

De energie-efficiëntie van de Belgische woningen en haar impact op de woningprijzen



Peter Reusens
Econoom
Nationale Bank van België

ABSTRACT

The price difference between energy-efficient and energy-inefficient houses has increased over the past decade. And it may even become bigger due to the high energy and construction prices and the future renovation obligations. Although the energy efficiency of the sold homes has improved over the past ten years, it will have to improve a lot more in order to meet the climate targets by 2050. However, there are several supply and demand side impediments and all actors involved – households, government, financial sector and construction sector – have an important role to play in overcoming them. Finally, it is important to take into account the improving energy efficiency when drawing up house price indices.

Het prijsverschil tussen energiezuinige en energieverblindende huizen is het voorbije decennium toegenomen. De hoge energie- en bouwrijzen en de toekomstige renovatieverplichtingen kunnen er bovendien voor zorgen dat dat nog groter wordt. Hoewel de energie-efficiëntie van de verkochte woningen het voorbije decennium is verbeterd, zal deze nog aanzienlijk verder moeten toenemen om de klimaatdoelstellingen tegen 2050 te halen. Hierbij zijn er verschillende drempels aan zowel de aanbod- als de vraagzijde en hebben alle betrokken actoren – gezinnen, overheid, financiële sector en bouwsector – een belangrijke rol om deze te overwinnen. Tot slot is het belangrijk om de verbeterende energie-efficiëntie in rekening te brengen bij het opstellen van woningprijsindices.

Intro

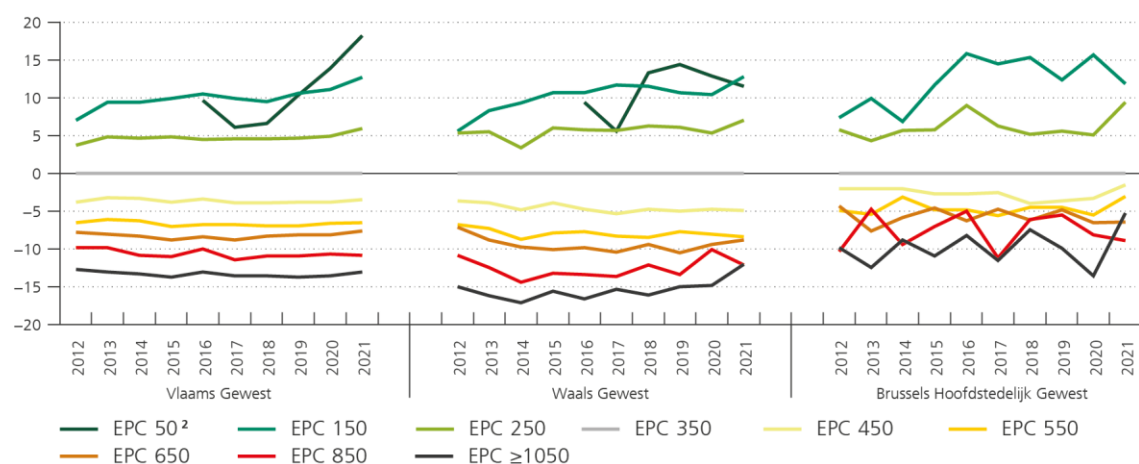
Dit artikel analyseert de energie-efficiëntie van de Belgische woningen, haar impact op de woningprijzen en haar rol in de klimaatdoelstellingen. Het is grotendeels gebaseerd op het artikel [Reusens, Vastmans en Damen \(2022\) "De impact van veranderingen in woningkenmerken en -voorkeuren op de Belgische woningprijzen"](#) uit het Economisch Tijdschrift van de NBB en op het NBB-webinar van 13 mei 2022 ["De Belgische woningmarkt: trends en recent verloop"](#).

