

A hand is holding a small, colorful house model. The house is overlaid with a multi-colored energy score map, with red and yellow indicating higher energy consumption and blue and green indicating lower consumption. The background is a blurred image of a hand holding a coin.

Woningprijzen in België: recent verloop en impact van de energiescore

Peter Reusens

Batibouwcongres - Federatie van Algemene Bouwaannemers - 19 februari 2025



1 **Woningprijzen: recent verloop**

2 **Vlaamse renovatieverplichting**

3 **Woningen met energielabel E/F**

4 **Impact energiescore op de huizenprijzen**

5 **Impact van de Vlaamse renovatieverplichting**

Waarom zijn de woningprijzen een belangrijk thema voor de NBB?



Economische activiteit



Financiële stabiliteit



Inflatie



Vermogen
van de gezinnen



Betaalbaarheid



Decarbonisatie en
energie-efficiëntie

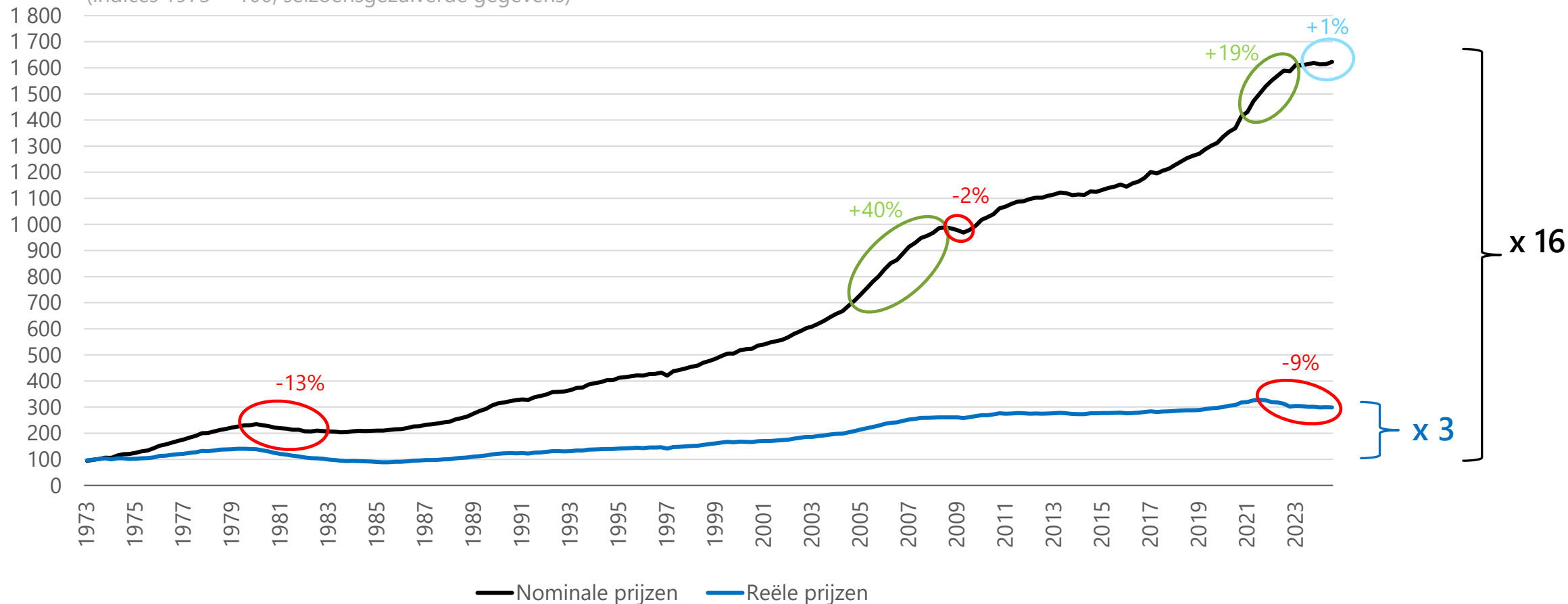


1. Woningprijzen: recent verloop

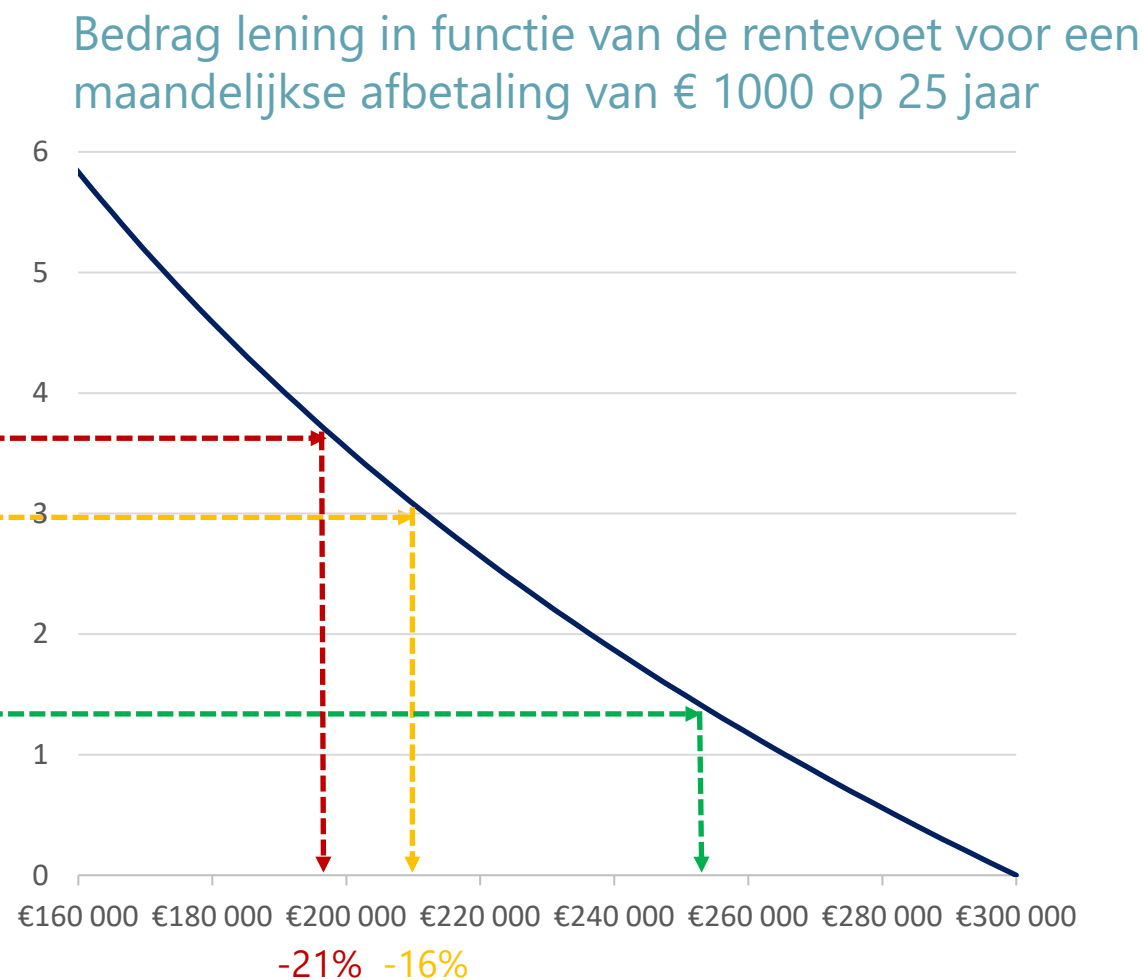
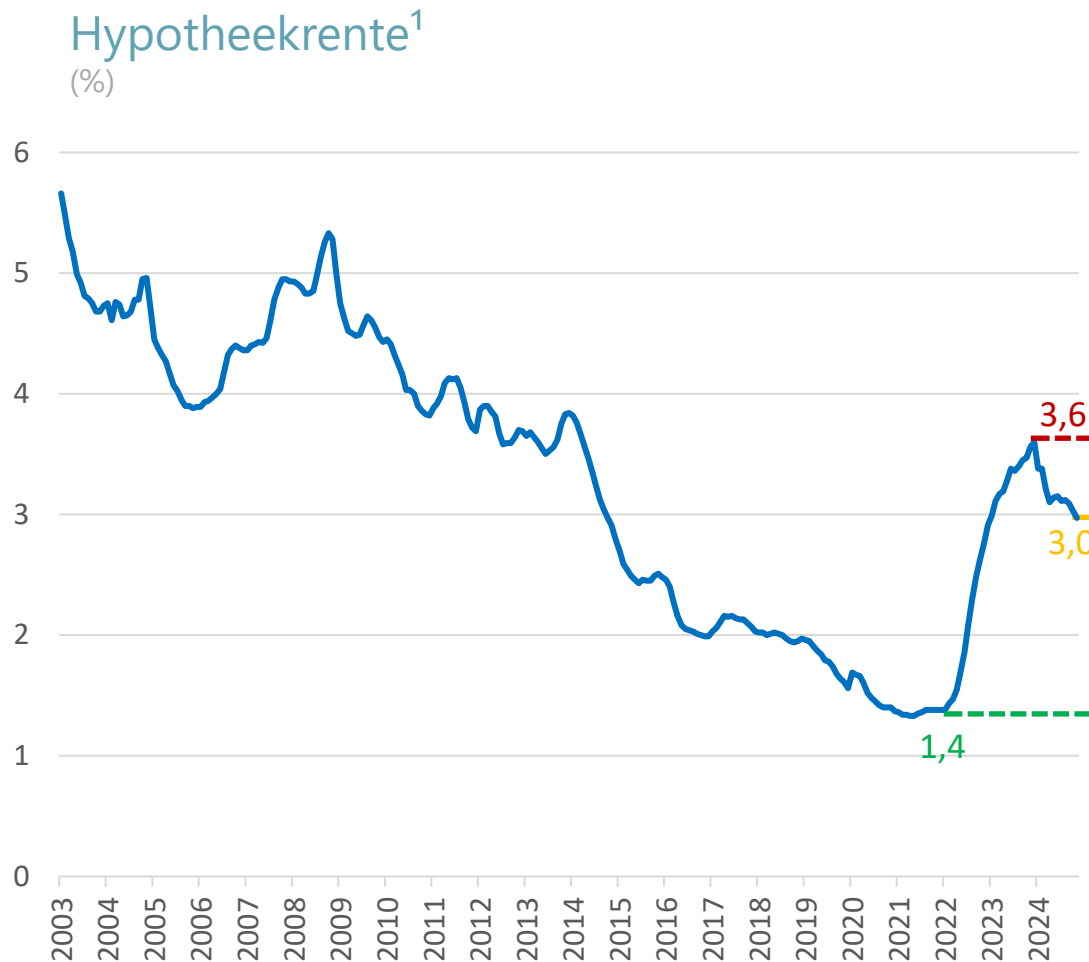
Woningprijzen zijn de afgelopen decennia fors gestegen, maar zijn sinds 2023 stabiel gebleven

