

OPLEIDING DUURZAME GEBOUWEN

RENOVATIE VAN MEDE-EIGENDOMMEN

HERFST 2022

EPB

Actuele principes en toekomstige specifieke voorzieningen
voor mede-eigendommen

Isabelle ROLIN



VERTROUWELIJK
-> MAG NIET WORDEN
VERSPREID

RENOLUTION

Samen renoveren voor een duurzame stad



De RENOLUTION- strategie

Systeem van verplichtingen voor residentiële gebouwen en specifieke bepalingen voor mede-eigendommen

Gepresenteerd door Isabelle Rolin - 12/12/2022



Doel van de presentatie



Informereren over verwachte ontwikkelingen in de regelgeving



Wetgevend proces aan de gang
ALLES KAN NOG VERANDEREN

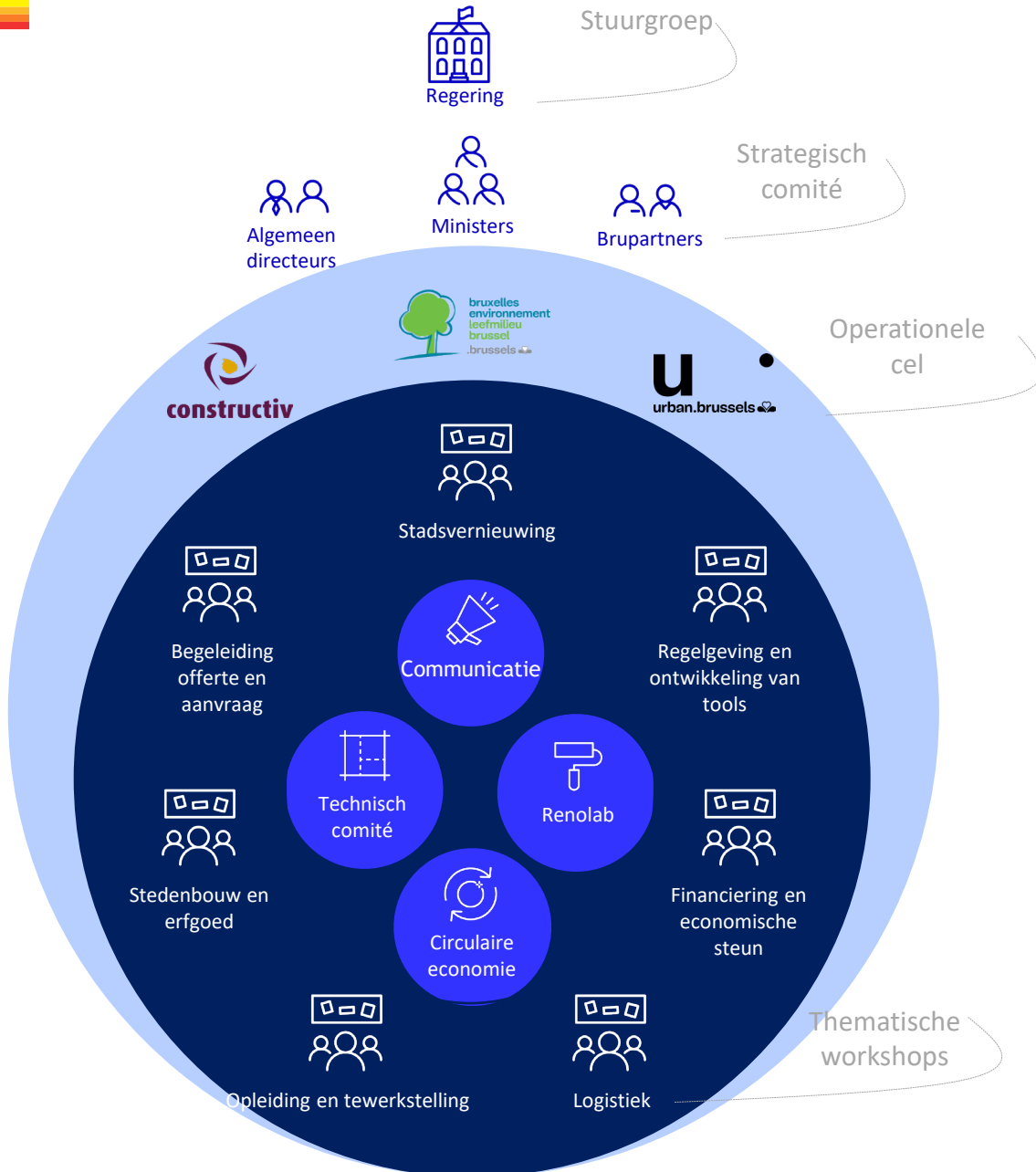


Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Systeem van verplichtingen voor residentiële gebouwen
3. Mede-eigendommen
4. EPB-certificaat
5. Sancties
6. Afwijkingen
7. Te onthouden van de presentatie



Alliantie Renolution



De Alliantie RENOLUTION is georganiseerd rond 7 workshops die zich buigen over volgende thema's:

