



ADVIES UITGEBRACHT
DOOR DE ECONOMISCHE EN SOCIALE RAAD
VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
TIJDENS ZIJN ZITTING VAN 20 MAART 2008

inzake

**de uitvoeringsbesluiten van de ordonnantie van 7 juni 2007 houdende
de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen**

UITVOERINGSBESLUITEN VAN DE ORDONNANTIE VAN 7 JUNI 2007 HOUDENDE DE ENERGIEPRESTATIE EN HET BINNENKLIMAAT VAN GEBOUWEN

Advies van de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. 20 maart 2008

1. Aanhangigmaking

Op 5 maart 2008 heeft de Economische en Sociale Raad voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vanwege de Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering belast met Leefmilieu, Energie en Waterbeleid een adviesaanvraag ontvangen betreffende de uitvoeringsbesluiten van de ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen.

Ingevolge het onderzoek, waartoe zijn Commissie Leefmilieu tijdens haar werkzitting van 11 maart 2008 is overgegaan, formuleert de Raad vandaag het volgend advies.

2. Voorwerp

De ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen (EPB-ordonnantie) is de omzetting van de Europese Richtlijn 2002/91/EC betreffende de energieprestatie van gebouwen en treedt per fase in werking.

Voor de goede uitvoering van de toepassing van de eerste fase van de EPB-ordonnantie betreffende de naleving van de energetische vereisten voor gebouwen die aan een vergunning zijn onderworpen, heeft de Regering een eerste reeks uitvoeringsbesluiten van de ordonnantie opgemaakt.

3. Preambule

De Raad drukt zijn tevredenheid uit over het feit dat een gevolg werd gegeven aan zijn verzoek, dat hij in zijn advies van 19 oktober 2006 betreffende het voorontwerp van EPB-ordonnantie had geformuleerd, met name om te worden geraadpleegd over de inhoud van de besluiten die nodig zijn om deze ordonnantie ten uitvoer te leggen.

4. Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de inhoud van het EPB-voorstel en van de technische en economische haalbaarheidsstudie

4.1. Uiteenzetting van het dossier

Dit ontwerp voorziet de toepassing van de artikels 8, 9 en 10 van de ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen, waarin verduidelijkt wordt dat bij elke vergunningsaanvraag voor een nieuw gebouw, een zware of een eenvoudige renovatie een EPB-voorstel moet worden gevoegd.

Dit voorstel moet worden opgemaakt op een formulier conform bijlage I van het ontwerpbesluit.

De EPB-voorstellen betreffende de werkzaamheden die zijn vrijgesteld van de tussenkomst van een architect¹, van het advies van de gemachtigd ambtenaar, van de gemeente of van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen moeten dan weer worden opgemaakt op een formulier conform bijlage II van het ontwerpbesluit.

Tot slot, wanneer het om een nieuw gebouw van meer dan 1.000 m² of om een zware renovatie van meer dan 5.000 m² gaat, dan bevat het voorstel een **economische haalbaarheidsstudie**.

4.2. Advies

4.2.1. Algemene beschouwingen

De Raad herhaalt dat hij instemt met het voornemen van de Regering om tot de energieprestatie van gebouwen te sensibiliseren via het uitwerken van een EPB-voorstel door de vergunningsaanvragers bij het indienen van de stedenbouwkundige/milieuvergunning.

De Raad verheugt zich erover dat men een gevolg heeft gegeven aan zijn verzoek betreffende artikel 8 van de ordonnantie houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen, dat hij in zijn advies van 19 oktober 2006 heeft geformuleerd, met name om het EPB-voorstel via het aanvraagformulier als intentieverklaring in de aanvraag tot stedenbouwkundige/milieuvergunning op te nemen.

4.2.2. Bijzondere beschouwingen

Artikel 5

De Raad wijst op de **subjectiviteit** die dit artikel teweegbrengt. Hij stelt de Regering voor om criteria vast te stellen aan de hand waarvan men op objectieve wijze de mogelijke prijsevoluties, de conversiefactoren voor de uitstoot van CO₂, de economische parameters zoals de inflatie en de actualisatievoet en de klimaatgegevens kan bepalen.

5. Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vastlegging van de procedure voor het onderzoek en voor de toekenningscriteria voor de afwijkingsaanvragen bedoeld in artikel 7, § 2 van de ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen

5.1. Uiteenzetting van het dossier

Artikel 7, §2 van de ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen biedt de toekomstige aanvrager van een vergunning voor een eenvoudige of een zware renovatie van een gebouw de mogelijkheid om vóór zijn aanvraag een afwijking van de naleving van de energievereisten te vragen wanneer de gedeeltelijke of volledige inachtnaam van deze vereisten technisch, functioneel of economisch niet haalbaar is.

¹ Overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 juni 2003 tot bepaling van de handelingen en werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning.

De afwijkingsprocedure wordt behandeld door het BIM en de beslissingen kunnen het voorwerp van een hoger beroep bij de Regering uitmaken.

5.2. Advies

5.2.1. Algemene beschouwingen

De Raad herhaalt zijn voorstel, dat hij in zijn advies van 19 oktober 2006 betreffende het voorontwerp van EPB-ordonnantie heeft geformuleerd, met name om de aanvragen tot afwijking samen met de aanvragen tot vergunning in te dienen en niet ervoor.

5.2.2. Bijzondere beschouwingen

Artikel 4

De Raad vraagt zich af of het nuttig is om twee exemplaren van een verzoek tot afwijking aangetekend te verzenden. Hij wijst erop dat deze verplichting de kosten ten laste van de eiser kan verhogen.

Artikel 5, §1-2

De Raad vindt de termijn van 60 dagen vanaf het bewijs van ontvangst van het volledig dossier, dat men het Instituut heeft toegekend om het verzoek te onderzoeken, te lang. Hij stelt voor om een termijn van 30 werkdagen vast te stellen.

Bij gebrek aan een antwoord vanwege het Instituut pleit **de Raad** voor ofwel een stilzwijgende aanvaarding, ofwel voor een soepeler stelsel (bijv. : verlenging van de termijn met x dagen wanneer blijkt dat het dossier een bijkomende analyse vraagt, met briefwisseling vanwege het Instituut waarin de betrokken onderneming op de hoogte wordt gebracht). Hij is immers van oordeel dat een stilzwijgende verwerping bij gebrek aan een beslissing vanwege het Instituut in tegenspraak zou zijn met de wil van de Regering om innovatie voor een betere energieprestatie aan te moedigen.

Artikel 8 §2

De Raad wijst erop dat het opportuun zou zijn om te verduidelijken naar welke stilzwijgende beslissing dit artikel verwijst.

De Raad dringt erop aan om de tweede zin door de volgende formulering te vervangen : « Indien de aanvrager na het verstrijken van een nieuwe termijn van 30 werkdagen, die ingaat op de datum van verzending van het aangetekend schrijven met de herinnering, nog geen beslissing heeft ontvangen, dan wordt de beslissing waartegen in beroep is gegaan, ook als is ze stilzwijgend genomen, ten gunste van aanvrager nietig verklaard. ». **De Raad** herhaalt tevens zijn opmerkingen die hij onder artikel 5 §§ 1 en 2 heeft geformuleerd.

Bovendien meent **de Raad** dat men het geval van het beroep tegen het ontbreken van een beslissing van het Instituut afzonderlijk van het beroep tegen een beslissing van het Instituut moet behandelen. Aangezien het voorwerp van het beroep immers het eigenlijke ontbreken van een beslissing is, mag het overschrijden door de Regering van de termijn voor het formuleren van haar beslissing in geen geval de (niet-)beslissing bevestigen.

Artikel 9

De Raad verheugt zich erover dat men de technische redenen voor een gedeeltelijke of volledige afwijking van de eisen op het vlak van isolatie en ventilatie in de toekenningscriteria in aanmerking heeft genomen.

De Raad wijst op de subjectiviteit van de onder de punten 2° en 3° gebruikte term « *bovenmatig* ». **De Raad** stelt voor om het woord « *bovenmatig* » uit artikel 9, 2° te schrappen en om de woorden « *niet in verhouding staan tot* » van artikel 9, 3° te vervangen door de woorden « *X maal hoger* », waarbij men in de plaats van de « *X* » een getal zal moeten vaststellen.

Artikel 10 §§1, 2 en 3

Zoals voor artikel 9 wijst **de Raad** op de subjectiviteit van de term « *bovenmatig* ». Hij stelt voor om de woorden « *die niet in verhouding staan tot* » te vervangen door « *X maal hoger* », waarbij men in de plaats van de « *X* » een getal zal moeten vaststellen.

Artikel 10 §§4 en 6

De Raad vraagt de Regering om te verduidelijken wat ze onder de termen « *heel laag* » en « *heel gering* » verstaat.

