



DE ENERGIEPRESTATIES EN HET BINNENKLIMAAT VAN GEBOUWEN (EPB)

Nieuwe ordonnantie aangenomen op 7 juni 2007, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 11 juli 2007, inwerkingtreding gepland voor juli 2008

1. WAAROM EEN ORDONNANTIE OVER EPB?

In Europa is de bouw verantwoordelijk voor 50 % van het totale verbruik van de ontgonnen natuurlijke rijkdommen, 40 % van het energieverbruik en 30 % van de CO₂-uitstoot.

Vandaag beschikken we over betrouwbare technologieën om ons energieverbruik op doeltreffende wijze te verminderen.

Op 16 december 2002 werd een **Europese Richtlijn** (2002/91/EG) betreffende de **energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen** aangenomen door het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie. Deze richtlijn is erop gericht het bouwen van energiezuinigere gebouwen aan te moedigen en de CO₂-emissies te doen dalen.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft de Europese Richtlijn omgezet in zijn ordonnantie van 7 juni 2007. Deze ordonnantie is een uiterst belangrijke actiehefboom voor de invoering van een voluntaristisch gewestelijk beleid inzake energie-efficiëntie. In Brussel is de bouw (woningen en tertiaire sector) immers goed voor ± 70 % van het totale energieverbruik van het Gewest.

2. DE ORDONNANTIE

De energieprestatie van een gebouw is de hoeveelheid energie die nodig is om te voldoen aan de verschillende behoeften die verband houden met een normaal gebruik van het gebouw (bijvoorbeeld voor verwarming, de productie van warm water, koeling, ventilatie en verlichting). De berekening van de energiehoeveelheid die nodig is, houdt rekening met verschillende factoren die de energievraag beïnvloeden:

- het ontwerp van het gebouw, de ligging van het gebouw rekening houdend met de klimatologische aspecten, de blootstelling aan de zon en de invloed van de aangrenzende structuren,
- de thermische isolatie,
- de technische kenmerken van de installaties,
- de eigen energieopwekking,
- het binnenklimaat,
- enz.

Vier grote sectoren vallen onder toepassing van de ordonnantie:

- Nieuwe en gerenoveerde gebouwen (bouw- en renovatieprojecten).
- Openbare gebouwen
- Gebouwen bestemd voor vastgoedtransacties voor verkoop, verhuur, enz.
- Technische installaties voor de productie van warmte (verwarming, warm water, enz.) en koude (airconditioning enz.)



De nieuwe Ordonnantie **wordt van kracht in verschillende fasen:**

- juli 2008 voor:
 - **Nieuwe en gerenoveerde gebouwen**
 - **Openbare gebouwen**

De koninklijke besluiten (voltooiing van de procedures, vereisten, berekeningsmethodes enz.) worden op dit moment opgesteld.

- Vanaf 2009 voor:
 - **Gebouwen bestemd voor vastgoedtransacties**
 - **Technische installaties**

3. VOOR NIEUWE EN GERENOVEERDE GEBOUWEN

3.1. TYPES VAN WERKEN EN FUNCTIE VAN HET GEBOUW

De na te leven **energieprestatie-eisen**, de te hanteren **berekeningsmethodes** en de **procedures** hangen af van het type van werken en van de functie van het gebouw.

De Ordonnantie onderscheidt **3 types van werken:**

- **Nieuwe gebouwen:** alle nieuw opgerichte of herbouwde gebouwen.
- **Zware renovaties:**
 - Gebouwen van meer dan 1 000 m² met stedenbouwkundige vergunning en werken over meer dan 25% van de warmteverliesoppervlakte.
 - Gebouwen van meer dan 1 000 m² met milieuvergunning en met technische installaties met een vermogen groter dan 500 kW na vervanging of wijziging.
- **Eenvoudige renovaties:** gebouwen met stedenbouwkundige vergunning en werken die de energieprestatie van het gebouw beïnvloeden en die niet onder de definitie van zware renovaties vallen.

De ordonnantie onderscheidt ook **verschillende functies voor de gebouwen:**

- **Eengezinswoningen** (woningen, appartementen, enz.).
- **Kantoren, gebouwen bestemd voor diensten** en gebouwen bestemd voor **onderwijs**.
- **Gebouwen met andere functies** (gemeenschappelijk residentieel, gezondheidszorg, cultuur, cafés, restaurants, handelszaken, sport, enz.).

