

Nationale studiedag Energieaudits en energiecertificatie in België  
30 juni 2006

**STABLE**

Securing the Take-off of Building Energy Certification :  
Improving market attractiveness through building owner  
involvement

Dries Maes  
VITO



*Presentation given in the scope of the STABLE project*

**STABLE**

*Project funded by the European Commission*

**Intelligent Energy**  **Europe**

*The sole responsibility of the content of this presentation lies with the author  
The European Commission and the Belgian Authorities are not responsible for  
any use that may be made of the information contained therein*

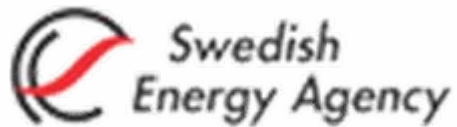


# STABLE project :

- Inbreng van gebouw-eigenaars in het proces;
- Europees project onder het Intelligent Energy Europe Programma;
- Gebouweigenaars en tussenpersonen ondervraagd;
- Eerste ondervraging van gebouweigenaars
- Verder uitwerken en discussie met de banksector.



# STABLE : Partners



AUSTRIAN ENERGY AGENCY



Agentschap voor duurzaamheid en innovatie



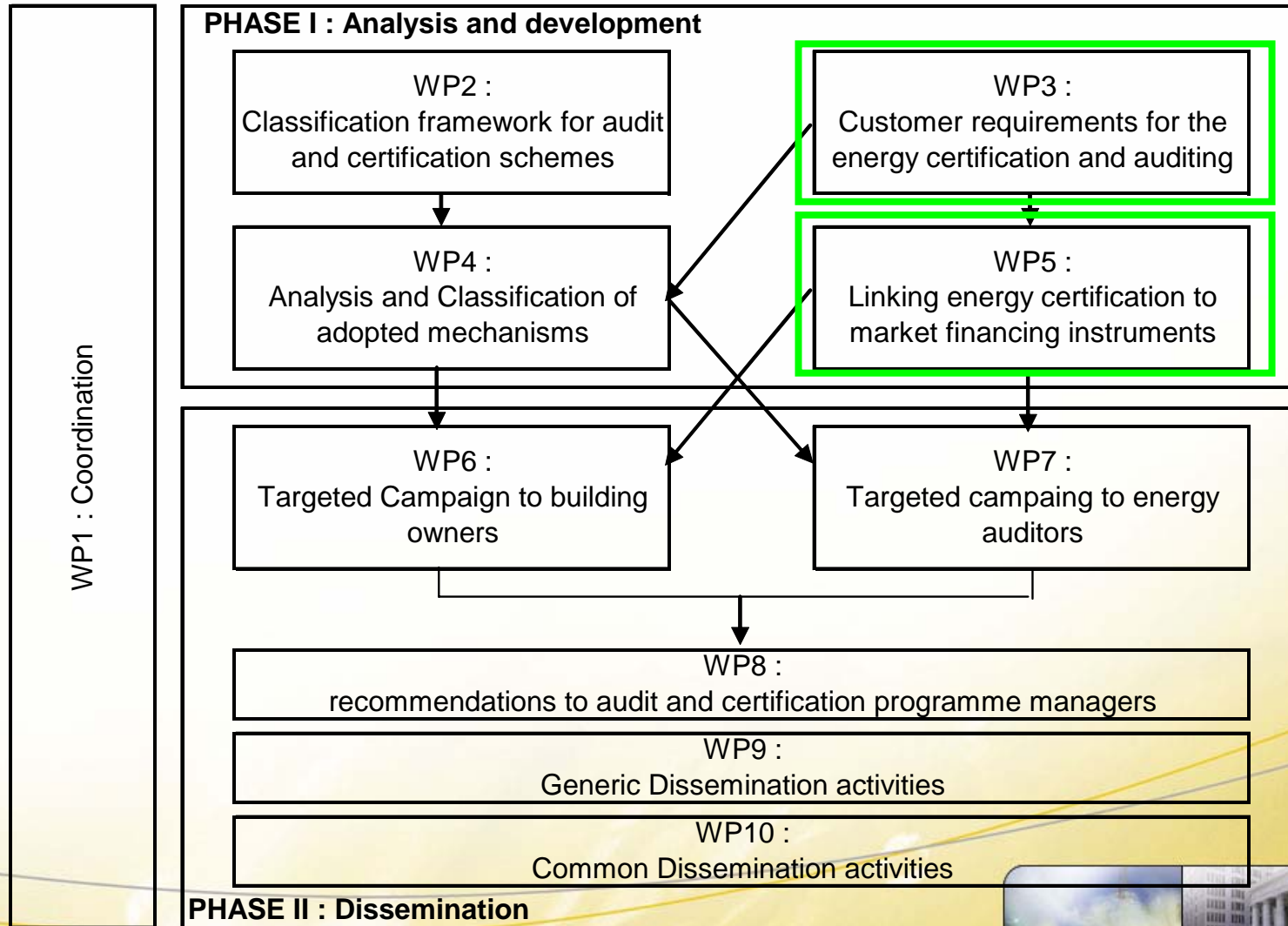
EUROPEAN PROPERTY  
FEDERATION



FINNISH  
REAL ESTATE FEDERATION



# STABLE : projectschema



# Ondervraging op basis van een algemeen systeem voor energiecertificatie

*"Energiecertificatie voor gebouwen :*

*Dit systeem wordt voor 2009 in België ingevoerd voor alle nieuwe en bestaande gebouwen.*

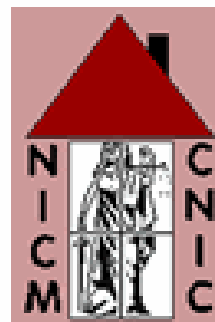
*Elk gebouw krijgt dan een label dat de energieprestatie weergeeft. Nieuwe gebouwen krijgen het tijdens de constructie, bestaande gebouwen na een audit door een officiële auditeur.*

*Als dan een gebouw verkocht of verhuurd wordt, moet de eigenaar de potentiële huurder of koper een certificaat tonen. Op deze manier krijgt een certificaat dus een marktwaarde."*



# Contactorganisaties

- Algemeen Eigenaars Syndicaat
- Nationaal Informatie Centrum voor Mede-eigenaars vzw
- Livios



- International Facility management Association
- Belgian Maintenance Association

