

EPB – Energie Prestatie en Binnenklimaat – Vlaamse regelgeving.

Met de energieprestatie regelgeving wil de Vlaamse overheid energiezuinige, comfortabele gebouwen (nieuwbouw en renovatie) realiseren in Vlaanderen. Alle gebouwen waarvoor vanaf 1 januari 2006 een omgevingsvergunning werd ingediend (maar ook sommige meldingen) moeten voldoen aan de EPB regelgeving. Dat betekent dat deze gebouwen een bepaald niveau van thermische isolatie, energieprestatie (isolatie, energiezuinige verwarmingsinstallatie, ventilatie,...) en een gezond binnenklimaat moeten behalen.



Schil-peil voor nieuwe woongebouwen

Ten gevolge Europese richtlijnen evolueert de Vlaamse nieuwbouw stapsgewijs naar Bijna-Energie Neutrale gebouwen (BEN). Hierbij is een goed geïsoleerde en luchtdichte gebouwschil cruciaal. De Vlaamse overheid heeft voor nieuwe woongebouwen het vorige verplichte maximale K-peil (U- en R-waarden) en de maximaal toegelaten netto energiebehoefte (E-peil) voor verwarming vervangen door een peil voor de energie-efficiëntie van de gebouwschil. Dit S-peil of 'schilpeil' is bedoeld als een allesomvattende parameter die alle kwaliteiten van de gebouwschil gelijkwaardig evalueert. Voor een laag S-peil moet je aandacht besteden aan vooral de luchtdichtheid, de verhouding glasvloeroppervlakte en ook de vormefficiëntie. Dit zijn cruciale parameters voor het behalen van een laag S-peil. Als je voor deze parameters naar gemiddelde waarden streeft en zorgt voor een goede isolatie, is een goede score zeker haalbaar. Binnen de bovenstaande parameters is er keuzevrijheid, het totaalresultaat telt. Elke woning moet, om een voldoende laag S-peil te behalen, een luchtdichtheidstest laten uitvoeren. Een S28 eis (norm 2025) nastreven is vlot mogelijk als de woning voor deze criteria beter dan gemiddeld scoort.

MEER NORMEN IN DETAIL – VANAF 2023

<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisentabellen-per-aanvraagjaar/epb-eisen-bij-bouwaanvraag-melding-in-2023-en-2024>

MEER NORMEN IN DETAIL – VANAF 2025

<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisentabellen-per-aanvraagjaar/epb-eisen-bij-bouwaanvraag-melding-vanaf-2025>

In de praktijk – enkele vuistregeltjes

- Het maximale E-peil drukt uit hoe een gebouw presteert op het vlak van energieverbruik qua rendementen en verliezen. Dat betekent een goede thermische isolatie van de muren en het dak, maar eveneens van de vloer. Ramen dienen voorzien te zijn van super isolerende beglazing in plaats van gewone dubbele beglazing. Om overmatige luchtinfiltratie en tochtproblemen te voorkomen moet de woning bovendien luchtdicht zijn, dus vrij van spleten en kieren bij de aansluiting van de ramen in de buitenmuren en van het dak aan de buitenmuren ter hoogte van de goot.
- Compact bouwen betekent een woning bouwen die een zo groot mogelijk bewoonbaar volume creëert terwijl de buitenoppervlakte, waarlangs warmte kan verdwijnen, zo klein mogelijk is. Dus bijvoorbeeld een vierkant grondvlak is optimaler dan een rechthoekig.
- Door via grote ramen op het zuiden de passieve zonenergie maximaal te benutten, verminderen de kosten voor verwarming en verlichting met 5 tot 10 procent. Hierbij kan oververhitting tijdens de zomer worden voorkomen door zonwerend glas, een regelbare buitenzonwering, een brede oversteek, aangepaste beplanting.
- Kies bij voorkeur voor een energiezuinige brandstof of 'groene' energievoorziening.
- Kies voor een zuinige, goed afgeregelde verwarmingsinstallatie die is aangepast aan de grootte van de woning. Bij voorkeur een condenserende hoog rendement aardgasketel voor de centrale verwarming en het sanitaire warme water.
- In elke woning moet minstens een ventilatiesysteem worden voorzien dat de opgelegde hoeveelheid ventilatielucht verzekert. Het daarvoor toegepaste systeem, is naar keuze: natuurlijk, deels natuurlijk en deels mechanisch, of volledig mechanisch.

