



Vlaanderen  
is energie

# Evaluatie van het vernieuwde EPC

*bevraging bij energiedeskundigen*

Golf 3 2019

VLAAMS  
ENERGIEAGENTSCHAP

# Achtergrondinformatie – het EPC

Sinds eind 2008 EPC verplicht bij te koop/huur stellen van woningen en appartementen

- Wordt opgemaakt door erkende energiedeskundigen
- Volgens een opgelegd inspectieprotocol
- Verplicht te gebruiken certificatiesoftware
- Levert een energieprestatiecertificaat af

Vanaf 1 januari 2019 EPC grondig vernieuwd

- Document visueler
- Naast energiescore ook label
- Concretere aanbevelingen voor uit te voeren maatregelen, incl. prijsindicaties voor eengezinswoningen

# Doelstelling van het onderzoek

Aantal aspecten periodiek opvolgen bij de professionele doelgroepen

Bij erkende energiedeskundigen

- Evaluatie vernieuwde EPC
- Benodigde tijd opmaak EPC
- Kostprijs opmaak EPC
- Tevredenheid / nut bij gebruikers
- Enkele ad hoc vragen per golf

In eigen beheer →  
resultaten verwerkt in dit  
rapport

3 keer in 2019

Bij immomakelaars

- Evaluatie vernieuwde EPC
- Tevredenheid / nut bij gebruikers
- Impact EPC op verkoop- / verhuurproces

Bevraging uitbesteed →  
verwerkt in een apart  
rapport

2 keer in 2019

# Studie-opzet onderzoek energiedeskundigen

## Online onderzoek

- Aankondiging via EPC Nieuwsflash
- Uitnodiging per mail
- Herinneringsmail

## Veldwerkperiode

- Golf 1: 1 tot en met 24 maart 2019
- Golf 2: 20 mei tot en met 9 juni 2019
- Golf 3: 4 tot en met 24 november 2019

## Bevraagde doelgroep

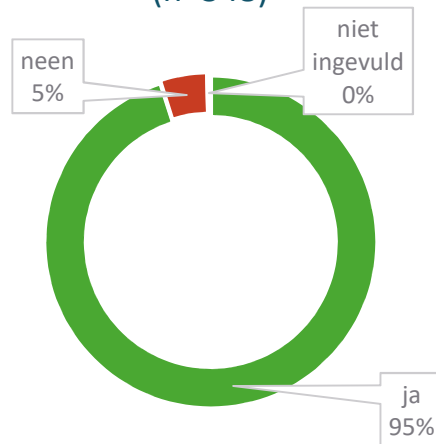
- Energiedeskundigen die sinds 1 januari 2019 een EPC opmaakten
- Behaalde responsgraad
  - Golf 1 : 33%
  - Golf 2 : 30%
  - Golf 3 : 24%



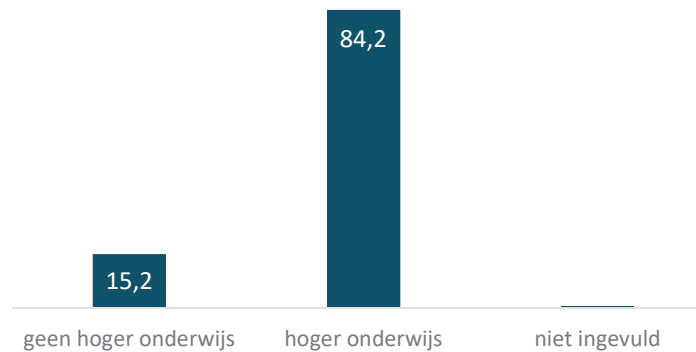
STEEKPROEFSAMENSTELLING

# Steekproefsamenstelling – golf 3

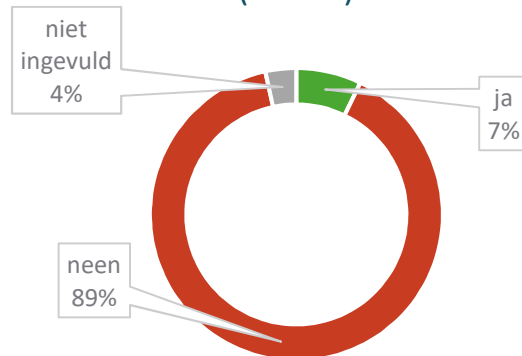
Maakte u al EPCs op voor 2019?  
(n=348)



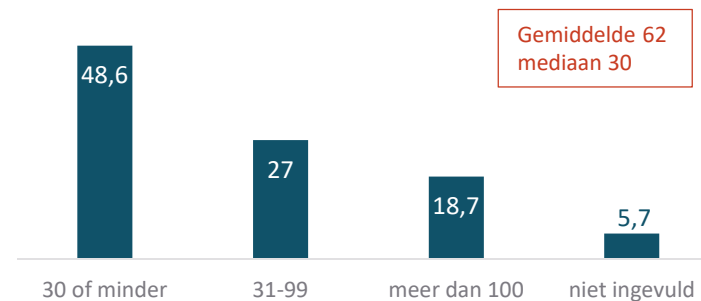
Opleidingsniveau (n=348)



Bent u naast energiedeskundige  
type A ook vastgoedmakelaar?  
(n=348)

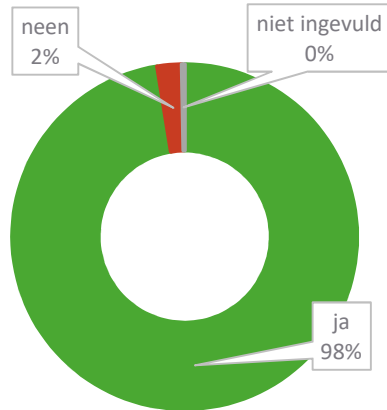


Hoeveel EPCs voor verkoop en verhuur  
van woongebouwen maakt u op  
jaarbasis ongeveer op? (n=348)

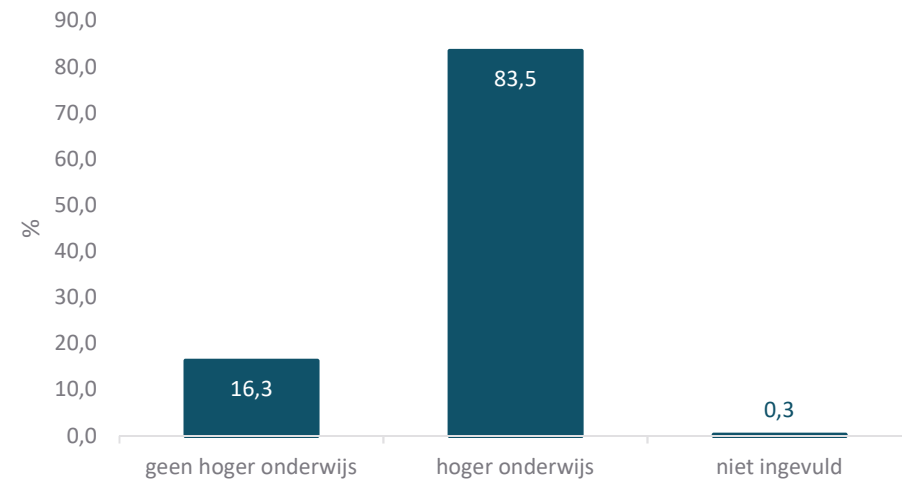


# Steekproefsamenstelling – golf 2

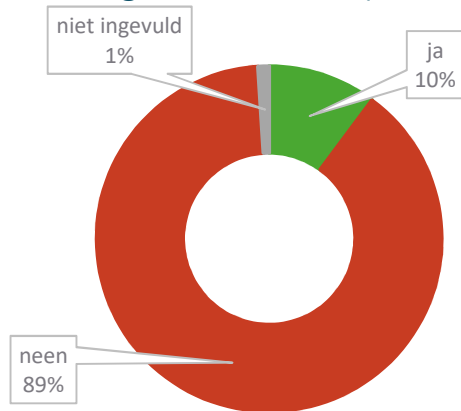
Maakte u al energieprestatiecertificaten op vóór 2019? (n=393)



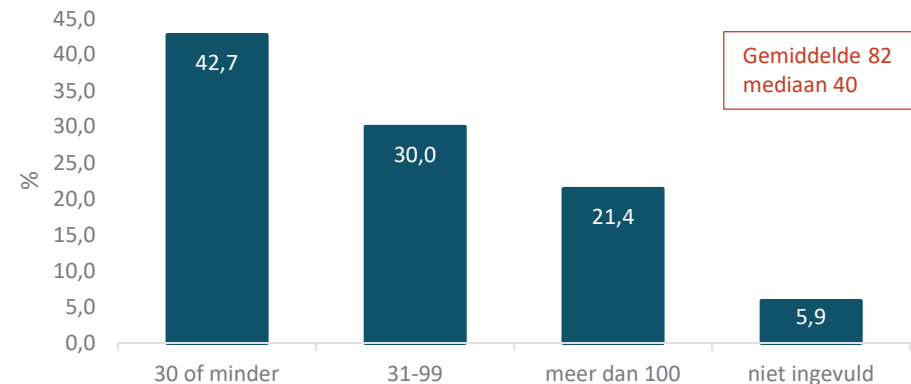
Opleidingsniveau? (n=393)



Bent u naast energiedeskundige type A ook vastgoedmakelaar? (n=393)

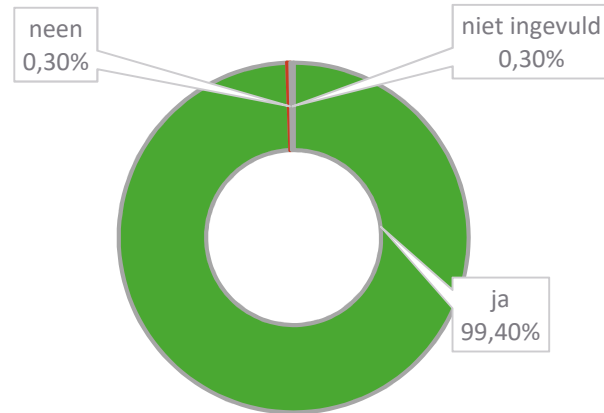


Hoeveel EPCs voor verkoop en verhuur van woongebouwen maakt u op jaarbasis ongeveer op?(n=393)

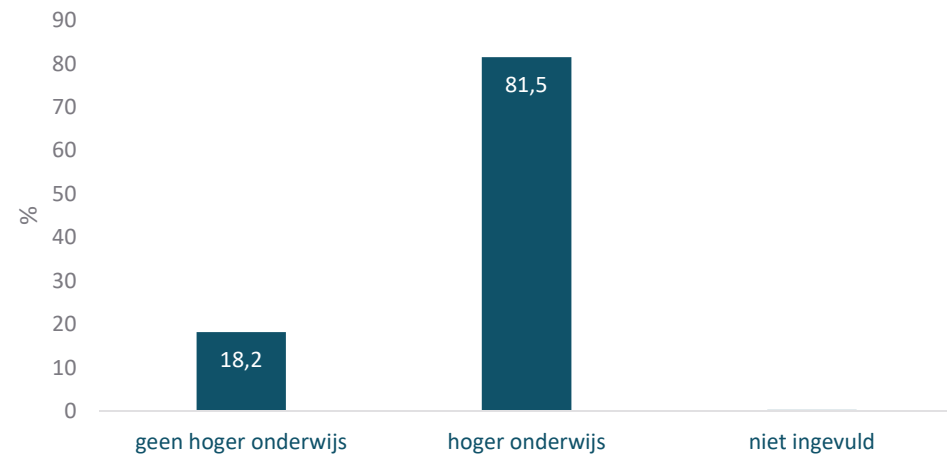


# Steekproefsamenstelling – golf 1

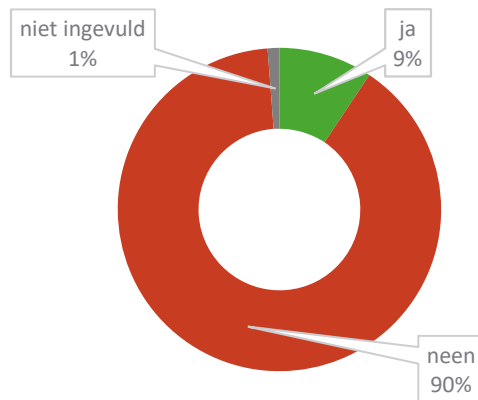
Maakte u al EPCs op voor 2019? (n=341)



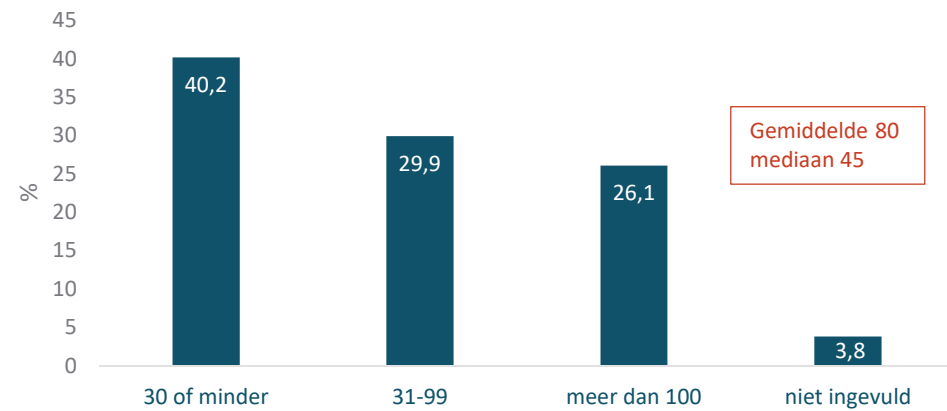
Opleidingsniveau (n=341)



Bent u naast energiedeskundige type A ook vastgoedmakelaar? (n=341)



Hoeveel EPCs verkoop/verhuur maakt u op jaarbasis ongeveer op? (n=341)







RESULTATEN

# Hoe lees ik de resultaten?

## De cijfers zelf

- Tenzij anders aangegeven, zijn alle resultaten percentages.
- Opgepast om conclusies te trekken op basis van kleine steekproefgroottes (kleiner dan 30).

