



1. De relatie tussen certificateur en eigenaar

Leefmilieu Brussel heeft ten behoeve van de eigenaars een infofiche opgesteld om bepaalde onduidelijkheden met betrekking tot het resultaat van het EPB-certificaat toe te lichten. De laatste maanden is gebleken dat de certificateurs soms moeilijkheden ondervinden wanneer ze de eigenaars uitleg moeten geven bij een – in de ogen van deze laatsten – teleurstellend resultaat. Wij verzoeken u kennis te nemen van deze infofiche en ze indien nodig ook te verspreiden onder uw klanten. Daarnaast verwijzen wij naar pagina 2 van het EPB-certificaat waarop uitvoerig wordt ingegaan op de inhoud van pagina 1.

Infofiche: [Het resultaat van het EPB-certificaat](#)

Het is belangrijk dat de certificateur de eigenaar duidelijk uitlegt welke elementen tot het resultaat van het EPB-certificaat hebben geleid. Het is normaal dat een eigenaar niet tevreden is met een vaag en onjuist antwoord zoals “de software berekent alles automatisch”. Dit type van antwoord ligt vaak aan de basis van een klacht van een eigenaar die kan worden gevolgd door een controle door de certificateur van Leefmilieu Brussel.

2. De controles

Tal van EPB-certificaten worden nu al gecontroleerd door Leefmilieu Brussel. Nadat de betrokken certificateurs werden gehoord, moesten opschortingen van erkenning worden uitgesproken wegens niet-naleving van het protocol.

In 2012 zal de opdracht van kwaliteitscontrole worden toegekend aan een extern orgaan en wordt het aantal controles opgedreven. Veel voorkomende fouten die leiden tot sancties, zijn:

- Invoer van specifieke gegevens zonder bewijsstukken conform het protocol,
- Verkeerde afstelling van de ketel,
- Verkeerde analyse van de technische installaties, verwarring van een opslagvat voor SWW met een buffervat voor de verwarming, verkeerde gegevensinvoer voor de afstelling, ...
- Verkeerde berekeningen van het beschermde volume en de wandoppervlakten, ontbreken van een afdoend schema van het beschermde volume, selectie van verkeerd omgevingstype, een of meer wanden die over het hoofd worden gezien, ...

3. Ontgrendeling

We herinneren u eraan dat de indiening van het EPB-certificaat aan dat certificaat een **definitief** karakter geeft. We verzoeken u daarom nogmaals de codering van uw certificaten zorgvuldig te controleren, gebruik te maken van de functie om een proefexemplaar van het EPB-certificaat te visualiseren en af te drukken en, in voorkomend geval, dat proefexemplaar aan uw klant voor te leggen alvorens het op de server te zetten.

Als u ondanks die voorzorgen een fout zou vaststellen in een ingediend EPB-certificaat kunnen de gegevens ervan enkel via een uitzonderlijke ontgrendelingsprocedure **eventueel** worden gewijzigd. Die uitzonderlijke ontgrendeling gebeurt niet automatisch. Een dergelijke ontgrendeling gaat systematisch gepaard met een grondige controle van het EPB-certificaat. Aangezien er veel van die aanvragen zijn, dient u er zich van bewust te zijn dat er veel tijd kan verlopen tussen de indiening van uw aanvraag en het antwoord van ons Instituut. We stellen echter alles in het werk om die termijn zoveel mogelijk te beperken.

Even eraan herinneren dat het aanvraagformulier voor ontgrendeling als doel heeft de EPB-certificaten te actualiseren na werken die de energieprestaties beïnvloeden. Deze aanvragen zullen dan ook prioritair worden behandeld.

4. De laatste toegevoegde vragen van de FAQ

Hieronder de laatste toegevoegde vragen van de [FAQ EPB-certificaat](#):

Wat doet u als het adres dat u in de software ingeeft niet gevonden wordt in de URBIS-gegevensbank?

Hoe codeer je een platenwarmtewisselaar voor een collectieve productie van sanitair warm water ?

Moet een EPB-certificaat worden opgesteld bij onderverhuring? Zo ja, wie komt de verplichting dan toe?

Mag een door het BIM erkende certificateur zijn klant het, op speciaal papier gedrukt, authentiek certificaat bezorgen en tegelijk het in pdf-formaat via het internet versturen?

Wat is de relevantie van de aanbeveling tot installatie van een programmeerbare kamerthermostaat indien het appartement in kwestie wordt verwarmd met een collectief verwarmingssysteem voor het hele gebouw? Wat gaat deze thermostaat bedienen?

Hoe kan ik mijn gegevens op uw website wijzigen?

De software heeft een EPB-certificaat aangemaakt dat een aanbeveling bevat over de dakisolatie, terwijl het dak al geïsoleerd is. Is dit een bug? Wat moet ik mijn klant zeggen?

