vvsg Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

**datum**: 29 september 2026

# Verslag thematische overlegtafel toegang tot EPC-data

## 1. Contextschets

Hoofddoel: De verzamelde input dient als basis om de mogelijke alternatieve ontsluiting of ondersteuning voor toegang tot EPC-data, voor lokale besturen en energiehuizen, verder te onderzoeken.

Contextschets, juridische kader (AVG-basisbeginselen, E-Govdecreet) en huidige knelpunten → zie PowerPoint.

## 2. User stories: voor welke X doeleinden hebben jullie Y elementen uit EPC nodig?

### 2.1. Strategische renovatieplanning, wijkrenovaties en warmtetransitie

Strategische renovatieplanning, wijkrenovaties en warmtetransitie komt bij zowat alle deelnemers terug. We lichten hieronder enkele user stories uit die besproken werden tijdens de TOT.

#### 2.1.1. Lokale renovatiestrategie en warmtetransitie.

Aanjagen van (wijk)renovaties en gerichte groepsaankopen binnen het warmteplan.

- In kaart brengen uitdagingen per wijk om tot juiste strategie per wijk en prioriteitenlijst te komen
- Identificeren concentraties met slechte EPC-labels (E en F)

Gewenste data:

- EPC-label of EPC-score
- Datum EPC-attest
- Gegevens over isolatie
- Aanwezigheid zonnepanelen en geïnstalleerd vermogen

Detailniveau:
Bij voorkeur op gebouwniveau, zodat woningvoorraad per wijk in kaart gebracht kan worden. Indien niet mogelijk dan op straatniveau.

Ook anderen sluiten hierbij aan: Op statistisch niveau (zonder persoonsgegevens of exacte adres) volledige EPC data voor analyse en bepalen van strategie collectieve renovatie op wijkniveau.

Daarnaast werd aangegeven dat analyses niet noodzakelijk steeds per wijk moeten gebeuren. Ook segmentering op basis van gebouwkenmerken of doelgroepen kan relevant zijn.

### 2.1.2. lokale DPO: gerichte communicatie en activering, o.a. in kader warmtenet.

Één van centrumsteden beschreef een use case rond de aanleg van een warmtenet. De stad stelt vast dat algemene communicatie vaak onvoldoende effect heeft. Gerichte communicatie naar specifieke doelgroepen is noodzakelijk om voldoende deelname te realiseren in functie van de businesscase van het warmtenet.
Doeleinde:

- Eigenaars doelgericht informeren en motiveren (ondersteuning aanbieden) om aan te sluiten op het warmtenet.

Gewenste data:

- EPC-label of EPC-score
- Mogelijk ook informatie over bestaande verwarmingssysteem en geschiktheid voor lagetemperatuurverwarming

Hierbij werd expliciet aangegeven dat men behoefte heeft aan niet-geanonimiseerde gegevens om gerichte communicatie mogelijk te maken.

DPO VEKA: VEKA beschikt zelf niet over de info rond eigenaars. Deze info komt van kadaster. Bij deze use case zou de huurder bijvoorbeeld de brief in de bus krijgen en niet noodzakelijk de eigenaar van de woning.

Toevoeging andere centrumstad: vraag om ook naar ontsluiting van deze data (kadaster) te kijken. De stad maakte in samenwerking met de universiteit een analyse van EPC's bij huurwoningen, nadien konden hier geen verdere stappen in gezet worden omdat eigenaar niet bereikbaar was.

### 2.1.3. Warmte- en koelplannen en afbouw gasnet.

- Warmtepompklaarheid gebouwen in functie van warmteplan.
    - Dit kan per wijk/straat.
    - Waar zijn individuele versus collectieve oplossingen wenselijk?
- Specifieke aandacht voor appartementsgebouwen: waar collectief systeem en waar niet. Dit is op gebouwniveau nodig.

