

HOOFDSTUK 2

ENERGIE IN GEBOUWEN



Foto : © Yvan Clavie

Meer informatie op:

<https://leefmilieu.brussels/themas/gebouwen-en-energie>

Dit hoofdstuk is bijgewerkt tot de bepalingen die in werking zijn getreden op 1 januari 2021

INHOUDSTAFEL

VOORNAAMSTE WETSBEPALINGEN	3
DOEL VAN DE WETGEVING	3
VOORNAAMSTE VERPLICHTINGEN	4
A. EPB-werkzaamheden	4
1) Naleving van de EPB-eisen	4
2) Naleving van de EPB-procedure	5
3) Verzoeken tot afwijking.....	5
B. EPB-certificaten	6
C. Technische EPB-installaties.....	6
1) EPB-eisen voor technische installaties	6
2) Procedure om de naleving van deze EPB-eisen te waarborgen.....	9
D. Lokaal actieplan voor energieprestaties	9
1) Private instanties	9
2) Voorbeeldfunctie van publieke overheden	9
3) Procedure	9
E. Energieaudit	9
1) In het kader van een procedure betreffende een milieuvergunning.....	9
2) Voor grote ondernemingen.....	10
INBREUKEN	11
SANCTIES.....	12
A. Strafrechtelijke sancties	12
B. Administratieve sancties	12
1) Administratieve geldboete voor overtredingen	12
2) Administratieve geldboete wegens niet-naleving van de EPB-eisen	13



VOORNAAMSTE WETSBEPALINGEN

De voornaamste wetsbepalingen ter zake zijn de volgende:

- Wetboek van inspectie, preventie, vaststelling en bestraffing van milieumisdrijven, en milieuaansprakelijkheid (hierna 'Wetboek van Inspectie en Milieuaansprakelijkheid')¹;
- Brussels Wetboek voor Lucht, Klimaat en Energiebeheersing (hierna 'BWLKE')², in het bijzonder boek 2, titels 1 tot 2 en 4 tot 6;
- Ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen³; en
- De uitvoeringsbesluiten van de hierboven vermelde wetgeving, in het bijzonder:
 - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2007 tot vaststelling van de eisen op vlak van energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen⁴;
 - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 december 2016 betreffende de energieaudit van de grote ondernemingen en de energieaudit van de milieuvergunning⁵;
 - 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 meerdere uitvoeringsbesluiten van de Ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing⁶;
 - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 juni 2018 betreffende het Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie⁷;
 - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2018 betreffende de controle en het onderhoud van verwarmings- en klimaatregelingsystemen en betreffende de erkenning van de personen die deze handelingen uitvoeren⁸; en
 - Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2018 betreffende de voor de verwarmingssystemen en klimaatregelingsystemen van gebouwen geldende EPB-eisen bij hun installatie en tijdens hun uitbatingperiode⁹.

DOEL VAN DE WETGEVING

De wetgeving ter zake heeft verschillende doelstellingen. Ze streeft in de eerste plaats naar de verbetering van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen en technische installaties, alsook van het voorbeeldgedrag van de overheden inzake energieprestaties van de gebouwen en rationeel energieverbruik.

Dit doel kadert in een breder doel dat ernaar streeft de emissies te verminderen van luchtverontreinigende stoffen die precursoren zijn van eutrofiërende, verzurende en troposferische ozon, van broeikasgassen, van persistente organische verontreinigende stoffen en van verontreinigende stoffen die de stratosferische ozonloog aantasten¹⁰, en de primaire energiebehoeften te minimaliseren, vooral de vermindering van de afhankelijkheid van niet-hernieuwbare energiebronnen¹¹.



Foto : © Thinkstock

¹ Ordonnantie van 25 maart 1999, vroeger getiteld 'Ordonnantie betreffende de opsporing, de vaststelling, de vervolging en de bestraffing van misdrijven inzake leefmilieu' (B.S., 24 juni 1999), zoals hernoemd en gewijzigd door de ordonnantie van 8 mei 2014 (B.S., 18 juni 2014).

² Ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing B.S., 21 mei 2013, zoals meermaals gewijzigd onder andere door de ordonnantie van 18 december 2020, van 19 maart 2020, van 6 maart 2019, van 23 juli 2018, van 21 juni 2018, van 14 juni 2018, van 3 mei 2018 of van 7 december 2017.

³ B.S. 26 juni 1997.

⁴ B.S., 5 februari 2008.

⁵ B.S., 27 december 2016.

⁶ B.S., 6 maart 2017.

⁷ B.S., 29 juni 2018.

⁸ B.S., 3 augustus 2018.

⁹ B.S., 3 augustus 2018.

¹⁰ Artikel 1.2.1, 8°, van het BWLKE.

¹¹ Artikel 1.2.1, 2°, van het BWLKE.



VOORNAAMSTE VERPLICHTINGEN

A. EPB-werkzaamheden

1) Naleving van de EPB-eisen

Er gelden uiteenlopende EPB-eisen waaraan nieuwe EPB-eenheden¹², met nieuw gelijkgestelde EPB-eenheden¹³, zwaar gerenoveerde¹⁴ en eenvoudig gerenoveerde EPB-eenheden¹⁵ moeten beantwoorden.

Met '**EPB-eenheid**' wordt bedoeld een verzameling van lokalen in eenzelfde beschermd volume, ontworpen of gewijzigd om afzonderlijk gebruikt te worden en dat beantwoordt aan de definitie van een bestemming vastgelegd door de Regering¹⁶.

Met '**EPB-eisen**' wordt bedoeld alle voorwaarden waaraan een EPB-eenheid en/of een technische installatie moet voldoen op het vlak van energieprestatie, thermische isolatie, binnenklimaat en ventilatie¹⁷.

Met '**nieuwe EPB-eenheid**' wordt bedoeld een EPB-eenheid die het voorwerp vormt van bouwwerkzaamheden waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is¹⁸.

