



Vlaanderen
is energie

IMMOMAKELAARS & EPC 2019

Meting 2



Studie uitgevoerd door Ipsos
November 2019



VLAAMS
ENERGIEAGENTSCHAP

Inhoudsopgave

1 / INTRODUCTIE

2 / RESULTATEN

- ▶ Algemene evaluatie EPC
- ▶ Impact van vernieuwde EPC

3 / CONCLUSIES



Vlaanderen
is energie

1

INTRODUCTIE



VLAAMS
ENERGIEAGENTSCHAP

Doelstellingen van het onderzoek

- ▶ Vanaf 1 januari 2019 werd het EPC grondig vernieuwd. Het document zelf is een stuk meer visueel, in vergelijking tot het oude EPC. Naast een energiescore krijgt elke woning en appartement nu ook een energielabel (A+ tot en met F). En ook de aanbevelingen worden een stuk concreter, onder andere door het opnemen van prijsindicaties voor de verschillende maatregelen (enkel voor eengezinswoningen, niet voor appartementen).
- ▶ Dit onderzoek heeft enerzijds tot doelstelling na te gaan hoe de immosector de vernieuwde energieprestatiecertificaten evalueert en anderzijds te peilen naar de beoordeling van de immosector over de impact van deze energieprestatiecertificaten op het verkoop-/verhuurproces.
- ▶ Dit rapport is een weergave van de resultaten van de eerste en tweede meting van dit onderzoek, uitgevoerd in 2019.

Methodologie

STEEKPROEFOMSCHRIJVING



Immo makelaars in
Vlaanderen

STEEKPROEFGROOTTE



Meting 1: n=100
Meting 2: n=100

QUOTA



Provincie

GEM. DUURTIJD INTERVIEW



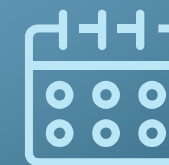
Meting 1: 13,62 min
Meting 2: 13,75 min

DATA COLLECTIEMETHODE



CATI

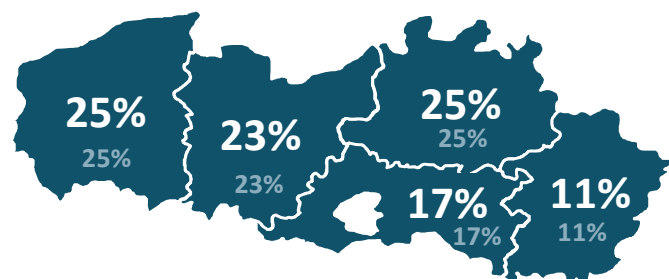
VELDWERKPERIODE



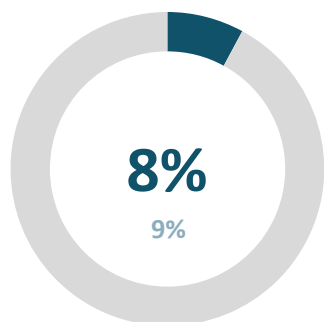
Meting 1:
29/04/19 - 22/05/19
Meting 2:
15/10/19 - 05/11/19

Samenstelling van de steekproef

PROVINCIE



ENERGIEDESKUNDIGE TYPE A



... van de makelaars is ook energiedeskundige type A

AANTAL WERKNEMERS

(n=97)

	Meting 1	Meting 2
1 werknemer	26	21
2 – 4 werknemers	45	41
5 of meer werknemers	29	39

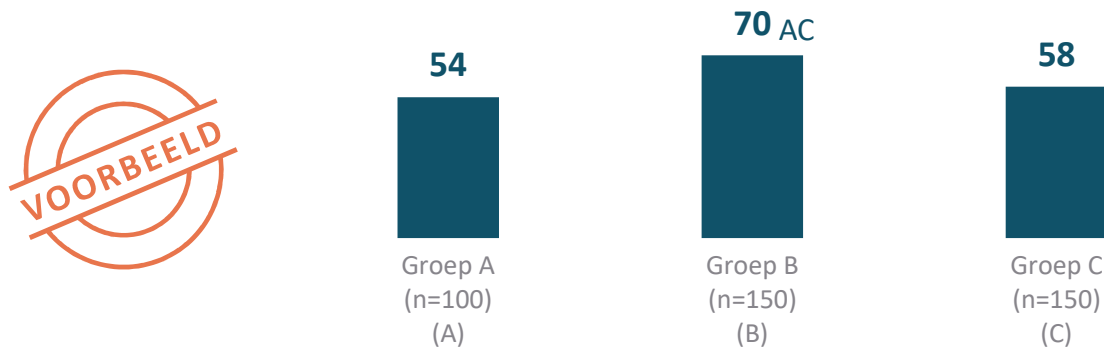
AANTAL RESIDENTIELE GEBOUWEN

	Meting 1	Meting 2
0 – 49	43	23 ↘
50 – 100	30	27
Meer dan 100	27	50 ↗

Meting 1 (n=100) Meting 2 (n=100)

Hoe lees ik de resultaten?

- ▶ Alle gerapporteerde resultaten zijn **gewogen percentages (%)**, tenzij anders aangeduid.
- ▶ **Kleine steekproefgroottes**, d.w.z. $n < 30$, zijn aangeduid met een sterretje (*).
- ▶ **Significante verschillen** zijn steeds getest via een significantietoets op 95% betrouwbaarheidsniveau.
 - Significante evolutie tussen de laatste 2 metingen is aangeduid met ↗ ↘ (stijging / daling), steeds vermeld bij de **laatste wave**.
 - Verschillen tussen groepen zijn aangeduid met A, B, C, ..., steeds vermeld bij het **hoogste resultaat** in de vergelijking.
 - Bijvoorbeeld: de aanduiding AC bij groep B duidt op een significant verschil tussen 70% (B) tov 54% (A), en tussen 70% (B) tov 58% (C).