3.2. DE ENERGIEPRESTATIE-EISEN

De energieprestatie-eisen zijn alle voorwaarden waaraan een gebouw en/of een technische installatie moet voldoen op het vlak van de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen.

De belangrijkste beschouwde eisen zijn:

- Een globaal energieprestatiepeil: maximaal "E-peil"
- Een globaal warmte-isolatiepeil: maximaal K-peil
- Een warmteweerstandwaarde van de wanden: minimaal te realiseren R-waarde of een warmtetransmissiewaarde van de wanden: maximaal toelaatbare U-waarde
- Ventilatievoorzieningen
- De vereisten met betrekking tot de technische installaties.

Welke energieprestatie-eisen moeten worden nageleefd, hangt af van de aard van de werken en van de functie van de gebouwen. De eisen die van toepassing zijn op verschillende denkbeeldige situaties worden gepreciseerd in de uitvoeringsbesluiten.

Wanneer een gebouw verschillende functies heeft, bijvoorbeeld een handelszaak op de gelijkvloerse verdieping en woningen op de hogere verdiepingen, dan wordt het onderverdeeld in verschillende eenheden. In dit geval gelden voor elke eenheid verschillende eisen.

3.3. DE METHODES VOOR BEREKENING VAN HET E-PEIL

De methodes voor berekening van het E-peil hangen af van de functie van het gebouw. Een methode voor berekening van het E-peil is voorzien voor de eengezinswoningen, terwijl voor de gebouwen voor kantoren, diensten of onderwijs een andere berekeningsmethode voor het E-peil wordt gehanteerd. Voor de gebouwen met een andere functie zal de methode voor berekening van het E-peil worden bepaald nadat de eerste fase van de ordonnantie van kracht is geworden.

3.4. DE PROCEDURES

De technische en administratieve procedures hangen af van de aard van de werken.

Procedure voor nieuwe gebouwen en zware renovaties

- **Het EPB-voorstel** moet bij elke aanvraag van een stedenbouwkundige en/of milieuvergunning worden gevoegd, voor elke nieuwbouw of zware renovatie. Het beoogt de invoering van een ontwerpbenadering die rekening houdt met de EPB-eisen vanaf het begin van het project, en omvat een overzicht van de maatregelen die voorzien zijn om te voldoen aan de EPB-eisen. Het wordt ondertekend door de opdrachtgever en door de architect.

De inhoud van het EPB-voorstel zal worden gepreciseerd in de uitvoeringsbesluiten.

- Voor **nieuwe gebouwen van minder dan 1 000 m²** wordt het voorstel vereenvoudigd.
- Wanneer het gaat om een **nieuw gebouw van meer dan 1 000 m²** of een **zware renovatie van meer dan 5 000 m²**, dan bevat het EPB-voorstel een haalbaarheidsstudie die betrekking heeft op alternatieve oplossingen die een beroep doen op passieve koeling en verschillende hernieuwbare energiebronnen die worden gepreciseerd in de ordonnantie.
- **De erkende EPB-adviseur** wordt aangesteld door de opdrachtgever voorafgaand aan de uitvoering van de werken. Het kan de architect zijn die belast is met de controle op de uitvoering van de werken.
Zijn belangrijkste taken zijn:
 - Het vaststellen en beoordelen van de getroffen voorzieningen met het oog op de naleving van de EPB-eisen
 - Het berekenen van de verschillende EPB-eisen en het vaststellen of de verkregen resultaten voldoen aan de vereiste niveaus.
 - Het informeren van de opdrachtgever en de architect indien in de loop van de werken zou blijken dat het project afwijkt van de vereiste niveaus
 - Het berekenen van de verschillende uiteindelijke EPB-eisen, m.a.w. degene van het gebouw zoals het is gebouwd.
- **Het technisch EPB-dossier** wordt samengesteld door de EPB-adviseur voor het begin van de werken. Het omvat de beschrijving van de technische kenmerken en van de uitvoering van de geplande handelingen en werken met betrekking tot de EPB. Het wordt ondertekend door de EPB-adviseur en de betrokken aannemers. Het is beschikbaar op de werkplaats en wordt bijgewerkt op basis van de vorderingen van de werken.
- **De EPB-bekendmaking van aanvang van de werken** is een document waarmee de opdrachtgever de aanvang van de werken betekent aan Leefmilieu Brussel – BIM. Het omvat verschillende administratieve gegevens en vermeldt dat de verschillende berekeningen van de energieprestatie om te voldoen aan de eisen werden uitgevoerd en beschikbaar zijn. De EPB-bekendmaking wordt ondertekend door de opdrachtgever, de architect en de EPB-adviseur.
- **De EPB-aangifte** wordt opgesteld door de EPB-adviseur na de uitvoering van het werk op basis van het technisch dossier. Ze beschrijft, voor het gebouw zoals het is gebouwd, de maatregelen die werden getroffen met het oog op de naleving van de EPB-eisen en bepaalt door een berekening of deze eisen werden nageleefd. De EPB-aangifte wordt ondertekend door de opdrachtgever, de architect en de EPB-adviseur en wordt verstuurd naar Leefmilieu Brussel - BIM.

