



Vlaanderen
is energie

IMMOMAKELAARS & EPC 2019



Studie uitgevoerd door Ipsos
Mei 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.

Methodologie

STEEKPROEFOMSCHRIJVING



Immo makelaars in
Vlaanderen

STEEKPROEFGROOTTE



n = 100

QUOTA



Provincie

GEM. DUURTIJD INTERVIEW



13,62

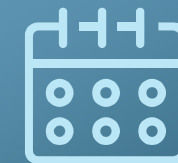
minuten

DATACOLLECTIEMETHODE



CATI

VELDWERKPERIODE



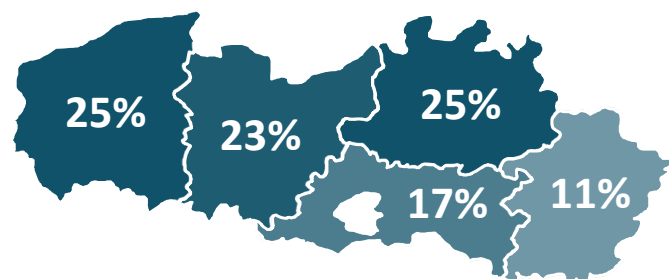
29/04/2019

tot

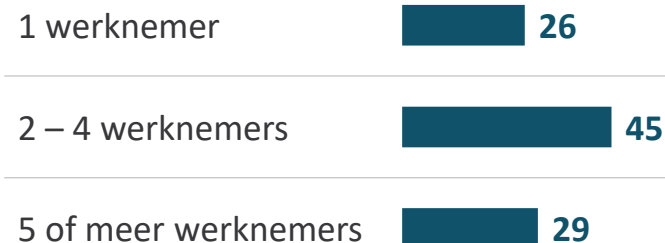
22/05/2019

Samenstelling van de steekproef

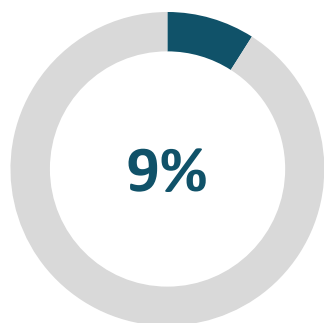
PROVINCIE



AANTAL WERKNEMERS

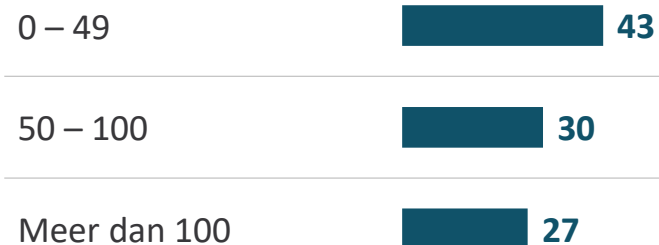


ENERGIEDESKUNDIGE TYPE A



... van de makelaars is ook energiedeskundige type A

AANTAL RESIDENTIELE GEBOUWEN



Hoe lees ik de resultaten?

- ▶ Alle gerapporteerde resultaten zijn **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. Echter is gebleken dat er geen significante verschillen zijn opgemerkt in de resultaten in dit rapport.



