



MILIEU- EN NATUURRAAD VAN VLAANDEREN

Advies

van 15 september 2005

**over het stappenplan betreffende de invoering
van het energieprestatiecertificaat en het
ontwerpbesluit energieprestatiecertificaat**

2005 | 30

D/2005/7080/A30

Overname wordt verwelkomd, mits bronvermelding

© 2005 Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen
Kliniekstraat 25, 4de verdieping
B-1070 Brussel
tel. 02-558 01 30
fax 02-558 01 31
e-mail: info@minaraad.be
internet: www.minaraad.be

Inhoudstafel

Inleiding 5

I. Situering 7

II. Aanbevelingen 11

2.1. Stappenplan energieprestatiecertificaat 11

2.2. Energiebesluit 14

2.3. Toekomstig en flankerend beleid 14

Inleiding

Op 29 juli 2005 ontving de MiNa-Raad een adviesvraag van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur over het stappenplan betreffende de invoering van het energieprestatiecertificaat. De minister vroeg advies binnen de dertig werkdagen. De Raad drong aan op en verkreeg uitstel tot 15 september 2005.

Het ABVV, het ACV, de ACLVB, de Boerenbond, de UNIZO en het VOKA-Vlaams Economisch Verbond onthouden zich bij het voorliggende advies omdat ze over hetzelfde onderwerp in SERV-verband advies uitbrengen.

Hubert David
Voorzitter MiNa-Raad

Situering

[1] **Richtlijn energieprestatie gebouwen.** Op 4 januari 2003 werd de EU-richtlijn energieprestatie van gebouwen gepubliceerd.¹ Tegen 4 januari 2006 moeten deze verplichtingen per lidstaat omgezet worden in een nationale of regionale wetgeving. Deze richtlijn heeft het stimuleren van een verbeterde energieprestatie voor gebouwen in Europa tot doel, daarbij rekening houdend met zowel de klimatologische en plaatselijke omstandigheden buiten het gebouw als met de eisen voor het binnenklimaat en met de kosteneffectiviteit.

De richtlijn voorziet daartoe in:

- eisen met betrekking tot een algemeen kader voor de methode voor de berekening van een geïntegreerde energieprestatie van gebouwen;
- minimumeisen voor de energieprestatie van nieuwe gebouwen;
- minimumeisen voor de energieprestatie van bestaande grote gebouwen (met een gebruiksoppervlakte van meer dan 1000 m²) die ingrijpend gerenoveerd worden;
- de energiecificering van gebouwen: bij bouw, verkoop en verhuur moet de eigenaar een energieprestatiecertificaat voorleggen van maximaal tien jaar oud. Bovendien dienen gebouwen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 1000 m² waarin publieke diensten worden geleverd, voorzien zijn van een voor het publiek zichtbaar energieprestatiecertificaat;
- de regelmatige keuring van c.v.-ketels (> 20 kW) en airconditioningsystemen in gebouwen en een eenmalige totale keuring van verwarmingsinstallaties waarvan de ketel ouder is dan vijftien jaar.

1) Richtlijn 2002/91/EG van
16 december 2002 van het
Europees Parlement en de Raad

betreffende de energieprestatie van
gebouwen.

- [2] **Implementatie in Vlaanderen.** De huidige regelgeving voorziet al in diverse bepalingen van de richtlijn.

In het Energieprestatiedecreet van 7 mei 2004 is de decretale basis gelegd voor:

- het vaststellen van de berekeningsmethode van de energieprestatie van een gebouw;
- het invoeren van eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat van nieuwe gebouwen en bestaande gebouwen die gerenoveerd worden;
- het opleggen van een haalbaarheidsstudie voor nieuwe grote gebouwen;
- het invoeren van een energieprestatiecertificaat.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 11 maart 2005 tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen (EPB) geeft uitvoering aan:

- het invoeren van eisen voor de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen waaraan vergunningsplichtige werken, wijzigingen of handelingen worden uitgevoerd;
- het vaststellen van de berekeningsmethode van de energieprestatie van woningen en van kantoor- en schoolgebouwen.

