



De EPB-reglementering

Welke evoluties voor mede-eigendommen?

Frederic LUYCKX, architect
Facilitator Duurzame Gebouwen



I. PRESENTATIE VAN DE SPREKER/SPREEKSTER

Als architect maakt hij deel uit van het team van de dienst Facilitator Duurzame Gebouwen die werd opgezet door Leefmilieu Brussel om vakmensen uit de bouwsector te adviseren en ondersteunen.

Hij is daar actief als specialist Milieu en EPB-werkzaamheden.

Presentatie van de verwachte evoluties van de reglementering inzake energieprestaties voor bestaande gebouwen en van de bijzonderheden voor mede-eigendommen.

DOELSTELLINGEN VAN DE PRESENTATIE

- Voorstelling van de evoluties in het reglementair kader en de doelstellingen op het vlak van energieprestatie voor (bestaande) gebouwen tegen 2050
- Onderscheid tussen resultaats- en middelenverplichtingen
- Bespreking van de solidaire aansprakelijkheid binnen mede-eigendommen

PLAN VAN DE PRESENTATIE

- I. CONTEXT EN HERHALING VAN DE DOELSTELLINGEN
- II. REGLEMENTAIR KADER

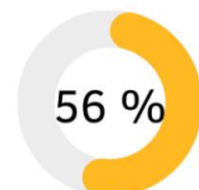
TE ONTHOUDEN

I. CONTEXT EN HERHALING VAN DE DOELSTELLINGEN

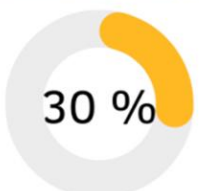
Renovatiestrategie voor de Brusselse gebouwen



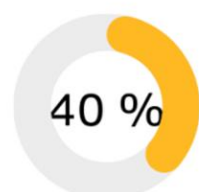
I. CONTEXT EN HERHALING VAN DE DOELSTELLINGEN



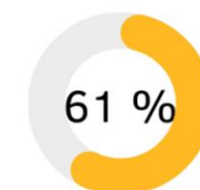
d'émissions directes de gaz à effet de serre sur le territoire



de toitures non isolées

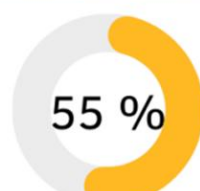


de logements construits avant 1940



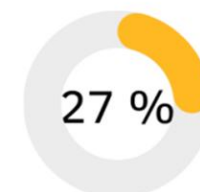
de locataires

les bailleurs ne paient pas les charges énergétiques, ce qui rend la rénovation moins attractive



de logements en copropriété

complexité du processus décisionnel



de ménages bruxellois en précarité énergétique



De bouwsector, **grootste verantwoordelijke voor de uitstoot van BKG**

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



I. CONTEXT EN HERHALING VAN DE DOELSTELLINGEN

Samen renoveren voor een **duurzame stad**



Réduire la consommation énergétique des logements
Consommation de **100 kWh/m²/an** en moyenne en 2050



Tertiaire : tendre vers le « **zéro émission** » d'ici 2050 (dès 2040 pour le pouvoirs publics)



Adopter une **approche circulaire** de la rénovation
Maintenir l'existant, valoriser, réemployer, etc.



II. REGLEMENTAIR KADER

Uitvoering van de renovatiestrategie voor
de Brusselse gebouwen

II. REGLEMENTAIR KADER

BWLKE

BRUSSELS WETBOEK VAN LUCHT, KLIMAAT EN ENERGIEBEHEERSING

- > Ordonnantie van 07 maart 2024 tot wijziging van de Ordonnantie van 2 mei 2013
- >> Besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
- >>> Afwijking EPB (06 juni 2025)
- >>> Indicatoren en Eisen (03 juli 2025)
- >>> Erkenning EPB-deskundige (03 juli 2025)
- >>> EPB-certificaat (03 juli 2025)
- >>> ...