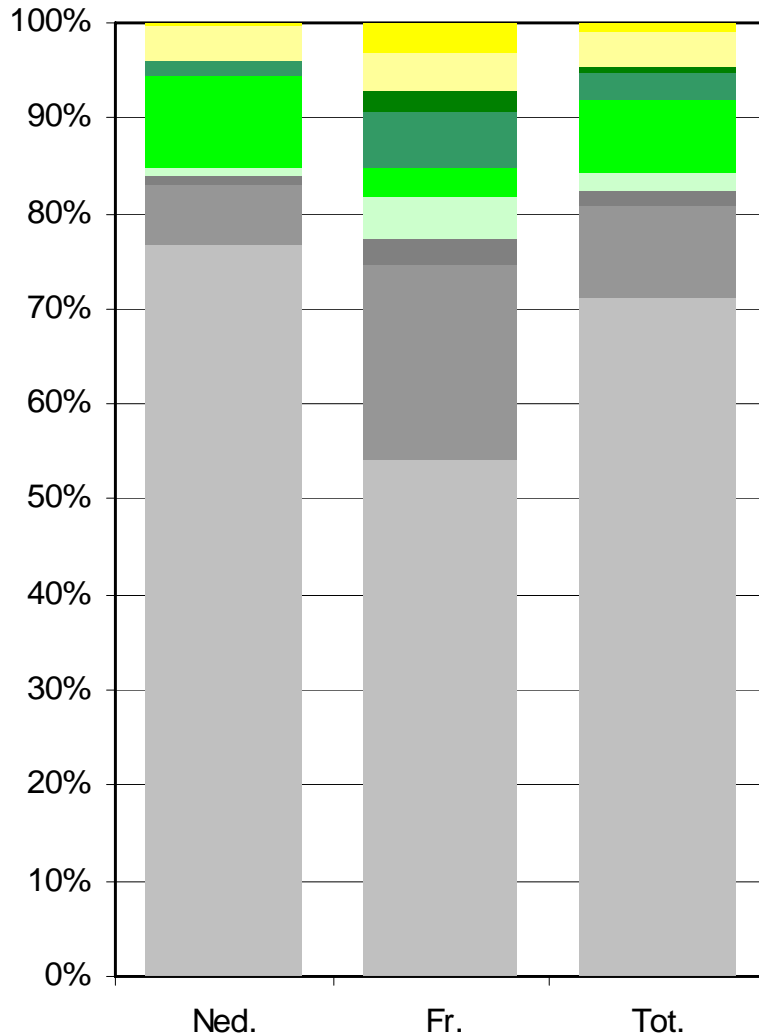


# STABLE : wie werd ondervraagd?

n = 299

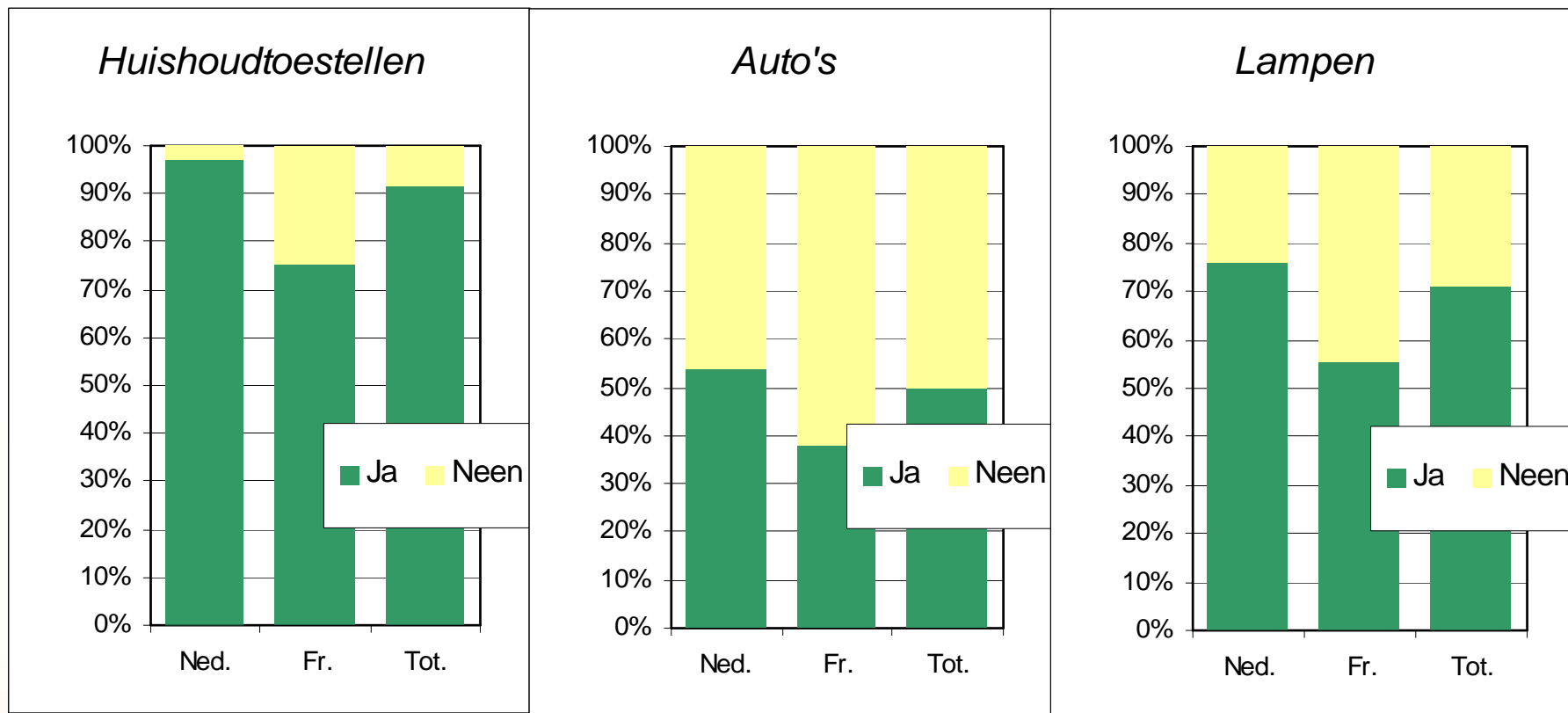
n = 99

n = 398

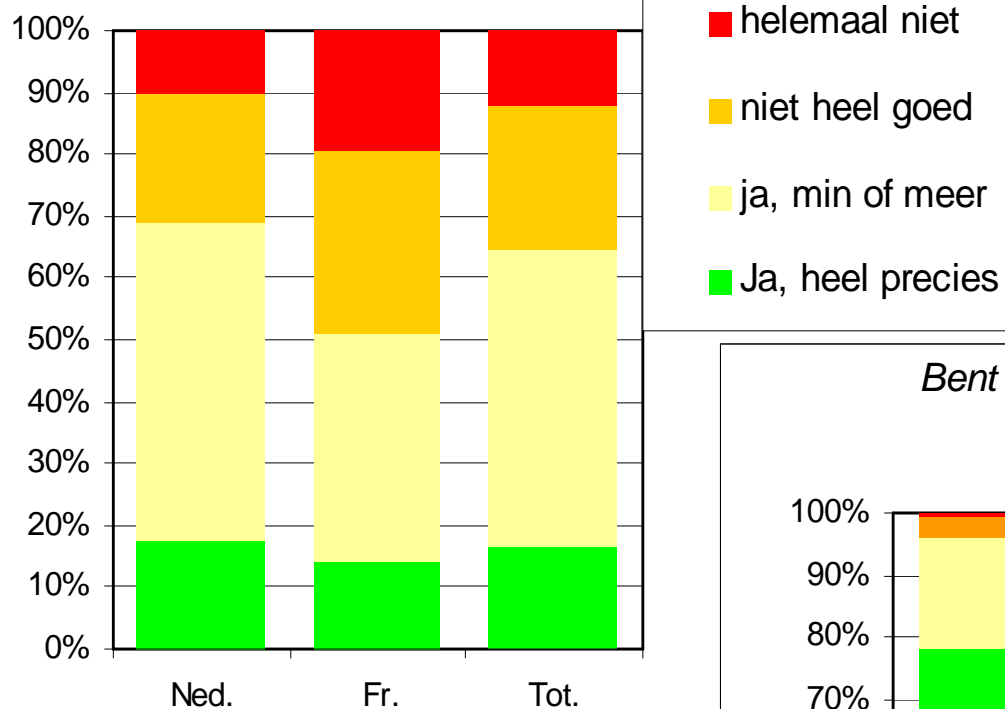


- een huurders- of medehuurderassociatie voor privé woningen
- een huurders- of medehuurderassociatie voor sociale huisvesting
- een huurder van een sociale woning
- een huurder van een privé-woning
- een dienstenverlener voor gebouwonderhoud
- een gebouwenbeheerder
- een architect of bouwingenieur
- een projectontwikkelaar
- andere, gelieve te specificeren :
  - een verhuurder
  - privé gebouweigenaar

