

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 832
van **ROBRECHT BOTHUYNE**
datum: 2 april 2021

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Energieprestatiecertificaat - Controle

Er is vooropgesteld dat in 2020 bij minstens 2000 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.

1. Wat betreft verkoop.

- a) Hoeveel panden/gebouwen die verkocht werden in 2020 werden door het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) gecontroleerd op het 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 in 2020 uitgeschreven voor het ontbreken van een EPC-attest bij verkoop? Graag totaal aantal boetes en opsplitsing naar:
 - i. totaalbedrag van de boetes;
 - ii. hoogste waarde van de boetes in euro;
 - iii. laagste waarde van boetes in euro.
- d) Indien geen EPC-attest kan voorgelegd worden, krijgen de eigenaars een boete.
- e) Wat zijn de redenen voor het niet kunnen voorleggen van een EPC-attest?
- f) Hoeveel handhavingsprocedures werden in 2020 opgestart? Om welke reden?
- g) Hoeveel van de eigenaars in handhavingsprocedures werden in 2020 uitgenodigd op een hoorzitting? Graag totaal aantal en opgave reden hoorzitting.
- h) Wat is de uitkomst van die hoorzittingen in 2020?

2. Wat betreft verhuur.

- a) Hoeveel panden/gebouwen die verhuurd werden in 2020 werden door het VEKA gecontroleerd op het 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 in 2020 uitgeschreven voor het ontbreken van een EPC-attest bij verhuur? Graag totaal aantal en opsplitsing naar:

- i. totaalbedrag van de boetes;
 - ii. hoogste waarde van de boetes in euro;
 - iii. laagste waarde van boetes in euro.
 - d) Indien geen EPC-attest kan voorgelegd worden, krijgen de eigenaars een boete.
 - e) Wat zijn de redenen voor het niet kunnen voorleggen van een EPC-attest?
 - f) Hoeveel handhavingsprocedures werden in 2020 opgestart? Om welke reden?
 - g) Hoeveel van de eigenaars in handhavingsprocedures werden in 2020 uitgenodigd op een hoorzitting?
 - h) Wat is de uitkomst van die hoorzittingen in 2020?
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?

ANTWOORD

op vraag nr. 832 van 2 april 2021

van **ROBRECHT BOTHUYNE**

1. a) Het VEKA controleerde in 2020 591 wooneenheden die te koop stonden. Om meer ademruimte te bieden aan zowel eigenaars, immobiliënkantoren als energiedeskundigen tijdens de coronacrisis en om het aantal plaatsbezoeken te beperken, besliste de Vlaamse Regering op 3 april 2020 om het tijdstip waarop het EPC moet beschikbaar zijn bij verkoop tijdelijk te verschuiven. Van 20 maart 2020 tot en met 17 januari 2021 moest het EPC bij verkoop pas aanwezig zijn op het moment dat de authentieke akte wordt verleden. Tijdens die periode was het toegelaten om in commerciële advertenties geen label, kengetal en adres of certificaatnummer te vermelden als er nog geen EPC beschikbaar was. Gedurende de periode van de coronamaatregelen werden er dan ook geen controles op aanwezigheid en publicatieverplichting omtrent het EPC uitgevoerd.
- b) Van de 591 gecontroleerde woningen, beschikten 26 wooneenheden niet over een EPC. Het VEKA inventariseert de controles niet per provincie en per type gebouw.
- c) In 2020 werden 7 boetes opgelegd voor het niet aanwezig zijn van het EPC. Het VEA inventariseert niet of de boete wordt opgelegd voor een verkoop- of een verhuurtransactie. Het totaalbedrag van de opgelegde boetes bedraagt 3500 euro. De boete bedraagt 500 euro per woning.
- d) Indien geen EPC-attest kan worden voorgelegd, wordt inderdaad de handhavingsprocedure opgestart.
- e) De voornaamste redenen die worden aangehaald om niet over een EPC te beschikken, zijn dat de eigenaar niet op de hoogte was van de verplichting en de eigenaar wilde de wooneenheid snel te koop zetten, waarbij het EPC nog "in aanvraag was".
- f) In 2020 werden 26 dossiers op een hoorzitting behandeld. Het VEA inventariseert niet of het dossier op een verkoop- of een verhuurtransactie betrekking heeft.
- g) Het is de standaardprocedure om bij het opstarten van de handhavingsprocedure de eigenaar uit te nodigen voor een schriftelijke hoorzitting. De eigenaar krijgt op die manier de mogelijkheid om schriftelijke tegenargumenten te bezorgen.
- h) Er werd voor 7 dossiers een boete opgelegd. Het VEKA inventariseert niet of het dossier op een verkoop- of een verhuurtransactie betrekking heeft.
2. a) Het VEA controleerde in 2020 906 wooneenheden die te huur stonden. Om meer ademruimte te bieden aan zowel eigenaars, immobiliënkantoren als energiedeskundigen tijdens de coronacrisis en om het aantal plaatsbezoeken te beperken, besliste de Vlaamse Regering op 3 april 2020 om het tijdstip waarop het EPC moet beschikbaar zijn bij verhuur tijdelijk te verschuiven. Van 20 maart 2020 tot en met 17 oktober 2020 moest het EPC pas aanwezig zijn op het moment dat de huurovereenkomst werd ondertekend. Tijdens die periode was het toegelaten om in commerciële advertenties geen label, kengetal en adres of certificaatnummer te vermelden als er nog geen EPC beschikbaar was. Gedurende de periode van de