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

II. REGLEMENTAIR KADER

Eisen

De Regering bepaalt de te behalen eisen voor:

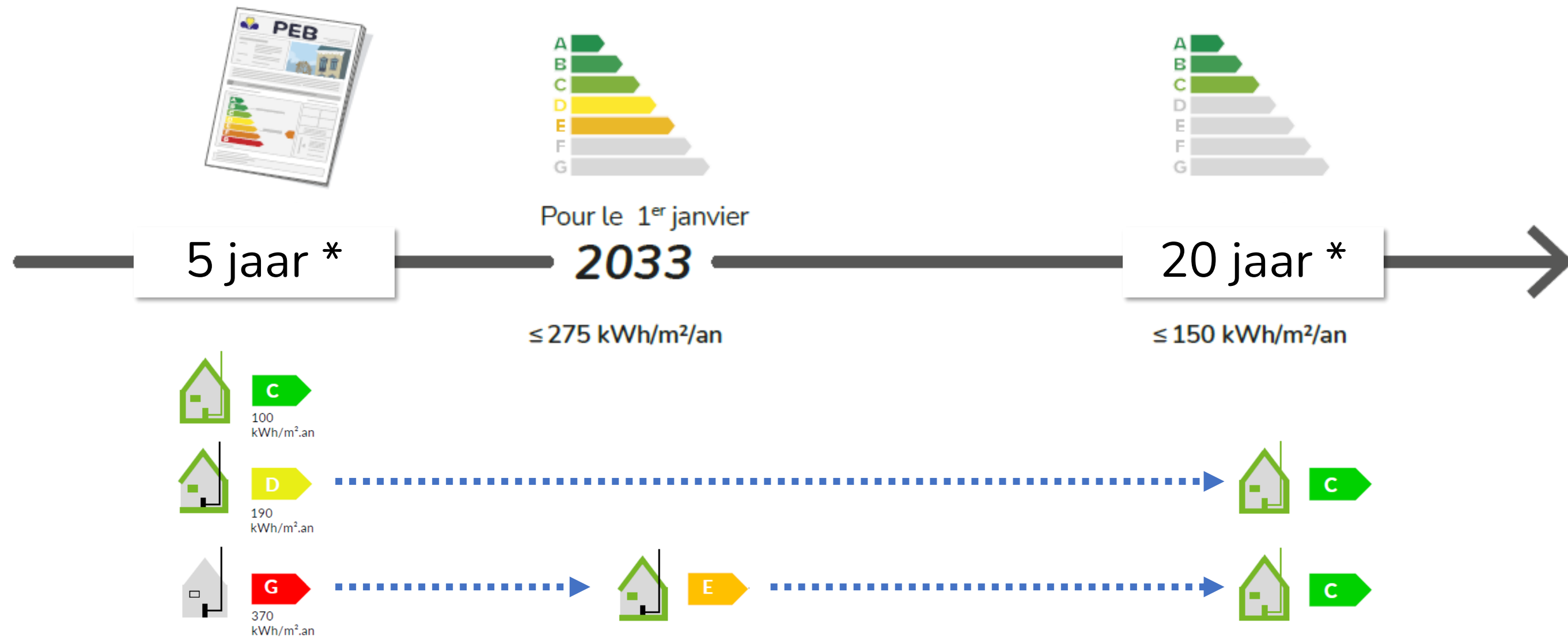
- de **EPW*** eenheden binnen 10 en 20 jaar na de inwerkingtreding
- de **EPN**** eenheden De EPB-eisen zijn minstens:
 - $\leq 275 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$ in 2033
 - $\leq 150 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$ binnen 20 jaar

Opmerking: De eisen kunnen door het Parlement worden opgeschort indien de Regering een geval van overmacht vaststelt waardoor naleving van de eisen onmogelijk wordt.

* Niet-residentieel (tertiair) / ** Residentieel (woning)

II. REGLEMENTAIR KADER

Renovatieverplichting voor bestaande gebouwen



* Na de datum van inwerkingtreding van de Besluiten van de Regering

II. REGLEMENTAIR KADER

Verplichtingen

Verplichting om **binnen 5 jaar** na de inwerkingtreding te beschikken over een geldig EPB-certificaat voor elke houder van een zakelijk recht op een EPB-eenheid.

