



ADVIES

30 augustus '07

ADVIES OVER DE INVOERING VAN EEN  
ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT RESIDENTIËLE  
GEBOUWEN BIJ VERKOOP EN VERHUUR EN DE  
UITVOERING VAN DE ENERGIEAUDIT

# Inhoud

Inleiding.....	1
Adviestekst.....	2
1. Beschrijving.....	2
1.1. Algemeen kader.....	2
1.2. Voorliggend besluit .....	3
2. Algemene opmerkingen .....	5
2.1. Energieprestatieregelgeving .....	5
2.2. Energieprestatiecertificaat .....	5
2.2.1. Van EAP naar EPA .....	5
2.2.2. Timing.....	7
2.2.3. Certificaat .....	8
2.2.4. Verhuur.....	8
2.2.5. Verkoop.....	10
2.3. Databank(en) .....	10
2.4. Erkende deskundigen .....	10
2.5. Flankerende maatregelen .....	12

## Inleiding

De Mineraad ontving op 31 juli 2007 een adviesvraag over het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit. De adviestermijn bedraagt dertig dagen.

De Raad heeft in het verleden reeds verschillende adviezen geformuleerd over de energieprestatieregelgeving<sup>1</sup>. De aanbevelingen in voorliggend advies moeten dan ook samen gelezen worden met deze uit vorige adviezen.

Tijdens de raadszitting van 30 augustus 2007 werd ook het advies goedgekeurd over het voorontwerp van besluit inzake de invoering van een haalbaarheidsstudie voor alternatieve energiesystemen. Dit besluit kadert ook binnen de implementatie van de EU-Richtlijn Energieprestatie van gebouwen.

Het ABVV, het ACV, de ACLVB, de Boerenbond, de UNIZO en het VOKA-Vlaams Economisch Verbond onthouden zich bij dit advies aangezien ze hierover binnen de SERV zullen adviseren.

Hubert David,  
voorzitter Mineraad

---

<sup>1</sup> Briefadvies van 3 juni 2004 over het voorontwerp van besluit tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen.

Advies van 15 september 2005 over het stappenplan betreffende de invoering van het energieprestatiecertificaat en het ontwerpbesluit energieprestatiecertificaat.

Advies van 30 maart 2006 over de wijziging van de energieprestatieregelgeving voor gebouwen.

Briefadvies van 4 mei 2006 over de erkenning als energiedeskundige voor woningen.

Briefadvies van 8 juni 2006 over het energieprestatiecertificaat voor publieke gebouwen.

## 1. Beschrijving

### 1.1. Algemeen kader

[1] **EU-richtlijn.** Op 4 januari 2003 werd de EU-Richtlijn Energieprestatie van gebouwen gepubliceerd<sup>2</sup>. Tegen 4 januari 2006 moesten de bepalingen van deze richtlijn per lidstaat omgezet worden in nationale of regionale wetgeving. Deze richtlijn heeft tot doel de energieprestatie voor gebouwen in Europa te verbeteren. Daarbij worden zowel factoren buiten het gebouw (de klimatologische en plaatselijke omstandigheden) als de karakteristieken van het gebouw (bv. eisen voor het binnenklimaat) als kostenefficiëntie in rekening gebracht.

De Europese richtlijn voorziet in de invoering van een energieprestatiecertificaat voor de bouw, verkoop en verhuur van gebouwen. Gebouwen groter dan 1000 m<sup>2</sup> waarin overheidsdiensten en instellingen gevestigd zijn, die aan een groot aantal personen overheidsdiensten verstrekken en die vaak door het publiek bezocht worden, hebben bijkomende eisen (o.a. het ophangen van het certificaat op een opvallende plaats). Het energieprestatiecertificaat mag maximaal 10 jaar geldig zijn.

[2] **Stappenplan.** De Vlaamse Regering heeft geopteerd voor een gefaseerde invoer en maakt gebruik van de uitstelmogelijkheid tot 4 januari 2009 voorzien in de Europese richtlijn. Het stappenplan dat de Vlaamse Regering goedkeurde op 22 juli 2005 omvat:

- Op 1 januari 2006: het invoeren van het energieprestatiecertificaat bij bouw.
- Vanaf 2007: het bijhouden van het werkelijk (gemeten) energieverbruik van gebouwen voor publieke dienstverlening.
- Vanaf 2008: invoeren van een energieprestatiecertificaat voor gebouwen voor publieke dienstverlening:
  - o januari 2008: gebouwen in gebruik door federale, Vlaamse, provinciale en gemeentelijke overheden;
  - o oktober 2008: gebouwen voor de overige publieke dienstverlening.
- Vanaf 2008: invoeren van een energieprestatiecertificaat bij verkoop van residentiële gebouwen.
- Vanaf 2009: invoeren van het energieprestatiecertificaat bij verkoop van niet-residentiële gebouwen en bij verhuur van gebouwen.