Vlaanderen
is energie

2

RESULTATEN



VLAAMS
ENERGIEAGENTSCHAP



Vlaanderen
is energie

2. Resultaten

1

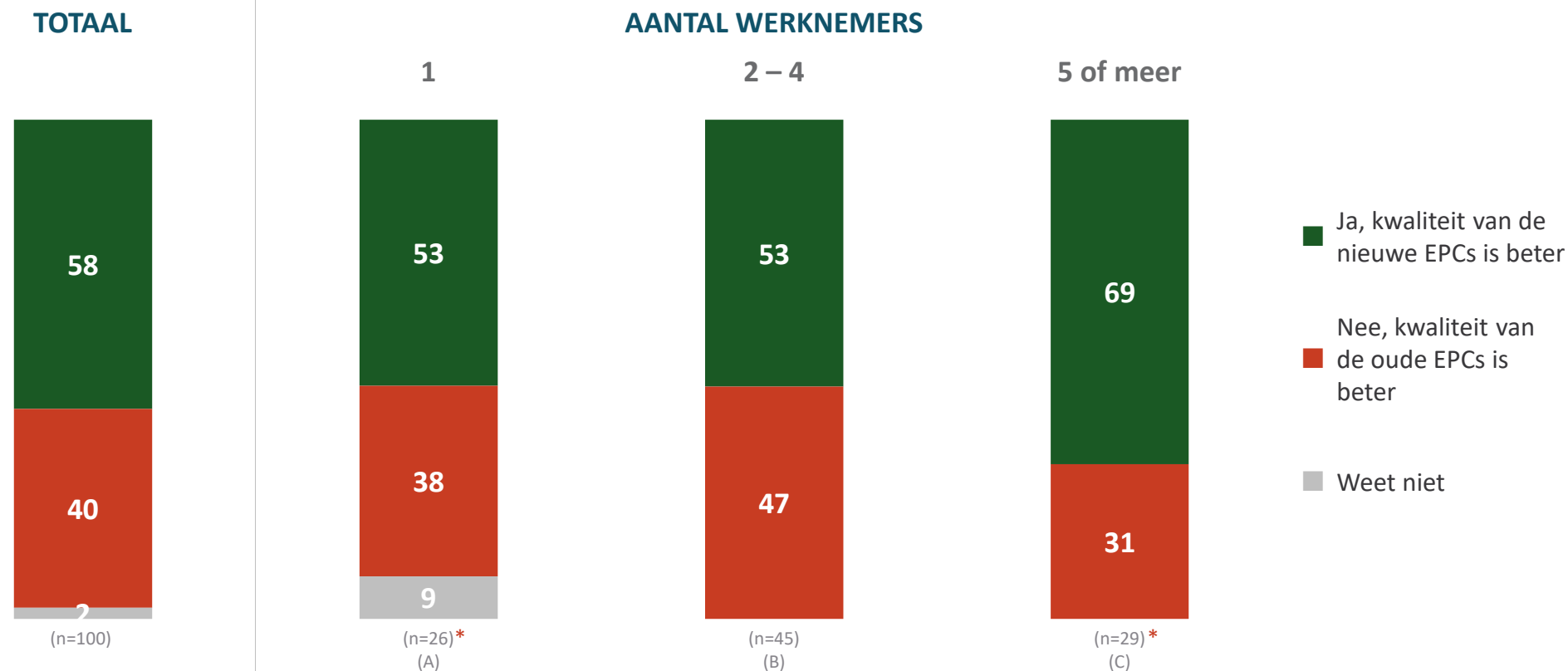
ALGEMENE EVALUATIE EPC



VLAAMS
ENERGIEAGENTSCHAP

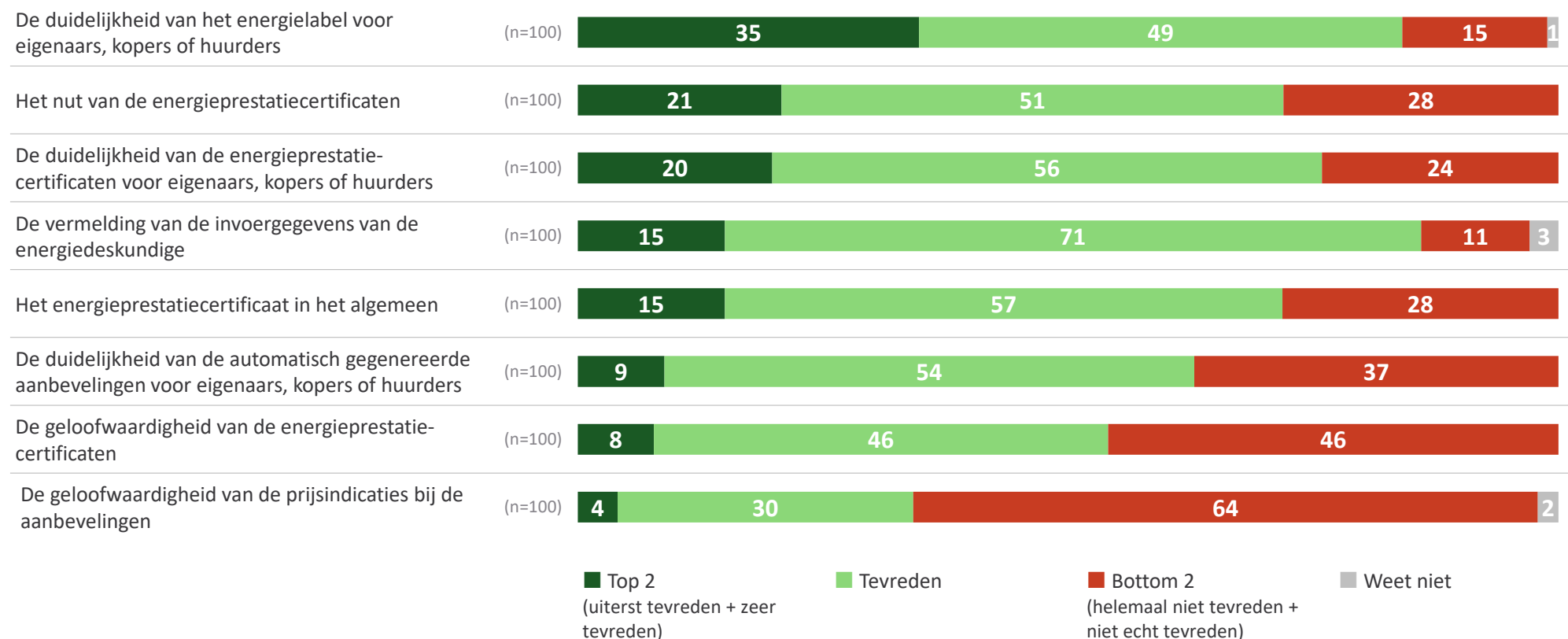
Kwaliteit vernieuwde EPC vergeleken met de oude

De meningen over de kwaliteit van de vernieuwde EPC zijn verdeeld. Meer dan de helft van de immomakelaars vindt de kwaliteit van het nieuwe EPC beter, terwijl 4 op de 10 immomakelaars het oude EPC prefereert.



