

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 591

van **ROBRECHT BOTHUYNE**

datum: 21 maart 2023

aan **ZUHAL DEMIR**

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

Energieprestatiecertificaten (EPC's) - Controle

Het EPC is een verplichting geworden bij het verkopen/verhuren van een woning.

1. Inzake verkoop:

- a) Hoeveel panden/gebouwen die verkocht werden in 2022 werden door het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) gecontroleerd op 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 2022 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 voorgelegd kan worden, krijgen de eigenaars een boete.
Wat zijn de redenen voor het niet kunnen voorleggen van een EPC-attest?
- e) Hoeveel handhavingsprocedures werden in 2022 opgestart? Om welke reden?
- f) Hoeveel van de eigenaars in handhavingsprocedures werden in 2022 uitgenodigd op een hoorzitting? Graag totaal aantal en opgave reden hoorzitting.
- g) Wat is de uitkomst van die hoorzittingen in 2022?

2. Inzake verhuur:

- a) Hoeveel panden/gebouwen die verhuurd werden in 2022 werden door het VEKA gecontroleerd op 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.



**Vlaams
Parlement**

- c) Hoeveel boetes werden er in 2022 uitgeschreven voor het ontbreken van een EPC-attest bij verhuur? Graag totaalaantal 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 worden voorgelegd, krijgen de eigenaars een boete.
Wat zijn de redenen voor het niet kunnen voorleggen van een EPC-attest?
 - e) Hoeveel handhavingsprocedures werden in 2022 opgestart? Om welke reden?
 - f) Hoeveel van de eigenaars in handhavingsprocedures werden in 2022 uitgenodigd op een hoorzitting?
 - g) Wat is de uitkomst van die hoorzittingen in 2022?
- 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?
 - 4. Hoe en via welke regelgeving/incentives zal zij erop toezien dat de kwaliteit van de attesten hoog blijft en dat deze correct de realiteit weergeven?

ANTWOORD

op vraag nr. 591 van 21 maart 2023

van **ROBRECHT BOTHUYNE**

1. Inzake verkoop:

- a) Het VEKA controleerde in 2022 575 gebouweenheden die te koop of te huur stonden. Het betreft hier zowel controles op wooneenheden als op kleine niet-residentiële eenheden. Gelet op de overstap naar een nieuw dossierbeheersysteem beschikt het VEKA momenteel niet over een opdeling tussen verkoop en verhuur, noch over een opsplitsing tussen controles op wooneenheden en kleine niet-residentiële eenheden.
- b) Van de 575 gecontroleerde eenheden voor verkoop en verhuur, beschikten 70 eenheden niet over een EPC. Het VEKA inventariseert de controles niet per provincie en per type gebouw.
- c) In 2022 werden 18 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 of voor een wooneenheid of een kleine niet-residentiële eenheid. Het totaalbedrag van de opgelegde boetes bedraagt 9000 euro. De boete bedraagt 500 euro per wooneenheid. Hierbij moet worden opgemerkt dat de opgelegde boetes niet noodzakelijk betrekking hebben op controles uitgevoerd in 2022. Gelet op de doorlooptijd van een handhavingsprocedure kunnen ook controles uitgevoerd in 2021 in 2022 verder worden behandeld.
- d) 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 of van het feit dat zijn EPC inmiddels al vervallen was en dus een nieuw EPC moest worden opgemaakt. Daarnaast wordt door de eigenaar ook regelmatig aangehaald dat hij de eenheid snel te koop wilde zetten, waarbij het EPC nog "in aanvraag was" of dat hij aan de makelaar opdracht had gegeven voor het opvragen van het EPC.
- e) Voor alle dossiers, waarvoor geen EPC aanwezig is, wordt een handhavingsprocedure, conform het Energiedecreet, opgestart. Dat betekent dus voor 70 dossiers van de 575 controles (zie vraag a en b). Het VEKA inventariseert niet of het dossier op een verkoop- of een verhuurtransactie betrekking heeft.
- f) Het is de standaardprocedure om bij het opstarten van de handhavingsprocedure alle (70) eigenaars uit te nodigen voor een schriftelijke hoorzitting. De eigenaar krijgt op die manier de mogelijkheid om schriftelijke tegenargumenten te bezorgen.
- g) Er werd voor 18 dossiers een boete opgelegd. Het VEKA inventariseert niet of het dossier op een verkoop- of een verhuurtransactie betrekking heeft. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de opgelegde boetes niet noodzakelijk betrekking hebben op controles uitgevoerd in 2021. Gelet op de doorlooptijd van een handhavingsprocedure kunnen ook controles uitgevoerd in 2020 in 2021 verder behandeld worden.

