

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 278
van **ANDRIES GRYFFROY**
datum: 11 mei 2017

aan **BART TOMMELEIN**

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

Energieprestatiecertificaat - Controles

Een EPC (energieprestatiecertificaat) is verplicht bij de verkoop en verhuur van een (vakantie)woning, appartement of studio en geeft een energiescore aan een gebouw. Zo informeert men potentiële kopers en huurders over de energiezuinigheid. De eigenaar die zijn woning verkoopt of verhuurt, is daarvoor verantwoordelijk en hij of zij publiceert het in zoekertjes, advertenties,... Makelaars en notarissen staan de verkopers bij en informeren over de verplichting om in een EPC te voorzien.

Bij de verkoop wordt het EPC overhandigd aan de koper. De notariële akte bevat eveneens een clausule over het EPC. Indien er geen EPC is, dient de notaris dit te melden aan het Vlaams Energieagentschap (VEA). Als de woning wordt verhuurd, ontvangt de huurder een kopie van het EPC.

Het EPC wordt opgemaakt door een erkend energiedeskundige type A. Deze controleert de bewijsstukken en inspecteert ter plaatse op basis van een vaste inspectiemethode en geschikte software van het VEA.

Het VEA controleert steekproefgewijs de aanwezigheid en de correctheid van het EPC en de advertentieverplichting. Het VEA is ten slotte de contactpersoon bij vragen, klachten en bemerkingen over EPC.

Bij het ontbreken van een EPC riskeert de eigenaar een administratieve geldboete van 500 tot 5.000 euro. In het geval van een niet-correct EPC kan het VEA de erkenning van energiedeskundige of specifieke energieprestatiecertificaten intrekken.

1. Hoeveel controles van de energieprestatiecertificaten en de advertentieverplichting zijn er gebeurd in 2015 en 2016? Hoe pakt het VEA dit concreet aan?
2. Wat zijn de resultaten van deze controles?
3. Worden er ook controles gedaan op het geven van een kopie van het EPC aan de huurder? Zo ja, hoe?
4. Hoeveel meldingen zijn er bij het VEA door notarissen aangebracht?
5. Hoeveel boetes werden in 2015 en 2016 uitgeschreven voor de afwezigheid, niet-correctheid en affichering van het EPC (elk apart)? Wat was de gemiddelde boete en

het totaal uitgeschreven bedrag aan boetes? Wat waren de redenen hiervoor?
Worden er bijvoorbeeld lagere EPC-kengetallen geafficheerd?

