



**brupartners**  
**.brussels**

concertation économique et sociale  
economisch en sociaal overleg

---

# ADVIES

## Renolution - Hervorming van de EPB-methode en het EPB-certificaat

Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de berekening van de indicatoren van het EPB-certificaat en de EPB-eisen en houdende wijziging van meerdere uitvoeringsbesluiten van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing

Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de erkenning van EPB-deskundigen en tot opheffing van het besluit van de Regering van 17 februari 2011 betreffende de erkenning van de certificateurs voor het opstellen van een EPB-certificaat of een EPB-certificaat Openbaar gebouw en het besluit van de Regering van 10 oktober 2013 betreffende de erkenning van de EPB-adviseurs

Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het EPB-certificaat en tot opheffing van het besluit van de Regering van 19 juni 2008 betreffende het energieprestatiecertificaat voor nieuwe EPB-wooneenheden en Niet-Residentiële EPB-eenheden, het besluit van 17 februari 2011 betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor EPB-wooneenheden en het besluit van 17 februari 2011 betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor de tertiaire eenheden

---

Aanvrager	Minister Alain Maron
Aanvraag ontvangen op	13 mei 2024
Aanvraag behandeld door	Commissie Leefmilieu
Advies goedgekeurd door de Plenaire vergadering van	20 juni 2024

*Brupartners* bestaat uit 7 effectieve en 7 plaatsvervangende leden die **de representatieve werkgeversorganisaties (BECI)** vertegenwoordigen, 6 effectieve en 6 plaatsvervangende leden die **de representatieve middenstandsorganisaties** vertegenwoordigen, 2 effectieve en 2 plaatsvervangende leden die **de representatieve werkgeversorganisaties van de social-profitsector (BRUXEO)** vertegenwoordigen en 15 effectieve en 15 plaatsvervangende leden die **de representatieve werknemersorganisaties** vertegenwoordigen (6 ABVV, 6 ACV, 3 ACLVB).

**BRUPARTNERS**

Bischoffsheimlaan 26 - 1000 Brussel

Tel. : 02 205 68 68 - [brupartners@brupartners.brussels](mailto:brupartners@brupartners.brussels) - [www.brupartners.brussels](http://www.brupartners.brussels)

## Vooraf

Deze hervorming van het beleid inzake de energieprestaties van gebouwen (EPB) streeft de volgende doelstellingen na :

- De strategie voor de renovatie van de gebouwen uitvoeren zoals voorzien in het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing (BWLKE) ;
- De klimaatdoelstellingen van het Gewest en de decarbonisatiemaatregelen versterken, in overeenstemming met de acties die in het Lucht-Klimaat-Energieplan zijn gepland ;
- Bepaalde maatregelen van de Europese ontwerprichtlijnen tot wijziging van de EPB- en energie-efficiëntierichtlijnen omzetten.

Hiertoe is er voorzien om de volgende 3 besluiten te wijzigen :

- Het besluit betreffende de berekening van de indicatoren van het EPB-certificaat en de EPB-eisen en houdende wijziging van meerdere uitvoeringsbesluiten van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het BWLKE (hierna « indicatorenbesluit en eisen ») ;
- Het besluit betreffende de erkenning van EPB-deskundigen en tot opheffing van het besluit van 17 februari 2011 betreffende de erkenning van de certificateurs voor het opstellen van een EPB-certificaat of een EPB-certificaat Openbaar gebouw en het besluit van 10 oktober 2013 betreffende de erkenning van de EPB-adviseurs (hierna « erkenningsbesluit ») ;
- Het besluit betreffende het EPB-certificaat en tot opheffing van het besluit van 19 juni 2008 betreffende het energieprestatiecertificaat voor nieuwe EPB-wooneenheden en niet-residentiële EPB-eenheden, het besluit van 17 februari 2011 betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor EPB-wooneenheden en het besluit van 17 februari 2011 betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor de tertiaire eenheden (hierna het « certificaatbesluit »).

## Advies

### 1. Algemene beschouwingen

#### 1.1 Klimaat- en energiebeleid

**Brupartners** stelt vast dat deze EPB-hervorming tot doel heeft de recente wijzigingen en nieuwe bepalingen van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing uit te voeren (uitvoering van de strategie voor de renovatie van de gebouwen via een nieuw systeem van EPB-verplichtingen, versterking van de klimaatdoelstellingen van het Gewest en de decarbonisatiemaatregelen, omzetting van de maatregelen uit de Europese ontwerprichtlijnen). Hij herhaalt de beschouwingen die hij in de volgende adviezen heeft geformuleerd :

- Het op 22/02/2024 uitgebrachte advies betreffende het ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot bepaling van de criteria en de procedure voor afwijking van de EPB-eisen en eisen met betrekking tot de decarbonisatiemaatregelen en tot wijziging van verschillende uitvoeringsbesluiten van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing wat betreft de verwarmings- en klimaatregelingssystemen ([A-2024-015-BRUPARTNERS](#)) ;

- Het op 18/04/2024 uitgebrachte initiatiefadvies betreffende energie- en waterarmoede ([A-2024-026-BRUPARTNERS](#)) ;
- Het op 16/05/2024 uitgebrachte advies betreffende het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van diverse bepalingen betreffende energie en klimaat ([A-2024-035-BRUPARTNERS](#)).