## Significante verschillen tussen golven

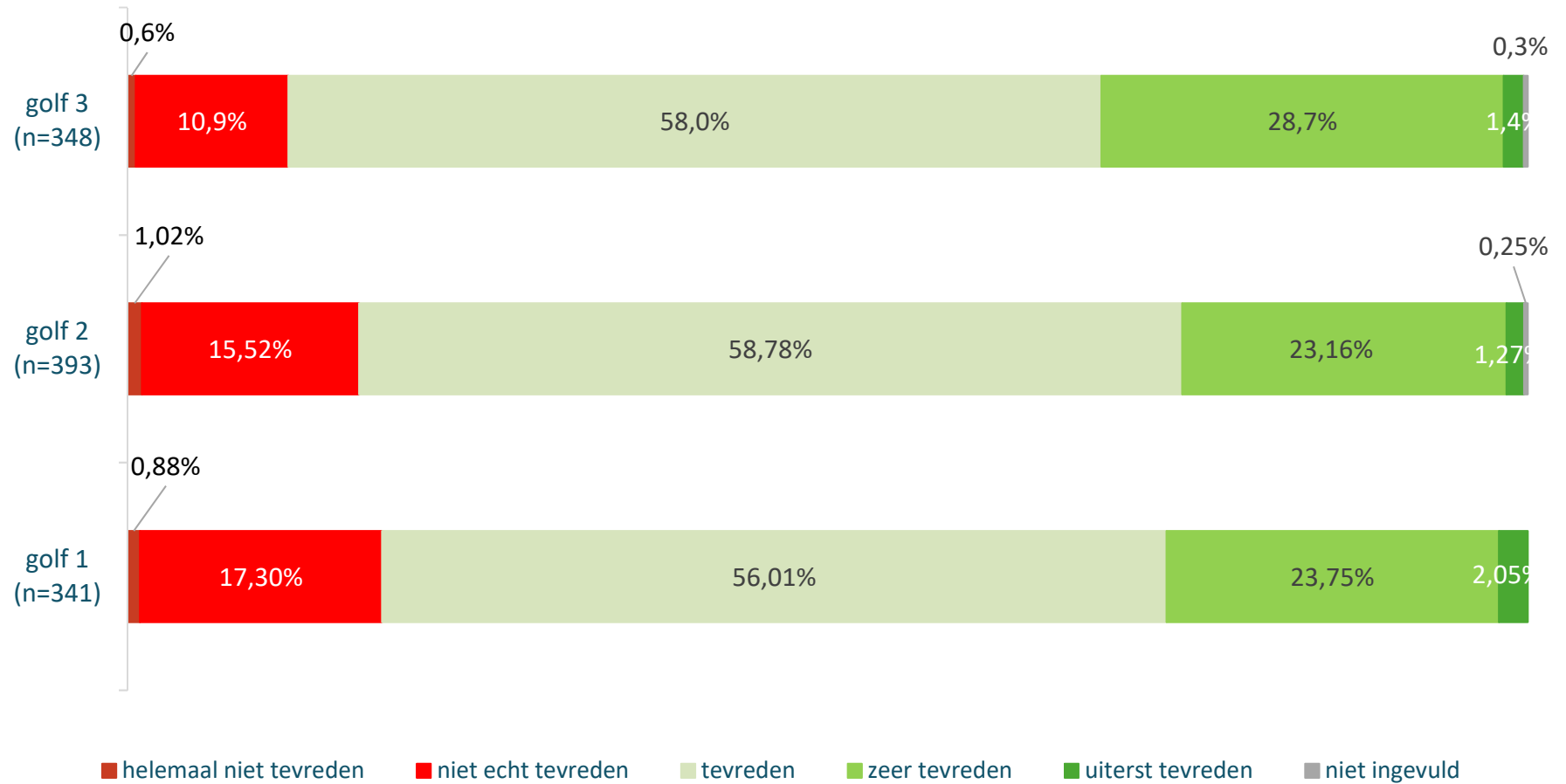
- Er werd steeds getest op 95% betrouwbaarheidsniveau.
- Significante verschillen tussen opeenvolgende golven worden aangeduid met een pijltje.



TEVREDENHEID ENERGIEDESKUNDIGEN

# Tevredenheid over het EPC

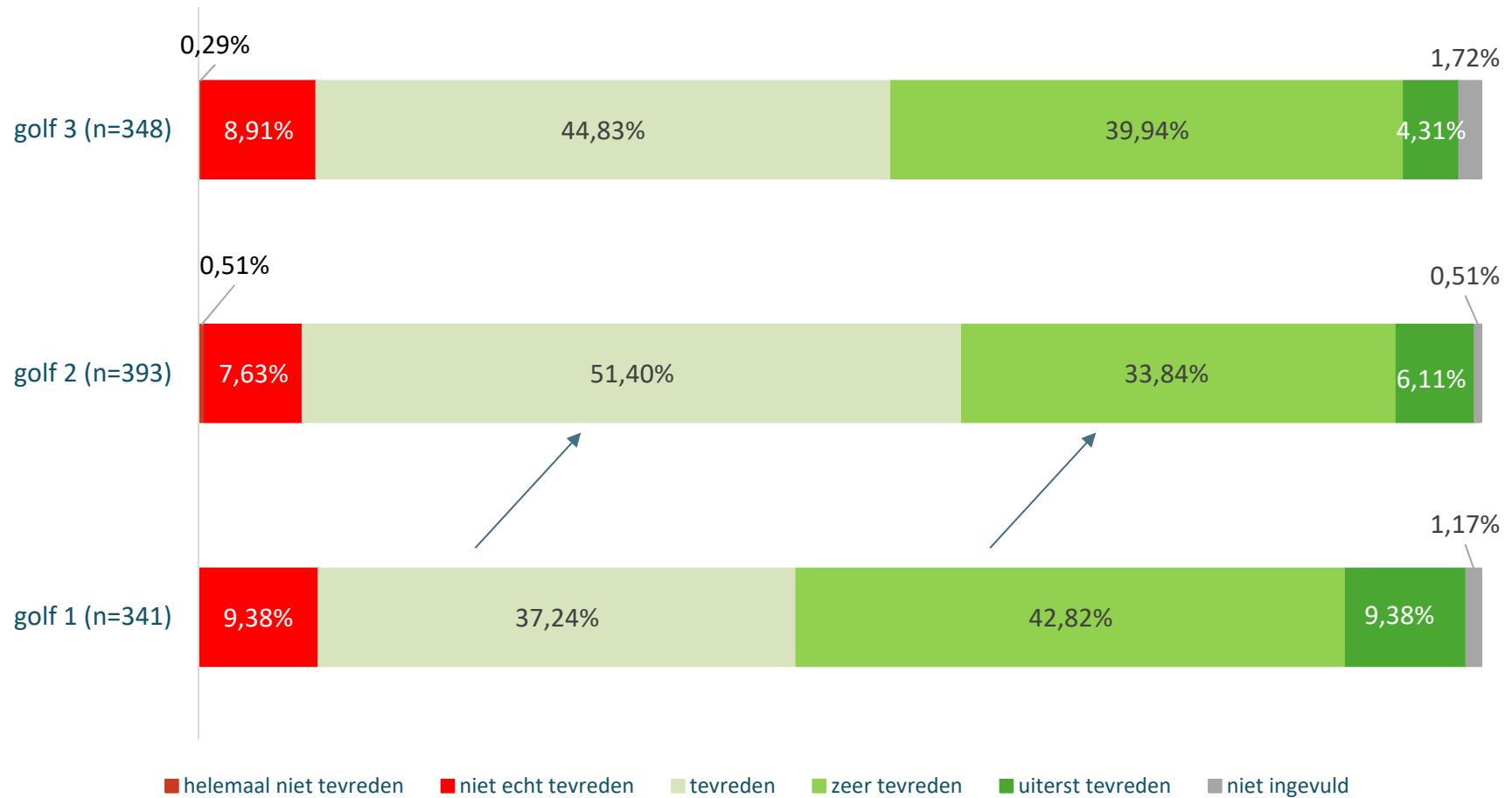
Hoe tevreden bent u over de geloofwaardigheid van de EPCs?



*Hoge tevredenheid over de geloofwaardigheid van de EPCs (9/10). Geen verschillen met golf 2.*

# Tevredenheid over het EPC

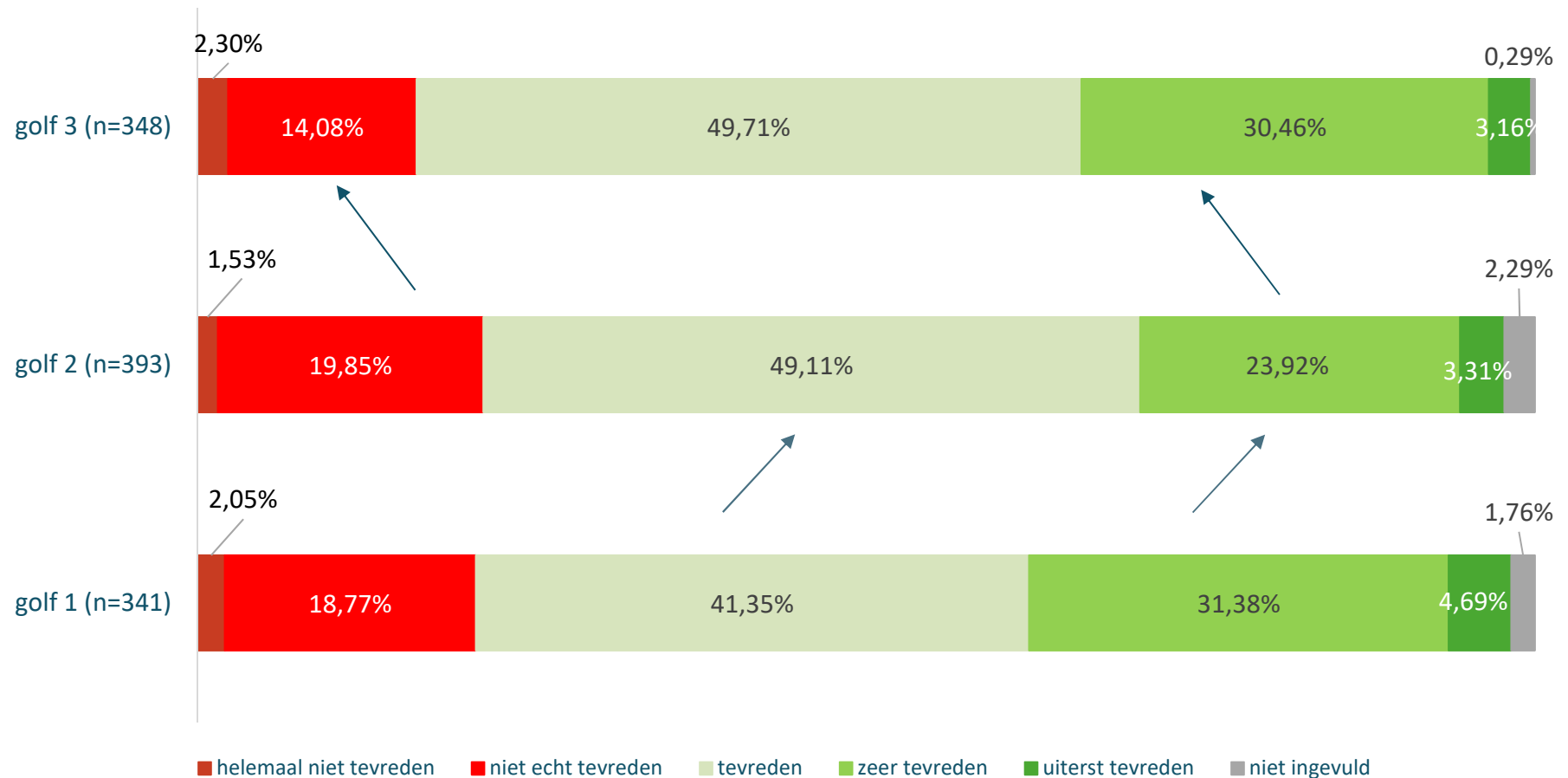
Hoe tevreden bent u over het nut van de EPCs?