Om uw abonnement op deze nieuwsbrief op te zeggen, klikt u hier.

Leefmilieu Brussel | Gulledele 100 - 1200 Brussel | 02 / 775 75 75 | www.leefmilieubrussel.be



[FR](#) / [NL](#)

Redactioneel

Na meer dan een jaar EPB-certificering voor woningen is het tijd voor een eerste balans. Dankzij u werden er meer dan 40.000 certificaten opgesteld en dat bewijst dat de Brusselse vastgoedwereld de reglementering goed opvolgt. Om volledig in orde te zijn met de doelstelling van vergelijkbaarheid van de goederen is het nodig de bekendmakingsverplichtingen omtrent het uithangen van het EPB-certificaat te respecteren. In de nu volgende maanden zal Leefmilieu Brussel in het bijzonder oog hebben voor de naleving van de [verplichte affichering](#).

Voor een doeltreffende reglementering zoals die met betrekking tot het EPB-certificaat is de steun en het vertrouwen van de burgers een basisvoorwaarde. Dit tweede jaar zal de aandacht dus voornamelijk uitgaan naar twee thema's: enerzijds een kwaliteitscontrole van de prestaties van de certificateurs en anderzijds de perfectionering van het protocol en van de berekeningsmethode.

1. De software CertiBru-Res

Op 1 juni kreeg de CertiBru-Res-software een update. Hierin zitten verbeteringen van bepaalde aanbevelingen alsook lichte aanpassingen. Bij de aanpassingen zit er zowel de mogelijkheid om de aanwezigheid in te geven van een buitenvoeler in combinatie met manuele kranen als de splitsing van de aanbeveling betreffende weinig of onvolledig geïsoleerde muren en ten slotte zit er ook een verbetering voor het doen verschijnen van sommige aanbevelingen. De nieuwe versie van de software hoort ook een disclaimer bij die u klaar en duidelijk de gebruiksvoorwaarden van CertiBru-Res uitlegt. Het hulpmenu vertelt er u meer over.

2. Ontgrendelingen : de relatie certificateur-klant

Aanvragen voor ontgrendeling komen vaak voor en dus dient u er zich van bewust te zijn dat er wat tijd kan zitten tussen het indienen van de aanvraag en het antwoord van ons Instituut.

In afwachting van de ontgrendeling en de herroeping van het EPB-certificaat blijft het certificaat **geldig**. U kunt uw klant geruststellen met de boodschap dat hij tot de ontvangst van een nieuwe versie van zijn EPB-certificaat gebruik kan maken van het EPB-certificaat waarvoor een aanvraag voor ontgrendeling werd ingediend.

U dient ook te weten dat bij het ontbreken van een geldig EPB-certificaat (in het geval dat het herroepen werd), de notaris kan beslissen de verkoopakte toch te passeren. In dat geval is hij verplicht ons in te lichten over het ontbreken van een geldig EPB-certificaat. Notarissen kunnen altijd terecht bij de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat voor meer informatie over het onderwerp.

Voor elke aanvraag voor ontgrendeling krijgt u tegenwoordig een ontvangstbewijs per e-mail. We rekenen op uw waakzaamheid bij het invoeren zodat u geen aanvraag voor ontgrendeling hoeft te doen.

3. Het gebruik van standaardwaarden

In het opstellen van EPB-certificaten stellen we het veelvuldige gebruik van standaardwaarden vast. We wensen eraan te herinneren dat de certificateur bij de eigenaar alle mogelijke bewijsstukken opvragen moet. Bij beschikbare

bewijsstukken toch standaardwaarden gebruiken zorgt voor een onterecht vertekend resultaat van het EPB-certificaat. Het gebruik van standaardwaarden moet gezien worden als een laatste uitweg.

Een van de nieuwe kwaliteitscontrolefacetten van dit jaar houdt in dat het voorafgaande verzoek en het gebruik door de certificateur van alle beschikbare gegevensbronnen bevestigd worden.

We beklemtonen overigens dat het systematische gebruik van standaardwaarden voor een goed dat men bij voorbaat als laag presterend beoordeelt wel eens een onverstandige zet zou kunnen zijn. Het doet de woning, tegen een erg beperkte financiële compensatie, met een paar klassen dalen.

4. Foto's van de woning

We hebben opgemerkt dat sommigen onder u foto's uit «Google Street View» gebruiken. We herinneren u eraan dat u, overeenkomstig het protocol, zelf een foto bij het bezoek moet nemen. Dat betekent dus dat uzelf deze recente foto maakt. De foto's op «Google Street View» zijn auteursrechtelijk beschermd en zijn verschillende maanden, soms verschillende jaren oud. Deze foto's zijn niet in overeenstemming met de regels van het protocol en door dit gebruik stelt u zich ook bloot aan gerechtelijke vervolging door Google.