Tevredenheid aspecten vernieuwde EPC in het algemeen

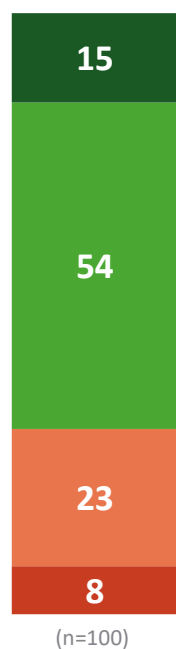
De tevredenheid over de duidelijkheid en het nut van een aantal aspecten aan het EPC is hoog. Echter, de geloofwaardigheid van het EPC, en meer specifiek de prijsindicaties, laat volgens immomakelaars nog te wensen over.



Evaluatie van de kwaliteit van het energielabel

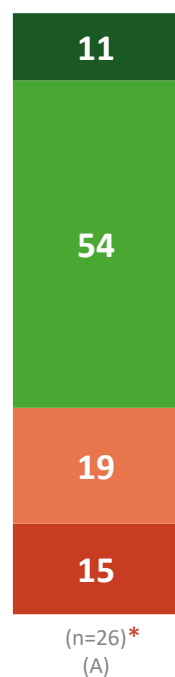
Zoals we zagen in de vorige slide, wordt het energielabel over het algemeen erg duidelijk bevonden. Een meerderheid van de immomakelaars gelooft dat het energielabel (zeker wel) een realistisch beeld geeft van de woning.

TOTAAL

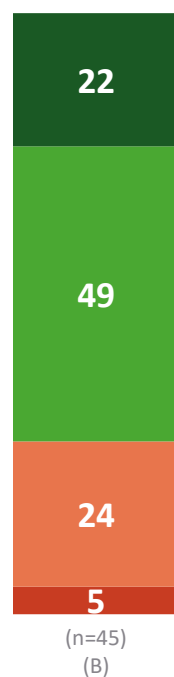


AANTAL WERKNEMERS

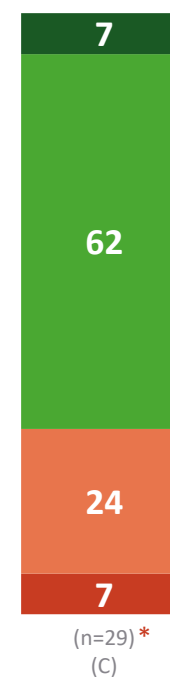
1



2 – 4



5 of meer



Geeft het energielabel een realistisch beeld van de woning?

- Zeker wel
- Eerder wel
- Eerder niet
- Helemaal niet

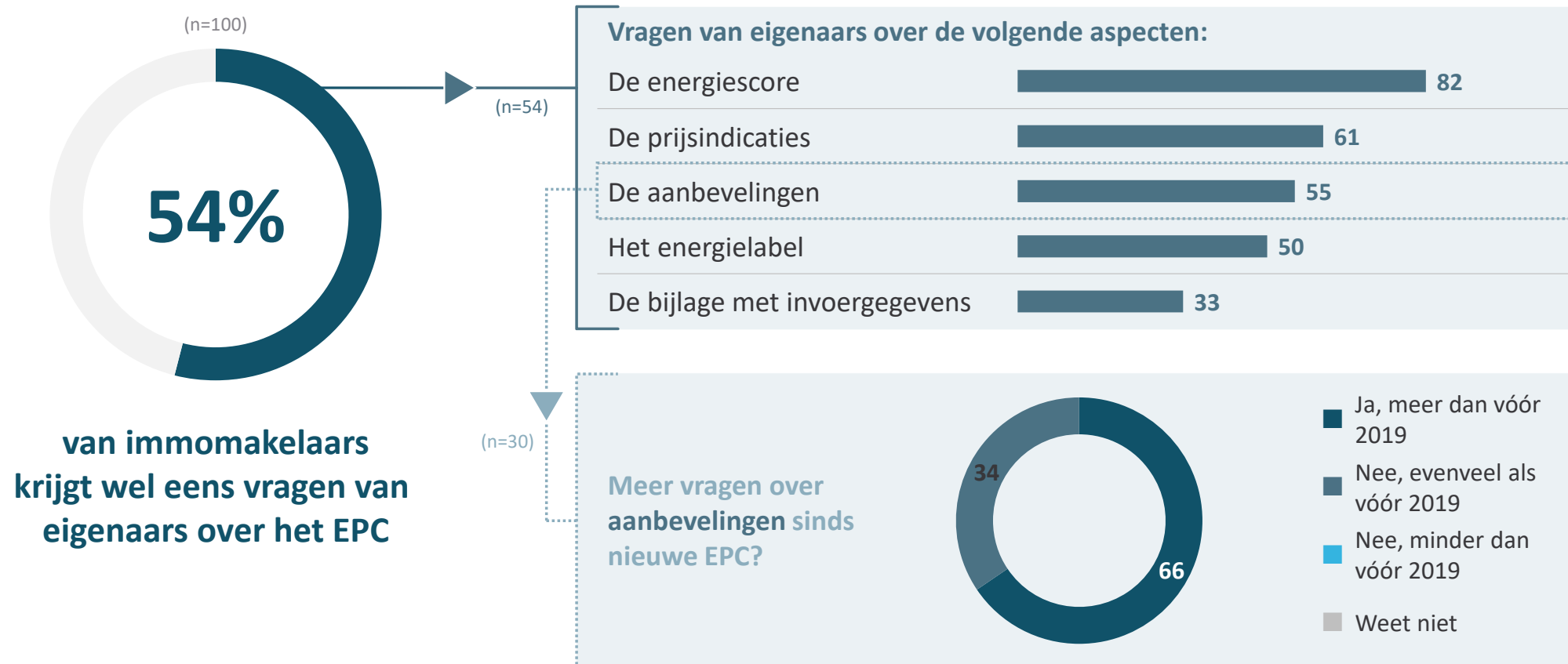
Duidelijkheid aspecten vernieuwde EPC voor eigenaar- kopers/huurders