*Hoge tevredenheid over het nut van de EPCs (9/10). Geen verschillen met golf 2.*

# Tevredenheid over het EPC

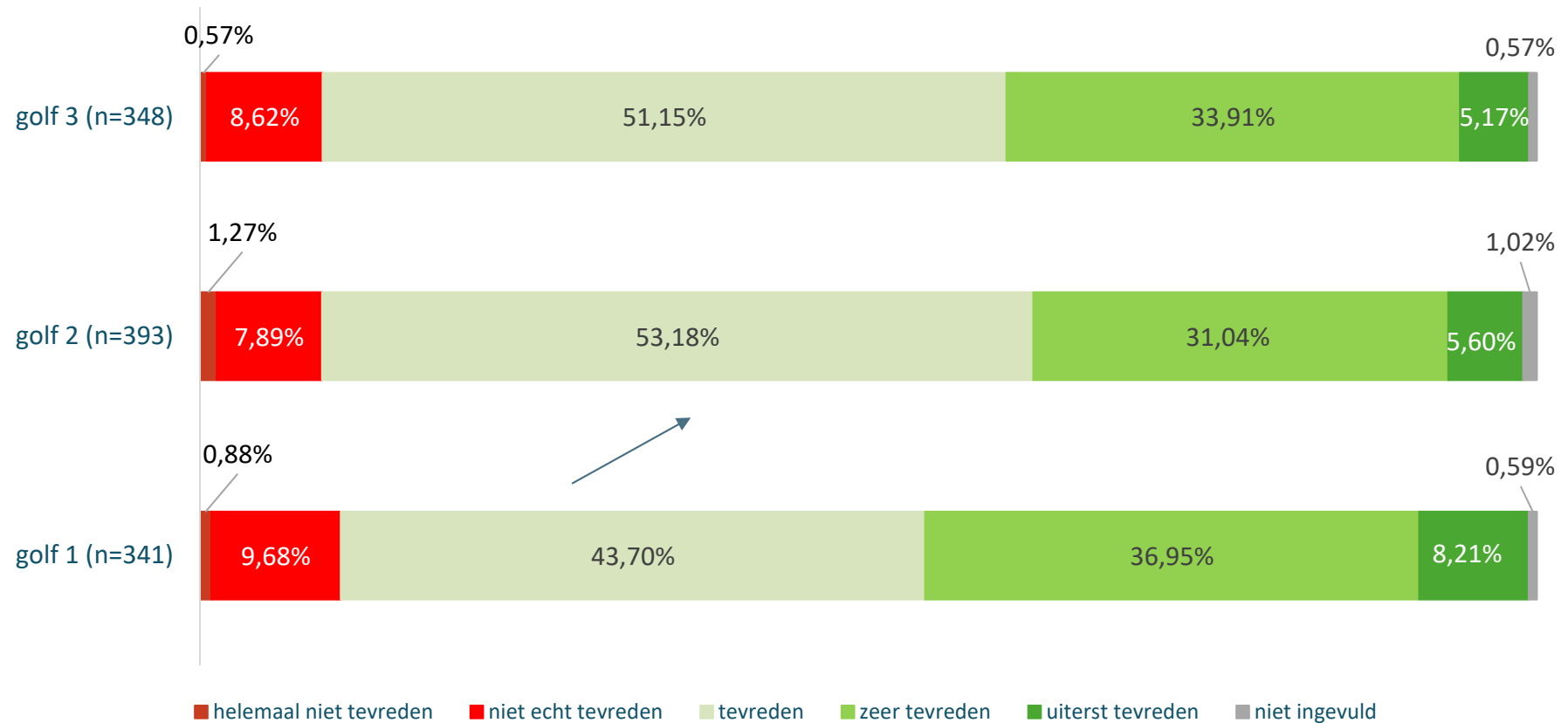
Hoe tevreden bent u over de duidelijkheid van de EPCs voor eigenaars, kopers of huurders?



*3/4 tevreden over de duidelijkheid van het EPC, 1/5 ontevreden. In golf 3 minder 'niet echt tevreden' en meer 'zeer tevreden' t.o.v. golf 2.*

# Tevredenheid over het EPC

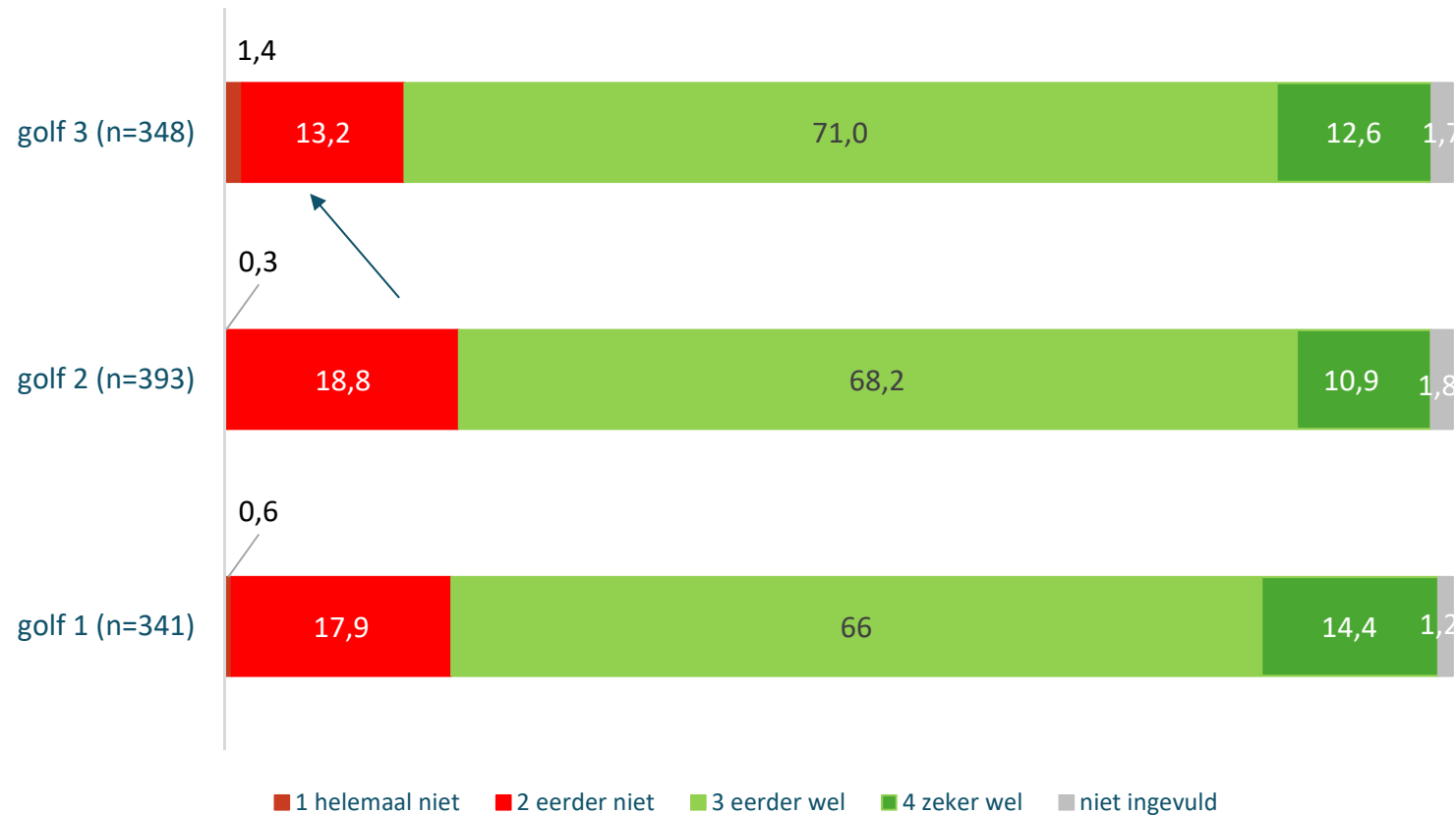
Hoe tevreden bent u over de duidelijkheid van het energielabel voor eigenaars, kopers of huurders?



Hoge tevredenheid over de duidelijkheid van het energielabel. Ongeveer 9 op 10 tevredenen. Geen verschillen met golf 2.

# Het energielabel op het EPC

In hoeverre geeft het energielabel (A+ tot en met F) volgens u een realistisch beeld van de woning?

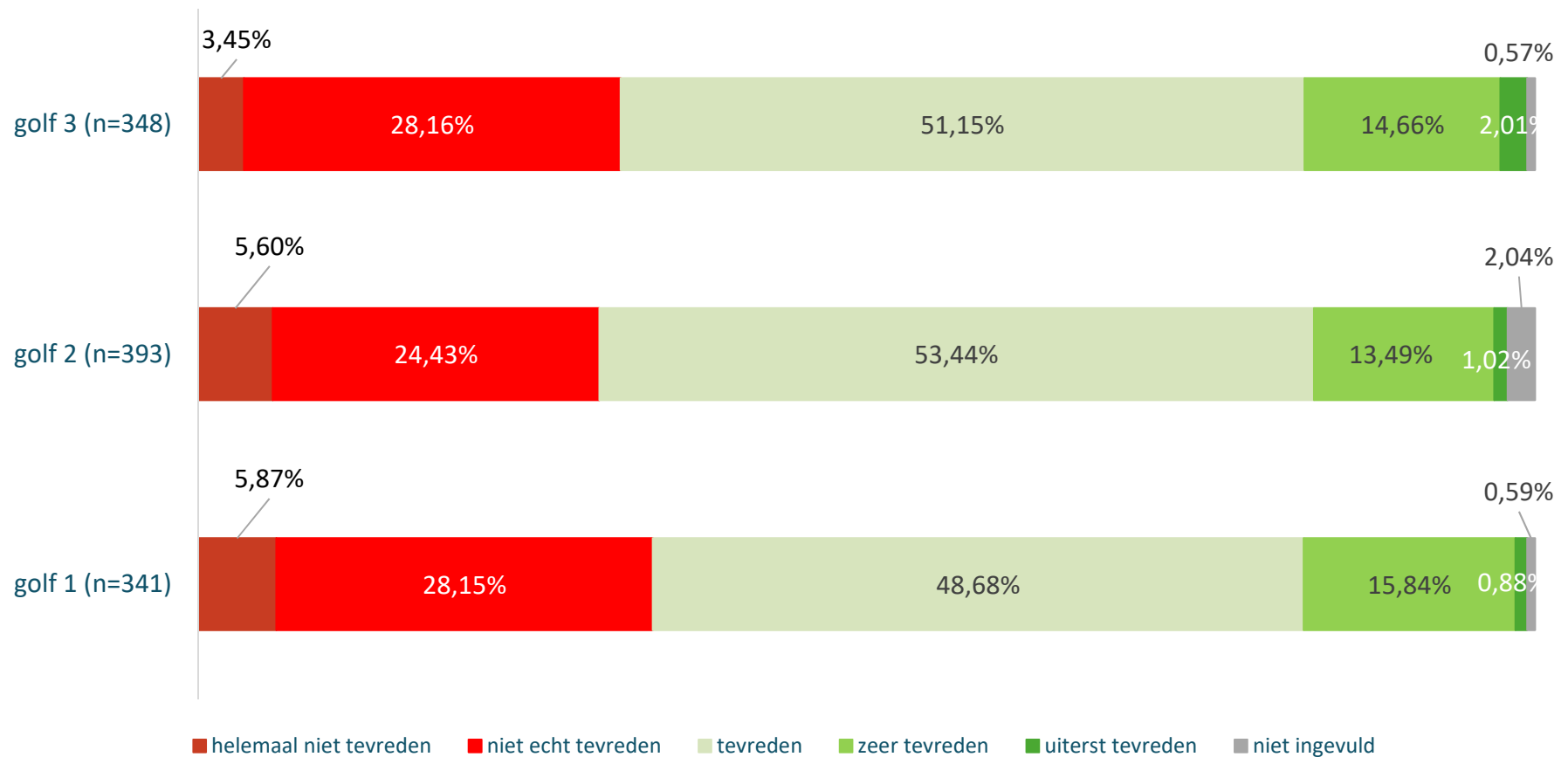


*Volgens 80% van de energiedeskundigen geeft het energielabel een realistisch beeld van de woning. Minder 'eerder niet' t.o.v. golf 2.*



# Tevredenheid over het EPC

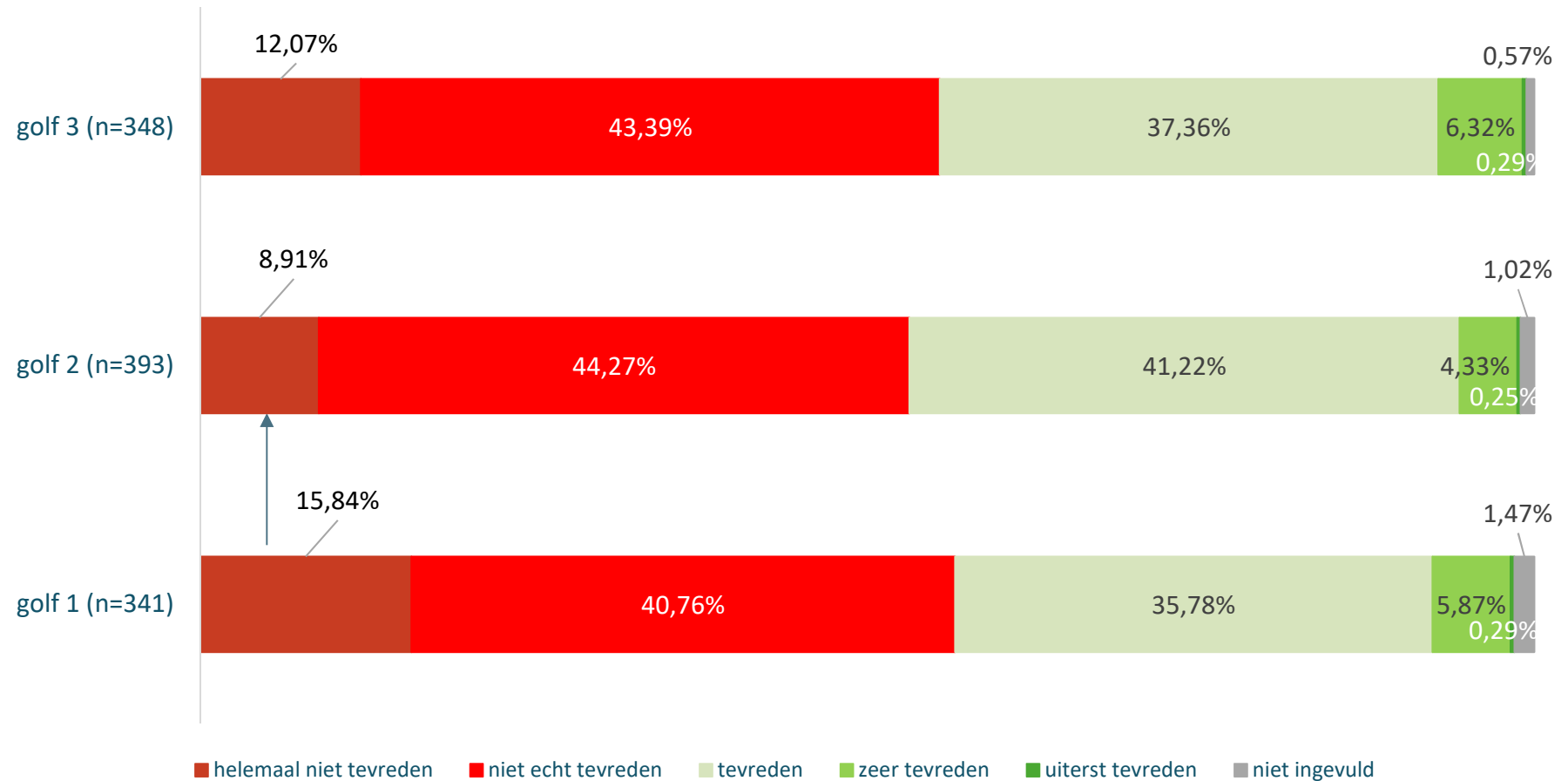
Hoe tevreden bent u over de duidelijkheid van de automatisch gegenereerde aanbevelingen voor eigenaars, kopers of huurders?