### 2.1.4. Energiehuis: idem

Ook de Energiehuizen zien EPC-data als een belangrijke bron voor:

- warmtenetstudies, bv. Roeselare: op adres gegevens nodig over collectieve/individuele stookinstallaties, isolatie, EPC-score, aantal appartementeenheden, …
- uitdienstnameplannen gasnetten: lokale besturen zullen voldoende inspraak moeten hebben in hoe concreet tot stand komt. Data als type verwarming,

bouwjaar, isolatie zijn belangrijk om prioritering te maken. Dit kan geanonimiseerd op wijkniveau: prioritering van wijken op basis van isolatiegraad, bouwjaar en verwarmingstype.

Detailniveau:
voor de toepassing volstaat doorgaans straatniveau, al is ook kennis over collectieve installaties in appartementsgebouwen belangrijk.

## 2.2. Energiehuizen: invulling taken energiehuis, begeleiding en adviesverlening

### 2.2.1. Invulling taken energiehuis, renovatiebegeleiding betrokken woning

Voor renovatiebegeleiding wensen energiehuizen voorafgaand aan huisbezoek toegang tot EPC-data van de betrokken woning. Ook de energiescanners willen we toegang geven tot de EPC-data om takenpakket efficiënter te kunnen uitvoeren.

- Voorbereiding plaatsbezoeken
- Voorbereiding energiescans
- Snellere en gerichtere advisering

Gewenste data:

- Volledige EPC-inhoud
- EPC gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen

Toegang via API-koppeling indien mogelijk, CRM energiehuis momenteel nog niet op uitgerust maar binnenkort wel.

### 2.2.2. Aanvulling vanuit andere energiehuizen: idem

Verder is ook de vorm belangrijk. Graag een EPC-document voorbereidend aan loketbezoek zoals de woningeigenaar zelf ontvangt. Mogelijke rechtsgrond: MijnVerbouwBegeleiding. Ook toegang tot woningpas wordt aangehaald.

### 2.2.3. Advies rond fossielvrije verwarming

Momenteel maken adviseurs hiervoor gebruik van berekeningsmethodieken en tools zoals Heatload. Toegang tot EPC- en EPB-gegevens vooraf voor duidelijkere voorstudie kunnen zorgen zodat adviseurs met meer expertise en technische diepgang bewoners kunnen begeleiden. Voor appartementen wordt 1 geïnteresseerde bewoner vaak aangegrepen als toegangspoort tot volledige gebouw. Hoe meer gegevens beschikbaar hoe beter ook verhuurder die niet aanvankelijk niet wil investeren kunnen toeleiden en wijzen op CA-verplichting.

## 2.3. Conformiteitsattest en handhaving Codex Wonen

### 2.3.1. handhaving Codex Wonen

Inzet EPC-data voor voorbereiding van handhaving conformiteitsattesten (vanaf 2028 huurindexatieverbod, vanaf 2030 incl. ECP-voorwaarden verbod verhuur) in kader van Codex Wonen:

- Voorbereiding toekomstige verplichtingen rond conformiteitsattesten: Woningen identificeren die mogelijk niet voldoen

- Informeren eigenaar-verhuurders over ondersteuning via Energiehuis

Gewenste data: focus ligt in eerste instantie op woningen met slecht EPC-label E en F en op kerngetal/berekende EPC-score.
Detailniveau: woningniveau

### 2.3.2. Aanvulling andere stad: idem, controle op conformiteitsattest

- Controle: start met slechtste EPC-labels
- 38% huurwoningen → rechtstreeks aanspreken eigenaars
- Informatie op maat en sensibilisering

Gewenste data: EPC-label/score

### 2.3.3. Aanvulling andere stad: idem, verplicht conformiteitsattest

De stad werkt al 5-tal jaar met verplicht conformiteitsattest (eerst volgens bouwjaar, intussen alle huurwoningen). Binnen intergemeentelijk subsidietraject werd beslist om alle woningen met EPC-label F actief op te volgen. In 2027 verschuift de focus naar woningen met EPC-label E. De gemeente beschikt over zo'n 2500 EPC-scores (via de verhuurders zelf verkregen) maar mist nog een 500-tal dossiers. Toepassing:

- Aanschrijven eigenaars → persoonlijke brief zorgt voor heel veel reactie
- Informatie over verplichting en beschikbare renovatiepremies
- Opvolging en analyse van renovatieresultaten/effect maatregelen.

