

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 589

van **ROBRECHT BOTHUYNE**

datum: 21 maart 2023

aan **ZUHAL DEMIR**

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

EPC-attesten - Klachten

Het energieprestatiecertificaat (EPC) is een verplichting geworden bij het verkopen/verhuren van een woning (huis/appartement). Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig de woning is. Het opmaken van een EPC dient door een energiedeskundige type A te gebeuren. Deze energiedeskundige type A heeft daartoe een opleiding volbracht die erkend wordt door het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA). Een EPC-attest kost tussen de 250 en 400 euro en blijft 10 jaar geldig.

1. Hoeveel klachten over de EPC-attesten zijn er in 2022 bij het VEKA binnengekomen?
2. Hoeveel van de binnengekomen klachten zijn ontvankelijk in 2022?
3. Wat zijn de redenen van de klacht? Graag de top 3 van de meest relevante redenen van de klacht.
4. Op welke manier interpreteert de minister het aantal klachten van de laatste drie jaar?
5. Er komen steeds meer klachten van zowel huurders/verhuurders, als kopers/verkopers, over het feit dat het EPC niet overeenkomt met de realiteit. De score van een EPC is belangrijk in functie van het verbruik, doch ook van prijs bij verkoop/verhuur en indexering van verhuur.

Op welke manier en via welke ingrepen zal de controle op de kwaliteit van aflevering van een EPC-attest bevestigd worden? Steekproeven zijn goed, doch geen heilzaam iets. Wat denkt de minister van meer gerichte onderzoeken?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 589 van 21 maart 2023

van **ROBRECHT BOTHUYNE**

1. In 2022 werden 63 gegronde klachten over EPC-attesten ingediend.
2. Het VEKA houdt geen inventaris bij van onontvankelijke klachten. Er zijn in 2022 63 ontvankelijke klachten over EPC-attesten ontvangen.
3. De redenen om een klacht in te dienen zijn divers. Het merendeel van de klachten is momenteel afkomstig van huurders die in het kader van huurindexeringsmogelijkheden voor de verhuurder van oordeel zijn dat het EPC-label de realiteit niet correct weergeeft. Deze klachten nemen sinds eind vorig jaar fors toe. Verder zijn er ook klachten van nieuwe eigenaars die na een tijd merken dat het EPC een beter beeld weergeeft dan de realiteit. Het gaat dan over de dikte of aanwezigheid van isolatie, foutieve eigenschappen van verwarmingsinstallaties, grootte of begrenzing van de verliesoppervlaktes, ... Maar evengoed komen er logischerwijs klachten binnen van verkopers of verhuurders die van mening zijn dat hun pand te negatief wordt ingerekend en daardoor ook financieel nadeel zouden ondervinden.
4. Het is logisch dat het aantal ingediende klachten is toegenomen, aangezien ook het aantal EPC's dat jaarlijks wordt ingediend op twee jaar tijd quasi is verdubbeld. In 2022 werden meer dan 191.000 EPC's opgemaakt, in 2020 ongeveer 97.000. Die stijging kan worden verklaard door enerzijds de invoering van het EPC voor kleine niet-residentiële delen en het EPC voor gemeenschappelijke delen en anderzijds door het aantal beleidsinstrumenten dat aan het EPC wordt gekoppeld, zoals de EPC-labelpremie, de rentesubsidie en de huurindexering.

In 2022 werden 63 gegronde klachten ingediend, terwijl dat in 2020 slechts 27 klachten waren. Ik meen dus dat het aantal klachten nog steeds erg beperkt is ten opzichte van het totaal aantal ingediende EPC's (0,03%).

5. Verschillende instrumenten worden 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-attest 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.

Het aantal controles zal in 2023 ook worden verhoogd. Recent zijn bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap 3 extra controleurs gestart. In 2023 zullen er minstens 750 kwaliteitscontroles worden uitgevoerd. Dat aantal zal in 2024 verder verhoogd worden naar 1000. Slechts een deel van de steekproeven is volledig willekeurig. Een ander deel is nu al gericht. Zo worden er specifieke controles uitgevoerd op EPC's die worden opgemaakt in het kader van financiële tegemoetkomingen, zoals de EPC-labelpremie of de rentesubsidie. Daarnaast worden ook energiedeskundigen die reeds eerder in de fout gingen, gericht gecontroleerd.

Tot slot loopt er binnen het VEKA een traject om te starten met de automatische selectie van dossiers uit de energieprestatiedatabank op basis van mogelijk foutieve invoer of een verdachte combinatie van invoergegevens.