Met '**met nieuw gelijkgestelde EPB-eenheid**' wordt bedoeld een zwaar gerenoveerde EPB-eenheid met bouwwerkzaamheden en/of afbraak-/heropbouwwerken met ten minste 75% van de warmteverliesoppervlakte, met de plaatsing en/of de vervanging van alle technische installaties¹⁹.

Met '**zwaar gerenoveerde EPB-eenheid**' wordt bedoeld een EPB-eenheid die het voorwerp vormt van werkzaamheden waarvan ten minste een deel onderworpen is aan een stedenbouwkundige vergunning en indien er werken zijn die de energieprestatie beïnvloeden op ten minste 50 % van de warmteverliesoppervlakte; alle werken hernomen in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in rekening gebracht, en met de plaatsing of herplaatsing van al haar technische EPB-installaties²⁰.

Met '**eenvoudig gerenoveerde EPB-eenheid**' wordt bedoeld een EPB-eenheid die het voorwerp vormt van werkzaamheden waarvan ten minste een deel onderworpen is aan een stedenbouwkundige vergunning en indien er werken zijn die de energieprestatie beïnvloeden op de warmteverliesoppervlakte; alle werken hernomen in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in rekening gebracht, en waarvan de werken (aan de warmteverliesoppervlakte en aan de technische EPB-installaties) niet binnen de criteria voor zwaar gerenoveerde en met nieuw gelijkgestelde EPB-eenheden vallen²¹.

De eisen verschillen naargelang de EPB-bestemming (wooneenheid, niet-residentieel, gemeenschappelijk deel en andere), de aard van de EPB-werken en de reglementaire EPB-periode. Ze hebben betrekking op aspecten op het vlak van primair energieverbruik, netto-energiebehoefte voor verwarmingen, oververhitting, technische installaties, thermische isolatie en ventilatie.

¹² Artikel 2.2.3, § 1, van het BWLKE; artikelen 8 tot 13 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2007 tot vaststelling van de eisen op het vlak van energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen.

¹³ Artikel 2.2.3, § 1, van het BWLKE; artikelen 8 tot 13 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2007 tot vaststelling van de eisen op het vlak van energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen.

¹⁴ Artikel 2.2.3, § 1, van het BWLKE; artikelen 14 tot 16 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2007 tot vaststelling van de eisen op het vlak van energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen.

¹⁵ Artikel 2.2.3, § 1, van het BWLKE; artikel 18 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2007 tot vaststelling van de eisen op het vlak van energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen.

¹⁶ Artikel 2.1.1, 2°, van het BWLKE.

¹⁷ Artikel 2.1.1, 6°, van het BWLKE.

¹⁸ Artikel 2.1.1, 3°, van het BWLKE.

¹⁹ Artikel 2.2.1, 4° van het BWLKE; artikelen 8 tot 13 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2007 tot vaststelling van de eisen op het vlak van energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen.

²⁰ Artikel 2.1.1, 4°, van het BWLKE; artikel 3ter van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 december 2007 tot vaststelling van de eisen op het vlak van energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen.

²¹ Artikel 2.1.1, 5°, van het BWLKE.



2) Naleving van de EPB-procedure

Bij de EPB-procedure gelden een aantal stappen:

- Aanwijzing van een erkende EPB-adviseur (eventueel de architect). Deze aanwijzing is niet verplicht voor eenvoudig gerenoveerde EPB-eenheden. De EPB-adviseur evalueert of de genomen maatregelen effectief beantwoorden aan de EPB-eisen²².
- Wanneer het project waarvoor een aanvraag is ingediend uit één of meer nieuwe EPB-eenheden bestaat of samengesteld is uit één of meerdere zwaar gerenoveerde EPB-eenheden die samen meer dan 5.000 m² bestrijken, verricht de EPB-adviseur een haalbaarheidsstudie naar de technische, milieugerelateerde en economische haalbaarheid van alternatieve systemen met een hoog rendement, waarvan minstens de systemen die gebruik maken van energie uit hernieuwbare bronnen²³.
- Opmaak van een EPB-voorstel om bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te voegen. Ze bepaalt de EPB-bestemming en de aard van de EPB-werken aan de EPB-eenheden van het project en bijgevolg de EPB-eisen waaraan ze zijn onderworpen.²⁴.
- Opmaak van een kennisgeving van het begin van de werkzaamheden. Deze wordt ten laatste acht dagen voor het begin van de werken verstuurd naar Leefmilieu Brussel (hierna 'LB') voor de nieuwe EPB-eenheden, de met nieuw gelijkgestelde EPB-eenheden, de zwaar gerenoveerde EPB-eenheden en de gemengde projecten²⁵, en naar de stedenbouwkundige vergunningverlenende overheid voor de eenvoudig gerenoveerde eenheden²⁶;
- De aangever informeert de EPB-adviseur of de architect over alle gegevens die hij nodig heeft voor de berekening van de energieprestatie en de follow-up van de EPB-eisen²⁷.
- Opmaak van een dossier dat het geheel bevat van te bewaren documenten en rechtvaardigingen die ter beschikking worden gehouden van het bestuur en die nodig zijn voor de berekening en de opmaak van de EPB-aangifte. Het wordt opgesteld door de verschillende tussenkomende personen (EPB-adviseur, architect of EPB-aangever²⁸).
- Opmaak van een EPB-aangifte. Deze wordt opgesteld door de EPB-adviseur voor de nieuwe eenheden, de met nieuw gelijkgestelde eenheden, de zwaar gerenoveerde eenheden en de gemengde projecten, door de architect of de EPB-adviseur voor de eenvoudig gerenoveerde eenheden en door de EPB-aangever voor de eenvoudig gerenoveerde eenheden zonder architect. Ze beschrijft de uitgevoerde werken op de werf om de EPB-eisen na te leven en berekent of deze eisen al dan niet zijn nageleefd²⁹.
- Afgifte van een EPB-certificaat door LB voor de nieuwe EPB-eenheden. Dit certificaat moet de referentiewaarden bevatten op basis waarvan de belanghebbenden de energieprestaties van de EPB-eenheid kunnen bekijken, evenals de aanbevelingen voor de rendabele verbetering van de energieprestatie van de EPB-eenheid. Het moet worden kennisgegeven aan de aangever binnen een termijn van twee maanden vanaf de ontvangst van de EPB-aangifte³⁰.