Gewenste data:

- EPC-label
- Historische EPC-data. Deze verdwijnt bij (nieuw/vervallen) attest, wat problematisch is voor opvolging en analyses
- (+ zie toevoeging WVI hieronder)

Detailniveau: adresniveau

Toevoeging Energiehuis: Ook typologie van het gebouw is belangrijk aangezien het verstrengingspad een onderscheid maakt tussen open en gesloten gebouwen. Verder is het bouwjaar ook belangrijk: sommige gemeenten verplichten het conformiteitsattest in functie van bouwjaar, zoals bovenstaande stad vroeger deed. Ze halen die informatie uit het kadaster & lokale besturen hebben meer mogelijkheden om databronnen te combineren maar er wordt gepleit om zoveel mogelijk met single source te werken i.p.v. datasets te moeten linken/combineren.

### 2.3.4. Premie met toekenningsvoorwaarden op basis van EPC

Één van de steden wil graag een verhuurderspremie lanceren voor verhuurders met een EPC C.
Gewenste data:

- EPC-score
- Historische EPC-data. Deze verdwijnt bij (nieuw/vervallen) attest, wat problematisch is voor opvolging en analyses

Detailniveau

- Op adres

### 2.4. Monitoring

#### 2.4.1. Verhouding verschillende warmtebronnen i.k.v. CO2-inventarissen

De stad beschikt momenteel over gegevens rond gas- en elektriciteitsaansluitingen, maar heeft weinig zicht op andere verwarmingssystemen. De verhouding van de verschillende types verwarmingsbronnen wordt momenteel ingeschat op basis van oude gegevensset EPC-databank (2018).
Detailniveau: voor deze toepassing volstaan geaggregeerde gegevens op stadsniveau (emissie-inventaris), statistische sector (interessant voor energiehuis), eventueel wijkniveau.

## 3. Aanvulling doeleinden op basis van verzamelde info uit eerdere EFRO-traject

Zie slide 9 powerpoint

### 3.1. Identificeren potentiële noodkopers (Noodkoopfonds)

Één van de deelnemers gaf aan EPC-data te willen benutten om eigenaars-bewoners met financieel kwetsbaar profiel en slechte woonkwaliteit beter te identificeren (nood zowel bij energiehuis als lokale besturen via IGS). De uitdaging is dat veel potentiële doelgroep niet gekend is bij OCMW's of andere hulpverleningskanalen. Het idee werd besproken om EPC-data te gebruiken als eerste selectiecriterium om potentiële doelgroepen voor ondersteuningstrajecten actief op te sporen en vooral af te bakenen. Het EPC-label is een deel van de puzzel maar geeft geen inzicht in de financiële kwetsbaarheid.

### 3.2. Differentiëring/vrijstelling gemeentelijke opcentiemen

Één van de aanwezige Energiehuizen kreeg de opdracht van de lokale besturen om onderzoek te doen naar de mogelijkheden van een differentiatie in gemeentelijke opcentiemen. Één van de ideeën is aanpassing gemeentelijke opcentiemen na investering in warmtepomp. Graag dit doeleinde dus zeker behouden binnen het traject.

Daarnaast is er ook de vraag naar correctie van onroerende voorheffing, EPC-data zou voor correctere berekening van kadastraal inkomen kunnen dienen.

### 3.3. Gerichte communicatie versturen i.k.v. verbod op verwarming met steenkool (/mazout)

Er heerst de frustratie dat steenkool/stookolie niet in beeld is. Één van de deelnemende steden wil graag actie ondernemen op dit thema, actief stimuleren, informeren, sensibiliseren maar heeft geen zicht op waar dit zich bevindt.

Verduidelijking VEKA n.a.v. vraag i.v.m. rechtsgrond: steden en gemeenten hoeven geen nieuw aanbod (subsidie, …) te ontwikkelen om rechtsgrond te hebben, maar het doeleinde dient wel ergens voldoende beschreven te zijn. Dit kan ook het geval zijn in bv. een warmteplan, luchtkwaliteitsplan, …Deze rechtsgrond moet wel concreet genoeg zijn, een doeleinde zoals “fossielvrije verwarmen tegen 2050” (zoals in de EPBD) wordt vaak als niet-proportioneel beschouwd om persoonsgegevens vrij te geven.