Het besluit zal in de toekomst uitgebreid worden met:

- het invoeren van E-peileisen en het vaststellen van de berekeningsmethode van de energieprestatie voor handelsgebouwen, sportgebouwen, horeca, ziekenhuizen en gebouwen bestemd voor culturele doeleinden;
- het invoeren van eisen voor de gerenoveerde onderdelen of systemen bij ingrijpende renovaties van grote gebouwen;
- het invoeren van een verplichte haalbaarheidsstudie van alternatieve technieken (wkk, warmtepomp, hernieuwbare energiebronnen, stads- of blokverwarming of koeling) voor nieuwe grote gebouwen (en bij ingrijpende renovaties van grote gebouwen).

Voor de keuring en beoordeling van verwarmingsketels en van koelinstallaties bestaat al een decretale basis binnen de leefmilieubevoegdheid. De verdere omzetting is gepland in de leefmilieuregelgeving.

- [3] **Energieprestatiecertificaat.** De Europese richtlijn voorziet in de invoering van een energieprestatiecertificaat voor de bouw, verkoop en verhuur van gebouwen. Gebouwen groter dan 1000 m² 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. Het energieprestatiecertificaat mag maximaal 10 jaar geldig zijn.

Om in overeenstemming te zijn met de Europese richtlijn moet het energieprestatiecertificaat volgende gegevens bevatten:

- de uitdrukking van de energieprestatie van het gebouw (kWh/m²j);
- referentiewaarden zoals geldende wettelijke normen en benchmarks;
- aanbevelingen voor de kosteneffectieve verbetering van de energieprestatie.

Het energieprestatiecertificaat informeert dus over de energetische kwaliteit van het gebouw en over de kosteneffectieve maatregelen voor de verbetering van de energieprestatie van het gebouw.

- [4] **Voorliggend stappenplan.** De Europese richtlijn vereist dat het energieprestatiecertificaat op onafhankelijke wijze wordt opgemaakt door gekwalificeerde en/of erkende deskundigen. De richtlijn stelt in artikel 15, 2° dat bij gebrek aan gekwalificeerde en/of erkende deskundigen de lidstaten over een extra termijn van drie jaar beschikken.

Volgens de Vlaamse Regering zijn er bij gelijktijdige invoering van het energieprestatiecertificaat voor de bouw, verkoop en verhuur van gebouwen (incl. gebouwen voor publieke dienstverlening) ruim 1.000 fulltime energiedeskundigen nodig. Vlaanderen heeft deze deskundigen niet. Vlaanderen beschikt sinds kort over een kwalificatie- of erkenningsregeling voor energiedeskundigen². Doch deze deskundigen zijn erkend voor het uitvoeren van een energie-evaluatie voor eengezinswoningen (met uitsluiting van appartementen en gebouwen voor collectieve huisvesting). Deze energie-evaluatie komt in aanmerking voor een federale fiscale aftrek.

De Vlaamse Regering opteert dan ook voor een gefaseerde invoer om de piekvraag aan energieprestatiecertificaten te spreiden over de bijkomende jaren. Bij een gespreide invoer is het ook mogelijk het nodige aantal energiedeskundigen gradueel op te bouwen en te erkennen. Door de gefaseerde invoer kan ook de markt geleidelijk aan vertrouwd worden gemaakt met het energieprestatiecertificaat. Tevens wordt de overheid de mogelijkheid geboden geleidelijk aan ervaring en knowhow op te bouwen en de verdere fasen eventueel bij te sturen.

In de voorliggend nota wordt het stappenplan voorgesteld:

- 1 januari 2006: invoeren van het energieprestatiecertificaat bij de bouw;
- vanaf 2007: bijhouden van het werkelijk (gemeten) energieverbruik van gebouwen voor publieke dienstverlening;
- 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;
- 2008: invoeren van een energieprestatiecertificaat bij verkoop van residentiële gebouwen.
- 2009: invoeren van een energieprestatiecertificaat bij verkoop van niet-residentiële gebouwen en bij verhuur van gebouwen.

