

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2025/005414]

3 JULI 2025. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het EPB-certificaat en tot opheffing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 juni 2008 betreffende het energieprestatiecertificaat voor nieuwe EPB-wooneenheden en Niet-Residentiële EPB-eenheden, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 februari 2011 betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor EPB-wooneenheden en van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 februari 2011 betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor de tertiaire eenheden

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de Ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing, artikelen 2.2.4/1, § 3 en § 4, 2.2.4/3, § 3, 2.2.13, § 1, 1° en § 3, zoals respectievelijk gewijzigd door artikelen 20, 22 en 39, van de ordonnantie van 7 maart 2024 tot wijziging van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing met het oog op de implementatie van de strategie voor de renovatie van de gebouwen ;

Gelet op de ordonnantie van 7 maart 2024 tot wijziging van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing met het oog op de implementatie van de strategie voor de renovatie van de gebouwen, artikel 79, § 1;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 juni 2008 betreffende het energieprestatiecertificaat voor nieuwe EPB-wooneenheden en Niet-Residentiële EPB-eenheden ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 februari 2011 betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor EPB-wooneenheden ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 februari 2011 betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor de tertiaire eenheden ;

Gezien de gelijke kansentest, zoals bepaald in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot uitvoering van de ordonnantie van 4 oktober 2018 tot invoering van de gelijke kansentest, uitgevoerd op 29 maart 2024;

Gelet op het advies A-2024-017 van de Raad voor het Leefmilieu voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gegeven op 20 juni 2024;

Gelet op het advies A-2024-037 van Brupartners, gegeven op 20 juni 2024;

Gelet op het advies 77.232/16 van de Raad van State, gegeven op 23 december 2024, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973 ;

Op voordracht van de Minister belast met Energie;

Na beraadslaging,

Besluit:

HOOFDSTUK 1. — *Algemene bepalingen*

Afdeling 1. — Omzetting

Art. 1.1.1

Dit besluit zet gedeeltelijk richtlijn (EU) 2024/1275 van het Europees parlement en de Raad van 24 april 2024 betreffende de energieprestatie van gebouwen om.

Afdeling 2. — Definities

Art. 1.2.1

Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1° Ordonnantie: de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing;

2° Besluit Indicatoren en EPB-eisen : het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 juli 2025

betreffende de berekening van de indicatoren van het EPB-certificaat en de EPB-eisen en houdende opheffing en wijziging van meerdere uitvoeringsbesluiten van de Ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing ;

3° Besluit Richtlijnen : het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 januari 2017 tot vaststelling van alle richtlijnen en criteria die nodig zijn voor het berekenen van de energieprestatie van de EPB-eenheden en houdende wijziging van uitvoeringsbesluiten meerdere van de Ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing;

4° Besluit Erkenning : het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 juli 2025

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

5° EPB-Wooneenheid : EPB-eenheid zoals bepaald in artikel 1, 4° van het besluit Richtlijnen ;

6° Niet-Residentiële EPB-eenheid : EPB-eenheid zoals bepaald in artikel 1, 5° van het besluit Richtlijnen ;

7° Minister: de minister van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die het energiebeleid tot zijn bevoegdheden telt;

8° Software : software zoals bepaald in artikel 1.2.1, 4° van het besluit Erkenning ;

9° Tussentijds verslag : het tussentijds verslag zoals bedoeld in artikel 2.2.12, 2° van de ordonnantie ;

10° Samenvattend rapport : het samenvattend rapport zoals bedoeld in artikel 2.2.4/3, § 2, 3° van de ordonnantie.

Afdeling 3. — Toepassingsgebied

Art. 1.3.1

Dit besluit is van toepassing op de EPB-Wooneenheden en de Niet-Residentiële EPB-eenheden.