Prijnsindex van bestaande woningen in België¹

(indices 1973 = 100, seizoensgezuiverde gegevens)



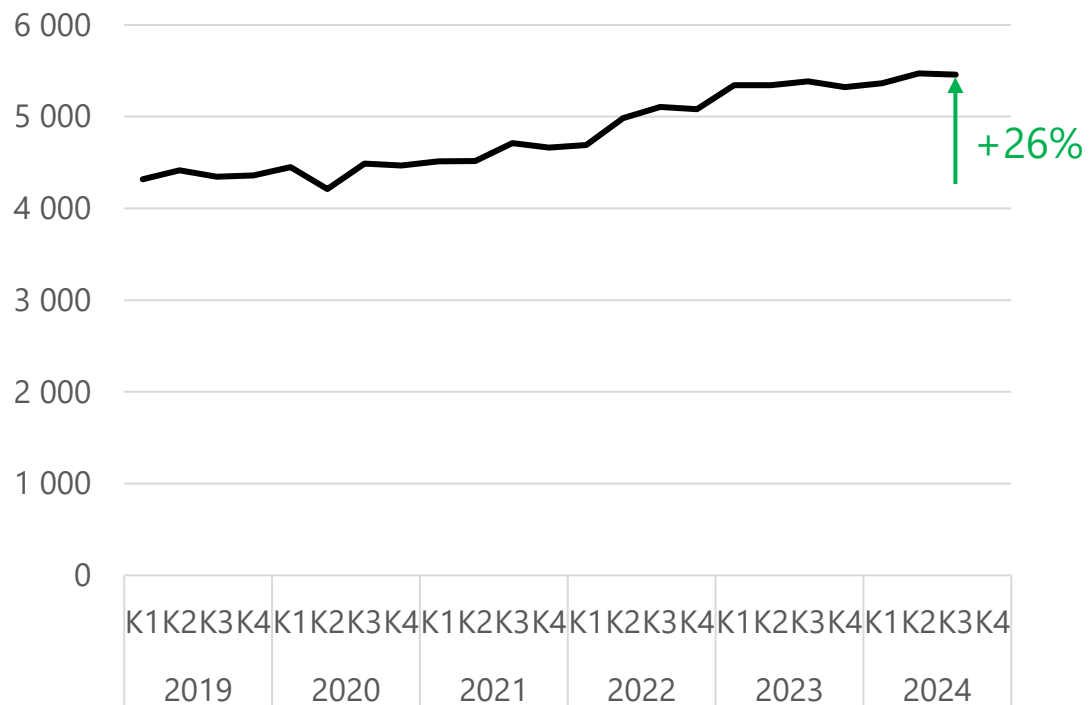
Hypotheekrente is sinds 2022 fors gestegen (wel recente terugval), zodat een gezin minder kan lenen voor eenzelfde maandelijkse afbetaling en looptijd ...



... maar die impact op de ontleningscapaciteit werd gecompenseerd door een toename van de inkomens en van de looptijd van de hypotheekleningen

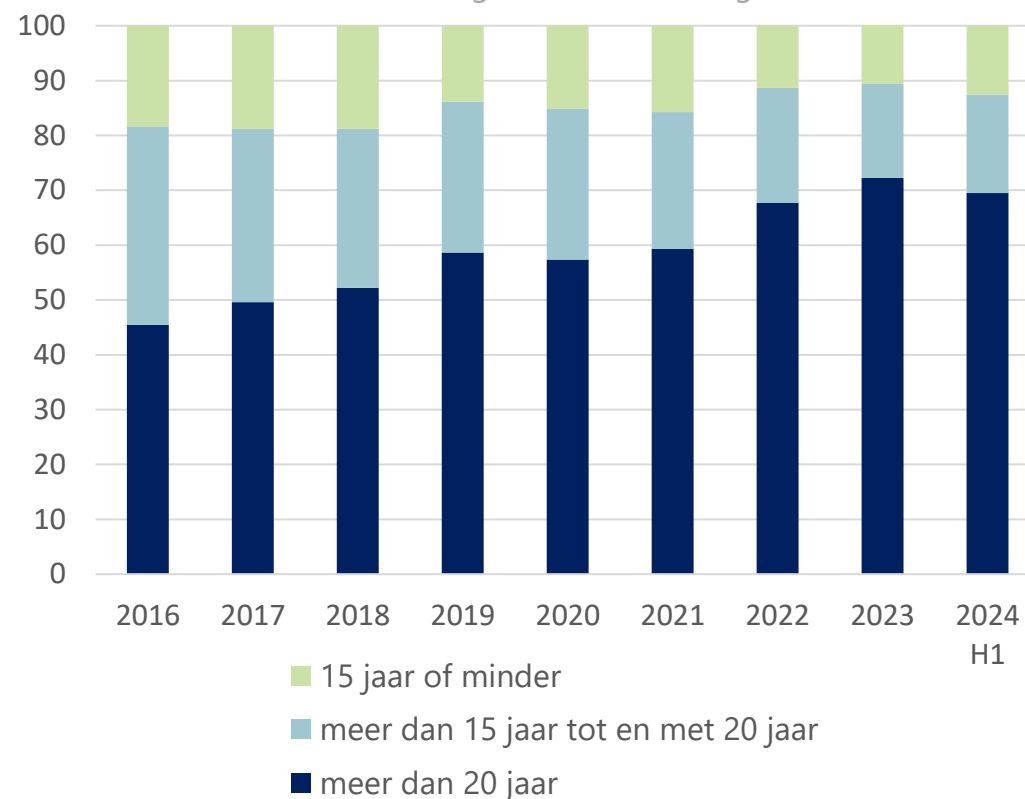
Gemiddeld beschikbaar maandinkomen per gezin¹