2) Op 17 juni 2005 heeft de Vlaamse Regering haar goedkeuring gehecht aan het besluit

houdende erkenning als energiedeskundige voor woningen en houdende de uitvoeringsvoor-

waarden van de energieaudit voor woningen.

- [5] **Voorliggend besluit.** Het voorliggend voorontwerp van besluit is een wijzigingsbesluit van het besluit van 11 maart 2005 tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen.

Een energieprestatiecertificaat is verplicht voor o.a. nieuw op te richten gebouwen en ingrijpende verbouwingen. Voor deze gebouwen gelden vanaf 1 januari 2006 de EPB-eisen en o.a. een EPB-aangifte. Het voorliggend besluit maakt van het energieprestatiecertificaat een onderdeel van deze EPB-aangifte.

II. Aanbevelingen

2.1. Stappenplan energieprestatiecertificaat

- [6] **De MiNa-Raad staat achter de doelstelling van het energieprestatiecertificaat.** Het energieprestatiecertificaat informeert enerzijds over de energetische kwaliteit van het gebouw. Hierdoor kunnen potentiële kopers en huurders het energieverbruik van gebouwen vergelijken en afwegen. Dit zou in principe een invloed moeten hebben op de verhuur of verkoopprijs. Anderzijds informeert het energieprestatiecertificaat over kosteneffectieve maatregelen voor de verbetering van de energieprestatie van het gebouw. De beheerder van het gebouw heeft dus een goed zicht op de kostprijs en de terugverdieneffecten van de maatregelen. Hierdoor zal sneller geïnvesteerd worden in energiebesparende maatregelen.

De MiNa-Raad benadrukt wel dat het halen van de doelstellingen nauw verbonden is met de kwaliteit van de audit en de informatie op het certificaat. De Raad vraagt dat de informatie op het certificaat gebouwspecifiek is en aanwijzingen geeft over de terugverdiens-tijd, de grootte van de investering, het besparingspotentieel en mogelijke premies of andere steun (groene leningen, ...).

- [7] **De MiNa-Raad betreurt dat de Vlaamse Regering beroep moet doen op de maximale uitsteltermijn.** Op 4 januari 2003 werd de EU-richtlijn energieprestatie van gebouwen gepubliceerd. De Europese richtlijn voorziet o.a. in de invoering van een energieprestatiecertificaat voor de bouw, verkoop en verhuur van gebouwen. Tegen 4 januari 2006 moest deze verplichting per lidstaat omgezet worden in een nationale of regionale wetgeving. De richtlijn voorziet echter in een uitstel tot 2009 indien er onvoldoende gekwalificeerde en/of erkende deskundigen zijn.

Volgens de Vlaamse Regering zijn er bij gelijktijdige invoering van het energieprestatiecertificaat voor de bouw, verkoop en verhuur van gebouwen (incl. gebouwen voor publieke dienstverlening) ruim 1.000 fulltime energiedeskundigen nodig. Vlaanderen heeft deze deskundigen niet.

De MiNa-Raad betreurt enerzijds dat de Vlaamse Regering beroep wil doen op de maximale uitsteltermijn. De inhoud van de richtlijn is reeds meerdere jaren gekend. De Vlaamse Regering heeft te lang getalmd met de voorbereiding van de implementatie van de richtlijn. De MiNa-Raad vindt dit betreuenswaardig temeer daar al langer bekend is dat de gebouwen in Vlaanderen behoren tot de minst energie-efficiënte van Europa. Vlaanderen is dringend toe aan een inhaaloperatie. Het verhogen van de energie-efficiëntie van gebouwen is een van de belangrijkste maatregelen om de uitstoot van CO₂ te verminderen en de Kyoto-doelstellingen te halen.