Foto : © Thinkstock

3) Verzoeken tot afwijking

Er bestaan twee soorten afwijkingen (geheel of gedeeltelijk) van de EPB-eisen:

- Voor nieuwe en gerenoveerde EPB-eenheden, wanneer de volledige of gedeeltelijke naleving van de EPB-eisen technisch, functioneel of economisch onhaalbaar is. Aanvragen voor deze soort afwijking worden door de EPB-aangever ingediend bij de overheid waaraan de kennisgeving van het begin van de werkzaamheden wordt bezorgd³¹; en

²² Artikel 2.2.9, § 1 en artikel 2.2.10 van het BWLKE.

²³ Artikel 2.2.7, § 1 van het BWLKE.

²⁴ Artikel 2.2.5, § 1, en artikel 2.2.6. van het BWLKE.

²⁵ Een gemengd project is een project dat meerdere EPB-eenheden van verschillende EPB-werken bevat, waarvan minstens één EPB-eenheid eenvoudig gerenoveerd is.

²⁶ Artikel 2.2.8, § 1 van het BWLKE.

²⁷ Artikel 2.2.10, § 1 van het BWLKE.

²⁸ Artikel 2.2.10 van het BWLKE.

²⁹ Artikel 2.1.1, 9°, artikel 2.2.10, § 4, en artikel 2.2.11 van het BWLKE.

³⁰ Artikel 2.1.1, 11°, artikel 2.2.12 en artikel 2.2.13 van het BWLKE.

³¹ Artikel 2.2.4, § 1 en 2 van het BWLKE.



- voor goederen die het voorwerp uitmaken van een renovatie en die beschermd zijn of ingeschreven staan op de bewaarlijst, of waarvoor de bescherming of inschrijving op de bewaarlijst gepland staat, wanneer de volledige of gedeeltelijke naleving van de EPB-eisen het behoud van het beschermde erfgoed op het spel zet. Er moet geen aanvraag tot afwijking worden ingediend door de EPB-aangever, het is de vergunningverlenende overheid die beslist om deze afwijking toe te kennen³².

B. EPB-certificaten

Elke persoon die, voor eigen rekening of als tussenpersoon, wil overgaan tot een vastgoedtransactie met betrekking tot een EPB-eenheid, met inbegrip van de gedeeltelijke verkoop, de verhuring, de overdracht van huur, de sluiting van een onroerende leasingovereenkomst, de overdracht van een zakelijk recht of de vestiging van een zakelijk recht onder levenden onder bezwarende titel, met uitzondering van onteigeningen, verdeling of met verdeling gelijkgestelde akten, erfdiensbaarheden, hypotheekvestiging, huwelijkscontracten en de wijziging ervan³³:

- duidt in de bekendmaking hiervan ondubbelzinnig de informatie betreffende de energieprestatie van het goed aan;
- bezorgt op elk verzoek en gratis een kopie van het EPB-certificaat of het tussentijds verslag; en
- vergewist zich ervan dat de informatie over het EPB-certificaat voorkomt in de vastgoedtransactie.

Wanneer de globale oppervlakte van de EPB-eenheden die veelvuldig door het publiek worden bezocht in eenzelfde gebouw groter is dan 500 m² en waarvoor een EPB-certificaat is opgemaakt, wordt het EPB-certificaat geafficheerd op een opvallende plaats die duidelijk zichtbaar is voor het publiek³⁴.

C. Technische EPB-installaties

1) EPB-eisen voor technische installaties

Er zijn verschillende specifieke technische EPB-eisen van toepassing op bepaalde technische installaties (verwarming en klimaatregeling).

Deze eisen hebben betrekking op de goede werking van waterverwarmingstoestellen op gas en verwarmingsketels (de staat van afvoerkanalen, verbranding en uitstoot, ventilatie, veiligheid, enz.), van verwarmingssystemen (dimensioneringsnota van de verwarmingsketels, thermische isolatie van leidingen en toebehoren, regulering, enz.) en van klimaatregelingsystemen (energiemeting en –boekhouding, dimensioneringsnota, thermische isolatie van leidingen en toebehoren, enz.)³⁵.

De EPB-oplevering van verwarmingssystemen, de periodieke controle van verwarmingsketels en waterverwarmingstoestellen op gas, de diagnose en het onderhoud van klimaatregelingsystemen, de verplichtingen die rusten op eigenaars, houders of aangevers alsook op EPB-verwarmingstekeltechnici, EPB-verwarmingsadviseurs en EPB-klimaatregelingsadviseurs die deze controlehandelingen uitvoeren, maken eveneens het voorwerp uit van specifieke bepalingen³⁶.



Foto : © Thinkstock

In het bijzonder voor **verwarmingssystemen**:

- het verwarmingssysteem moet het voorwerp uitmaken van een EPB-oplevering ten laatste één maand na de ingebruikname van de verwarmingsketel³⁷. De EPB-afgifte van een verwarmingssysteem bestaat uit een controle van de naleving van de eisen op het vlak van de goede werking van de verwarmingsketels en van de technische eisen betreffende verwarmingssystemen vastgelegd in de regelgeving;

³² Artikel 2.2.4, § 4, van het BWLKE.

³³ Artikel 2.2.13, § 2, en artikel 2.2.14, § 1, van het BWLKE. Zie ook het ministerieel besluit van 18 januari 2019 tot vaststelling van het model van het door Leefmilieu Brussel opgestelde EPB-certificaat voor de EPB-Wooneenheden, en de EPB-eenheden Onderwijs, Kantoren en diensten (B.S. 8 maart 2019).