Vlaanderen
is energie

2

RESULTATEN



VLAAMS
ENERGIEAGENTSCHAP



Vlaanderen
is energie

2. Resultaten

1

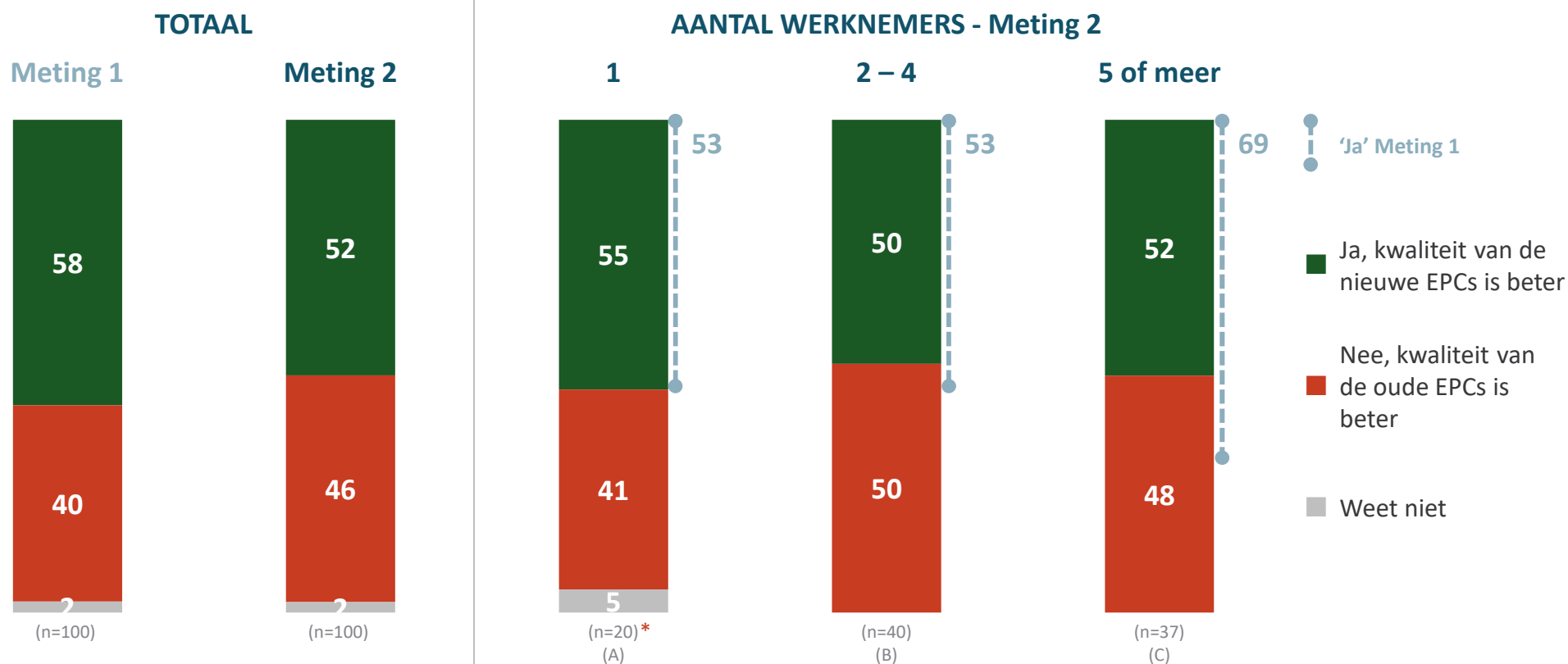
ALGEMENE EVALUATIE EPC



VLAAMS
ENERGIEAGENTSCHAP

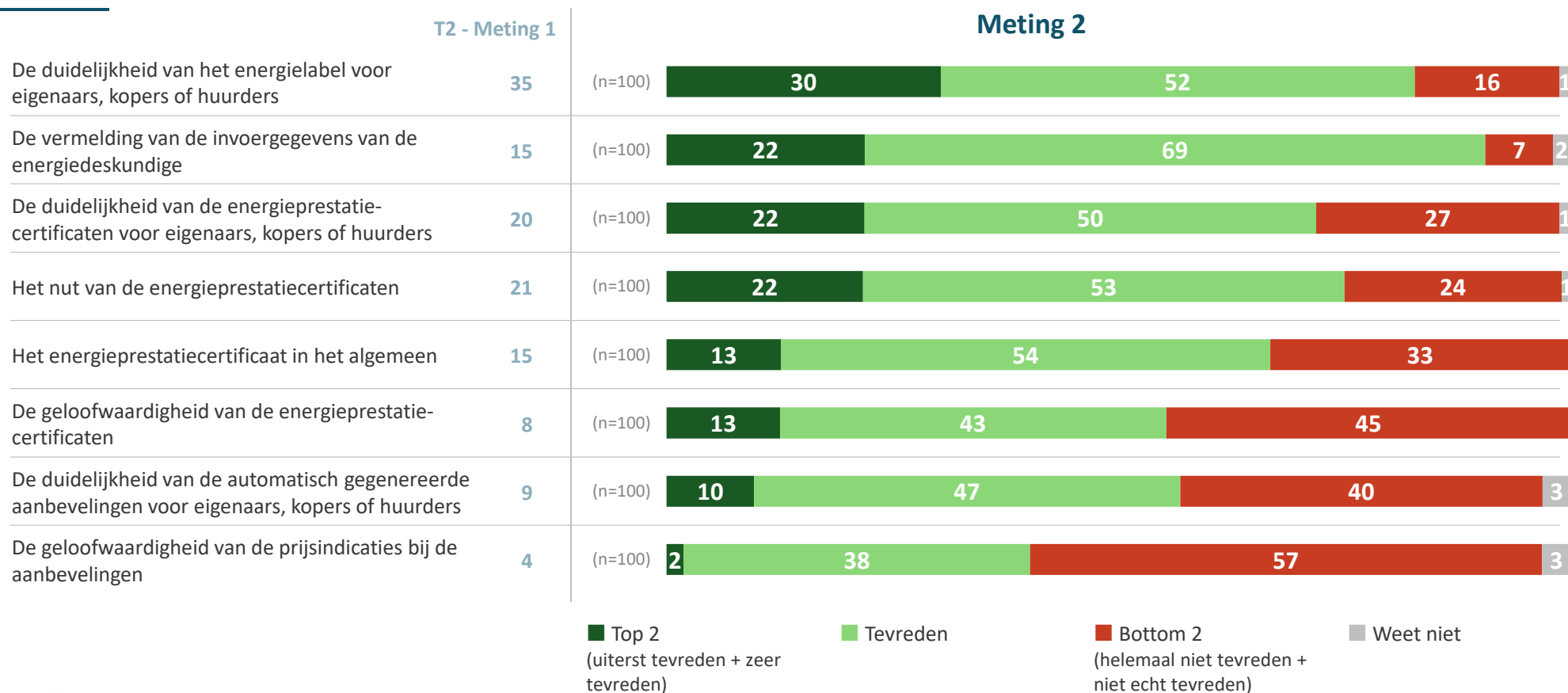
Kwaliteit vernieuwde EPC vergeleken met de oude

De mening over de kwaliteit van het nieuwe EPC is tussen de twee metingen niet significant veranderd; toch zien we een lichte afname van 6 procent punt richting lagere perceptie van kwaliteit. Vooral de grote kantoren liggen aan de basis van deze mindere score.