## 1.2 Energieprestaties van gebouwen

Een hervorming van het beleid inzake de energieprestaties van gebouwen is een omvangrijke taak, gelet op de complexiteit en het technisch karakter van veel aspecten van deze kwestie.

**Brupartners** juicht de inspanningen en het kwaliteitsvolle werk toe die werden geleverd om het EPB-beleid coherenter en begrijpelijker te maken. Hij juicht ook de bereidheid toe om deze hervorming samen met de actoren op het terrein, met name de betrokken beroepsfederaties, op te zetten.

Tot slot juicht **Brupartners** het duidelijke voornemen toe om de intraregionale samenhang te verbeteren door de methodologieën voor nieuwe en bestaande gebouwen eenvormig te maken. Hoewel **Brupartners** van mening is dat deze intraregionale samenhang de prioriteit moet zijn, nodigt hij niettemin uit om de dialoog met de andere Gewesten voort te zetten om zo de interregionale samenhang op het gebied van EPB zoveel mogelijk te verzekeren.

**Brupartners** steunt het streven naar een algemene verbetering van de energieprestatie van de Brusselse gebouwen, evenals de decarbonisatiemaatregelen, de bestrijding van « energiezeven » en de verbetering van technische installaties.

**Brupartners** benadrukt dat de inzet van (zowel menselijke als financiële) middelen een directe invloed zal hebben op het behalen van de gewestelijke doelstellingen op deze gebieden. Deze middelen moeten met name het volgende waarborgen :

- Bewustmaking van en informatieverstrekking aan alle betrokken actoren ;
- Doeltreffende ondersteuning van de renovatiesector (zowel van de vraag als van het aanbod) ;
- Ondersteuning van de opleiding van werknemers in de bouwsector ;
- Voldoende financiële steun om de moeilijkheden te verhelpen om de kosten te dragen die renovatie met zich meebrengt ;
- Financiering voor de verschillende actoren die bij de ondersteuning zijn betrokken ;
- Voortzetting van de bemiddelingsinspanningen die momenteel worden geleverd om specifieke probleemsituaties op te lossen (mede-eigendommen, geschillen tussen verhuurders en huurders).

**Brupartners** is derhalve van mening dat de ingezette middelen in verhouding moeten staan tot de ambities van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het gebied van energieprestaties van gebouwen.

Daarnaast is **Brupartners** van mening dat bij deze hervorming van het EPB de volgende zaken in overweging moeten worden genomen :

- De eventuele noodzaak om de premievoorziening voor de tertiaire sector aan te passen ;
- De mogelijkheden om collectieve oplossingen inzake renovatie en verbetering van de energie-efficiëntie ten uitvoer te leggen ;

- De situaties waarin (natuurlijke of rechts-) personen verkeren die niet in aanmerking komen voor de bestaande beschermingsvoorzieningen en die niet over voldoende middelen beschikken om de investeringen te doen die nodig zijn om gebouwen te renoveren (die bijvoorbeeld kunnen worden verholpen door oplossingen die de kosten van lenen verlichten, zoals de « baksteenlening », het ECORENO-krediet, ...);
- De mogelijkheden om de globale EPB-voorziening te vereenvoudigen en toch binnen het kader van de Europese verplichtingen te blijven.

Tot slot dringt **Brupartners** aan op de noodzakelijke continuïteit (met name tussen legislaturen) van het renovatiebeleid voor gebouwen en de middelen die eraan besteed moeten worden, met name door de tenuitvoerlegging van het gebouwenpaspoort (zie hieronder).

### 1.3 Wijziging van het indicatorenbesluit en EPB-eisen

**Brupartners** ondersteunt de algemene doelstelling om te zorgen voor een EPB op basis van meer éénvormige, relevante en bijgewerkte methodologische indicatoren en eisen. In het bijzonder steunt hij de wijziging van de meetcode, die tot doel heeft om meer samenhang te waarborgen met de voorzieningen die in de andere Gewesten van kracht zijn.

Omdat hij vaststelt dat de EPB-hervorming in nieuwe verplichtingen op het gebied van de installatie van fotovoltaïsche of thermische zonne-energiesystemen voorziet, vraagt **Brupartners** zich af wat de impact van deze verplichtingen op de markt van de groenestroomcertificaten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zal zijn.