Het **EPB-certificaat**: "Naar één model"

- Eén model per bestemming: EPN & EPW
- Zelfde administratieve procedure voor alle EPB-certificaten
- Toegankelijkheid van het EPB-certificaat voor de eigenaar via het gebouwenpaspoort

II. REGLEMENTAIR KADER

Verplichtingen

Specifieke regel voor **mede-eigendommen**:

- Het aanduiden van een EPB-deskundige
- Aan de EPB-deskundige de gegevens, documenten en toegang tot de lokalen bezorgen die nodig zijn voor de uitvoering van zijn opdracht
- Eén EPB-certificaat per EPB-eenheid & een samenvattend verslag voor de vereniging van mede-eigenaars

II. REGLEMENTAIR KADER

De EPB-deskundige

De huidige opdrachten van de EPB-certificateur en van de EPB-adviseur voortzetten.

- **Coördineert** de **technische gegevens van de mede-eigendom** door de bewijsstukken te verzamelen
- **Identificeert** alle EPB-eenheden binnen de mede-eigendom en de elementen in de gemeenschappelijke delen
- **Stelt** de **ontbrekende EPB-certificaten op en corrigeert** indien nodig de bestaande EPB-certificaten in geval van tegenstrijdigheden.
- **Stelt** een **syntheseverslag** op dat minstens aanbevelingen bevat voor de werken die moeten worden uitgevoerd in de gemeenschappelijke delen om de EPB-doelstellingen voor de hele mede-eigendom te halen
- **Bezorgt** het **syntheseverslag aan de VME** en aan Leefmilieu Brussel

II. REGLEMENTAIR KADER

Verplichtingen

De verplichting om energiebesparende werken uit te voeren om de minimale energieprestatie-eisen te halen rust op:

- Houder van een zakelijk recht op de EPB-eenheid =
Resultaatsverplichting
- Vereniging van mede-eigenaars (voor de elementen in gemeenschappelijke delen die invloed hebben op het naleven van de EPB-eisen) = **Verzwaarde middelenverplichting**

II. REGLEMENTAIR KADER

- **Inspanningsverbintenis:** De schuldenaar van de verplichting kan zich van zijn aansprakelijkheid ontdoen bij afwezigheid van fout ➡ Wordt vooral toegepast wanneer de schuldenaar met een zekere onzekerheid wordt geconfronteerd. ⇨ Het is dan aan LB (schuldeiser van de verplichting) om de fout aan te tonen.
- **Resultaatsverplichting:** Vermoeden van fout ⇨ enkel een vreemde oorzaak (overmacht) kan worden ingeroepen om zich ervan te bevrijden.
- **Verzwaarde middelenverplichting:** Vermoeden van fout ➡ zowel een vreemde oorzaak als het ontbreken van een fout kunnen worden ingeroepen om zich ervan te bevrijden ⇨ het is aan de schuldenaar om het ontbreken van fout te bewijzen (of dat hij met alle vereiste zorgvuldigheid heeft gehandeld).

II. REGLEMENTAIR KADER

Afwijkingen

Om technische, functionele of economische redenen

Een aanvraag tot afwijking van de te halen eisen binnen 10 en 20 jaar moet worden ingediend 1 jaar vóór de vervaldatum van die eisen.

De Regering bepaalt de procedure voor de behandeling van afwijkingsaanvragen.

Voor beschermde gebouwen of gebouwen die op de bewaarlijst staan, kan de bevoegde overheid een volledige of gedeeltelijke afwijking op de EPB-eisen opleggen.

II. REGLEMENTAIR KADER

Mogelijkheid tot afwijking om

- **Technische redenen**

Technische obstakels die verhinderen dat een oplossing wordt gevonden om aan de eis te voldoen.

- **Functionele redenen**

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

- **Economische redenen**

Wanneer de kosten voor de uitvoering van een eis disproportioneel zijn.



TE ONTHOUDEN

- Renovatieverplichting voor bestaande gebouwen:
 - EPB-certificaat binnen de 5 jaar
 - $\leq 275 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$ in 2033
 - $\leq 150 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$ binnen 20 jaar
- Verplichting voor mede-eigendommen om een EPB-deskundige aan te duiden en verzwaarde middelenverplichting
- Mogelijkheid tot afwijking om technische, praktische en economische redenen
- Evoluties van de EPB-reglementering naar meer vereenvoudiging
 - Eén berekeningsmethode
 - Eén EPB-professional = de EPB-deskundige
 - Eén model van EPB-certificaat

Frederic LUYCKX

Facilitator Duurzame Gebouwen
Specialist EPB-werken en Milieu

0800/85 775

facilitateur@environnement.brussels

Leefmilieu Brussel

leefmilieu.brussels

