

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 350
van **ROBRECHT BOTHUYNE**
datum: 6 juli 2017

aan **BART TOMMELEIN**

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

Energieprestatiecertificaten - Controle

Er is vooropgesteld dat in 2016 bij minstens 3.000 woningen gecontroleerd zou worden of zij een EPC (energieprestatiecertificaat) bezitten bij verkoop of verhuur.

Het EPC is een verplichting geworden bij het verkopen/verhuren van een woning.

Graag volgende vragen aan de minister.

1. Inzake verkoop

- a) Hoeveel panden/gebouwen die verkocht werden in 2016 werden door het VEA (Vlaams Energieagentschap) gecontroleerd op EPC-attest? Graag totaal aantal.
- b) Hoeveel panden/gebouwen die verkocht en gecontroleerd werden, kunnen geen EPC-attest voorleggen? Graag totaal aantal en opsplitsing naar provincie en type gebouw.
- c) Hoeveel boetes werden er uitgeschreven voor het ontbreken van een EPC-attest bij verkoop? Graag totaal aantal boetes en opsplitsing naar:
 - provincie,
 - type gebouw,
 - totaalbedrag van de boetes,
 - hoogste waarde van de boetes in euro,
 - laagste waarde van boetes in euro.
- d) Indien geen EPC-attest kan worden voorgelegd, krijgen de eigenaars een boete.
Wat zijn de redenen voor het niet kunnen voorleggen van een EPC-attest?
- e) Hoeveel handhavingprocedures werden in 2016 opgestart? Om welke reden?
- f) Hoeveel van de eigenaars in handhavingprocedures werden in 2016 uitgenodigd op een hoorzitting? Graag totaal aantal en opgave van reden van de hoorzitting.
- g) Wat is de uitkomst van die hoorzittingen in 2016?

2. Inzake verhuur

- a) Hoeveel panden/gebouwen die verhuurd werden in 2016 werden door het VEA gecontroleerd op EPC-attest? Graag totaal aantal.
 - b) Hoeveel panden/gebouwen die verhuurd werden, kunnen geen EPC-attest voorleggen? Graag totaal aantal en opsplitsing naar provincie en type gebouw.
 - c) Hoeveel boetes werden er in 2016 uitgeschreven voor het ontbreken van een EPC-attest bij verhuur? Graag totaal aantal en opsplitsing naar:
 - provincie,
 - type gebouw,
 - totaalbedrag van de boetes,
 - hoogste waarde van de boetes in euro,
 - laagste waarde van boetes in euro.
 - d) Indien geen EPC-attest kan worden voorgelegd, krijgen de eigenaars een boete.
Wat zijn de redenen voor het niet kunnen voorleggen van een EPC-attest?
 - e) Hoeveel handhavingsprocedures werden in 2016 opgestart? Om welke reden?
 - f) Hoeveel van de eigenaars in handhavingsprocedures werden in 2016 uitgenodigd op een hoorzitting?
 - g) Wat is de uitkomst van die hoorzittingen in 2016?
3. Via welke maatregelen zal de minister er nog beter op toezien dat er voor elk te koop/te huur staand gebouw een EPC-attest voorgelegd kan worden?