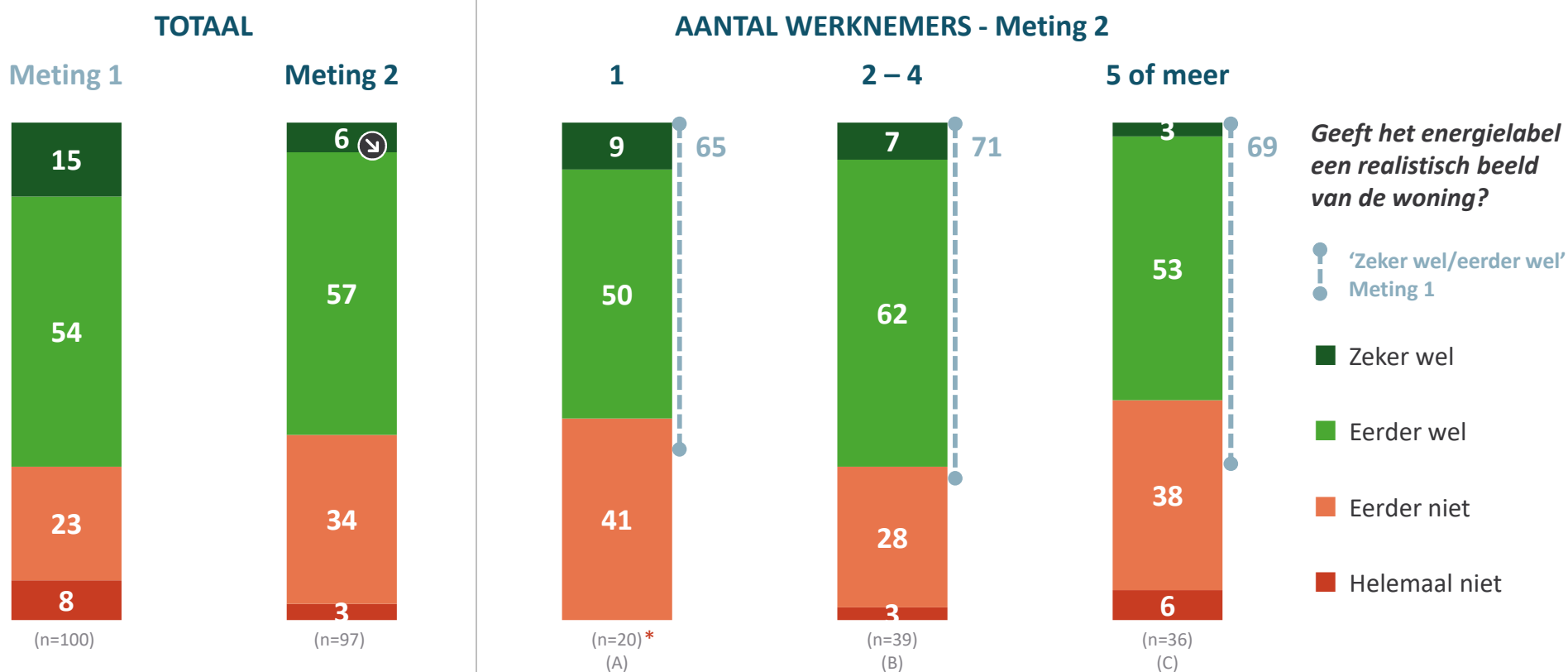
Tevredenheid aspecten vernieuwde EPC in het algemeen

De tevredenheid over de vermelding van de invoergegevens van de energiedeskundige is gestegen (niet-significant). De perceptie over de geloofwaardigheid van de prijsindicaties blijft een aandachtspunt.



Evaluatie van de kwaliteit van het energielabel

Slechts 6% van de immomakelaars vindt dat het energielabel zeker wel een realistisch beeld van de woning geeft (tegenover 15% in meting 1). De vorige meting was er een sterk vertrouwen in de kwaliteit vanwege de grote kantoren. Dit is afgenomen in de huidige meting.



Duidelijkheid aspecten vernieuwde EPC voor eigenaars/kopers/huurders

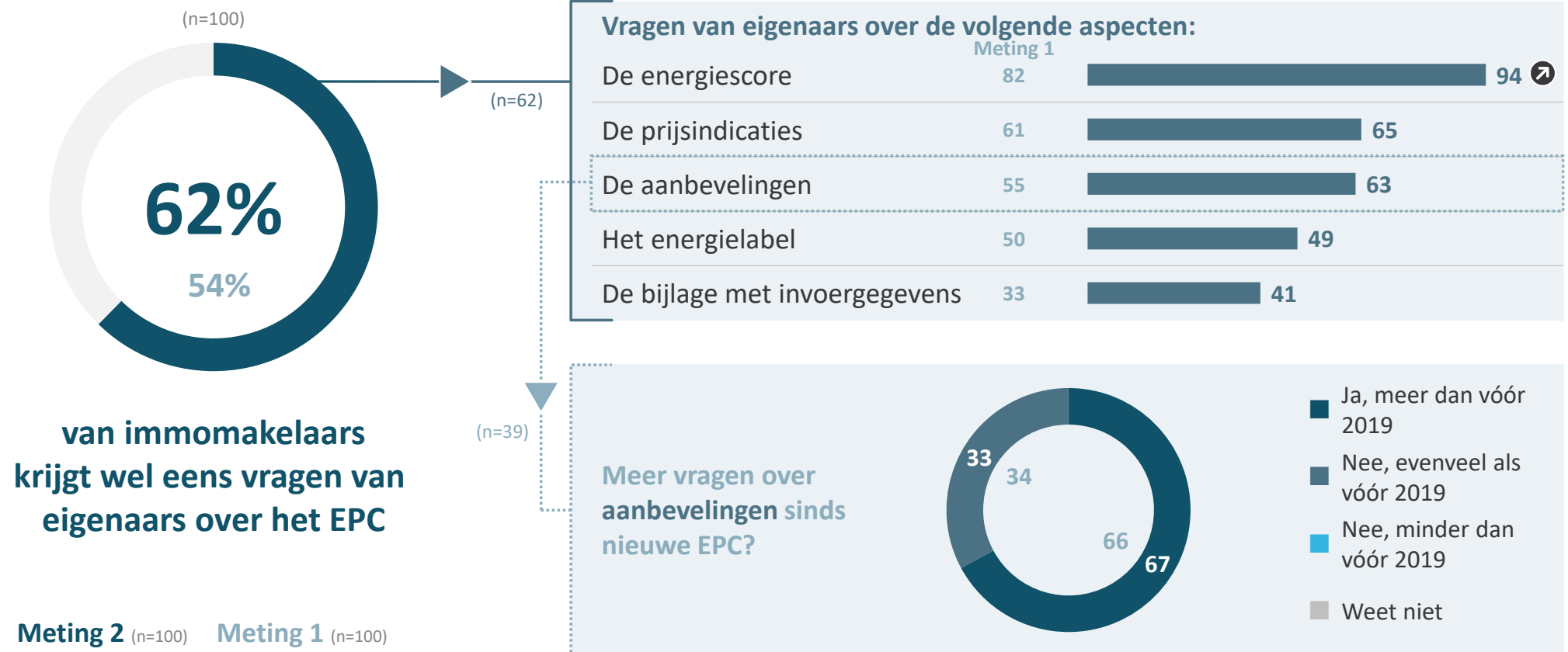
Het energielabel en de energiescore blijven ook in meting 2 de hoogst geëvalueerde aspecten van het vernieuwde EPC. 1 op de 4 immomakelaars vindt de energiescore zelfs *zeer duidelijk*.