HOOFDSTUK 2. — *Vorm en inhoud van het EPB-certificaat, het tussentijds verslag en het samenvattend rapport*

Afdeling 1. — Vorm en inhoud van het EPB-certificaat

Art. 2.1.1

De cijferindicatoren in het EPB-certificaat worden berekend in overeenstemming met de bepalingen van het besluit Indicatoren en EPB-eisen.

Art. 2.1.2

§ 1. Het EPB-certificaat wordt opgesteld met behulp van de software. Het is in overeenstemming met het per bestemming vastgelegde model en bevat minstens:

1° de elementen zoals voorzien in artikel 2.2.4/1, § 1 van de ordonnantie ;

2° de energieprestatie uitgedrukt door de energieklassen-indicator, zoals respectievelijk vastgelegd door de Minister voor de EPB-Wooneenheden en de Niet-Residentiële EPB-eenheden;

3° de uitgiftedatum van het EPB-certificaat ;

4° de aanduiding of de EPB-eisen worden nageleefd of niet ;

5° de ingevoerde gegevens om het EPB-certificaat op te stellen.

De aanbevelingen bedoeld in artikel 2.2.4/1, § 1 van de ordonnantie zijn gepresenteerd op zodanige wijze dat de begunstigde van het EPB-certificaat de duidelijkste, meest volledige en in volgorde van prioriteit ingedeelde informatie krijgt over de maatregelen die kunnen worden genomen om de energieprestatie en de vermindering van de operationele broeikasgasemissies te verbeteren. Deze aanbevelingen hebben betrekking op werken die verband houden met afzonderlijke elementen van de warmteverliesoppervlakte of de technische installaties van de EPB-eenheid of het gebouw waarin deze is ondergebracht, maar ook op werken die kunnen worden uitgevoerd in het kader van een globale renovatie die bedoeld is om te voldoen aan de energieprestatievereisten die krachtens artikel 2.2.3, § 2 van de ordonnantie aan de EPB-eenheid worden opgelegd.

§ 2. De Minister kan het soort aanbevelingen en hun kosteneffectiviteit bepalen, met name dat in deze aanbevelingen wordt aangegeven of de systemen voor verwarming, ventilatie en klimaatregeling kunnen worden aangepast, of een beoordeling van de resterende levensduur van de verwarming -of klimaatregelingssystemen.

De Minister bepaalt de in § 1 bedoelde modellen.

Afdeling 2. — Vorm en inhoud van het tussentijds verslag en het samenvattend rapport

Art. 2.2.1

Het tussentijds verslag wordt opgesteld met behulp van de software en bevat, naast de in artikel 2.2.12, 2°, d) en e) van de ordonnantie vermelde elementen, dezelfde indicatoren als degene die zijn voorzien voor het EPB-certificaat in artikel 2.2.4/1, § 1 van de ordonnantie.

Art. 2.2.2

§ 1. Het samenvattend rapport wordt opgesteld met behulp van de software. Het is in overeenstemming met het model en bevat minstens:

1° de identificatie- en contactgegevens van de vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars of de persoon die optreedt in uitvoering van de artikelen 2.2.4/3 van de ordonnantie en de EPB-eenheden waaruit ze bestaat, met inbegrip van hun aandeel, zoals opgenomen in de basisakte ;

2° de relevante informatie over de elementen in de gemeenschappelijke delen die een impact kunnen hebben op de energieprestatie van de EPB-eenheden;

3° een prioritering voor de aanbevelingen, zoals bedoeld in artikel 2.2.4/3, § 2, 3° van de ordonnantie, die worden vermeld in het EPB-certificaat van elke EPB-eenheid en door de identificatie van degene die van toepassing zijn op de gemeenschappelijke delen;

4° de energieklassen-indicator van elke EPB-eenheid.

§ 2. De Minister bepaalt het in § 1 bedoelde model.