(in €)



Looptijd van de nieuwe hypotheekleningen van de startende kopers

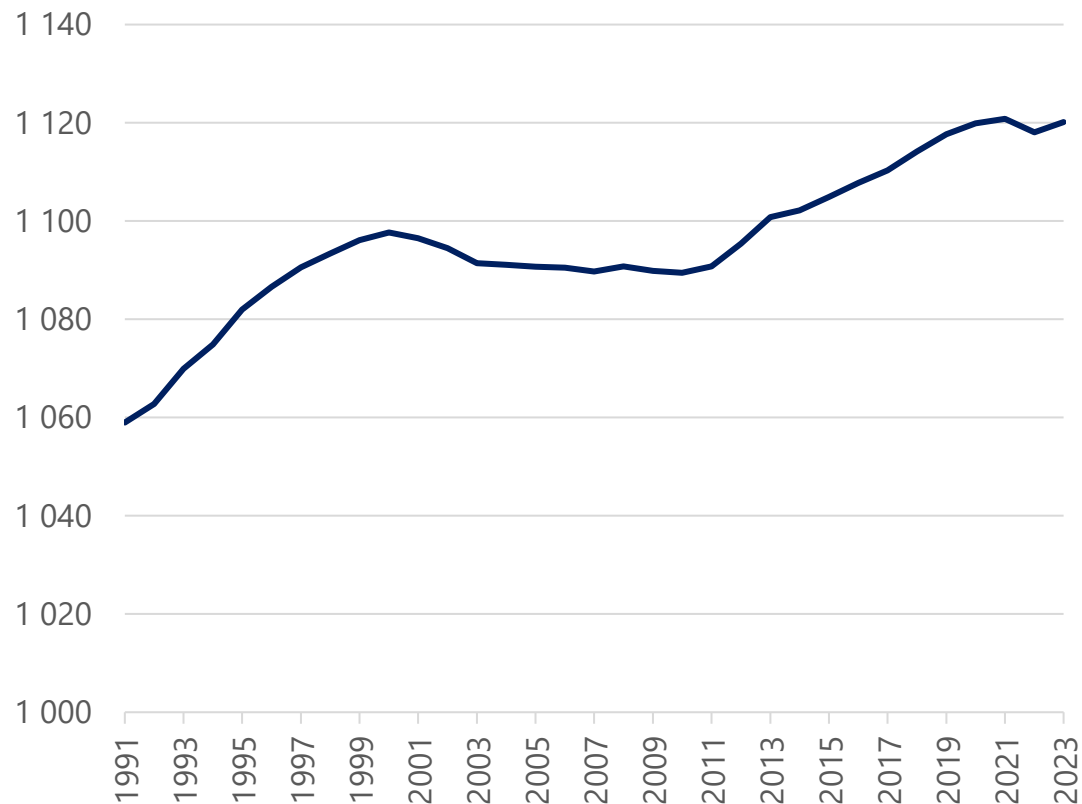
(in %, aandeel in het bedrag aan nieuwe leningen)



¹ Het netto beschikbaar inkomen volgens de nationale rekeningen stemt overeen met het primair inkomen verhoogd met de sociale uitkeringen en de uitkeringen schadeverzekering, en verminderd met de sociale premies, de belastingen en de verzekeringspremies. Het primaire inkomen bestaat uit de beloning van werknemers, het gemengd inkomen van de zelfstandigen, het exploitatieoverschot en het inkomen uit spaartegoeden en beleggingen.

Het aantal woningen nam tot 2021 sterker toe dan het aantal gezinnen (wat de prijzen remde), maar de residentiële investeringen zijn sindsdien fors gedaald ...

Aantal woningen per 1000 gezinnen



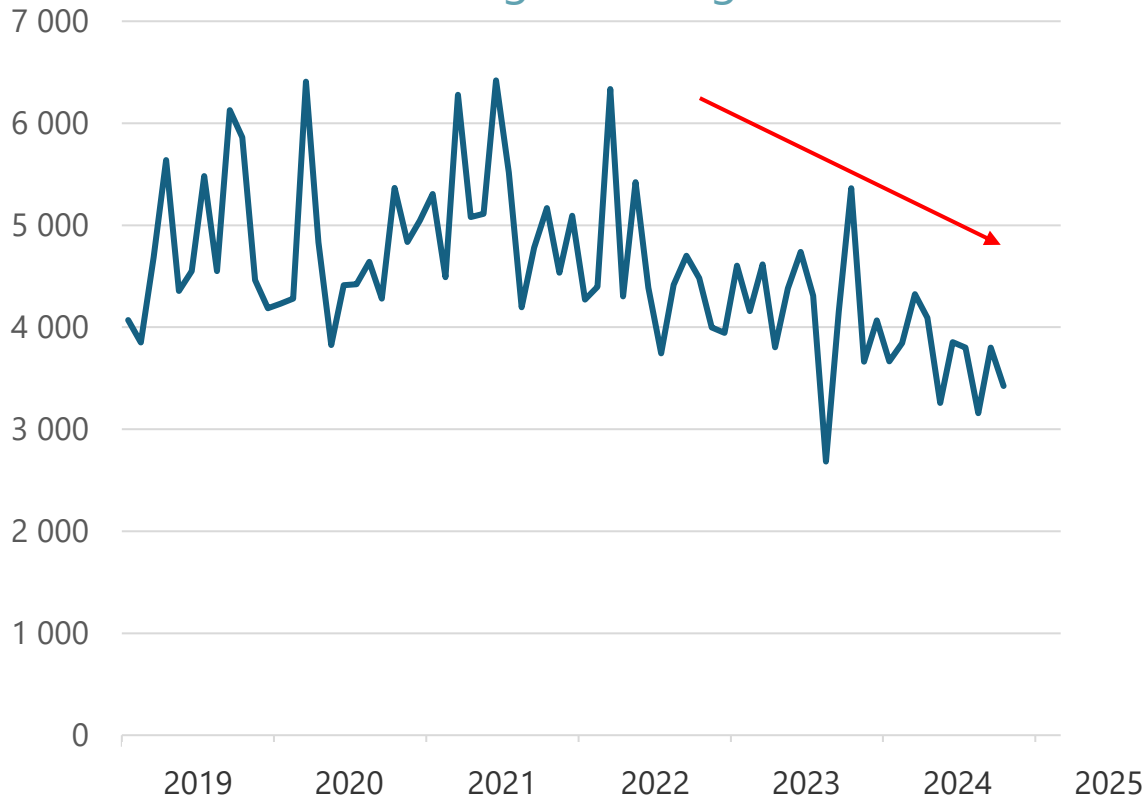
Residentiële investeringen

(voor kalenderinvloeden gezuiverde volumegegevens, 2019K1=100)