coronamaatregelen werden er geen controles op aanwezigheid en publicatieverplichting omtrent het EPC uitgevoerd

- b) Van de 906 gecontroleerde woningen, beschikten 42 wooneenheden niet over een EPC. Het VEKA inventariseert de controles niet per provincie en per type gebouw.
 - c) In 2020 werden 7 boetes opgelegd voor het niet aanwezig zijn van het EPC. Het VEKA inventariseert niet of de boete wordt opgelegd voor een verkoop- of een verhuurtransactie. Het totaalbedrag van de opgelegde boetes bedraagt 3500 euro. De boete bedraagt 500 euro per woning.
 - d) Indien geen EPC-attest kan worden voorgelegd, wordt inderdaad de handhavingsprocedure opgestart.
 - e) De voornaamste redenen die worden aangehaald om niet over een EPC te beschikken zijn dat de eigenaar niet op de hoogte was van de verplichting, de eigenaar wilde de wooneenheid al te huur aanbieden, waarbij het EPC nog "in aanvraag was" en de eigenaar had geen toegang tot zijn woning door een geschil met de huurder. Ook werd in 2020 soms aangehaald dat het EPC nog niet opgemaakt werd omwille van corona.
 - f) In 2019 werden 42 dossiers op een hoorzitting behandeld. Het VEA inventariseert niet of het dossier op een verkoop- of een verhuurtransactie betrekking heeft.
 - g) Het is de standaardprocedure om bij het opstarten van de handhavingsprocedure de eigenaar uit te nodigen voor een schriftelijke hoorzitting. De eigenaar krijgt op die manier de mogelijkheid om schriftelijke tegenargumenten te bezorgen.
 - h) Er werd voor 7 dossiers een boete opgelegd. Het VEA inventariseert niet of het dossier op een verkoop- of een verhuurtransactie betrekking heeft.
3. Uit de controles op de aanwezigheid van het EPC kan worden afgeleid dat dit beleidsinstrument sinds de invoering ervan in 2008 goed ingeburgerd is geraakt. Bij de start van de controles op de aanwezigheid van het EPC in het eerste controlejaar 2009 bleek slechts 47% van de gecontroleerde wooneenheden over een EPC te beschikken. In 2010 was dit 68%. In 2019 was het aanwezigheidspercentage 97%. Het VEKA stelt vast dat het aanwezigheidspercentage in 2020 licht gedaald is naar 95%. Vermoedelijk is dit toe te schrijven aan de coronapandemie. Het VEKA zal de steekproefsgewijze controles blijven verderzetten.