

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 142
van **JOHAN DANEN**
datum: 5 februari 2018

aan **BART TOMMELEIN**

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

Opmaak energieprestatiecertificaat (EPC) - Opmeting van de woning - Rol Vlaams Energieagentschap (VEA)

Ik kwam op de hoogte van volgende situatie, die op zijn minst vragen oproept.

Door omstandigheden wordt voor eenzelfde woning in de loop van drie jaar driemaal een energieprestatiecertificaat (EPC) opgesteld. Inmiddels werden isolatiewerken uitgevoerd, dus de uiteindelijke energiescore verschilt. Wat niet is gewijzigd aan de woning, is de structuur en de oppervlakte.

Toch worden bij elke opmeting andere oppervlaktes en volumes vastgesteld. Naargelang van de controleur in kwestie krimpt dezelfde woning of neemt die in omvang toe:

	EPC oktober 2014	EPC juni 2016 (na controle VEA)	EPC november 2017
Bruikbare vloeroppervlakte	198m ²	198,25m ²	214,48m ²
Beschermde volume	496m ³	632,05m ³	631m ³
Hellend dak	45,50m ²	15,74m ² + 103,78m ²	15,74m ² + 43,26m ²
Plat dak	24m ²	25,53m ²	21,86m ² + 1,70m ²
Gevel	63,93m ²	53,59m ² + 102,90m ²	89,18m ² + 64,49m ² + 8,68m ²
Vloer	60m ² + 5m ²	62,56m ² + 3,04m ² + 1,53m ²	64,70m ² + 3m ² + 1,70m ²

Het meest opvallende is de oppervlakte van het hellend dak. Die gaat van 45m² naar 120m² en terug naar 60m². Erg eigenaardig. Ook de gevel wisselt van oppervlakte: van 64m² via 155m² naar 163m².

Door de verschillende opmetingen met telkens aanzienlijke verschillen wordt uiteraard het uiteindelijke resultaat (de energiescore) sterk beïnvloed.

Daarnaast levert de energiescore een indicatie op van het normale energieverbruik van de woning. Onderzoekers van de Universiteit Antwerpen uitten in ieder geval kritische kanttekeningen bij het concept van het E-peil. Het E-peil is volgens deze onderzoekers zinloos om uitspraken te doen op het niveau van de individuele woning. De kloof tussen

het theoretische energieverbruik en het werkelijke energieverbruik kan volgens bepaalde onderzoeken oplopen tot 50%. (J. VAN ROMPAEY en N. VALLET, "Armoede, energie en architectuur ... waar een wil is, is een weg" in UNIVERSITAIRE STICHTING VOOR ARMOEDEBESTRIJDING, *Armoede, energie & wonen. Creatieve ideeën voor een toekomst zonder energiearmoede*, Antwerpen, 2017, 54-55).

1. Uit het gegeven voorbeeld blijkt dat de opmetingen voor het opstellen van een EPC allesbehalve correct verlopen. Bijgevolg kan de berekende energiescore niet correct zijn.
 - a) Erkent de minister dit probleem?
 - b) Welke maatregelen worden genomen om te verzekeren dat de kwaliteit van EPC's behoorlijk is?
 - c) Welke maatregelen zal de minister nemen om de kwaliteit van de opmetingen te verbeteren?
 - d) Oefent het Vlaams Energieagentschap (VEA) volgens de minister voldoende controle uit op de opgestelde EPC's?
 - e) Kan de minister dit staven met cijfers?
2. De bedoeling van het EPC is om kandidaat-huurders en kandidaat-kopers in te lichten over de energiezuinigheid van een woning. Als de opmetingen die de basis vormen van de energiescore foutief zijn, wordt de kandidaat-huurder of de kandidaat-koper uiteraard misleid. Indien fouten gemeld worden aan het VEA, verwijst het VEA naar de contractuele relatie tussen de energiedeskundige en de aanvrager van het EPC. De benadeelde burger blijft dus letterlijk in de kou staan.
 - a) Is dit de bedoeling van de regelgeving? Kan de minister met dit standpunt akkoord gaan?
 - b) Welke rol speelt het VEA in het verzekeren van de kwaliteit van de EPC's?
 - c) Welke rol speelt het VEA bij conflicten tussen de aanvrager van het EPC en de energiedeskundige? Dient het VEA de burger te ondersteunen wanneer die zich tot de energiedeskundige wil richten? Waarom wel/niet?
 - d) Zijn er gevallen bekend waarbij het VEA verantwoordelijk werd gesteld voor een foutieve score? Zo ja, kan de minister hierbij wat duiding geven?
3. Uit het geciteerde onderzoek van de Universiteit Antwerpen blijkt dat de energiescore op een EPC weinig zinnigs zegt over het latere effectieve energieverbruik, zelfs niet wanneer de opmetingen die de basis ervoor vormen correct zijn ingevoerd. Opmerkelijk, want dit was nu net de bedoeling van het E-peil.
 - a) Erkent de minister dit probleem?
 - b) Overweegt hij de manier waarop het E-peil wordt berekend aan te passen zodat het resultaat beter overeenkomt met het werkelijke energieverbruik?