Zonder een hervorming van het beleid ter ondersteuning van fotovoltaïsche installaties vreest **Brupartners** een overaanbod en een verstoring van het marktevenwicht, met als gevolg een verhoging van de rechten en van de openbare dienstverplichting om groenestroomcertificaten terug te kopen. Deze situatie zou uiteindelijk een impact op de kostprijs voor de (zowel residentiële als professionele) eindverbruiker hebben, in een context waarin de elektriciteitsprijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest al hoger ligt dan in de andere twee Gewesten.

Daarnaast stelt **Brupartners** zich ook vragen bij de impact en de gevolgen van een toevloed van fotovoltaïsche installaties op het distributienet in zoverre deze installaties niet alle geproduceerde elektriciteit zelf zullen verbruiken, of het nu gaat om residentiële of niet-residentiële installaties (weekends, sluitingsdagen). In een context van een transfert van fossiele energiedragers (gas, diesel, benzine) naar een elektrificatie, vindt **Brupartners** het noodzakelijk om een grondige evaluatie te verrichten van de potentiële gevolgen van alle maatregelen die een impact op het net en derhalve op de distributietarieven kunnen hebben. De kosten die nodig zijn om het net eventueel te versterken, zullen immers aan de eindgebruikers worden doorberekend.

### 1.4 Wijziging van het erkenningsbesluit

**Brupartners** stelt vast dat het algemene doel is om de erkenningsvoorwaarden bij te werken en de actoren van deze sector te rationaliseren, door met name de rollen van « EPB-adviseur » en « EPB-certificeerder » samen te voegen (om er een « EPB-deskundige » van te maken).

**Brupartners** wijst erop dat er veel actoren bij het EPB zijn betrokken, dat hun rollen divers zijn en dat zij onderling afhankelijke functies vervullen waarbij het kan voorkomen dat de één door de ander wordt gecontroleerd. In deze context acht hij het noodzakelijk om elke situatie van belangenconflict te voorkomen dat ertoe leidt dat de actoren « rechter en jury » zijn.

## 1.5 Wijziging van het EPB-certificaatbesluit

**Brupartners** stelt vast dat het algemene doel is om een betere kwaliteit van de afgegeven EPB-certificaten te verzekeren (door met name het verschil tussen de weergegeven theoretische verbruikscijfers en de werkelijke verbruikscijfers te verkleinen) en de controle op deze certificaten te versterken.

**Brupartners** is zich ervan bewust dat dit risico beperkt is en dat dit niet het doel is van het onderdeel « certificaten » van de EPB-hervorming, maar vraagt niettemin om ervoor te zorgen dat de beoogde methodologische wijzigingen niet tot gevolg zouden hebben dat gebouwen die momenteel van een goede EPB-categorisering genieten plotseling zouden worden « gedeclasseerd ».

**Brupartners** benadrukt dat de EPB-hervorming betekent dat certificaten die op basis van verschillende methodologieën zijn opgesteld, tot 2033 naast elkaar zullen bestaan. Hij wijst erop dat één van de doelstellingen van deze EPB-hervorming erin bestaat om het certificaat begrijpelijker te maken en de informatie die zowel aan potentiële kopers als huurders wordt verstrekt, te verbeteren. Hij is echter van mening dat deze situatie de certificaten minder duidelijk en begrijpelijk zal maken (die gebouwbeheerders nochtans nodig hebben om op hun EPB-verplichtingen te kunnen anticiperen). **Brupartners** betreurt deze situatie en vraagt om op zijn minst een voorziening op te zetten aan de hand waarvan eenvoudig kan worden vastgesteld welke methodologie werd gebruikt om een certificaat op te stellen.

Meer in het algemeen dringt **Brupartners** erop aan dat bij elke toekomstige herziening van het EPB rekening zou worden gehouden met het risico van overlappende wetgevingen. Hij is immers van mening dat alle maatregelen moeten worden genomen om te voorkomen dat er minder of zelfs geen EPB-voorzieningen naast elkaar zouden bestaan. Hij is van mening dat het in dit geval bijvoorbeeld opportuun zou zijn geweest om te voorzien in een kortere geldigheidsduur voor certificaten die in 2024 worden afgegeven.

**Brupartners** wijst er ook op dat de energieprestatie van een goed (bepaald door de EPB-categorie ervan die in het kader van de certificering wordt berekend) van invloed kan zijn op het rentetarief dat een bankinstelling aan een potentiële koper toekent. Daarnaast is deze energieprestatie ook een belangrijk element in het kader van het registratierechtenbeleid in zoverre de voorziening voor het toekennen van bijkomende abbatementen berust op een verbintenis om de energieprestatie van het goed te verbeteren (<https://fiscaliteit.brussels/nl/abattement>). **Brupartners** vraagt derhalve om een grondige evaluatie van de economische en budgettaire gevolgen van elke methodologische wijziging op het gebied van EPB-certificering en de mogelijke gevolgen van het naast elkaar bestaan van wetgevende voorzieningen.

