



## Wijzigingen EPB-regelgeving: wijzigingsdecreet 17/02/2017

### Inhoudstafel

INHOUDSTAFEL.....	1
INLEIDING .....	2
1. RECHTSGROND VOOR DE INVOERING VAN HET S-PEIL.....	2
2. TAKEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE AANGIFTEPLICHTIGE EN DE VERSLAGGEVER .....	3
2.1 Aangifteplicht bij overdracht .....	3
2.1.1 Aangifteplicht bij overdracht is uitgebreid naar alle gebouwen, ook bij casco industrie...3	
2.1.2 Overdracht met tussenkomst van een promotor-bouwheer: 3 cumulatieve voorwaarden altijd van toepassing.....	4
2.1.3 Overdracht zonder tussenkomst van een promotor-bouwheer: tussentijds verslag vereist5	
2.2 Aangifteplichtige wordt verantwoordelijk voor het verzamelen van stavingsstukken .....	5
2.3 Functie verslaggever is onverenigbaar met beroep van aannemer .....	6
2.4 Verslaggever stelt een technisch dossier samen .....	7
3. PROCEDURES EN SANCTIES .....	8
3.1 Radicaal digitaal .....	8
3.1.1 Geen 'papierens afdruk' meer vereist .....	8
3.1.2 Aangifteplichtige mag zelf wijziging verslaggever melden .....	8
3.1.3 Elektronische aangetekende zending wordt mogelijk.....	8
3.2 Indieningstermijn .....	8
3.2.1 Indieningstermijn bij innovatieve bouwconcepten (rechtsgrond) .....	8
3.2.2 Indieningstermijn bij gefaseerde vergunning .....	9
3.3 Afschaffing strengere eisen gemeentes.....	9
3.4 Maximumboete voor het niet correct rapporteren wordt afgetopt .....	9



### Inleiding

Na 10 jaar energieprestatierelgeving heeft de bouwsector een grote sprong gemaakt richting energiezuinig (ver)bouwen. De energieprestaties van nieuwe gebouwen verbeteren jaar na jaar en het aanscherpingspad tot bijna energieneutrale nieuwe gebouwen in 2021 ligt vast, zowel voor woningen als voor niet-residentiële gebouwen. De procedures en de administratieve lasten die bij de regelgeving horen, worden om de vier jaar geëvalueerd en, indien nodig, aangepast.

Het VEA startte in 2015 het proces voor het opmaken van de vierde EPB-evaluatie. Die kijkt niet enkel naar de ervaringen met tien jaar EPB-eisen sinds 2006, maar kijkt vooral vooruit naar de Europese doelstelling om vanaf 2021 enkel bijna-energie neutrale (BEN) nieuwe gebouwen te bouwen. In de EPB-evaluatie 2015 onderzocht het VEA of de verschillende domeinen van de energieprestatierelgeving (eisen, methodiek, procedures) klaar zijn om te komen tot BEN-gebouwen. Het baseerde zich op de resultaten van een aantal beleidsvoorbereidende studies en overleg met de sector.

Om de voorstellen uit deze evaluatie te kunnen opnemen in de energieprestatierelgeving is een wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en van het Energiebesluit van 19 november 2010 nodig. Dit document beschrijft de [wijzigingen aan het Energiedecreet](#). De wijzigingen aan het besluit werden al toegelicht in de [nieuwsbrief Nr. 2017-01 \(februari\)](#).

### 1. Rechtsgrond voor de invoering van het S-peil

Zie: [punt 97/1° van artikel 1.1.3 van het Energiedecreet en punt 1.8 in de bijlage bij het Energiedecreet](#).