De EPB aangifteplichtige

In principe is dit de houder van de omgevingsvergunning, meestal de persoon die de aanvraag heeft ingediend of het project gemeld heeft. De aangifteplichtige is verantwoordelijk voor het voldoen van de woning aan de gestelde EPB-eisen, laat zich daarvoor bijstaan door de architect, stelt een verslaggever aan, maar blijft verantwoordelijk voor het navolgen van de procedure (de startverklaring voor de start van de werken en het indienen van de aangifte uiterlijk zes maanden na de ingebruikname van het gebouw); ook al voert de verslaggever deze taken uit.

Taken van de verslaggever

- De verslaggever maakt voor de start van de werken (op basis van de plannen en het lastenboek van de architect) een berekening van de energieprestatie en het binnenklimaat van het bouwproject, de vooraf-berekening. Als de berekening aantoont dat het ontwerp niet zal voldoen aan de EPB-eisen, signaleert hij dat aan de aangifteplichtige en aan de architect. De verslaggever geeft hen een schriftelijk (niet-bindend) advies over hoe wel kan voldaan worden aan de EPB-eisen.
- De verslaggever dient deze startverklaring elektronisch in bij de energieprestatiedatabank, vóór de start van de werken. De vooraf-berekening is een onderdeel van de startverklaring. Vervolgens kan de verslaggever de papieren versie voorleggen aan de betrokkenen ter ondertekening, waarna hij dit ondertekend document bijhoudt.

- De verslaggever stelt een voorlopige EPB-aangifte op als de werken voltooid zijn en legt deze versie ter goedkeuring voor aan de aangifteplichtige.
- De verslaggever moet de definitieve EPB-aangifte elektronisch indienen bij de EPB databank, ten laatste zes maanden na de ingebruikname van het bouwproject. Hij is verantwoordelijk voor een correcte rapportering van de reële uitvoering van het project. Na de definitieve indiening kan de verslaggever de papieren (zijn ondertekende versie van de aangifte) bezorgen aan de aangifteplichtige, die ze gedurende tien jaar bijhoudt, of overdraagt aan een nieuwe eigenaar. De definitieve EPB-aangifte kan in principe slechts eenmalig worden ingediend. De periode van zes maanden na de ingebruikname laat nog toe om extra energiezuinige maatregelen uit te voeren. Na het definitief indienen van de aangifte komen deze maatregelen niet meer in aanmerking voor de aangifte.

Steeds strenger

De EPB-eisen worden steeds strenger, wat betekent dat woningen steeds energiezuiniger zullen worden en minder gaan uitstoten. Extra investeren in energiezuinige maatregelen is niet alleen goed voor de planeet, maar ook voor je portefeuille.

Vanaf 2021 dienden alle nieuwe gebouwen bijna energieneutraal te zijn. Zo'n BEN energiewoning vraagt zo weinig energie voor verwarming en de productie van sanitair warm water, dat die energie in zeer aanzienlijke mate ter plaatse of dichtbij geproduceerd kan worden uit hernieuwbare bronnen.

Energetische normen volgende jaren

Bouwaanvragen voor nieuwbouwprojecten en ingrijpende energetische renovaties worden vanaf 1 januari 2023 afgewogen aan strenge normen voor het verplichte aandeel hernieuwbare energie.

De energieprestatieregelgeving (EPB) bepaalt dat bepaalde bouwprojecten aan strenge energieprestatienormen moeten voldoen. Zo moet er, een bepaalde minimumhoeveelheid energie uit hernieuwbare energiebronnen worden gehaald voor nieuwbouwprojecten of projecten die omschreven worden als 'ingrijpende energetische renovatie' (IER).