- **Het EPB-certificaat** (alleen voor nieuwe gebouwen) wordt opgesteld door Leefmilieu Brussel-BIM op basis van de EPB-aangifte. Het drukt het resultaat uit van de berekening of van de beoordeling van de algemene energieprestatie van het gebouw in een of meer cijfermatige of alfanumerieke indicatoren. Het heeft tot doel de potentiële koper of huurder van een gebouw te informeren over het energieprestatiepeil van het gebouw.
- **De administratieve boetes** worden opgelegd door Leefmilieu Brussel-BIM wanneer uit de EPB-aangifte blijkt dat de EPB-eisen niet werden nageleefd, en/of wanneer de inspectie aan het licht brengt dat de EPB-aangifte niet overeenkomt met de realiteit.

Vereenvoudigde procedure voor eenvoudige renovatie

- **Het EPB-voorstel** moet bij elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor een eenvoudige renovatie worden gevoegd. Dit voorstel beoogt de invoering van een ontwerpbenadering die rekening houdt met de EPB-eisen vanaf het begin van het project, en het omvat een overzicht van de maatregelen die werden voorzien om te voldoen aan de EPB-eisen. Het wordt ondertekend door de opdrachtgever en door de architect. De inhoud van het EPB-voorstel wordt gepreciseerd in de uitvoeringsbesluiten. Voor **gebouwen van minder dan 1 000 m²** wordt het voorstel vereenvoudigd.
- **De vereenvoudigde EPB-aangifte** wordt, **vóór** het begin van de werken, door de opdrachtgever verstuurd naar de overheid die de stedenbouwkundige vergunning aflevert. Ze omvat verschillende administratieve gegevens en beschrijft, voor de geplande werken, de maatregelen die werden genomen met het oog op de naleving van de EPB-eisen, en bepaalt aan de hand van een berekening of de vereiste eisenniveaus worden nageleefd. Ze wordt ondertekend door de opdrachtgever en door de architect.
- **Sancties** zijn voorzien voor niet-naleving van de eisen.

4. VOOR DE OPENBARE GEBOUWEN

4.1. HET UITHANGEN VAN EEN ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

In gebouwen met een totale oppervlakte van meer dan 1000 m², die worden gebruikt door openbare diensten of instellingen die aan openbare dienstverlening doen en die worden bezocht door een groot aantal personen, moet een energieprestatiecertificaat worden uitgehangen op een voor het publiek duidelijk zichtbare wijze.

4.2. DE AANBEVELINGEN

Het energieprestatiecertificaat moet eveneens aanbevelingen bevatten voor de verbetering van de energieprestaties van het gebouw, maar mag geen enkele verplichting opleggen om werken uit te voeren om te beantwoorden aan specifieke energievereisten.

5. VOOR GEBOUWEN DIE BESTEMD ZIJN VOOR VASTGOEDTRANSACTIES

5.1. DE ENERGIEPRESTATIE

Een energieprestatiecertificaat moet worden opgesteld **vóór** alle vastgoedtransacties van een bestaand gebouw: te koop zetten, toekenning van een zakelijk recht, verhuring, sluiting van een onroerende leasingovereenkomst enz.