Regelgeving

Stedenbouw en erfgoed

Stedelijke renovatie

Financiering

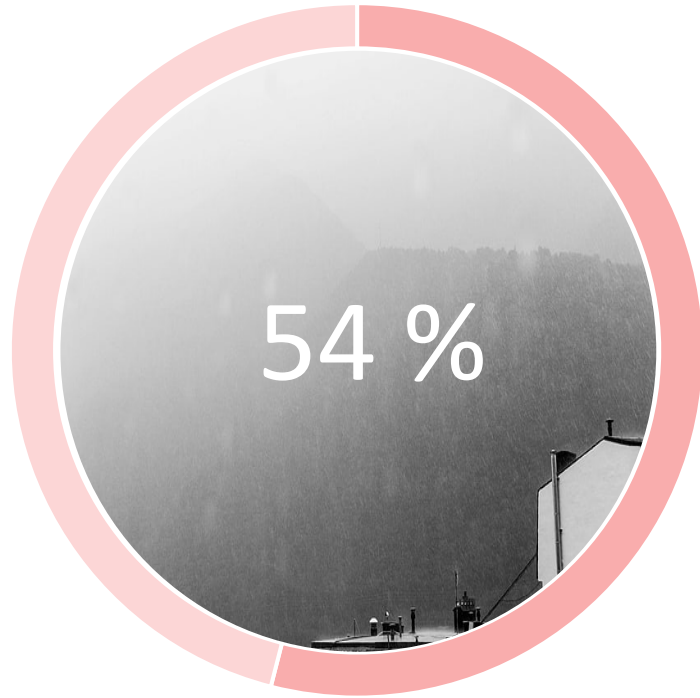
Begeleiding vraag / aanbod

Opleiding en werkgelegenheid

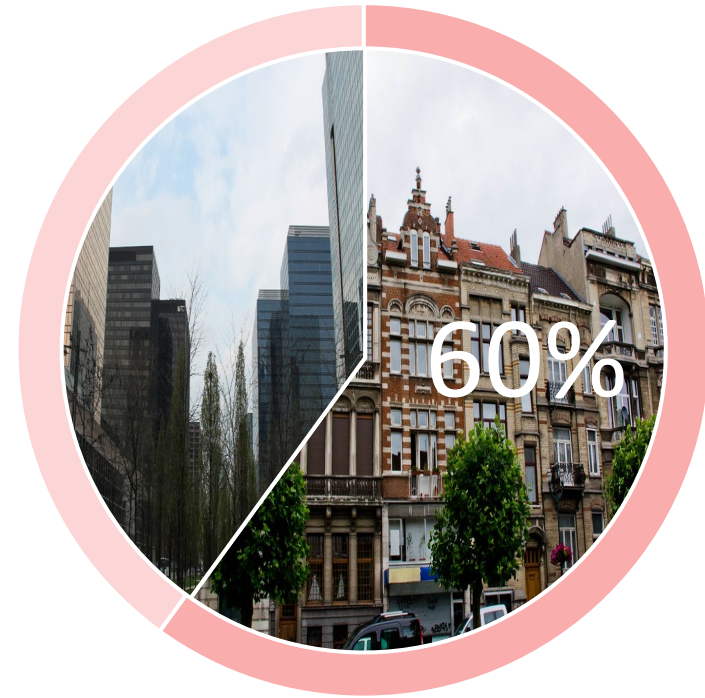
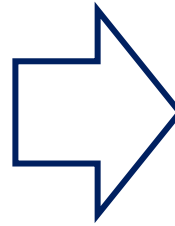
Logistiek



Rechtstreekse BKG-emissies in het BHG



**van BKG-emissies in BHG toe te
schrijven aan de gebouwen**

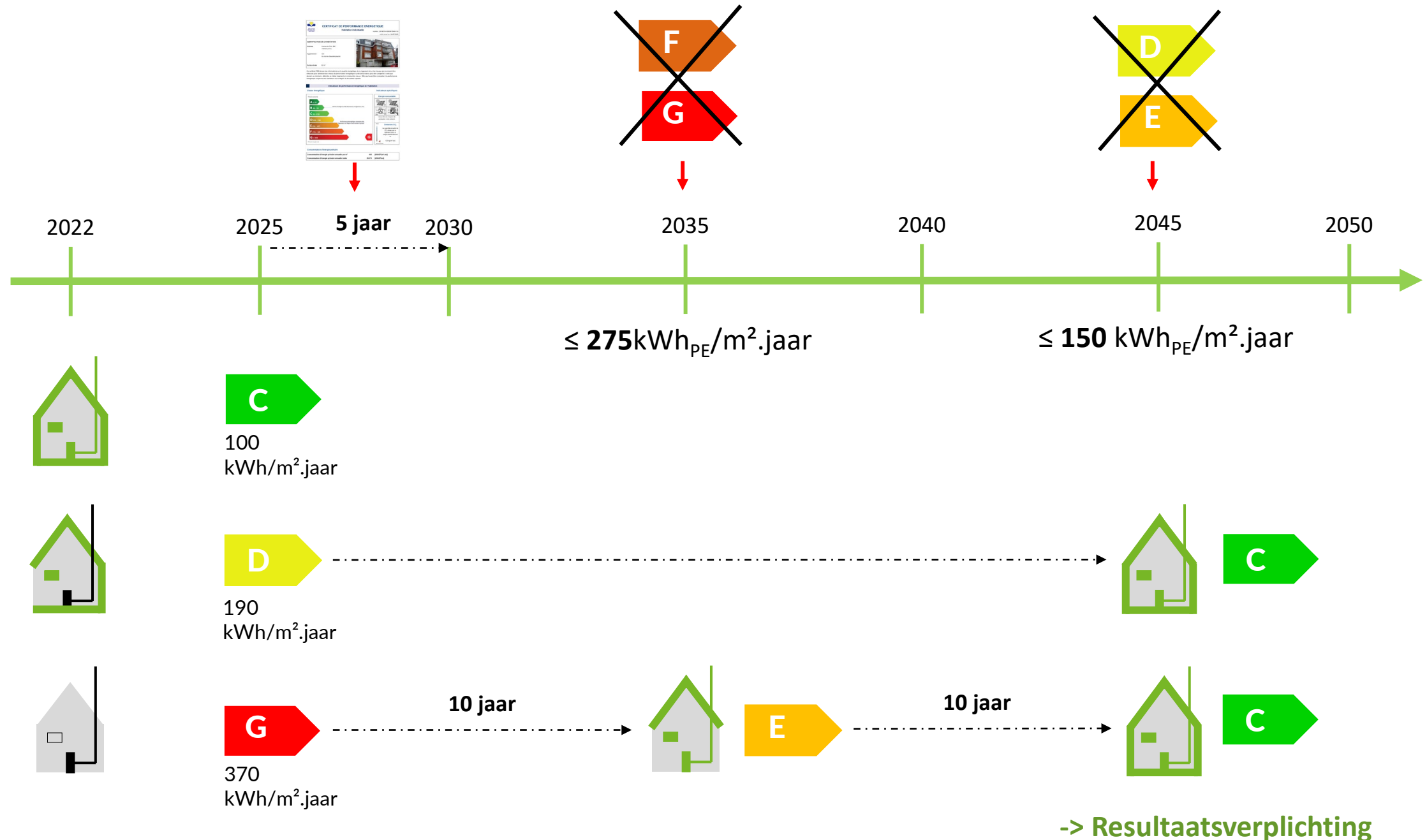


**waarvan 60 % aan de
residentiële sector**



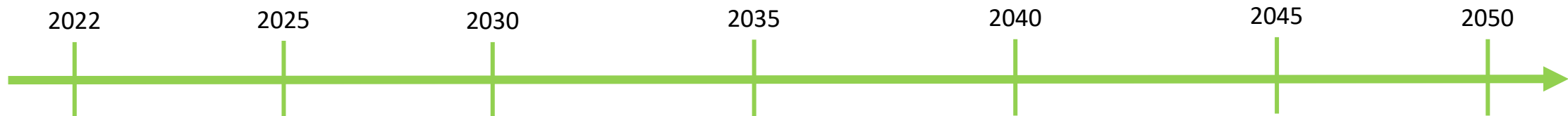
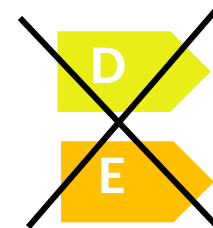
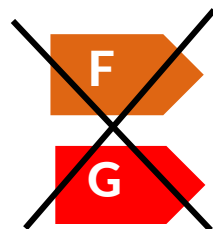
SYSTEEM VAN VERPLICHTINGEN