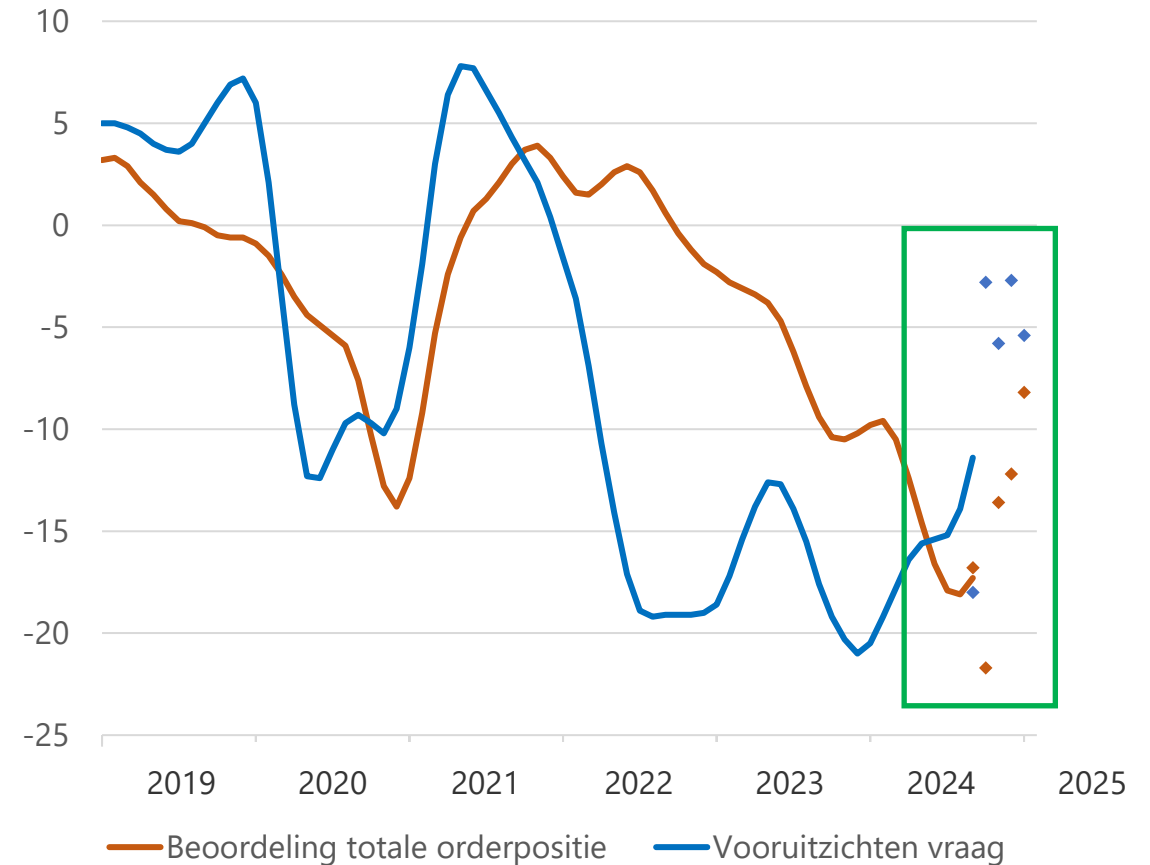


... en de vergunningen wijzen op een verdere vertraging van de nieuwbouw (al toont de conjunctuurenquête mogelijk de eerste tekenen van een herstel)

Aantal uitgereikte bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen in België



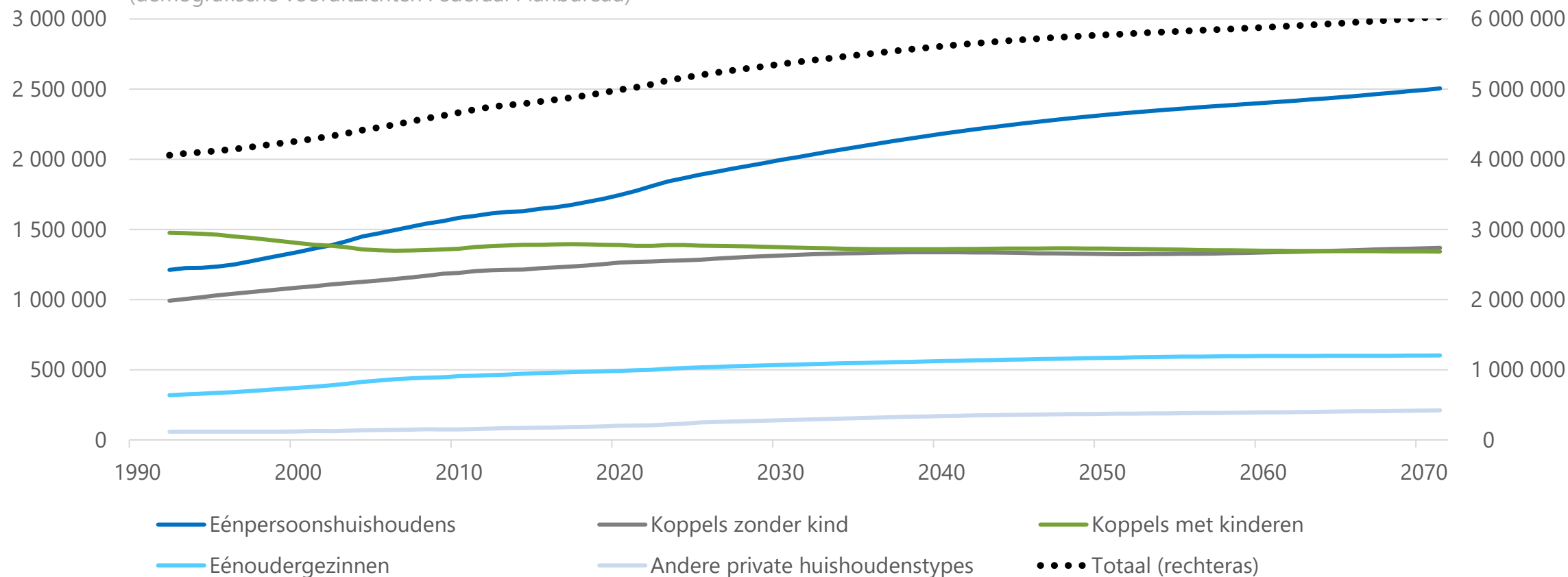
Ruwbouw conjunctuurcurve in België (Seizoengezuiverde saldi)



Meer aanbod is nochtans nodig om de stijgende vraag op te vangen, met een groter aandeel van eenpersoonshuishoudens en éénoudergezinnen

Aantal huishoudens naar type in België

(demografische vooruitzichten Federaal Planbureau)