Voor de EPB-evaluatie in 2015 liet het VEA een studie 'EPB-eisenpakket' uitvoeren door het samenwerkingsverband '3E, Universiteit Gent, Th!nk E en Tri.zone'. Ze kregen de opdracht om een voorstel uit te werken voor een nieuwe indicator voor de energie-efficiëntie van de gebouwschil en een bijhorend eisenpad richting 2021. Deze indicator en de bijhorende grenswaarde werden uitgewerkt in nauw overleg met de betrokken bouwactoren en de andere gewesten. Het voorstel moest rekening houden met gebruikte parameters in de buurlanden en met een grondig onderzoek van de relatie tussen de verschillende ventilatiesystemen en de voorgestelde parameters.

Het eindrapport van de studie stelt een bouwschilindicator voor, 'Schilpeil' of 'S-Peil' genoemd.

De wijziging van het Energiedecreet legt voor de invoer van het S-peil de volgende zaken vast:

- de definitie van het S-peil: het peil dat de energetische prestatie van de schil van de EPB-eenheid weergeeft zoals vastgelegd door de Vlaamse Regering (in het Energiebesluit);
- de berekening van de overschrijding van de S-peileis en de bijhorende boete voor de aangifteplichtige bij niet-voldoen aan de Vlaamse S-peileis;
- de berekening van de overschrijding van de S-peileis en de bijhorende boete voor de verslaggever, indien de EPB-aangifte niet overeenstemt met de werkelijkheid;
- de afronding van het S-peil, tot op twee cijfers na de komma.

De praktische invulling, namelijk de berekeningsmethode en de eisenniveaus voor het S-peil moeten nog vastgelegd worden in een wijziging van het Energiebesluit. Bij goedkeuring van dit wijzigingsbesluit (volgens de huidige planning vóór de zomer) volgt meer inhoudelijke informatie in een nieuwsbrief over de berekening van het S-peil en de opgelegde eisen. Er wordt voorzien om het S-peil in werking te laten treden voor vergunningsaanvragen of meldingen vanaf 1 januari 2018.

In 2017 is elke verslaggever die zijn erkenning wil behouden verplicht om 6 uur permanente vorming te volgen over het S-peil en de andere wijzigingen vanaf 2018. De meeste verplichte vormingen zullen in het najaar doorgaan.

Het S-peil, berekend volgens de ontwerp teksten, wordt al indicatief getoond in de huidige versie 8.0.4 van de EPB-software, zodat u voeling kunt krijgen met het S-peil in praktijkvoorbeelden. Het aftoetsen van de S-peileis is voorzien in de softwareversie van januari 2018.

## **2. Taken en verantwoordelijkheden van de aangifteplichtige en de verslaggever**

### **2.1 Aangifteplicht bij overdracht**

Zie: [Artikel 11.1.9 van het Energiedecreet](#).

Let op! Deze aangepaste verantwoordelijkheden gaan in voor overdrachten (zoals verkopen) vanaf 1 juli 2017, dus voor authentieke akten verleden vanaf 1 juli 2017. Voor akten die verleden zijn voor 1 juli 2017 geldt de regelgeving die vóór deze decreetwijziging van toepassing was.

Het Energiedecreet stelt dat de houder van de stedenbouwkundige vergunning de aangifteplichtige is. Als een gebouw dat gebouwd zal worden of in aanbouw is, door de aangifteplichtige wordt vervreemd, dan wordt de nieuwe eigenaar de nieuwe aangifteplichtige. Als de stedenbouwkundige vergunning door de aangifteplichtige wordt overgedragen, dan wordt de nieuwe houder van de stedenbouwkundige vergunning de nieuwe aangifteplichtige. Als een gebouw dat al voorlopig opgeleverd is, wordt vervreemd voordat een EPB-aangifte is ingediend, blijft de oorspronkelijke houder van de stedenbouwkundige vergunning of de meldingsplichtige de aangifteplichtige.

In het decreet is een specifieke beschermingsregeling opgenomen bij een overeenkomst tussen een promotor-bouwheer en een natuurlijke persoon, waarbij de Woningbouwwet van toepassing is en die tot doel heeft een appartement of woning te verkopen, te bouwen of te verbouwen. In dat geval is die promotor-bouwheer steeds de aangifteplichtige tenzij aan drie cumulatieve decretale voorwaarden is voldaan. Voor meer informatie daarover, zie

<http://www.energiesparen.be/epb/aangifteplichtige>.