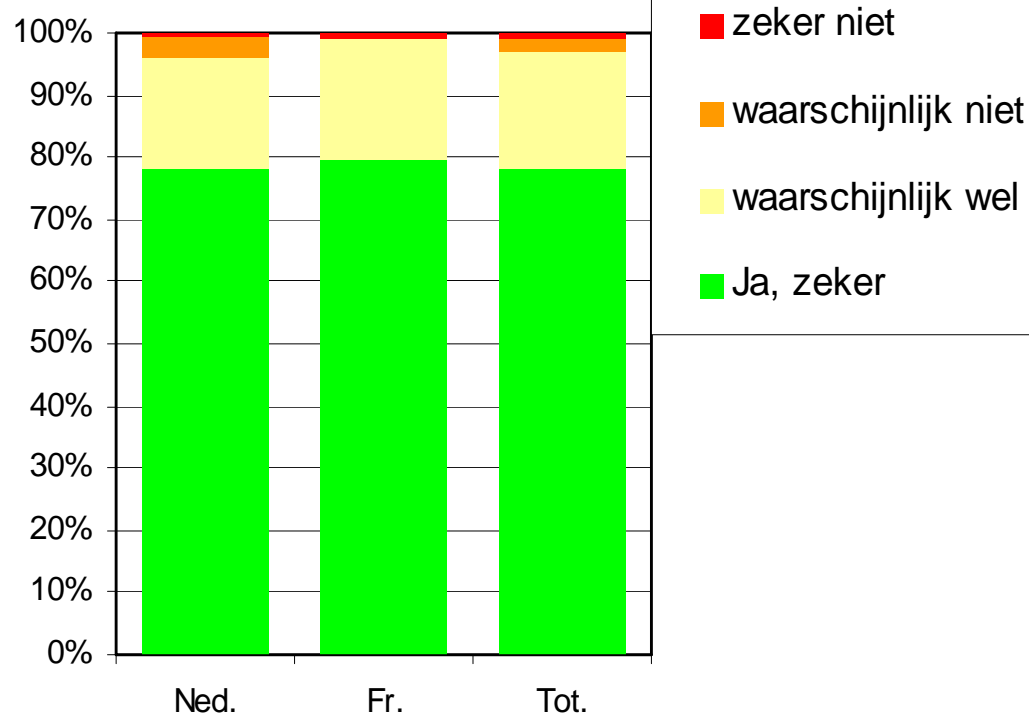
# Zijn bestaande labels gekend ?



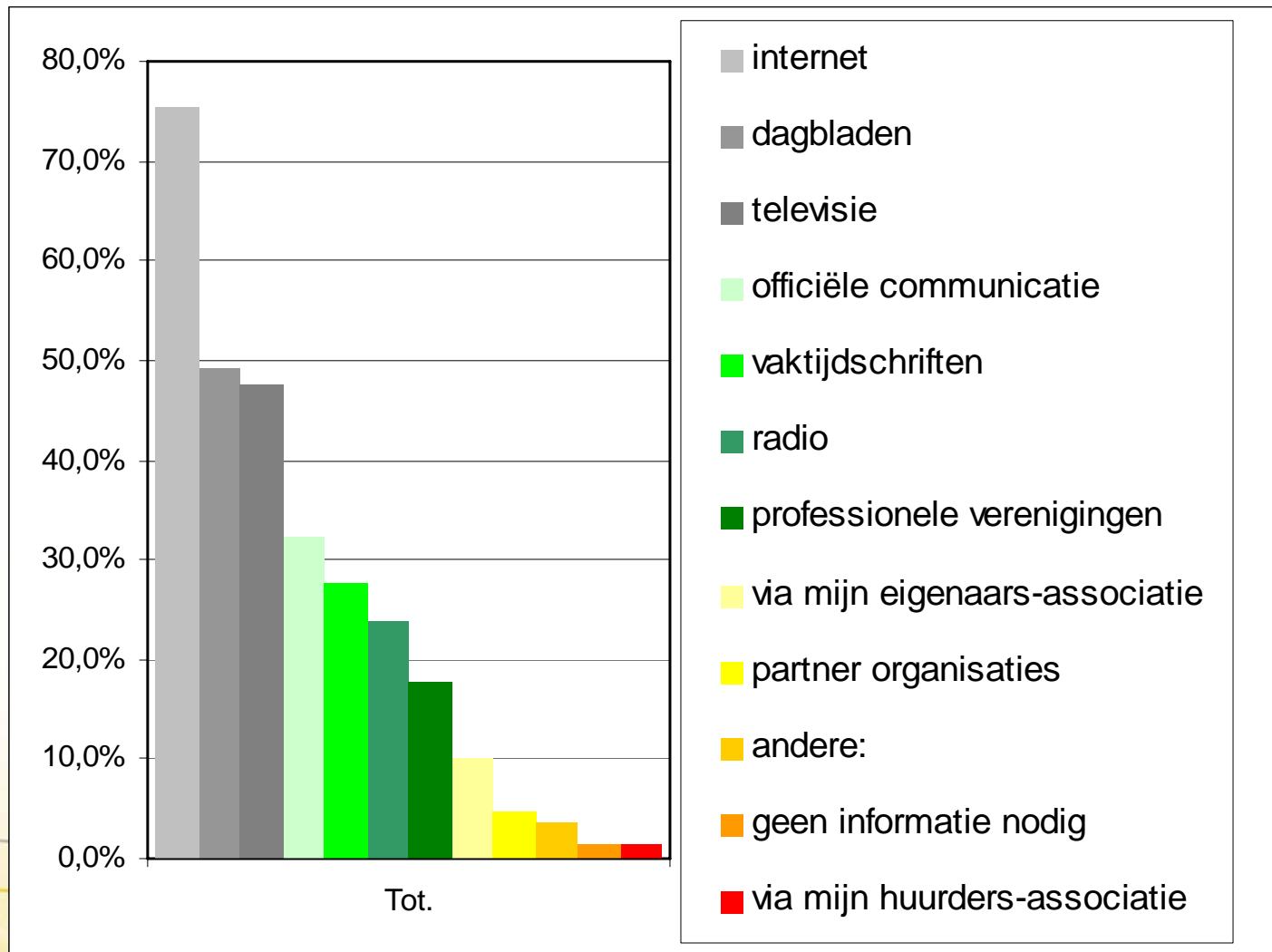
### Weet u of uw gebouw energie-efficiënt is ?



### Bent u geïnteresseerd in deze informatie ?



# Hoe wil u nieuwe informatie hieromtrent krijgen ?



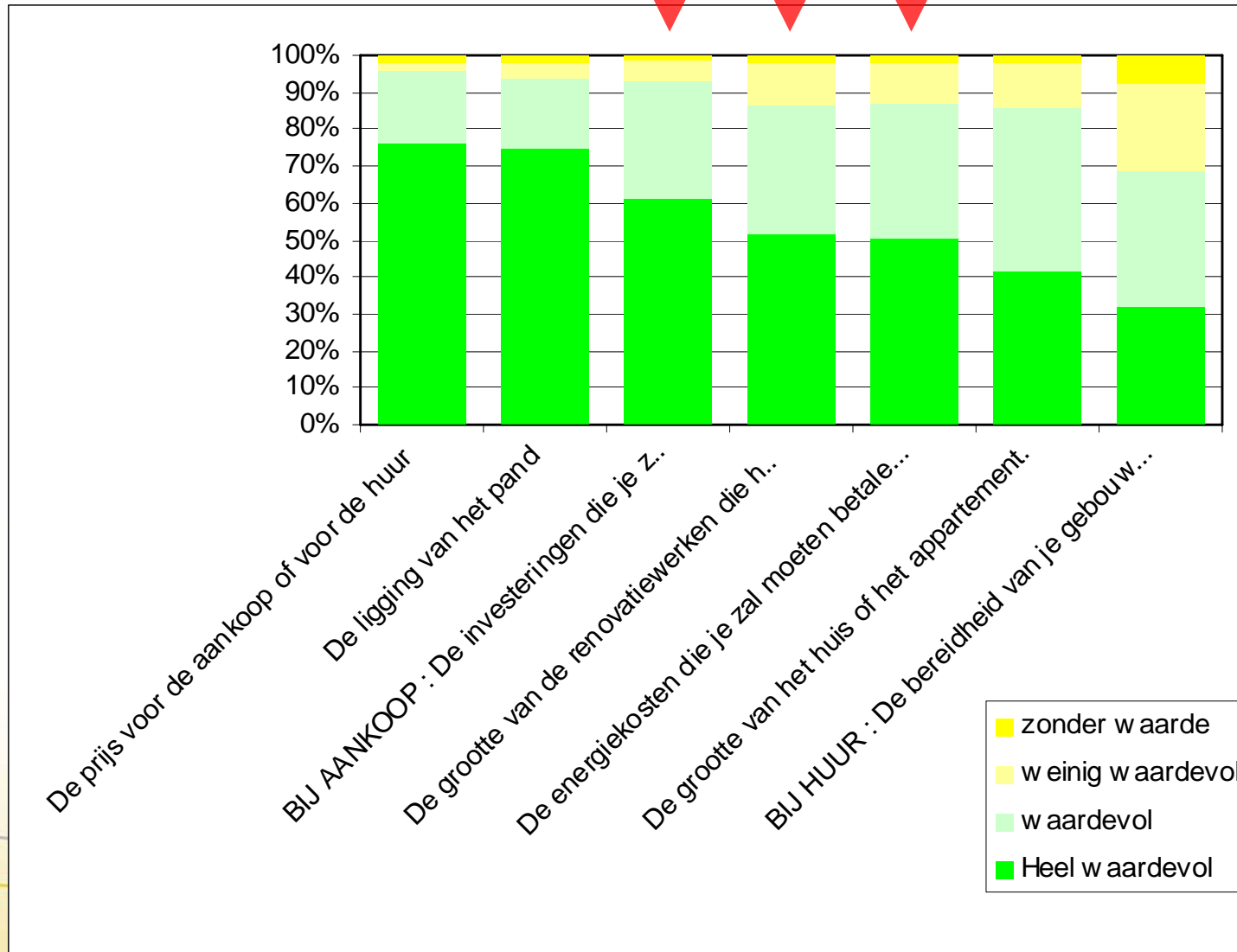
# Deel 2 : Peiling naar de markteffecten van een certificaat

