



EPB-certificering van niet-residentiele eenheden

Hallo,

Op 3 juli 2025 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering drie belangrijke besluiten goedgekeurd in het kader van de hervorming van de EPB-berekeningsmethode en het EPB-certificaat.

Die hervorming past in de Renolution-strategie, die aanstuurt op de geleidelijke renovatie van alle Brusselse gebouwen om te voldoen aan de klimaatdoelstellingen. Het doel is om de berekeningsmethoden te harmoniseren, de rol van de erkende professionals te versterken en de kwaliteit van de EPB-certificaten te verbeteren. Ook de energieprestatie-eisen komen aan bod.

De hervorming werd voorgesteld op 24 april 2024, tijdens een jaarlijkse bijeenkomst van alle erkende EPB-certificateurs en EPB-adviseurs. Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste elementen en gevolgen voor uw beroep. De hervorming werd op 20 november 2025 ook voorgesteld aan professionals uit de bouwsector. Als u dat wilt, kunt u [de opgenomen presentatie bekijken](#).

In een oogwenk

- [Waarom deze hervorming?](#)
- [Besluit 'Indicatoren en EPB-eisen'](#)
- [Besluit 'Erkenning van EPB-expert'](#)
- [Besluit 'EPB-certificaat'](#)

Waarom deze hervorming?

Tot nu toe kampte de EPB-certificering met meerdere beperkingen:

- een verschil tussen de berekeningsmethode voor panden met stedenbouwkundige vergunning en die voor bestaande panden;
- een veelvoud aan certificaatmodellen die voor burgers moeilijk te begrijpen zijn;
- aparte beroepen (EPB-certificateur en EPB-adviseur), waardoor het moeilijk is om globale ondersteuning te bieden;
- geen berekeningsmethode voor het EPB-certificaat van bestaande niet-residentiële eenheden, met uitzondering van kantoren > 500 m².

De drie nieuwe besluiten bieden praktische oplossingen voor bovenstaande problemen.

Opgelet: deze besluiten zijn goedgekeurd, maar hun inhoud is nog niet van kracht. Het is nog wachten op de ontwikkeling van de eengemaakte software, gepland in de loop van 2027.

Hoewel twee van de drie besluiten al gepubliceerd waren in het Belgisch Staatsblad, hebben we gewacht op de publicatie van het besluit 'Indicatoren en EPB-eisen' op 31 december 2025 om in deze e-news het doel en de inhoud van elk besluit toe te lichten.

Besluit 'Indicatoren en EPB-eisen'

Dit besluit bestaat uit twee delen:

- methoden voor de berekening van de indicatoren en eisen die worden gebruikt in het kader van EPB (EPB-werkzaamheden en EPB-certificaat);
- eisen voor projecten met stedenbouwkundige vergunning (bouw en renovatie) en voor alle bestaande panden.

Berekeningsmethode:

Dit besluit voert één berekeningsmethode in voor residentiële eenheden (EPW-methode voor bestaande EPB-wooneenheden met stedenbouwkundige vergunning) en één berekeningsmethode voor niet-residentiële eenheden (EPN-methode voor bestaande en nieuwe niet-residentiële EPB-eenheden).

De eengemaakte berekeningsmethode werd voornamelijk ontwikkeld op basis van de EPW/EPN-berekeningsmethode die momenteel gebruikt wordt door de drie gewesten in de regelgeving voor EPB-werkzaamheden, na analyse van de certificeringsmethoden van elk gewest. De hieronder opgesomde nieuwigheden, die ook in de infofiche staan, zijn dus de wijzigingen met betrekking tot deze berekeningsmethode.

Belangrijkste nieuwigheden:

- **Harmonisatie van de methoden:** één berekeningsmethode voor woningen en een andere voor alle niet-residentiële gebouwen (scholen, handelszaken, kantoren enz.).
- **Een EPB-certificaat voor alle niet-residentiële gebouwen:** terwijl de huidige berekeningsmethode alleen dient voor EPB-certificaten voor bestaande kantoren van meer dan 500 m², maakt de nieuwe berekeningsmethode het mogelijk om elk type niet-residentieel gebouw te certificeren, ongeacht de oppervlakte.
- **Valorisatie van werkzaamheden:** dankzij de harmonisatie van de berekeningsmethoden voor panden met stedenbouwkundige vergunning en voor bestaande panden wordt het mogelijk om alle soorten energiewerkzaamheden te valoriseren. Voor bestaande panden

kan nu bijvoorbeeld rekening worden gehouden met de installatie van een ketel die voldoet aan de normen voor ecologisch ontwerp. Dit is des te belangrijker omdat alle bestaande panden de EPB-doelstellingen zullen moeten halen.

- **Meer realistische berekeningsmethode:** de herziening van de berekeningsmethoden was ook een gelegenheid om de berekeningsmethoden te verbeteren en realistischer te maken: nieuwe meteorologische gegevens, nieuwe primaire-energiefactor voor elektriciteit, verlaging van de vrije hoogte voor zolderruimtes (1,5 m in plaats van 2,1 m), geen compensatie meer van gasverbruik door zelfopgewekte elektriciteit enz.