In lijn met vorige resultaten zien we dat vooral de aanbevelingen en prijsindicaties niet altijd voldoende duidelijk zijn. Het energielabel en de energiescore worden over het algemeen eerder als voldoende duidelijk bevonden.



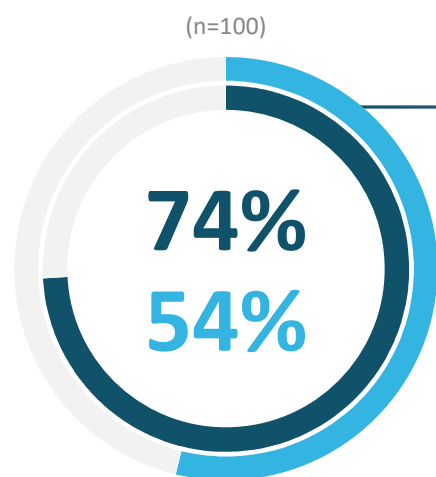
Voornaamste vragen over het EPC van eigenaars

De vragen van **eigenaars** gaan in 82% van de gevallen over de energiescore. Ongeveer de helft van de vragen gaat over de aanbevelingen; meer dan de helft van de immomakelaars geeft aan dat deze vragen vaker voorkomen dan vóór de invoering van het vernieuwde EPC.

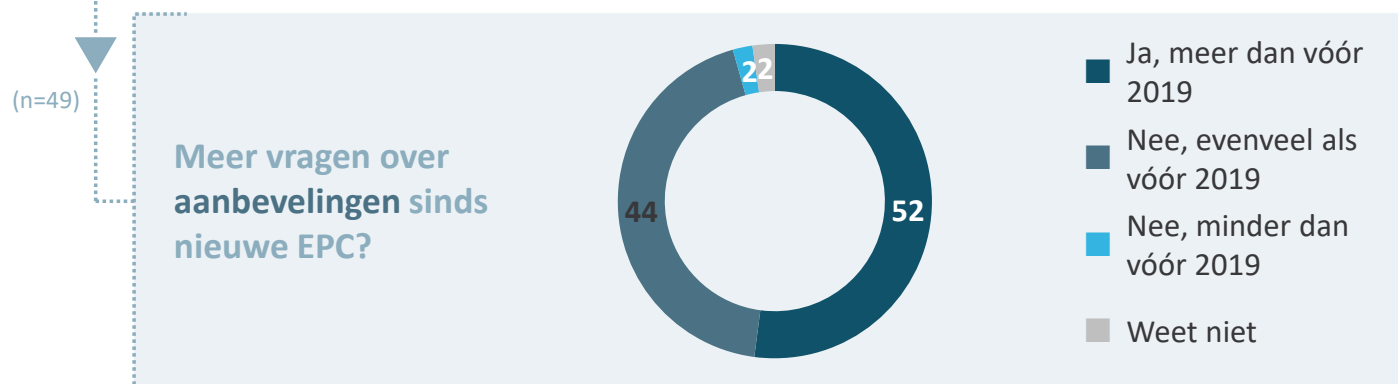
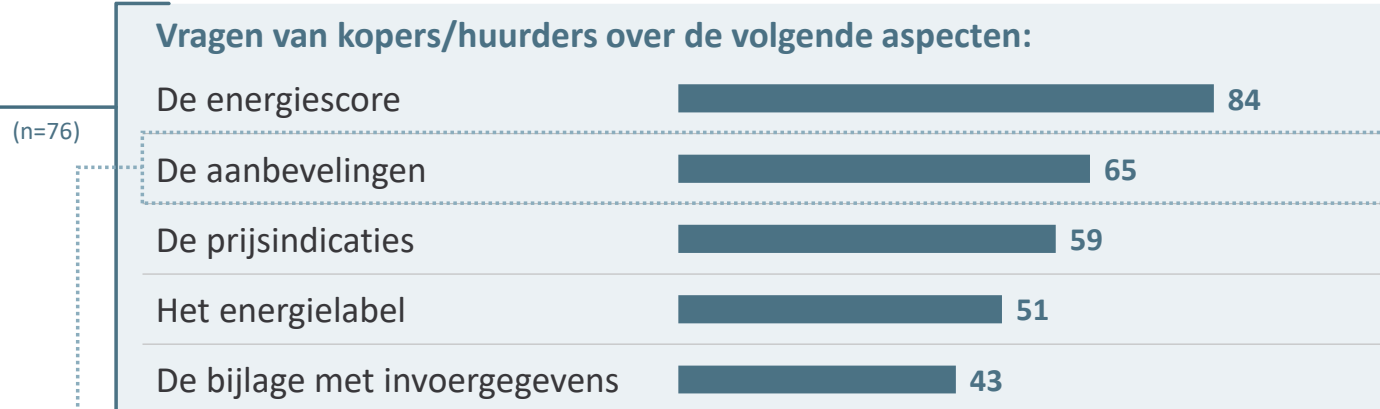


Voornaamste vragen over het EPC van kopers & huurders

Driekwart van de immomakelaars krijgt van **kopers** wel eens vragen over het vernieuwde EPC, terwijl dit percentage voor **huurders** lager ligt. Deze vragen van de kopers/huurders gaan dan voornamelijk over de energiescore en aanbevelingen. De meerderheid van de immomakelaars geeft aan dat vragen over de aanbevelingen vaker of evenveel voorkomen als vóór 2019.