Het heeft tot doel de kandidaat-koper of de potentiële huurder te informeren over het energieprestatieniveau van het gebouw. De referentiewaarden die zijn opgenomen in het certificaat stellen de belanghebbenden in staat de energieprestaties van het gebouw te beoordelen en te vergelijken met die van andere gebouwen.

De energieprestatie van een gebouw wordt duidelijk uitgedrukt en moet een indicator bevatten voor de CO₂-uitstoot.

Het certificaat moet worden opgesteld door een erkend certificateur.

Er zijn sancties voorzien voor gevallen van niet-naleving van deze verschillende maatregelen.

5.2. DE AANBEVELINGEN

Het energieprestatiecertificaat bevat ook aanbevelingen voor de verbetering van de energieprestatie van het gebouw, maar legt geen verplichtingen op om werken uit te voeren teneinde te voldoen aan specifieke energie-eisen.

6. VOOR DE TECHNISCHE INSTALLATIES

6.1. DE PLAATSING, VERVANGING OF WIJZIGING VAN EEN TECHNISCHE INSTALLATIE

De plaatsing, vervanging of wijziging van een technische installatie voor de productie van warmte en koude moet voldoen aan energieprestatie-eisen bij de installatie en gedurende de exploitatieperiode.

6.2. CONTROLE EN ONDERHOUD VAN DE BESTAANDE TECHNISCHE INSTALLATIES

De technische installaties voor de productie van warmte en koude moeten periodiek worden gecontroleerd en onderhouden. Het gaat hoofdzakelijk om verwarmingsketels met niet-hernieuwbare vloeibare of vaste brandstof en om airconditioningssystemen.

De controle moet worden uitgevoerd door een geregistreerde controleur die ook advies geeft en aanbevelingen doet over een eventuele vervanging, mogelijke wijzigingen en alternatieve oplossingen. Het onderhoud moet worden uitgevoerd door een erkend technicus.

Administratieve boetes en sancties zijn voorzien in het geval van niet-naleving van deze bepalingen.

7. DE VOORDELEN VAN EPB

Investeren in een gebouw met goede energieprestaties omvat een hele reeks voordelen:

- Een verbetering van ons leefmilieu. Door minder energie te gebruiken, verminderen we de hoeveelheid broeikasgassen in de lucht.
- Een gezonde woning met een groter comfort en dus een betere gezondheid van de bewoners.
- Een jaarlijkse besparing doordat de energierekening aanzienlijk lager is. Bovendien worden de investeringen op het vlak van isolatie of energiebesparingen gemiddeld terugverdiend binnen een termijn van 5 jaar.
- Gebouwen met meer waarde op de markt van de verkoop en de verhuur. Het energieprestatiecertificaat stelt de kandidaat-kopers of -huurders in staat de energieprestatie van het gebouw te beoordelen en te vergelijken met die van andere gebouwen.

8. CONCLUSIES

Het hoofddoel van de Europese richtlijn is de verbetering van de energieprestaties en van het binnenklimaat van de gebouwen te stimuleren, de behoefte aan primaire energie te minimaliseren en zo de CO₂-emissies te verminderen.

De Brusselse ordonnantie wil de professionals uit de bouw en de opdrachtgevers er ook toe aansporen rekening te houden met de energiedimensie van hun renovatie- of bouwprojecten vanaf het ontwerp ervan.

De Brusselse ordonnantie voert procedures in die erop gericht zijn energieprestaties te bereiken die voldoen aan de eisen, maar niet met het doel een vergunning te krijgen. Deze procedures vermijden vertragingen of stilleggingen van een project, zowel op het niveau van de verschillende vergunningen als tijdens de uitvoering van de werken, maar voorziet, op het einde van de procedure, een systeem van administratieve boetes voor niet-naleving van de EPB-eisen.

Opdat de professionals uit de bouw en de opdrachtgevers de concretisering van de EPB als een echte opportuniteit zouden zien, zijn verschillende acties voorzien:

- Informatie gericht tot een grote doelgroep
- Een Vademecum van het type "gebruiksaanwijzing", een administratieve en technische praktische gids
- Opleidingen voor nieuwe tussenkomenende partijen: EPB-adviseurs, certificateurs, controleurs, technici.
- Opleidingen voor de betrokken professionals: architecten, studiebureaus, aannemers, bouwdirecties, enz..
- Een hulp- en berekeningssoftware
- Een "helpdesk.