Nieuw systeem van verplichtingen voor residentiële gebouwen





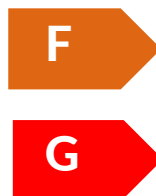
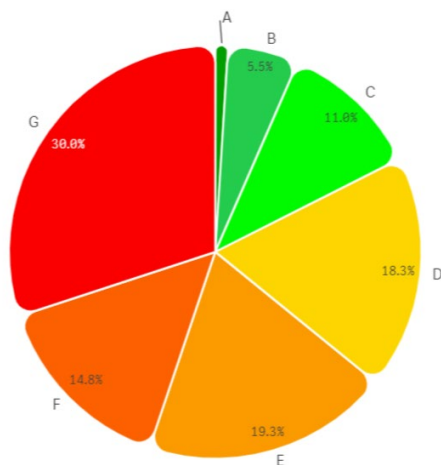
Spreiding van de werken in de tijd



Classes énergétiques des certificats

PEB

(habitations individuelles existantes et neuves)



+/- 45 %
(35 % app* + 10 % huizen)



+/- 38 %
(35 % app* + 3 % huizen)



Totaal te renoveren: +/- 83 %

+/- 55 % van de woningen

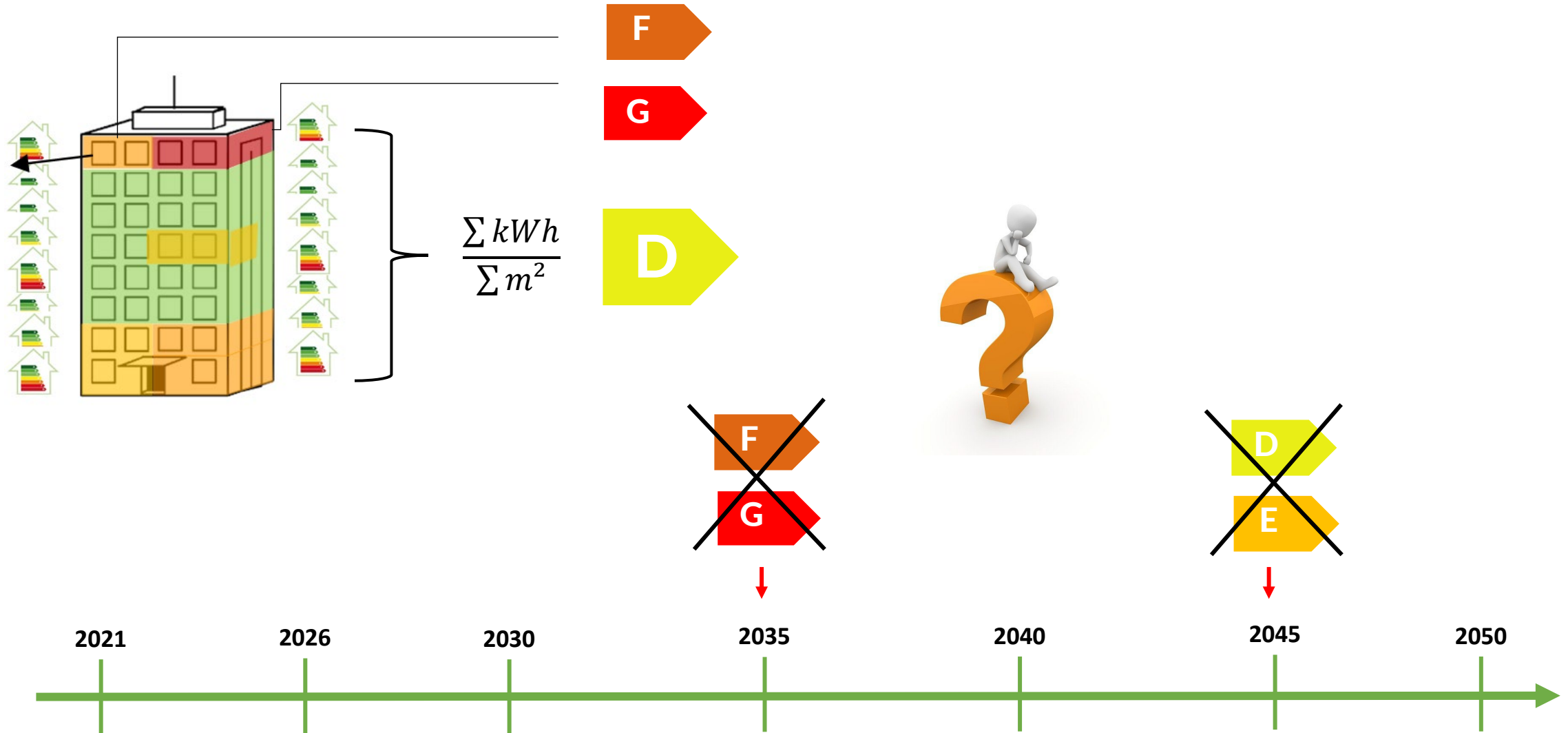
*appartementen: +/- 48,5 % in M-E en 51,5 % niet in M-E



MEDE-EIGENDOMMEN

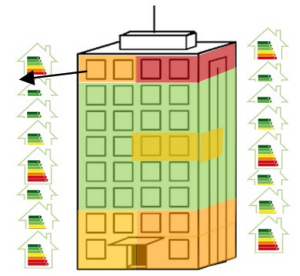


Mede-eigendommen





Mede-eigendommen

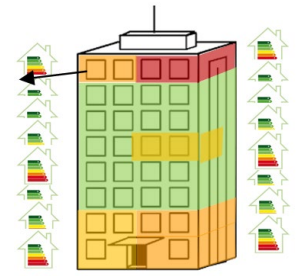


➤ Voorgesteld regelgevingsmechanisme

- **Verplichting om te beschikken over een geldig EPB-certificaat**
binnen 5 jaar na de inwerkingtreding (IWT) voor iedere eigenaar van een EPB-eenheid
- Onverminderd het voorgaande is elke Vereniging van mede-eigenaars (VME) **verplicht**:
 - een **EPB-deskundige** aan te stellen
 - de EPB-deskundige de nodige gegevens en documenten te verstrekken alsook toegang te verlenen tot de lokalen zoals vereist om zijn opdracht uit te voeren