- [8] **Vermijd administratieve lasten en hoge kosten.** De MiNa-Raad stelt vast dat Nederland, een land met een langere traditie van energieaudits, het verplicht energieprestatiecertificaat voor (woon)gebouwen wenst uit te stellen, zij het wel omwille van de hoge administratieve lasten die de richtlijn met zich meebrengt.

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 gebruiksvriendelijk berekeningsmethode. Vooral bij de verhuur van woningen moet het opmeten en invoeren van data die minder relevant zijn, vermeden worden.

- [9] **Van uitstel gebruik maken om de invoering van het certificaat grondig voor te bereiden.** Gezien het huidige gebrek aan erkende deskundigen kan Vlaanderen niet anders dan beroep doen op de uitsteltermijn. Met deze nota motiveert Vlaanderen de noodzaak tot uitstel en schetst de Vlaamse Regering haar bijgesteld beleid terzake. Deze nota zal ter goedkeuring aan de Europese Commissie worden overgemaakt.

In de nota schuift de Vlaamse Regering een stappenplan naar voor met een gefaseerde invoering van het energieprestatiecertificaat. Deze fasering moet ervoor zorgen dat er een evenwicht is tussen het aantal energiedeskundigen en het aantal verplichte audits.

De MiNa-Raad wijst erop dat de Vlaamse Regering van de gefaseerde invoering gebruik moet maken om een grondig communicatielukkig, flankerende maatregelen en bijkomende regelgeving uit te werken.

De Raad vraagt wel dat de aanvullende (wettelijke) bepalingen (bv. de specifieke erkenningsregeling voor de deskundigen, ontbrekende rekenmethodes omwille van het gebrek aan definitieve Europese normen) zo snel als mogelijk bekend gemaakt worden. Dit om

de tijdige opleiding van deskundigen mogelijk te maken en om de voorspelbaarheid en de rechtzekerheid te garanderen.

- [10] **De fasering moet meer oog hebben voor de huursector en vooral voor de sociale huursector.** De Raad stelt vast dat de nota weinig informatie bevat ter motivatie van de voorgestelde fasering of mogelijke alternatieven. De Raad merkt wel op dat de voorgestelde fasering afwijkt van de fasering in het Voortgangsrapport van het Vlaamse Klimaatbeleidsplan. Zo was het verplichte energieprestatiecertificaat voor de verhuur/verkoop van residentiële woningen gepland voor 2008. De verplichting voor een energieprestatiecertificaat voor de verhuur van gebouwen is nu gepland in 2009. Huurwoningen hebben 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.

De Raad vraagt dan ook dat de invoering van het energieprestatiecertificaat voor het verhuur van residentiële gebouwen in de mate van het mogelijke vervroegd wordt. Concreet stellen we voor dat het energieprestatiecertificaat in de sociale verhuursector al in 2008 ingevoerd wordt.

- [11] **Erkende energiedeskundigen en verslaggevers.** Op het vlak van energiedoorlichtingen kunnen verschillende soorten audits onderscheiden worden. Vooreerst is er de energie-audit 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 (verkoop en verhuur).

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

- Op 17 juni 2005 heeft de Vlaamse Regering een erkenningsregeling uitgewerkt voor energiedeskundige voor woningen. Deze deskundigen zijn erkend voor het uitvoeren van de "fiscaal aftrekbare audit". De nota aan de Vlaamse Regering laat uitschijnen dat deze deskundigen ook een energieprestatiecertificaat voor gebouwen voor publieke dienstverlening mogen afleveren. Dit roept vragen op daar de deskundigen enkel erkend zijn voor het uitvoeren van een audit voor eengezinswoningen.
- De nota geeft ook aan dat onder bepaalde voorwaarden interne auditoren een certificaat mogen afleveren voor gebouwen voor publieke dienstverlening. Om de onafhankelijkheid en de deskundigheid te garanderen vraagt de Raad dat het werk van de interne auditor gevalideerd zou worden door een externe energiedeskundige.
- Het is onduidelijk of verslaggevers van rechtswege erkend zijn als erkende energiedeskundigen. Zo is het niet duidelijk of verslaggevers ook certificaten mogen afleveren die niet gelinkt zijn met een EPB-aangifte (bv. een tweede certificaat na 10 jaar).