BART TOMMELEIN

VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

ANTWOORD

op vraag nr. 350 van 6 juli 2017

van **ROBRECHT BOTHUYNE**

1.
 - a) Het VEA controleerde in 2016 2366 wooneenheden die te koop stonden.
 - b) Van de 2366 woningen die te koop stonden en werden gecontroleerd in 2016, beschikten 35 wooneenheden niet over een EPC. Het VEA inventariseert de controles niet per provincie en type gebouw.
 - c) In 2016 werden 11 boetes opgelegd voor het niet tijdig aanwezig zijn van het EPC. Hierbij moet worden opgemerkt dat een aantal boetes die werden opgelegd in 2016, voortvloeien uit controles die in 2015 uitgevoerd werden en dat voor de controles 2015 nog een beperkt aantal administratieve beroepen in behandeling zijn. Het VEA inventariseert niet of de boete wordt opgelegd voor een verkoop- of een verhuurtransactie. Het VEA beschikt ook niet over gegevens per provincie of type gebouw. Het totaalbedrag van de opgelegde boetes bedraagt 5500 euro. De boete bedraagt 500 euro per woning en voor de gezamenlijke eigenaars.
 - d) De voornaamste redenen die aangehaald worden om niet over het EPC te beschikken zijn:
 - De eigenaar is niet op de hoogte van de verplichting.
 - De eigenaar wilde de wooneenheid snel te koop zetten, waarbij het EPC nog 'in aanvraag' was.
 - De makelaar heeft nagelaten om het EPC op te maken.
 - De eigenaars vallen onder een wettelijke uitzondering (bijvoorbeeld een niet verwarmde wooneenheid; deze uitzondering is vanaf 1 juli 2017 geschrapt waardoor ook wooneenheden zonder verwarming over een EPC moeten beschikken).
 - e) In 2016 werden 141 eigenaars uitgenodigd op een hoorzitting. Hierbij moet worden opgemerkt dat de effectieve controle kan uitgevoerd zijn in het jaar 2015, maar dat de handhavingprocedure pas werd opgestart in 2016. De reden van de hoorzitting is steeds het niet beschikken over een geldig EPC bij het te koop stellen van de wooneenheid.
 - f) Het is standaardprocedure dat bij het opstarten van de handhavingprocedure de eigenaar wordt uitgenodigd op een hoorzitting. De eigenaar kan dan schriftelijke tegenargumentatie bezorgen.
 - g) 94 eigenaars kregen een boete opgelegd voor het niet beschikken over een EPC. Hierbij moet worden opgemerkt dat de meeste woningen twee of meer eigenaars hebben en dat de boete van 500 euro wordt opgelegd aan de gezamenlijke eigenaars van de wooneenheid.
2.
 - a) Het VEA controleerde in 2016 750 wooneenheden die te huur stonden.
 - b) Van de 750 woningen die in 2016 werden gecontroleerd, beschikten 37 wooneenheden niet over een EPC. Het VEA inventariseert de controles niet per provincie en type gebouw.

c) In 2016 werden 11 boetes opgelegd voor het niet tijdig aanwezig zijn van het EPC. Hierbij moet worden opgemerkt dat een aantal boetes die werden opgelegd in 2016, voortvloeien uit controles die in 2015 uitgevoerd werden en dat voor de controles 2015 nog een beperkt aantal administratieve beroepen in behandeling zijn. Het VEA inventariseert niet of de boete wordt opgelegd voor een verkoop- of een verhuurtransactie. Het VEA beschikt ook niet over gegevens per provincie of type gebouw. Het totaalbedrag van de opgelegde boetes bedraagt 5500 euro. De boete bedraagt 500 euro per woning en voor de gezamenlijke eigenaars.

d) De voornaamste reden die aangehaald worden om niet over het EPC te beschikken zijn:

- De eigenaar is niet op de hoogte van de verplichting.
- De eigenaar wilde de wooneenheid snel te huur zetten, waarbij het EPC nog 'in aanvraag' was.
- De makelaar heeft nagelaten om het EPC op te maken.
- De eigenaars vallen onder een wettelijke uitzondering (bijvoorbeeld een niet verwarmde wooneenheid; deze uitzondering is vanaf 1 juli 2017 geschrapt waardoor ook wooneenheden zonder verwarming over een EPC moeten beschikken bij verkoop of verhuur).

e) In 2016 werden 68 eigenaars uitgenodigd op een hoorzitting. Hierbij moet worden opgemerkt dat de effectieve controle kan uitgevoerd zijn in het jaar 2015, maar dat de handavingsprocedure pas werd opgestart in 2016. De reden van de hoorzitting is steeds het niet beschikken over een geldig EPC bij het te huur stellen van de wooneenheid.

f) Het is standaardprocedure dat bij het opstarten van de handavingsprocedure de eigenaar wordt uitgenodigd op een hoorzitting. De eigenaar kan dan schriftelijke tegenargumentatie bezorgen.

g) 57 eigenaars kregen een boete opgelegd voor het niet beschikken over een EPC. Hierbij moet worden opgemerkt dat de meeste woningen twee of meer eigenaars hebben en dat de boete van 500 euro wordt opgelegd aan de gezamenlijke eigenaars van de wooneenheid.

3. Uit de controles op de aanwezigheid van het EPC kan afgeleid worden dat dit beleidsinstrument sinds de invoering ervan eind 2008 goed ingeburgerd geraakt is. Bij de start van de controles op de aanwezigheid in 2010 bleek slechts 68% van de gecontroleerde wooneenheden over een EPC te beschikken. In 2016 bleek het aanwezigheidspercentage gestegen tot 98%. In die 2% woningen die niet over een EPC beschikten bij de initiële controle, zitten ook de gevallen die kunnen beroep doen op een wettelijke uitzondering om niet over een EPC te beschikken. Om dit hoge aanwezigheidspercentage minstens te behouden, zal het VEA de steekproefsgewijze controles op de aanwezigheid van het EPC verderzetten. In 2017 zal voor minstens 3000 woningen die te koop of te huur aangeboden worden, gecontroleerd worden of zij over een EPC beschikken.