*2.1. Als u een gebouw koopt of huurt, welke factoren vindt u dan belangrijk ?*

- De prijs voor de aankoop of voor de huur;
- De ligging van het pand;
- BIJ AANKOOP : De investeringen die je zal moeten doen om de kwaliteit van de woning te verbeteren;
- De grootte van de renovatiewerken die het huis comfortabel moeten maken;
- De energiekosten die je zal moeten betalen terwijl je in het huis woont;
- De grootte van het huis of het appartement;
- BIJ HUUR : De bereidheid van je gebouweigenaar om te investeren in energetische kwaliteit.



## 2.1. Als u een gebouw koopt of huurt, welke factoren vindt u dan belangrijk ?



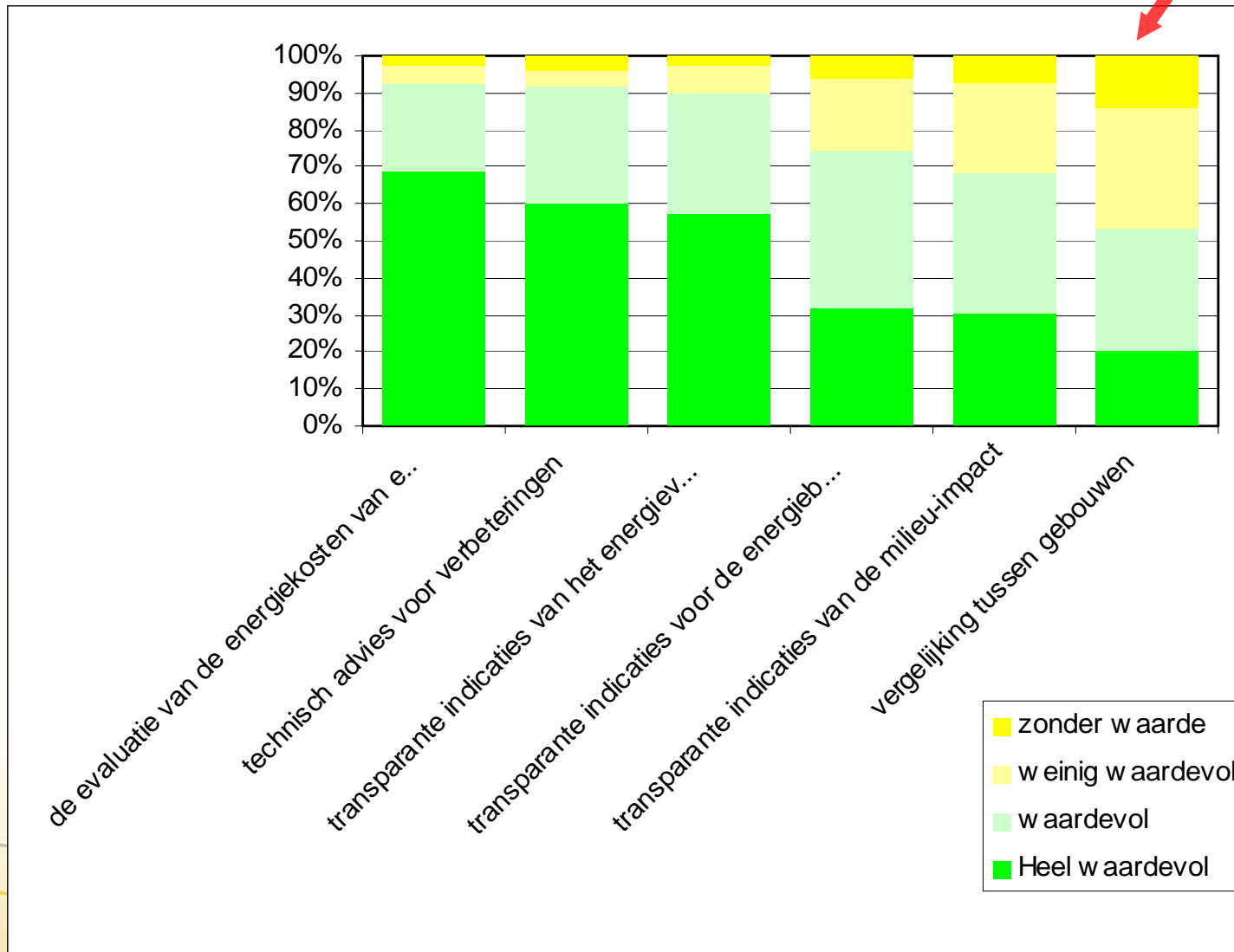
# Waardevolle aspecten ?