- De erkenningsregeling (en de opleiding) voor energiedeskundigen voor energiecertificaten voor de verkoop en verhuur van gebouwen is nog steeds niet geregeld.

[12] **Voorlopers belonen.** In het verleden heeft een aantal mensen op vrijwillige basis een energieaudit aangevraagd of het E-peil van hun woning (bv. bij passief huizen) laten berekenen. De Raad vraagt dat de inspanningen van deze voorlopers beloond zouden worden. Voorlopers zouden op basis van een dossier dat bij de overheid wordt ingediend een energieprestatiecertificaat moeten krijgen, mits de audit of de berekening van het E-peil op een kwaliteitsvolle manier is uitgevoerd.

2.2. Energiebesluit

[13] **Energieprestatiecertificaat als onderdeel van de EPB-aangifte.** Voor nieuw op te richten gebouwen of ingrijpende verbouwingen gelden vanaf 1 januari 2006 de EPB-eisen en o.a. een EPB-aangifte. Het voorliggend besluit voorziet dat het energieprestatiecertificaat gelijktijdig met de EPB-aangifte wordt gegenereerd en ook deel uitmaakt van deze EPB-aangifte.

De Raad vindt het voorstel positief daar het oog heeft voor het beperken van de kosten en de administratieve lasten en dat – waar mogelijk – wordt aangesloten op bestaande regelgeving en instrumenten.

De Raad vraagt wel dat de nota duidelijker de link zou leggen tussen de EPB-aangifte en het energieprestatiecertificaat. De nota beschrijft deze link op verschillende wijzen: enerzijds wordt gesuggereerd dat het certificaat fysiek gekoppeld is en deel uitmaakt van de EPB-aangifte³. Anderzijds wordt terecht gesteld dat de verslaggever verplicht is om het energieprestatiecertificaat te bezorgen aan de eigenaar (in geval deze niet de aangiftelijke is). Bovendien is het mogelijk dat voor flatgebouwen een energieprestatiecertificaat per flat nodig is terwijl één EPB-aangifte volstaat.

2.3. Toekomstig en flankerend beleid

[14] **Handhaafbaarheid energieprestatiecertificaat bij verhuur is de zwakste schakel.** In Denemarken bestaat het energieprestatiecertificaat voor bestaande woningen sinds 1997. Indien een woning van eigenaar verandert, dient een energieprestatiecertificaat te worden opgesteld over het verbruik van warmte, water en elektriciteit. Ook moet een energieplan worden opgemaakt met een aantal voorstellen voor mogelijke energiebesparende maatregelen. Bij slechts 50% van de verkochte woningen wordt een dergelijk certificaat opgemaakt.

3) “Door het certificaat te beschouwen als een deel van de EPB-aangifte, wordt vermeden dat beide documenten een afzonderlijk leven aan de EPB-aangifte betekent”;
 “De fysieke koppeling leiden”;
 “De fysieke koppeling van het energieprestatiecertificaat”

De MiNa-Raad meent dat de handhaving (toezicht en sancties) i.v.m. het energieprestatiecertificaat bij nieuwe gebouwen en ingrijpende verbouwingen duidelijk geregeld is via het decreet.

Bij de verkoop van een gebouw is het toezicht momenteel niet duidelijk geregeld. De Raad meent dat het toezicht best via de notaris verloopt. De notaris zou moeten nagaan of het gebouw over een geldig certificaat beschikt. Indien er geen geldig certificaat is, zou – als sanctie – het gebouw niet verkocht mogen worden. De Raad merkt ook op dat het decreet geen sancties voorziet voor het niet naleven van de regelgeving m.b.t. het energieprestatiecertificaat.