Mede-eigendommen



➤ Voorgesteld regelgevingsmechanisme

- De EPB-deskundige heeft de volgende opdracht:
 - hij **coördineert** de technische gegevens van de mede-eigendom, verzamelt de bewijsstukken en **identificeert** alle EPB-eenheden van de mede-eigendom en de elementen in de gemeenschappelijke delen
 - hij **stelt** de ontbrekende EPB-certificaten op
 - hij **stelt** een samenvattend verslag op dat op zijn minst de aanbevelingen bevat m.b.t. de werken die aan de elementen in gemeenschappelijke delen moeten worden uitgevoerd om aan de EPB-eisen te voldoen
 - hij **overhandigt** het samenvattende verslag aan Leefmilieu Brussel

➤ 1 enkele certificeerder opleggen voor de certificering van individuele kavels:

is een inmenging in het eigendomsrecht die gerechtvaardigd kan zijn:

- **legitiem en pertinent karakter:** doeltreffendheid van de verplichting tot renovatie van de elementen in gemeenschappelijke delen

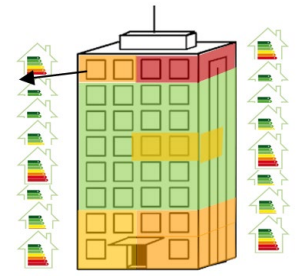


- **noodzakelijk karakter:** risico dat de mede-eigenaars niets ondernemen inzake de individuele certificering, en duidelijk maken van de gevolgen van het ontbreken van een gemeenschappelijk verslag op het niveau van de mede-eigendom

- **evenredigheid:** schaalvoordelen



Mede-eigendommen



➤ Voorgesteld regelgevingsmechanisme

- **Verplichting tot uitvoering van energiebesparende werken** om aan de EPB-eisen te voldoen door:
 - de eigenaar van de EPB-eenheid,
EN
 - de VME, wanneer het samenvattende verslag aanbevelingen bevat betreffende de elementen in gemeenschappelijke delen die kunnen bijdragen tot het voldoen aan de EPB-eisen

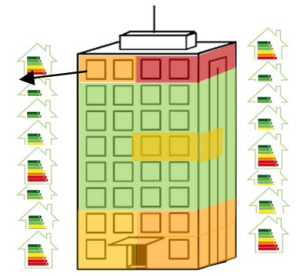


-> als niet aan de EPB-eisen wordt voldaan, wordt de VME geacht in haar verplichting te zijn tekortgeschoten

De VME kan dit vermoeden weerleggen door aan te tonen dat ze de nodige maatregelen heeft genomen en geen enkele fout heeft begaan



Mede-eigendommen

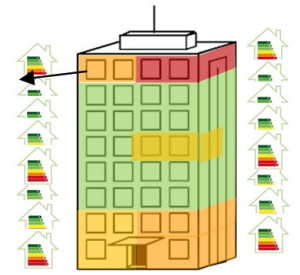


➤ Versterkte inspanningsverplichting:

- **Inspanningsverplichting:** mogelijkheid voor de schuldenaar van de verplichting om zich daarvan te bevrijden -> bevoordeeld wanneer schuldenaar wordt geconfronteerd met een bepaalde gebeurtenis -> aan **LB** om de begane fout aan te tonen
 - **Resultaatsverplichting:** vermoeden van fout -> alleen een externe oorzaak kan worden ingeroepen (geval van overmacht)
 - **Versterkte inspanningsverplichting:** vermoeden van fout, maar de schuldenaar wordt niet aansprakelijk gesteld als er geen fout werd begaan -> het is aan de **schuldenaar** om aan te tonen dat er geen fout werd begaan
- > **Resultaatsverplichting** in hoofde van de eigenaar
- > **Versterkte inspanningsverplichting** in hoofde van de VME



Mede-eigendommen





CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
Habitation individuelle
numéro : 20190704-0000547549-01-9
valide jusqu'au : 04/07/2029

IDENTIFICATION DE L'HABITATION

Adresse

Avenue du Port, 86C
1000 Bruxelles

Appartement

OG
Au rez-de-chaussée gauche

Surface brute

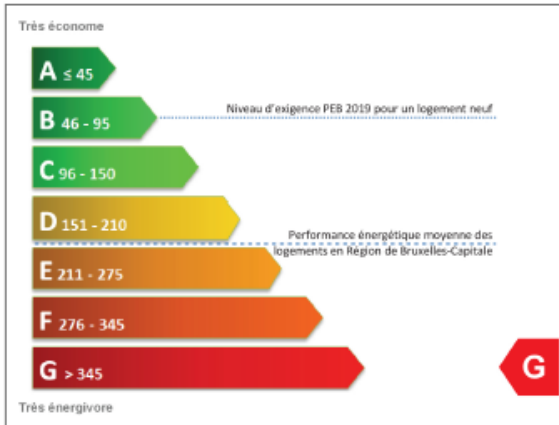
63 m²



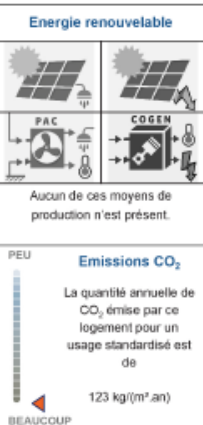
Ce certificat PEB donne des informations sur la qualité énergétique de ce logement et sur les travaux qui pourraient être effectués pour améliorer son niveau de performance énergétique. Cette performance peut être comparée à celle que devrait, au minimum, atteindre ce même logement en construction neuve. Elle peut aussi être comparée à la performance énergétique moyenne des habitations de la Région de Bruxelles-Capitale.

Indicateurs de performance énergétique de l'habitation

Classe énergétique



Indicateurs spécifiques



Consommation d'énergie primaire

Consommation d'énergie primaire annuelle par m²	469	[kWhEP/(m².an)]
Consommation d'énergie primaire annuelle totale	29.378	[kWhEP/an]

Les 3 principales recommandations à mettre en œuvre

Les 3 recommandations principales à mettre en œuvre dans ce logement pour se rapprocher de la performance énergétique minimale requise pour un logement semblable nouvellement construit sont :

N°	Cible	Recommandation	Evolution de la classe énergétique grâce aux travaux	Diminution de la consommation annuelle d'énergie
1.		Isoler la façade	F	-27%
2.		Isoler la façade + Isoler le plancher	E	-50%
3.		Isoler la façade + Isoler le plancher + Remplacer les fenêtres (profilés et vitrage)	E+	-53%

1.

Isoler la façade



Les façades ci-dessous ne sont pas isolées ou aucune preuve de l'existence d'une isolation n'existe. Les isoler permettra de faire des économies d'énergie, d'éliminer l'effet de paroi froide et d'augmenter la sensation de confort à l'intérieur.

En principe, il vaut mieux isoler les façades par l'extérieur : c'est plus efficace et comporte beaucoup d'avantages. Si ce n'est pas possible (contraintes urbanistiques ou techniques), il faudra les isoler par la coulisse (s'il y en a) ou par l'intérieur.