---

<sup>2</sup> Richtlijn 2002/91/EG van het Europees Parlement en de Raad van 16 december 2002 betreffende de energieprestatie van gebouwen.

## 1.2. Voorliggend besluit

- [3] **Inhoud energieprestatiecertificaat.** Het energieprestatiecertificaat zal conform de bepalingen van de Europese richtlijn drie delen bevatten: de uitdrukking van de energieprestatie, referentiewaarden en een advies voor kosteneffectieve energiebesparingen. Gezien het certificaat moet gezien worden als eerste stap om de toekomstige koper/huurder te informeren over de energieprestatie van de woning, is het volgens de nota aan de Vlaamse Regering evident dat de graad van detail van deze maatregelen minder diepgaand is dan het advies dat in het kader van een energieaudit wordt afgeleverd.
- [4] **Verkoop van een woning.** Elke eigenaar die een residentieel gebouw wenst te verkopen, is verplicht om een energieprestatiecertificaat te laten opmaken. Dit certificaat moet kunnen voorgelegd worden aan een kandidaat-koper van de woning. Op deze manier kan de kandidaat-koper bij zijn beslissing om de woning al dan niet te kopen, rekening houden met de te verwachten energiekosten. De op het certificaat geformuleerde aanbevelingen geven tevens een eerste indicatie over de te verwachten energierenovatiekosten om de woning energiezuiniger te maken.
- De notaris, door de partijen aangesteld bij de verkoop, neemt uit het energieprestatiecertificaat de datum en de unieke code over in de koopakte en verifieert of de koper wel degelijk kennis heeft genomen van de inhoud van het certificaat. De notaris heeft toegang tot de energieprestatiedatabank om te verifiëren of voor het verkochte gebouw een energieprestatiecertificaat werd opgemaakt.
- [5] **Verhuur/verkoop van een woning.** Elk eigenaar die een residentieel gebouw wenst te verkopen of te verhuren, heeft een geldig energieprestatiecertificaat nodig. De eigenaar van een residentieel gebouw die reeds over een geldig energieprestatiecertificaat bij de bouw beschikt, kan dit energieprestatiecertificaat gebruiken om te voldoen aan zijn verplichting in het kader van de verkoop/verhuur van het gebouw.
- [6] **Databank.** De opnamegegevens van de geïnspecteerde woning worden ingegeven in de certificatiesoftware. De software is zo ontwikkeld dat het invoeren van foutieve gegevens zoveel als mogelijk verhinderd wordt. Eens het dossier volledig en doorgestuurd is, komen alle opnamegegevens in de energieprestatiedatabank terecht, samen met nagenoeg alle berekende resultaten die nodig zijn voor het opstellen van het energieprestatiecertificaat.
- [7] **Invoeringsdatum.** Het ontwerpbesluit bepaalt dat de minister bevoegd voor het energiebeleid de invoeringsdatum van de certificatenverplichting vastlegt. De beschikbaarheid van een voldoende groot aantal energiedeskundigen is hierbij doorslaggevend. De facto zal er na inwerkingtreding van dit besluit een periode zijn waarin het certificaat op vrijwillige basis kan worden aangevraagd. In de loop van 2008 zal dan de verplichting bij de verkoop worden ingevoerd, om op 1 januari 2009 te worden uitgebreid naar de verhuur van residentiële gebouwen.
- [8] **Energiedeskundigen.** De richtlijn stelt dat het energieprestatiecertificaat moet worden afgeleverd door erkende en/of gekwalificeerde energiedeskundigen. Voor

residentiële gebouwen wordt een onderscheid gemaakt tussen drie types van energiedeskundigen: met name de verslaggever voor nieuwbouw en grondige verbouwingen in het kader van de energieprestatieregelgeving, de energiedeskundige type A die het energieprestatiecertificaat voor residentiële gebouwen mag opmaken en de energiedeskundige type B die een energieaudit mag uitvoeren die in aanmerking komt voor een fiscale aftrek in het kader van de personenbelasting. Voor energiedeskundigen type A en B zijn er geen diplomaverreisten. Wel dienen de kandidaten een opleiding tot energiedeskundige type A of type B gevolgd hebben. De huidige reeds erkende energiedeskundigen voor woningen behoren tot de personen die de Syntra-opleiding tot energiedeskundige reeds volgden en kunnen daarom van bepaalde opleidingsonderdelen worden vrijgesteld.