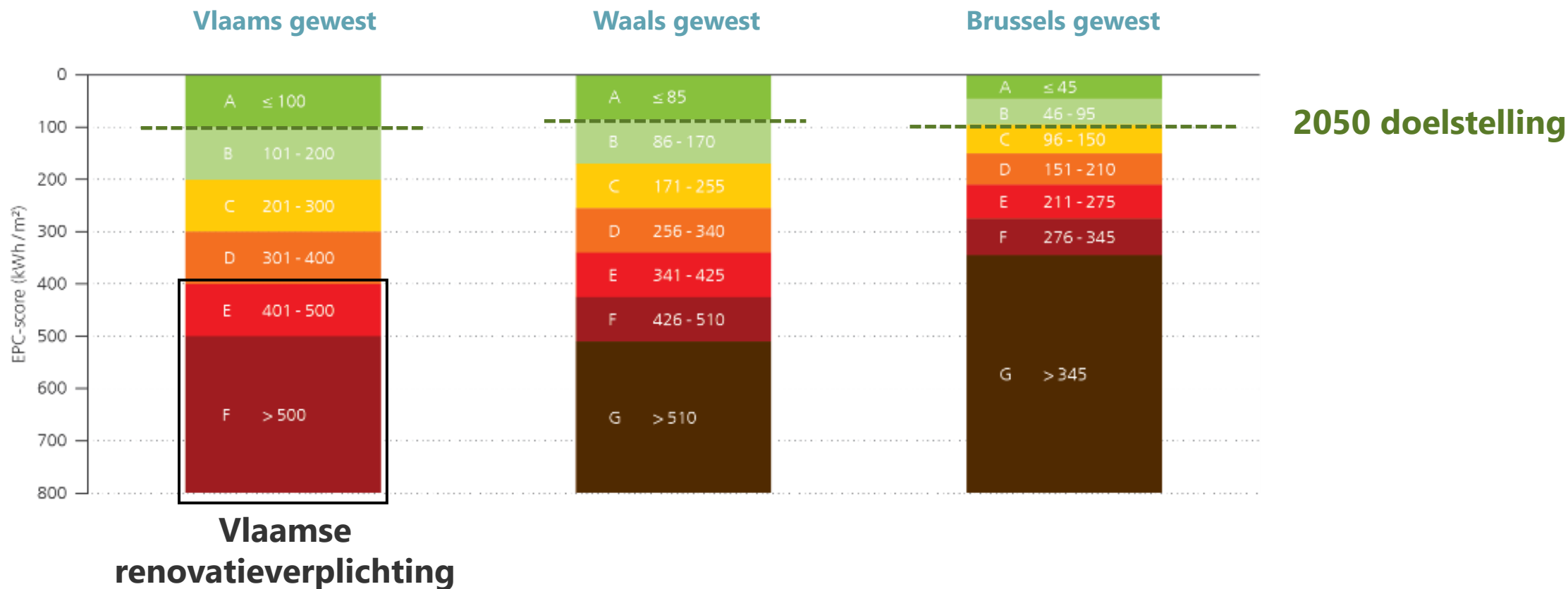




2. Vlaamse renovatieverplichting

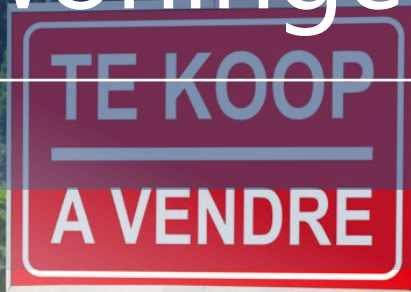
Sinds 2023 zijn huizenkopers van Vlaamse woningen met een energielabel E/F verplicht om hun woning binnen 5 jaar te renoveren tot minstens label D

Definitie van de energielabels verschilt tussen de 3 gewesten¹



¹ Deze presentatie gebruikt de Vlaamse energielabeldefinitie voor alle gewesten, teneinde de resultaten tussen de gewesten te kunnen vergelijken.

3. Kenmerken van de verkochte woningen met energielabel E/F



Onze unieke dataset combineert gegevens van verschillende databronnen

Alle woningtransacties (FOD Financiën)

- Adres (unieke identificator)
- Verkoopprijs
- Datum van verkoop
- Woningkenmerken
- 2006-2024K1

Vastgoedadvertenties (Realo)

- Adres (unieke identificator)
- Initiële vraagprijs
- Initiële advertentiedatum
- Woningkenmerken
- 2016-2024K3

EPC-certificaten (VEKA, SPW Wallonie, Brussels)

- Adres (unieke identificator)
- Energiescore
- 2009-2024K1

Asbestcertificaten (OVAM)

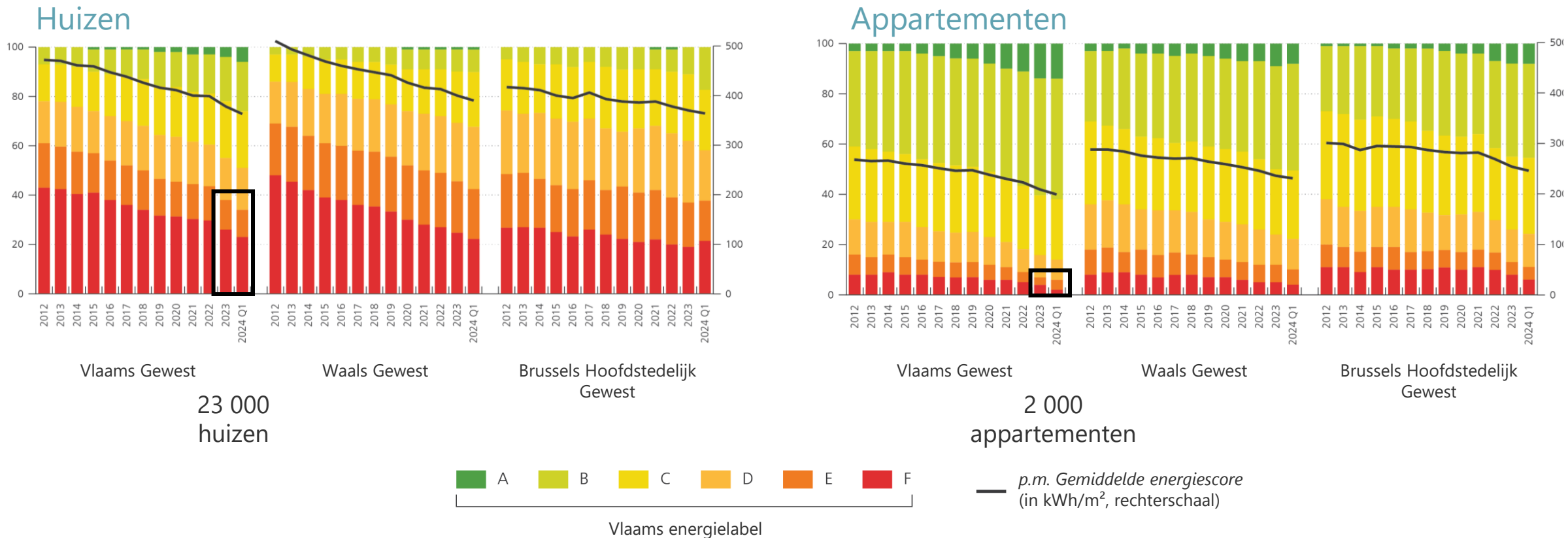
- Adres (unieke identificator)
- Asbestveiligheid
- Nov. 2022-2024K1
- Enkel Vlaams Gewest

Unieke
database



Het aantal verkochte woningen met label E/F is de laatste tien jaar gedaald en het betreft vooral huizen en slechts in beperkte mate appartementen

Verdeling van de energielabels van de verkochte woningen¹
(in % van de verkochte woningen)