2. Inzake verhuur:

- a) Zie vraag 1 a)
- b) Zie vraag 2 b)
- c) zie vraag 3 c)
- d) Indien geen EPC-attest kan worden voorgelegd, wordt inderdaad de handhavingprocedure, zoals opgenomen in het Energiedecreet, opgestart.

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 eenheid al te huur aanbieden, waarbij het EPC nog "in aanvraag was" en de eigenaar had geen toegang tot de gebouweenheid door een geschil met de huurder. Daarnaast wordt door de eigenaar ook regelmatig aangehaald dat er aan de makelaar opdracht werd gegeven voor het aanvragen van het EPC.

- e) zie vraag 1 e)
 - f) zie vraag 1 f)
 - g) zie vraag 1 g)
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 2021 bedroeg het aanwezigheidspercentage 96%. Het VEKA stelt vast dat het aanwezigheidspercentage in 2022 gedaald is naar 88%. Hier liggen verschillende oorzaken aan de basis, zoals de uitbreiding van het toepassingsgebied naar kleine niet-residentiële eenheden en het feit dat eigenaars uit het oog verliezen dat hun EPC vervallen is. Het VEKA zal via haar nieuwsbrieven en via gerichte communicatie naar onder andere notarissen en makelaars de EPC-verplichting opnieuw onder de aandacht brengen. Daarnaast zal het VEKA in 2023 terug meer inzetten op controles: in 2023 zullen 1500 controles worden uitgevoerd op de aanwezigheid van het EPC bij verkoop en verhuur van een woning en 250 controles op de aanwezigheid van het EPC bij verkoop en verhuur van een kleine niet-residentiële eenheid ten opzichte van 575 controles op de aanwezigheid van het EPC bij verkoop en verhuur in 2022.
4. Momenteel worden al verschillende instrumenten ingezet om ervoor te zorgen dat er een correct EPC wordt opgemaakt.

De energiedeskundige moet voldoen aan een aantal erkenningsvoorwaarden: de kandidaat-energiedeskundige moet een basisopleiding volgen en moet slagen voor een examen. Om erkend te blijven, moet de energiedeskundige jaarlijks ook 6 uren permanente vorming volgen, bestaande uit vrij in te vullen vorming en in geval er methodiekwijzigingen worden doorgevoerd of indien veelgemaakte fouten worden vastgesteld, een deel vorming met verplichte inhoud.

Daarnaast moet de energiedeskundige strikt een inspectieprotocol volgen. Het VEKA stelt via de website ook voorbeelden en uitgewerkte cases ter beschikking en staat via haar helpdesk ook ter beschikking van de energiedeskundigen om specifieke vragen te beantwoorden.

De huidige regelgeving bevat bovendien de nodige handvaten om de energiedeskundigen te sanctioneren in geval de energiedeskundigen geen correct EPC opmaken. De energiedeskundige riskeert een administratieve geldboete tussen 500 en 5000 euro als fouten in het EPC worden vastgesteld. Daarnaast kan de erkenning van de energiedeskundige ook worden geschorst of ingetrokken als inbreuken op de regelgeving worden vastgesteld. In 2022 heeft het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap het sanctiebeleid bijgestuurd en verstrengd. Energiedeskundigen die blijven in de fout gaan, krijgen hogere boetes en riskeren ook sneller een schorsing of intrekking van hun erkenning.

Tot slot zal het aantal controles worden verhoogd. Recent zijn bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap 3 extra controleurs gestart.