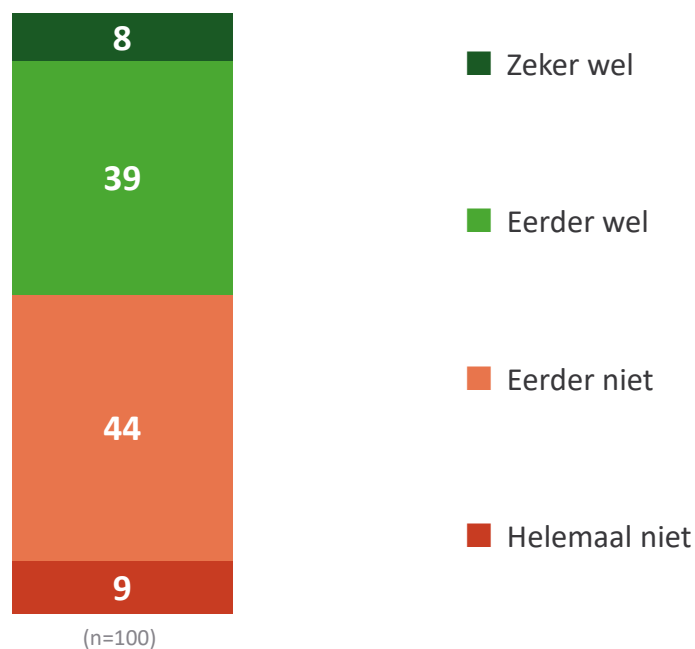
van immomakelaars
krijgt wel eens vragen
kopers / huurders
over het EPC



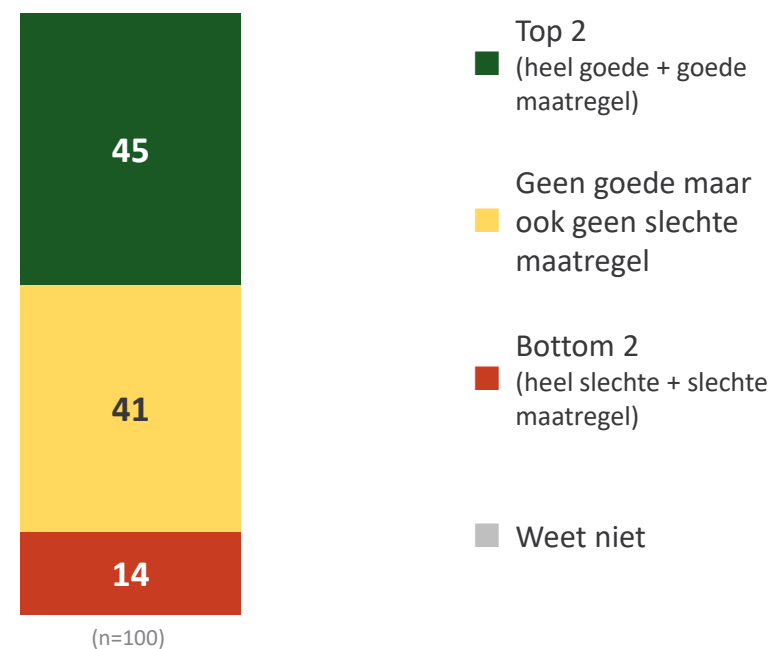
Energiebesparing en renovatie

Het EPC wordt door bijna de helft van de immomakelaars als een (heel) goede maatregel voor renovatie-activiteit gezien. Terwijl de meningen verdeeld zijn over de aanbevelingen als aanmoediging voor energiebesparende maatregelen.

Moedigen de aanbevelingen aan tot de uitvoering van energiebesparende maatregelen?