Het gaat over energie uit zonnepanelen, zonneboiler, warmtepomp en warmtepompboiler, ketel, kachel, verwarming op biobrandstof (met een opwekkingsrendement van minstens 85%), een warmtenet.

Vanaf begin 2023 moet het aantal kilowatt per uur aan hernieuwbare energie per vierkante meter de hoogte in. De nieuwe normen gelden tot eind 2024. Vanaf 2025 moeten nieuwbouwprojecten hoe dan ook een warmtepomp of biomassaketel voorzien of een aansluiting op een warmtenet.

[MEER ENERGIENORMEN VANAF 2023](https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisen/verplicht-aandeel-hernieuwbare-energie/hernieuwbare-energie-overzicht-van-toekomstige-eisen-voor-bouwaanvragen-van-01-01-2023-tem-31-12-2024)

<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisen/verplicht-aandeel-hernieuwbare-energie/hernieuwbare-energie-overzicht-van-toekomstige-eisen-voor-bouwaanvragen-van-01-01-2023-tem-31-12-2024>

[MEER ENERGIENORMEN VANAF 2025](https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisen/verplicht-aandeel-hernieuwbare-energie/hernieuwbare-energie-overzicht-van-toekomstige-eisen-voor-bouwaanvragen-van-01-01-2023-tem-31-12-2024/hernieuwbare-energie-overzicht-van-toekomstige-eisen-voor-bouwaanvragen-vanaf-01-01-2025)

<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisen/verplicht-aandeel-hernieuwbare-energie/hernieuwbare-energie-overzicht-van-toekomstige-eisen-voor-bouwaanvragen-van-01-01-2023-tem-31-12-2024/hernieuwbare-energie-overzicht-van-toekomstige-eisen-voor-bouwaanvragen-vanaf-01-01-2025>

Vrijstaande zorgwoningen werden EPB-plichtig

Vrijstaande gebouwen kleiner dan 50 m² waren eerst niet EPB-plichtig. In april 2021 werd een wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening goedgekeurd, waarin het toepassingsgebied van 'zorgwonen' werd uitgebreid naar bestaande bijgebouwen en tijdelijke verplaatsbare constructies in de nabijheid van de hoofdwoning. Omdat in dergelijke 'zorgwoningen' zorgbehoevenden doorgaans voor langere tijd zullen wonen, is het belangrijk dat de energieprestaties en het binnenklimaat van deze wooneenheden optimaal zijn. Daarom zijn deze woningen ook onderworpen aan het EPB.

Dat betekent dat ook voor kleine vrijstaande zorgwoningen, een EPB-verslaggever zal moeten betrokken worden vanaf de start van de werken. Wel moeten dergelijke kleine vrijstaande zorgwoningen niet voldoen aan het volledige EPB-eisenpakket. Zij hebben geen aparte eis op de oververhittingsindicator, maar deze wordt wel nog altijd gebruikt voor de koelingsberekening in het E-peil. De nodige aandacht voor oververhitting blijft dus belangrijk.

Omdat bij de ontwikkeling van het S-peil geen rekening werd gehouden met zeer kleine eenheden, is het S-peil niet van toepassing voor dit type zorgwoning.

S-peil voor nieuwe woongebouwen

S28 of een compensatieregeling met een strengere E-peil

De Vlaamse nieuwbouw evolueert stapsgewijs naar Bijna-Energie Neutrale gebouwen (BEN). Hierbij is een goed geïsoleerde en luchtdichte gebouwschil cruciaal.

Vanaf 2022 werd de Schil- of S-peil eis voor nieuwbouwwoningen verstrengd naar S28. Uit analyses bleek dat de S28 voor de meeste woningen en appartementen zeker haalbaar is en al in meer dan 90% van de ingediende EPB-aangiften voor woningen al eerder (voor 2025) werd bereikt.