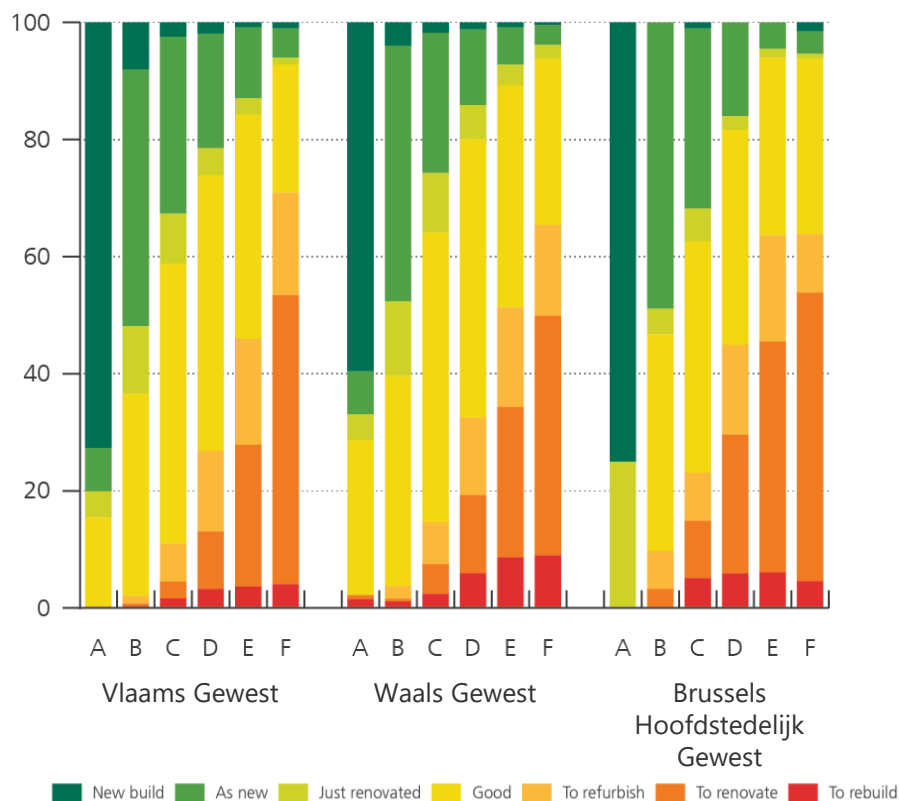


¹ Merk op dat deze energieprestatieverdeling van de verkochte woningen slechter is dan voor de gehele woningvoorraad omdat (i) nieuwbouw niet is opgenomen, (ii) er een oververtegenwoordiging is van energie-inefficiënte huizen en (iii) het EPC-certificaat opgesteld wordt vóór de verkoop en daarom geen rekening houdt met renovaties na de verkoop.

De algehele kwaliteit van huizen met een energielabel E of F is veel slechter dan die van energiezuinigere huizen

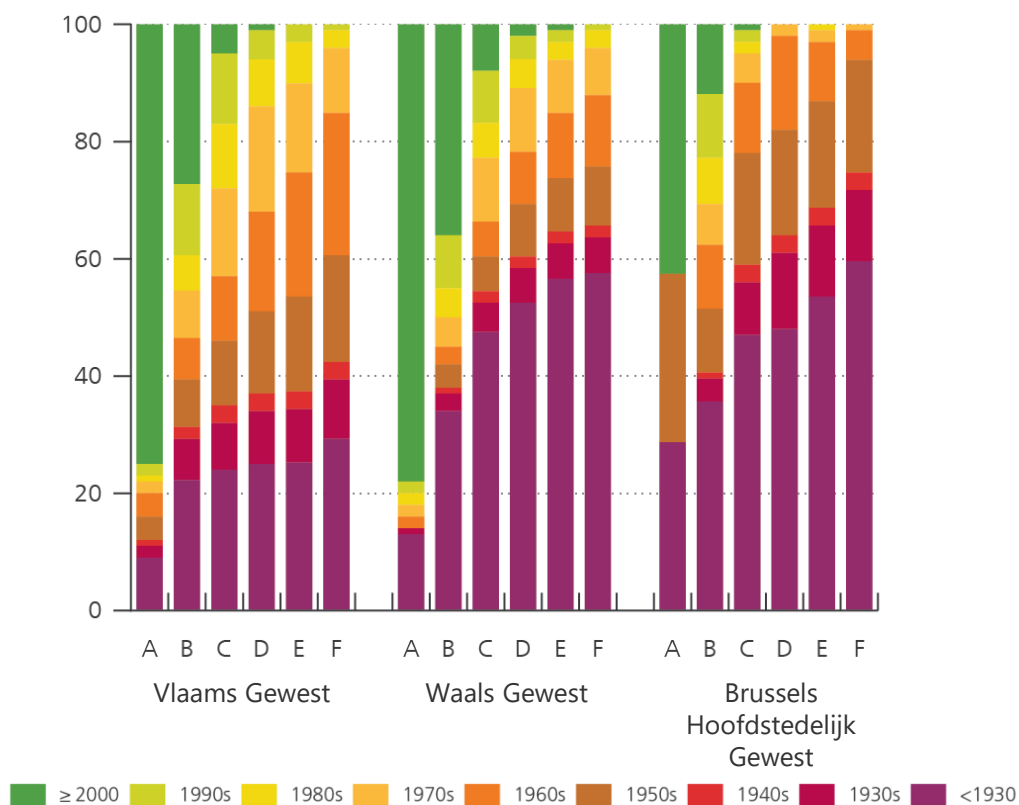
Gerapporteerde staat van het huis¹

(in % van de verkochte huizen in 2023-2024K1)



Bouwjaar

(in % van de verkochte huizen in 2023-2024K1)

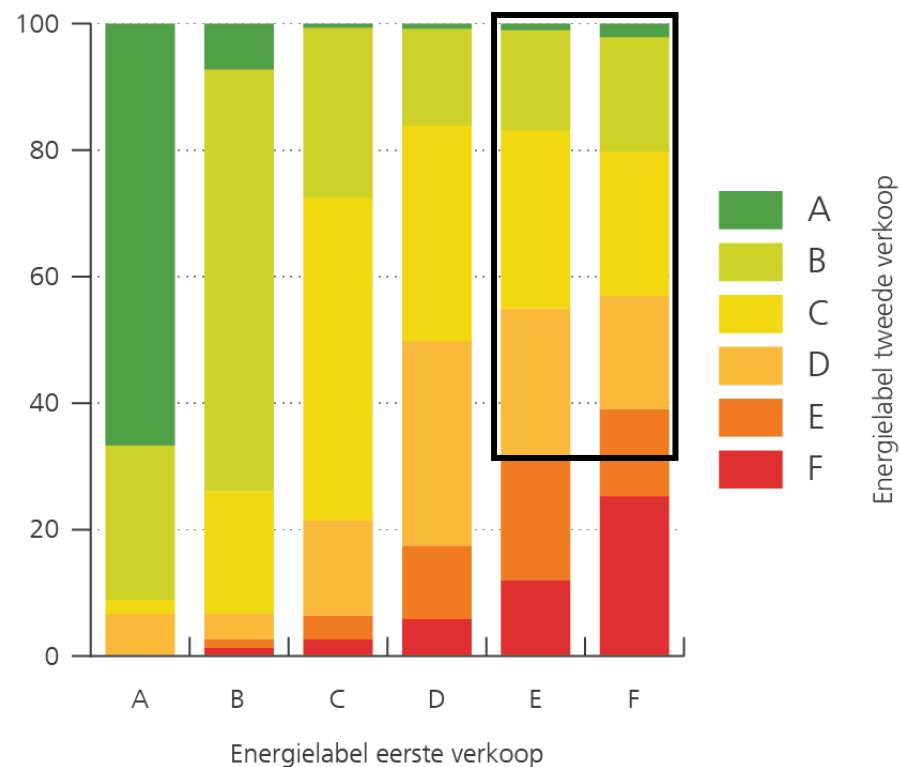


¹ De staat van de woning wordt door de verkoper opgegeven in de vastgoedadvertentie en is een subjectieve en vaak eufemistische weergave van de werkelijkheid.