Meer info:

- Om alle nieuwigheden van de eengemaakte EPW-EPN-berekeningsmethode te begrijpen in vergelijking met de huidige EPW-EPN-methodes en de verwachte impact op de berekening van de EPB-eisen, in het bijzonder de energieprestatie, kunt u [deze informatiefiche raadplegen](#).
- Lees het volledige besluit in [het Belgisch Staatsblad](#).

Eisen:

Het besluit verstrengt de eisen voor bouw- of renovatieprojecten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is. Daarnaast bevat het de nieuwe BWLKE-eisen voor alle bestaande panden (woningen en alle openbare of particuliere niet-residentiële eenheden, zoals kantoren, handelszaken, ziekenhuizen enz.). Die eisen worden gecontroleerd aan de hand van het EPB-certificaat.

Ze worden gedetailleerd beschreven op de nieuwe EPB-pagina's voor professionals op de website van Leefmilieu Brussel:

- De pagina '[EPB-doelen voor elk gebouw en EPB-eisen bij werken](#)'
- De pagina '[Overheden: voorbeeldfunctie op het vlak van EPB](#)'

Goed om te weten: deze nieuwe eisen voorzien geen afwijkingen van de andere verplichtingen en eisen die momenteel van kracht zijn voor de overheidssector en grote private gebouwenparken (EPB-certificaat voor overheidsgebouwen, vermindering van het energieverbruik gemeten met PLAGE enz.). Meer informatie vindt u op de pagina '[Overheden: voorbeeldfunctie op het vlak van EPB](#)'.

Wat betreft de unieke software :

Ter informatie: eind december 2025 kreeg Leefmilieu Brussel de toestemming om het bestek te publiceren voor de realisatie van nieuwe EPB-software om de huidige software voor EPB-certificering en EPB-werken te vervangen. Deze software zal de unieke berekeningsmethode bevatten die in juli 2025 door de regering is goedgekeurd, evenals alle nuttige functionaliteiten. De software zal met name voorzien in de volgende behoeften:

- de EPB-berekening uniformiseren;
- de dossiers en gegevens die vandaag de dag moeilijker te verzamelen zijn op een geharmoniseerde manier beheren;
- de TOTEM-berekeningen koppelen aan de EPB-berekeningen.

De offertes worden verwacht tegen 20 februari en we hebben al enkele veelbelovende reacties ontvangen van IT-ontwikkelingsbedrijven. We houden u op de hoogte van de voortgang van het project en zullen zeker terugkomen bij u, de toekomstige gebruikers, in het kader van de ontwikkeling van de interfaces van deze software.

Besluit 'Erkenning van EPB-expert'

De beroepen EPB-certificateur en EPB-adviseur worden samengebracht in de rol van EPB-expert.

Zo hebben burgers één aanspreekpunt, vanaf de certificering tot aan de renovatie of bouw, ongeacht of voor hun project een stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Belangrijkste nieuwigheden:

- erkenning voor natuurlijke en rechtspersonen;
- uitgebreide basisopleiding (minimaal 95 uur) + verplicht examen voor alle kandidaten (inclusief huidige erkende professionals);
- jaarlijkse bijscholing om de kwaliteit van de prestaties op peil te houden;
- termijn van 3 jaar voor reeds erkende professionals om een nieuwe erkenning te verkrijgen.

Bijzondere gevallen:

- Rechtspersonen moeten ten minste twee erkende EPB-experten in dienst hebben.
- EPB-experten moeten de bijscholing volgen en zich houden aan ethische regels.

Meer info:

- [In deze infofiche](#) hebben we een reeks vragen en antwoorden opgenomen om alle veranderingen uit te leggen die dit besluit met zich meebrengt en de impact die het kan hebben op uw beroep.
 - Lees het volledige besluit in [het Belgisch Staatsblad](#).
-

Besluit ‘EPB-certificaat’

Doel: de EPB-certificaatmodellen harmoniseren, zodat ze duidelijker en consistenten zijn.

Wat verandert er?

- Van 4 naar 2 modellen:
 - EPB-certificaat voor wooneenheden;
 - EPB-certificaat voor niet-residentiële eenheden;
- Consistentie tussen EPB-certificaten: EPB-certificaten die zijn uitgereikt aan het einde van werkzaamheden waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, kunnen worden gebruikt bij het bijwerken van het EPB-certificaat of als er een nieuw certificaat moet worden uitgereikt nadat de geldigheid van het oude is verstreken.
- Definitie van de minimale inhoud van certificaten en het samenvattend rapport voor mede-eigendommen.
- De mogelijkheid voor Leefmilieu Brussel om het EPB-certificaat onder specifieke voorwaarden bij te werken.
- Een duidelijkere presentatie om de aanbevelingen begrijpelijker te maken.

Meer info:

- Lees het volledige besluit in [het Belgisch Staatsblad](#).
- Lees alles over het toekomstige mechanisme voor mede-eigendommen [op onze website](#).

Fijne dag allemaal,

Het departement EPB Certificatie

[Tools](#)

Volg ons



Blijf op de hoogte via onze nieuwsbrieven

Ik schrijf me in



LEEFMILIEU BRUSSEL • THURN & TAXIS-SITE • HAVENLAAN 86C/3000 B-1000 BRUSSEL