De resultaten maken gebruik van een unieke dataset waarin de dataset van de vastgoedtransacties van de FOD Financiën werd gecombineerd met de datasets van de energieprestatiecertificaten van de regionale energieautoriteiten. De gegevens omvatten alle bestaande huizen en appartementen die in België werden verkocht in de periode tussen 2011K3 en 2021K2, maar niet de nieuwbouwwoningen.

Het prijsverschil tussen energiezuinige en -verslindende huizen neemt toe

Grafiek 1 laat zien dat het prijsverschil tussen energiezuinige en -verslindende huizen in de drie gewesten groot is en de afgelopen tien jaar is toegenomen. Voor de meest recente periode 2020K3-2021K2 is een huis met een EPC-score van 150 kWh/m² (energielabel B) ongeveer 12 % duurder dan een soortgelijk huis met een EPC-score van 350 kWh/m² (energielabel D) en 22 % duurder dan een soortgelijk huis met een EPC-score van 650 kWh/m² (energielabel F). Dat is een forse toename ten opzichte van tien jaar geleden en het weerspiegelt het groter wordende bewustzijn van het belang van energie-efficiëntie bij de aankoop van een woning, wat het gevolg is van de inburgering van het EPC-certificaat en het toenemend klimaatbewustzijn. De enorme stijgingen van de energie- en bouwmaterialenprijzen sinds afgelopen najaar zijn nog niet zichtbaar in de schattingen en kunnen het prijsverschil intussen nog verder hebben vergroot. Tot slot zal het prijsverschil ook beïnvloed worden door de steeds strenger wordende regelgeving rond renovatieverplichtingen (zie hieronder).

Grafiek 1 - Geraamde energie-efficiëntiemeerprijs voor huizen¹
(in %, prijsverschil ten opzichte van een soortgelijk huis met EPC-score 350 kWh/m²)



Bron: Reusens, Vastmans en Damen (2022).

¹ Deze schattingen moeten met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd, omdat de gegevens niet toelaten een nauwkeurig onderscheid te maken tussen de impact van energie-efficiëntie en die van het algemene wooncomfort. Daarnaast hebben de geschatte meerpreizen voor de Brusselse huizen en voor huizen met een EPC van 50 kWh/m² een grotere schattingsfout door het kleine aantal transacties. Merk op dat de jaren 2 kwartalen achteruit verschoven zijn (bv. '2021' komt overeen met de periode 2020K3-2021K2).

² De geschatte meerprijs van huizen met een EPC van 50 kWh/m² wordt weggelaten voor de periode vóór 2016 alsook voor de Brusselse huizen, aangezien die op te weinig transacties is gebaseerd.

De energie-efficiëntie van de Belgische woningen zal aanzienlijk verder moeten verbeteren om de klimaatdoelstellingen tegen 2050 te halen

Woningen zijn in België verantwoordelijk voor 20 % van het energieverbruik en 14 % van de CO₂-uitstoot in 2020, waarbij het leeuwendeel van dit residentieel energieverbruik wordt besteed aan verwarming ([FOD Economie, 2022](#); [Klimaat, 2022](#)). De CO₂-uitstoot voor verwarming is in België bovendien hoger dan in de andere Europese landen met een gelijkaardig klimaat, wat komt doordat de Belgische woningen gemiddeld groter en ouder zijn en er veel vrijstaande woningen zijn.

