



**Milieu- en Natuurraad van
Vlaanderen**

Kliniekstraat 25, 4^{de} verdieping, B-1070
Brussel
tel: 02/558.01.30, fax: 02/558.01.31

info@minaraad.be
www.minaraad.be

Persbericht – 20 september 2005

Energieprestatiecertificaat riskeert sociale huurwoningen te ontlopen

De Europese Unie verplicht Vlaanderen tot het introduceren van een energiecertificering van gebouwen. Om het invoeren van het energieprestatiecertificaat (EPC) vlot te laten verlopen, heeft de Vlaamse Regering een stappenplan uitgewerkt. De MiNa-Raad ondersteunt de doelstellingen, maar laakt het talmen van de Vlaamse Regering in dit dossier en vraagt om flankerende maatregelen. De sociaal-economische partners onthouden zich omdat ze al een advies uitbrachten over dit dossier binnen de SERV.

De MiNa-Raad staat achter de doelstelling van het EPC. Het moet enerzijds informatie verstrekken over de energetische kwaliteiten van een gebouw, zodat potentiële kopers of huurders het energieverbruik kunnen vergelijken en afwegen. Anderzijds informeert het EPC over mogelijk te nemen kosteneffectieve maatregelen om de energieprestaties van het gebouw te verbeteren. In Vlaanderen is dit geen overbodige luxe daar de Vlaamse gebouwen tot de minst energie-efficiënte van Europa behoren. Maar de Raad betreurt het dat de Vlaamse Regering beroep moet doen op de maximale uitsteltermijn. De EU voorziet namelijk uitstel tot 2009 voor landen die onvoldoende gekwalificeerde en/of erkende deskundigen hebben. Vlaanderen zou ongeveer 1000 voltijdse energiedeskundigen nodig hebben. Ondanks het feit dat de inhoud van de richtlijn al van 2002 bekend is, heeft de Vlaamse Regering te lang getalmd om de nodige voorbereidingen te treffen.

Huurwoningen verdienen prioriteit

Het stappenplan voorziet in 2008 een verplicht EPC bij het verkopen van gebouwen, het verhuren komt hiervoor in aanmerking vanaf 2009. Huurwoningen hebben nochtans een slechtere energie-efficiëntie dan woningen van eigenaars, dus zouden ze eigenlijk de prioritaire groep moeten zijn om de gemiddelde energie-efficiëntie te verhogen. De MiNa-Raad stelt daarom voor om het EPC al in 2008 in de sociale verhuursector in te voeren.

Voorlopers belonen

In het verleden hebben sommige 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 een EPC moeten krijgen, mits de audit of de berekening van het E-peil op een kwaliteitsvolle manier werd uitgevoerd.

Sancties ontbreken

In Denemarken bestaat het EPC voor bestaande woningen sinds 1997. Indien een woning van eigenaar verandert, moet daar een EPC opgesteld worden over het verbruik van warmte, water en elektriciteit. Ook een energieplan met een aantal voorstellen voor mogelijke

energiebesparende maatregelen is er noodzakelijk. Hoewel dit verplicht is, wordt slechts bij 50% van de verkochte woningen een dergelijk certificaat opgemaakt. Het toezicht op het EPC in Vlaanderen wordt dus ook een moeilijke klus. Bij nieuwbouw is alles goed geregeld, maar bij het verkopen en verhuren van woningen ligt dat anders. De MiNa-Raad meent dat de notaris een centrale rol moet spelen bij de verkoop van een gebouw. De verkoop kan niet doorgaan indien er geen certificaat is, aldus de Raad. De Vlaamse overheid heeft bovendien geen volledig overzicht van de woningen die in Vlaanderen verhuurd worden. Het toezicht is daardoor nagenoeg onbestaande. Dus, ook voor de huursector zou de regering sancties moeten voorzien, zoals bv. een boete voor de verhuurder met alsnog de verplichting om een certificaat te laten opmaken of een verhoging van de onroerende voorheffing voor de eigenaar.

Andere stimuli voor sociale huurwoningen

De Vlaamse Regering wenst de onroerende voorheffing op lage-energiewoningen te verlagen. De MiNa-Raad is het hier mee eens, maar stelt dat dit enkel werkt voor woningen die door de eigenaars zelf bewoond worden. Eigenaars van minder goede huurwoningen, die uit zichzelf al een laag kadastraal inkomen en bijgevolg een lage onroerende voorheffing hebben, zullen amper aangespoord worden door een procentuele verlaging van de onroerende voorheffing om een certificaat aan te vragen of om energiebesparende maatregelen uit te voeren. 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 fiscaal aftrekbaar maken van de audit om het EPC op te maken; het koppelen van (verhoogde) subsidies voor energiebesparende maatregelen indien deze vermeld worden op het certificaat; of het subsidiëren van het EPC voor specifieke doelgroepen zolang het certificaat nog niet verplicht is.

Databank met energieprestatiecertificaten

Een centrale databank met energieprestatiecertificaten dient volgens de MiNa-Raad alle noodzakelijke gegevens te bevatten. De centrale databank met energieprestatiecertificaten moet het brede publiek kunnen consulteren via internet. Advertenties voor de woningen die te koop of te huur worden aangeboden, zouden daarom altijd de referentie van het energieprestatiecertificaat moeten bevatten. Hierdoor kunnen potentiële kopers of huurders zich ruim op voorhand informeren over de energieprestatie van het gebouw.

Meer info: Francis Noyen – 02/558.01.38 – francis.noyen@minaraad.be
www.minaraad.be