Objet de la recommandation

	Superficie à améliorer	Economie d'énergie [kWhEP/m².an]
Façade avant	56,04 m²	127
Façade gauche	21,43 m²	47
Façade arrière	22,25 m²	58
	12,36 m²	22



copropriété

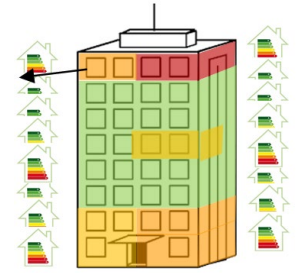
Opgave van werken betreffende

Mede-eigendom





Mede-eigendommen



1. Isoler la façade

Les façades ci-dessous ne sont pas isolées ou aucune preuve de l'existence d'une isolation n'existe. Les isoler permettra de faire des économies d'énergie, d'éliminer l'effet de paroi froide et d'augmenter la sensation de confort à l'intérieur.

En principe, il vaut mieux isoler les façades par l'extérieur : c'est plus efficace et comporte beaucoup d'avantages. Si ce n'est pas possible (contraintes urbanistiques ou techniques), il faudra les isoler par la coulisse (s'il y en a) ou par l'intérieur.

Objet de la recommandation

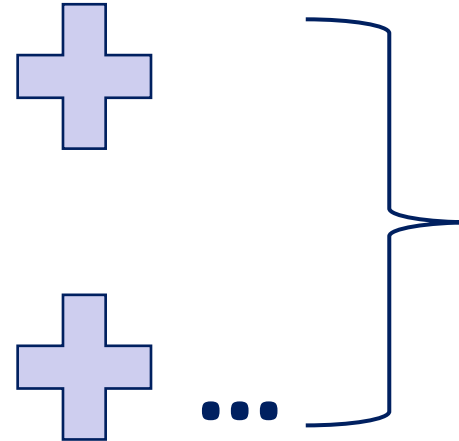
Appart 7G

Superficie à améliorer	Economie d'énergie [kWhEP/(m².an)]
35,01 m²	43
14,57 m²	18
13,87 m²	17
6,57 m²	8

Objet de la recommandation

Appart 7D

Superficie à améliorer	Economie d'énergie [kWhEP/(m².an)]
37,27 m²	53
11,80 m²	17
25,47 m²	36



LISTE DES RECOMMANDATIONS

Commun (par quotités)

1. Isoler la toiture plate

2. Isoler la toiture inclinée

3. Isoler la façade

4. Isoler la paroi

Privatif (par quantité)

1. Isoler la toiture plate

2. Isoler la toiture inclinée

3. Isoler la façade

4. Isoler la paroi

- Gebouwenpaspoort:

De VME heeft, via de KBO, toegang tot het gebouwenpaspoort, dat haar zicht geeft op de werkzaamheden ten laste van de mede-eigendom en die ten laste van de eigenaars die evenwel van schaalvoordelen kunnen profiteren.



EPB-CERTIFICAAT



EPB-certificaat

Nieuw

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
Habitation individuelle
numéro : 094441-0-N-1-2-83
délivré le : 19-11-21
valable jusqu'au : 17-11-31

IDENTIFICATION DE L'HABITATION
Adresse : Avenue du Port, 86C
1000 Bruxelles
Appartement : OG
Au rez-de-chaussée gauche
Surface brute : 63 m²

Ce certificat PEB donne des informations sur la qualité énergétique du logement grâce aux indicateurs de performance et du respect des exigences PEB. Cette performance peut être comparée à la performance énergétique moyenne des habitations de la Région de Bruxelles-Capitale.

Indicateurs de performance énergétique de l'habitation
Classe énergétique : **A**
Indicateurs spécifiques :
Energie renouvelable : **A**
Emissions CO₂ : **7,48 kg/(m².an)**

Consommation d'énergie primaire
Consommation d'énergie primaire annuelle par m² : **37,74 [kWh_{EP}/(m².an)]**
Consommation d'énergie primaire annuelle totale : **4.594 [kWh_{EP}/an]**

Respect des exigences énergétiques et de la qualité du climat intérieur
Besoin net en chauffage : 10,57 kWh/m².an
Consommation d'énergie primaire : 37,74 kWh/m².an
Isolation (U_{max} - R_{min}) : **✓**
Compteurs : **✓**
maximum autorisé : 15 kWh/m².an
maximum autorisé : 62,22 kWh/m².an
Ventilation : **✓**
Surchauffe : **✓**

Remarques de l'administration concernant l'éventuel non-respect des exigences PEB

Carte d'identité du bien
Identifiant de l'unité :
Surface brute : 121,72 m²
Volume : 450,38 m³
Système de chauffage : Chaudière à condensation
Système : individuel
Eau Chaude Sanitaire : Chaudière à condensation
Système : individuel
Type de ventilation : D
U_{system,ventil.} : 1,13 W/m².K
Etanchéité à l'air : 0,84 m³/(h.m²)
U_{system,opaque} : 0,1 W/m².K

Réglementation chauffage PEB

Les installations techniques d'une habitation individuelle constituent un bras de levier important pour réaliser des économies d'énergie car une chaudière installée correctement, propre et bien réglée consomme moins et dure plus longtemps. Pour s'assurer de la performance énergétique du système de chauffage d'une habitation, différents actes de contrôle sont requis :

- la réception qui vérifie que tout nouveau système de chauffage (à partir du 1er janvier 2011) est correctement installé;
- le contrôle périodique qui vérifie que le système de chauffage existant fonctionne efficacement;
- le diagnostic qui identifie les améliorations à apporter à un système de chauffage de plus de 15 ans.

Présence d'une attestation de réception du système de chauffage
Si oui, le système de chauffage est-il déclaré conforme ? **✓**
Suite à une vérification, cette décision peut être remise en cause s'il s'avère que l'attestation est erronée ou ne correspond pas à la réalité.

D'autres informations sont disponibles dans la brochure "Un chauffage performant" sur : www.environnement.housselechauffage.be

Bestaand

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
Habitation individuelle
numéro : 20190704-0000547549-01-9
valable jusqu'au : 04/07/2029

IDENTIFICATION DE L'HABITATION
Adresse : Avenue du Port, 86C
1000 Bruxelles
Appartement : OG
Au rez-de-chaussée gauche
Surface brute : 63 m²

Ce certificat PEB donne des informations sur la qualité énergétique de ce logement et sur les travaux qui pourraient être effectués pour améliorer son niveau de performance énergétique. Cette performance peut être comparée à celle que devrait, au minimum, atteindre ce même logement en construction neuve. Elle peut aussi être comparée à la performance énergétique moyenne des habitations de la Région de Bruxelles-Capitale.