BART TOMMELEIN

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

ANTWOORD

op vraag nr. 278 van 11 mei 2017

van **ANDRIES GRYFFROY**

1. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen controles op de aanwezigheid van het EPC, de advertentieplicht en de correctheid van het EPC, de zogenaamde kwaliteitscontroles. Voor wat betreft de aanwezigheid van het EPC en de advertentieplicht controleert het VEA steekproefsgewijs of woningen die via immokantoren, websites, advertenties,... te koop of te huur worden aangeboden, over een geldig EPC beschikken en of het kengetal correct werd gepubliceerd. Daarnaast kan voor het ontbreken van een EPC of het niet correct adverteren een klacht bij het VEA worden ingediend. Tot slot hebben notarissen een meldingsplicht aan het VEA als het EPC ontbreekt bij het verlijden van de authentieke akte. In 2015 werden 5991 controles uitgevoerd op de aanwezigheid van het EPC en 5935 controles op de advertentieplicht. In 2016 werden 3116 controles uitgevoerd op de aanwezigheid van het EPC en 3085 controles op de advertentieplicht. Elke maand worden kwaliteitscontroles uitgevoerd via een steekproef van de certificaten die in de voorbije maand werden opgemaakt. Dit gebeurt via een deskcontrole of via een grondige controle ter plaatse. Daarnaast wordt er ook gericht gecontroleerd, bijvoorbeeld op veelgemaakte fouten of op basis van ontvangen klachten. Na een klacht wordt de invoer van het certificaat steeds onderworpen aan een grondige controle via een plaatsbezoek. In 2015 werden er 195 certificaten willekeurig gecontroleerd, 103 gericht en 14 naar aanleiding van een klacht. In 2016 werden er 202 certificaten willekeurig gecontroleerd, 108 gericht en 11 naar aanleiding van een klacht.
2. In 2015 bleek 97% van de gecontroleerde woningen die te koop of te huur werden aangeboden over een EPC te beschikken. In 2016 steeg dit percentage tot 98%. Voor wat betreft de advertentieplicht, was in 2015 89% van de gecontroleerde advertenties in orde. Dit percentage steeg tot 91% in 2016. Bij de kwaliteitscontroles wordt gekeken naar de fouten. Indien er bij de willekeurige controles meer dan 1 twijfelachtig invoergegeven werd vastgesteld, werden stavingstukken opgevraagd. Na de controle van deze bewijsstukken en argumenten bleek dat in 2015 bij 23 EPC's 1 fout werd gemaakt, bij 11 EPC's 2 fouten en bij 7 EPC's meer dan 2 fouten. Dit betekent dat bij 21% van de gecontroleerde EPC's fouten werden vastgesteld. Bij 9% van de gecontroleerde EPC's werd de energiedeskundige verplicht om het EPC aan te passen. Bij 9 van de 14 EPC's die gecontroleerd werden naar aanleiding van een klacht, werden er meerdere fouten vastgesteld en werd de energiedeskundige verplicht om het EPC aan te passen. De behandeling van de controles van 2016 is nog niet afgerond waardoor er nog geen definitieve resultaten beschikbaar zijn.
3. Er worden geen specifieke controles gedaan op de overdracht van het EPC aan de huurder aangezien dit zeer moeilijk te controleren is. Er wordt enkel een handhavingprocedure opgestart op basis van klachten.
4. In 2015 werden 21 meldingen gedaan door notarissen. In 2016 waren dat er slechts 5.
5. In 2015 werden 34 boetes van 500 euro opgelegd voor de afwezigheid van het EPC voor een totaal bedrag van 17.000 euro. In 2016 werden 10 boetes van 500 euro

opgelegd voor een totaal bedrag van 5000 euro. De belangrijkste redenen voor de afwezigheid van het EPC zijn:

- de eigenaar wist niet dat een EPC verplicht was;
- de eigenaar wist niet dat het EPC reeds aanwezig moest zijn bij de te koop/te huur stelling van de woning;
- de eigenaar wou de woning toch al te koop/te huur aanbieden voordat het EPC beschikbaar was;
- de makelaar zou voor alles zorgen en heeft dit nagelaten;
- de te koop /te huur stelling van de woning diende te gebeuren bij hoogdringendheid waardoor er geen tijd was voor het EPC.

Voor wat betreft de advertentieplicht werden er in 2015 160 boetes opgelegd. De minimumboete bedroeg 250 euro en hoogste boete bedroeg 500 euro. Eind 2015 werd het boetebedrag voor advertentieplicht verlaagd van 500 euro naar 250 euro. In totaal werd er een boetebedrag van 37.000 euro uitgeschreven. In 2016 werden 138 boetes van 250 euro opgelegd voor een totaal bedrag van 37.750 euro. De belangrijkste redenen voor het niet of foutief vermelden van het kengetal zijn:

- een administratieve vergissing van de makelaar/eigenaar;
- een vergetelheid van de makelaar/eigenaar;
- het EPC was nog niet aanwezig;
- problemen met software.

Het gebeurt dat er lagere kengetallen gepubliceerd worden. Het VEA heeft echter de indruk dat dit niet moedwillig gebeurt, maar eerder berust op een vergissing van de makelaar of eigenaar.

In 2015 werden er naar aanleiding van kwaliteitscontroles 3 boetes van 250 euro en 99 boetes van 500 euro uitgeschreven. Het totaal boetebedrag komt neer op 50.250 euro. In 2016 werden 61 boetes van 250 euro en 2 boetes van 500 euro uitgeschreven, goed voor een totaal bedrag van 16.250 euro. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de boetes opgelegd in het jaar 2015, respectievelijk 2016, ook betrekking hebben op dossiers die in 2014 en 2015 zijn opgestart. Een boete wordt opgelegd indien wordt vastgesteld dat het EPC meer dan 1 fout invoergegeven bevat.