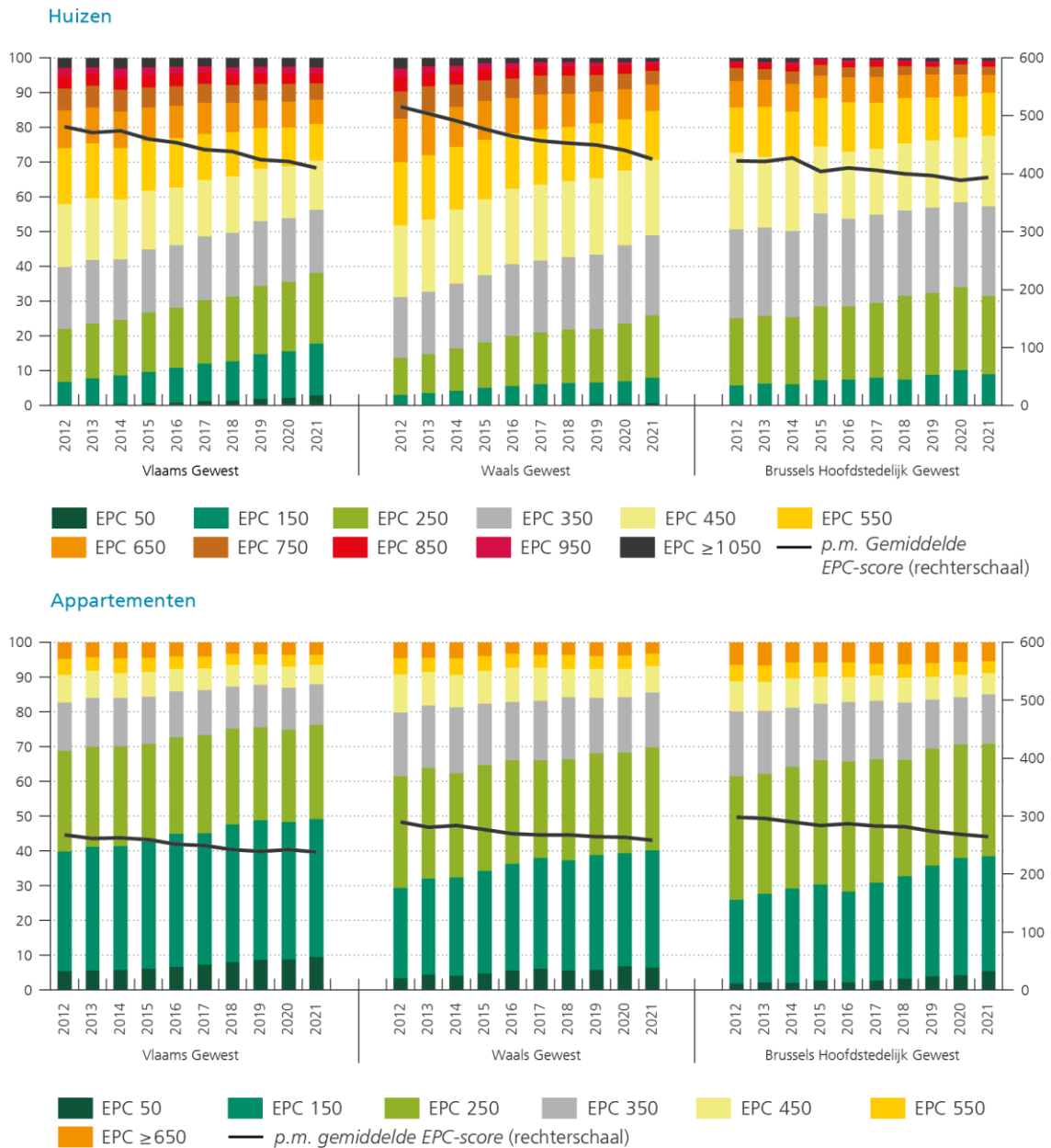
Het energetisch renoveren van de bestaande woningen (en ook andere gebouwen) is daarom een van de hoekstenen van het Belgisch klimaatbeleid en de European Green Deal en het heeft daarnaast ook nog vele andere voordelen.¹ Concreet stelt de Richtlijn energieprestatie van gebouwen ([EPBD](#)) van de Europese Commissie een energie-efficiënte en klimaat-neutrale bouwvoorraad tegen 2050 als doelstelling voor de langetermijnrenovatiestrategie van de lidstaten. De drie Belgische gewesten hebben een gelijkaardige doelstelling om tegen 2050 te evolueren naar een energiezuinige woningvoorraad met een EPC-score van gemiddeld 100 kWh/m².