HOOFDSTUK 3. — Einde van de geldigheid van het EPB-certificaat en opstelling van het EPB-certificaat door Leefmilieu Brussel

Art. 3.1.1

§ 1. Leefmilieu Brussel beëindigt de geldigheid van het EPB-certificaat in de volgende gevallen :

1° het EPB-certificaat werd niet opgesteld met inachtneming van de verplichtingen van de EPB-deskundige, zoals bedoeld in de ordonnantie en in de afdeling 2 van hoofdstuk 2 van het besluit Erkenning en op voorwaarde dat de energieverbruik-indicator uitgedrukt op het niet-conforme EPB-certificaat meer dan vijftien procent afwijkt van de gecorrigeerde indicator ;

2° de Minister stelt vast dat de vergelijkbaarheid van het EPB-certificaat met de overeenkomstig artikelen 2.1.1 en 2.1.2 van dit besluit opgestelde EPB-certificaten niet langer gewaarborgd is, na een belangrijke wijziging van de krachtens artikel 2.2.2, § 1 van de ordonnantie vastgelegde berekeningsmethode.

§ 2. Leefmilieu Brussel kan in de volgende gevallen de geldigheid van het EPB-certificaat beëindigen:

1° de EPB-aangifte waarop het certificaat is gebaseerd, weerspiegelt de realiteit niet of er is door een procedurefout iets misgelopen met het opstellen van het certificaat;

2° het EPB-certificaat weerspiegelt niet langer de energieprestatie van de EPB-eenheid omdat er na de opstelling van het EPB-certificaat werkzaamheden aan de EPB-eenheid zijn uitgevoerd die aan de volgende voorwaarden voldoen:

a) minstens 15% van de warmteverliesoppervlakte is gewijzigd of;

b) er is minstens een technische installatie geplaatst of vervangen;

3° het EPB-certificaat werd niet opgesteld met inachtneming van de verplichtingen van de EPB-deskundige, zoals bedoeld in de ordonnantie en in de afdeling 2 van hoofdstuk 2 van het besluit Erkenning °;

4° er werd voor dezelfde EPB-eenheid een recenter EPB-certificaat opgesteld.

§ 3. Om het einde van de geldigheid van een EPB-certificaat aan te kondigen, kan Leefmilieu Brussel zich baseren op:

1° de resultaten van de door Leefmilieu Brussel uitgevoerde of op grond van artikel 2.5.4 van de ordonnantie georganiseerde kwaliteitscontrole;

2° de informatie uit de energiedatabank, zoals bedoeld in artikel 2.2.18, § 1 van de ordonnantie.

§ 4. Het door Leefmilieu Brussel verklaard einde van de geldigheid wordt in het gebouwenpaspoort meegedeeld aan de houder van een zakelijk recht op de betrokken EPB-eenheid en, indien van toepassing, aan de vereniging van mede-eigenaars.

Art. 3.1.2

§ 1. Leefmilieu Brussel kan in de volgende gevallen een EPB-certificaat opstellen:

1° wanneer er geen enkele werken in de EPB-eenheid zijn uitgevoerd na het verstrijken van het EPB-certificaat;

2° wanneer de gegevens betreffende een EPB-eenheid met een geldig EPB-certificaat worden bijgewerkt in de energiedatabank, zoals bedoeld in artikel 2.2.18, § 1 van de ordonnantie;

3° voor de eenvoudig gerenoveerde EPB-eenheden, wanneer er geen enkele EPB-deskundige werd aangesteld en voor zover er vóór de werken een EPB-certificaat werd opgesteld voor deze EPB-eenheid;

4° wanneer de erkenning van de EPB-deskundige bedoeld in artikelen 2.2.8 en 2.2.9 van het besluit Erkenning is geschorst of ingetrokken.

§ 2. Het door Leefmilieu Brussel opgestelde EPB-certificaat wordt in het gebouwenpaspoort meegedeeld aan de houder van een zakelijk recht op een betrokken EPB-eenheid.