Met het wijzigingsdecreet van 17 februari 2017 is deze beschermingsregeling uitgebreid:

- die geldt nu voor alle gebouwen en niet louter voor woningen of appartementsgebouwen waarbij de Woningbouwwet van toepassing is (zie 2.1.1).
- die geldt nu ook voor overeenkomsten tussen een promotor-bouwheer en een rechtspersoon en niet louter voor overeenkomsten tussen promotor-bouwheer en een natuurlijk persoon (zie 2.1.2);
- bij de overdracht van aangifteplicht moet een tussentijds verslag worden opgemaakt, in elk geval, dus ook zonder dat een promotor-bouwheer betrokken is (zie 2.1.3).

#### **2.1.1 Aangifteplicht bij overdracht is uitgebreid naar alle gebouwen, ook bij casco industrie**

Zie: [artikel 1.1.3.103° van het Energiedecreet](#).

Het Energiedecreet verruimt de definitie van 'promotor-bouwheer', zodat de regeling van de aangifteplicht bij overdracht van woongebouwen van toepassing wordt bij de overdracht van alle gebouwen, zoals ook industriegebouwen. De verantwoordelijkheid voor de bouwpromotor is



vergroot, om te verhinderen dat bouwpromotoren of andere bouwheren - al dan niet bewust - bij het optrekken van industriegebouwen de EPB-eisen omzeilen en de koper aangifteplichtige maken van een gebouw dat onmogelijk nog aan de EPB-eisen kan voldoen. Energie-efficiëntie is de norm, ook voor industriegebouwen.

Bijvoorbeeld:

Casco industrie-units zijn in eerste instantie niet geklimatiseerd en vallen op het eerste zicht buiten het toepassingsgebied van EPB. De bouwheer, vaak een promotor van industrieel vastgoed, gaat er, bewust of onbewust, van uit dat het gebouw niet geklimatiseerd zal worden. Hij houdt geen rekening met de EPB-eisen en isoleert de casco-units bijvoorbeeld niet of onvoldoende.

Afhankelijk van de gebruiker wordt nadien doorgaans wel een klimatisatie-installatie geplaatst. De nieuwe eigenaar richt na aankoop bijvoorbeeld onwetend verder in met kantoren, productie en magazijn en verwarmt het gebouw. De gebouweigenaar kan echter niet meer alle maatregelen nemen die nodig zijn om aan de EPB-eisen te voldoen (bijvoorbeeld het achteraf plaatsen van vloerisolatie is bijna onmogelijk), want hij kocht het gebouw wind- en waterdicht.

Omdat het gebouw bij de verkoop niet in zijn volledigheid is opgeleverd (casco-verkoop), wordt de koper de aangifteplichtige. De eigenaar krijgt bijgevolg een boete voor het niet voldoen aan de EPB-eisen. Het gebouw blijft echter onvoldoende geïsoleerd en de eigenaar zit opgescheept met te hoge energiekosten. De eigenaar is in dit geval vaak een onwetende koper.

De decreetswijziging zorgt ervoor dat de promotor-bouwheer in de hierboven geschetste situatie de aangifteplichtige blijft, tenzij voldaan is aan drie cumulatieve voorwaarden (zie. 2.1.2).