## *2.2. Zijn de volgende aspecten waardevol voor een energiecertificaat ?*

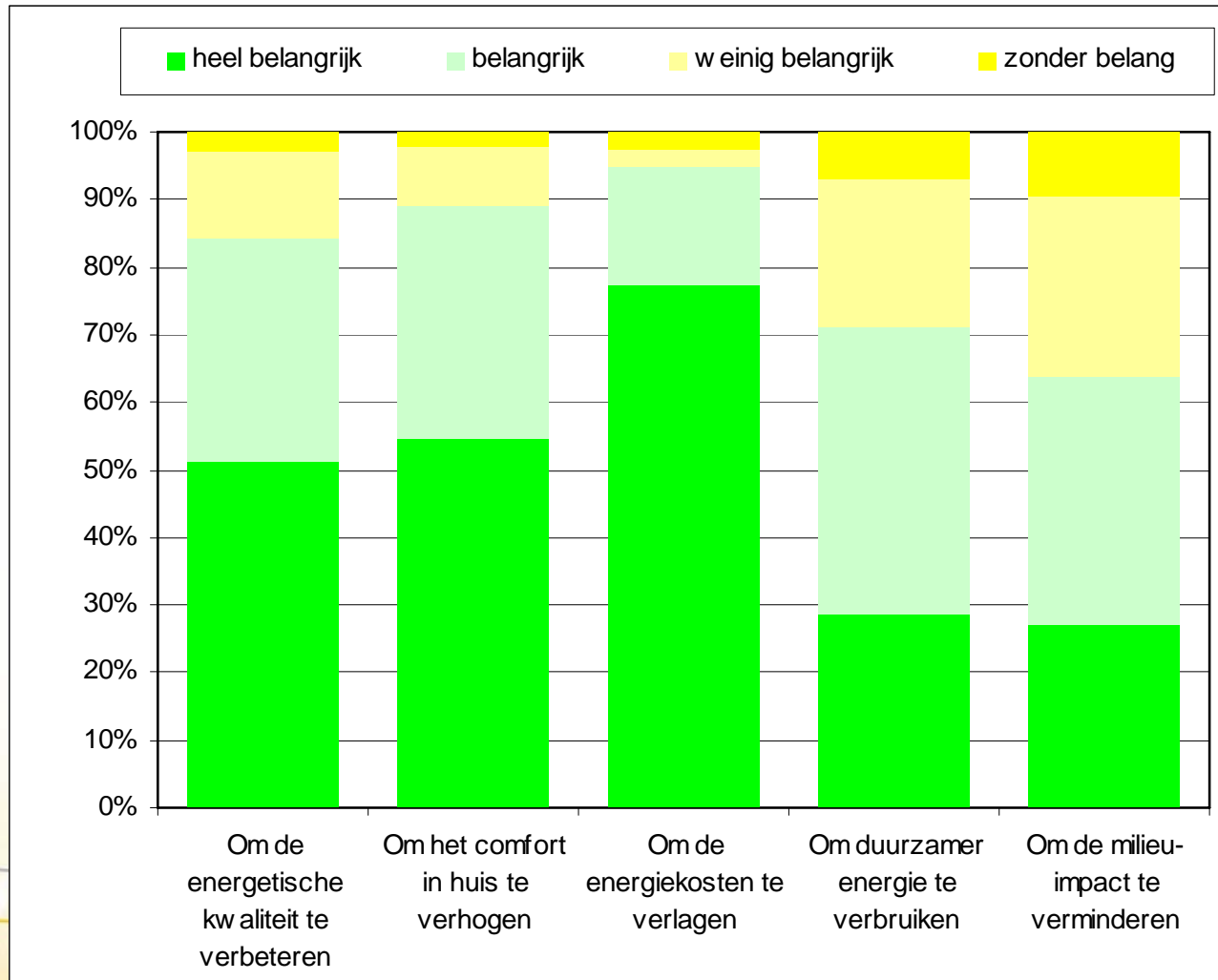
- de evaluatie van de energiekosten van een gebouw
- technisch advies voor verbeteringen
- transparante indicaties van het energieverbruik
- transparante indicaties voor de energiebronnen (hernieuwbaar of niet)
- transparante indicaties van de milieu-impact
- vergelijking tussen gebouwen



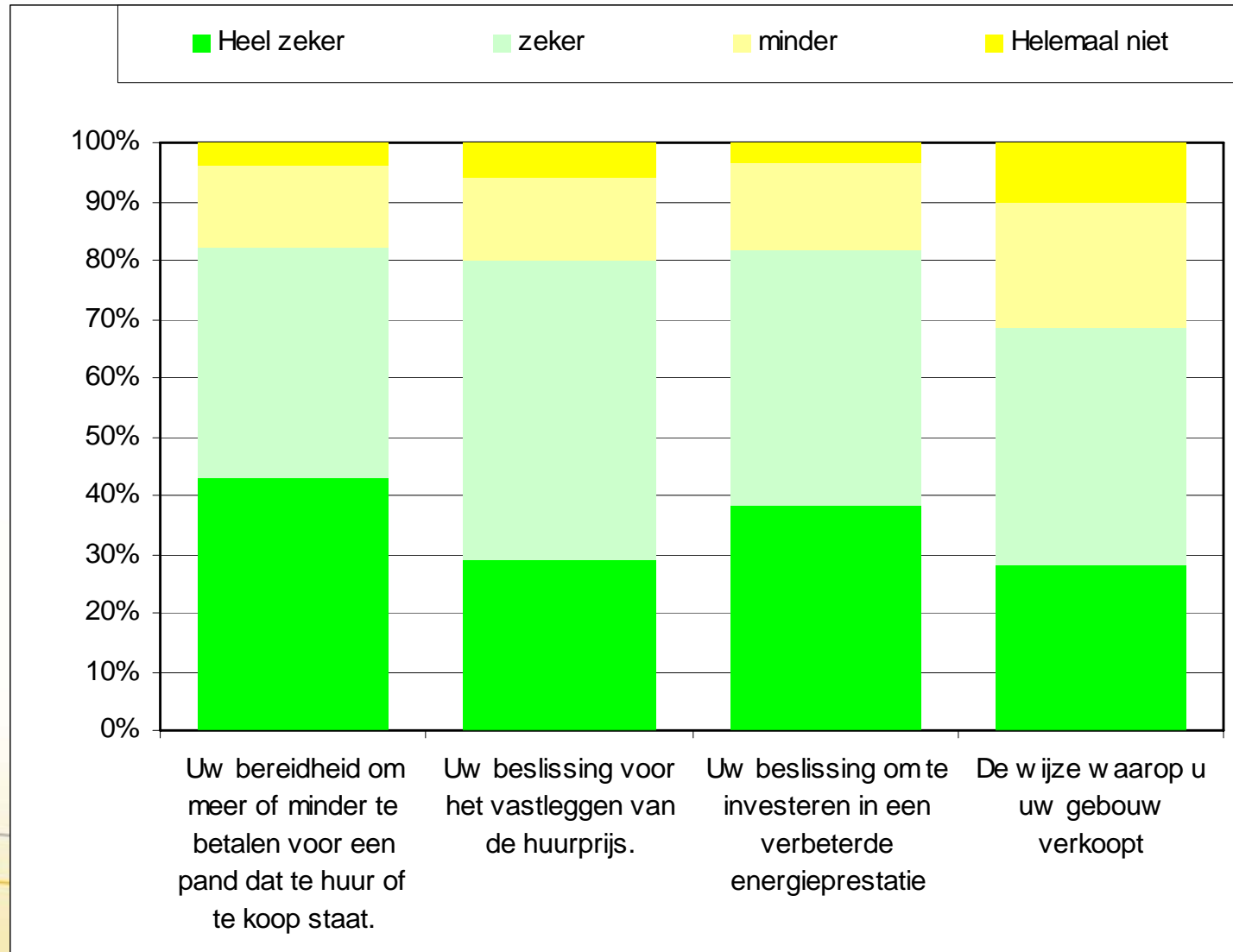
## 2.2. Zijn de volgende aspecten waardevol voor een energiecertificaat ?



## 2.5. Als u renovaties zou doen aan uw woning om het label te verbeteren, welke zijn dan voor u de belangrijkste redenen ?



## 2.6 Kan een energielabel of certificaat de volgende zaken beïnvloeden voor u ?



# Deel 2 : marktwaarde van een certificaat ?

- Certificaat komt tegemoet aan een vraag naar specifieke informatie over het gebouw.
- Certificaat wordt één van de verschillende factoren waarmee men rekening houdt bij transactie.
- Financiële zwart-wit gegevens worden het sterkst geapprecieerd.
- Eigenaars zijn waarschijnlijk niet onmiddellijk geneigd om het certificaat te tonen aan kopers. Vraag moet vanuit de kopers komen.