Verwarmingssysteem op lage temperatuur verplicht bij nieuwbouw vanaf 2023

Voor bouwvergunningaanvragen vanaf 2023 waarbij je opteert voor een centrale verwarming met water als afgiftemedium, is een verwarmingssysteem op lage temperatuur door de EPB-regelgeving verplicht in nieuwbouwprojecten (zowel woningen als niet-residentiële gebouwen). Deze eis zorgt ervoor dat er later kan overgeschakeld worden naar een duurzame opwekker, zoals een warmtepomp.

Dit betekent dat bij de dimensionering van het verwarmingssysteem (vloerverwarming, volume van de radiatoren, ...) je moet rekening houden met een maximale ontwerpvertrektemperatuur van 45°C, die moet gestaafd worden.

[MEER OVER EISEN VANAF 2023](https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisentabellen-per-aanvraagjaar/epb-eisen-bij-bouwaanvraag-melding-in-2023-en-2024)

<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisentabellen-per-aanvraagjaar/epb-eisen-bij-bouwaanvraag-melding-in-2023-en-2024>

[MEER OVER EISEN VANAF 2025](https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisentabellen-per-aanvraagjaar/epb-eisen-bij-bouwaanvraag-melding-vanaf-2025)

<https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisentabellen-per-aanvraagjaar/epb-eisen-bij-bouwaanvraag-melding-vanaf-2025>

Hoger aandeel aan hernieuwbare energie verplicht bij nieuwbouw en IER Geplande uitstap uit fossiele brandstoffen

Vanaf 2022 werd het vervangen/plaatsen van stookolieketels verboden als een aardgas in de straat lag.

Vanaf 2023 was een hoger aandeel aan hernieuwbare energie verplicht bij nieuwbouw en een ingrijpende energetische renovatie (IER).

Vanaf 2025 wordt een aardgasaansluiting algemeen verboden bij nieuwbouw, zowel voor woongebouwen als bij niet-residentiële gebouwen.

Verbod op nieuwe gasaansluitingen

Vanaf 2025 is er een algeheel verbod op gasaansluitingen in nieuwbouw. De uitstap uit aardgas voor nieuwbouw wordt zo ingezet. Los van de EPB-regelgeving is vanaf 2023 bovendien geen gasaansluiting meer toegestaan bij nieuwbouwprojecten vanaf 5 eenheden.

De geplande uitstap uit fossiele brandstoffen in Vlaanderen ziet er als volgt uit:

-Vanaf 2022 werd het vervangen en plaatsen van stookolieketels verboden als een aardgasaansluiting beschikbaar is.

-Vanaf 2023 werd een hoger aandeel aan hernieuwbare energie verplicht bij nieuwbouw en een Ingrijpende energetische Renovatie (IER).

-Vanaf 2023 was geen aardgasaansluiting meer toegestaan in nieuwbouwprojecten en verkavelingen vanaf 5 eenheden.

-Vanaf 2025 is een aardgasaansluiting algemeen verboden bij nieuwbouw, zowel voor woongebouwen als bij niet-residentiële gebouwen.

Bij bestaande woningen mag nog wel een nieuwe gasketel worden geplaatst, of kan er nog altijd een gasaansluiting aangevraagd worden. In het laatste geval geldt echter niet langer een begrensd bedrag van 250 euro, maar wel “de werkelijke, hogere aansluitkosten”. Bij een zogenoemde ingrijpende energetische renovatie (IER) van een gebouw moet er dan weer minstens een hybride warmtepomp geïnstalleerd worden.

Renovatieverplichting voor woongebouwen

Vanaf 2023 moeten nieuwe eigenaars van woongebouwen die een slecht EPC-label hebben een energetische renovatie uitvoeren, vanaf 2025 is dit binnen een termijn van zes jaar.

Wie een bestaande woning koopt in 2025, moet die nog altijd renoveren om te komen tot energiescore D of beter, maar krijgt daar zes jaar de tijd voor in plaats van vijf. De verdere verstrenging die eerder voorzien was voor de komende jaren (C vanaf 2028, B vanaf 2040 en A vanaf 2045) wordt afgeschaft.

De renovatieverplichting is een onderdeel van een ‘lange termijnweg’ richting duurzame verwarmingstechnologieën die de Vlaamse regering uitgestippeld heeft. De regering voorziet hiervoor enkele financiële steunmaatregelen.