5. De certificering van een goed in slechte staat of van een onafgewerkt goed

In een nieuwe [infociche \(.pdf\)](#) staan nu de precieze regels die u helpen bepalen of er voor een goed in opbouw of in verval een EPB-certificaat voorhanden moet zijn.

6. De laatste toegevoegde vragen van de FAQ

Hieronder de laatste toegevoegde vragen van de [FAQ EPB-certificaat](#):

Kan een individuele woning door verschillende certificateurs worden gecertificeerd?

Heb ik toegang tot de gegevens van de EPB-certificaten, opgesteld door andere certificateurs?

Wat zijn de beperkingen in het gebruik van het proefexemplaar van het EPB-certificaat?

Ik heb te maken met een huis met daarin 2 badkamers. De ene wordt bediend door een warmwaterreservoir dat in verbinding staat met de ketel, de andere betreft haar warm water uit een badgeiser (type doorstroomboiler). Ik slaag er niet in 2 systemen voor sanitair warm water in te voeren. Wat moet ik doen?

Is een elektrische verwarming sowieso een lokale verwarming?

Wanneer kan men ervan uitgaan dat een ruimte over natuurlijk licht beschikt?

Om uw abonnement op deze nieuwsbrief op te zeggen, klikt u hier.



FR / NL

Het kwaliteitscontroleorganisme

Begin mei schreef Leefmilieu Brussel in het kader van de reglementering op de certificering van wooneenheden een algemene offerteaanvraag uit voor de aanstelling van een kwaliteitscontroleorganisme. Uiteindelijk kwam de firma SGS-SSB uit de bus.

De opdracht van het kwaliteitscontroleorganisme vangt deze maand aan en houdt in dat Leefmilieu Brussel ondersteuning krijgt bij de controle op de certificaten en de certificateurs. Daarbij horen enerzijds technische en administratieve controles op een monster van EPB-certificaten en anderzijds verslagen over veel voorkomende fouten, die voor een betere begeleiding van de certificateurs moeten zorgen. Er worden eveneens controles ter plaatse georganiseerd om na te gaan of de ingevoerde gegevens stroken met de realiteit.

Het ontgrendelformulier

Om beter te kunnen ingaan op de aanvragen voor ontgrendeling kreeg het ontgrendelformulier een update. Voor elke nieuwe aanvraag is het gebruik van deze versie verplicht. Ter herinnering, met de afgifte krijgt het EPB-certificaat een definitief karakter. De ontgrendelingsprocedure is zwaar. Gelieve dan ook voor afgifte van het certificaat de ingevoerde gegevens nauwgezet te controleren.

Het naleven van de afficheerverplichting

Brussel volgt van dichtbij of vastgoedkantoren de afficheerverplichting in acht nemen. Met deze infofiche heeft het BIV zijn leden eveneens aan zijn verplichtingen herinnerd. Zoals deze infofiche aangeeft, vormt de veronachtzaming van het afficheren van de resultaten van het EPB-certificaat een inbreuk op artikel 6 van het BBHR van 17 februari 2011.

Nieuwe infofiche "toepassingsgebied"

Er ligt een nieuwe infofiche voor u klaar met toelichtingen bij het toepassingsgebied van de certificering van woonvastgoed in slechte staat, met onbestaande of onvolledige technische installaties of in opbouw dan wel renovatie.

Formulier om uw contactgegevens aan te passen

Wenst u ons wijzigingen in uw contactgegevens mee te delen, gebruik dan het nieuwe formulier voor de wijziging van uw gegevens dat tot uw beschikking staat. Ter herinnering, wil hij erkend worden, dan is het noodzakelijk dat de certificateur Leefmilieu Brussel zijn nieuwe contactgegevens bezorgt.

Begeleiding

Bij het afhandelen van de vragen voor de helpdesk certibru-res@leefmilieu.irisnet.be stellen we vast dat tal van vragen eigenlijk niet gesteld hoeven te worden. Vaak kan men terecht in de FAQ of moet men er gewoon voor zorgen in orde te blijven met de regels van het protocol:

- De goedkeuringsprocedure voor een adres dat ontbreekt in het Urbis
- Het veld "gecertificeerd deel" juist invullen (raadpleeg bij twijfel de FAQ).

- Niet vergeten het goede appartementnummer in te voeren vooraleer het EPB

De laatste toevoegingen in de FAQ

- Wat zijn bij ontgrendelaanvragen de geldige bewijsstukken die men bij het formulier dient te voegen?
- Wat moet ik noteren in het vakje "gecertificeerd deel"?

Om uw abonnement op deze nieuwsbrief op te zeggen

Leefmilieu Brussel | Gulledele 100 - 1200 Brussel | 02 / 775 75 75 | www.leefmilieubrussel.be