**[9] Software.** Voor het uitwerken van deze energieprestatiecertificatieprocedure voor bestaande residentiële gebouwen zou in principe de bestaande vrijwillige EnergieAdviesProcedure (EAP) voor woongebouwen als uitgangspunt kunnen genomen worden<sup>3</sup>. In de praktijk worden de energiedeskundigen geconfronteerd met een aantal problemen die gerelateerd zijn aan de software. Dit leidt er toe dat de Vlaamse overheid opteert voor het Nederlandse softwaresysteem. In Nederland is sinds een tiental jaar het EnergiePrestatieAdvies (EPA) ingevoerd. De EPA vertoont grote gelijkenissen met de Vlaamse EAP-procedure, maar is door zijn jarenlange gebruik steeds verder verfijnd en aangepast.

---

<sup>3</sup> Deze EAP werd ontwikkeld door de drie gewesten, in samenwerking met de federale overheid, en wordt momenteel gebruikt door energiedeskundigen voor het uitvoeren van een vrijwillige energieaudit die in aanmerking komt voor een fiscale aftrek ten belope van 40% van de kostprijs.

## 2. Algemene opmerkingen

### 2.1. Energieprestatieregelgeving

**[10] Van groot belang.** Vooreerst benadrukt de Minaraad het belang van een energieprestatieregelgeving voor de realisatie van de klimaats- en NEC-doelstellingen. Een betere isolatie voor nieuwbouw en energiezuinige en CO<sub>2</sub>-vriendelijke verwarming van gezinswoningen resulteert in een CO<sub>2</sub>-reductie van 1,7 megaton in 2010. Bovendien kan dit reductiepotentieel tegen lage kosten verwezenlijkt worden.

**[11] Stem de regelgeving beter op elkaar af.** De afgelopen twee jaar heeft de Vlaamse Regering tal van regelgevende initiatieven genomen om het stappenplan in de praktijk om te zetten. Bovendien wordt nog een aantal uitvoeringsbesluiten gepland.

De Raad stelt vast dat de huidige aanpak ertoe leidt dat de bestaande regelgeving continu bijgestuurd moet worden en dat anderzijds veel kansen onbenut gelaten worden:

- Omwille van implementatiemoeilijkheden, afstemmingsproblemen en het ontbreken van een allesomvattende visie wordt de regelgeving veelvuldig bijgestuurd. Zo werd het decretaal kader al vervangen en wordt de erkenningsregeling voor energiedeskundigen voor de tweede maal op drie jaar gewijzigd. Deze aanpak beperkt de voorspelbaarheid en rechtszekerheid en verhoogt de complexiteit van de regelgeving.
- Ook wordt vastgesteld dat de timing van het stappenplan niet gerespecteerd wordt. Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen voor publieke dienstverlening gaat pas in op 1 januari 2009.
- Het uitwerken van deze regelgeving gebeurt blijkbaar onder hoge tijdsdruk. Daardoor wordt er onvoldoende nagegaan of er niet beter afgestemd kan of moet worden met andere beleidsdomeinen (bv. huurwetgeving, huisvestingsregelgeving...). Ook is er onvoldoende tijd om overleg te plegen met de betrokkenen (huurders, energiedeskundigen, bouwsector, ...) en om de implementatie goed voor te bereiden.

### 2.2. Energieprestatiecertificaat

#### 2.2.1. Van EAP naar EPA

**[12] EAP-spoor wordt verlaten.** Het systeem van de vrijwillige Energieadviesprocedure voor woongebouwen is geen succes, integendeel. Sinds 2005 werden minder dan 400 betaalde EAP-audits uitgevoerd. Dit is bijzonder weinig. De Vlaamse overheid vreesde dat er in de beginfase onvoldoende erkende deskundigen zouden zijn waardoor de prijs zou stijgen. Mede daardoor werden zeer soepele erkenningsvoorwaarden vastgesteld. Nu blijkt echter dat Vlaanderen

kampt met een overaanbod van auditoren: ongeveer 900 personen slaagden in het examen, bijna 500 auditoren vroegen hun erkenning aan. Tot nu toe bleven hun orderboeken eerder leeg.

