

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 90

van **BART CLAES**

datum: 27 oktober 2023

aan **ZUHAL DEMIR**

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

Energieprestatiecertificaat (EPC) - Betrouwbaarheid scores

"Het verplichte EPC-attest is vaak niet correct", klaagt een architect aan in Het Nieuwsblad van maandag 23 oktober. Er is inderdaad veel kritiek op het energieprestatiecertificaat, een certificaat dat eerst louter informatief was, vervolgens verplicht werd bij het verkopen van een woning en nu ook bepaalt of men een woning moet renoveren of niet.

De voornaamste kritiek op het EPC is dat het vaak een louter theoretische benadering is van de energiezuinigheid van een gebouw, als het ware een berekening op basis van een inventaris aan gebruikte bouwmaterialen zonder zeker te zijn of die bouwmaterialen correct werden geïnstalleerd of zelfs effectief werden geplaatst. Men kijkt vaak immers enkel naar de facturen van de gemaakte kosten. In veel gevallen komt de EPC-deskundige zelfs niet ter plaatse om een attest op te maken. In extreme gevallen kan men bij frauduleuze deskundigen zelfs een gevraagd EPC-label op bestelling krijgen.

Aangezien de Vlaamse Regering steeds meer belang en waarde hecht aan EPC-scores en -labels, graag een antwoord op volgende vragen.

1. Wat zal de minister ondernemen om EPC-scores in de toekomst meer waarheidsgetrouw te maken?
2. Wat zal de minister ondernemen tegen frauderende energiedeskundigen die op bestelling een vals EPC-label afleveren?
3. Zal de minister - gezien het huidige inaccurate karakter van het EPC - de decretale en ministeriële geboden - zoals verplichte renovatie - 'on hold' zetten tot er een betrouwbaardere standaard wordt ingevoerd?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 90 van 27 oktober 2023

van **BART CLAES**

1. Het is altijd de opzet geweest van het energieprestatiecertificaat (EPC) om een robuuste en betaalbare inschatting mogelijk te maken van de energetische prestaties van de woning en dit op een manier waarbij het mogelijk is om die te vergelijken met andere woningen. De procedure is vastgelegd in het verplicht te volgen inspectieprotocol. Zo mag isolatie pas als aanwezig worden aangeduid indien de nodige bewijsstukken voorhanden zijn: facturen, foto's van tijdens de plaatsing, het visueel vaststellen van de isolatie, ... Het is onwerkbaar om voor de aanwezigheid van isolatie altijd een visuele vaststelling te eisen, laat staan om bijkomend ook altijd te eisen dat de correcte plaatsing geïnspecteerd en geëvalueerd wordt. Dit vraagt een zeer uitgebreide expertise van de energiedeskundige en zou de tijd en kostprijs voor het opmaken van het EPC gemakkelijk met een factor 3 tot 4 verhogen voor alle woningen in Vlaanderen, ook voor het merendeel van de woningen waar isolatie wel aanwezig is zoals de bewijsstukken al aantoonen, en waar isolatie wel volgens de regels geplaatst is.

Het is kort door de bocht om te stellen dat de kwaliteit van het EPC niet goed is op basis van enkele cases die in de media werden uitgelicht. Dit staat ook niet in verhouding tot het aantal klachten dat binnenkomt bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA), nl. 0,1% van het totaal aantal jaarlijks opgemaakte EPC's. Iedereen kan een klacht indienen over de correctheid van een EPC, zowel een concurrent-energiedeskundige, een verkoper als een koper. Bij twijfels over de correctheid van een EPC heeft men tot 2 jaar na het ontvangen van het EPC (bijv. na het opstellen ervan, na aankoop of na start van de huurovereenkomst) de tijd om een klacht in te dienen. Er mogen nog geen werkzaamheden uitgevoerd zijn.

Aangezien het belang van het EPC steeds groter wordt, is het noodzakelijk om altijd een goede kwaliteit te blijven garanderen.

Er is reeds verschillende jaren een uitgebreid ondersteunend kader voor de energiedeskundigen in voege dat bestaat uit:

- een uitgebreid inspectieprotocol (met inspanningsverplichting) met uitgewerkte praktijkvoorbeelden op de website voorbehouden voor de energiedeskundigen;
- automatische waarschuwingen en foutmeldingen in de software om fouten te vermijden;
- een ondersteunende helpdesk voor energiedeskundigen waar ze terecht kunnen met vragen over een specifieke case;
- jaarlijks een verplichte permanente vorming waarbij ook veelgemaakte fouten en veelgestelde vragen aan bod komen.