³⁴ Artikel 2.2.14, § 2/1 van het BWLKE. Zie ook het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 december 2018 betreffende het EPB-certificaat Openbaar gebouw (B.S. 24 januari 2019) en het ministerieel besluit van 14 juni 2019 tot vaststelling van het model van het EPB-certificaat Openbaar gebouw (B.S. 6 augustus 2019).

³⁵ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2018 betreffende de voor de verwarmingssystemen en klimaatregelingsystemen van gebouwen geldende EPB-eisen bij hun installatie en tijdens hun uitbatingperiode

³⁶ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2018 betreffende de controle en het onderhoud van verwarmings- en klimaatregelingsystemen en betreffende de erkenning van de personen die deze handelingen uitvoeren.

³⁷ Art. 2.1.1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2018 betreffende de controle en het onderhoud van verwarmings- en klimaatregelingsystemen en betreffende de erkenning van de personen die deze handelingen uitvoeren.



- de EPB-periodieke controle wordt over het algemeen uitgevoerd³⁸:
 - bij de plaatsing of vervanging van een waterverwarmingstoestel dat werkt op een gasvormige vloeistof;
 - na elke interventie aan het verbrandingsgedeelte van een verwarmingsketel of waterverwarmingstoestel, inclusief na de vervanging van een brander;
 - minimum om de twee jaar voor verwarmingsketels en waterverwarmingstoestellen die werken op een gasvormige brandstof;
 - minimum elk jaar voor verwarmingsketels die werken op een vloeibare brandstof;
 - na een conformiteitsstelling die werd uitgevoerd nadat de EPB-periodieke controle van een verwarmingsketel of waterverwarmingstoestel toegelaten heeft vast te stellen dat een of meerdere EPB-eisen niet werden nageleefd³⁹.

Deze verplichtingen worden hernomen in de tabel hieronder, waarin ook aangeduid staat wie de controle of het onderhoud moet uitvoeren:

Uw situatie	Wat ?	Wanneer ?	Door wie ?
Ik heb een verwarmingsketel op gas Ik heb een waterverwarmingstoestel op gas	EPB-periodieke controle = controle die onderhoud omvat	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Om de 2 jaar ✓ Bij de plaatsing van het waterverwarmingstoestel ✓ Bij een ingreep op het verbrandingsgedeelte ✓ Bij de verplaatsing van een toestel op hetzelfde systeem 	EPB-verwarmingstechnicus
Ik heb een verwarmingsketel op mazout	EPB-periodieke controle = controle die onderhoud omvat	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Jaarlijks ✓ Bij een ingreep op het verbrandingsgedeelte ✓ Bij de verplaatsing van een toestel op hetzelfde systeem 	EPB-verwarmingstechnicus
Ik installeer of vervang mijn verwarmingsketel	EPB-oplevering	Uiterlijk een maand na de indiening	EPB-verwarmingstechnicus type 1 of type 2
Ik heb een verwarmingsketel van meer dan 100 kW of een systeem bestaande uit meerdere verwarmingsketels *	EPB-diagnose verwarming	Om de 5 jaar	EPB-verwarmingstechnicus type 2

*Uitzondering: De EPB-diagnose verwarming is niet verplicht als het verwarmingssysteem is opgenomen in een PLAGE-programma of als er een nog geldige energieaudit is in het kader van een milieuvergunning grootverbruiker.

Wanneer de verwarmingsketel of het waterverwarmingstoestel niet alle eisen betreffende de goede werking naleeft en geen afwijking werd toegekend, vermeldt het attest dat het toestel niet conform is.

³⁸ Art. 2.2.1, § 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2018 betreffende de controle en het onderhoud van verwarmings- en klimaatregelingsystemen en betreffende de erkenning van de personen die deze handelingen uitvoeren.

³⁹ Art. 2.2.3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2018 betreffende de controle en het onderhoud van verwarmings- en klimaatregelingsystemen en betreffende de erkenning van de personen die deze handelingen uitvoeren.



De eigenaar beschikt over 5 maanden om het toestel in orde te brengen en een nieuwe controle te plannen.

Tijdens een EPB-periodieke controle van conformiteitsstelling gaat de EPB-verwarmingstechnicus alleen de naleving van de eisen betreffende de goede werking na en stelt hij een attest van conformiteitsstelling op. Er moet geen nieuw onderhoud gebeuren.

Als de verwarmingsketel wordt vervangen moet er een EPB-afgifte plaatsvinden. Er moet dus geen EPB-periodieke controle van conformiteitsstelling meer gebeuren.

De verplichting om deze regelgeving na te leven rust op de eigenaar. Als er een milieuvergunning is rust de verplichting op de houder van de vergunning. Het standaardmodel van een huurovereenkomst voorziet dat de EPB-periodieke controle ten laste is van de huurder.

Als het attest van de EPB-periodieke controle besluit dat het toestel niet conform is aan de EPB-regelgeving, valt de conformiteitsstelling ten laste van de eigenaar-verhuurder, die een EPB-periodieke controle van conformiteitsstelling moet plannen en betalen.

Voor wat betreft de EPB-diagnose van **klimaatregelingssystemen**, wordt dit over het algemeen uitgevoerd⁴⁰ :

- periodiek, met inachtneming van een maximumtermijn tussen twee opeenvolgende controles. Deze maximumtermijn hangt af van het effectief nominaal vermogen van het klimaatregelingssysteem overeenkomstig de volgende tabel:

Effectief nominaal vermogen van het klimaatregelingssysteem	Maximumtermijn tussen twee controles
> 12 en ≤ 100 kW	15 jaar
> 100 kW	5 jaar

- na de plaatsing van een nieuw klimaatregelingssysteem of na de wijziging van een bestaand klimaatregelingssysteem, als het effectief nominaal vermogen van het toegevoegde of vervangen gedeelte groter is dan of gelijk is aan 50 % van het effectief nominaal vermogen van het klimaatregelingssysteem na de werken. In dit geval wordt de EPB-diagnose ten laatste 6 maand na de ingebruikname uitgevoerd;
- na een conformiteitsstelling die werd uitgevoerd nadat de EPB-diagnose van een klimaatregelingssysteem toegelaten heeft om vast te stellen dat een of meerdere EPB-eisen niet werden nageleefd⁴¹.