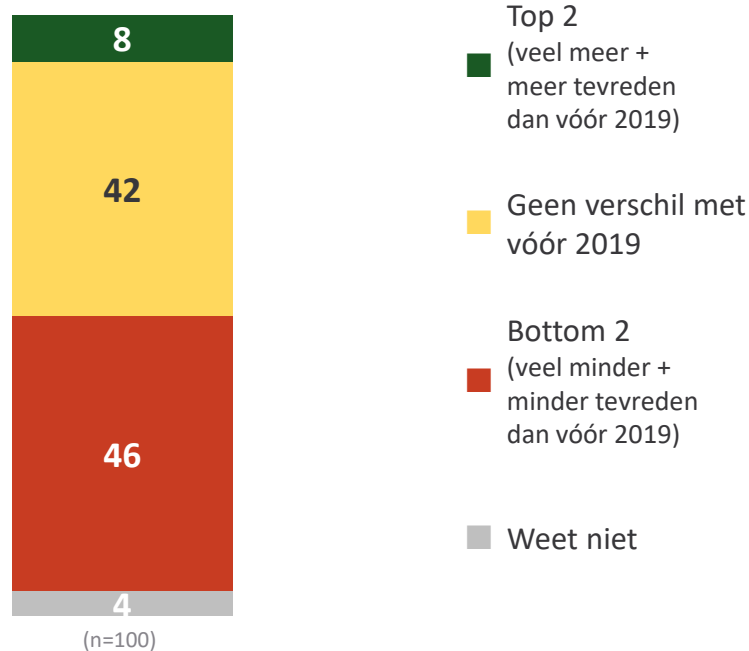
Wat vindt u van het EPC als maatregel om de renovatie-activiteit in Vlaanderen te verhogen?



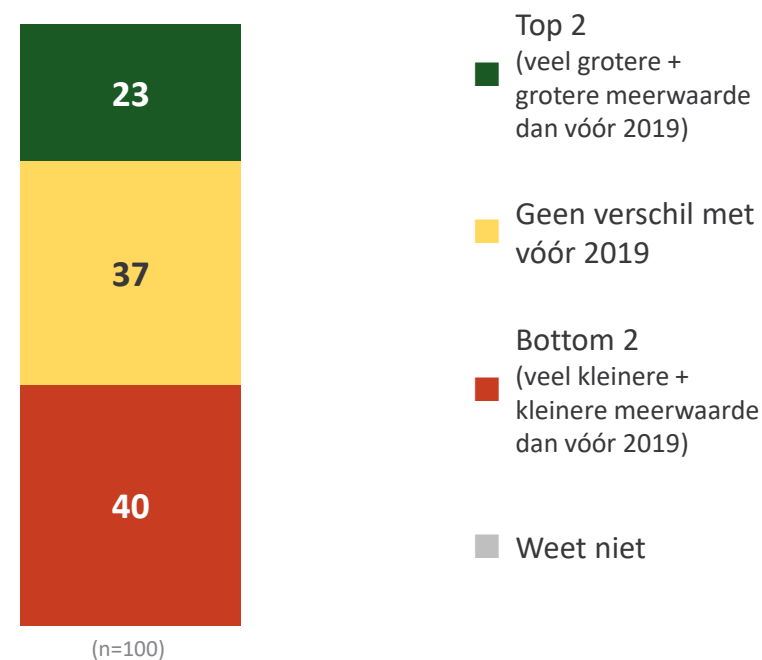
Evaluatie vernieuwde EPC voor eigenaars en kopers/huurders

De meerwaarde voor **koper/huurders** wordt hoger ingeschat dan de tevredenheid van **eigenaars** over het EPC.

Tevredenheid eigenaars



Meerwaarde voor kopers / huurders





Vlaanderen
is energie

2. Resultaten

2

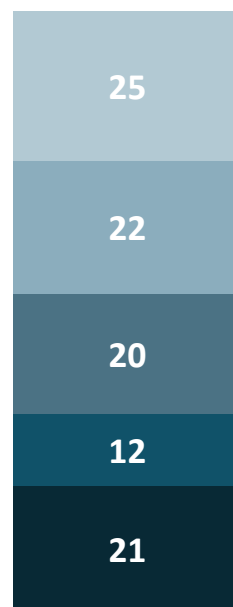
IMPACT VAN VERNIEUWDE EPC



VLAAMS
ENERGIEAGENTSCHAP

Invloed van EPC op bepalen initiële vraagprijs door makelaar

47% van de makelaars geeft aan in minder dan de helft van de gevallen rekening te houden met het EPC bij het bepalen van de initiële vraagprijs. 20% in de helft van de gevallen en 1 op 3 in meer dan de helft van de gevallen.



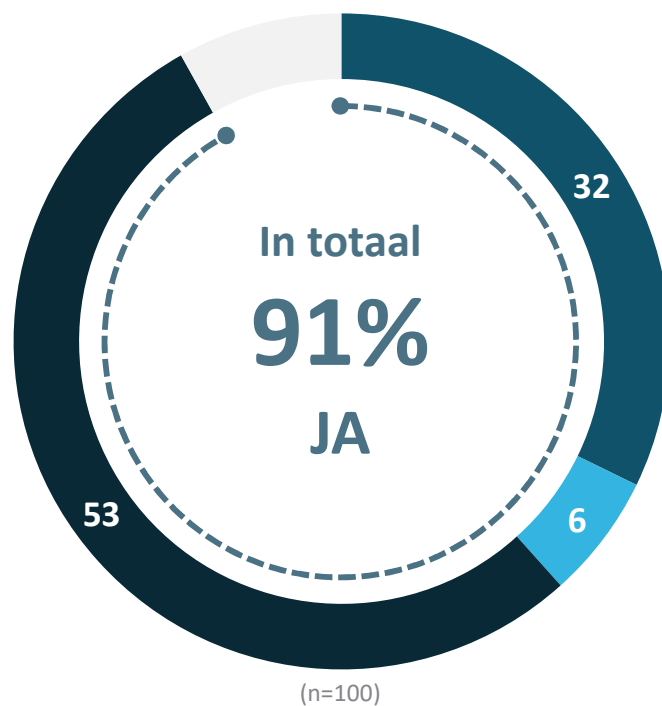
(n=100)

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

Het EPC wordt door kopers vaker als criterium gebruikt om woningen met elkaar te vergelijken, dan dat dit voor huurders het geval is. Wellicht heeft dit te maken met het meer lange-termijn denken dat kopers vaker toepassen dan huurders, evenals met een grotere krapte op de huurmarkt.