### **2.1.2 Overdracht met tussenkomst van een promotor-bouwheer: 3 cumulatieve voorwaarden altijd van toepassing**

In het wijzigingsdecreet is de beschermingsregeling voor zij die bij hun bouwwerken gebruik maken van een promotor-bouwheer niet langer beperkt tot de verkoop aan natuurlijke personen of het toepassingsgebied van de Woningbouwwet. De beschermingsregeling is opengetrokken tot alle EPB-plichtige bouwwerken, ongeacht het type van gebouw of de hoedanigheid van de koper. Door het wijzigingsdecreet kan de promotor-bouwheer de aangifteplicht enkel overdragen wanneer aan de volgende drie cumulatieve voorwaarden is voldaan:

1° in de authentieke akte wordt expliciet vermeld dat de aangifteplicht aan de koper wordt overgedragen;

2° bij de authentieke akte wordt een tussentijds verslag gevoegd dat opgemaakt is door de verslaggever die door de promotor-bouwheer is aangesteld en dat is ondertekend door de verslaggever, de promotor-bouwheer en de koper. In het tussentijdse verslag worden alle maatregelen die uitgevoerd werden of die uitgevoerd moeten worden om aan de EPB-eisen te voldoen, opgesomd en wordt vermeld wie voor de uitvoering van de verschillende maatregelen zal instaan. De ondertekening door de voormelde drie partijen van het verslag is verplicht. Die ondertekening dient immers als bewijs dat de koper daadwerkelijk op de hoogte was van de inhoud van het verslag, van welke verplichtingen hij op zich neemt en van welke maatregelen hij nog zal dienen uit te voeren. Een tussentijds verslag moet bij de akte zijn gevoegd en mag niet van een latere datum zijn;

3° de promotor-bouwheer stelt na het beëindigen van de werken de nodige gegevens van de door hem of in zijn opdracht uitgevoerde werken, ter beschikking van de koper met het oog op het opstellen van de definitieve EPB-aangifte.

Als niet voldaan is aan 1 of meerdere voorwaarden, wordt de aangifteplicht niet overgedragen, maar blijft de promotor-bouwheer de aangifteplichtige.

### **2.1.3 Overdracht zonder tussenkomst van een promotor-bouwheer: tussentijds verslag vereist**

Zie: [artikel 11.1.9 § 1 van het Energiedecreet](#).

Het wijzigingsdecreet bepaalt dat in het geval geen promotor-bouwheer betrokken is bij de overdracht van de aangifteplicht, ook verplicht een tussentijds verslag moet worden opgemaakt.

Op die manier wordt vermeden dat een onwetende koper voor het voldongen feit komt te staan dat hij niet kan voldoen aan de EPB-eisen.

Bijvoorbeeld:

Bij de verkoop van een ruwbouw na echtscheiding of na faillissement van de bouwheer koopt een koper een gebouw, werkt verder af en komt vervolgens voor de verrassing te staan dat het VEA een administratieve geldboete oplegt omdat niet aan de EPB-eisen is voldaan. In de overgedragen constructies, of in de verdere afwerking zijn bijvoorbeeld onvoldoende maatregelen genomen om aan de EPB-eisen te voldoen.

In het tussentijds verslag moet men alle maatregelen opsommen die uitgevoerd werden of die nog uitgevoerd moeten worden. Bijkomstig moet het verslag vermelden wie voor de uitvoering van de verschillende maatregelen zal instaan/instond: de verkoper of de koper.

Net zoals bij de overdracht met promotor-bouwheer moet dit verslag door alle betrokken partijen ondertekend worden om rechtsgeldig te zijn. Het verslag moet ook bij de akte zijn gevoegd en mag niet van een latere datum zijn. Als het tussentijds verslag niet aanwezig of niet rechtsgeldig is en er is een promotor-bouwheer bij betrokken, dan gaat de overdracht niet door. In het geval de overdracht gebeurt tussen particuliere aangifteplichtigen, dan kan de nieuwe aangifteplichtige gerechtelijke stappen ondernemen, zoals een nietigverklaring van de koop aanvragen via de rechter.

Daarnaast moet de oorspronkelijke aangifteplichtige, na het beëindigen van de werken waarvoor hij instaat, de nodige gegevens ter beschikking stellen aan de nieuwe aangifteplichtige, zodat de EPB-aangifte opgesteld kan worden.

## **2.2 Aangifteplichtige wordt verantwoordelijk voor het verzamelen van stavingsstukken**

Zie: [Artikel 11.1.11 van het Energiedecreet](#).