Welke EPB-eisen bij verbouwing?

Niet elke renovatie is even uitgebreid. Aan welke voorwaarden uw renovatie moet voldoen is afhankelijk van een ingrijpende energetische renovatie of een gewone renovatie.

Een ingrijpende energetische renovatie (IER) is een renovatie waarbij de technische installaties (de verwarmingsketel, gasboiler, ...) volledig worden vervangen en minstens 75% van de bestaande buitenmuren worden geïsoleerd. In de praktijk, een totaalrenovatie waar de hele buitenschil wordt geïsoleerd en de oude technieken eruit gaan. Dat is zo als je muren, vloer of dak (na-)isoleert en je dat meteen doorgedreven genoeg doet. Idem voor aangebouwde nieuwe constructies.

Bij dit type renovaties is een architect betrokken, zodat je een EPB-verslaggever moet aanstellen.

Voor nieuwbouw en IER wordt voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen vanaf 1 januari 2025 een minimaal installatierendement van 130% opgelegd aan opwekkers van centrale verwarming met water als transportmedium. Daardoor is het bij nieuwbouw en IER niet meer mogelijk om louter op fossiele brandstoffen te verwarmen. Om het vereiste installatierendement te behalen is minstens een hybride warmtepomp nodig. Dat is de combinatie van een ketel met een warmtepomp. Voor warmtenetten, luchtverwarmingssystemen en plaatselijke verwarmingstoestellen zoals kachels geldt het minimale installatierendement niet.

Minimumaandeel hernieuwbare energie voor nieuwbouw is enkel in te vullen met zonne-energie.

Via zonne-energiesystemen moet een nieuwbouwwoning minstens in 15 kWh/m² aan hernieuwbare energie voorzien en een niet-residentiële eenheid minstens 20 kWh/m². Er is één alternatief: participatie. Bij de keuze voor participatie moet het algemene eisenniveau worden behaald, vermeerderd met 10 kWh/m². Ook kiezen voor een gedeeltelijke participatie, aanvullend op zonne-energie, is mogelijk.

Voor bouwprojecten die niet voldoen aan de eis op het minimaandeel hernieuwbare energie, verstrengt het maximale E-peil met 15%. Het E-peil mag dan maximaal E26 zijn, in plaats van E30.

Subsidies

Wie als particulier investeert in energiebesparing, wordt beloond met heel wat premies en belastingverminderingen. Informeer je voor je de werken uitvoert goed over de subsidies die je kan krijgen. Je kan premies verwachten van: uw netbeheerder (opgelegd door de Vlaamse overheid); de fiscus; de Vlaamse overheid; uw gemeentebestuur; uw provinciebestuur en bovendien mag je de meeste premies cumuleren.

Hogere EPC-labelpremie vanaf 2025 als ventilatie voorzien is.

Ventilatie heeft vanaf 2025 ook een grotere invloed op de EPC-score.

Vanaf 2025 zal het bedrag van de EPC-labelpremie - omgedoopt tot Mijn EPC-Labelpremie - het hoogst zijn (500 tot 1.000 euro extra) als men met het EPC kan aantonen dat voldoende ventilatievoorzieningen geplaatst zijn bij de renovatie. Dat wil zeggen dat men in minstens 65% van de droge en natte ruimten, en in elke keuken, bad- en douchekamer ventilatievoorzieningen moet hebben.

Mijn EPC-Labelpremie is een stimulans voor eigenaars van woningen of appartementen met een slechte energieprestatie (label E of F), om hun eigendom grondig te renoveren naar label A, B of C binnen de 5 jaar na de start van de renovatie. Aanvragen gebeurt vanaf 6 januari 2025 via Mijn VerbouwLoket.

Let wel: voor een ingrijpende energetische renovatie (IER) geldt de hogere EPC-labelpremie bij het voorzien van ventilatie niet, omdat bij een IER een ventilatiesysteem verplicht is.

[Meer info](#)

<https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie/mijn-epc-labelpremie>