Grafiek 2 toont de verdeling en gemiddelde van de EPC-scores van de verkochte huizen en appartementen voor het voorbije decennium. De gemiddelde EPC-score van de verkochte huizen is de afgelopen tien jaar verbeterd, vooral in het Waals en Vlaams Gewest met respectievelijk 90 kWh/m² en 70 kWh/m², en in mindere mate ook in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (een vermindering van 30 kWh/m²). Maar in absolute niveaus blijven deze gemiddelde EPC-scores nog mijlenver van de 2050-doelstelling van een EPC-score van 100 kWh/m², waarbij moet worden opgemerkt dat de lagere gemiddelde score in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (393 kWh/m² voor de in 2021 verkochte huizen) ten opzichte van het Vlaams Gewest (410 kWh/m²) en het Waals Gewest (425 kWh/m²) het gevolg is van zijn veel groter aandeel rijhuizen. De gemiddelde EPC-score van verkochte appartementen van ongeveer 250 kWh/m² is duidelijk lager dan die van huizen dankzij hun bouwstructuur met weinig buitenschil, maar de verbetering over de afgelopen tien jaar bedraagt slechts 30 kWh/m². Ook wanneer we kijken naar de verdeling van de EPC-scores zien we dat slechts een kleine minderheid van de verkochte appartementen en een minieme fractie van de verkochte huizen al conform de 2050-doelstelling van een EPC-score van 100 kWh/m² is.²

¹ Het energetisch renoveren van de woningen heeft nog vele andere voordelen naast de klimaatdoelstellingen. Een lager energieverbruik betekent uiteraard ook een daling van de energiefactuur van de gezinnen, wat in de huidige context van hoge energieprijzen heel belangrijk is. Bovendien maakt het België en de EU minder afhankelijk van fossiele brandstoffen uit andere landen en is het daarom een van de speerpunten in de Europese “[REPowerEU](#)”-strategie om de afhankelijkheid van Russische fossiele brandstoffen snel te verminderen. Een beter geïsoleerde woning leidt daarnaast ook tot een verhoogd comfort en gezonder binnenklimaat. Tot slot kan de renovatie van woningen een gunstig effect hebben op de economische activiteit en de werkgelegenheid.

² Merk op dat de gemiddelde energie-efficiëntie van het gehele woningbestand enigszins beter is dan die van de verkochte woningen. Energierenovaties worden namelijk vaak ná een woningverkoop door de nieuwe eigenaars uitgevoerd en zijn in dergelijke gevallen nog niet opgenomen in de EPC-score van de verkochte woningen. Bovendien maken nieuwbouwwoningen geen deel uit van de dataset van verkochte woningen, terwijl oudere woningen, die over het algemeen een slechtere EPC-score hebben, enigszins oververtegenwoordigd zijn.

Grafiek 2 - Verdeling van de energie-efficiëntie EPC-scores van de verkochte huizen en appartementen, per verkoopjaar¹
(in % (linkerschaal); gemiddelde EPC-score in kWh/m² (rechtterschaal))



Bron: Reusens, Vastmans en Damen (2022).

¹ De jaren zijn 2 kwartalen achteruit verschoven (bv. '2021' komt overeen met de periode 2020K3-2021K2).

Om de 2050-klimaatdoelstellingen van een gemiddelde EPC-score van 100 kWh/m² te halen, is het dus noodzakelijk om de bestaande woningen op grote schaal diepgaand energetisch te renoveren. Dit kan door de buitenschil (dak, buitenmuren, ramen, deuren en vloer) thermisch te isoleren en door een energie-efficiënte verwarmingsinstallatie en zonnepanelen te plaatsen. Het is een zeer grote uitdaging. Enerzijds is de vereiste investeringskost enorm groot, namelijk in totaal voor België zowat 230 à 400 miljard euro of gemiddeld 45 000 à 80 000 euro per woning.³ Anderzijds moet het renovatieritme fors worden opgeschaald opdat gedurende de komende drie decennia jaarlijks 3 % van de woningen (i.e. elk jaar 170 000 woningen) diepgaand kunnen worden gerenoveerd.