De diagnose wordt uitgevoerd door een EPB-klimaatregelingsadviseur. Bovendien moet voor elk klimaatregelingssysteem met een effectief nominaal vermogen van meer dan 12 kW, een minimaal onderhoudsprogramma worden uitgevoerd door een professional die beschikt over een bekwaamheidsattest "logboek en minimaal onderhoudsprogramma"⁴².

Als het klimaatregelingssysteem niet aan alle vereisten met betrekking tot het systeem voldoet en er geen enkele afwijking is toegestaan of het minimale onderhoudsprogramma niet correct is uitgevoerd, staat in het rapport dat het klimaatregelingssysteem niet conform is. De eigenaar (houder of aangever) beschikt over 12 maanden om het klimaatregelingssysteem conform te maken en een EPB-diagnoseverslag te bekomen dat de conformiteitsstelling aantoont⁴³. De verantwoordelijkheid om deze regelgeving na te leven ligt bij de eigenaar. Als er een milieuvergunning is, rust deze verantwoordelijkheid op de vergunninghouder. Een volledige of gedeeltelijke afwijking van de EPB-eisen kan worden toegekend wanneer de gedeeltelijke of volledige naleving van die eisen technisch, functioneel of economisch niet haalbaar is⁴⁴.

⁴⁰ Art. 3.1.1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2018 betreffende de controle en het onderhoud van verwarmings- en klimaatregelingssystemen en betreffende de erkenning van de personen die deze handelingen uitvoeren.

⁴¹ Art. 3.1.4 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2018 betreffende de controle en het onderhoud van verwarmings- en klimaatregelingssystemen en betreffende de erkenning van de personen die deze handelingen uitvoeren.

⁴² Art. 3.2.1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2018 betreffende de controle en het onderhoud van verwarmings- en klimaatregelingssystemen en betreffende de erkenning van de personen die deze handelingen uitvoeren.

⁴³ Art. 4.1.1, 7° van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2018 betreffende de controle en het onderhoud van verwarmings- en klimaatregelingssystemen en betreffende de erkenning van de personen die deze handelingen uitvoeren.

⁴⁴ Art. 2.2.16 van het BWLKE ; art. 5.1.1 en 5.1.2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2018 betreffende de voor de verwarmingssystemen en klimaatregelingssystemen van gebouwen geldende EPB-eisen bij hun installatie en tijdens hun uitbatingperiode



2) Procedure om de naleving van deze EPB-eisen te waarborgen

Bovendien moet eenieder die gehouden is de EPB-eisen na te leven ervoor zorgen dat de toegankelijke delen van zijn verwarmings- of klimaatsysteem regelmatig worden gecontroleerd door een erkend controleur. Voor verwarmingssystemen moet deze controle op de naleving van de EPB-eisen door een erkend controleur ook gebeuren bij de installatie of de wijziging van een toegankelijk deel.

D. Lokaal actieplan voor energieprestaties

1) Private instanties

De verplichting om een actieplan voor het beheer van energie op te stellen en uit te voeren (hierna 'PLAGE'-programma) geldt voor elke vennootschap of vzw, internationale vereniging zonder winstoogmerk of stichting die eigenaar en/of gebruiker is van gebouwen die samen een oppervlakte van meer dan 100.000 m² bestrijken op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (behalve indien ze valt onder de regeling voor de handel in broeikasgasemissierechten)⁴⁵.

2) Voorbeeldfunctie van publieke overheden

De overheden die eigenaar en/of gebruiker zijn van gebouwen op het grondgebied van het Gewest moeten een PLAGE-programma uitvoeren⁴⁶ indien die gebouwen samen een totale oppervlakte van 50.000 m² innemen of indien ze eigendom zijn van en/of gebruikt worden door een federale, gewestelijke of gemeenschapsoverheid (zonder oppervlaktebeperking).

3) Procedure

Een PLAGE speelt zich af in twee fases: de eerste bestaat in de opstelling van het energiekadaster (van gebouwen en delen van gebouwen met een oppervlakte groter dan 250 m²) en het opmaken van een actieprogramma met behulp van een PLAGE-coördinator aangeduid onder het personeel van het orgaan (privé of publiek); de tweede fase bestaat in het uitvoeren van het actieprogramma. Zowel het opmaken van het programma als de uitvoering ervan worden opgevolgd met de hulp van de PLAGE-coördinator en nagekeken door een PLAGE-revisor die een verslag opstelt. Al deze documenten worden overgemaakt aan LB⁴⁷.

E. Energieaudit

1) In het kader van een procedure betreffende een milieuvergunning

Elke vestiging die als een grote verbruiker (zie definitie hieronder) beschouwd wordt, maakt onderdeel uit van een energieaudit van de milieuvergunning, in geval van aanvraag van⁴⁸:

- (i) milieuvergunning, hernieuwing of verlenging van milieuvergunning van klasse 1A of 1B op voorwaarde dat ze geen betrekking heeft op een milieuvergunning bedoeld in punt (iv) hieronder;
- (ii) milieuvergunning van klasse 1D betreffende een winkel⁴⁹ in de zin van rubriek 90 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 maart 1999 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse IB, IC, ID, II en III, op voorwaarde dat ze geen betrekking heeft op een milieuvergunning bedoeld in punt (iv) hieronder;
- (iii) milieuvergunning, hernieuwing of verlenging van milieuvergunning van klasse 2 afkomstig van een publiekrechtelijke rechtspersoon of betreffende handelingen en werken van openbaar nut, op voorwaarde dat ze geen betrekking heeft op een milieuvergunning bedoeld in punt (iv) hieronder;
- (iv) milieuvergunning ingediend bij LB in overeenstemming met artikel 7bis, § 2 en § 3 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen op voorwaarde dat de wijziging de energie- of oppervlaktecriteria van de vestiging op dusdanige wijze beïnvloedt dat de vestiging in het toepassingsgebied van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 december 2016 betreffende de energieaudit van de grote ondernemingen en de energieaudit van de milieuvergunning treedt.

