



BRIEFADVIES
26 augustus '08

VOORONTWERP VAN BESLUIT VAN DE VLAAMSE
REGERING HOUDENDE DE INVOERING VAN HET
ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT NIET-RESIDENTIËLE
GEBOUWEN BIJ VERKOOP EN VERHUUR

Mevrouw Hilde Crevits
Vlaams minister van Openbare Werken,
Energie, Leefmilieu en Natuur
Koning Albert II-laan 20, bus 1
1000 Brussel

datum	27 augustus 2008
uw referentie	HC/KDK/LDS/2008/1807/74
onze referentie	03.04/L3/08/687
contact	francis.noyen@minaraad.be / 02 558.01.38
betreft	Briefadvies over het voorontwerp van besluit houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur

Mevrouw de minister,

Op 23 juli 2008 ontving de Minaraad uw adviesvraag over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur. De adviestermijn bedraagt 30 kalenderdagen.

Het voorontwerp kadert in de omzetting van de Europese Richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen. Er wordt een energieprestatiecertificaat voor niet-residentiële gebouwen ingevoerd. Hierbij zal de eigenaar van een niet-residentieel gebouw bij verkoop of bij verhuur een energieprestatiecertificaat dienen voor te leggen. Voor de opmaak van een dergelijk energieprestatiecertificaat zal hij beroep moeten doen op een energiedeskundige type D. Het voorgelegde ontwerp legt ook de basis m.b.t. de erkenning van een energiedeskundige type D en de herbenoeming van de externe energiedeskundige voor publieke gebouwen tot energiedeskundige type C.

De Vlaamse Regering kiest voor het nemen van een licentie op het gebruik van een bestaand softwarepakket. De bedoeling is dat het bestek in samenspraak met de andere gewesten in de loop van de maand juli kan worden gelanceerd.

In het energieprestatiecertificaat zal de energieprestatie van een gebouw worden uitgedrukt door een kengetal. Eenmaal er voldoende vergelijkingsgegevens in de Energieprestatiedatabank zijn opgenomen, zal het energieprestatiecertificaat referentiewaarden ter vergelijking vermelden. Eveneens worden op het energieprestatiecertificaat kosteneffectieve besparingen gesuggereerd.

De afgelopen jaren heeft de Vlaamse Regering tal van regelgevende initiatieven genomen om de EU-richtlijn te implementeren. De Raad stelt vast dat de huidige aanpak ertoe leidt dat de bestaande regelgeving continu bijgesteld moet worden en dat anderzijds veel kansen onbenut gelaten worden:

- Omwille van implementatiemoelijkheden, afstemmingsproblemen en het ontbreken van een allesomvattende visie wordt de regelgeving veelvuldig bijgesteld. Zo werd het decretaal kader al vervangen en wordt de erkenningsregeling voor energiedeskundigen voor de derde maal gewijzigd. Deze aanpak beperkt de voorspelbaarheid en rechtszekerheid en verhoogt de complexiteit van de regelgeving.
- Ook wordt weerom vastgesteld dat de timing van het stappenplan niet gerespecteerd wordt. De invoeringsdatum van de certificatenverplichting hangt af van de beschikbaarheid van een voldoende groot aantal energiedeskundigen en een werkend softwareprogramma. De Minaraad vreest dan ook dat de deadline van 1 januari 2009 niet gehaald zal worden.
- 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.
- Er wordt niet duidelijk gemaakt wat de te nemen stappen zijn wanneer blijkt dat de certificatiesoftware niet voor alle types niet-residentiële gebouwen geschikt is.

Positief is dat er samenwerking is met de andere gewesten zodat gelijkaardige berekeningsmethoden worden toegepast. De Raad vraagt ook afstemming van de erkenningsvoorwaarden van de erkende deskundigen met deze van de andere gewesten. In een eerder advies gaf de Raad reeds aan dat de erkenningsvoorwaarden in Vlaanderen in schril contrast staan met de strengere erkenningsvoorwaarden voor energiedeskundigen in andere gewesten en in Nederland terwijl veelal gewerkt wordt met dezelfde softwarepakketten. De Minaraad vraagt bijkomende erkenningsvoorwaarden op het vlak van opleiding en/of ervaring (zie de erkenningsvoorwaarden beschreven in het advies over het energieprestatiecertificaat voor residentiële gebouwen¹); bijkomende maatregelen om de onafhankelijkheid van energiedeskundigen te garanderen en een verdere vereenvoudiging van de erkenningstructuur.

De Raad is voorstander om op het certificaat een verklaring op te nemen (en te laten ondertekenen) dat de energiedeskundige voor deze opdracht onafhankelijk is ten opzichte van financiële, commerciële, relationele, hiërarchische en andere belangen.

Positief is eveneens dat het kengetal op het certificaat zal worden uitgedrukt in primair energieverbruik per m².

De Minaraad vraagt dat de overdracht van energieprestatiecertificaten bij verkoop geregeld wordt via de verplichte opname bij de notariële akten.

¹ Minaraad, Advies van 30 augustus 2007 over de invoering van een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.

De Raad vraagt zich af of het nodig is om een certificaat te verplichten voor alle verhuurde niet-residentiële gebouwen. Sommige van deze gebouwen worden slechts sporadisch en voor zeer korte termijn verhuurd. Misschien is het aangewezen om in deze gevallen een vrijstelling te voorzien.

Het ABVV, het ACV, de ACLVB, de Boerenbond, de UNIZO en het VOKA-Vlaams Economisch Verbond onthouden zich bij dit briefadvies. Zij brengen advies uit via de SERV.

Met de meeste hoogachting,

Hubert David
Voorzitter Minaraad