

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 74
van **ANDRIES GRYFFROY**
datum: 18 januari 2019

aan **LYDIA PEETERS**
VLAAMS MINISTER VAN BEGROTING, FINANCIËN EN ENERGIE

Energieprestatiecertificaat (EPC) - 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 VEA controleert steekproefgewijs de aanwezigheid en de correctheid van het EPC en de advertentieverplichting. Het VEA is de contactpersoon bij vragen, klachten en bemerkingen over EPC.

Bij het ontbreken van een EPC riskeert de eigenaar een administratieve geldboete van 500 tot 5000 euro. In het geval van een niet-correct EPC kan het VEA de erkenning van de energiedeskundige of specifieke energieprestatiecertificaten intrekken.

1. Hoeveel controles van de energieprestatiecertificaten en de advertentieverplichting zijn er gebeurd in 2018? Hoe gebeurden deze controles?
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 2018 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?
6. Hoeveel energieprestatiecertificaten werden door het VEA in 2018 ingetrokken?

ANTWOORD

op vraag nr. 74 van 18 januari 2019

van **ANDRIES GRYFFROY**

1. Het VEA voerde in 2018 2051 controles uit op de naleving van de aanwezigheidsplicht van het EPC bij verkoop en verhuur van woningen. Op de naleving van de advertentieplicht werden 2043 controles uitgevoerd. De controles gebeuren steekproefsgewijs via hoofdzakelijk (immo)websites, streekkranten en notariskranten of na klachten van belanghebbenden.
2. In 97% van de gecontroleerde woningen was het EPC aanwezig bij het te koop of te huur stellen van een woning. In 91% van de gecontroleerde advertenties werd voldaan aan de advertentieplicht.
3. Het VEA controleert niet actief op het doorgeven van een kopie van het EPC aan de huurder. Wel schrijft het VEA de eigenaar aan als naar aanleiding van een klacht wordt vastgesteld dat geen geldige kopie van het EPC aan de huurder werd overhandigd. De eigenaar riskeert in dat geval een boete van 500 euro.
4. In 2018 werden 20 meldingen van een notaris voor het niet aanwezig zijn van een EPC bij een verkoop ontvangen.
5. Voor het niet voldoen aan de aanwezigheidsplicht en de advertentieplicht wordt steeds het drempelbedrag van respectievelijk 500 euro en 250 euro gehanteerd. Voor het niet waarheidsgetrouw rapporteren in het EPC wordt eveneens meestal het drempelbedrag van 250 euro gehanteerd, tenzij de foutenlast van de energiedeskundige zeer hoog is. Voor niet aanwezigheid van het EPC werden 7 boetes opgelegd voor een totaal bedrag van 3500 euro (gemiddeld 500 euro). Voor het niet correct adverteren werden 120 boetes opgelegd voor een totaal bedrag van 30.000 euro (gemiddeld 250 euro). Voor een niet waarheidsgetrouw opgemaakt EPC werden 51 boetes opgelegd voor een totaal bedrag van 14.000 euro (gemiddeld 274,5 euro). Hierbij moet worden opgemerkt dat de boetes opgelegd in 2018 ook het gevolg kunnen zijn van een controle die werd uitgevoerd in 2017 en dat omgekeerd controles uitgevoerd in 2018 in een aantal gevallen pas aanleiding geven tot een boete in 2019.
6. Als na controle blijkt dat het EPC niet met de werkelijkheid overeenstemt, wordt de energiedeskundige verplicht om binnen de dertig kalenderdagen een nieuw EPC op te maken dat in overeenstemming is met de controlevaststellingen van het VEA en dit EPC te overhandigen aan de eigenaar of gebruiker van het gebouw. Het oude EPC wordt in dat geval vervangen en is niet meer geldig. Blijft de energiedeskundige in gebreke, dan wordt een dwangsomboete opgelegd die 10 euro bedraagt per kalenderdag dat de vastgelegde termijn wordt overschreden. In 2018 werd 51 maal een energiedeskundige verplicht om een nieuw EPC op te maken, naar analogie met het aantal administratieve geldboetes voor het niet waarheidsgetrouw rapporteren.