Tot nu toe was in het Energiedecreet bepaald dat de verslaggever instond voor het verzamelen van stavingsstukken en deze op eenvoudig verzoek kon opvragen bij aangifteplichtige, architect, aannemer,.... Aangezien de verslaggever in de meeste gevallen enkel een contractuele band heeft met de aangifteplichtige, zorgt dit regelmatig voor het moeizaam verkrijgen van de nodige stukken.

In het huidige wijzigingsdecreet krijgt de aangifteplichtige de verantwoordelijkheid om gedurende het hele bouwproces staving te verzamelen en dit op verzoek aan de verslaggever te bezorgen. De aangifteplichtige is immers verantwoordelijk voor het voldoen van het gebouw aan de EPB-regelgeving en is de enige persoon met wie alle uitvoerders een contract hebben.

Als de bouwheer/aangifteplichtige op voorhand weet wat zijn verplichtingen zijn op het vlak van het aanleveren van staving, zal deze ook tijdens het bouwproces aandacht hebben voor het verzamelen van het correcte stavingsmateriaal en niet enkel achteraf. Wanneer de bouwheer voor bepaalde maatregelen geen staving bezorgt, wordt geen administratieve geldboete opgelegd, maar zal de verslaggever moeten terugvallen op de waarde bij ontstentenis voor de uitgevoerde maatregelen. Dat leidt tot een negatiever resultaat van de berekening. In uitzonderlijke gevallen zal de verslaggever geen EPB-aangifte kunnen indienen.

Door het tijdig aanleveren van de nodige staving over de gebruikte materialen en geplaatste installaties werkt de aangifteplichtige mee aan een correct en waarheidsgetrouw verslag van de uitgevoerde maatregelen in de EPB-aangifte.

Deze verantwoordelijkheid kan voor een grotere medewerking van de aangifteplichtige met de verslaggever zorgen. De verslaggever blijft wel instaan voor de correcte interpretatie van de staving en het opzoeken van de juiste technische gegevens.

Het wijzigingsdecreet voorziet dat de aangifteplichtige de stavingstukken opvraagt bij de architect of de aannemers. Het is van belang om hierrond verdere gedetailleerde richtlijnen uit te werken. Het is immers niet de bedoeling dat de aangifteplichtige deze taak volledig afschuift op zijn architect. Het moet wel mogelijk zijn dat de aangifteplichtige bijvoorbeeld lastenboeken, actuele plannen, details en werfverslagen, die de architect opmaakt in kader van zijn opdracht, opvraagt. Technische informatie over effectief uitgevoerde maatregelen zijn logischerwijs te bezorgen door de aannemer of installateur.

Het VEA voorziet daarom op <http://www.energiesparen.be/epb/stavingsstukken> een luik voor de aangifteplichtige, specifiek gericht op het verzamelen van stavingsstukken. Dit luik wordt de komende weken verder aangevuld. Deze link wordt vermeld op de startverklaring en op de infofiche van de gemeente. Ook enkele sectorverenigingen voorzien hulpmiddelen voor hun leden om de aangifteplichtige zo goed mogelijk te informeren en bij te staan.

### **2.3 Functie verslaggever is onverenigbaar met beroep van aannemer**

Zie: Artikel 11.1.6/1, §1, tweede lid van het Energiedecreet.

Elke verslaggever moet zijn opdracht onafhankelijk, objectief en neutraal vervullen ten aanzien van de aangifteplichtige. Tijdens het contact met de aangifteplichtige onthoudt hij zich ervan commerciële voorstellen te doen met betrekking tot energieleveringen aan het gebouw of met betrekking tot de te realiseren maatregelen om te voldoen aan de EPB-eisen. Deze bepalingen zijn een omzetting van een verplichting uit de Europese richtlijn 2010/31/EU.