Tot slot doet **Brupartners** twee voorstellen die volgens hem ertoe kunnen bijdragen om de informatie te verbeteren die door certificaten wordt verstrekt :

- De dialoog met de andere Gewesten aangaan en overwegen om identieke prestatiedrempels toe te passen (zodat de categorisering van goederen (A, B, C, ...) van het ene tot het andere Gewest vergelijkbaar zou zijn) ;
- Gelijklopend met het verbruik per m<sup>2</sup> ook een schatting van het verbruik voor de hele gecertificeerde eenheid inschrijven.

## 1.6 Niet-residentiële eenheden en tertiaire certificering

**Brupartners** stelt vast dat de geplande EPB-hervorming voorziet in een versterking van de PEV-eis die door niet-residentiële EPB-eenheden moet worden behaald, evenals in een nieuwe verplichting om vanaf 2027 een fotovoltaïsche installatie te plaatsen, ongeacht de bestemming ervan. Hij wijst erop dat heel wat niet-residentiële en niet aan de overheid gelijkgestelde eenheden afhankelijk zijn van overheidssubsidies (onderwijs, gezondheidszorg, verblijfscentra en alle andere non-profitinstellingen). Deze financieringen worden echter toegekend in een gesloten enveloppe om zo diensten van algemeen belang te kunnen aanbieden. Ze kunnen derhalve niet voor de financiering van energierenovatie worden gebruikt.

In deze context is **Brupartners** van mening dat alle nieuwe verplichtingen of eisen moeten worden gecompenseerd door een bijkomende financiering van het Gewest (of van andere subsidiërende overheden). Hij nodigt alle betrokken actoren uit om de dialoog aan te gaan om nu al in de noodzakelijke begrotingslijnen te voorzien.

Bovendien vestigt **Brupartners** de aandacht op de vage grens tussen EPB-eenheden die als « niet-residentiële », « tertiair », worden beschouwd en deze die onder de categorie « openbare gebouwen » vallen (in zoverre de definitie van overheden ook ondernemingen kan omvatten die overwegend en structureel door overheden worden gesubsidieerd). Hij is van mening dat de definitie van niet-residentiële eenheden moet worden verduidelijkt, zodat deze eenheden niet aan een dubbele certificering van « openbare » en « tertiaire » gebouwen zouden kunnen worden onderworpen.

Tot slot wijst **Brupartners** erop dat er momenteel geen opleidingen « tertiaire EPB certificeerder » meer worden gegeven en dat de informatie op de website van Leefmilieu Brussel doet vermoeden dat er een hervorming op het gebied van tertiaire EPB zal plaatsvinden. Gelet op de EPB-verplichtingen en de beoogde termijnen voor niet-residentiële eenheden, benadrukt **Brupartners** de dringende noodzaak om het kader te bepalen waarin deze eenheden zullen moeten passen, en herhaalt hij zijn verzoek om bij de ontwikkeling ervan te worden betrokken.

## 2. Bijzondere beschouwingen

### 2.1 Gebouwenpaspoort

Door de informatie te verschaffen die nodig is voor een doeltreffend beheer van een onroerend goed en voor de besluitvorming om de kwaliteit ervan te verbeteren (met de nadruk op energie-efficiëntie en mogelijkheden voor renovatie), kan het « gebouwenpaspoort » bijdragen aan de energieverbetering van gebouwen. **Brupartners** dringt er derhalve op aan dat dit project in het kader van het EPB vlg ten uitvoer zou worden gelegd.

### 2.2 Mede-eigendom

**Brupartners** juicht de invoering van de voorziening van samenvattende rapporten toe, die bedoeld is om de besluitvorming van de algemene vergaderingen van mede-eigenaars te vergemakkelijken door een nauwkeurige identificatie van de energiestatistiek van elke eenheid van een mede-eigendom mogelijk te maken.

## 2.3 Energiegemeenschappen

**Brupartners** benadrukt dat grote ondernemingen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gevestigd zijn, als ze niet 100% van de productie zelf kunnen verbruiken, momenteel geen energie-gemeenschappen kunnen vormen en derhalve niet de mogelijkheid hebben om de niet zelf verbruikte energie via deze voorziening te valoriseren. **Brupartners** herinnert eraan dat hij gedetailleerde beschouwingen aangaande de aanwezigheid van een nieuwe actor, de « energiegemeenschap », op de gas- en elektriciteitsmarkt heeft geformuleerd in zijn advies inzake het ontwerp van besluit betreffende de leveringsvergunning voor flexibiliteitsdiensten en de leveringsvergunning voor aggregatiediensten dat hij op 21 december 2023 heeft uitgebracht ([A-2023-089-BRUPARTNERS](#)).

\*

\*

\*