraagd ervoor te zorgen dat de namen van de plannen overeenkomen met die van de EPB-software.

VERANDERING VAN AANGEVER BIJ EEN VASTGOEDTRANSACTIE VÓÓR DE EPB-AANGIFTE

Bij een vastgoedtransactie betreffende een EPB-eenheid vóór de EPB-aangifte stelt het BWLKE 3 voorwaarden aan de koper om EPB-aangever te worden:

- De vastgoedtransactie moet bepalen dat de koper de EPB-aangever wordt.
- Een tussentijds verslag opgesteld door de EPB-adviseur of de architect (in het geval van een EGE zonder EPB-adviseur) moet aan de verkoopakte worden gevoegd.
- De verkoper (initiële aangever) moet de koper (toekomstige aangever) de nodige informatie geven betreffende de reeds uitgevoerde werken teneinde het opstellen van de EPB-aangifte.

Er is vastgesteld dat vaak niet aan deze 3 voorwaarden wordt voldaan en dat daardoor de overdracht van de EPB-aangever niet kan plaatsvinden, wat in de meeste gevallen de correcte voortzetting van de EPB-procedure blokkeert, inclusief de indiening van de EPB-aangifte en de afgifte van het EPB-certificaat.

Er werd aan de notarissen reeds gevraagd om hun aandacht te vestigen op de twee voorwaarden die hen aangaan.

U wordt ook gevraagd mee te helpen om ervoor te zorgen dat aan deze drie voorwaarden wordt voldaan bij vastgoedtransacties vóór de EPB-aangifte, aangezien u rechtstreeks wordt geraakt door de voorwaarde dat u het tussentijds verslag moet opstellen.

Ter herinnering: de initiële aangever moet de administratie op de hoogte brengen van de verandering van aangever met behulp van [het formulier "De wijziging van tussenkomende partijen"](#) dat beschikbaar is op de website van Leefmilieu Brussel.

We wensen u een fijne dag,

Het departement EPB-Werkzaamheden