De nota aan de Vlaamse Regering geeft zelf deels de redenen hiervoor aan: het verzamelen van de gegevens is een tijdrovende aangelegenheid, ook het ingeven van deze gegevens in het softwareprogramma vergt veel tijd. Hierdoor is deze audit relatief duur. De Minaraad maakt echter nog een aantal aanvullende bedenkingen. Niet alle erkende deskundige hebben effectief de bedoeling hebben om voltijds EAP-audits uit te voeren. Velen beschouwen het als een bijkomende opleiding die op allerlei vlakken nuttig kan zijn. Verder zijn er belangrijke mogelijkheden om de aantrekkelijkheid en vooral ook de effectiviteit van de audits te verbeteren, die vandaag onbenut blijven door de Vlaamse overheid:

- Vooreerst ontbreekt een aanvullend ondersteunend beleid. De Minaraad pleit ervoor om de interessantste maatregelen die de audit oplevert, navenant meer financieel te steunen. Dit kan door de maatregelen die de deskundige opsomt in zijn verslag voor een hoger percentage te subsidiëren.
- Daarnaast wordt tijdens de EAP-audit niet gepeild naar het gedrag van de bewoners. Dit gedrag heeft een belangrijke invloed op de energiefactuur van de bewoner en kan veelal via eenvoudige en goedkope maatregelen sterk bijgestuurd worden.
- Ten slotte is er dringend nood aan een duidelijke en volgehouden communicatiecampagne om de burgers te informeren en te overtuigen dat de kost van de audit snel terugverdiend kan worden door de besparing die de maatregelen opleveren. De communicatiecampagne moet ook opheldering brengen in de verwarring over energieaudits, EPB, energieprestatiecertificaat, energiescans, etc. Als onderdeel van de openbare dienstverplichtingen van de netbeheerders, kondigde de Vlaamse minister voor energie 50.000 gratis audits aan. Hierdoor stellen sommigen geïnteresseerden onterecht, omdat ze toch niet in aanmerking komen, de audit uit. Ook hier kan een communicatiecampagne nuttig zijn.

Het verwondert de Raad niet dat Vlaanderen ervoor kiest om het EAP-systeem te verlaten en de weg in te slaan van het Nederlandse EPA-systeem. Reeds in zijn advies van 15 september 2005 stelde de Raad: *"De Raad vraagt dan ook bijzondere aandacht voor het vermijden van onnodige administratieve lasten en kosten zodat de betaalbaarheid van het systeem gegarandeerd blijft. Waar mogelijk moet aangesloten worden op bestaande regelgeving en instrumenten. Vlaanderen moet leren uit de ervaringen van landen met een langere traditie van energieaudits (Denemarken, Nederland, ...). De Raad pleit voor een transparante, eenvoudige en gebruiksvriendelijke berekeningsmethode. Vooral bij de verhuur van woningen moet het opmeten en invoeren van data die minder relevant zijn, vermeden worden."* De Raad begrijpt dan ook de motivatie van de overschakeling naar het Nederlandse systeem.

Tegelijk stellen we vast dat deze koerswijziging twee belangrijke nadelen heeft.

- Het betekent een groot verlies van tijd en middelen, zowel voor de overheid als de deskundigen. De ondertussen erkende EAP-deskundigen zien zich nu

plots geconfronteerd met de noodzaak om nog maar eens een ander softwareprogramma aan te leren. De Minaraad pleit er sterk voor om de noodzaak aan bijkomende opleiding tot het absolute minimum te beperken. De reeds erkende deskundigen zouden moeten worden vrijgesteld van de opleiding.

- De vereenvoudigde procedure leidt ook tot minder kwalitatieve aanbevelingen voor energiebesparende maatregelen. Dit was nu net een van de grote meerwaarden van de invoering van het energieprestatiecertificaat, zeker voor de huur- en verkoopmarkt. De Raad vindt het positief dat onderzocht wordt in welke mate en tegen welke kostprijs de certificatiesoftware kan uitgebreid worden met een meer uitgebreide adviesmodule, zodat deze software op termijn ook kan gebruikt worden als auditsoftware.

Binnen Vlaanderen is meer coördinatie nodig. Immers voor de verschillende toepassingen (EAP, EPB, energieprestatiecertificaat voor woningen, energieprestatiecertificaat voor publieke gebouwen) maakt men gebruik van verschillende benaderingsmethoden (gemeten verbruik versus berekend verbruik), normen en softwareprogramma's. Dit leidt er toe dat de verschillende toepassingen niet complementair zijn. Zo kan volgens de nota aan de Vlaamse Regering het verschil tussen een EPB en een EAP voor eenzelfde gebouw oplopen tot 40%.

**[13] Verduidelijk het toepassingsgebied en de link met EPB.** De Raad meent dat verduidelijkt moet worden welke gebouwen of wooneenheden een energieprestatiecertificaat nodig hebben. Zo is er onduidelijkheid bij bijvoorbeeld woonwagens, onverwarmde logies (trekkershutten, ...), ect.

De Raad vraagt ook een verduidelijking van de link met het EPB. Het besluit voorziet dat het energieprestatiecertificaat bij bouw (EPB) kan fungeren als energieprestatiecertificaat bij verkoop of verhuur. Een energieprestatiecertificaat bij bouw wordt uitgereikt voor heel het gebouw terwijl een gemeenschappelijke certificering voor een heel gebouw enkel mag als er een gemeenschappelijk verwarmingssysteem is.