*Matige tevredenheid over de duidelijkheid van de automatische aanbevelingen. Ongeveer 2/3 tevredenen en 1/3 ontevredenen. Geen verschillen met golf 2.*

# Tevredenheid over het EPC

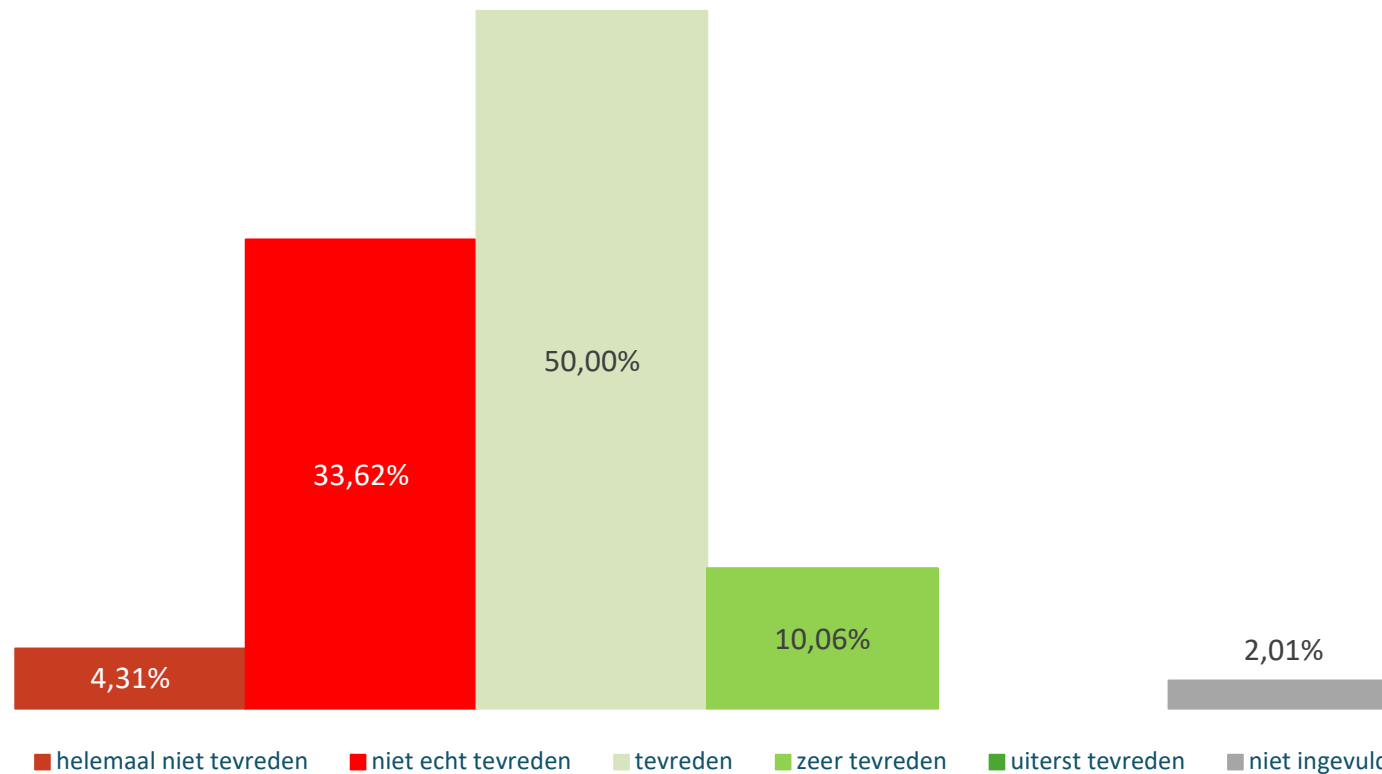
Hoe tevreden bent u over de geloofwaardigheid van de prijsindicaties bij de aanbevelingen?



*Lage tevredenheid over de geloofwaardigheid van de prijsindicaties bij de aanbevelingen. Meer dan de helft van de energiedeskundigen is ontevreden. Geen verschillen met golf 2.*

# Tevredenheid over het EPC

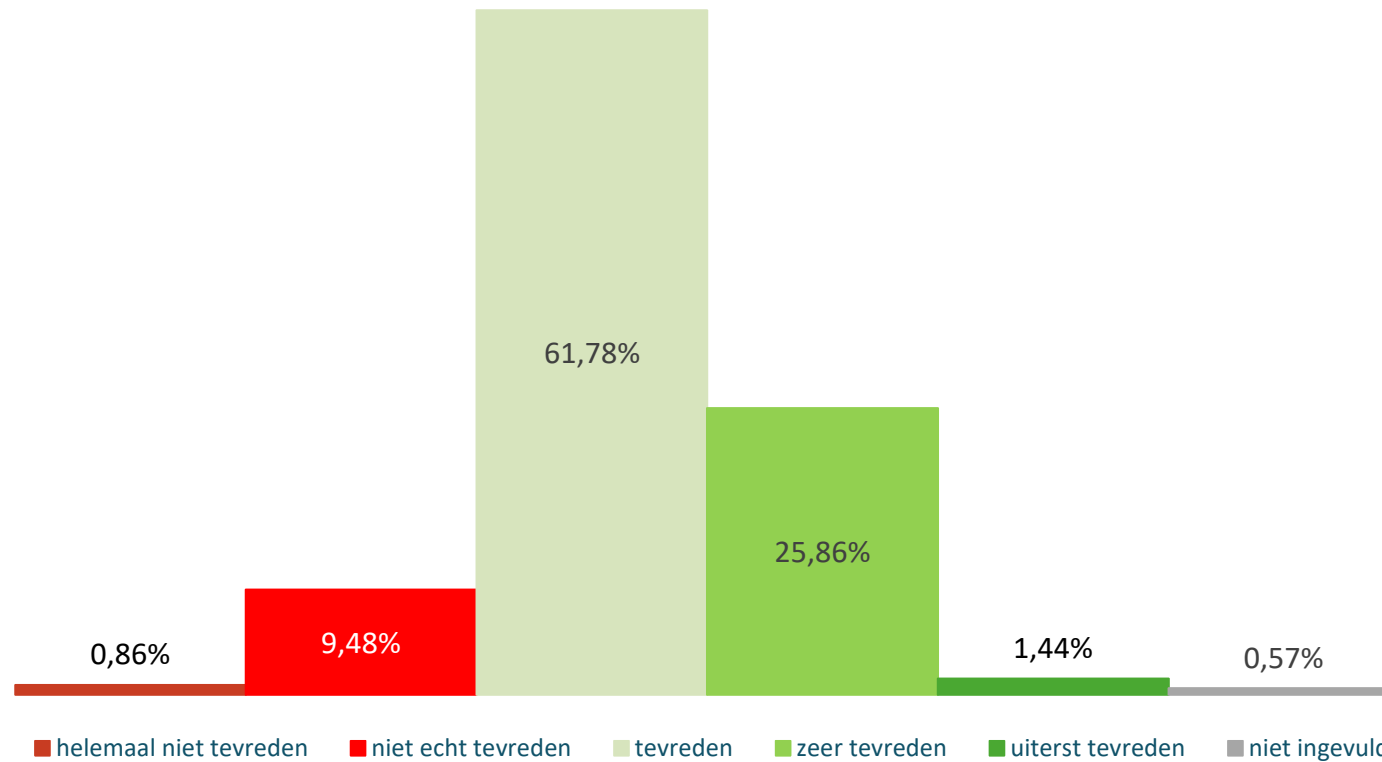
Hoe tevreden bent u over toelichting van de prijsindicaties (op het einde van het EPC)?  
(n=348)



*Nieuwe vraag in golf 3. Redelijk hoge ontevredenheid over de toelichting bij de prijsindicaties. Slechts 60% van de energiedeskundigen is hierover tevreden.*

# Tevredenheid over het EPC

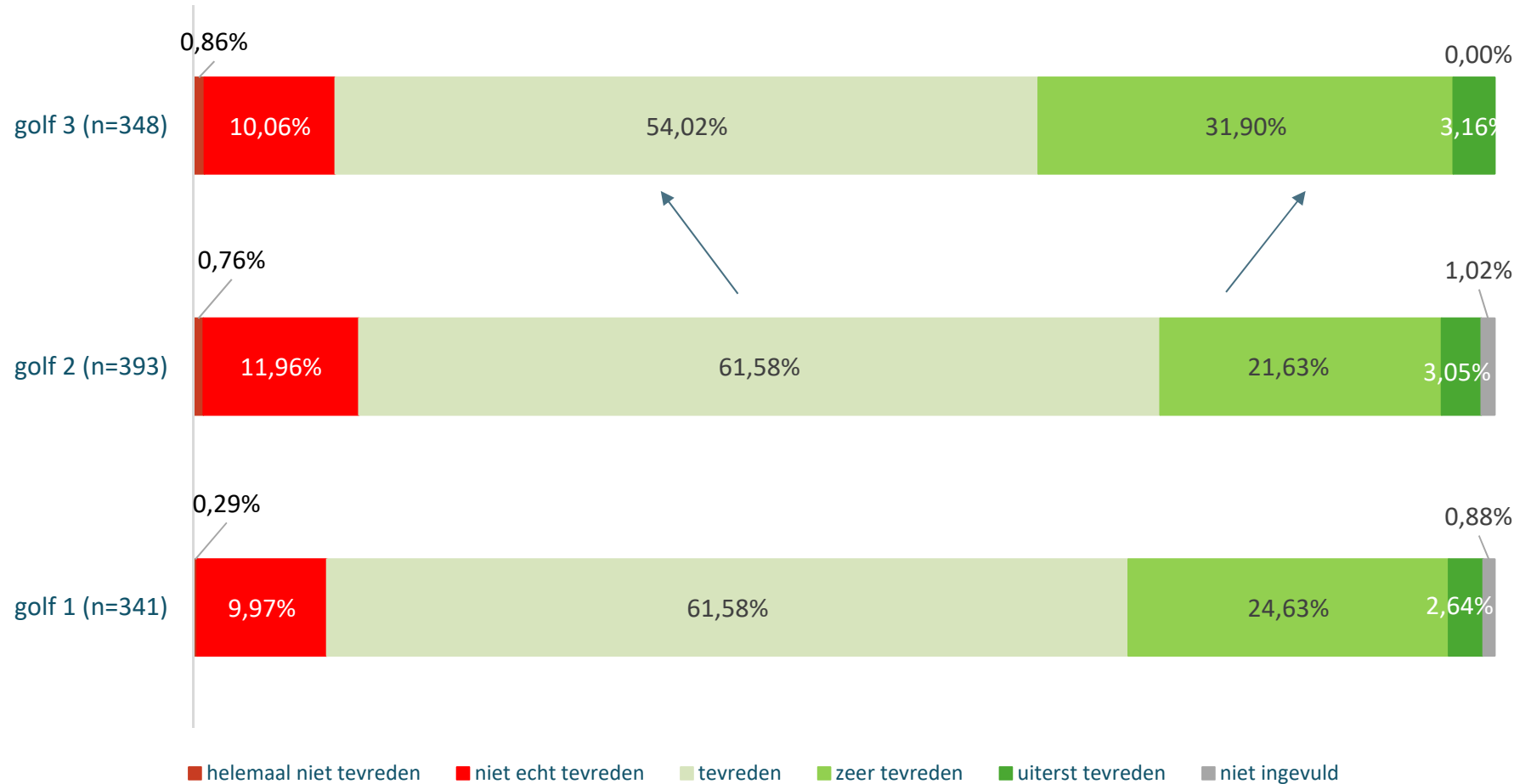
Hoe tevreden bent u over de technische informatie per onderdeel? (n=348)



*Nieuwe vraag in golf 3. 9/10 is tevreden over de technische informatie per onderdeel.*