⁴⁵ Artikel 2.2.22 van het BWLKE.

⁴⁶ Artikel 2.4.3 van het BWLKE.

⁴⁷ Artikel 2.2.23 van het BWLKE.

⁴⁸ Artikel 6 § 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 december 2016 betreffende de energieaudit van de grote ondernemingen en de energieaudit van de milieuvergunning

⁴⁹ Kleinhandelzaken waarvan de verkoopslokale en de lokale die aan de verkoopslokale grenzen en als warenopslagplaats dienen een totale oppervlakte hebben die gelijk is aan of groter is dan 1.000 m², met inbegrip van de oppervlakte die door de toonbanken en andere meubelen wordt ingenomen.



Met 'energieaudit' wordt bedoeld een systematische procedure die tot doel heeft de kenmerken van het energieverbruik van een gebouw of groep van gebouwen, van een activiteit of een industriële of commerciële inrichting, of van publieke of private diensten, in kaart te brengen, de energiebesparingen die op een kostenefficiënte manier kunnen worden gerealiseerd te bepalen en te kwantificeren, en rekening te houden met de resultaten.⁵⁰

Een onderneming wordt beschouwd als grote verbruiker als hij beantwoordt aan één van volgende voorwaarden⁵¹:

- het bestaat uit een winkel in de zin van rubriek 90 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 maart 1999 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse IB, IC, ID, II en III, waarvan het specifieke eindverbruik in elektriciteit en verbranding hoger liggen dan 212 kWh/m respectievelijk 102 kWh/m, of waarvan het totale specifieke eindverbruik hoger ligt dan de limiet bepaald in de bijlage voor winkels;
- het totale primaire verbruik ligt hoger dan 0,1 PJ wanneer de hoofdactiviteit een industriële activiteit is;
- de vloeroppervlakte is groter dan 3500 m² en het totale specifieke eindverbruik ligt hoger dan de limiet van zijn bestemming vastgelegd in de bijlage, wanneer de hoofdactiviteit geen industriële activiteit is;

Deze verplichting geldt echter niet voor aanvragen die onderworpen zijn aan een EPB-voorstel voor gebouwen die:

- uitsluitend bestemd zijn voor huisvesting;
- die als nieuwe of zwaar gerenoveerde EBP-eenheid het voorwerp uitmaken van een EPB-voorstel in de zin van artikel 2.2.5 van het BWLKE;
- die in de voorbije 4 jaar het voorwerp hebben uitgemaakt van een energieaudit overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 december 2016 betreffende de energieaudit van de grote ondernemingen en de energieaudit van de milieuvergunning
- hoofdzakelijk bezet worden één of meerdere organisaties die gecertificeerd zijn volgens de ISO 50.001-norm of die over een ander certificaat van energie- of milieubeheersysteem beschikken zoals bedoeld in artikel 2.5.7 § 2, 1^e streepje van het BWLKE.⁵²

2) Voor grote ondernemingen

Elke onderneming die een vestigingseenheid heeft op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met minstens 250 voltijdsequivalenten of een omzet van 50 miljoen euro of een totale jaarlijkse balans van meer dan 43 miljoen euro moet minstens om de vier jaar⁵³ een energieaudit laten uitvoeren van de vestigingen die gelegen zijn op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en die gedekt zijn door een milieuvergunning, door een erkend auditeur op onafhankelijke wijze⁵⁴.

De onderneming wordt evenwel vrijgesteld van bovenstaande verplichting indien ze een audit heeft laten doen in het kader van een milieuvergunningsaanvraag (en op voorwaarde dat de audit geldig is op het moment dat de onderneming deze uitzondering laat gelden) of indien ze reeds een door een onafhankelijke organisatie gecertificeerd energie- of milieubeheersysteem implementeert dat voldoet aan de relevante normen en reeds voorziet in een energieaudit volgens de voorziene wettelijke minimumcriteria⁵⁵.

Ondernemingen moeten echter de energieaudit opgemaakt in het kader van hun beheersysteem overmaken aan LB door het in te geven in de databank ter beschikking gesteld door LB.

⁵⁰ Artikel 1, 1^o van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 december 2016 betreffende de energieaudit van de grote ondernemingen en de energieaudit van de milieuvergunning, gecombineerd met artikel 2.5.7., § 1, lid 3 van het BWLKE.

⁵¹ Artikel 6 § 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 december 2016 betreffende de energieaudit van de grote ondernemingen en de energieaudit van de milieuvergunning

⁵² Artikel 6 § 4 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 december 2016 betreffende de energieaudit van de grote ondernemingen en de energieaudit van de milieuvergunning

⁵³ Artikel 1, 10^o, artikel 2 § 1 en artikel 9 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 december 2016 betreffende de energieaudit van de grote ondernemingen en de energieaudit van de milieuvergunning

⁵⁴ Artikel 8 § 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 8 december 2016 betreffende de energieaudit van de grote ondernemingen en de energieaudit van de milieuvergunning

⁵⁵ Artikel 2.5.7, § 2, van het BWLKE.