Hierbij zijn er verschillende drempels. Aan de aanbodzijde is er een grote nood aan extra arbeidskrachten in de bouwsector, een bedrijfstak die zelfs zonder het extra renovatiewerk kampt met een groot personeelstekort ([Ryckewaert, Van den Broeck en Vastmans, 2020](#)). Aan de vraagzijde schatten [Albrecht en Hamels \(2020\)](#) dat bijna de helft van de gezinnen een diepgaande renovatie niet kunnen financieren, bijvoorbeeld omdat ze al een zware lening aan het afbetalen zijn. Voor de gezinnen die een renovatie wel kunnen betalen is deze dan weer geen prioriteit. Het vergt een inspanning om de renovatie te laten uitvoeren en de informatie rond de regelgeving en subsidies wordt vaak als complex ervaren. Voor huurwoningen speelt bovendien ook het “split-incentives-probleem”, waarbij de verhuurder minder geneigd is te renoveren doordat de huurder deels de voordelen ervan krijgt, en in appartementen is er de extra complexiteit van de mede-eigendom. Tot slot wordt de terugverdientijd van de energiekostbesparing vaak als onzeker en lang ervaren, maar deze kan sterk worden ingekort bij hoge (toekomstige) energie- en CO₂-prijzen en de investering kan ook worden geëvalueerd in termen van het toenemend prijsverschil tussen energiezuinige en -verslindende woningen (zie hierboven). Dat toenemend prijsverschil betekent bovendien dat de aankoop van een energieverslindende woning relatief gezien goedkoper wordt, zodat er meer budget overblijft voor de energetische renovatie van deze woningen.

Alle betrokken actoren hebben een belangrijke rol om deze drempels te overwinnen. Vooreerst zijn de individuele gezinnen een essentiële schakel aangezien zij beslissen over de energetische renovatie van hun woning. De bouwsector is vervolgens de partij die de energetische renovaties zal uitvoeren. Een cruciale rol voor hen is om te zorgen voor voldoende capaciteit door enerzijds voldoende arbeidskrachten aan te trekken en op te leiden en anderzijds in te zetten op productiviteitsverhogende en kostenverlagende innovaties.

Ook de overheid heeft een grote rol (zie bv. [OECD housing policy toolkit, 2021](#); [Minaraad, 2022](#); [Ryckewaert, Van den Broeck en Vastmans, 2020](#) en [Climact en Bond Beter Leefmilieu \(2022\)](#) voor uitgebreide adviezen). Het inzetten op kwalitatief bouwonderwijs en duaal leren, een verbeterde arbeidsmobiliteit en een hogere werkgelegenheidsgraad kunnen zorgen voor een grotere instroom van arbeidskrachten in de bouwsector. Ook moet de overheid zorgen voor voldoende eigen capaciteit om de forse toename van het aantal renovatiebegeleidingen en bouwaanvragen van de energetische renovatiegolf vlot te kunnen behandelen. De overheid heeft ook een voortrekkersrol bij het energetisch renoveren en energiezuinig bouwen van sociale woningen en

³ De geschatte gemiddelde renovatiekost van 45 000 à 80 000 euro per woning om te komen tot label A komt overeen met de (ruime) vork van schattingen van eerdere studies (zie bv. de langetermijnrenovatiestrategie van het [Vlaams Gewest](#), [Waals Gewest](#) en [Brussels Hoofdstedelijk Gewest](#); [SERV, 2019](#); [Ryckewaert, Van den Broeck en Vastmans, 2020](#) en [Energyville, 2022](#)). Aangezien deze studies nog dateren van vóór de recente forse prijsstijgingen van de bouwmaterialen werd de vork van de schattingen verhoogd met 20%.