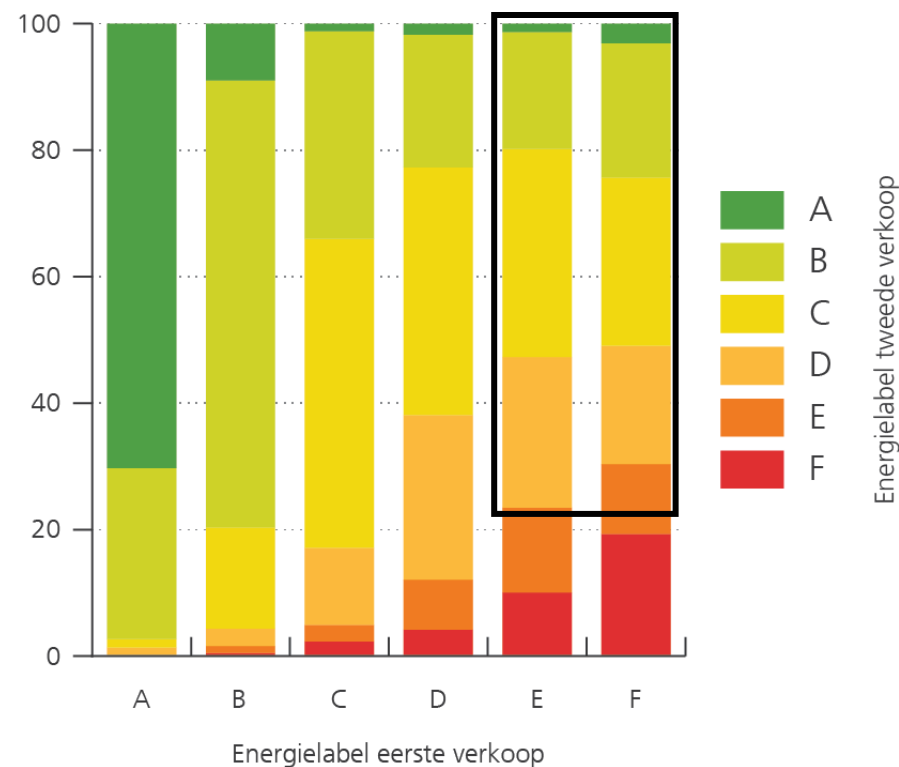
Door hun slechte kwaliteit renoveerden de meeste kopers van huizen met energielabel E of F hun eigendommen hoe dan ook tot minstens label D

Verandering in het energielabel voor Vlaamse huizen die twee keer zijn verkocht
 (EPC-verdeling voor de tweede verkoop, uitgesplitst naar EPC voor de eerste verkoop, in %)

Tweede verkoop in 2022



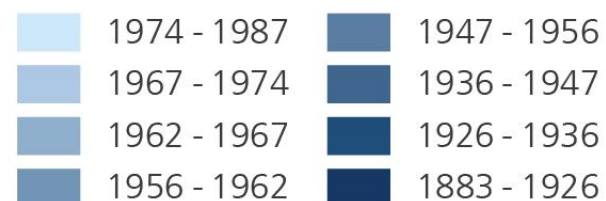
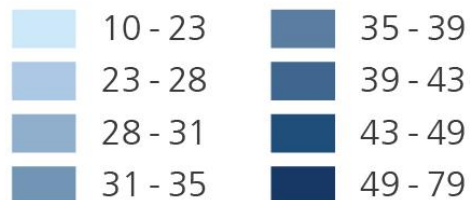
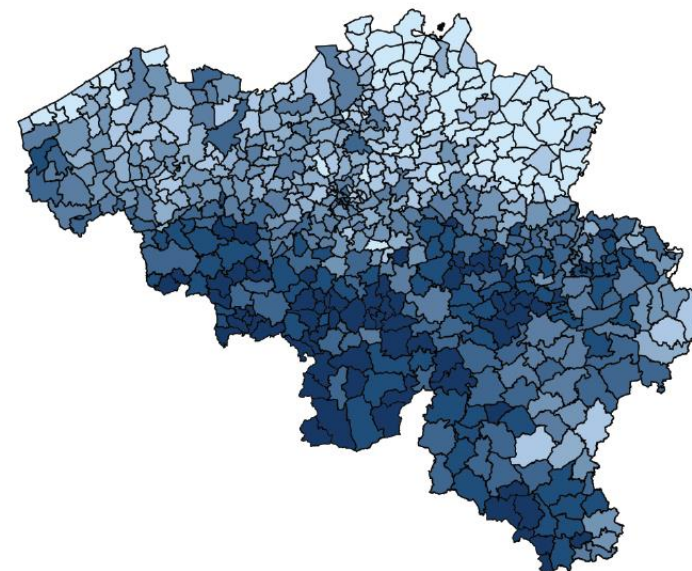
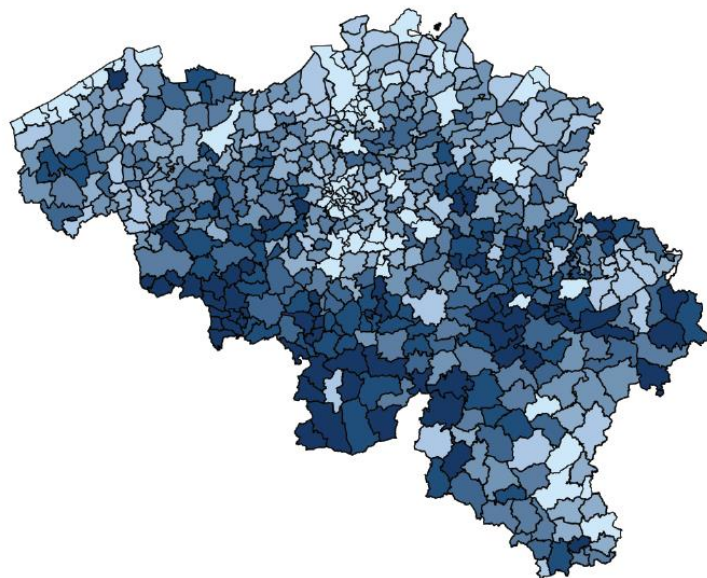
Tweede verkoop in 2023-2024K1




Energielabel E/F komt minder vaak voor in regio's met veel jongere woningen en in steden (waar er meer appartementen en rijhuizen zijn)

Aandeel verkochte woningen met energielabel E/F¹
(in %)

Gemiddeld bouwjaar van de verkochte woningen





4. Impact energiescore op de huizenprijzen

Energiezuinige huizen zijn niet alleen duurder omdat ze energie-efficiënter zijn, maar ook omdat ze meestal jonger zijn en in betere staat verkeren