INBREUKEN

De volgende handelingen vormen een inbreuk:

- het als aangever nalaten een EPB-adviseur aan te wijzen⁵⁶;
- het als aangever nalaten de wijziging mee te delen van de aangever, EPB-adviseur of architect⁵⁷;
- het als aangever nalaten om de melding van het begin van de EPB-werkzaamheden te doen⁵⁸;
- het als architect niet nakomen van de EPB-verplichtingen (berekening van de EPB-eisen, opstellen van een EPB-aangifte, bewaren van de documenten en rechtvaardigingen,...) in het geval van een eenvoudig gerenoveerde EPB-eenheid zonder aangeduide EPB-adviseur⁵⁹;
- het als aangever niet nakomen van de verplichtingen inzake inlichtingen aan de EPB-adviseur en de architect en inzake bewaring en ter beschikking stellen van documenten⁶⁰;
- het als architect of aangever niet bezorgen van het rekenbestand of van de EPB-aangifte overeenkomstig de voorschriften⁶¹;
- het als de persoon voor wie deze plicht geldt, niet nakomen van de verplichtingen op het vlak van onderhoud en controle van de verwarmings- of klimaatregelingssystemen⁶²;
- het als de persoon voor wie deze plicht geldt, niet nakomen van de EPB-eisen die van toepassing zijn op de technische installaties en bepaald zijn door de Regering, wat aanleiding kan geven tot gevaren of hinder voor het milieu en de menselijke gezondheid⁶³;
- de niet-naleving van de maatregelen voor bekendmaking en informatie die gelden voor elke persoon die wenst over te gaan tot een vastgoedtransactie met een EPB-eenheid⁶⁴;
- het opstellen, door een aangever, een EPB-adviseur of architect, van een EPB-aangifte die niet strookt met de werkelijkheid⁶⁵;
- het als EPB-adviseur, certificateur, controleur, auditeur, technicus belast met de oplevering van de installaties of als elke andere professional die erkend moet worden door de Regering op grond van het BWLKE, uitoefenen van zijn activiteit zonder daarvoor erkend te zijn⁶⁶;
- het als aangever, beletten de EPB-adviseur of het kwaliteitscontroleorgaan voor activiteiten onderworpen aan een erkenning, zijn recht op vrije toegang tot de werf uit te oefenen⁶⁷;
- voor organen onderworpen aan een PLAGE-programma⁶⁸:
 - het nalaten een PLAGE-coördinator aan te stellen;
 - het nalaten het PLAGE-actieprogramma samen met het verslag van de PLAGE-revisor aan LB mee te delen; of
 - het nalaten het evaluatieverslag samen met het verslag van de PLAGE-revisor aan LB te bezorgen; en
- het door een onderneming die verplicht is een energieaudit uit te voeren omdat ze minstens 250 mensen in dienst heeft en/of een jaaromzet van minstens 50 miljoen euro en/of een jaarlijkse balans van meer dan 43 miljoen euro, nalaten die energieaudit uit te voeren⁶⁹.

⁵⁶ Artikel 2.6.5, a), van het BWLKE.

⁵⁷ Artikel 2.6.5, b), van het BWLKE.

⁵⁸ Artikel 2.6.5, c), van het BWLKE.

⁵⁹ Artikel 2.6.5, d), van het BWLKE.

⁶⁰ Artikel 2.6.5, e), van het BWLKE.

⁶¹ Artikel 2.6.5, f), van het BWLKE.

⁶² Artikel 2.6.5, g), van het BWLKE.

⁶³ Artikel 2.6.5, g), van het BWLKE.

⁶⁴ Artikel 2.6.5, h), i), j) en k), van het BWLKE.

⁶⁵ Artikel 2.6.5, l), van het BWLKE.

⁶⁶ Artikel 2.6.5, m), van het BWLKE.

⁶⁷ Artikel 2.6.5, n), van het BWLKE.

⁶⁸ Artikel 2.6.6, a) tot c), van het BWLKE.

⁶⁹ Artikel 2.6.6, e), van het BWLKE.



SANCTIES

A. Strafrechtelijke sancties

De mogelijke hoofdstraf kan gaan van een gevangenisstraf van 8 dagen tot twee jaar en/of een boete van 50 tot 100.000 euro⁷⁰, onder voorbehoud van verzachtende⁷¹ of verzwarende⁷² omstandigheden en recidive⁷³.

De bevoegde rechtbank is evenwel bij machte om een alternatieve hoofdstraf uit te spreken voor de straf waarvan hierboven sprake is, indien de situatie zich daartoe leent⁷⁴. In dit geval moet de voorkeur worden gegeven aan het uitspreken van een werkstraf⁷⁵.

Het bedrag van de hierboven vermelde boetes is het wettelijke bedrag. In geval van veroordeling moet dit bedrag vermenigvuldigd worden met acht (omdat de wet voorziet dat dit bedrag verhoogd moet worden met 70 opdecimen, d.w.z. 70 decimen van dit bedrag)⁷⁶.

Desgevallend kunnen de bijkomende straffen waarin het Strafwetboek voorziet worden uitgesproken⁷⁷ en kunnen bijkomende maatregelen opgelegd worden door de bevoegde rechtbank⁷⁸.

De beslissing tot veroordeling wordt in het strafregister van de betrokkene opgenomen (behalve bij opschorting van uitspraak of het verstrijken van de voorziene termijn)⁷⁹.

B. Administratieve sancties

1) Administratieve geldboete voor overtredingen

Het bedrag van de alternatieve administratieve boete gaat van 50 tot 62.500 euro⁸⁰, onder voorbehoud van samenloop van meerdere misdrijven⁸¹ en recidive⁸². Dit bedrag kan verlaagd worden onder het wettelijke minimum in geval van verzachtende omstandigheden⁸³.