* Kleine steekproef!

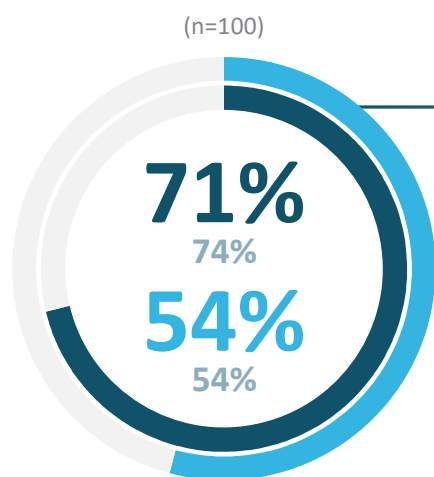
Voornaamste vragen over het EPC van eigenaars

2 op 3 immomakelaars krijgt wel eens vragen van **eigenaars** over het EPC. Dit gaat dan in bijna alle gevallen (94%) over de energiescore. Ook zien we een toename in de vragen over prijsindicaties, aanbevelingen en de bijlage met invoergegevens (niet-significant).



Voornaamste vragen over het EPC van kopers & huurders

In lijn met de resultaten van de vorige meting krijgt ongeveer 3 op de 4 immomakelaars vragen over het EPC van **kopers** (en ongeveer de helft ook van huurders). Deze vragen gaan dan vooral over de energiescore en de aanbevelingen. Opvallend is dat we bij de kopers/huurders een lichte afname zien voor de vragen rond de bijlage met invoergegevens, waar we bij eigenaren een lichte stijging zagen.

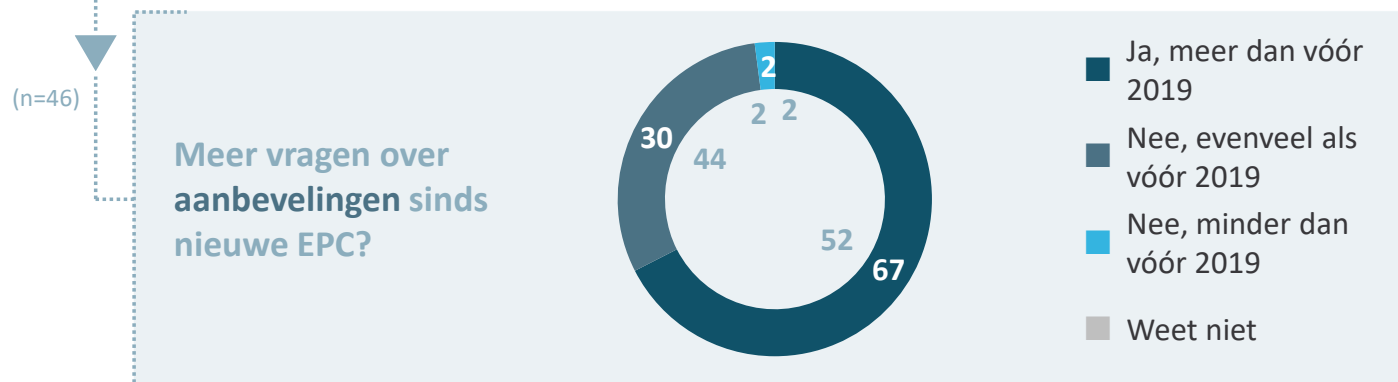


van immomakelaars
krijgt wel eens vragen
kopers / huurders
over het EPC

Meting 2 (n=100) Meting 1 (n=100)

Vragen van kopers/huurders over de volgende aspecten:

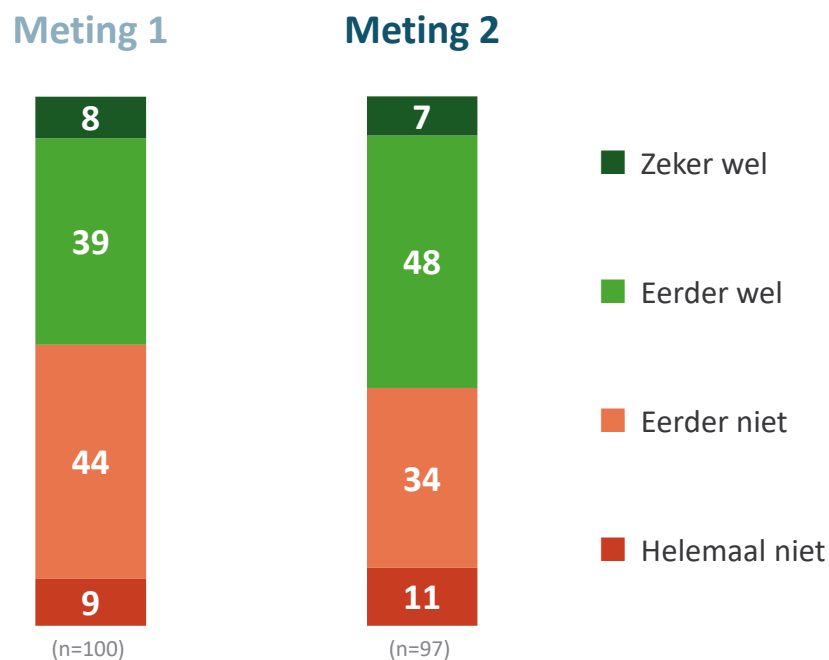
	Meting 1	
De energiescore	84	89
De aanbevelingen	65	63
De prijsindicaties	59	54
Het energielabel	51	53
De bijlage met invoergegevens	43	33