### 2.2.2. Timing

**[14] Datum van invoering.** De verplichting voor een energieprestatiecertificaat voor de verhuur van gebouwen is in het stappenplan gepland in 2009. In een eerder advies vroeg de Raad om de invoering van het energieprestatiecertificaat voor de verhuur van residentiële gebouwen te vervroegen. Huurwoningen hebben immers een slechtere energie-efficiëntie dan woningen van eigenaars. Huurwoningen zouden dus de prioritaire doelgroep moeten zijn voor elke maatregel die als doel heeft de energie-efficiëntie van woningen te verhogen.

Het voorliggende besluit voorziet dat de startdatum van de certificatieverplichting door de Vlaamse minister bevoegd voor het energiebeleid wordt vastgelegd. De beschikbaarheid van een voldoende groot aantal energiedeskundigen is hierbij doorslaggevend. De facto zal er na inwerkingtreding van dit besluit een periode zijn waarin het certificaat op vrijwillige basis kan worden aangevraagd. In de loop van 2008 zal dan de verplichting bij de verkoop worden ingevoerd, om op 1 januari 2009 te worden uitgebreid naar de verhuur van residentiële gebouwen.

De Raad meent dat de huidige pool van meer dan 400 erkende energieauditoren op korte termijn bijgeschoold kan worden. Van zodra het softwarepakket gefinaliseerd is, kan de bijscholing van deze auditoren binnen enkele maanden voltooid zijn. In Nederland, waar nagenoeg hetzelfde programma gehanteerd wordt, is de implementatiedatum 1 januari 2008. De Raad gaat er dan ook van uit dat mits een goede voorbereiding de regeling voor verkoop en verhuur in voege kan treden tijdens de eerste jaarhelft van 2008.

**[15] Voorlopers belonen.** In het verleden heeft een aantal mensen op vrijwillige basis een EAP-audit aangevraagd of het E-peil van hun woning (bv. een gecertificeerde passiefwoning) laten berekenen. De Raad vraagt dat de inspanningen van deze voorlopers beloond zouden worden via een overgangsregeling. Een EAP of een certificaat van een passiefwoning dat afgeleverd is vooraleer de certificatieregeling verplicht wordt, zou gedurende maximaal tien jaar na afleverdatum gebruikt kunnen worden in plaats van het energieprestatiecertificaat.

**[16] Samenwerkingsakkoord met andere gewesten.** De regionalisering van bevoegdheden leidt er toe dat de verschillende gewesten een andere invulling kunnen geven aan de energieprestatie-regelgeving. Om de gebruiksvriendelijkheid voor de burger en de bouwactoren te garanderen, vraagt de Raad uniforme berekeningsmethoden. De Raad vraagt dan ook hierover een samenwerkingsverband af te sluiten tussen de gewesten.

### 2.2.3. Certificaat

**[17] Certificaat.** De Raad vraagt dat het certificaat eenvoudig en begrijpelijk zou zijn. Op dit deel zou het direct zichtbaar moeten zijn in welke energieklassse het gebouw valt. Ten behoeve van communicatie is het aangewezen te werken met het gekende labelsysteem (zoals bijvoorbeeld koelkasten). De labelindeling loopt dan van zeer energiezuinig (bv. label A voor passiefwoningen) tot zeer energieonzuinig (label J). Naast de energieklassse is het ook van belang dat de exact berekende energie-index wordt weergegeven. Deze energie-index kan dan gebruikt worden voor de berekening van de korting van de onroerende voorheffing. Immers de bredere energieklassen zijn hiervoor minder geschikt. Bovendien zou de energiedeskundige dan veel meer onder druk komen indien de woning balanceert op de grens tussen twee klassen. Ook moet onderzocht worden of naast de energie-index niet de vermoedelijke kostprijs voor energievoorziening vermeld kan worden. Het vermelden van de berekende kostprijs voor energie maakt de energiekost voor de potentiële huurder of koper zeer zichtbaar. Om de evolutie van de energieprijzen in rekening te brengen zou een actualisatie raadpleegbaar moeten zijn via internet.

De Raad vraagt ook dat de energieprestatie van gebouwen op een duidelijke en begrijpelijke manier vergeleken kan worden. De richtlijn stelt immers dat het energieprestatiecertificaat voor gebouwen referentiewaarden moet bevatten, zoals de geldende wettelijke normen en benchmarks, waarmee de consumenten de energieprestatie van gebouwen kunnen vergelijken en beoordelen.