De alternatieve administratieve geldboete kan gekoppeld worden aan een bevel tot stopzetting van het misdrijf binnen een bepaalde termijn, desgevallend op straffe van een dwangsom⁸⁴. Het totale bedrag van de dwangsom mag niet meer zijn dan 62.500 euro⁸⁵ en kan worden vastgesteld op één bepaald bedrag of op een bedrag per tijdseenheid of per misdrijf. De dwangsom kan worden opgeheven, de looptijd ervan kan worden geschorst gedurende een bepaalde termijn of het bedrag ervan kan worden verminderd op vraag van de persoon aan wie op straffe van een dwangsom het bevel tot stopzetting van het misdrijf binnen een bepaalde termijn werd opgelegd, indien deze persoon in de gehele of gedeeltelijke, definitieve of tijdelijke onmogelijkheid verkeert om aan het bevel te voldoen⁸⁶.

Ten slotte kan een persoon die met een alternatieve administratieve geldboete strafbaar is, vragen om uitstel van de gehele of gedeeltelijke tenuitvoerlegging van de beslissing tot oplegging van een geldboete, indien deze persoon, binnen de periode van vijf jaar voorafgaand aan de vaststelling van het misdrijf, geen alternatieve administratieve geldboete of strafrechtelijke sanctie heeft gekregen wegens een overtreding op de milieuwetgevingen beschermd door het Wetboek van Inspectie en Milieuaansprakelijkheid, voor een overtreding rechtstreeks voorzien in dit Wetboek of voor een overtreding voorzien in de wet betreffende het dierenwelzijn⁸⁷. Het uitstel wordt van rechtswege herroepen indien de betrokken persoon binnen drie jaar vanaf de kennisgeving van de beslissing tot



Foto : © Getty Images

⁷⁰ Artikel 2.6.5 en 2.6.6 van het BWLKE en artikel 31, § 1, van het Wetboek van Inspectie en Milieuaansprakelijkheid.

⁷¹ Artikel 85 van boek I van het Strafwetboek.

⁷² Artikel 32 van het Wetboek van Inspectie en Milieuaansprakelijkheid.

⁷³ Artikel 33 van het Wetboek van Inspectie en Milieuaansprakelijkheid.

⁷⁴ Zie artikelen 37quinquies tot 37septies en artikelen 37octies tot 37undecies van het Strafwetboek

⁷⁵ Artikel 31, §4, van het Wetboek van Inspectie en Milieuaansprakelijkheid.

⁷⁶ Artikel 1 van de wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecimes op de strafrechtelijke boeten (B.S., 3 april 1952).

⁷⁷ Artikel 33bis gecombineerd met artikel 31, tweede lid, van het Strafwetboek en artikelen 35 en 42 tot 43ter van het Strafwetboek.

⁷⁸ Artikelen 34 tot 41 van het Wetboek van Inspectie en Milieuaansprakelijkheid.

⁷⁹ Artikel 590 van het Wetboek van Strafvordering.

⁸⁰ Artikelen 2.6.1 tot 2.6.4 van het BWLKE.

⁸¹ Artikel 590 van het Wetboek van Strafvordering.

⁸² Artikel 52 van het Wetboek van Inspectie en Milieuaansprakelijkheid.

⁸³ Artikel 45, vierde lid, van het Wetboek van Inspectie en Milieuaansprakelijkheid.

⁸⁴ Artikel 46 van het Wetboek van Inspectie en Milieuaansprakelijkheid.

⁸⁵ Artikel 46 van het Wetboek van Inspectie en Milieuaansprakelijkheid.

⁸⁶ Artikel 46, derde lid van het Wetboek van Inspectie en Milieuaansprakelijkheid.

⁸⁷ Artikel 45/1, eerste lid van het Wetboek van Inspectie en Milieuaansprakelijkheid.



oplegging van een alternatieve administratieve geldboete, een nieuw misdrijf begaat waarvoor een alternatieve administratieve geldboete of een strafrechtelijke sanctie wordt opgelegd⁸⁸.

2) Administratieve geldboete wegens niet-naleving van de EPB-eisen

Wanneer uit de EPB-aangifte blijkt dat de EPB-eisen van toepassing op nieuwe EPB-eenheden, met nieuw gelijkgestelde EPB-eenheden, of zwaar of eenvoudig gerenoveerde EPB-eenheden niet werden nageleefd, dan bedraagt de administratieve geldboete die LB kan opleggen aan de aangever tot vijf jaar na de indiening van de EPB-aangifte⁸⁹:

- 60 euro per afwijking van 1 W/K op het vlak van de thermische isolatie van de constructie-elementen;
- 60 euro per afwijking van 1 m² op het vlak van niveau K;
- 4,5 euro per afwijking van 1 kWh/jaar op het vlak van de totale primaire energie;
- 4 euro per afwijking van 1 m³/u op het vlak van de ventilatievoorzieningen;
- 0,48 euro per afwijking van 1.000 Kh per m³ op het vlak van het risico op oververhitting;
- 4,5 euro per afwijking van 1 kWh/jaar op het vlak van de nettobehoeftes voor de verwarming; en
- 125 tot 25.000 euro in functie van het vermogen van de betrokken installaties en van het verschil tussen de EPB-eisen en de vastgestelde situatie voor wat de andere eisen betreft.

Er wordt evenwel slechts een boete opgelegd indien de totale berekende administratieve boete krachtens dit artikel ten minste 125 euro bedraagt⁹⁰.

Wanneer het document opgemaakt na afloop van het onderhoud of de controle van toegankelijke delen van een verwarmingssysteem of van een klimaatregelingssysteem aan het licht brengt dat de EPB-eisen (andere dan degene bedoeld als strafrechtelijke inbreuk) niet zijn nageleefd, gaat het bedrag van de boete van 125 tot 25.000 euro naargelang het vermogen van de betrokken installaties en van het verschil tussen de EPB-eisen en de vastgestelde situatie⁹¹.



Foto : © Yvan Clavie

⁸⁸ Artikel 45/1, tweede lid van het Wetboek van Inspectie en Milieuaansprakelijkheid.

⁸⁹ Artikel 2.6.1, eerste lid, van het BWLKE.

⁹⁰ Artikel 2.6.1, tweede lid, van het BWLKE.

⁹¹ Artikel 2.6.2 van het BWLKE.