# Tevredenheid over het EPC

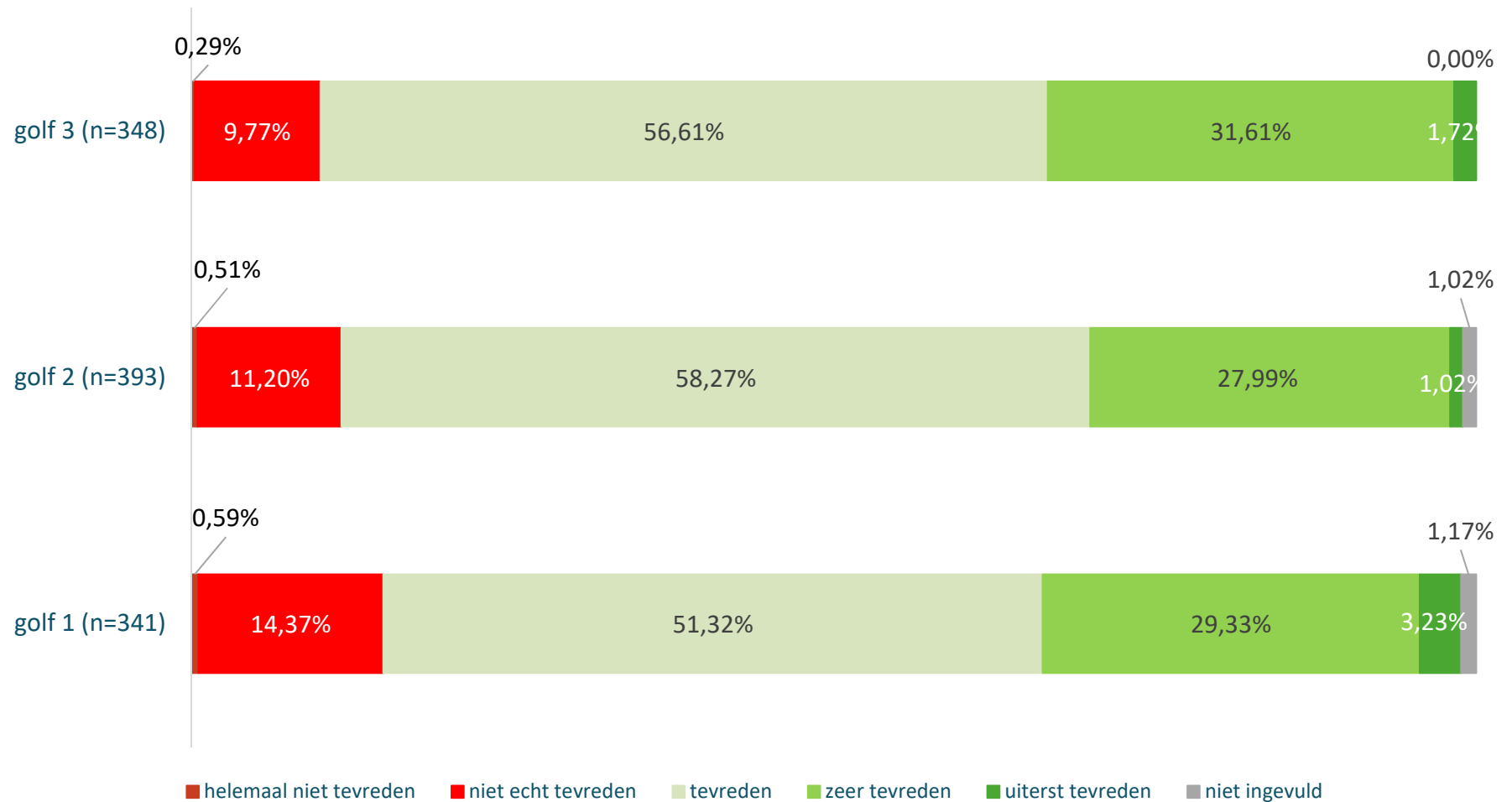
Hoe tevreden bent u over de vermelding van de invoergegevens?



*Hoge tevredenheid over de vermelding van de invoergegevens (ongeveer 9/10 tevreden). Gradatie van tevredenheid neemt toe t.o.v. golf 2.*

# Tevredenheid over het EPC

Hoe tevreden bent u over het EPC in het algemeen?

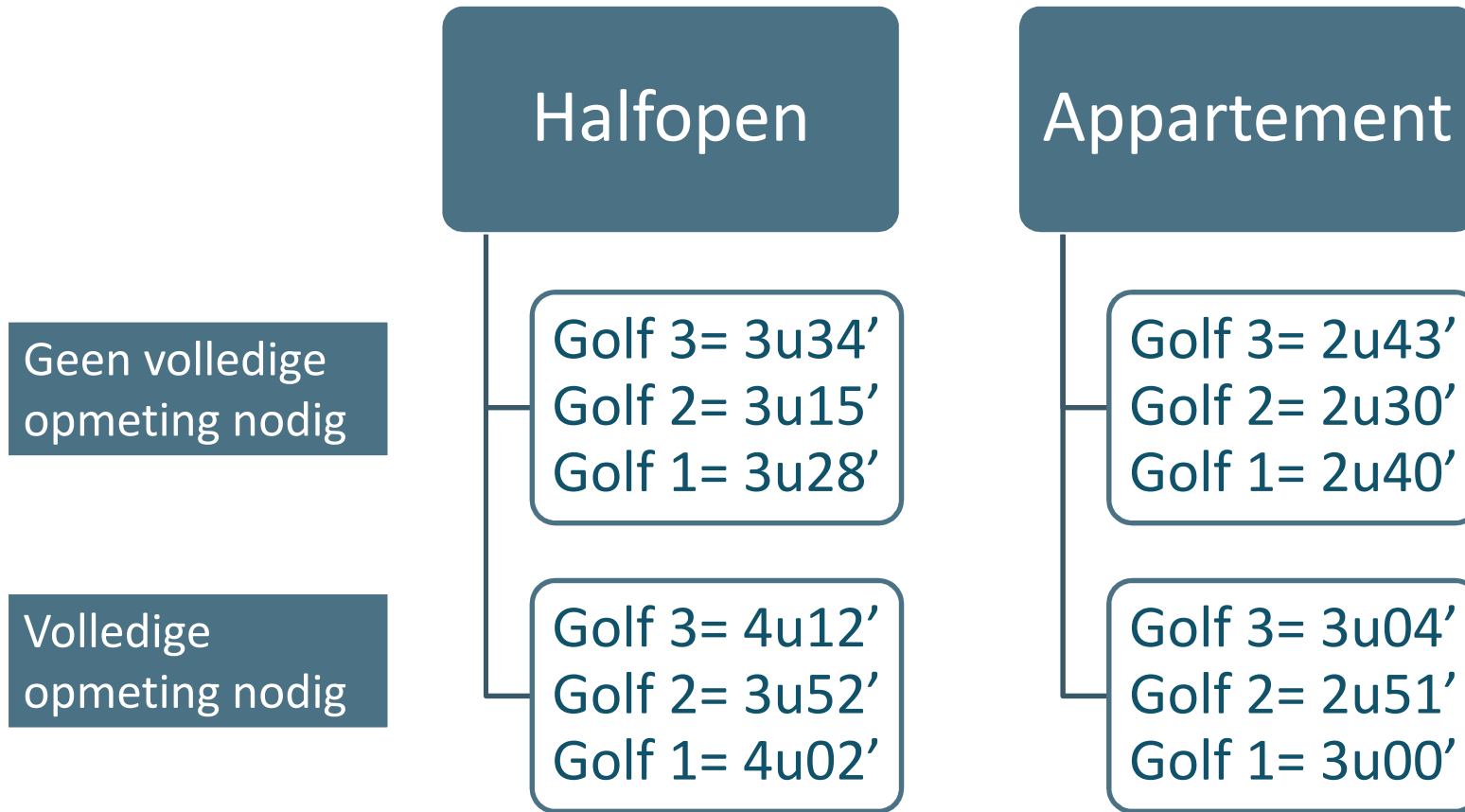


*Hoge tevredenheid over het EPC in het algemeen (ongeveer 9/10). Geen verschillen met golf 2.*



TIJDSBESTEDING EN KOSTPRIJS

# Benodigde tijd\* opmaken EPC – gemiddeldes



Tijd\* = plaatsbezoek + verwerken info en invoer in software + nazorg (toelichting EPC en advies)

*Het opmaken van een EPC voor een halfopen woning neemt ongeveer een halve dag in beslag, voor een appartement een 3-tal uur.*

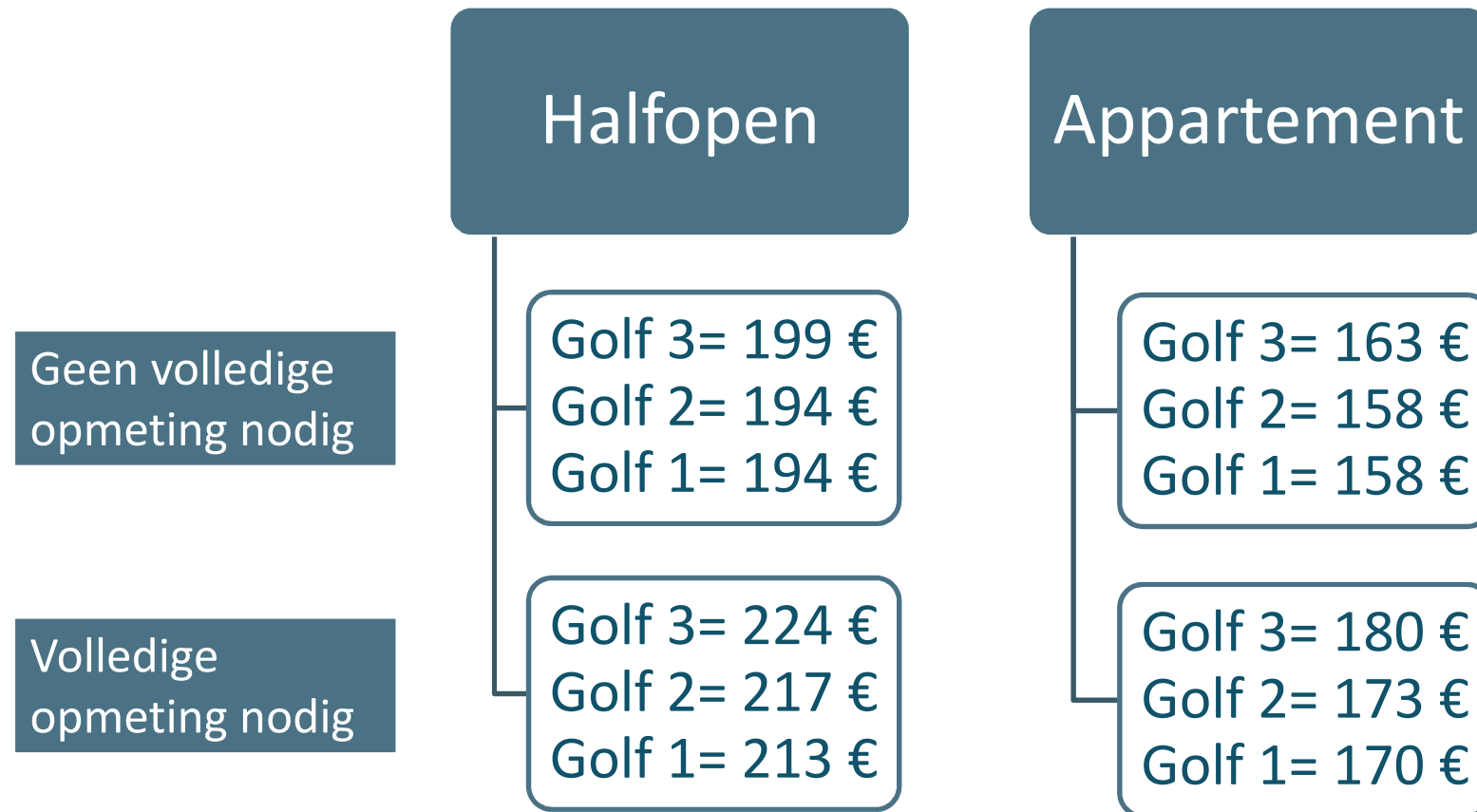


# Benodigde tijd\* opmaken EPC – gemiddeldes per categorie

benodigde tijd in uren		halfopen eengezinswoning				appartement			
		totaal	maken 30 of minder EPCs op per jaar	maken 31-99 EPCs op per jaar	maken meer dan 100 EPCs op per jaar	totaal	maken 30 of minder EPCs op per jaar	maken 31-99 EPCs op per jaar	maken meer dan 100 EPCs op per jaar
geen volledige opmeting nodig	golf 3	3u34	3u26	3u12	3u02	2u43	2u59	2u29	2u18
	golf 2	3u15	3u37	3u04	2u44	2u30	2u48	2u20	2u04
	golf 1	3u28	3u52	3u11	3u03	2u40	2u58	2u25	2u17
volledige opmeting nodig	golf 3	4u12	4u43	3u40	3u29	3u04	3u24	2u47	2u33
	golf 2	3u52	4u24	3u36	3u08	2u51	3u14	2u39	2u19
	golf 1	4u02	4u31	3u43	3u29	3u00	3u19	2u43	2u33

*Benodigde tijd daalt naargelang energiedeskundige meer EPCs opmaakt op jaarbasis. Geen verbetering merkbaar tussen opeenvolgende golven.*

# Kostprijs\* opmaken EPC – gemiddeldes



Kostprijs\* = plaatsbezoek + verwerken info en invoer in software + nazorg (toelichting EPC en advies) - alles exclusief btw