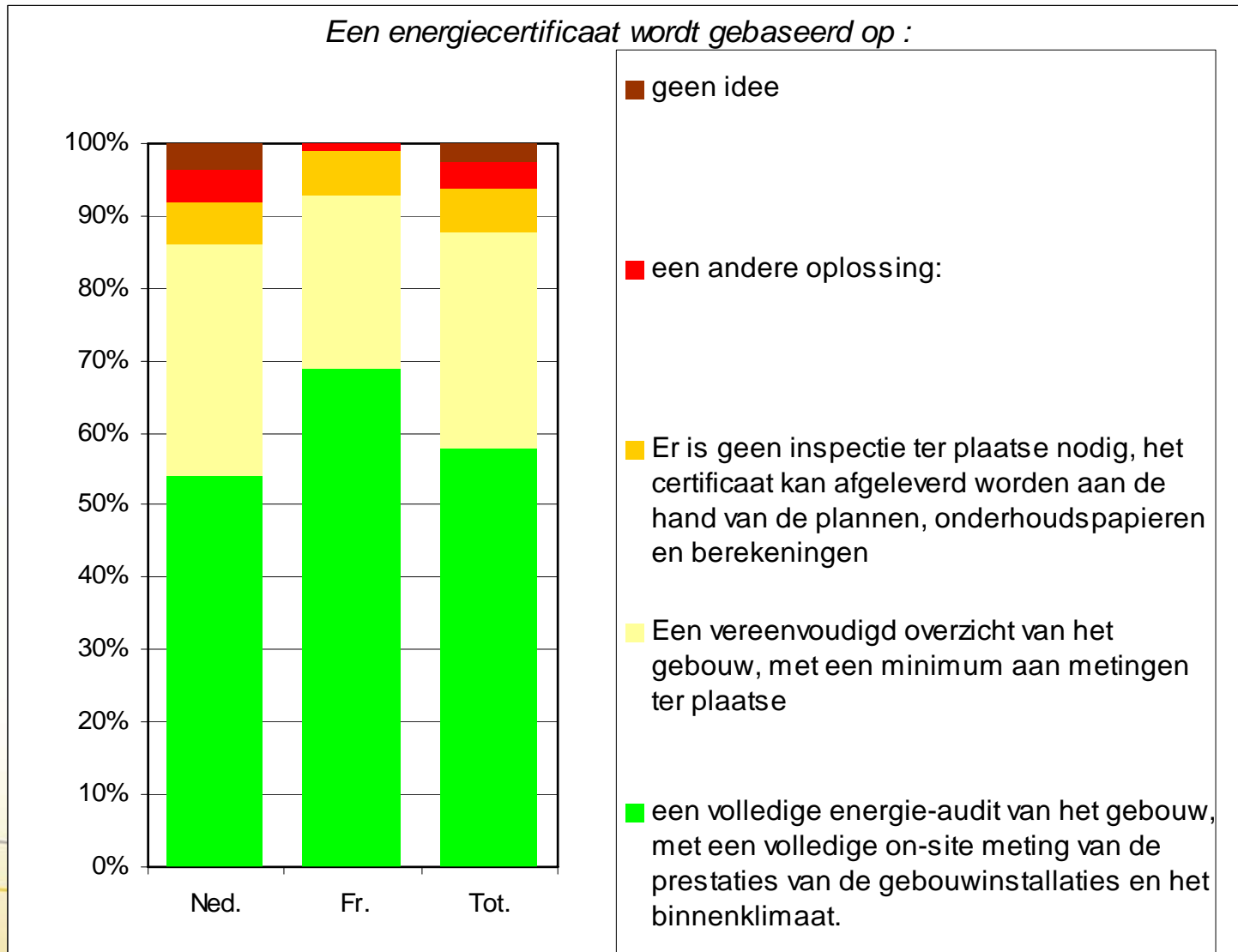


# Deel 3 : Kwaliteit en Controle

- Kwaliteit van de geleverde certificaten kan een belangrijk aspect worden bij invoering.
- Erkenning en opvolging door de overheid is hiermee sterk gelinkt.