6. Ontwerp van uitvoeringsbesluit van de ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen tot bepaling van de vorm en de inhoud van de kennisgeving van het begin van de werkzaamheden, van de EPB-aangifte en van de vereenvoudigde aangifte

6.1. Uiteenzetting van het dossier

Overeenkomstig de voorschriften van artikels 11, 15 en 16 van de ordonnantie van 7 juni 2007 voorziet het ontwerpbesluit de vorm en de inhoud :

- van de **kennisgeving van het begin van de werkzaamheden** voor elk te bouwen gebouw waarvoor een vergunning werd verkregen, die met name een identificatie van de EPB-adviseur bevat en aangeeft dat de na te leven energievereisten wel degelijk werden berekend ;
- van de **EPB-aangifte** na afloop van de werf, op het ogenblik dat overeenstemt met de voorlopige oplevering van de werf, die bij het BIM moet worden ingediend ;
- van de **vereenvoudigde aangifte** - in de gevallen van eenvoudige renovatie - die het volgende bevat : (i) de informatie betreffende de aangever en de architect belast met de controle op de uitvoering van de werkzaamheden en de datum van het begin van de werkzaamheden (Bijlage IV) ; (ii) de informatie betreffende de berekening van de EPB-vereisten van elke eenheid en een beschrijving van de maatregelen die werden genomen om de energievereisten na te leven (Bijlage V) ; (iii) de gegevens betreffende de verdeling van het project, wanneer de verdeling niet meer conform deze is die bij het EPB-voorstel werd ingediend (Bijlage VII).

6.2. Advies

De Raad stelt met tevredenheid vast dat de ordonnantie een gevolg heeft gegeven aan zijn verzoek, dat hij in zijn advies van 19 oktober 2006 betreffende de EPB-ordonnantie had geformuleerd, met name dat deze fase van kennisgeving van de werkzaamheden zich zou voegen bij deze die inzake stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen bestaat.

De Raad wijst erop dat in deze fase van de bekendmaking van de werkzaamheden de EPB-adviseur en/of de architect niet in staat is om een uitvoerige beschrijving te geven van de maatregelen, die werden genomen om de EPB-vereisten na te leven, maar dat enkel de aangever in staat is om een intentieverklaring af te leveren.

Voor het overige heeft **de Raad** geen andere bemerkingen.

7. Ontwerp van uitvoeringsbesluit van de ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen betreffende het energieprestatiecertificaat voor nieuwe gebouwen die bestemd zijn voor wooneenheden, kantoren en diensten en onderwijs

7.1. Uiteenzetting van het dossier

Nieuwe gebouwen waarvoor na afloop van de werken bij het BIM een EPB-aangifte werd ingediend, ontvangen van het Instituut een "EPB-certificaat": « *document met het resultaat van de berekening of van de evaluatie van de globale energieprestatie van een gebouw, uitgedrukt in één of meerdere numerieke of alfabetische indicatoren* », met een beschrijving van de energieprestatie van het nieuwe gebouw.

Het besluit² tot vaststelling van de vereisten inzake energieprestatie en binnenklimaat van gebouwen, dat op 21 december 2007 werd genomen, beperkt de globale berekeningsmethode E en van de desbetreffende vereiste tot de nieuwe gebouwen bestemd voor wooneenheden, kantoren en diensten en onderwijs³. Bijgevolg zullen enkel dit soort gebouwen dit energiecertificaat verkrijgen.

Dit ontwerp van besluit (de bijlagen ervan) verduidelijkt de inhoud van het energiecertificaat :

- informatie betreffende de energieprestatie van het gebouw, het eindverbruik van primaire energie en het eindverbruik volgens de gekozen energievectoren ;
- een kwalitatieve index, opgesteld volgens een klassering (die vergelijkbaar is met die voor huishoudelijke apparaten), geeft een kwalitatieve beoordeling van het door het gebouw bereikte energieniveau.

Het EPB-certificaat bevat ook een verduidelijking van de berekeningsmethode (Bijlage II) en aanbevelingen betreffende de bezetting van het gebouw (Bijlage III).

7.2. Advies

7.2.1. Algemene beschouwingen

De Raad herhaalt dat hij het er volledig mee eens is dat men de betrokkenen verantwoordelijk moet maken voor de energieprestatie van de gebouwen die ze bouwen en dat het bestaan van een energieprestatiecertificaat hiertoe zou moeten bijdragen. Hij sluit zich ook aan bij de wil om de vastgoedmarkt in termen van energieprestatie transparanter te maken voor de eindgebruikers, waartoe het energieprestatiecertificaat eveneens bijdraagt.