In de praktijk stelt het VEA vast dat bepaalde verslaggevers die verplichting ontwijken: ze oefenen tegelijk hun taak als verslaggever uit (hetzij als natuurlijke persoon, hetzij via een aparte rechtspersoon) én ze treden via een andere rechtspersoon op als aannemer of installateur, of hebben daarin een belang.

De decreetswijziging legt vast dat de functie van verslaggever onverenigbaar is met het beroep van aannemer of een functie bij een aannemer. Ieder mandaat, functie of activiteit, al dan niet bezoldigd, in dienst van een aannemingsbedrijf wordt in hoofde van een verslaggever verboden. De verslaggever mag de als onverenigbaar aangemerkte handelingen ook niet rechtstreeks en evenmin onrechtstreeks of bij tussenpersoon uitvoeren.

Voor verslaggevers die momenteel toch een dergelijke strategie hanteren, wordt in een overgangstermijn voorzien. Zij krijgen tot 30 juni 2017 de tijd om de statuten van de rechtspersoon aan te passen, zich van mandaten in dergelijke rechtspersonen te ontdoen en de nodige

loskoppelingen door te voeren. Als de verslaggever nalaat de onverenigbare mandaten of functies neer te leggen, kan het VEA deze verslaggever schorsen of erkenning intrekken .

## **2.4 Verslaggever stelt een technisch dossier samen**

Zie: Artikel 11.1.8, §3 en Artikel 11.1.11, eerste lid van het Energiedecreet

De verslaggever krijgt de verantwoordelijkheid voor het samenstellen van een technisch EPB-dossier. Dit EPB-dossier moet alle relevante documenten uit het bouwproces omvatten: namelijk alle elementen die toelaten de verschillende stappen van de EPB-procedure en de opvolging van de EPB-eisen tijdens het bouwtraject te ondersteunen:

- informatie over de maatregelen die getroffen zijn op de werf om de EPB-eisen na te leven;
- gegevens en vaststellingen nodig voor de berekening;
- de technische fiches;
- details en stavingstukken van het dossier;
- de uitvoeringplannen;
- de formulieren;
- ... .

De verslaggever stelt het stavingdossier samen, op basis van de stavingstukken die hij zelf verzamelde en de stavingstukken aangeleverd door de aangifteplichtige (zie ook 2.2). Deze kan hij combineren met vaststellingen uit een controle ter plaatse. Het stavingdossier is nooit enkel en alleen opgebouwd op basis van vaststellingen ter plaatse. Een aantal ingrepen, zoals vloerisolatie, kunnen immers achteraf niet meer ter plaatse vastgesteld worden door de verslaggever. Het niet meer kunnen vaststellen van een aantal maatregelen ter plaatse betekent echter niet dat een aantal maatregelen niet aanwezig zijn.

Het zorgvuldig en verplicht bijhouden van een technisch dossier vanaf het begin van het bouwproces kan een administratieve winst betekenen en het opstellen van de EPB-aangifte vereenvoudigen. In de huidige bouwpraktijk gebeurt het vaak dat aannemers technische fiches of technische details meegeven bij de offerte, maar dat de verslaggever diezelfde documenten opnieuw opvraagt bij de voorafberekening of de EPB-aangifte. Op basis van dit technisch dossier kan de verslaggever dan de EPB-aangifte opmaken en indienen.

Het technisch EPB-dossier legt geen bijkomende administratieve last op. Het technisch EPB-dossier is een verzamelnaam voor wat de meeste verslaggevers nu al doen: plannen, technische fiches, facturen,... verzamelen die de staving vormen voor de invoer in de EPB-aangifte.

Deze wijziging is ingevoerd om meer duidelijkheid te geven over stavingstukken en om een wettelijk kader op te kunnen stellen voor bijkomende richtlijnen. Dit technisch EPB-dossier kan worden ontwikkeld als een volledig digitaal dossier waarin de energieprestatiedatabank of de toekomstige woningpas een rol kan spelen.