overheidsgebouwen en het uitrollen van hernieuwbare warmtenetten. Daarnaast kan de overheid de energetische renovatiegolf aanzwengelen met maatregelen gericht op de gezinnen. Dit enerzijds door in te zetten op gerichte financiële steun en systemen van voorfinanciering, ontzorging en begeleiding van zowel individuele als collectieve renovatie en, anderzijds, door het opleggen van minimale vereisten voor energie-efficiëntie en een CO₂-prijs.

Vervolgens is een duidelijke communicatie over de toekomstige maatregelen en het overtuigen van de burger van de noodzaak en voordelen hiervan een belangrijke hefboom. Vele burgers zijn bijvoorbeeld momenteel nog niet op de hoogte dat de renovatieverplichting voor nieuwe eigenaars tot label D in Vlaanderen vanaf januari 2023 verder zal verstrengd worden (tot label C in 2028, label B voor huizen in 2035, label A voor huizen en label B voor appartementen in 2040 en label A voor appartementen in 2045). Een betere communicatie hierover kan vermijden dat er suboptimale renovatiekeuzes met “lock-in effecten” worden gemaakt, waarbij een gezin, in de veronderstelling dat label D “future-proof” is, bijvoorbeeld investeert in te beperkte isolatie die later nog eens verbeterd zal moeten worden. Een ander voordeel van een duidelijke communicatie is dat de toekomstige renovatiekosten beter in rekening zullen worden genomen in het budget van de gezinnen voor de aankoop van een woning. Dat kan op zijn beurt zorgen voor een neerwaartse druk op de prijzen van de energieverblindende woningen, zodat de betaalbaarheid van die woningen verbetert en er budget vrijkomt om de energetische renovaties uit te kunnen voeren.

Tot slot is de financiële sector belangrijk voor het financieren van de renovaties. In de Europese context van het [“Energy Efficient Mortgage Initiative”](#) hebben de Belgische financiële instellingen zich ertoe verbonden om energie-efficiënte financieringsinstrumenten te ontwikkelen ter ondersteuning van de verbetering van het gebouwenbestand en de overgang naar een duurzamere economie. De idee is om met behulp van gunstige financieringsvoorwaarden gezinnen ertoe aan te zetten om energetisch te renoveren of om een energie-efficiënte woning te kopen. Deze gunstige financieringsvoorwaarden zijn mogelijk omdat energiezuinige woningen een lager kredietrisico hebben, enerzijds aangezien een lagere energiefactuur de kans op wanbetaling vermindert en anderzijds doordat de waarde van het onderpand van de hypotheeklening van energieverblindende woningen in de toekomst nog kan dalen (zie hierboven). Een noodzaak voor de praktische implementatie is een goede toegang tot de EPC-gegevensdatabank zodat financiële instellingen over recente en betrouwbare informatie kunnen beschikken om de renovatiegolf (pro)actief te ondersteunen.