De MiNa-Raad meent dat de afdwingbaarheid van de energieprestatiecertificaten voor verhuur nagenoeg onbestaande is. 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. In principe is de registratie van een geschreven huurovereenkomst een verplichte formaliteit die opgelegd wordt door de bepalingen van het fiscaal recht. Dit is een federale bevoegdheid en slechts een fractie van de overeenkomsten wordt geregistreerd.

De MiNa-Raad wijst erop 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: een boete voor de verhuurder met alsnog de verplichting om een certificaat te laten opmaken, een verhoging van de onroerende voorheffing voor de eigenaar, Een decretale basis voor deze sancties ontbreekt echter.

De Raad dringt bij de overheid aan dat zij werk maakt van een handhavingkader (systematisch toezicht en bijbehorende sancties). De vrees bestaat dat vooral in de verhuursector het energieprestatiecertificaat dode letter zal blijven. De Raad meent dan ook dat een belangrijke rol weggelegd is voor communicatie en overleg (zie punt 16).

- [15] **Stimulerende maatregelen.** De invoering van een energieprestatiecertificaat biedt de overheid een kans om haar beleid ter bevordering van de energie-efficiëntie bij gebouwen bij te sturen.

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. Niettemin heeft de Raad hierbij enkele kanttekeningen: het mechanisme werkt voor woningen die bewoond worden door eigenaars maar is niet vanzelfsprekend voor de verhuurmarkt. De

minder goede huurwoningen hebben meestal al een lage KI en bijgevolg een lage onroerende voorheffing. Een (procentuele) verlaging van de onroerende voorheffing zal de verhuurder dan maar in beperkte mate aanzetten tot het aanvragen van een certificaat of het uitvoeren van energiebesparende investeringen.

De MiNa-Raad merkt op dat de nota niet ingaat op dit flankerend beleid. Volgens de Raad zou de overheid een heel scala van bevorderende maatregelen moeten uitwerken. Voorbeelden hiervan zijn:

- het afstemmen van de audit voor de opmaak van het energieprestatiecertificaat op de (federale) energieaudit voor woningen zodat deze ook fiscaal aftrekbaar is;
- het koppelen van (verhoogde) subsidies voor energiebesparende maatregelen indien deze maatregelen vermeld worden op het certificaat;
- het subsidiëren van het energieprestatiecertificaat voor specifieke doelgroepen op het moment dat het certificaat nog niet verplicht is (bv. voor de sociale verhuursector). Voorlopers worden hierdoor enigszins bevoordeeld;

- [16] **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 communicatiestrategie. Communicatie is onontbeerlijk om de eigenaar of verhuurder te informeren over de nieuwe regelgeving (inclusief sancties), te overtuigen dat de meerkost in de aanvangsfase snel terugverdiend kan worden 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 standaard huurcontract) op tijd uitgewerkt en gecommuniceerd kunnen worden.

- [17] **Databank met EPB-aangiftes en energieprestatiecertificaten.** De centrale databank met EPB-aangiftes en energieprestatiecertificaten dient volgens de MiNa-Raad alle noodzakelijke gegevens te bevatten. Verslaggevers en energiedeskundigen zouden de databank moeten voorzien van gegevens. Indien een gebouw al beschikt over een energieprestatiecertificaat en een nieuw certificaat dient opgemaakt te worden, dan zou de energiedeskundige moeten kunnen beschikken (bv. downloaden) over de oude data. Zo is het opmeten van een gebouw zeer arbeidsintensief (en dus duur). Indien zich op dat vlak geen wijzigingen hebben voorgedaan, is het zinloos om het gebouw opnieuw op te meten en de data opnieuw in te geven.

De centrale databank met energieprestatiecertificaten dient door het brede publiek consulteerbaar te zijn via internet. Advertenties voor de woningen die te koop/te huur worden aangeboden, zouden steeds de referentie van het energieprestatiecertificaat moeten bevatten. Hierdoor kunnen potentiële kopers of huurders zich ruim op voorhand informeren over de energieprestatie van het gebouw dat te koop of te huur staat.