### 2.2.4. Verhuur

**[18] Kopie van energieprestatiecertificaat verplicht opnemen als bijlage van het huurcontract.** Het voorliggende besluit vraagt enkel dat de verhuurder op

verzoek van de kandidaat-huurder een geldig energieprestatiecertificaat moet kunnen voor leggen.

De Minaraad vindt dit volstrekt onvoldoende. Sinds 15 juni 2007 is een schriftelijke huurovereenkomst verplicht voor een woning die de huurder als hoofdverblijfplaats gebruikt. Bovendien moet bij elke huurovereenkomst een bijlage gevoegd worden. Deze bijlage bevat uitleg over de huurwetgeving, de regels inzake de registratie van huurovereenkomsten, de indexering, ect. Deze bijlagen verschillen wel van gewest tot gewest. De Raad vraagt dat bij voorkeur een kopie van het energieprestatiecertificaat als bijlage wordt opgenomen of dat minstens in het contract verwezen wordt naar de unieke code van het energieprestatiecertificaat, de datum van opmaak, het energielabel (bv. A, B, ...) en de energie-index (bv. 1,15).

**[19] Vermeld energie-index bij publiciteit.** Voortaan hebben verhuurders ook de verplichting om in de publiciteit die zij maken voor de verhuur van een woning of kamer de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten te vermelden. De Minaraad vraagt dat ook de energie-index van de woning vermeld zou worden. Hierdoor kunnen potentiële huurders zich ruim op voorhand informeren over de energieprestatie van het gebouw dat te huur staat.

**[20] Handhaafbaarheid energieprestatiecertificaat bij verhuur is de zwakste schakel.** Reeds in het verleden sprak de Minaraad zijn vrees uit voor de afdwingbaarheid van de energieprestatiecertificaten voor verhuur. De Vlaamse overheid heeft immers geen volledig overzicht van de woningen die verhuurd worden in Vlaanderen. Via de verlaagde onroerende voorheffing en via de sociale huisvestingsmaatschappijen (en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij) is de Vlaamse overheid deels op de hoogte van de woningen die verhuurd worden. Het gros van de verhuurwoningen op de particuliere markt is echter niet gekend. De registratie van een geschreven huurovereenkomst is verplicht maar de huidige werkwijze laat niet toe om na te gaan of de eigenaar over een geldig certificaat beschikt.

De Minaraad herhaalt dat een systematisch toezicht vooral bij de huursector nodig is. De aansporing voor de eigenaar om een energieprestatiecertificaat aan te vragen en om energiewoningen energiezuiniger te maken, ontbreekt quasi volledig. Dit geldt zeker voor de krappe huurmarkt van goedkope (en veelal weinig energie-efficiënte) huurwoningen. In een dergelijke markt zullen eigenaars hun woningen ook zeker verhuurd krijgen zonder certificaat. Ook voor de huursector zouden sancties voorzien moeten worden.

De Raad dringt bij de overheid aan dat zij werk maakt van handhavingsmaatregelen. De vrees bestaat dat vooral in de verhuursector het energieprestatiecertificaat dode letter zal blijven. De Raad meent dat een belangrijke rol weggelegd is voor communicatie en overleg maar vraagt ook dat volgende maatregelen onderzocht worden:

- Indien een huurcontract niet geregistreerd is op 1 juli 2007 kan een huurder weg zonder schadevergoeding én zonder opzeg. De Raad vraagt dat deze sanctie ook zou gelden indien geen kopie van een geldig certificaat is opgenomen of indien in het contract de relevante gegevens van het certificaat niet opgenomen zijn. Bovendien zou voor deze periode de onroerende voorheffing voor de eigenaar verhoogd kunnen worden.

- Bij een adreswijziging van een burger zou de gemeente systematisch moeten nagaan of de nieuwe woonst een huurwoning is en of die huurwoning over een geldig certificaat beschikt.

### 2.2.5. Verkoop

**[21] Overdracht verloopt via notaris.** De overdracht van energieprestatiecertificaten wordt geregeld via de verplichte opname bij de notariële akten. De Minaraad vindt dit een logische en goede oplossing.

**[22] Verplicht de vermelding van de energie-index bij publiciteit.** Net zoals bij verhuur vraagt de Minaraad de verplichting dat verkopers in de publiciteit die zij maken voor de verkoop van een woning de energie-index vermelden. Hierdoor kunnen potentiële kopers zich ruim op voorhand informeren over de energieprestatie van het gebouw dat te koop staat.

### 2.3. Databank(en)

**[23] Databank met EPB-aangiftes en certificatedatabank.** Energiedeskundigen hebben alleen toegang tot de databank voor die gebouwen die zij zelf gecertificeerd of geaudit hebben. Een notaris heeft leesrecht in de volledige databank. De Raad vraagt dat een energiedeskundige toegang heeft tot elk certificaat, mits hij de toestemming heeft van de aanvrager<sup>4</sup>.