Indicateurs de performance énergétique de l'habitation
Classe énergétique : **G**
Indicateurs spécifiques :
Energie renouvelable : **G**
Emissions CO₂ : **123 kg/(m².an)**

Consommation d'énergie primaire
Consommation d'énergie primaire annuelle par m² : **469 [kWh_{EP}/(m².an)]**
Consommation d'énergie primaire annuelle totale : **29.378 [kWh_{EP}/an]**

Les 3 principales recommandations à mettre en œuvre

Les 3 recommandations principales à mettre en œuvre dans ce logement pour se rapprocher de la performance énergétique minimale requise pour un logement semblable nouvellement construit sont :

N°	Cible	Recommandation	Evolution de la classe énergétique grâce aux travaux	Diminution de la consommation annuelle d'énergie
1.	Isoler la façade	Isoler la façade	F	-27%
2.	Isoler la façade + Isoler le plancher	Isoler la façade + Isoler le plancher	E	-50%
3.	Isoler la façade + Isoler le plancher + Remplacer les fenêtres (profilés et vitrage)	Isoler la façade + Isoler le plancher + Remplacer les fenêtres (profilés et vitrage)	E+	-53%

1.

Isoler la façade



Les façades ci-dessous ne sont pas isolées ou aucune preuve de l'existence d'une isolation n'existe. Les isoler permettra de faire des économies d'énergie, d'éliminer l'effet de paroi froide et d'augmenter la sensation de confort à l'intérieur.

En principe, il vaut mieux isoler les façades par l'extérieur : c'est plus efficace et comporte beaucoup d'avantages. Si ce n'est pas possible (contraintes urbanistiques ou techniques), il faudra les isoler par la coulisse (s'il y en a) ou par l'intérieur.

Objet de la recommandation	Superficie à améliorer	Economie d'énergie (potentiel max.)
 Façade avant	56,04 m²	127
 Façade gauche	21,43 m²	47
 Façade arrière	22,25 m²	58
 copropriété	12,36 m²	22



EPB-certificaat

Nieuw

Bestaand

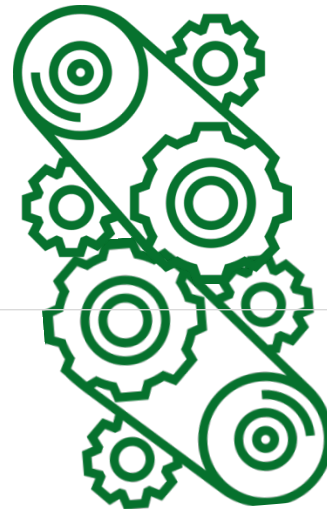
Berekeningswijze

Software

Berekeningswijze

Software

Residentieel



Niet-residentieel





EPB-certificaat

Nieuw of bestaand bouwwerk

Berekeningswijze

Software

**Residentieel
&
Niet-residentieel**



➤ **Eén enkele berekeningswijze en één softwareprogramma**

Volledige invoer van het bestaande huis of appartementsgebouw

In geval van renovatiewerken: worden alleen de gegevens betreffende de gewijzigde of gerenoveerde elementen bijgewerkt. Zelfde valorisatie van de maatregelen uitgevoerd met of zonder SV/

➤ **Specifieke software voor het BHG**

Wijkt steeds meer af van de andere Gewesten



EPB-certificaat

**CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**
Habitation individuelle
numéro : 20190704-0000547549-01-9
valide jusqu'au : 04/07/2029

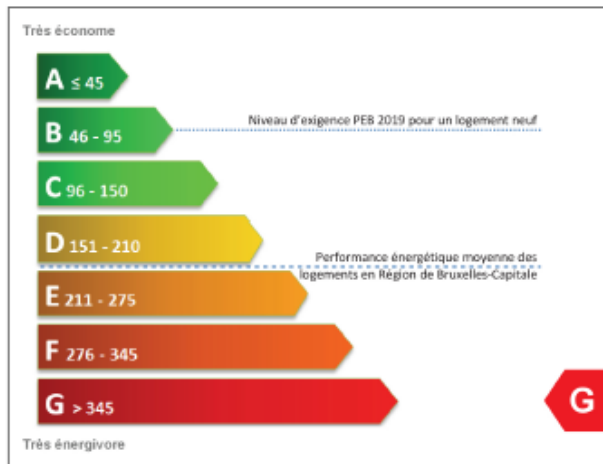
IDENTIFICATION DE L'HABITATION
Adresse Avenue du Port, 86C
1000 Bruxelles
Appartement OG
Au rez-de-chaussée gauche
Surface brute 63 m²



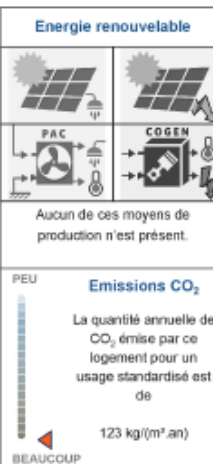
Ce certificat PEB donne des informations sur la qualité énergétique de ce logement et sur les travaux qui pourraient être effectués pour améliorer son niveau de performance énergétique. Cette performance peut être comparée à celle que devrait, au minimum, atteindre ce même logement en construction neuve. Elle peut aussi être comparée à la performance énergétique moyenne des habitations de la Région de Bruxelles-Capitale.

Indicateurs de performance énergétique de l'habitation

Classe énergétique

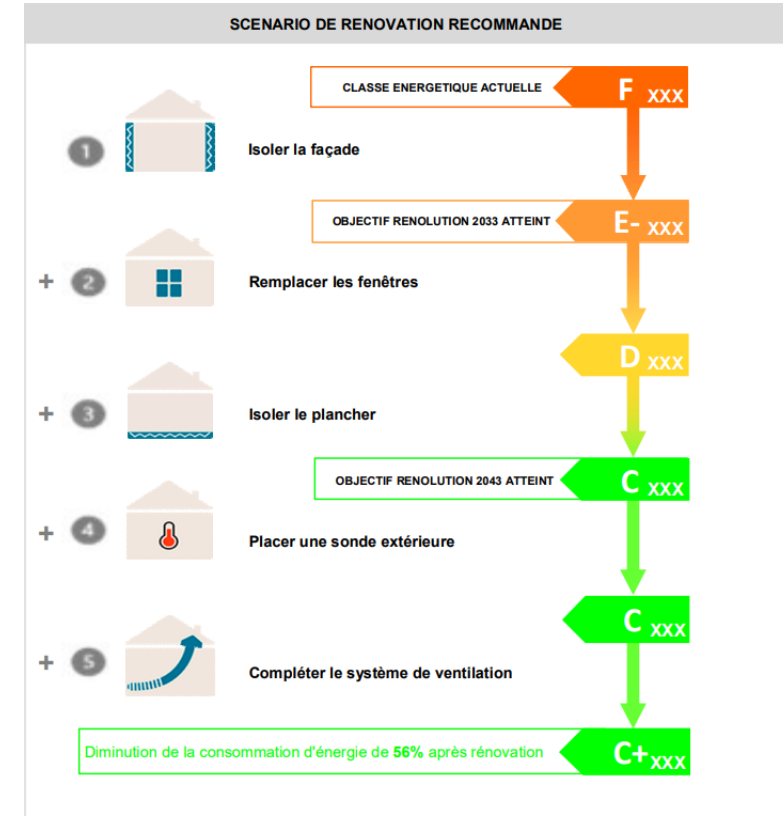


Indicateurs spécifiques



Consommation d'énergie primaire

Consommation d'énergie primaire annuelle par m²	469 [kWhEP/(m².an)]
Consommation d'énergie primaire annuelle totale	29.378 [kWhEP/an]