Intussen werd de handhaving op de kwaliteit van het EPC ook geïntensifieerd:

- De kwaliteit van de EPC's wordt sinds dit voorjaar al op basis van steekproeven en na klachten sterker gecontroleerd. Sinds vorig jaar is het aantal controleurs verdubbeld.
- Energiedeskundigen die herhaaldelijk fouten maken worden sinds dit jaar zwaarder gesanctioneerd. Er worden hogere boetes uitgeschreven en de erkenning wordt tijdelijk geschorst.

- Eerder dit jaar verdubbelde ik al de minimumboete voor energiedeskundigen die fouten maken van 250 naar 500 euro.
- Er zal nog meer op automatisering en artificiële intelligentie ingezet worden om foutieve EPC's sneller op te sporen.
- Er kwam dit jaar een eenvoudig online meldpunt voor klachten via www.vlaanderen.be/epcklacht.

Tot slot werd op mijn initiatief recent een ontwerp van besluit door de Vlaams Regering goedgekeurd waarin een aantal bijkomende kwaliteitsacties worden genomen.

Voor het opmaken van een EPC moet er altijd een plaatsbezoek plaatsvinden. Dat plaatsbezoek zal niet langer mogen gebeuren door een administratieve medewerker die geen EPC-deskundige is. Binnenkort zal de energiedeskundige zelf moeten langsgaan.

Ook worden er strengere eisen opgelegd voor wie het beroep van energiedeskundige wil uitoefenen:

- Een energiedeskundige kan niet meer tegelijkertijd vastgoedbemiddelaar of aannemer en energiedeskundige zijn. Dit om mogelijke belangenvermenging tegen te gaan.
- Erkende energiedeskundigen zullen na verloop van tijd opnieuw hun kennis moeten opfrissen. Om hun erkenning te kunnen behouden, moeten ze opnieuw slagen voor een centraal examen.
- De examens voor energiedeskundigen worden terug rechtstreeks door de Vlaamse overheid georganiseerd, in plaats van door externe exameninstellingen. Op die manier wordt de lat met zekerheid voor alle nieuwe deskundigen even hoog gelegd.
- De basisopleiding voor energiedeskundigen wordt versterkt door een veel groter aandeel praktijk te voorzien met verschillende begeleide plaatsbezoeken.

Dit ontwerp van besluit werd voor advies voorgelegd aan de Vlaamse Toezichtscommissie (VTC) en de Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA), waarna het aan de Raad van State zal worden voorgelegd.

2. Fraude wordt in geen enkel geval getolereerd. Als wordt vastgesteld dat een energiedeskundige bewust fouten maakt om de energiescore te beïnvloeden, dan zal de erkenning geschorst worden of zal een definitief beroepsverbod opgelegd worden. De energiedeskundige zal na de schorsingstermijn ook opnieuw moeten slagen voor het centraal examen om terug aan de slag te kunnen. Bij het vaststellen van ernstige fouten zal de energiedeskundige ook onder verhoogd toezicht geplaatst worden zodat hij/zij nauwer kan opgevolgd worden door het VEKA. Er wordt ook nog meer ingezet op automatisering en artificiële intelligentie om foutieve EPC's en fraude sneller te kunnen opsporen. Onlangs nog werd een onderzoek gestart naar energiedeskundigen met een verhoogde kans op fraude en dit via de criminaliteitstool van Graydon.
3. De renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen en residentiële gebouwen werd ingevoerd via respectievelijk het decreet van 30 oktober 2020 en het decreet van 18 maart 2022. Deze decreten werden goedgekeurd door het Vlaams Parlement en als uitvoerende macht houd ik me hieraan. Vlaanderen is met de renovatieverplichting ook koploper in Europa, doch blijft een continue evaluatie van de maatregel noodzakelijk. Dit zal ook in 2024 moeten gebeuren. Bij de voorbereiding van de herziening van de EPBD-richtlijn zien we nu al dat we kunnen verwachten dat Europa ook de invoering van een soortgelijke verplichting op sleutelmomenten wilt opleggen aan de lidstaten. Het EPC is en blijft hierbij een belangrijk beleidsinstrument om de doelstellingen van de energietransitie te kunnen realiseren. Er mag niet vergeten worden dat er ook zeer veel EPC's wel waarheidsgetrouw opgesteld worden en dat er ook zeer veel eigenaars geen vragende partij zijn om het EPC frauduleus op te krikken. Het is duidelijk dat het EPC en de financiële steun en verplichtingen die eraan vasthangen een sterk instrument vormen om het verduurzamen van de woningen aan te wakkeren en zo de

renovatiegraad te verhogen. Ik ben ervan overtuigd dat het intensiveren van de handhaving, in combinatie met de acties die ik reeds ondernomen heb, reeds op korte termijn frauderende energiedeskundigen zal ontmoedigen om hun dubieuze activiteiten verder te zetten.