² Ontwerp waarover de Raad op 20 september 2007 zijn advies heeft geformuleerd.

³ « Wooneenheid », « Kantoren en diensten » en « Onderwijs » zoals vastgesteld in de punten 1.7, 1.9 en 1.10 van bijlage 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2007 tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen.

De Raad wenst te worden geraadpleegd over het/de ontwerp(en) van besluit die betrekking zouden hebben op de afgeleverde certificaten voor nieuwe gebouwen met andere bestemmingen dan deze die in artikel 3 van dit ontwerpbesluit worden beoogd.

Aangezien het hier om één van de uitvoeringsbesluiten van een ordonnantie gaat, waarover **de Raad** destijds een gedetailleerd advies heeft geformuleerd, neemt hij er genoeg mee om in te gaan op datgene wat voor hem een probleem was en wat zondig al dan niet in de ordonnantie werd gecorrigeerd.

De Raad herinnert eraan dat hij bij de aanhangigmaking van de kaderordonnantie had willen kunnen beschikken over het volledig normatief kader, met inbegrip van de ontwerpbesluiten die nodig zijn voor de tenuitvoerlegging ervan, om zo zijn advies met kennis van zaken te formuleren.

7.2.2. Bijzondere beschouwingen

Hoofdstuk I - Algemene bepalingen

De Raad verheugt zich erover dat zijn voorstel om het toepassingsgebied van de certificatieprocedure te verduidelijken en te beperken, dat hij in zijn advies van 19 oktober 2006 had geformuleerd, werd weerhouden. Het besluit van 21 december 2007 beperkt, voor de eerste fase van de uitvoering van de ordonnantie, de opstelling van het « EPB-certificaat » tot de nieuwe gebouwen bestemd voor wooneenheden, kantoren en diensten en onderwijs.

Hoofdstuk II - De opstelling van het certificaat

De Raad vestigde in zijn voornoemde advies de aandacht op de verkoop in de vorm van overdracht van een vennootschap, die toepassingsmoeilijkheden zou kunnen stellen ingeval van een gedeeltelijke verkoop van vennootschapsvermogens.

De Raad stelt vast dat zijn advies werd gehoord wanneer de verkoop gebeurt alvorens het energieprestatiecertificaat beschikbaar is : het tussentijds verslag van de EPB-adviseur wordt geacht te volstaan.

Bijlagen I en II

De Raad wijst erop dat het referentieverbruik overeenstemt met het gemiddeld jaarlijks verbruik van gebouwen van dezelfde typologie. **De Raad** heeft vragen bij het feit dat deze methode al dan niet de oude gebouwen omvat, die niet aan de EPB-vereisten voldoen.

Indien dit niet zo is, dan zal men tot een situatie komen waarin de gebouwen die het energieprestatiecertificaat (E=90) hebben verkregen als « energieverblindend » zouden kunnen worden beschouwd, wat het energiebeleid van het Gewest een vrij negatief imago zou geven.

8. Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de erkenning van de EPB adviseurs

8.1. Uiteenzetting van het dossier

Het ontwerpbesluit vervolledigt en verduidelijkt de voorwaarden en de erkenningsprocedure voor de EPB-adviseurs. De EPB-adviseur, die eventueel de architect is die belast is met de opvolging van de uitvoering van de werf, moet de uitvoering van de werf opvolgen voor wat de aspecten in verband met de energieprestaties betreft, onder meer via het bijhouden van een technisch dossier. Na afloop van de werf moet hij een berekening maken van de energieprestatie van het gebouw zoals dat werd gebouwd.

In de ordonnantie is voorzien dat de EPB-adviseur gedurende twee jaar van erkenning wordt vrijgesteld **indien hij over de vereiste titels en diploma's beschikt**. Rekening houdend met de waarschijnlijke evolutie van de berekeningsmethode van de energieprestatie van een gebouw, wordt de erkenning vandaag tot vijf jaar beperkt, met een optie op de verlenging van de erkenning indien er een bijscholing wordt gevolgd.

Vanaf de lente van 2008 organiseert het BIM korte opleidingen voor toekomstige EPB-adviseurs om zo snel mogelijk de eerste erkenningen te kunnen afleveren.