### **3. Procedures en sancties**

#### **3.1 Radicaal digitaal**

##### **3.1.1 Geen 'papieren afdruk' meer vereist**

Zie: [Artikel 11.1.7, §2 en artikel 11.1.8, §2 van het Energiedecreet](#)

Bij de artikelen over de startverklaring en de EPB-aangifte wordt het verplicht bewaren van een papieren afdruk geschrapt. Op die manier wordt het digitaal tekenen en bijhouden van de getekende versie van de startverklaring en van de EPB-aangifte juridisch mogelijk gemaakt.

Praktisch gezien is het vanaf nu mogelijk om de formulieren (pdf's) die deel uitmaken van de EPB-aangifte digitaal te ondertekenen. Daarnaast is het toegestaan om ingescande versies bij te houden, in plaats van papieren versies.

##### **3.1.2 Aangifteplichtige mag zelf wijziging verslaggever melden**

Zie: [Artikel 11.1.7, §3 van het Energiedecreet](#)

Momenteel heeft de aangifteplichtige geen toegang tot zijn eigen elektronische dossier in de energieprestatiedatabank. Enkel erkende verslaggevers hebben nu toegang tot hun dossiers.

Het VEA voorziet om de elektronische EPB-dossiers in de toekomst te ontsluiten naar de aangifteplichtige (bv. via de woningpas). De mogelijkheid voor de aangifteplichtige om zelf een wijziging van verslaggever te melden, sluit aan bij de voorziene toegang van de aangifteplichtige tot zijn dossier. Het decreet maakt dit dus mogelijk, maar de praktisch invulling wordt nog uitgewerkt.

##### **3.1.3 Elektronische aangetekende zending wordt mogelijk**

Zie: [Artikel 13.4.8 van het Energiedecreet](#)

In het kader van de radicaal digitale evolutie van de overheid is het een logische stap om de mogelijkheid te voorzien om naast aangetekende brieven, ook aangetekende e-mails te sturen. Met dit artikel wordt het aangetekend zenden niet langer beperkt tot een papieren document.

Het decreet maakt dit mogelijk, maar de praktische invulling van de elektronische aangetekende zending wordt nog uitgewerkt.

#### **3.2 Indieningstermijn**

##### **3.2.1 Indieningstermijn bij innovatieve bouwconcepten (rechtsgrond)**

Zie: [Artikel 11.1.5 van het Energiedecreet](#).

Het Energiedecreet stelt dat de Vlaamse Regering de berekeningsmethode van de energieprestatie van een gebouw vastlegt. De Vlaamse Regering kan daarbij bepalen dat gebouwen die gebruikmaken van innovatieve bouwconcepten of technologieën een alternatieve berekeningsmethode mogen toepassen.

De verplichting om de EPB-aangifte binnen de zes maanden na de ingebruikname van het gebouw in te dienen, is echter niet afgestemd om dergelijke innovatie toe te laten. Daarom wordt aan de Vlaamse Regering toegestaan in het kader van dergelijke innovatieve bouwconcepten of technologieën afwijkingen vast te stellen op de indieningstermijn van de EPB-aangifte. Het decreet



maakt het voor innovatieve bouwconcepten dus mogelijk om af te wijken van de indieningstermijnen, maar de praktische invulling moet nog uitgewerkt worden.

### **3.2.2 Indieningstermijn bij gefaseerde vergunning**

Zie: [Artikel 11.1.8, §1, tweede lid van het Energiedecreet](#).

Een vergunning kan melding maken van de verschillende fasen van een bouw- of verkavelingsproject. De aanvangsdatum van elke fase wordt daarbij uitdrukkelijk in de vergunning vermeld. Uit de praktijk blijkt dat bij bepaalde bouwprojecten de bouwpromotoren een vergunning aanvragen voor het bouwen van meerdere gebouwen, en dat dit via één gefaseerde vergunning wordt verleend. De regel dat de EPB-aangifte ten laatste vijf jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning, melding of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt ingediend, is in zo een geval moeilijk toepasbaar. De fasering kan immers meerdere jaren beslaan.