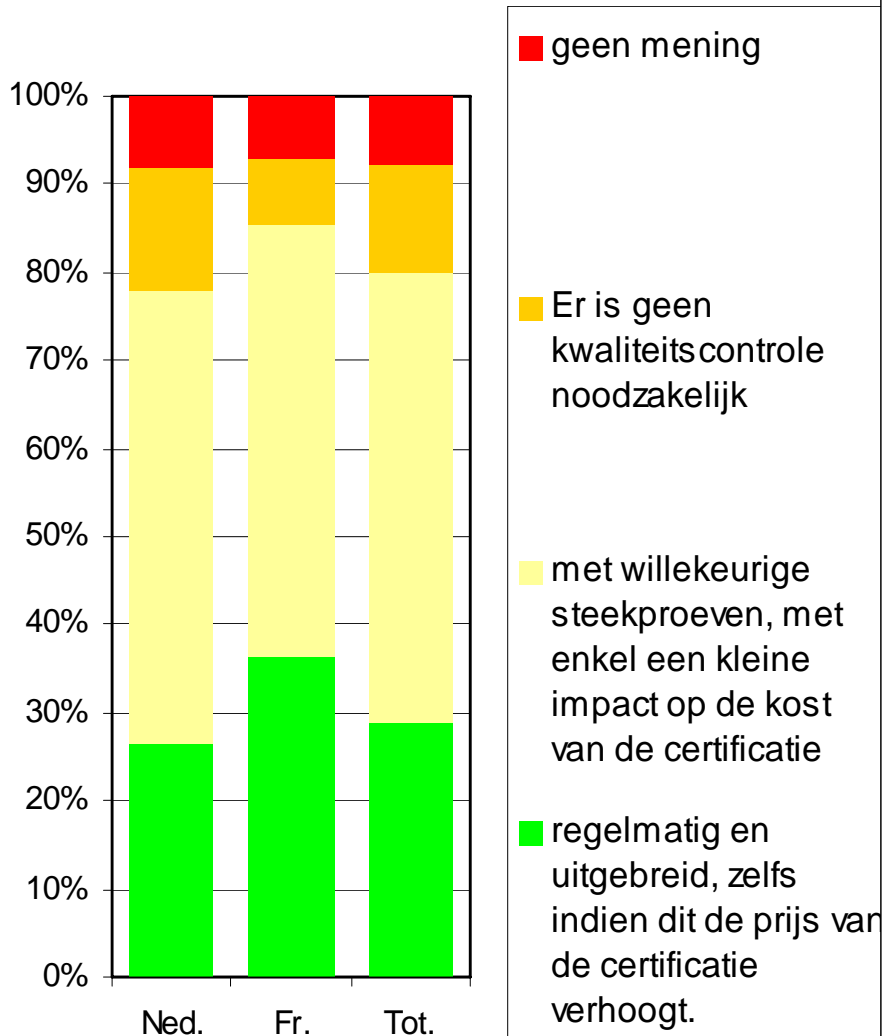


# Een energiecertificaat wordt gebaseerd op :

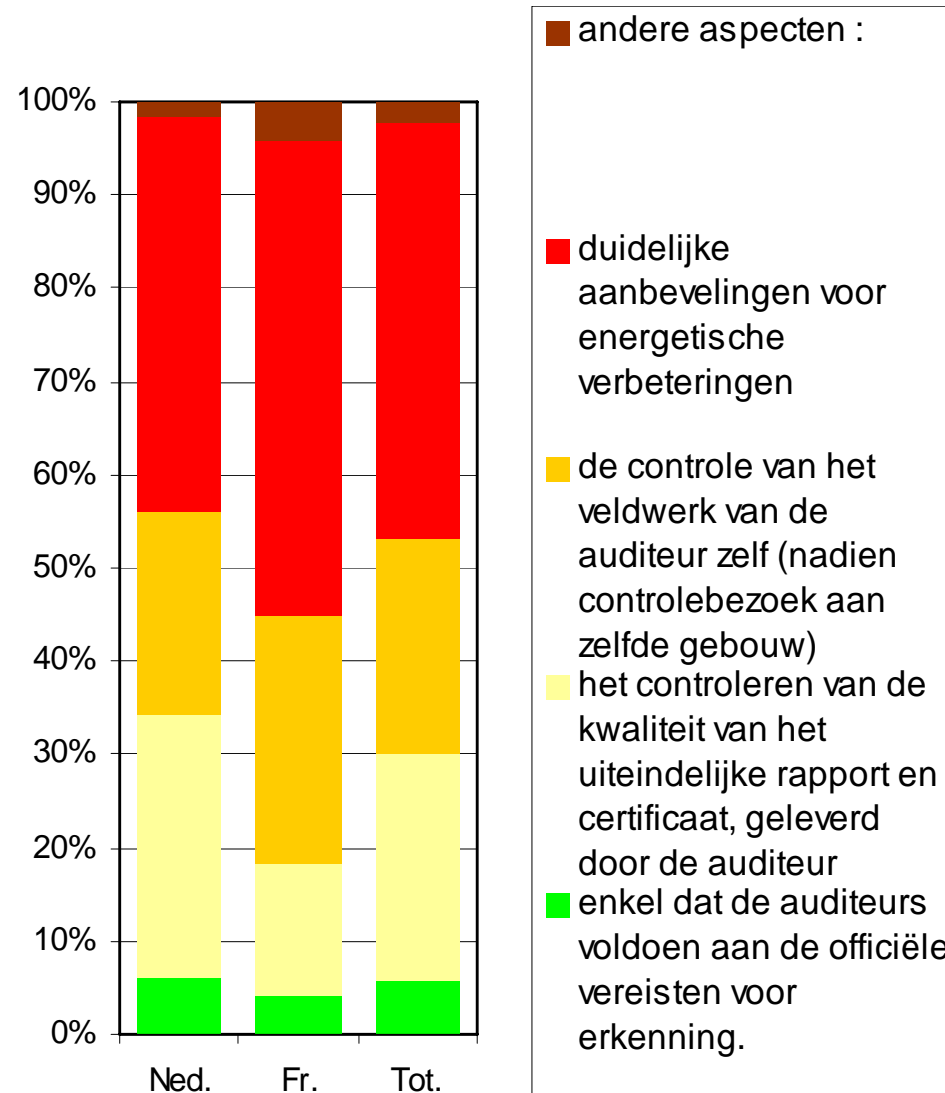


# Kwaliteitscontroles

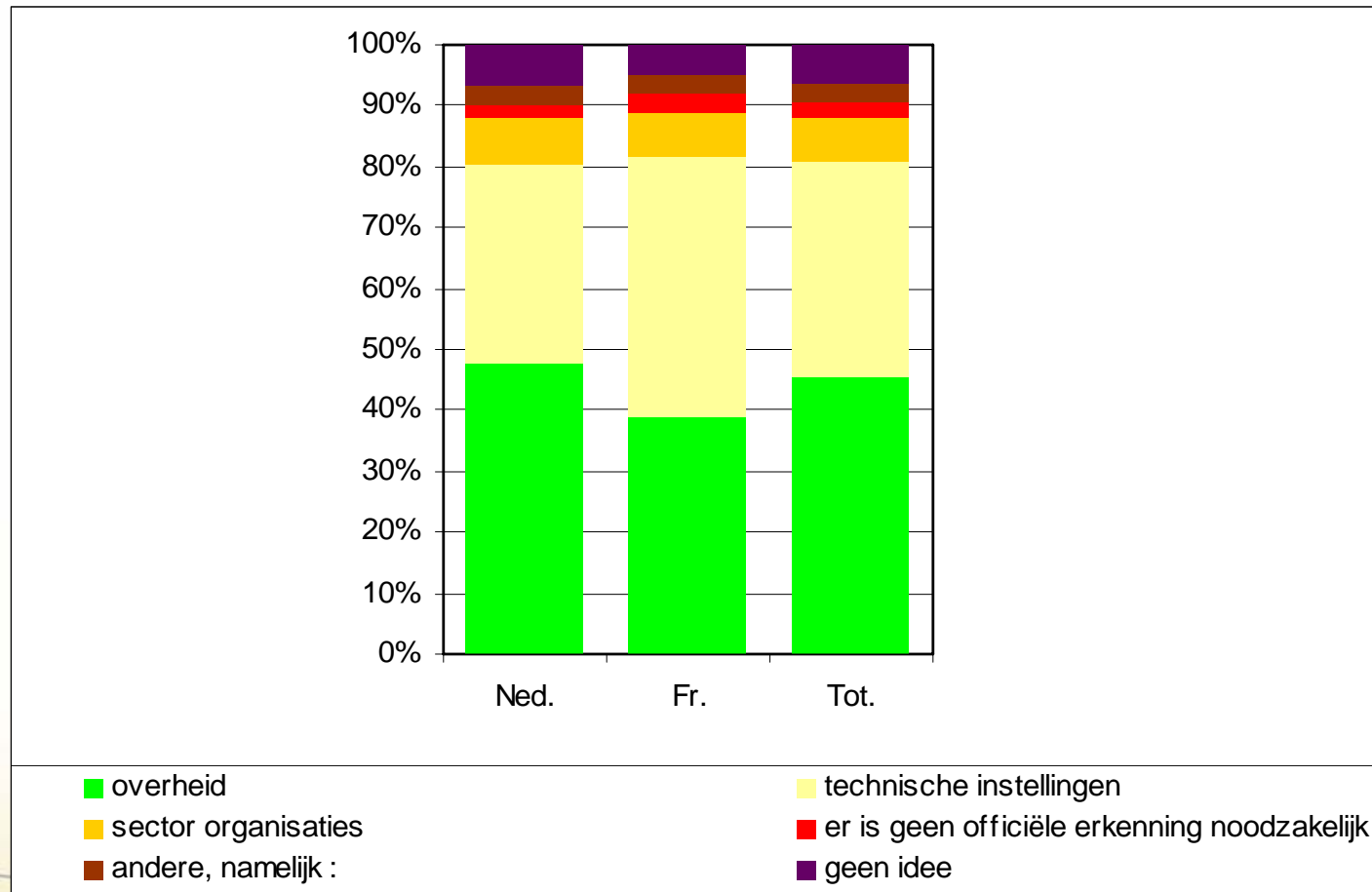
*Een onafhankelijke derde partij moet kwaliteitscontroles uitvoeren*



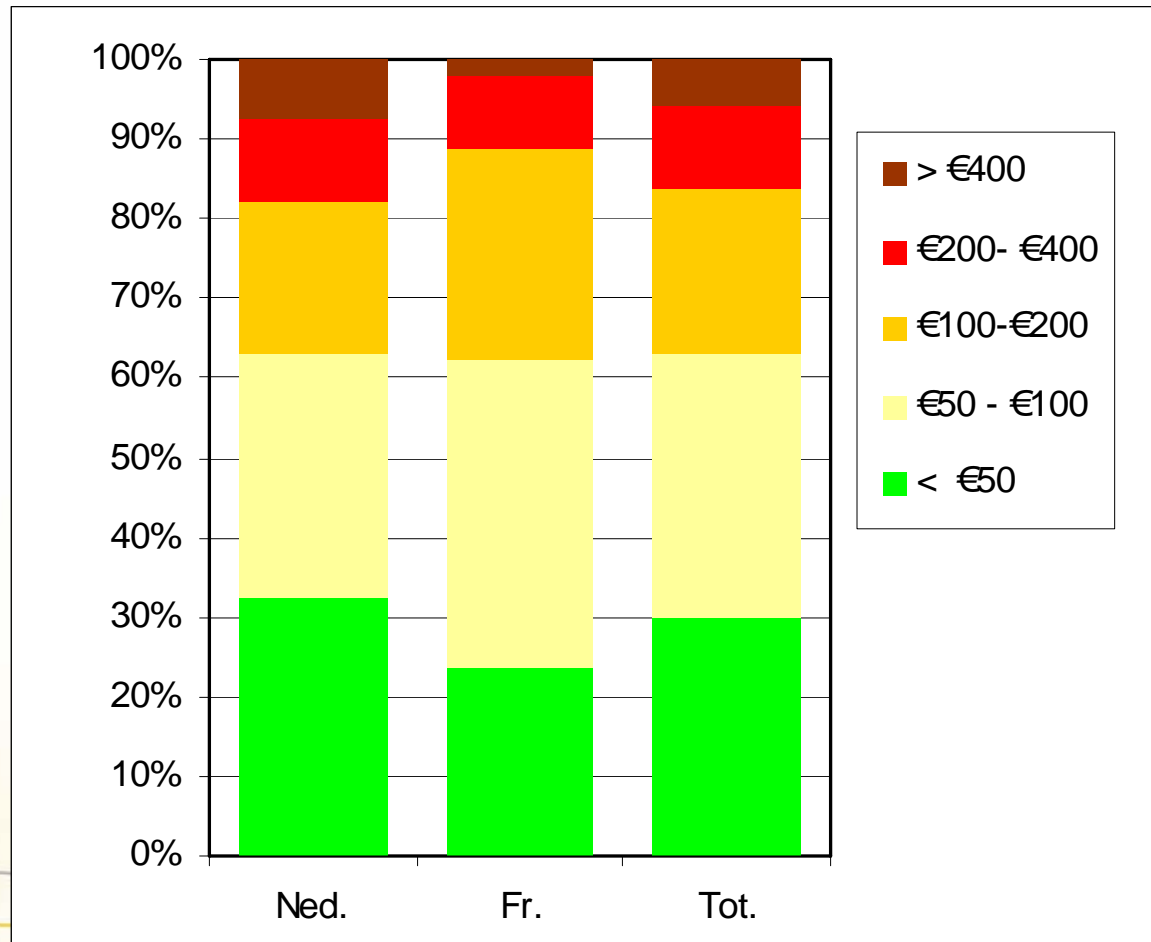
*De kwaliteitscontrole moet omvatten :*



# Erkenning van auditeurs is een taak van ...



# Wat is een redelijke kost voor certificatie van een gebouw ?



# Vrije reacties

Vraag : "Zijn er belangrijke factoren voor de kwaliteit van certificatie ?" (273 reacties)

in volgorde van voorkomen, van meest tot minst geciteerd :

