

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 978

van **STAF AERTS**

datum: 25 juli 2023

aan **ZUHAL DEMIR**

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

EPC-Bouw - Beschikbare achtergrondinformatie

Bij verhuur van een gebouw kan de verhuurder in een aantal gevallen terugvallen op een EPC-Bouw in plaats van op een EPC-Residentieel. (EPC: energieprestatiecertificaat)

Het EPC-Residentieel bevat heel gedetailleerde informatie, bijvoorbeeld over de dikte en het type van isolatie dat in dak en muren werd verwerkt. Op die manier kan de verhuurder zelf dubbelchecken of het geadverteerde EPC-peil correct is.

Bij een EPC-Bouw is de informatie die de huurder krijgt veel beperkter, bijvoorbeeld enkel een gemiddelde U-waarde voor het hele gebouw, of de CO₂-uitstoot van het gebouw. De huurder moet er dus op vertrouwen dat de EPB-aangifte correct gebeurde.

Uit het antwoord van de minister op mijn schriftelijke vraag nr. 302 van 3 januari 2022 daarover bleek dat in 2021 amper 51 controles werden uitgevoerd op 48.967 aangiftes en dat er bij die 51 controles in 24 gevallen onregelmatigheden werden vastgesteld, wat leidde tot 13 boetes.

1. Welke achterliggende data van het EPC-Bouw worden door het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) bijgehouden/opgeslagen?
2. Welke van die data kunnen raadpleegbaar gemaakt worden? En samenhangend daarmee: aan wie kunnen die raadpleegbaar gesteld worden, en aan wie niet?
3. Als die achterliggende data van een EPC-Bouw enkel door de eigenaar/verhuurder kunnen worden opgevraagd, wil de minister dan maatregelen nemen die de eigenaar/verhuurder verplichten om die achterliggende data met kandidaat-huurders te delen?
4. Als blijkt dat een EPC-Bouw niet volgens de regels van de kunst werd opgesteld en een foutief EPC-peil weergeeft, op welke wijze kan een huurder dan stappen zetten om een klacht in te dienen? Het huidige klachtenformulier van het VEKA laat momenteel enkel toe om een klacht in te dienen voor EPC voor een residentiële eenheid, een EPC voor een kleine niet-residentiële eenheid, een EPC voor een niet-residentiële eenheid of een EPC voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.
5. Kan een huurder compensatie verkrijgen als blijkt dat een EPC-Bouw een foutief EPC-peil weergaf? Wie is in dat geval verantwoordelijk of aansprakelijk voor de geleden schade? Kunnen de meerkosten voor energieverbruik dan verhaald worden op de opsteller van het foutieve EPC-Bouw?

ANTWOORD

op vraag nr. 978 van 25 juli 2023

van **STAF AERTS**

1. Het huidige EPC Bouw is één van de 5 formulieren die gegenereerd worden bij een EPB-aangifte waarvoor een E-peil berekend wordt. De andere 4 formulieren zijn: hoofdformulier, EPW-formulier, opdeling gebouw en transmissieformulier. Het VEKA houdt de bronfiles van alle EPB-aangiftes digitaal bij. In de bronfiles van deze EPB-aangiftes is alle detailinformatie te vinden die nodig is om het E-peil te berekenen en om andere EPB-eisen af te toetsen. Echter, enkel die detailinformatie die nodig is om de 5 formulieren van de EPB-aangifte op te maken, wordt in de energieprestatiedatabank opgeslagen. Het gaat dan over persoonsgegevens (aangifteplichtige, verslaggever, adres, ...), gegevens gelinkt aan het type EPB-aangifte (aard van de werken, geldende EPB-eisen, ...), de voornaamste geometrische gebouwgegevens (grootte, oppervlakte, ...) en de voornaamste gegevens m.b.t. de energieprestatie (U-waarden, isolatiediktes, types verwarming-, koeling-, ventilatie- en verlichtingsinstallatie, ...).
2. De eigenaar van de woning heeft, indien hij ook de aangifteplichtige is, decretale toegang tot alle 5 formulieren. Een eigenaar, die geen aangifteplichtige is, heeft heden toegang tot de bijlagen bij de EPB-aangifte; zijnde het EPC Bouw (indien aanwezig), het EPW-formulier (indien aanwezig), de opdeling van het gebouw en het transmissieformulier. Een eigenaar, die geen aangifteplichtige is, heeft dus geen decretale toegang tot het hoofdformulier van de EPB-aangifte, gelet op het feit dat dit hoofdformulier heel wat persoonsgegevens bevat die betrekking hebben op de aangifteplichtige, verslaggever en/of architect. In dat opzicht moet telkens nagegaan worden of een nieuwe verwerking van de gegevens uit de aangifte voldoet aan de beginselen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG of GDPR).

De eigenaar, die geen aangifteplichtige is, kan wel toegang krijgen tot deze gegevens door in te loggen in de Woningpas of door aan het VEKA een bewijs van eigendom voor te leggen.

Een huurder heeft geen decretale toegang tot deze formulieren. De eigenaar moet wel op eenvoudig verzoek van een kandidaat-huurder een geldig energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen kunnen voorleggen. Bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst verstrekt de eigenaar van het gebouw of de gebouweenheid de huurder een kopie van een geldig energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen (artikel 9.2.4 Energiebesluit). Dit geldt ook voor niet-residentiële gebouwen.

In het kader van de actieve openbaarheid van EPC-gegevens zullen volgende gegevens van het EPC Bouw vanaf begin oktober 2023 wel geraadpleegd kunnen worden door iedereen (artikel 11.2.3, §2/1 Energiedecreet):

- 1° de identificatiegegevens van het gebouw of de gebouweenheid;
- 2° de geldigheidsdatum en de datum van indienen van het energieprestatiecertificaat;
- 3° het label en de energiescore van het energieprestatiecertificaat;
- 4° het type gebouw;
- 5° het erkenningsnummer van de energiedeskundige of de verslaggever.

3. Momenteel werk ik aan de herwerking van de 5 formulieren die bij een EPB-aangifte worden gegenereerd. Ook het EPC Bouw zal na deze herwerking de nodige

detailgegevens bevatten die toelaten om meer in detail na te kijken welke gegevens gebruikt zijn bij de berekening van het E-peil. Aangezien het EPC Bouw verplicht moet aanwezig zijn bij een huurovereenkomst zal dan ook deze informatie beschikbaar zijn voor elke kandidaat-huurder.

4. Het is ook voor het EPC Bouw mogelijk om een klacht in te dienen. Een klacht kan het VEKA via verschillende kanalen bereiken: een apart online klachtenformulier omtrent de EPB-aangifte (<https://www.vlaanderen.be/epb-aangifte-bij-nieuwbouw-en-renovatie#q-e5f33176-2295-4864-aa5a-8fc126764f3f>), het online klachtenformulier voor EPC Bestaande gebouwen (<https://www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaten-epcs/klacht-over-een-epc>) of een klacht indienen via de helpdesk van het VEKA.
5. Dit is een contractueel verhaal tussen verhuurder en huurder, of tussen verhuurder, huurder en EPB-verslaggever. Contractuele geschillen of afspraken tussen aangifteplichtige, verslaggever en andere derde partijen vallen onder de toepassing van het burgerlijk recht en worden niet geregeld in het kader van de energieprestatieregeling.