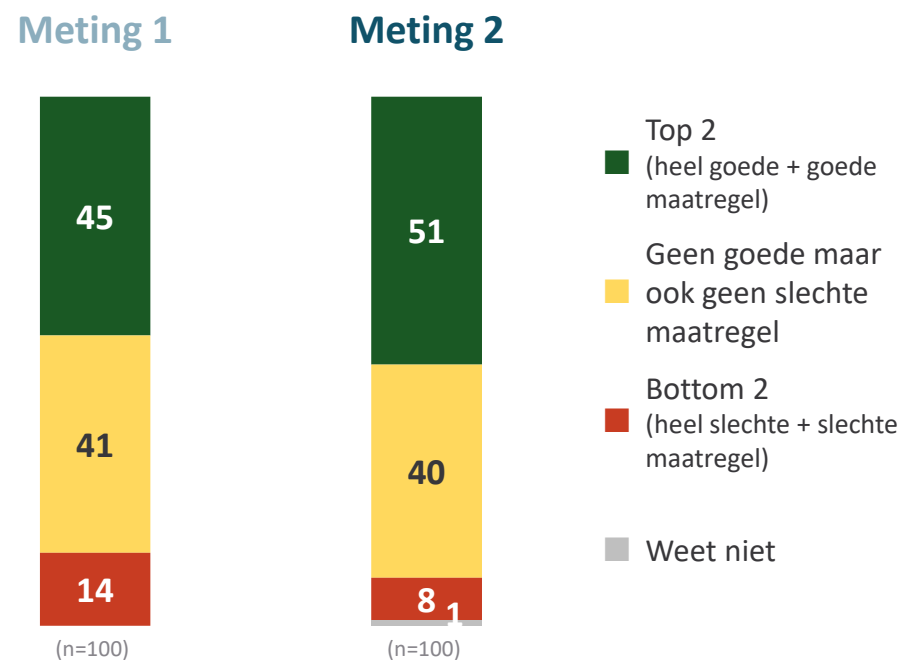
Energiebesparing en renovatie

Het EPC wordt nog steeds door bijna de helft van de immomakelaars als een (heel) goede maatregel gezien om de renovatie-activiteit te verhogen. Ook lijken immomakelaars iets positiever te staan tegenover de impact van aanbevelingen op de uitvoering van energiebesparende maatregelen (geen significante stijging).

Moedigen de aanbevelingen aan tot de uitvoering van energiebesparende maatregelen?



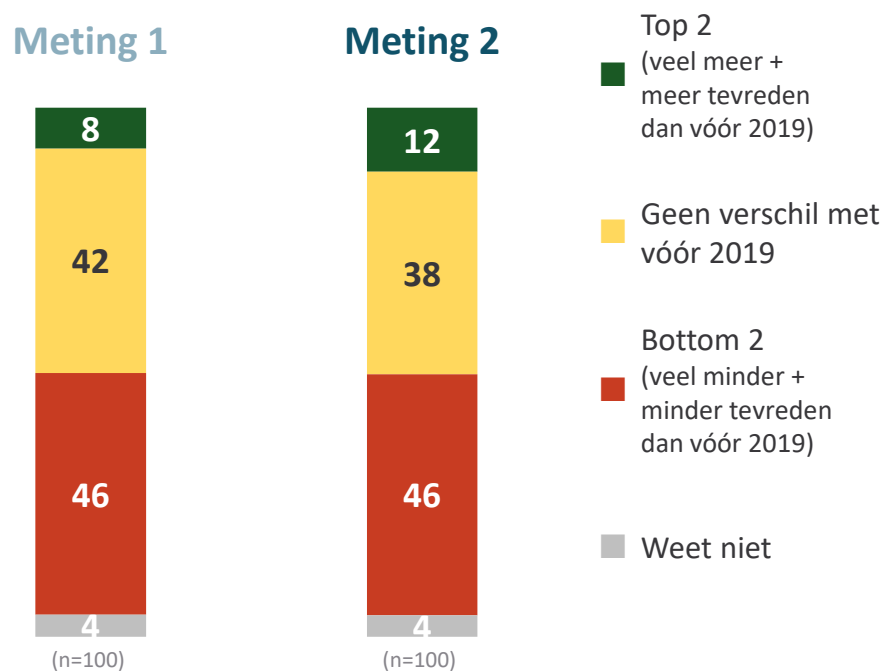
Wat vindt u van het EPC als maatregel om de renovatie-activiteit in Vlaanderen te verhogen?



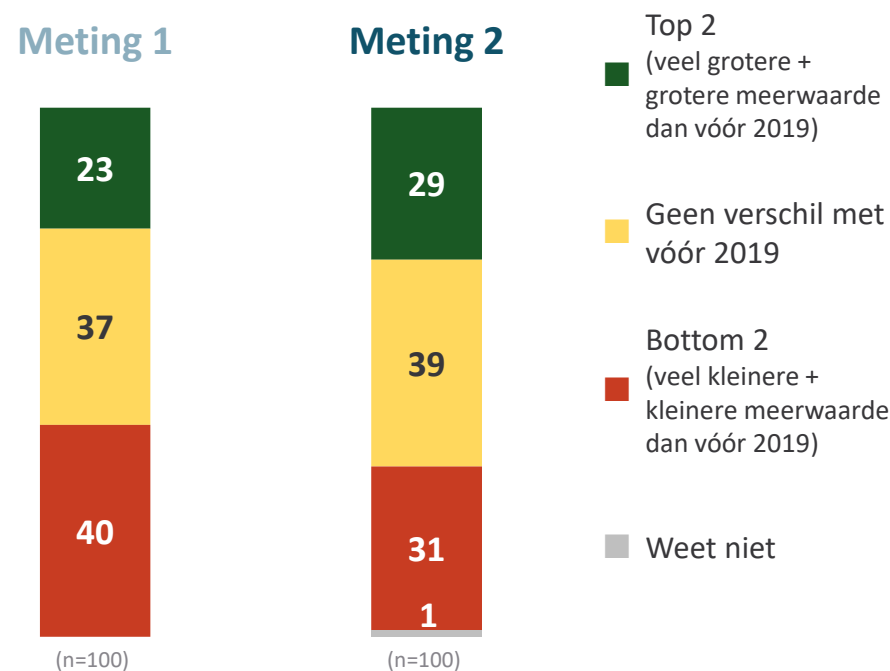
Evaluatie vernieuwde EPC voor eigenaars en kopers/huurders

Zowel de meerwaarde van het EPC voor **koper/huurders** als de tevredenheid van **eigenaars** over het EPC wordt in de tweede meting door immomakelaars hoger ingeschat (hoewel niet significant).