Daarom is voor dergelijke gevallen een uitzondering voorzien, zodat bij de nieuwbouw van meerdere EPB-eenheden de vergunning/melding uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject. De termijn van vijf jaar, voor elke EPB-eenheid van die vergunning wordt gerekend per fase waaronder zij valt en waaronder de werken aan die EPB-eenheid het eerst werden gestart. Dit slaat dus niet op eventuele faseringen van werken binnen één gebouw, maar enkel op faseringen voor de start van de werken bij meerdere gebouwen. Op die manier valt het startpunt van de vijf jaar voor alle gebouwen uit een bepaalde fase samen met het startmoment van die fase.

De algemene regel blijft nog steeds de termijn uit het Energiedecreet die gebaseerd is op de ingebruikname of de beëindiging van de werken. De toegevoegde regels vormen slechts een secundaire uiterste indieningstermijn.

### **3.3 Afschaffing strengere eisen gemeentes**

Zie: [Artikel 11.1.11, paragraaf 1/1 van het Energiedecreet \(wordt opgeheven\)](#).

Gemeenten kunnen niet langer strengere eisen opleggen dan de eisen bepaald door de Vlaamse Regering.

Vroeger kon de gemeente aan nieuwe wijken strengere E-peil- en K-peileisen opleggen, bovenop de Vlaamse EPB-eisen. Dit principe dreigde er voor te zorgen dat binnen een gemeente een onoverzichtelijk lappendeken aan verschillende eisen ontstaat. Dat creëerde een grote onduidelijkheid voor de bouwsector. Bovendien bleken slechts een beperkt aantal gemeenten te beschikken over de nodige kennis en middelen om het nodige handhavingkader hiervoor uit te bouwen. Geen enkele gemeente heeft strengere eisen gemeld aan het VEA.

### **3.4 Maximumboete voor het niet correct rapporteren wordt afgetopt**

Zie: [Artikel 13.4.7 van het Energiedecreet](#).

Het wijzigingsdecreet voorziet in een plafonnering van de maximumboete tot 20.000 euro.

Bij het niet-waarheidsgetrouw rapporteren wordt een boete opgelegd aan de EPB-verslaggever per eis waarover niet-waarheidsgetrouw gerapporteerd is. Daarbij is de grootte van de boete evenredig met de omvang van de werken en de mate waarin afgeweken wordt van de eis. De hoogte van het boetebedrag is identiek als de hoogte van de boete voor de aangifteplichtige.

Het decreet van 14 maart 2014 voegde de maximale boete in die het VEA aan de verslaggever kan opleggen bij het verkeerd rapporteren: 'De maximale boete bedraagt 10 euro per m<sup>3</sup> beschermd volume dat nieuw gebouwd wordt, gerenoveerd wordt of een functiewijziging ondergaat'.



Deze maximumboete zorgt in de praktijk voor een aftopping van de boete die proportioneel is ten opzichte van de grootte van het project (en het ereloon van de verslaggever). Zo bedraagt de maximale boete voor het verkeerd rapporteren bij een appartement van 350 m<sup>3</sup> 3500 euro. Voor een woning van 750 m<sup>3</sup> bedraagt de maximale boete 7500 euro.

Bij zeer grote industriegebouwen of handelsgebouwen, kan deze maximale boete nog zeer hoog oplopen. Bijvoorbeeld bij een industriehal van 10.000 m<sup>3</sup> bedraagt de maximale boete 100.000 euro. Een verkeerde rapportering, bijvoorbeeld van het ventilatiesysteem, kan door de grote debieten leiden tot een zeer hoge boete voor de verslaggever, ook na aftopping door de maximale boete. Ook de maximale boete is hoog en staat niet in verhouding tot het ereloon, of zelfs de jaarinkomsten van de verslaggever. Daarom wordt een plafonnering van de maximumboete tot 20.000 euro ingevoerd.