*De kostprijs voor de opmaak van een EPC schommelt tussen de 160 en 225 euro.*

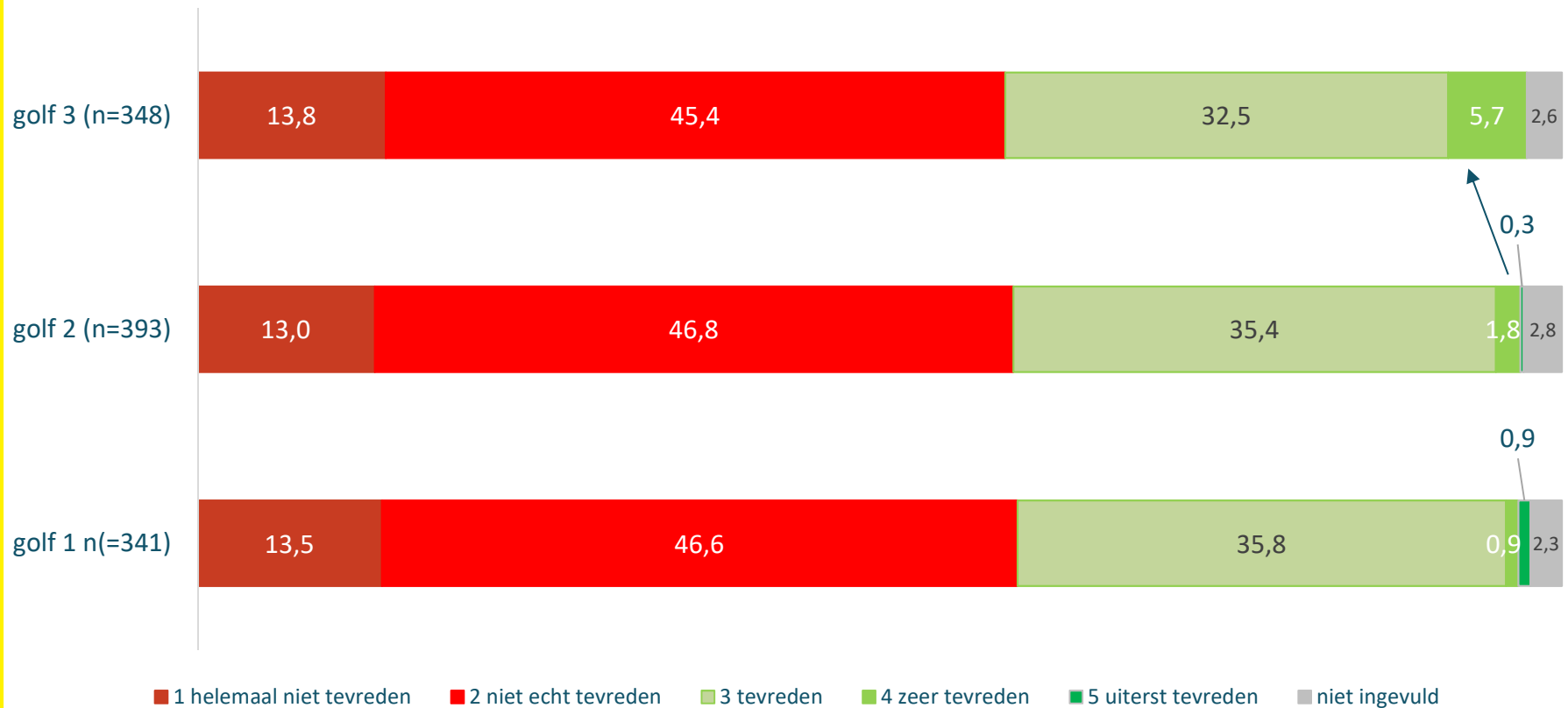
# Kostprijs opmaken EPC – gemiddeldes per categorie

kostprijs €		halfopen eengezinswoning				appartement			
		totaal	maken 30 of minder EPCs op per jaar	maken 31-99 EPCs op per jaar	maken meer dan 100 EPCs op per jaar	totaal	maken 30 of minder EPCs op per jaar	maken 31-99 EPCs op per jaar	maken meer dan 100 EPCs op per jaar
geen volledige opmeting nodig	golf 3	198,84	201,68	201,01	189,43	162,86	166,93	162,72	153,28
	golf 2	194,23	198,45	196,25	181,76	158,25	160,27	158,26	152,29
	golf 1	194,14	193,35	197,51	189,55	157,81	156,66	161,11	153,76
volledige opmeting nodig	golf 3	224,19	238,18	214,79	204,03	180,09	190,79	171,96	164,22
	golf 2	217,37	230,09	212,44	194,26	173,11	179,68	171,18	158,79
	golf 1	213,11	220,86	212,55	199,77	170,39	173,45	171,89	160,98

*Kostprijs toont dalend verloop naargelang energiedeskundige meer EPCs opmaakt op jaarbasis.  
 Kostprijzen redelijk stabiel over verschillende golven.*

# Tevredenheid over kostprijs

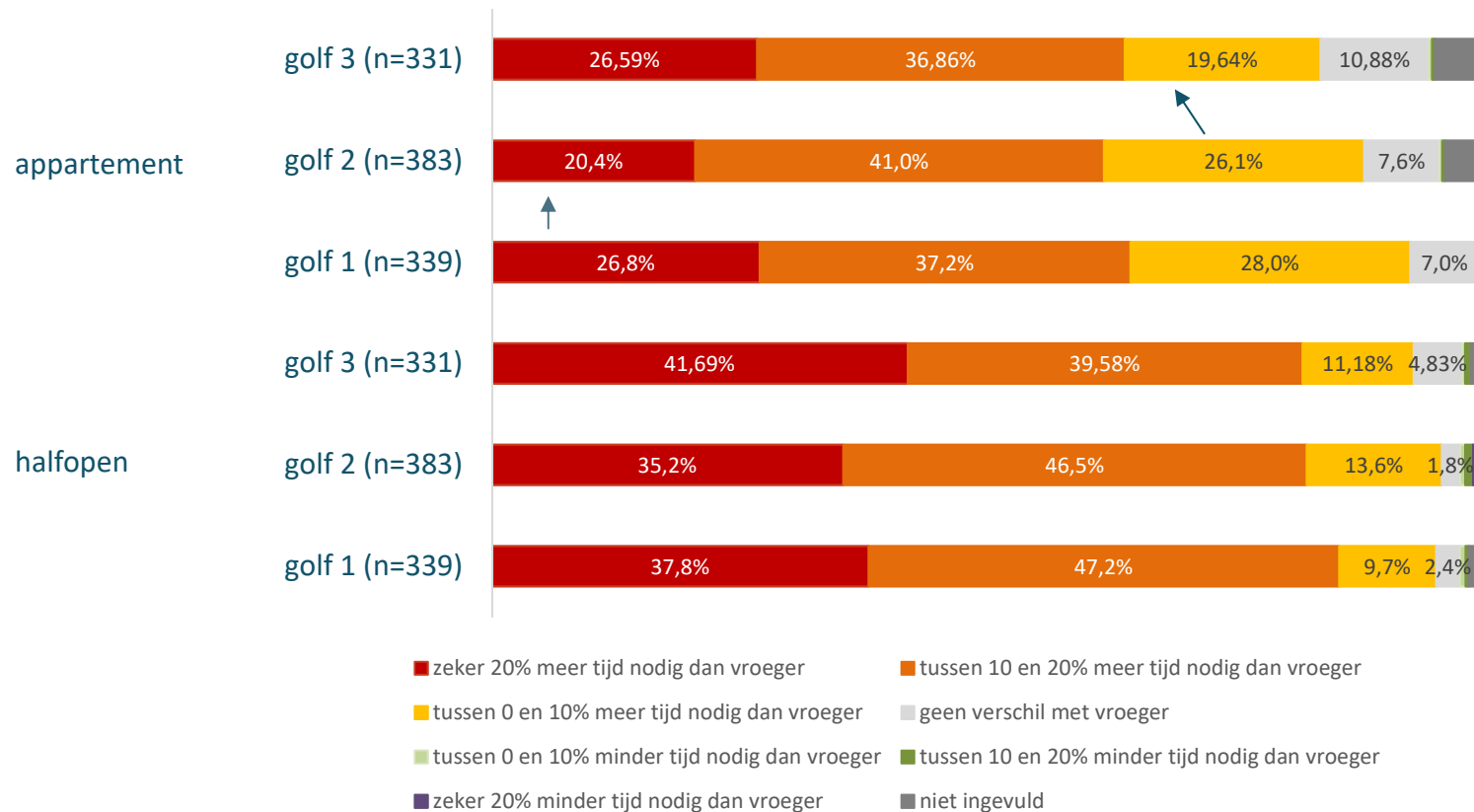
Hoe tevreden bent u over de prijs die u kan vragen voor het opstellen van een EPC attest in verhouding met de hoeveelheid werk dat dit met zich meebrengt?



60% van de energiedeskundigen is niet tevreden over de prijs die kan aangerekend worden. Toename van de categorie 'zeer tevreden' t.o.v. golf 2.

# Evolutie tijdsbesteding

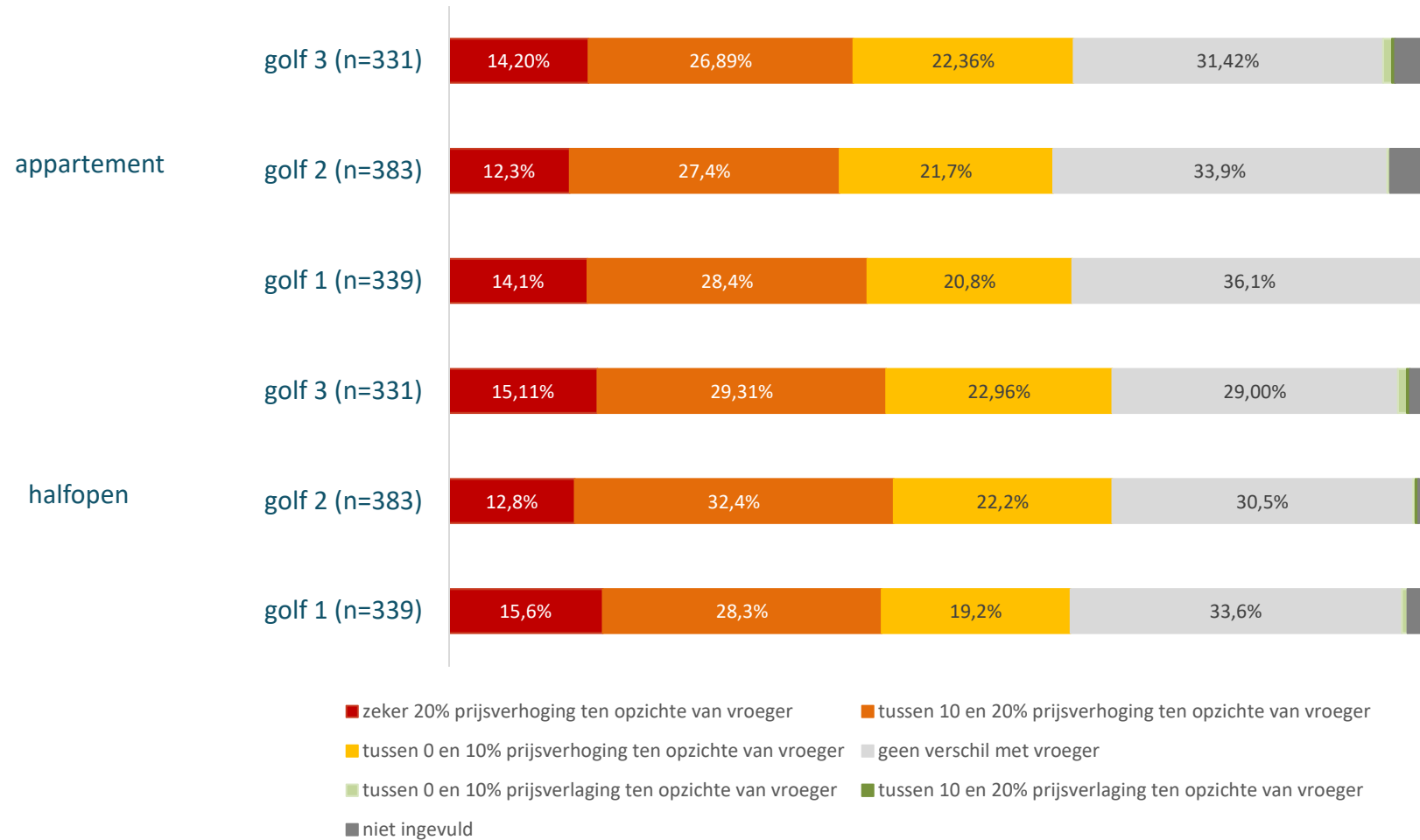
Wanneer u de volledige TIJD in beschouwing neemt nodig voor een ... (plaatsbezoek, verwerken en invoer in software, nazorg) , hoe verhoudt die zich tov de tijd die u nodig had voor het EPC zoals het voor 2019 bestond?



*Duidelijke verhoging van de benodigde tijd t.o.v. voor 2019. Voor appartementen lichte verbetering in categorie 'tussen 0 en 10% meer tijd nodig dan vroeger' in golf 3 t.o.v. golf 2.*

# Evolutie kostprijs

Wanneer u de volledige **kostprijs** in beschouwing neemt die u aanrekent voor een ..., hoe verhoudt die zich tov de kostprijs die u vroeg voor het EPC zoals het voor 2019 bestond?



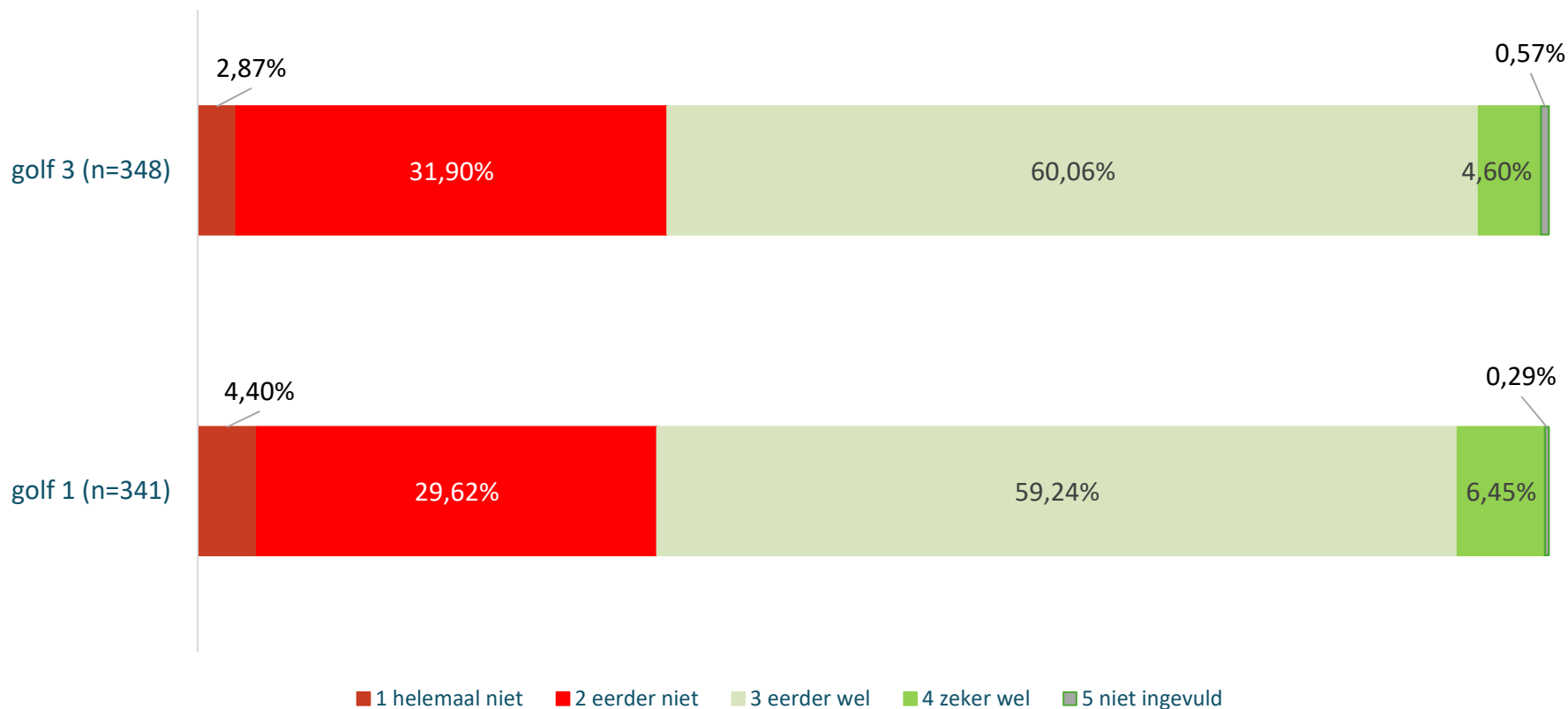
*Verhoogde tijdsbesteding vertaalt zich ook in verhoogde prijs, doch niet in dezelfde mate. Geen verschillen met golf 2.*



TEVREDENHEID EN NUT VOOR KLANTEN

# Inschatting aanmoedigen tot uitvoering

In welke mate moedigen de automatisch gegenereerde aanbevelingen op het vernieuwde EPC volgens u aan tot de uitvoering van energiebesparende maatregelen?