BART TOMMELEIN

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

ANTWOORD

op vraag nr. 142 van 5 februari 2018

van **JOHAN DANEN**

1.

a) Op basis van één voorbeeld kan niet worden geconcludeerd dat er een algemeen probleem is met de opmetingen voor de opmaak van het EPC. In het aangehaalde voorbeeld lijkt er inderdaad een probleem te zijn met de bepaling van de oppervlakte van het hellend dak en de gevels van dit ene dossier. Zonder verder onderzoek van dit concrete dossier is het echter niet mogelijk te achterhalen wat de oorzaak is van deze verschillen. Het kan gaan om een louter foutieve opmeting of het kan een foutieve inschatting betreffen van de bepaling van het beschermd volume en de verliesoppervlakken.

b - e) Energiedeskundigen zijn sinds 2017 verplicht om jaarlijks permanente vorming te volgen. Tijdens de permanente vorming 2018 zullen onder andere de veelgemaakte fouten worden toegelicht. Daarnaast blijft het Vlaams Energieagentschap inzetten op kwaliteitscontroles op basis van steekproeven en klachten. Uit de kwaliteitscontroles blijkt niet dat er zich een algemeen probleem stelt met betrekking tot de opmetingen. Er zijn hiervoor dan ook geen specifieke maatregelen voorzien. De kwaliteit van het EPC bewaken vormt een prioriteit voor het VEA. De doelstellingen inzake controles worden jaarlijks bepaald rekening houdend met het beschikbare personeelsbestand. Elke maand wordt een willekeurige steekproef van te controleren certificaten getrokken uit de EPC's die de voorbije maand werden opgesteld. Zo wordt de kwaliteit op een continue manier opgevolgd. Daarnaast worden ook alle EPC's gecontroleerd, waarvoor een klacht wordt ingediend. In 2017 werden er 200 certificaten willekeurig gecontroleerd, 39 gericht en 25 op basis van een klacht.

2.

a) Ik wens ten stelligste te benadrukken dat het niet correct is dat de burger in de kou blijft staan. Het VEA is bevoegd voor het toezicht op de kwaliteit van het EPC. Het is aangewezen dat de burger bij vragen over de kwaliteit van het EPC in eerste instantie contact opneemt met de energiedeskundige. Als de energiedeskundige hier geen gehoor aan geeft, kan de burger bij het VEA een klacht indienen inzake het niet waarheidsgetrouw rapporteren. Als de klacht gegrond is, wordt een controle opgestart. Meer nog, bij de meeste klachten wordt er zelfs een grondig plaatsbezoek door het VEA uitgevoerd. Als het VEA fouten vaststelt, wordt de energiedeskundige verplicht om het EPC aan te passen en een nieuw EPC aan de eigenaar te bezorgen. Het spreekt voor zich dat het VEA niet bevoegd is om tussen te komen in geschillen met betrekking tot de betaling van het EPC. Dit zijn contractuele geschillen en hiervoor wordt er inderdaad doorverwezen naar de energiedeskundige.

b) Het VEA voert kwaliteitscontroles uit, zowel steekproefsgewijs als op basis van klachten. Daarnaast volgt het VEA de verplichting van de energiedeskundigen op om zich jaarlijks bij te scholen. Het agentschap geeft ook jaarlijks een train-de-trainer aan de opleidingsinstellingen en ziet toe op de kwaliteit van de opleidingen. Tot slot zorgt het VEA ervoor dat de richtlijnen m.b.t. de opmaak van het EPC eenvoudig, hanteerbaar en zo weinig mogelijk vatbaar voor interpretatie zijn.

c) Zie hiervoor antwoord op vraag 2a.

d) In een bestaande woning is het niet altijd mogelijk om visuele vaststellingen te doen van bijvoorbeeld geplaatste isolatie. Ook ontbreken vaak bewijsstukken van uitgevoerde werken. Daarom wordt gebruik gemaakt van aannames, die gebaseerd zijn op vaak voorkomende situaties. Tot op heden zijn tegen het VEA nog geen rechtszaken aangespannen voor een foutieve score.

3.

a) Ik ben mij er bewust van dat het berekend verbruik in een aantal gevallen ver van het werkelijk verbruik ligt. De energiescore is in de eerste plaats echter bedoeld om de energieprestatie van een woning op een objectieve manier te bepalen, los van het gebruikersgedrag. Enkel op die manier kunnen de energieprestaties van verschillende woningen met elkaar worden vergeleken. Het gebruikersgedrag kan immers aanzienlijk verschillen van gebruiker tot gebruiker. Het EPC dient dus op dit moment niet om energieverbruiken van woningen te benaderen, maar om woningen met een gelijkaardig volume en bouwtypologie te kunnen vergelijken.

b) Het is een continu aandachtspunt om bij aanpassingen aan de rekenmethode er voor te zorgen dat het berekende verbruik het werkelijk verbruik meer benadert.