Tevredenheid eigenaars



Meerwaarde voor kopers / huurders





Vlaanderen
is energie

2. Resultaten

2

IMPACT VAN VERNIEUWDE EPC



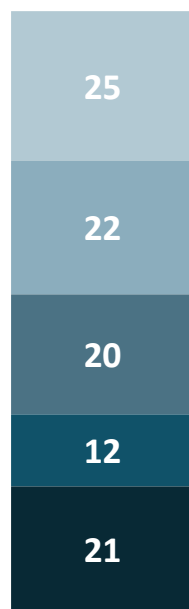
VLAAMS
ENERGIEAGENTSCHAP

Invloed van EPC op bepalen initiële vraagprijs door makelaar

6 op 10 immomakelaars houdt in minstens de helft van de gevallen rekening met het EPC bij het bepalen van de initiële vraagprijs. Het percentage dat hier in meer dan 3 op de 4 gevallen rekening mee houdt neemt af in de tweede meting (niet significant).

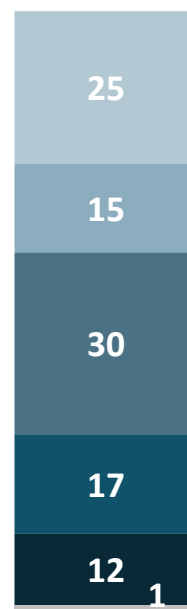


Meting 1



(n=100)

Meting 2



(n=100)

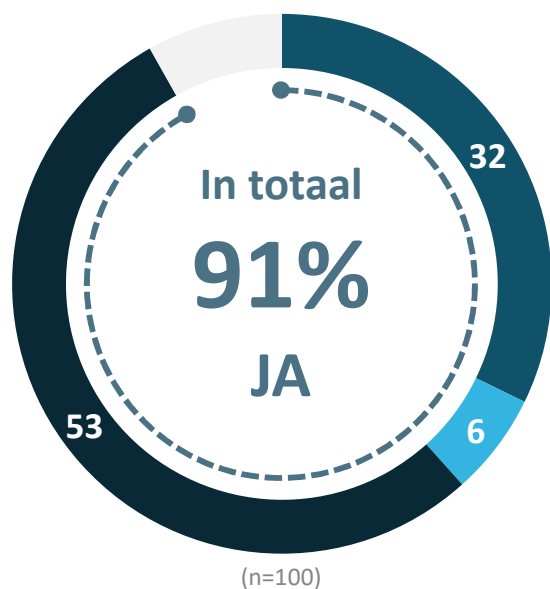
Houdt u als makelaar rekening met het EPC bij het bepalen van de initiële vraagprijs?

- In minder dan 1 op de 4 gevallen
- In 1 op de 4 gevallen
- In de helft van de gevallen
- In 3 op de 4 gevallen
- In meer dan 3 op de 4 gevallen
- Weet niet

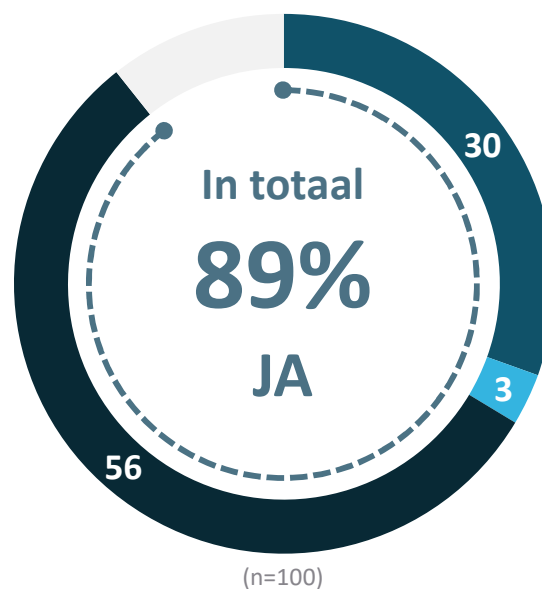
Het EPC als criterium om woningen te vergelijken

Ook in de tweede meting zijn immomakelaars stellig: het EPC wordt in 9 op de 10 gevallen gebruikt door de kandidaat kopers/huurders om woningen te vergelijken. We zien dat dit vooral gedaan wordt door kopers; dit hangt wellicht samen met het meer lange-termijn denken van kopers ten opzichte van het eerder korte-termijn denken van huurders, evenals de aanhoudende krapte op de huurmarkt.

Meting 1



Meting 2



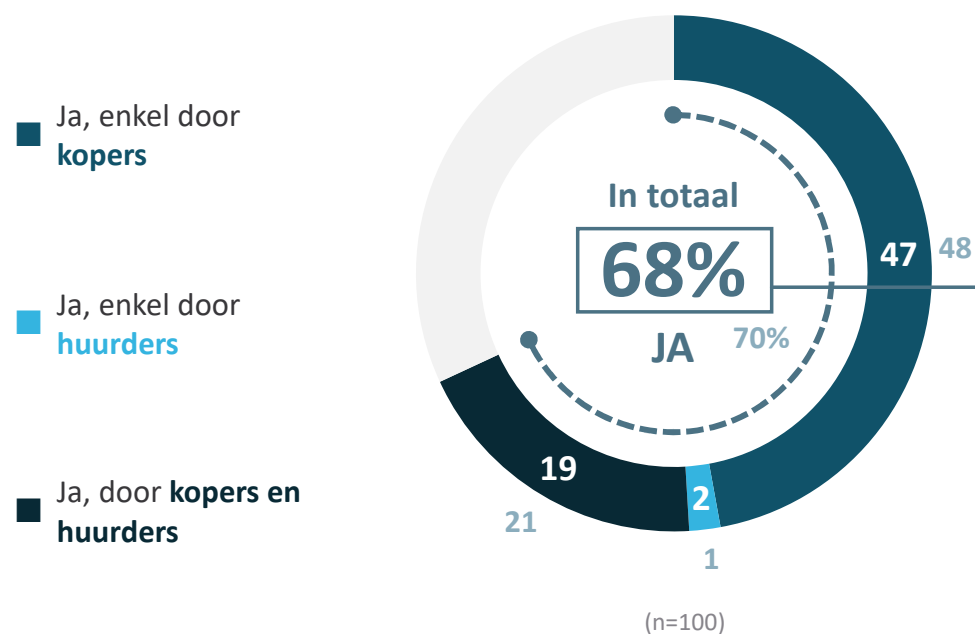
Wordt het EPC volgens u door de kandidaat kopers/huurders gebruikt als criterium om woningen te vergelijken?