HOOFDSTUK 4. — Bekendmaking en informatie

Art. 4.1.1

In de bekendmaking over de transactie bedoeld in artikel 2.2.13, § 1, van de ordonnantie wordt de volgende informatie meegedeeld:

1° de energieverbruik-indicator van de EPB-eenheid uitgedrukt in overeenstemming met artikel 2.1.1 van het besluit Indicatoren en EPB-eisen en;

2° de energieklassen-indicator, zoals bedoeld in artikel 2.1.2, § 1, 2° van dit besluit.

Deze informatie wordt overgenomen van het EPB-certificaat en desgevallend van het tussentijds verslag en het samenvattend rapport.

Art. 4.1.2

§ 1. De aanwezige informatie in de akte van de vastgoedtransactie bedoeld in artikel 2.2.13, § 1, 3° van de ordonnantie, die wordt overgenomen van het EPB-certificaat of van het tussentijds verslag en in voorkomend geval het samenvattend rapport, is :

1° de informatie die wordt vermeld in de bekendmaking, in overeenstemming met artikel 4.1.1 van dit besluit;

2° het nummer en de uitgiftedatum van de geldigheid van het EPB-certificaat of de identificatie van het tussentijds verslag en in voorkomend geval het samenvattend rapport;

3° de aanduiding of de EPB-eisen worden nageleefd of niet;

4° de verklaring dat de partijen bij de transactie elk een kopie van het volledige EPB-certificaat of het tussentijds verslag en in voorkomend geval het samenvattend rapport hebben ontvangen.

§ 2. De notaris die is belast met het opmaken van de authentieke akte met betrekking tot een van de transacties bedoeld in artikel 2.2.13, § 1 van de ordonnantie, deelt Leefmilieu Brussel uiterlijk binnen vijftien werkdagen na de ondertekening van deze authentieke akte mee dat:

1° bij de onderhandse akte die aan de notariële akte voorafging, geen enkel geldig EPB-certificaat beschikbaar was voor één of meerdere EPB-eenheden die in de authentieke akte zijn opgenomen;

2° op de datum van de authentieke akte geen enkel geldig EPB-certificaat beschikbaar was voor één of meer betrokken EPB-eenheden.

§ 3. De notaris deelt de nodige informatie mee voor de identificatie van de EPB-eenheden waarvoor hij Leefmilieu Brussel inlicht in toepassing van paragraaf 2.

HOOFDSTUK 5. — *Overgangs-, opheffings- en slotbepalingen*

Art.5.1.1

Voor de toepassing van de artikelen 3.1.1, § 3 en 3.1.2, § 2 van dit besluit en zolang het gebouwenpaspoort niet functioneert worden het door Leefmilieu Brussel verklaard einde van de geldigheid van het EPB-certificaat en het door Leefmilieu Brussel opgestelde EPB-certificaat aan de EPB-deskundige en desgevallend aan de aangever meegedeeld.

Art. 5.1.2

§ 1. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 juni 2008 betreffende het energieprestatiecertificaat voor nieuwe EPB-wooneenheden en niet-residentiële EPB-eenheden wordt opgeheven.

§ 2. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 februari 2011 betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor EPB-wooneenheden wordt opgeheven.

§ 3. Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 februari 2011 betreffende het door een certificateur opgestelde EPB-certificaat voor de tertiaire eenheden wordt opgeheven.

Art. 5.1.3

Dit besluit, evenals artikelen 21 en 22 van de ordonnantie van 7 maart 2024 tot wijziging van de ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing met het oog op de implementatie van de strategie voor de renovatie van de gebouwen, treden in werking op een door de Minister vastgestelde datum, rekening houdende met de beschikbaarheid van de software bedoeld in artikel 1.2.1, 4° van het besluit Erkenning.

Art. 5.1.4

De Minister wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 3 juli 2025.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

De Minister-President
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
R. VERVOORT

De Minister van Klimaattransitie, Leefmilieu,
Energie en Participatieve Democratie,
A. MARON