## 4. Technische randvoorwaarden en gewenste ontsluitingsvormen: ‘op welke Z manieren kan die data naar jullie ontsloten worden?’

**API**

Verschillende deelnemers die API-ontsluiting als voorkeursoplossing. Bijvoorbeeld met CRM-systeem van energiehuizen die hierover beschikken. Niet alle energiehuizen beschikken hierover, één van de Energiehuizen pleitte voor één centraal platform/toegangspunt waarin alles beschikbaar is, gekoppeld aan MijnVerbouwLoket. Een ander Energiehuis haalde aan om extra ‘hindernissen’ voor de burger (bv. toestemming die gegeven moet worden via itsme of andere) zoveel mogelijk te vermijden maar toegang voor Energiehuis decretaal te verankeren (net zoals bij controle kredieten). VEKA kadert dat er geen toestemming mag gevraagd worden bij een dienstverlening aangezien hier een machtsverhouding speelt.

**MAGDA**

Lokale besturen gebruiken vandaag reeds MAGDA-koppelingen en sommige deelnemers zien dit als geprefereerde route. Aandachtspunten:

- Finaliteit moet aangegeven worden
- Toegang wordt gelogd
- Nog te onderzoeken of bij het binnenhalen alle info gekoppeld is aan GIS-coördinaten (en dus detailniveau automatisch woning is). Visuele weergave is handig. VEKA koppelde hierover nadien terug dat een GIS-ontsluiting momenteel niet beschikbaar is.

**GIS-licenties**

Niet alle organisaties beschikken over GIS-licenties. Voor een groot deel van de deelnemers was dit wel het geval. Toch zullen ook  alternatieve ontsluitingsvormen nodig zijn (geoloketten, analyses op excelbestanden, …).

## 5. Juridische aandachtspunten en drempels

Een terugkerend aandachtspunt is het ontbreken van een duidelijke juridische basis voor bepaalde vormen van gegevensdeling. Meerdere deelnemers gaven aan dat eerdere pogingen om afzonderlijke protocollen af te sluiten moeilijk of weinig succesvol waren. Er wordt onderzocht of een algemene beraadslaging (via VCMP: Vlaams Controleorgaan

voor de verwerking van persoonsgegevens) een alternatief kan zijn in samenwerking met VVSG. Lokale besturen zouden dan via een toetredingsverklaring kunnen aansluiten. Wel blijft vereist dat: doeleinden voldoende duidelijk omschreven zijn, rechtsgrond aanwezig is, proportionaliteit aangetoond wordt. De aanwezige deelnemers zien dit als een goede piste.

- vele gelijkaardige uitdagingen, beraadslaging voor een aantal generieke zaken zou vermijden dat iedereen een afzonderlijk protocol moet opmaken.
- Enkele deelnemers probeerden al een protocol op te maken maar DPO's liepen hierop vast: veel info om in te vullen, niet altijd even duidelijk wat moet ingevuld worden, …

Qua rechtsgrond warmtetransitie en aansluiting warmtenetten wordt ook nog verwezen naar EED, EPBD, 100-wijkenplatform waarbij juridische aspecten uitgewerkt werden. Te onderzoeken of dit proportioneel en concreet genoeg is.

De rechtsgrond is best zo specifiek mogelijk (proportionaliteitsbeginsel AVG), bv. premies (persoonsgebonden) versus engagement i.k.v. Burgemeestersconvenant waarbij je de info ook op een andere manier zou kunnen vergaren.

## 6. Verdere afspraken en traject

De thematische overlegtafel kadert binnen de onderzoeksfase die bij VEKA loopt. Het verslag kan als basis dienen voor aanwezige deelnemers om het gesprek hierover verder aan te gaan met thematische collega's (bv. data, GIS, ICT, lokale DPO, ..) en input na te bezorgen. Deelnemers die graag verder betrokken blijven bij eventuele vervolgstappen binnen het traject mogen dit eveneens signaleren.