- Ja, enkel door **kopers**
- Ja, enkel door **huurders**
- Ja, door **kopers en huurders**

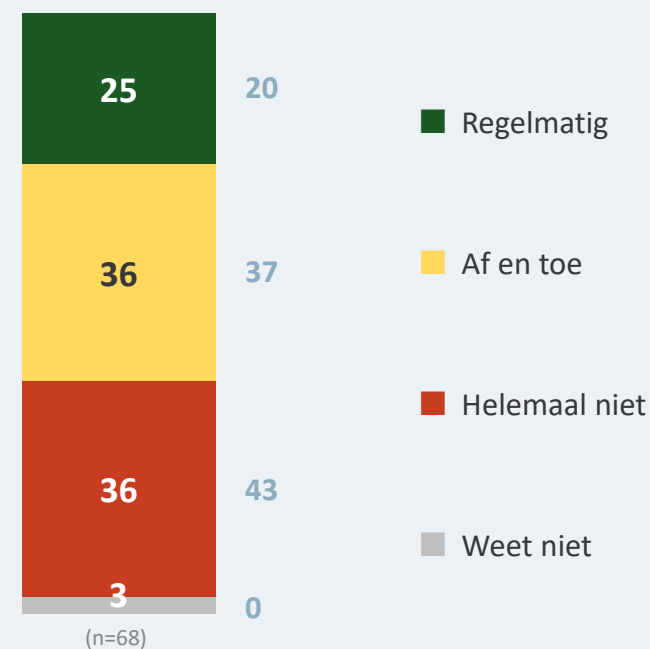
Prijsonderhandelingen op basis van het EPC

Hoewel 9 op de 10 kandidaat huurders/kopers het EPC als criterium gebruikt om woningen te vergelijken, gebruikt slechts 68% dit ook om over de prijs te onderhandelen. Ook hier zien we dat het vooral kopers zijn die hier wel gebruik van maken. In licht toenemende mate wordt hier expliciet gebruik gemaakt van de prijsindicaties, vermeld bij de aanbevelingen.

Wordt er door kandidaat kopers/ huurders over de prijs onderhandeld op basis van het EPC?



Wordt er dan expliciet gebruik gemaakt van de prijsindicaties vermeld bij de aanbevelingen?

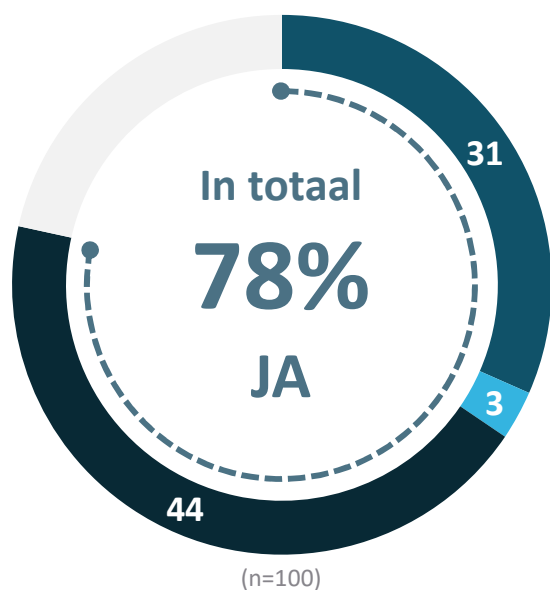


Meting 2 (n=100) Meting 1 (n=100)

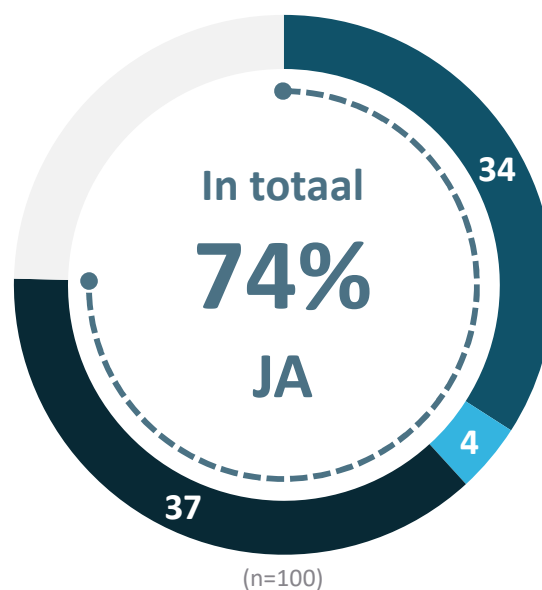
Impact op huur/verkoop prijs

Net als in meting 1 zien we dat de impact van het EPC op de verkoopprijs hoog lijkt. Meer dan 7 op de 10 immomakelaars geeft aan dat voornamelijk de verkoopprijs stijgt (en in mindere mate ook de verhuurprijs) naarmate het energielabel goed is.