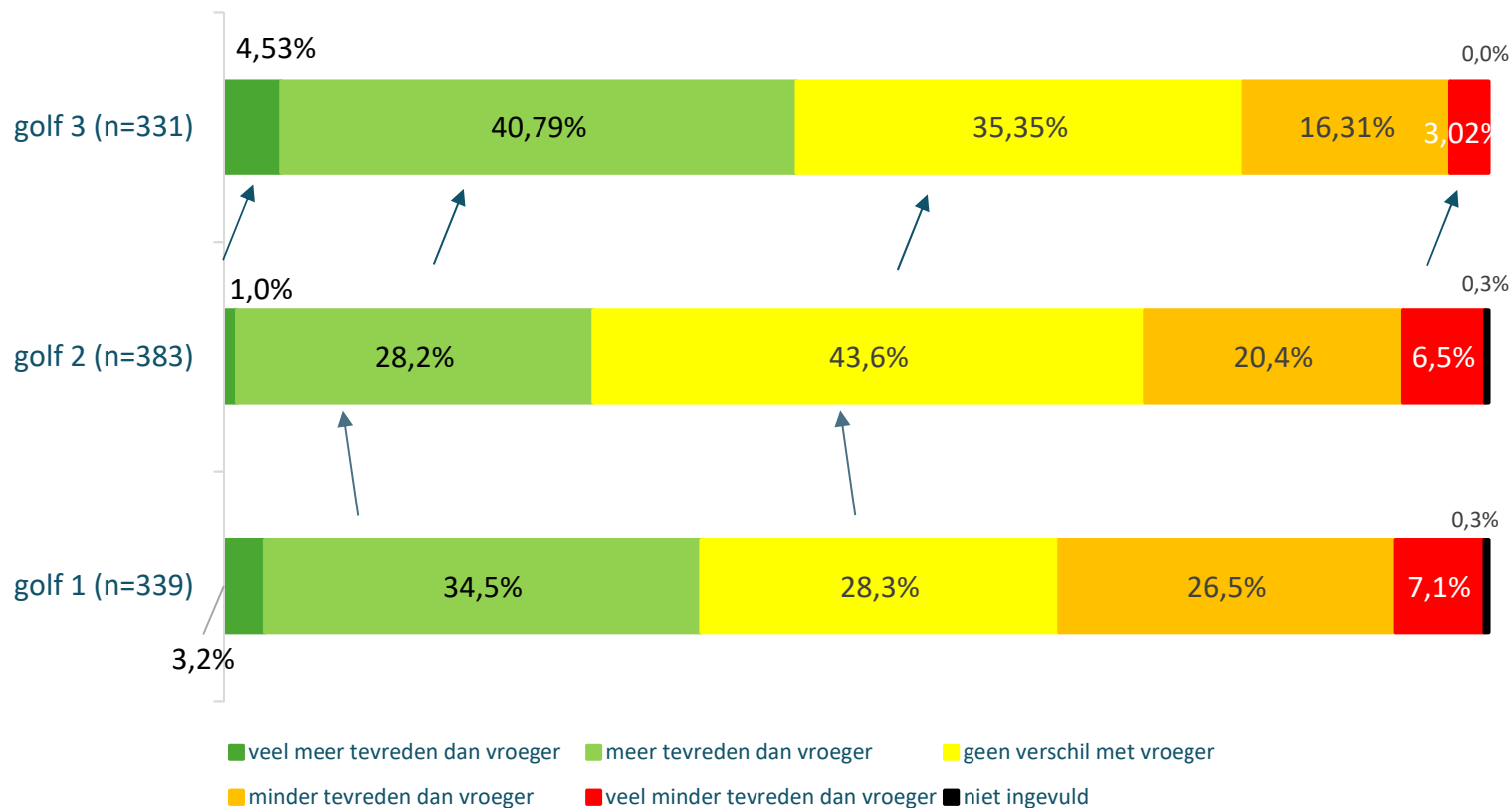


Vraag enkel gesteld in golf 1 en 3. 2 op 3 van de energiedeskundigen vindt dat de aanbevelingen aanmoedigen tot de uitvoering van energiebesparende maatregelen. 1 op 3 is daarvan niet overtuigd. Geen verschillen met golf 1.



# Inschatting tevredenheid en nut EPC bij eigenaars

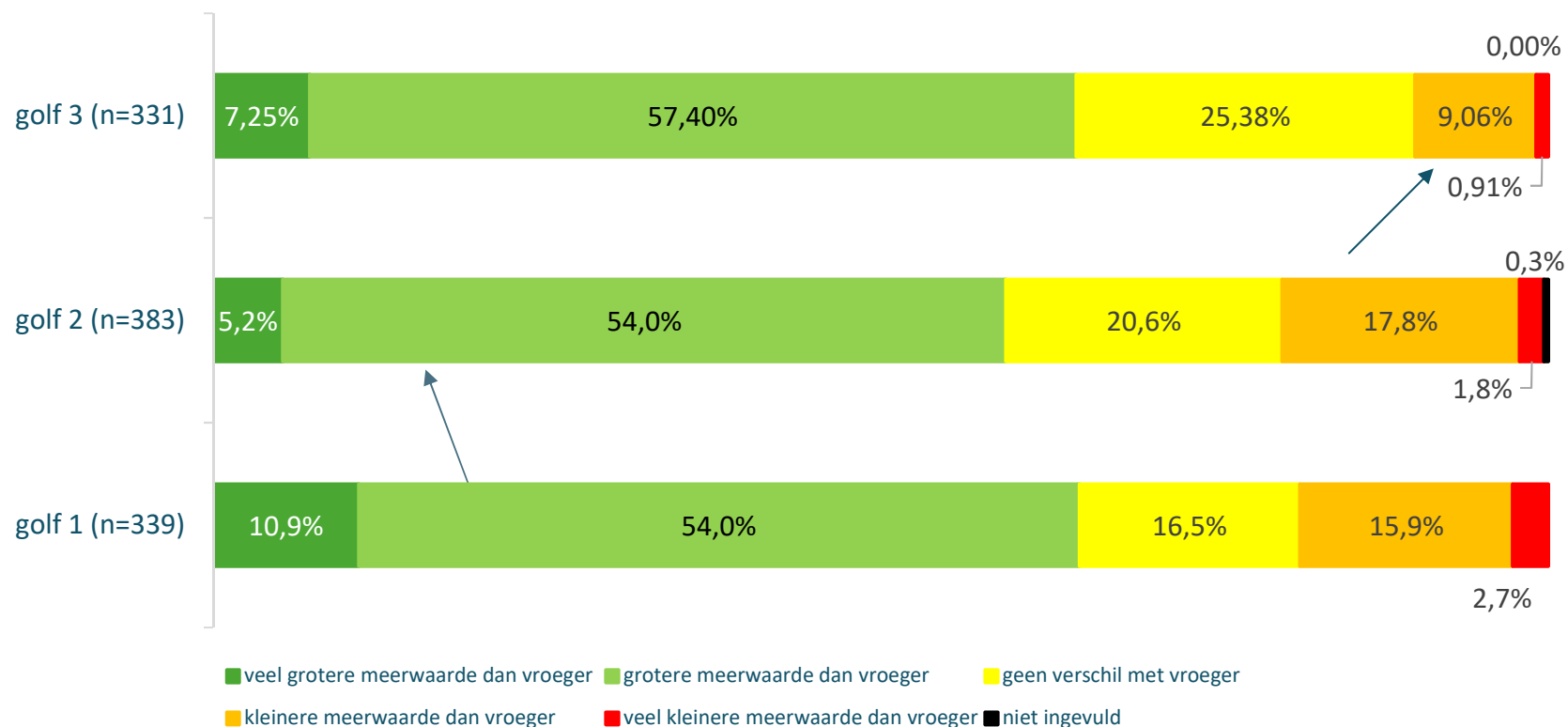
In welke mate is volgens u de eigenaar tevreden over het vernieuwde EPC t.o.v. het EPC zoals het voor 2019 werd opgemaakt?



*Volgens 45% van de energiedeskundigen is de eigenaar tevredener met het vernieuwde EPC. 1 op 5 energiedeskundigen denkt dat de eigenaar minder tevreden is. Ten opzichte van golf 2 neemt de tevredenheid significant toe ten nadele van de neutrale groep en de heel negatieve groep.*

# Inschatting tevredenheid en nut EPC bij kopers/huurders

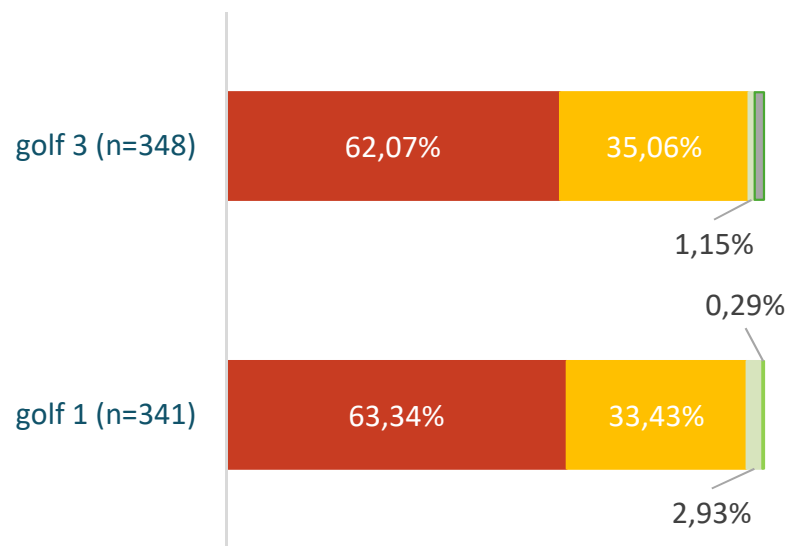
Hoe schat u de meerwaarde van het vernieuwde EPC in voor de koper of huurder t.o.v. het EPC zoals het voor 2019 werd opgemaakt?



*Volgens 65% van de energiedeskundigen heeft het vernieuwde EPC een grotere meerwaarde voor kopers/huurders. Voor 10% een kleinere meerwaarde. Afname van de groep die het EPC een kleinere meerwaarde vindt dan vroeger in golf 3 t.o.v. golf 1.*

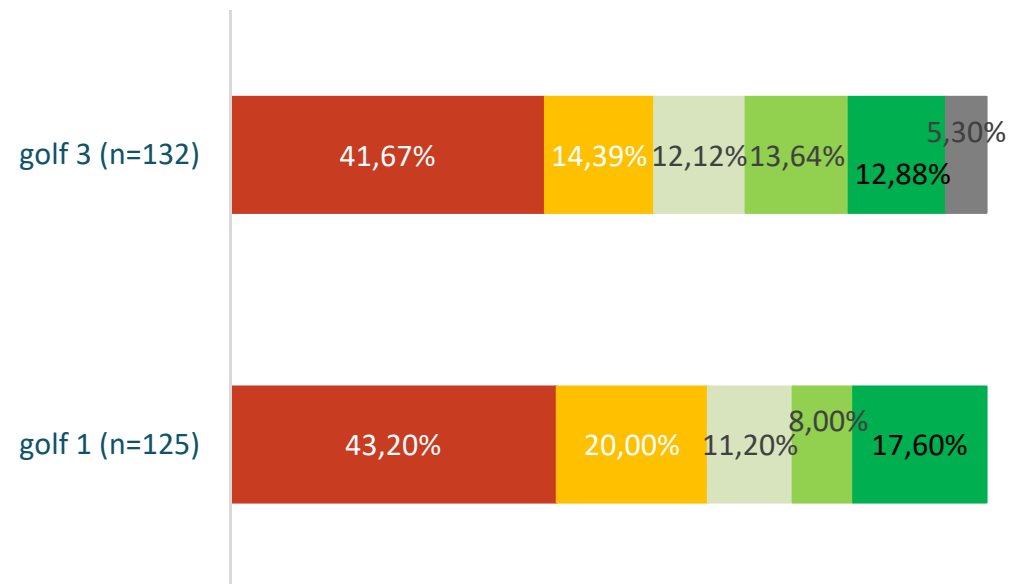
# Interesse voor vrijwillige opmaak EPC bij gebruikers

Hoe vaak ervaart u sinds 1 januari 2019 interesse om een EPC op te laten maken zonder dat dit rechtstreeks is gelinkt aan een geplande verkoop of een verhuur?