De Minaraad is ook van mening dat in geval van verkoop of verhuur het brede publiek de energieprestatiecertificaten zou moeten kunnen consulteren via internet (e-loket). Hierdoor kunnen potentiële kopers en huurders de inhoud van de energieprestatiecertificaten op een eenvoudige wijze raadplegen zodat de energieprestaties van een woning reeds in een vroeg stadium meegenomen worden in het beslissingsproces tot aankoop of huur van een woning.

De Minaraad vraagt ten behoeve van de administratie ook een koppeling of een integratie van deze databank met andere databanken die gebouw- of grondgerelateerd zijn. Hierbij wordt gedacht aan de stedenbouwkundige vergunningsdatabank, grondeninformatieregister, leegstandsregister, register met verhuurde woningen, ect.

### 2.4. Erkende deskundigen

**[24] Erkende energiedeskundigen en verslaggevers.** Op het vlak van energiedoorlichtingen kunnen verschillende soorten audits onderscheiden worden. Vooreerst is er de energieadviesprocedure voor woongebouwen (EAP) die in aanmerking komt voor een federale belastingskorting. Deze audit geldt enkel voor eengezinswoningen. Daarnaast is er voor nieuwbouw en grondige renovatie de EPB-aangifte en een daaraan gekoppeld energieprestatiecertificaat. Voor gebouwen voor publieke dienstverlening geldt een bijzonder energieprestatiecertificaat. Ten slotte is een energieprestatiecertificaat nodig bij verkoop en verhuur van gebouwen

---

<sup>4</sup> Advies van 30 maart 2006 over de wijziging van de energieprestatieregelgeving voor gebouwen.

(woningen en utilitaire gebouwen).

De huidige en voorgestelde regeling resulteert in een hele reeks van mogelijke erkenningen en bijbehorende erkenningsvoorwaarden:

- Voor de opmaak van een energieprestatiecertificaat voor publieke gebouwen:
  - door erkende energiedeskundigen voor publieke gebouwen, of
  - door interne energiedeskundigen voor publieke gebouwen.
- Voor nieuwbouw en grondige verbouwingen in het kader van de energieprestatieregelgeving: een verslaggever.
- Voor de opmaak van een energieprestatiecertificaat voor residentiële gebouwen: een energiedeskundige type A.
- Voor het uitvoeren van een energieaudit die in aanmerking komt voor een fiscale aftrek in het kader van de personenbelasting: een energiedeskundige type B.
- Voor het uitvoeren van een energieprestatiecertificaat voor utilitaire gebouwen: nog nader te bepalen.

De Raad heeft heel wat vragen en opmerkingen met betrekking tot de erkenningsregeling voor de deskundigen.

- De erkenningsvoorwaarden voor EAP-deskundigen (energiedeskundigen type B) worden voor de tweede keer in drie jaar gewijzigd. Deze wijzigingen houden steeds een afzwakking van de erkenningsvoorwaarden in. Dit staat in schril contrast met de erkenningsvoorwaarden voor energiedeskundigen in het Waalse Gewest, terwijl daar gewerkt wordt met hetzelfde softwareprogramma<sup>5</sup>. Ook in vergelijking met Nederland ligt de lat in Vlaanderen veel lager. De erkenningsvoorwaarden voor energiedeskundigen in Vlaanderen zijn beperkt tot het volgen van een korte cursus. In Nederland is bijkomend een HBO nodig (gelijkwaardig aan hoger onderwijs in Vlaanderen) in een bouwkundige, werktuigkundige, elektrotechnische, fysische of chemische richting, of een MBO (gelijkwaardig aan hoger beroepsonderwijs in Vlaanderen) in genoemde richtingen met een aanvullende opleiding bouwfysica of installatietechniek. Daarnaast dient een Nederlandse EPA-adviseur 2 jaar ervaring te hebben op het gebied van energiebesparing in de bouw.
- De energiedeskundigen dienen een verklaring van eer te

---

<sup>5</sup> De erkenningsvoorwaarden in het Waalse Gewest zijn: een diploma van architect, ingenieurarchitect, burgerlijk bouwkundig ingenieur of industrieel bouwkundig ingenieur of een bewijs van minimum vijf jaar ervaring wat betreft de energetische aspecten van gebouwen.