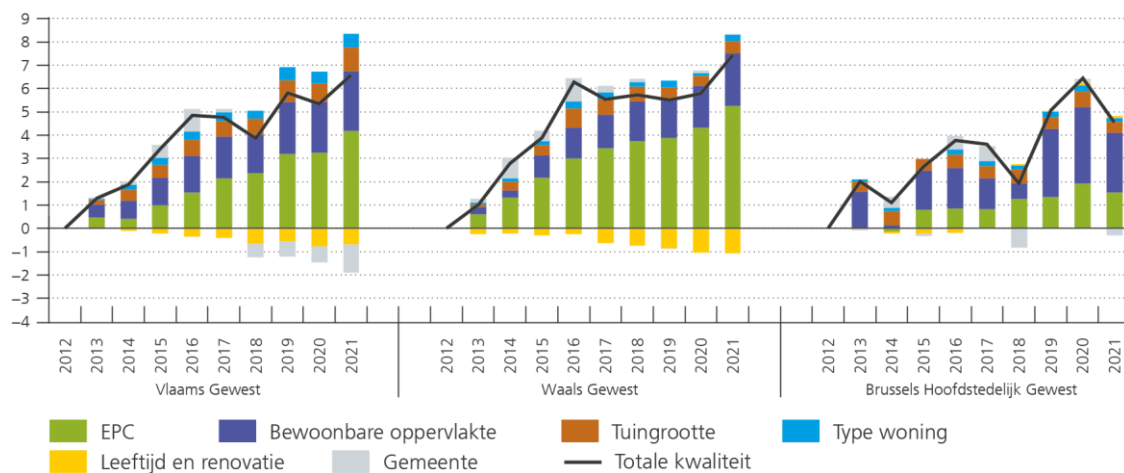
Het effect van de verbeterende energie-efficiëntie op de huizenprijsindex

Reusens, Vastmans en Damen (2022) hebben een nieuwe woningprijsindex ontwikkeld die rekening houdt met de kwaliteitsverschillen van de verkochte woningen, met als doel de prijsverandering van een identieke woning te meten. Wanneer er bijvoorbeeld in een bepaald kwartaal veel grote woningen worden verkocht, zal dit de gemiddelde woningprijs in dat kwartaal artificieel verhogen en zal deze gemiddelde prijs dus “appelen met peren” vergelijken. De nieuwe woningprijsindex corrigeert voor zulke veranderingen in de woningkwaliteit door rekening te houden met een ruime reeks woningkenmerken, waaronder de gemeente, de woninggrootte, de leeftijd en de EPC-score.

Grafiek 3 toont de kwaliteitsverandering van de verkochte huizen ten opzichte van 2012, alsook de uitsplitsing hiervan naar de verschillende woningkenmerken. De kwaliteit van de verkochte huizen is de laatste tien jaar stelselmatig toegenomen en ligt in 2021 in Vlaanderen en Wallonië zowat 7 % hoger dan in 2012 (en 5 % hoger in Brussel). Dat betekent dat de prijs van een identiek huis 7 %

minder is toegenomen over het voorbije decennium ten opzichte van de gemiddelde huizenprijzen. Met andere woorden, een niet te verwaarlozen deel van de stijging van de gemiddelde huizenprijzen reflecteert eigenlijk een toename in de kwaliteit van de huizen. Hierbij moet kwaliteit ruim worden geïnterpreteerd als de waarde van de woningkenmerken van deze verkochte huizen. De toename van de kwaliteit is voornamelijk toe te schrijven aan de verbeterde gemiddelde EPC-score over het voorbije decennium (zie hierboven).⁴ Door de noodzakelijke versnelling van het aantal energetische renovaties om de klimaatdoelstellingen te halen, zal het in de toekomst bovendien alleen maar belangrijker worden om de verbeterende energiekwaliteit in rekening te nemen bij de berekening van woningprijsindices.

Grafiek 3 - Kwaliteitsverandering van de verkochte huizen ten opzichte van 2012¹
(in %, 2012=0)



Bron: Reusens, Vastmans en Damen (2022).

¹ De jaren zijn 2 kwartalen achteruit verschoven (bv. '2021' komt overeen met de periode 2020K3-2021K2).

⁴ Naast de verbeterde EPC-score wordt de kwaliteitstoename van de verkochte huizen over het voorbije decennium ook verklaard door een stijging van de gemiddelde bewoonbare oppervlakte en tuingrootte. Hierbij merken we opnieuw op dat nieuwbouwwoningen, waarvoor de gemiddelde woning- en tuingrootte zijn gedaald, geen deel uitmaken van onze dataset van verkochte woningen.