■ nooit      ■ enkele keren per jaar  
■ minstens elke maand    ■ minstens elke week  
■ niet ingevuld

Hoe vaak resulteert een dergelijke interesse voor de vrijwillige opmaak van een EPC ook daadwerkelijk in een EPC?



■ minder dan 1 keer op 4    ■ een keer op 4      ■ twee keer op 4  
■ drie keer op vier      ■ meer dan drie keer op 4    ■ niet ingevuld

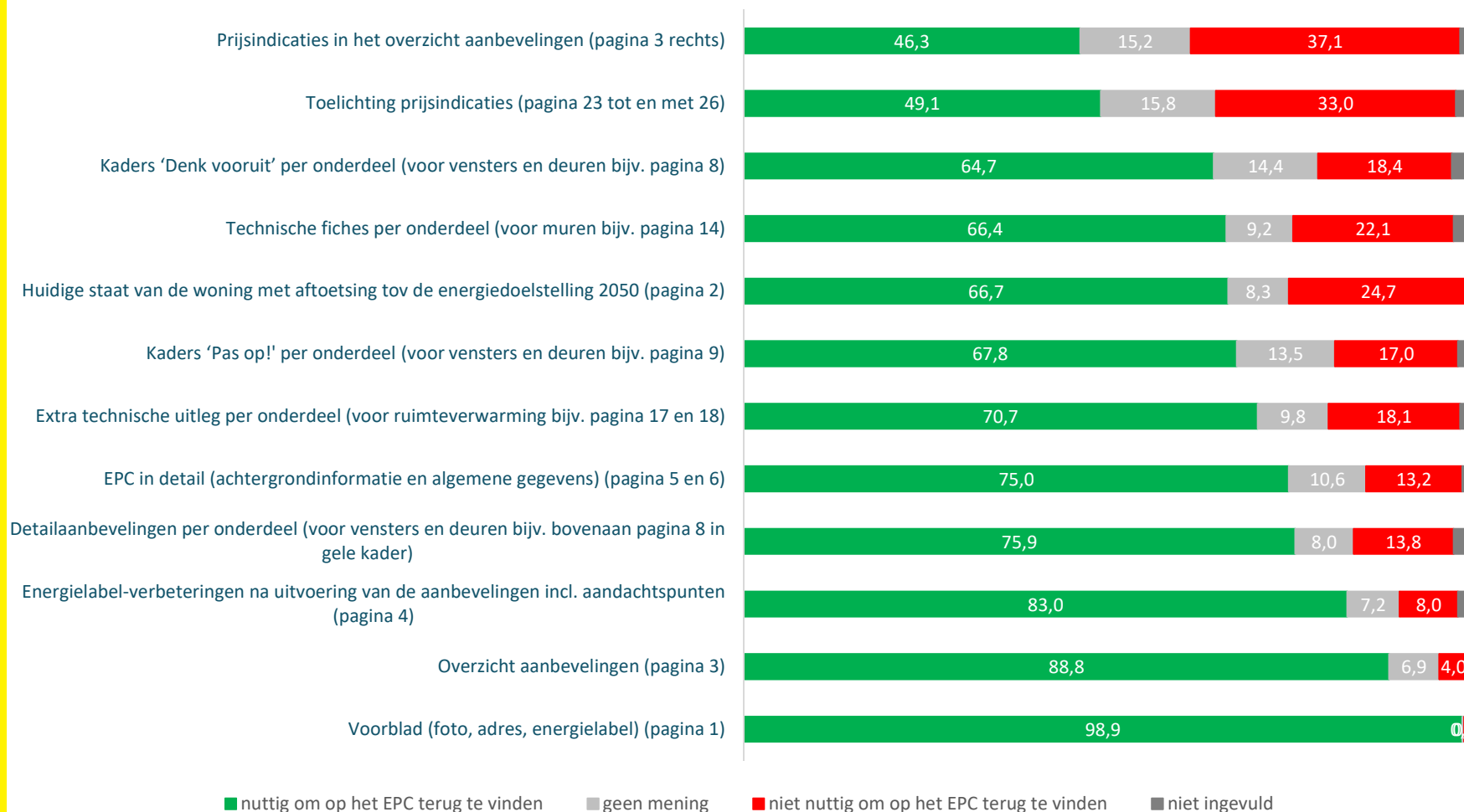
*Vragen enkel gesteld in golf 1 en golf 3. Slechts beperkte interesse in de vrijwillige opmaak van een EPC. Geen verschillen tussen de golven.*



EVALUATIE ONDERDELEN EPC

# Inschatting nut onderdelen EPC voor kopers/huurders

Is dit onderdeel, volgens u, nuttig voor de koper/huurder om op het EPC terug te vinden?



*Nieuwe vraag in golf 3. Energiedeskundigen zien het nut van prijsindicaties voor de kopers/huurders niet. Ook de aftoetsing van de woning aan de langetermijndoelstelling krijgt een hoge negatieve score.*

# Redenen waarom energiedeskundigen bepaalde onderdelen niet nuttig vinden voor de koper/huurder



## Prijzen (n=78)

- Niet relevant (23)
- Horen niet op EPC (10)
- Schrikken af (9)
- Te hoog (9)
- Te summier bepaald (9)
- Beïnvloeden verkoopprijs (8)
- Niet realistisch (8)
- Kunnen niet kloppen (6)
- Niet representatief (5)
- Niet regio-afhankelijk (5)
- Indicaties worden gezien als exacte prijzen (2)
- Moeten niet op papier (2)
- Te laag (1)



## Langetermijndoelstelling (n=27)

- 2050 is te ver weg (14)
- Aftoetsing te streng voor woningen die net niet voldoen (10)
- Langetermijndoelstelling zelf is niet realistisch (6)



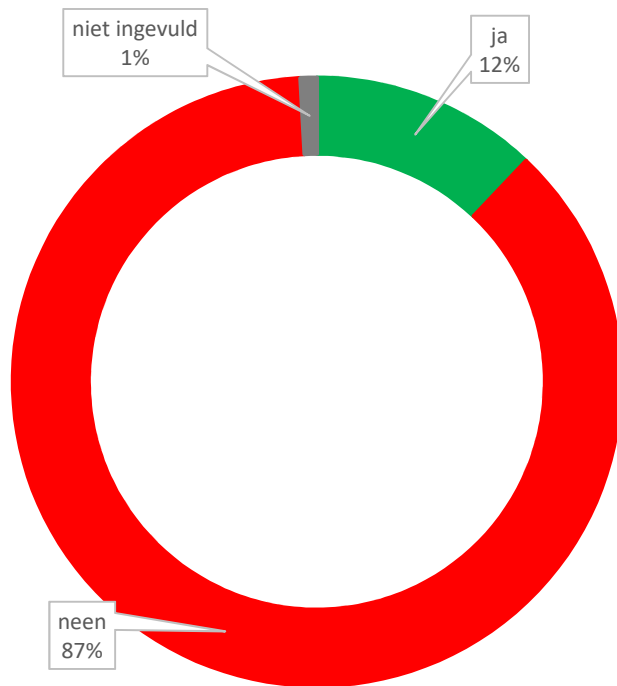
## Overige (n=66)

- EPC te uitgebreid (28)
- Technische info wordt niet begrepen / EPC is te technisch (13)
- (technische) aanbevelingen horen niet op EPC (8)
- Gebrek aan bewijslast/teveel detail leidt tot veel vragen (8)
- Technische info moet niet op papier (7)
- EPC niet meer overzichtelijk (5)
- Algemene opmerking over nut EPC (4)
- Invoergegevens te verspreid (3)
- Energieverbruik per m<sup>2</sup> leidt tot vragen (2)
- Info op EPC is te algemeen (2)
- Algemeen negatief over EPC (1)
- EPC schrikt af (1)
- Info prijzen moet niet op papier (1)

Nieuwe vraag in golf 3, (n=152)

# Ontbrekende onderdelen op het EPC volgens energiedeskundigen

Vindt u dat er onderdelen ontbreken op het EPC? (n=348)



## Top-antwoorden ontbrekende delen

- werkelijke verbruiken
- netto energiebehoefte verwarming en sww
- nuancering aanbevelingen
- verduidelijking bewijsstukken
- regenwater
- beoordeling staat
- grafische voorstelling
- woningindeling

*Nieuwe vraag in golf 3. Slechts 1 op 10 van de energiedeskundigen mist iets op het EPC.*

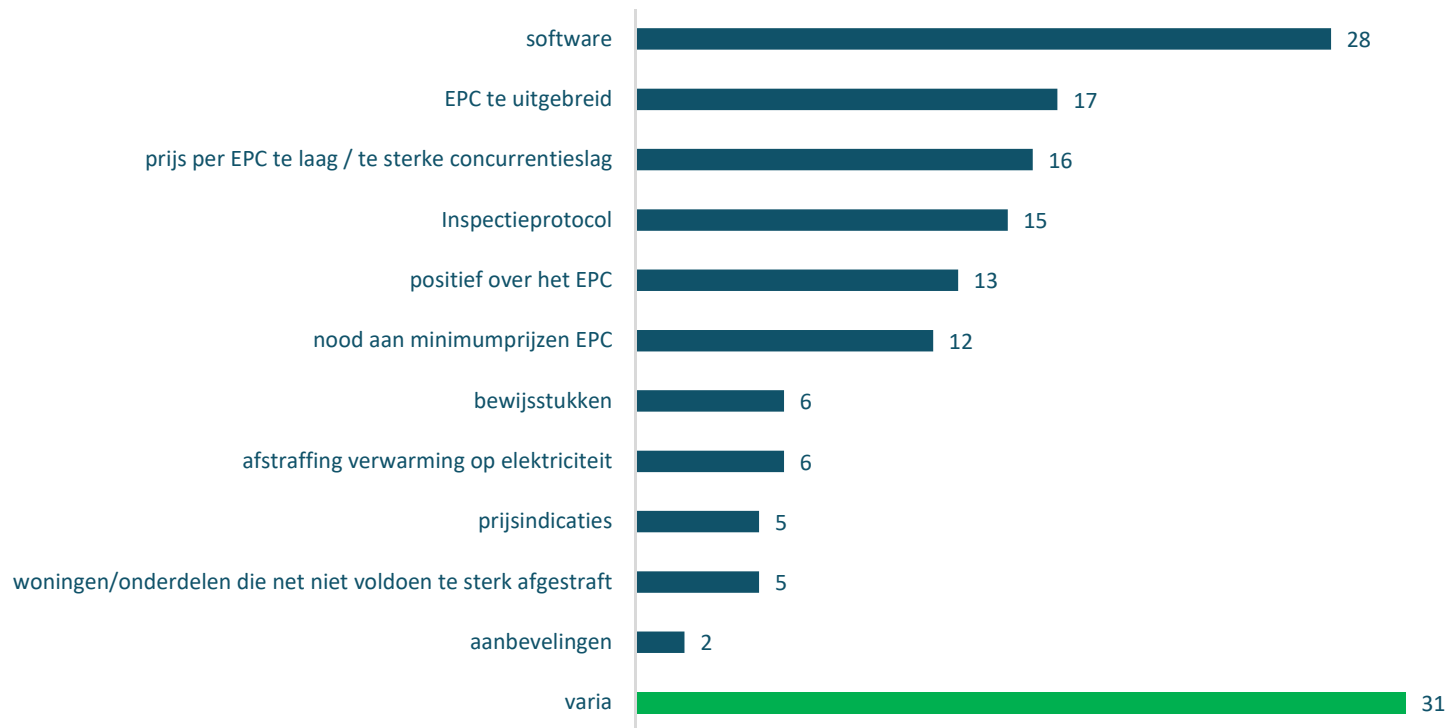


## OPMERKINGEN VAN ENERGIEDESKUNDIGEN



# Opmerkingen van energiedeskundigen over het vernieuwde EPC

Heeft u zelf nog opmerkingen over het vernieuwde certificaat die u mee wilt geven aan het Vlaams Energieagentschap? (n=117)



*Nieuwe vraag in golf 3.*



CONCLUSIES

#### Evaluatie vernieuwde EPC

- Hoge algemene tevredenheid (9/10)
- Energielabel wordt goed onthaald- zowel op vlak van duidelijkheid als wat realiteitszin betreft
- Twijfels bij de duidelijkheid van de aanbevelingen
- Ontevredenheid over de prijsindicaties gelinkt aan de aanbevelingen

#### Onderdelen EPC

- De pagina's 1, 3 en 4 van het EPC worden door energiedeskundigen als nuttigst gepercipieerd
- De prijsindicaties en de toelichtingen scoren slecht bij de energiedeskundigen
- De aftoetsing t.o.v. de langetermijndoelstelling wordt door 2/3 nuttig bevonden maar krijgt toch van 1 op 4 energiedeskundigen een negatieve score

#### Benodigde tijd

- Gemiddeld 3u04 appt, 4u12 eengezinswoning
- Duidelijke link met activiteitsgraad energiedeskundige
- Substantiële verhoging van benodigde tijd t.o.v. vroegere EPC
- Geen verbetering merkbaar tussen opeenvolgende metingen

#### Kostprijs

- Gemiddeld 180€ appt, 224€ eengezinswoning
- Link met activiteitsgraad energiedeskundige
- Verhoging van kostprijs die wordt aangerekend t.o.v. vroegere EPC, maar in mindere mate
- 60% ontevreden over kostprijs t.o.v. tijdsbesteding

#### Inschatting evaluatie voor gebruikers

- 2 op 3 energiedeskundigen vindt dat de aanbevelingen aanmoedigen tot uitvoering van energiebesparende maatregelen
- Voor eigenaars overwegend positieve evaluatie
- Voor kopers/huurders duidelijke meerwaarde

#### Vrijwillige opmaak

- Beperkte interesse in vrijwillige opmaak van EPC, los van verkoop of verhuur



MEER ONDERZOEKEN

Vlaams Energieagentschap  
[www.energiesparen.be/marktonderzoek](http://www.energiesparen.be/marktonderzoek)

[energie@vlaanderen.be](mailto:energie@vlaanderen.be)