

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 155

van **STAF AERTS**

datum: 8 november 2022

aan **ZUHAL DEMIR**

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) - Controles

Verhuurders kunnen de huurprijs enkel nog indexeren als ze over een geldig EPC beschikken.

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) controleert via steekproeven zowel op aanwezigheid als op correctheid van de EPC's. Ook de EPC-vermeldingen in advertenties worden gecontroleerd via websites, immokantoren,

Ook notarissen moeten het VEKA verwittigen via het e-notariaat indien er geen geldig EPC aanwezig is. Notarissen riskeren een boete van 250 tot 5000 euro als ze meldingen over de afwezigheid van een EPC niet doorgeven aan het VEKA.

Als na een melding van de notaris, een controle van het VEKA of een klacht blijkt dat een eigenaar niet over een geldig EPC beschikt, dan wordt een procedure opgestart. Ontbreekt een geldig EPC op het moment van controle dan kan het gebouw wel nog verkocht of verhuurd worden maar de eigenaar riskeert een geldboete van 500 euro tot 5000 euro.

Uit het Bemiddelingsboek van de Vlaamse ombudsman bleek al dat in 2021 2030 controles werden uitgevoerd m.b.t. de aanwezigheid van het EPC bij verkoop en verhuur. In 81 dossiers bleek dat het EPC niet aanwezig was en werd een handavingsdossier door het VEKA geïnitieerd.

1. Hoeveel steekproefcontroles voerde het VEKA uit in 2021 en 2022? Hoeveel EPC's voldeden niet? Graag een uitsplitsing naar provincie.
2. Hoeveel notarissen kregen een boete omdat ze meldingen over de afwezigheid van een EPC niet doorgaven aan het VEKA in de jaren 2021 en 2022? Graag een uitsplitsing naar provincie.
3. Hoeveel eigenaars kregen een boete omdat het gebouw dat ze verhuurden niet beschikte over een geldig EPC? Graag een uitsplitsing naar provincie.
4. Hoeveel klachten van huurders kwamen er in 2021 en 2022 binnen over niet-correcte of niet-aanwezige EPC's van hun verhuurder? Hoeveel boetes werden daarvoor uitgeschreven? Graag een uitsplitsing naar provincie.
5. Hoeveel meldingen van notarissen kwamen er in 2021 en 2022 binnen over niet-correcte of niet-aanwezige EPC's? Hoeveel boetes werden daarvoor uitgeschreven? Graag een uitsplitsing naar provincie.

6. Hoe evalueert de minister de huidige procedure met steekproefsgewijze controle: volstaat deze of schiet deze tekort? Indien de huidige procedure niet voldoet: welke maatregelen wil de minister nemen om die te verbeteren?

ANTWOORD

op vraag nr. 155 van 8 november 2022

van **STAF AERTS**

1. In 2021 werden 2.003 steekproefsgewijze controles op de aanwezigheid van het EPC bij woningen die te koop en te huur stonden, uitgevoerd. Voor 59 dossiers werd een handhavingprocedure opgestart. Er werden tevens 1.989 steekproefsgewijze controles op de advertentieplicht uitgevoerd. Voor 129 dossiers werd een handhavingprocedure opgestart.

Voor 2022 zijn er nog geen cijfers beschikbaar wegens de overschakeling naar een nieuw dossierbeheersysteem.

2. Zowel in 2021 als tot op heden in 2022 werden geen boetes aan notarissen opgelegd voor het niet melden van de afwezigheid van het EPC bij het verlijden van de notariële akte.
3. In 2021 werden 19 boetes opgelegd voor het niet aanwezig zijn van het EPC. Het VEKA inventariseert niet of de boete wordt opgelegd voor een verkoop- of voor een verhuurtransactie. Het VEKA inventariseert evenmin de controles per provincie. Voor 2022 zijn nog geen cijfers over opgelegde boetes beschikbaar, gelet op de doorlooptijd van de handhavingprocedures.
4. In 2021 kwamen er in totaal 7 ontvankelijke klachten binnen over het niet aanwezig zijn van een EPC bij verhuur. Tevens werden in 2021 39 klachten ontvangen voor het niet waarheidsgetrouw rapporteren van het EPC. Hierbij heeft het VEKA niet geïnventariseerd of de klacht over een verkoop of een verhuur gaat.

Voor 2022 heeft het VEKA tot nog toe (op 16/11/2022) 19 klachten ontvangen over het niet aanwezig zijn van het EPC en 45 klachten over de kwaliteit van het EPC. Zowel voor het niet aanwezig zijn als voor de klachten over kwaliteit, wordt er niet geïnventariseerd of de klacht betrekking heeft op een verkoop- of een verhuurtransactie.

5. De notaris heeft enkel de verplichting om een melding te maken over het niet aanwezig zijn van een EPC bij het verlijden van de notariële akte. Er werden in 2021 8 meldingen gedaan door notarissen. In 2022 werden tot op heden (op 16/11/2022) 15 meldingen door notarissen gedaan.
6. 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 2020 bedroeg het aanwezigheidspercentage 95%. Het VEKA stelt vast dat het aanwezigheidspercentage in 2021 opnieuw lichtjes gestegen is naar 96%. Hieruit kan worden besloten dat de verplichting goed wordt nageleefd en dat er geen redenen zijn om de huidige controleprocedures bij te sturen.

Om het aantal EPC-kwaliteitscontroles te verhogen, heeft de Vlaamse Regering op mijn voorstel beslist dat het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) 3 extra

controleurs kan aanwerven. Op 22 november 2022 werd het vacaturebericht gelanceerd. De procedure zal tegen het einde van het jaar afgerond zijn.

Bovendien werd het sanctiebeleid dit jaar bijgestuurd. Energiedeskundigen die herhaaldelijk in de fout gaan, ontvangen hogere boetes en riskeren ook sneller een schorsing of intrekking van hun erkenning. Bij herhaaldelijke fouten wordt er telkens gewerkt met vaste extra bedragen van 250 euro, bovenop de berekende boete. Via een ontwerp van wijzigingsdecreet, dat binnenkort wordt besproken in het Vlaams Parlement, zal de minimumboete voor het niet waarheidsgetrouw rapporteren van het EPC-attest worden verhoogd van 250 naar 500 euro.

Tot slot loopt binnen het VEKA een project om de efficiëntie van de bestaande handhavingsprocedures te optimaliseren. Dit gebeurt enerzijds door de ontwikkeling van een performant dossierbeheersysteem dat de administratieve taken sterk vereenvoudigt en anderzijds door bij de kwaliteitscontroles gericht te controleren op enkele belangrijke parameters. Er worden ook initiatieven genomen om op een meer geautomatiseerde manier verdachte invoergegevens te kunnen detecteren. De eerste fase van het dossierbeheersysteem zal begin 2023 in gebruik worden genomen.