onderschrijven. Deze verklaring houdt echter bijzonder weinig in. Gezien de mogelijke financiële belangen (bv. verminderde onroerende voorheffing, verhoogde subsidies, verhoogde verkoops- en verhuurwaarde van een energiezuinige woning, etc.) zijn duidelijkere en strengere voorwaarden nodig. Vele woningen worden verhuurd of verkocht via vastgoedmakelaars. Deze worden vergoed in functie van de verhuur- of verkoopprijs van de woning. Deze prijs is echter gerelateerd aan de energiezuinigheid van de woning. Hoe zuiniger de woning hoe groter de vergoeding van de vastgoedmakelaar. Het lijkt dan ook logisch dat er onverenigbaarheden vastgesteld worden voor vastgoedmakelaars (en hun personeel). Ook voor andere erkende deskundigen zijn dergelijke regels vastgesteld. Mogelijke inspiratiebronnen zijn de onverenigbaarheden voor erkende bodemsaneringsdeskundigen, de onafhankelijkheidsregels voor revisoren, etc.

- o De nota aan de Vlaamse Regering laat uitschijnen dat een energiedeskundige type A minder gekwalificeerd moet zijn dan type B. Vele burgers zullen zich op dit certificaat baseren voor het plannen van hun energiebesparende investeringen. Het is daarom van bijzonder belang dat deze lijst met kennis van zaken opgesteld én uitgelegd wordt. De Raad is voorstander om geen onderscheid te maken in de erkenningsvoorwaarden van type A en B en dus geen onderscheid te maken in twee types deskundigen.
- o De voorwaarden opgelegd aan interne en externe energiedeskundigen voor publieke gebouwen verschillen grondig. Interne energiedeskundigen moeten aan minder zware erkenningsvoorwaarden voldoen. Bovendien is hun onafhankelijkheid zeker niet gegarandeerd. Om de onafhankelijkheid en de deskundigheid te garanderen herhaalt de Raad zijn vraag dat het werk van de interne auditor gevalideerd zou worden door een externe energiedeskundige.

De Minaraad vraagt volgende bijstellingen op het vlak van de erkenningsvoorwaarden: (1) bijkomende erkenningsvoorwaarden op vlak van opleiding en/of ervaring; (2) bijkomende maatregelen om de onafhankelijkheid van energiedeskundigen te garanderen; (3) een verdere vereenvoudiging van de erkenningstructuur.

## 2.5. Flankerende maatregelen

**[25] Stimulerende maatregelen.** De Minaraad merkt op dat de nota niet ingaat op dit flankerend beleid. Volgens de Raad zou de overheid een scala van bevorderende maatregelen moeten uitwerken. Voorbeelden hiervan zijn:

- Het regeerakkoord voorziet dat het gewestelijk aandeel in de onroerende voorheffing verlaagd zal worden voor lage-energiewoningen. De Raad vindt de verlaging van de onroerende voorheffing voor energie-efficiënte woningen een beloftevolle piste.
- De nieuwe Nederlandse certificatiesoftware kan uitgebreid worden met een adviesmodule. Die zou toelaten om een van de grote gebreken van het nieuwe systeem op te vangen. Nu zal de certificatieaudit immers maar zeer

bepaalde adviezen opleveren. Door de software uit te breiden met een adviesmodule, kan de klant tegen een beperkte meerprijs een uitgebreider energieadvies krijgen, dat bijvoorbeeld ook ingaat op gedragsaanpassingen. Hierbij is het van het grootste belang dat de koppeling met de fiscale aftrekbaarheid van de resulterende audit verzekerd wordt. Hierop wordt niet ingegaan in de nota of de RIA, maar het is uiteraard wel een ondersteuning die voor de klant zeer belangrijk kan zijn.

- Het koppelen van (verhoogde) subsidies voor energiebesparende maatregelen indien deze maatregelen vermeld worden op het certificaat (zie ook punt 12).

**[26] Overleg en communicatie.** De Raad vraagt bijzondere aandacht voor overleg en communicatie. De ervaring (met bv. de keuring van gasolietanks) leert dat dergelijke ingrijpende maatregelen gepaard moeten gaan met een doordachte informatie- en sensibiliseringscampagne. Dit is onontbeerlijk om de eigenaar of verhuurder te informeren over de nieuwe regelgeving (Wanneer geldt de verplichting? Wie kan een certificaat opmaken? Wat betekenen de gegevens op het certificaat? Welke sancties zijn voorzien?) en te zorgen voor een maatschappelijk draagvlak.

Ook overleg met de betrokken sectoren is onontbeerlijk. De belangrijkste spelers zijn: notarissen, (ver)huurdersorganisaties, erkende energiedeskundigen, subsidieverleners, ... Zij dienen in een zo vroeg mogelijke fase betrokken te worden, zodat flankerende maatregelen (bv. een aanpassing van het standaardhuurcontract) op tijd uitgewerkt en gecommuniceerd kunnen worden.