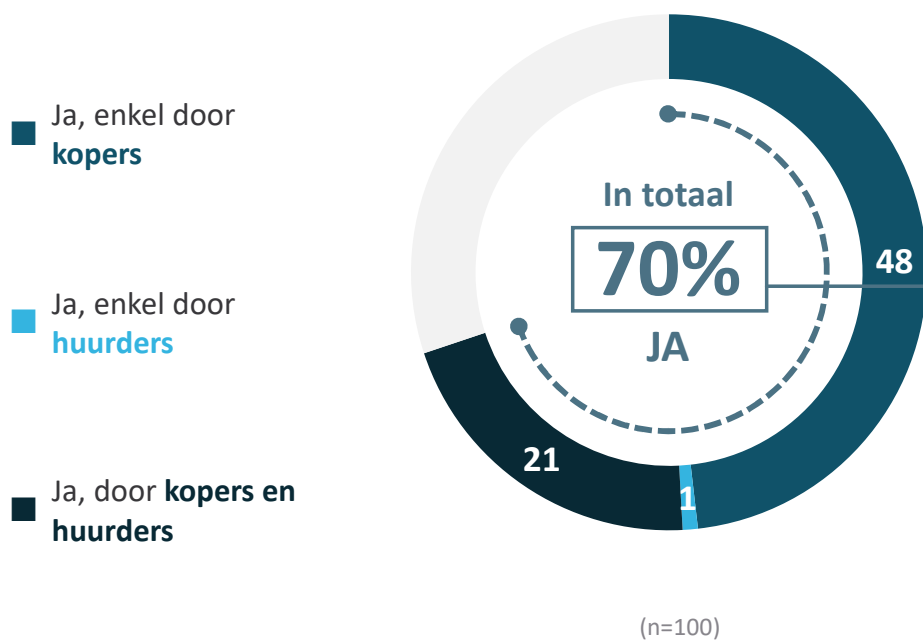
Wordt het EPC volgens u door de kandidaat kopers/huurders gebruikt als criterium om woningen te vergelijken?

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

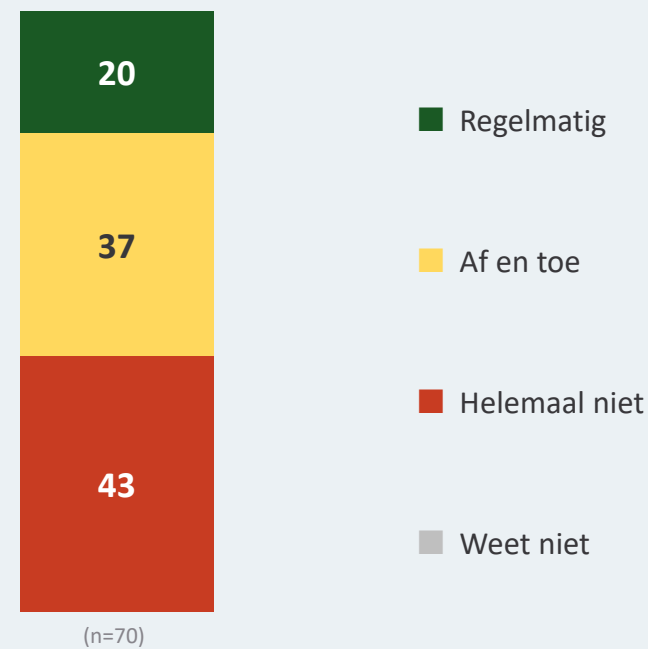
Prijsonderhandelingen op basis van het EPC

In lijn met vorige bevindingen zien we dat ook vooral **kopers** het EPC gebruiken bij de prijsonderhandelingen van een woning. In 57% van de gevallen worden de prijsindicaties vermeld bij de aanbevelingen op het EPC daarbij expliciet gebruikt.