Meting 1



Meting 2



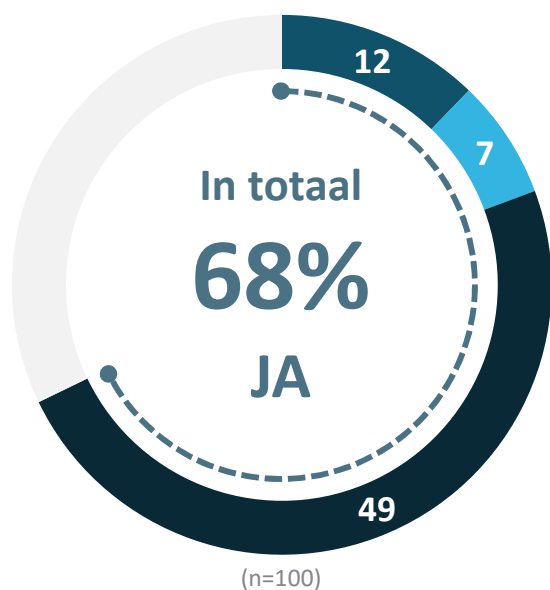
Woningen / appartementen met een goed energielabel worden **aan een hogere prijs** verhuurd/verkocht

- Ja, maar enkel voor **verkoop**
- Ja, maar enkel voor **verhuur**
- Ja, **zowel voor verkoop als verhuur**

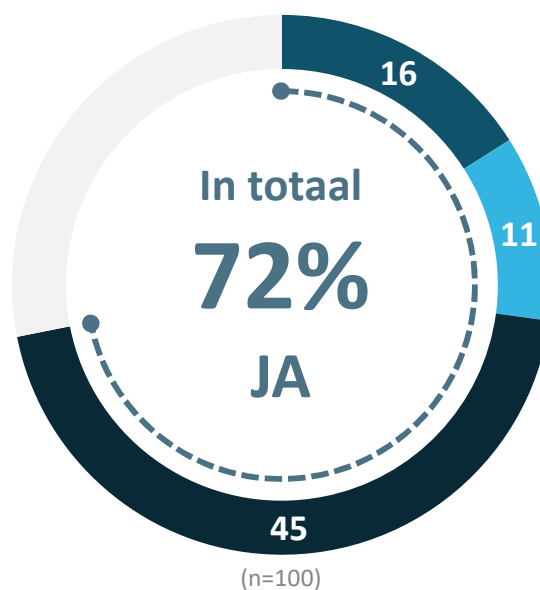
Impact op dagen op de markt

Net als in meting 1 lijkt de impact van het EPC op het sneller verkopen/verhuren van een woning vrij hoog. Meer dan 7 op 10 immomakelaars geeft aan dat een woning met een goed energielabel **sneller** van de markt af is.

Meting 1



Meting 2



Woningen / appartementen met een goed energielabel worden **sneller** verhuurd/verkocht

- Ja, sneller verkocht
- Ja, sneller verhuurd
- Ja, sneller verkocht en sneller verhuurd

Opmerkingen van immomakelaars – Meting 1

De voornaamste opmerking die genoemd wordt, is dat het EPC te uitgebreid zou zijn. Ook wordt relatief vaak vermeld dat de prijsindicaties, aangegeven in het EPC, niet representatief zouden zijn en zelfs een afschrikkend effect zouden hebben.

Opmerkingen met betrekking tot het vernieuwde EPC

EPC te uitgebreid	27
Prijsindicaties niet representatief	19
Prijsindicaties afschrikkend effect	8
Te ED afhankelijk	5
Onrealistische LT doelstelling	5
Prijsindicaties overbodig	4
Geen rekening houden met werkelijk verbruik	3
Prijsindicaties houden geen rekening met termijn 2050	3
EPC geen meerwaarde	2
Nieuwe EPC strenger dan oude	2

Opmerkingen van immomakelaars – Meting 2

Ook in meting 2 zien we dat de voornaamste opmerking die genoemd wordt, is dat het EPC te uitgebreid zou zijn en dat de prijsindicaties niet representatief zouden zijn.

Opmerkingen met betrekking tot het vernieuwde EPC

EPC te uitgebreid	■ 17	Boetes herbekijken	■ 2
Prijsindicaties niet representatief	■ 16	Prijsindicaties beter met ranges werken	■ 2
Prijsindicaties afschrikkend effect	■ 5	EPC marktverstoring	■ 2
Bewijsmateriaal aanpassen	■ 5	Waarden bij ontstentenis	■ 2
Te ED afhankelijk	■ 4	Prijsindicaties niet aangepast aan specifieke woning	■ 2
EPC te ingewikkeld	■ 4	Onduidelijk	■ 2
Vooraf aanbevelingen van belang, niet detailuitleg	■ 3	EPC moet concreter	■ 2
EPC geen meerwaarde	■ 2	Opmaak vereenvoudigen	■ 2
Geen rekening houden met werkelijk verbruik	■ 2	Afstraffen elektrische verwarming	■ 2
EPC niet correct owv ontbrekende info	■ 2	Vooraf energielabel van belang	■ 2
Prijsindicaties overbodig	■ 2	Andere	■ 2
Kostprijs EPC te laag	■ 2		



Vlaanderen
is energie

3

CONCLUSIES



VLAAMS
ENERGIEAGENTSCHAP

Conclusies

- ▶ **Meningen** over het vernieuwde EPC zijn nog altijd **verdeeld**: een kleine meerderheid van de immomakelaars vindt het vernieuwde EPC van hogere kwaliteit, terwijl de andere 40% van de immomakelaars het oude EPC prefereert. Wel zien we dat er minder verdeeldheid heerst onder de immomakelaars met meer of minder werknemers.
- ▶ De duidelijkheid en het nut van het **energielabel** blijft hoog, maar wanneer we kijken naar de groep die het hier 'zeker wel' mee eens is zien we toch een afname: Slechts 6% van de immomakelaars vindt dat het energielabel zeker wel een realistisch beeld van de woning geeft (tegenover 15% in meting 1). De grootste afname in de positieve evaluatie is te zien bij de grotere immokantoren (5 of meer werknemers).
- ▶ 2 op 3 immomakelaars krijgt wel eens vragen van **eigenaars** over het EPC. Dit gaat dan in bijna alle gevallen (94%) over de energiescore. 3 op de 4 immomakelaars krijgen ook wel eens vragen van **kopers** over het EPC (en ongeveer de helft ook van huurders). Opvallend is dat we bij de kopers/huurders een lichte afname zien voor de vragen rond de bijlage met invoergegevens, waar we bij eigenaren een lichte stijging zien.
- ▶ Ook in de tweede meting zijn immomakelaars stellig: het EPC wordt in 9 op de 10 gevallen gebruikt door de kandidaat kopers/huurders op **woningen te vergelijken**.
- ▶ Meer dan 7 op 10 immomakelaars geeft aan dat woningen met een goed label aan hogere prijs worden verkocht en ook sneller van de markt gaan.
- ▶ De voornaamste opmerking die genoemd wordt, is dat het EPC **te uitgebreid** zou zijn.

Bedankt!



Mei 2019
Studie uitgevoerd door



Danny Maes
Service Line Leader

+32 16 74 24 12
Danny.Maes@ipsos.com

Milou Audenaerd
Senior Research Executive

+32 3 613 00 77
Milou.Audenaerd@ipsos.com