Gestandaardiseerde berekening met invoering van streefwaarden

Bijv. $U = 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$

1 enkel scenario bekeken op basis van **kosten**optimum inzake energie (Maatregel 1 + 2 + 3 + ...)



EPB-certificaat

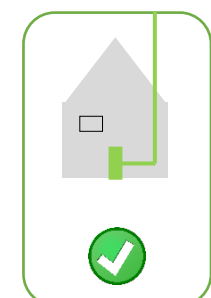
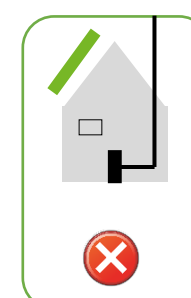
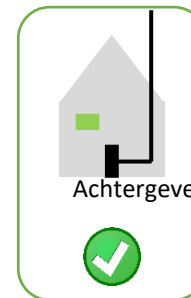
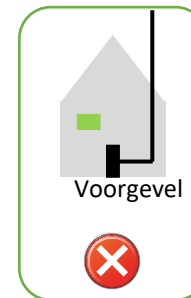
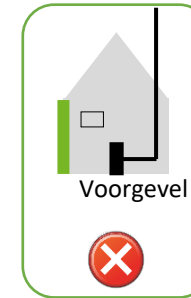
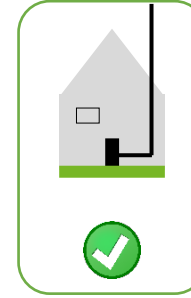
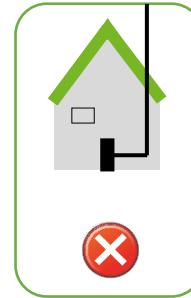
Ter beschikking van de **Eigenaar** in het **Gebouwenpaspoort**

Les 3 principales recommandations à mettre en œuvre

Les 3 recommandations principales à mettre en œuvre dans ce logement pour se rapprocher de la performance énergétique minimale requise pour un logement semblable nouvellement construit sont :

N°	Cible	Recommandation	Evolution de la classe énergétique grâce aux travaux	Diminution de la consommation annuelle d'énergie
1.		Isoler la façade	F	-27%
2.		Isoler la façade + Isoler le plancher	E	-50%
3.		Isoler la façade + Isoler le plancher + Remplacer les fenêtres (profilés et vitrage)	E+	-53%

- De ingevoerde streefwaarden zijn gestandaardiseerd en identiek aan die gebruikt in het scenario van het certificaat
- De eigenaar kan de uit te voeren werken selecteren
- Gebruik van het EPB-rekenbestand in cache
- Opgave van gestandaardiseerde kosten

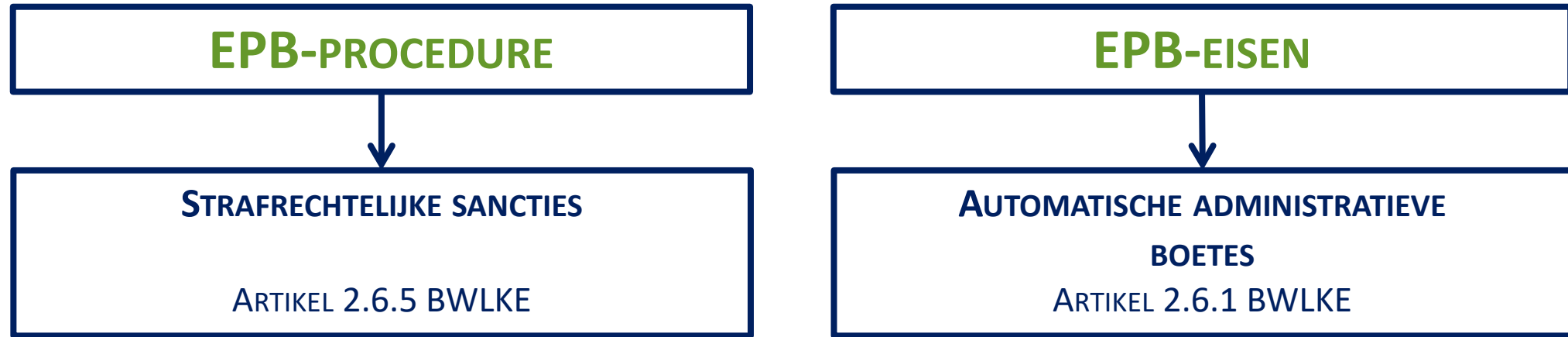




SANCTIES



Sancties



➤ Niet-naleving van de EPB-eisen:

Wanneer uit de EPB-aangifte blijkt dat de EPB-eisen niet zijn nageleefd, kan Leefmilieu Brussel, tot 5 jaar na de indiening van de EPB-aangifte, de aangever een administratieve boete opleggen ten bedrage van:

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

De boete wordt slechts opgelegd indien ze in totaal minstens € 125 bedraagt



Sancties

➤ Niet-naleving van de EPB-eisen _ ten laste van de Eigenaar

- Primaire-energieverbruik (PEV): € 4,5 per afwijking van 1 kWh/jaar

- Hetzij een totaal van € 120.150

■ 2045:

App van 100 m² tegen 346 kWh/m²/jaar

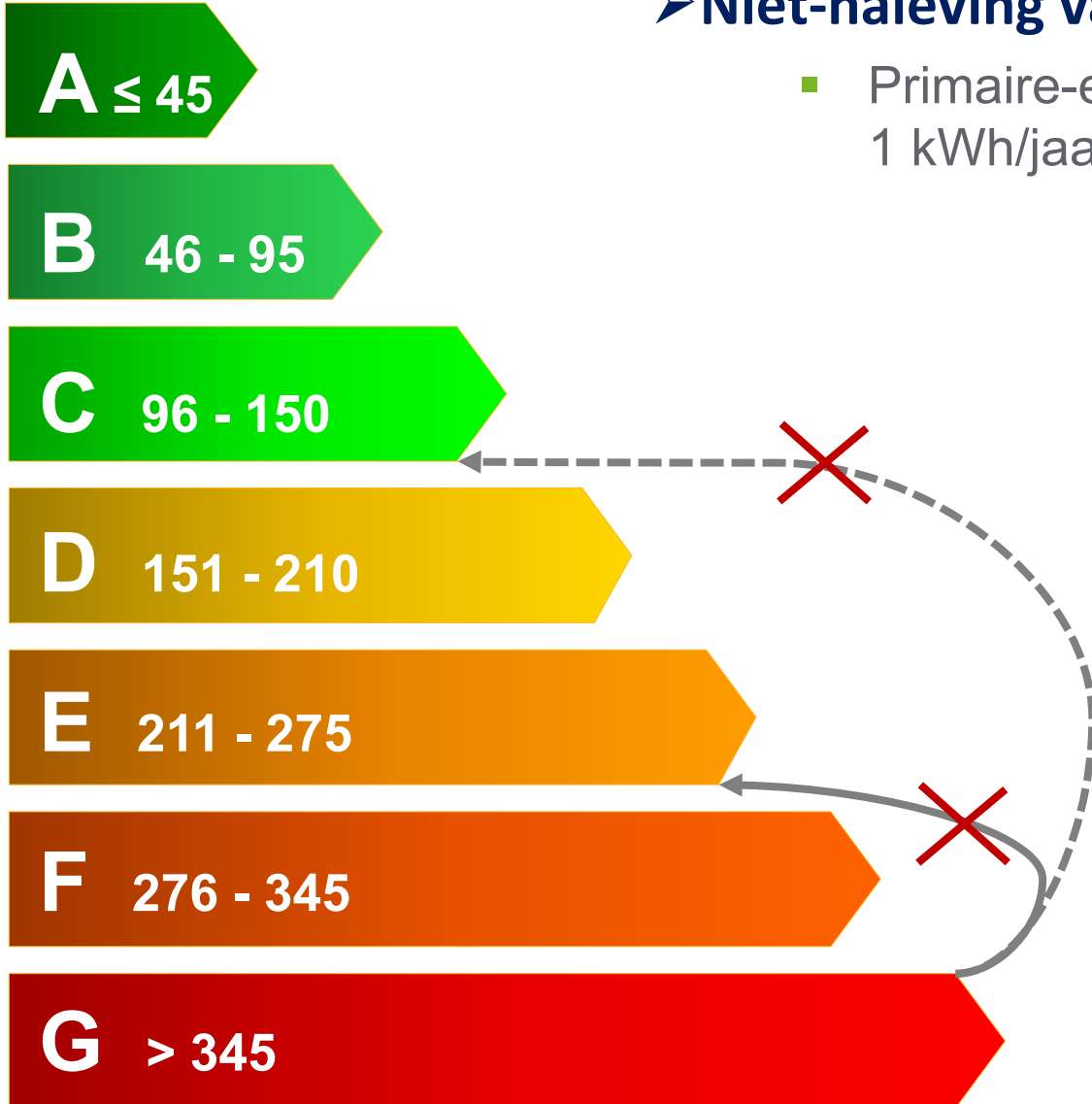
$$4,5 \cdot (346 - 150) \cdot 100 \text{ m}^2 = \text{€ } 88.200$$

■ 2035:

App van 100 m² tegen 346 kWh/m²/jaar

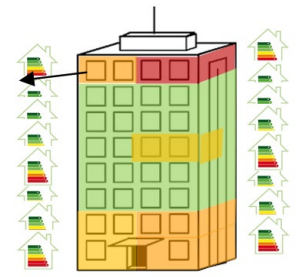
$$4,5 \cdot (346 - 275) \cdot 100 \text{ m}^2 = \text{€ } 31.950$$

Mogelijkheid om zich te beroepen op verzachtende omstandigheden





Sancties



➤ Niet-naleving van de EPB-eisen_ten laste van de VME

A ≤ 45

B 46 - 95

C 96 - 150

D 151 - 210

E 211 - 275

F 276 - 345

G > 345

- Voor een gebouw van 500 m²

Als het niet-conforme aandeel 2/5 (40 %) bedraagt,

Dus 200 m² tegen 346 kWh/m²/jaar:

Boete = (2*€ 31.950) = € 63.900, te delen door 5

-> **of € 12.780 per aandeel**

- Voor een gebouw van 1000 m²

Als het niet-conforme aandeel 2/10 (20 %) bedraagt,

Dus 200 m² tegen 346 kWh/m²/jaar:

Boete = (2*€ 31.950) = € 63.900, te delen door 10

-> **of € 6.390 per aandeel**

boete lager in het tweede geval want:

- beslissingsbevoegdheid per aandeel is kleiner;
- niet-naleving op het niveau van het gebouw is ook minder belangrijk



AFWIJKINGEN



Afwijkingen

➤ De beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven goederen krachtens het BWRO:

De gemachtigde ambtenaar kan de na te leven eisen inzake energieprestaties aanpassen wanneer de strikte naleving van die eisen afbreuk doet aan het behoud van dit erfgoed.

➤ Afwijkingen:

Voor elk project kan vooraf een afwijking van de EPB-eisen worden aangevraagd wanneer de naleving van die eisen **technisch**, **functioneel** of **economisch** onuitvoerbaar is.

➡ de rechtsgrondslag van die afwijkingen zoals opgenomen in het BWLKE komt rechtstreeks voort uit de EPB-Richtlijn 2010/31/EU -> kan niet worden gewijzigd

➡ de interpretatie van de **technische**, **functionele** en **economische** criteria zijn opgenomen in een Uitvoeringsbesluit -> zal worden aangepast, met name om rekening te houden met de situatie van eigenaars-bewoners die een laag reëel verbruik kunnen aantonen.



TE ONTHOUDEN VAN DE PRESENTATIE

Te onthouden van de presentatie



- **Verplichting om over een EPB-certificaat te beschikken binnen 5 jaar na de IWT**
- **Resultaatsverplichting op het niveau van de EPB-eenheid, 10 en 20 jaar na de IWT**
- **Versterkte inspanningsverplichting voor de VME**
- **Mogelijkheid om af te wijken om technische, functionele of economisch redenen**

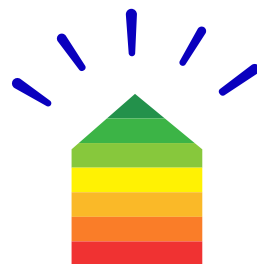


RÉNOVER ENSEMBLE
POUR UNE VILLE DURABLE

renolution.brussels

renolution.brussels

SAMEN RENOVEREN
VOOR EEN DUURZAME STAD



Bedankt voor uw aandacht