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



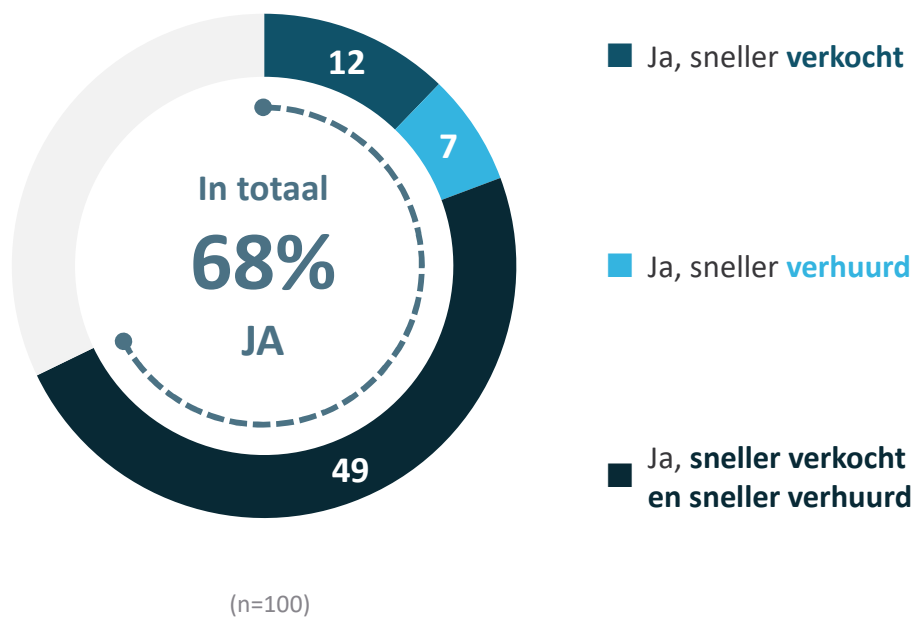
Wordt er dan expliciet gebruik gemaakt van de prijsindicaties vermeld bij de aanbevelingen?



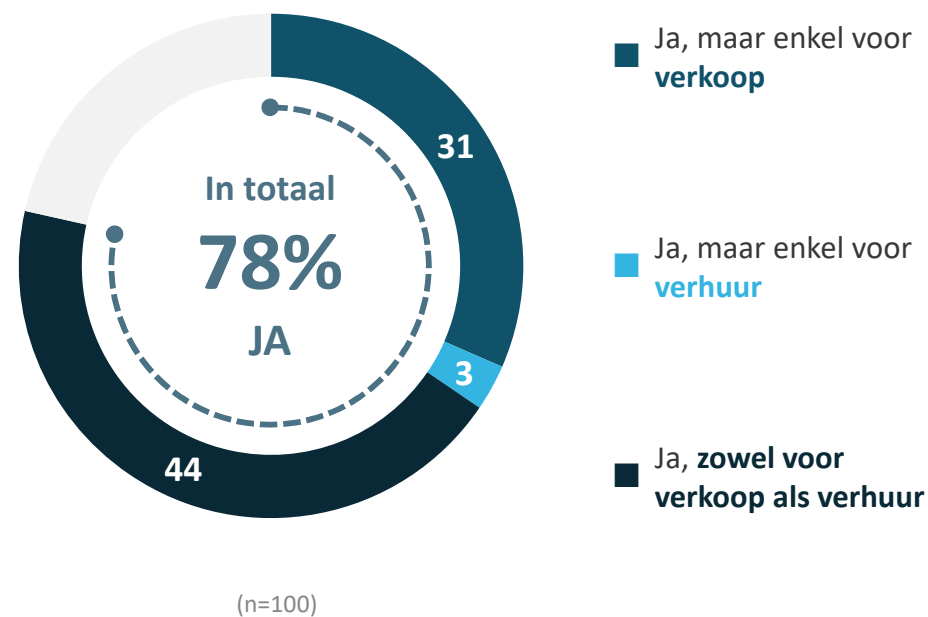
Impact op prijs en dagen op de markt

De impact van het EPC op het sneller verkopen/verhuren van een woning lijkt vrij hoog. Meer dan de helft van de immomakelaars geeft aan dat een woning met een goed energielabel **sneller** van de markt af is. Een goed energielabel heeft niet enkel invloed op snelheid van verkopen/verhuren, maar vooral bij koopwoningen zien immomakelaars ook de **prijs stijgen**.

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



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



Opmerkingen van immomakelaars

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



Vlaanderen
is energie

3

CONCLUSIES



VLAAMS
ENERGIEAGENTSCHAP

Conclusies

- ▶ **Meningen** over het vernieuwde EPC zijn **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. 47% van de makelaars geeft aan in minder dan de helft van de gevallen rekening te houden met het EPC bij het bepalen van de initiële vraagprijs. 20% in de helft van de gevallen en 1 op 3 in meer dan de helft van de gevallen.
- ▶ Vooral de duidelijkheid en het nut van onder andere het **energielabel** is hoog. Een meerderheid van de immomakelaars gelooft dat het energielabel een realistisch beeld van de woning geeft. Aan de andere kant is het vooral de geloofwaardigheid en duidelijkheid van **prijsindicaties en aanbevelingen** dat voor makelaars nog te wensen overlaat.
- ▶ De meerwaarde van het vernieuwde EPC wordt voor **kopers/huurders** hoger ingeschat dan voor de **eigenaars** van de woningen. Het EPC wordt door **kopers** namelijk vaak als criterium gebruikt om woningen met elkaar te kunnen vergelijken, of tijdens de prijsonderhandelingen. Echter zien we dat de prijsindicaties, vermeld bij de aanbevelingen op het EPC, (nog) niet volledig benut worden tijdens de onderhandeling.
- ▶ De **impact** van een goed energielabel op de verkoopprijs en snelheid van het verkopen/verhuren lijkt vrij hoog. Meer dan de helft van de immomakelaars geeft aan dat een woning met een goed energielabel **sneller** van de markt af is en zien vooral dat **koopwoningen** met een goed energielabel niet enkel sneller, maar ook aan een **hogere verkoopprijs** worden verkocht.

Bedankt!



Mei 2019
Studie uitgevoerd door



 **Vlaanderen**
is energie

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