- Objectiviteit van de auditeurs en afwezigheid van corruptie !
- Controle en erkenning door de overheid !
- Kwaliteit en opleiding van de auditeurs
- Precisie van de audit ter plaatse
- Uniformiteit van de rekenmethode (zowel in België als in Europa)

Heel opmerkelijk is de quasi afwezigheid van totaal negatieve commentaren.



# Vrije reacties

Vrijwel de meeste reacties : over de kostprijs van certificatie.

Geen zwart-wit opmerkingen. Meeste reacties zijn genuanceerd en hebben begrip voor de voor- en nadelen van de invoering van certificatie :

*"liefst een nauwkeurig rapport dan een beperkt rapport tegen dumpingprijs. Ben bereid een juiste prijs te betalen voor een correct rapport dat een meerwaarde geeft."*



# Conclusies voor particuliere gebouweigenaars

- Algemene indruk afwachtend maar heel positief;
- Eigenaars staan open voor genuanceerde informatie rond certificatie;
- Belang van energiekosten is groot, belang van vergelijking klein; (voor de eigenaars)
- Waarde voor de eigenaar vereist :
  - Correcte aanbevelingen voor energiebesparing, specifiek en correct toegepast voor zijn huis;
  - Objectieve controles en auditeurs;
  - Betrouwbare kwaliteitswaarborg vanuit de overheid;
- Eigenaars zijn onder deze voorwaarden bereid een redelijke prijs te betalen.



# Verdere discussie met professionele gebouweigenaars

Professionele gebouweigenaars en marktactoren hebben sterk rationele, maar gelijklopende reacties :

- Vraag naar kwalitatieve audits;
- Vraag naar specifieke uitgewerkte maatregelen;
- Vraag naar advies voor sturing en onderhoud;
- Vraag naar multifunctionele auditeurs (kennis over verschillende types gebouwen);
- Eigenaars geloven dat certificatie een meerwaarde kan vormen voor jarenlange investering in kwalitatieve gebouwen;

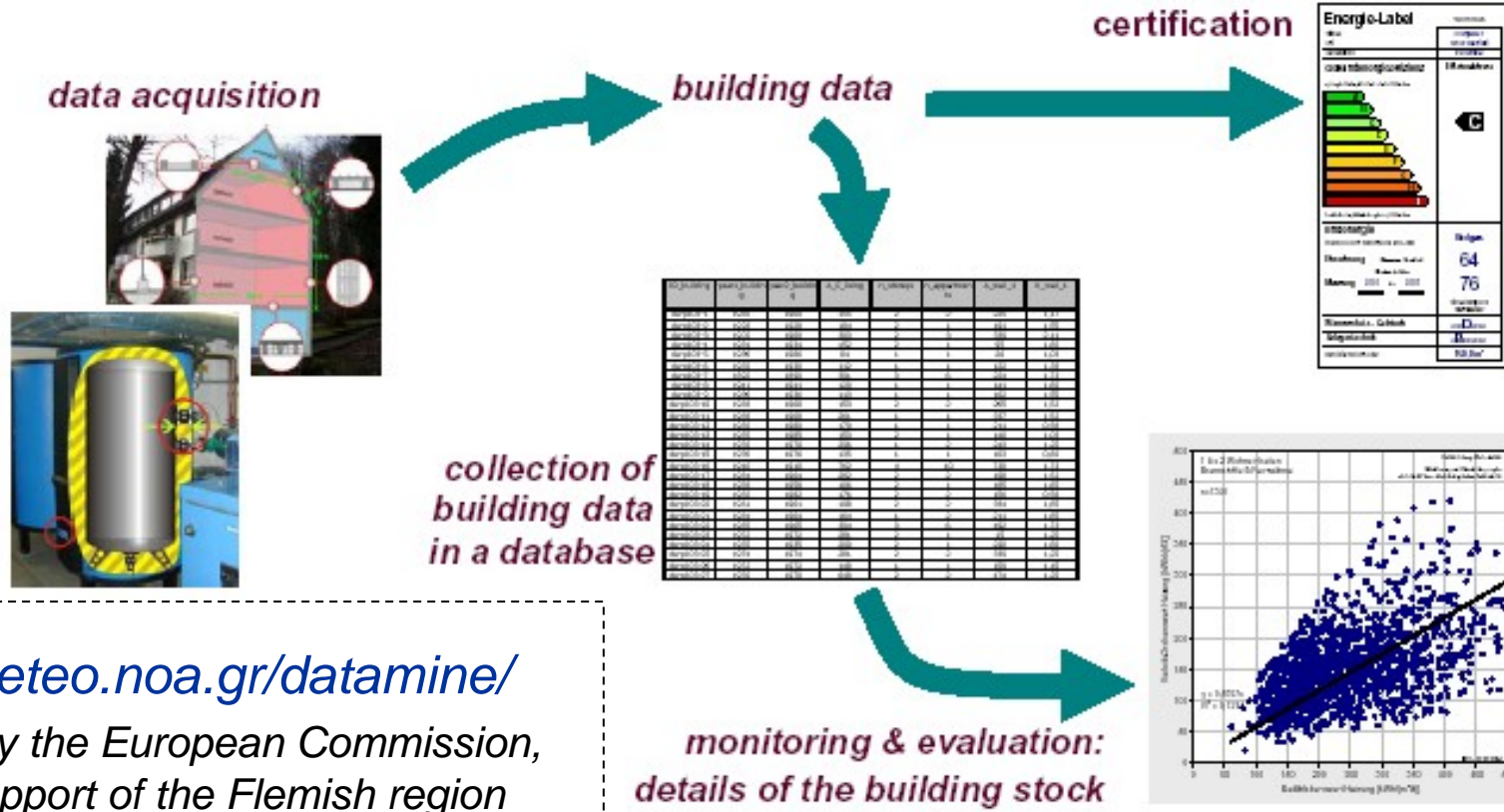


# Conclusies

- Energiecertificaat biedt antwoord op een bestaande vraag naar eenvoudige informatie over een complex onderwerp;
- Markt staat overwegend positief tegenover deze invoering;
- Kwaliteit en correctheid van de informatie is zeker even belangrijk als de prijs;
- Residentiële eigenaars zijn bereid deze afweging te maken.
- Controle en kwaliteitsgarantie worden heel belangrijk tijdens de implementatie.



## Collecting DATA from Energy Certification to Monitor Performance Indicators for New and Existing buildings



<http://env.meteo.noa.gr/datamine/>  
 Project funded by the European Commission,  
 with the support of the Flemish region



# Opvolging : DATAMINE project

- Collecting DATA from Energy Certification to Monitor Performance Indicators for New and Existing buildings
- Project start 2006 – 2008
- Opstellen van een geharmoniseerde database met gebouwgegevens (voor zover mogelijk)
- Opvolging van de certificatie in beginfase !!!
- Controle op de gegevens
- Voorstellen voor
  - bijsturing programma
  - gerelateerde acties van de overheden
  - indicaties voor effect van EPBD



# Dank u voor uw aandacht

Dries Maes



VITO,  
Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek  
Boeretang 200  
2400 Mol  
Belgium  
+32/14/33.58.27  
Dries.Maes@vito.be