Het ontwerpbesluit biedt opleidingscentra tevens de kans om een erkenning te verkrijgen voor de organisatie van opleidingen die de gevormde kandidaten toegang tot een erkenning bieden.

8.2. Advies

8.2.1. Algemene beschouwingen

De Raad formuleert geen algemene beschouwingen bij dit ontwerpbesluit.

8.2.2. Bijzondere beschouwingen

Artikel 7

De Raad vraagt zich af of het nuttig is om twee exemplaren van een verzoek tot afwijking aangetekend te verzenden. Hij wijst erop dat deze verplichting de kosten ten laste van de aanvrager kan verhogen.

Artikel 8

De Raad meent dat de voorziene termijnen de erkenningsprocedure bovenmatig zouden kunnen verlengen. Hij stelt voor om de woorden « 20 dagen » van de eerste en de derde alinea door de woorden « 10 werkdagen » te vervangen. Bovendien stelt hij voor om de woorden « 2 maanden » van de vijfde alinea door de woorden « 30 werkdagen » te vervangen.

Artikel 10

De Raad wijst de Regering op het feit dat de verwijzingen naar artikel 3 stelselmatig dezelfde fout bevatten, d.w.z. een verwarring tussen « b), c) » en « 2°, 3° », gezien deze laatste formulering in artikel 3 van kracht is.

Bovendien onderstreept **de Raad** dat het eerste streepje van artikel 10, 1°, b) vraagt om aan de erkenningsaanvraag een nota toe te voegen die « de relevante ervaring beschrijft die wordt bedoeld in artikel 3 § 1 e) met vermelding van de namen van de gecontroleerde werven, [...] ». Zonder de relevantie van een dergelijke nota in twijfel te trekken, wijst **de Raad** de Regering op het feit dat dit punt « e) » niet in artikel 3 § 1 voorkomt.

Gelet op zijn verzet tegen het innen van dossierrechten, dat hij onder artikel 27 van de bijzondere beschouwingen van zijn advies van 19 oktober 2006 betreffende het voorontwerp van ordonnantie houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen heeft uitgedrukt, betreurt **de Raad** het feit dat er bij de erkenningsaanvragen een kopie van het bewijs van betaling van het onder artikel 28 van de ordonnantie beoogde dossierrecht moet worden gevoegd. Bijgevolg vraagt hij om punt « f) » van artikel 10, 1° en punt « e) » van artikel 10, 2° te schrappen.

Artikel 11

Aangezien de procedure voor de vernieuwing van de erkenning op dezelfde wijze verloopt als de procedure beschreven onder artikels 7 en 10 van dit besluit, herhaalt **de Raad** zijn opmerkingen die hij onder diezelfde artikels heeft geformuleerd.

Artikel 12

De Raad vraagt om 1° te schrappen omdat dit te subjectief is.

Bovendien acht de Raad het absoluut noodzakelijk dat het Instituut de beslissingen tot intrekking van de erkenning rechtvaardigt.

Artikel 18

Aangezien de procedure voor de erkenning van het opleidingscentrum voor EPB-adviseurs op dezelfde wijze verloopt als de procedure beschreven onder artikels 7 en 10 van dit besluit, herhaalt **de Raad** zijn opmerkingen die hij onder diezelfde artikels heeft geformuleerd.

Artikel 21

Aangezien artikels 11 tot 14 (vernieuwing, opschorting en intrekking van de erkenning) van toepassing zijn op hoofdstuk III, herhaalt **de Raad** zijn opmerkingen die hij onder diezelfde artikels heeft geformuleerd.

9. Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vastlegging van de inwerkingtreding van de ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen

9.1. Uiteenzetting van het dossier

Zoals voorzien in artikel 41 van de ordonnantie, worden in dit ontwerpbesluit alle artikels van de ordonnantie verduidelijkt die in werking moeten treden om de uitvoering van *fase I* van de ordonnantie mogelijk te maken, met name de reglementering die van toepassing is op **gebouwen die onderworpen zijn aan een vergunning**.

De artikels 1 tot en met 17, 18 § 1, 18 § 3, 22, 24, 27, 29 tot en met 41 en de bijlagen bij de ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen treden op 2 juli 2008 in werking.

9.2. Advies

De Raad heeft geen bemerkingen bij dit ontwerpbesluit, dat de uitvoering van de eerste fase van de ordonnantie van 7 juni 2007 mogelijk moet maken.

*
* *