Voorbeeld energieverblindend huis



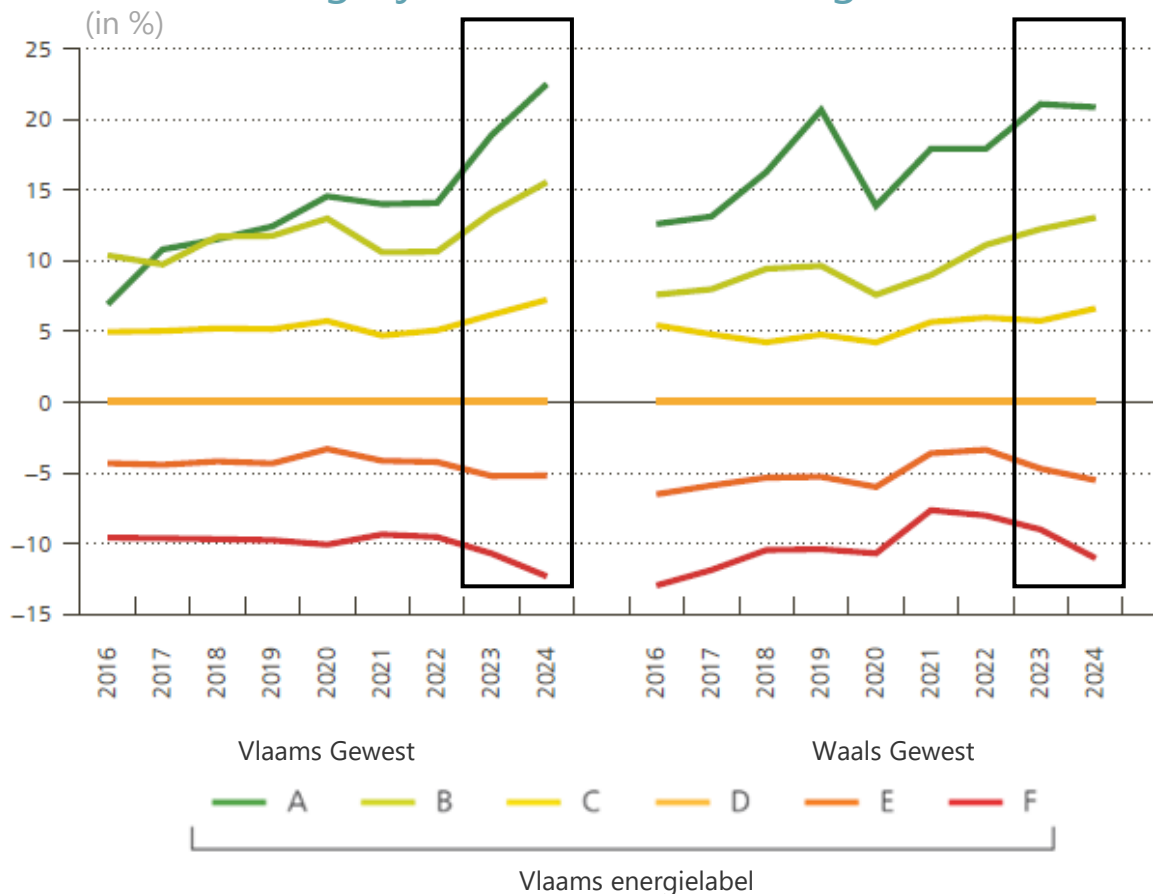
Voorbeeld energiezuinig huis



- Het gemiddeld prijsverschil tussen energielabels overschat de prijsimpact van het energielabel
- Onze studie schat het prijsverschil tussen huizen met een verschillend energielabel maar met voor de rest dezelfde woningkenmerken (o.a. leeftijd, staat van de woning, grootte en locatie)

De energiescore is al jaren een belangrijke determinant van de huizenprijzen en het is sinds 2023 nog veel belangrijker geworden

Prijzverschil van elk energielabel ten opzichte van een vergelijkbaar huis met energielabel D¹



Redenen voor het toegenomen belang van de energiescore sinds 2023

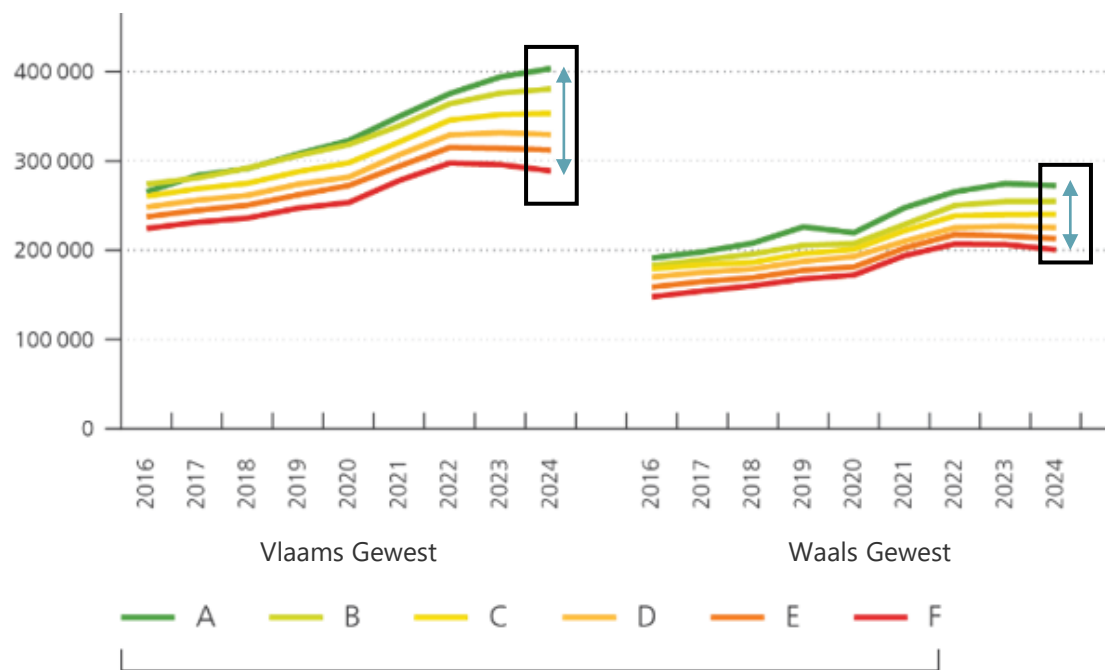
Kopers en banken hielden steeds meer rekening met de energiescore als gevolg van:

- Huidige en toekomstige renovatieverplichtingen
- Toegenomen renovatiekosten
- Hogere en meer onzekere energieprijzen
- Koolstofprijs voor verwarming (ETS2 vanaf 2027)
- Banken verzamelen de energiescores méér

Prijsverschil tussen label F en D was al groot vóór de Vlaamse renovatieplicht en lijkt overeen te komen met de gemiddelde energetische renovatiekost¹

Voor kwaliteit gecorrigeerde prijs per energielabel voor een huis met gemiddelde kenmerken

(in euro)



Vlaams energielabel

Geschatte prijsstijging als gevolg van een verbetering van het energielabel (2024 schattingen)

(in euro)

	Vlaams Gewest	Waals Gewest
B→A	23 000	18 000
C→A	50 000	32 000
D→A	74 000	47 000
E→A	91 000	59 000
F→A	115 000	72 000
F→D	41 000	25 000

¹ Er moet echter worden opgemerkt dat de energetische renovatiekosten sterk kunnen verschillen tussen woningen en tussen regio's en aannemers, en afhankelijk van de gebruikte technologieën en materialen. Het hangt er ook vanaf of de energetische renovatie deel uitmaakt van een meer omvattende renovatie die wordt uitgevoerd om structurele redenen of comfortredenen, of de eigenaar de werkzaamheden (volledig of deels) zelf uitvoert, of het deel uitmaakt van een collectief energierenovatieproject, of er rekening wordt gehouden met subsidies en of er extra kosten zijn inbegrepen, zoals kosten voor binnenafwerking, woningspecifieke kosten en kosten voor afvalbeheer en asbestverwijdering.



5. Impact van de Vlaamse renovatieverplichting op de huizenprijzen

Vlaamse renovatieverplichting had een negatieve prijsimpact van ongeveer -2% op huizen met energielabel E/F (en geen prijsimpact op de betere labels)

Geschatte prijsimpact van de Vlaamse renovatieplicht voor de verschillende energielabels¹
(in %)

	Entire period	Impact per quarter ¹	
Flemish Region			
EF vs D	-1.47***	Q1 2023	0.94
		Q2 2023	-0.98*
		Q3 2023	-0.87
		Q4 2023	-2.30***
		Q1 2024	-1.79***
		Q2 2024	-2.30***
		Q3 2024	-2.90***
Flemish vs Walloon Region			
EF	-1.31***	Q1 2023	-0.53
		Q2 2023	0.02
		Q3 2023	-0.85
		Q4 2023	-1.98***
		Q1 2024	-0.06
		Q2 2024	-2.07***
		Q3 2024	-3.98***
ABC	0.35	Q1 2023	-0.50
		Q2 2023	0.87
		Q3 2023	-0.23
		Q4 2023	0.81
		Q1 2024	-0.57
		Q2 2024	1.20*
		Q3 2024	0.57
D	-0.53	Q1 2023	-1.17
		Q2 2023	0.44
		Q3 2023	-1.31
		Q4 2023	-0.02
		Q1 2024	-1.40
		Q2 2024	-0.16
		Q3 2024	-0.20

¹ We schatten de impact van Vlaamse renovatieverplichting door de prijsevolutie van Vlaamse huizen met energielabel E/F te vergelijken met die van een controlegroep (Vlaamse huizen met label D en Waalse huizen met label E/F). Daarnaast wordt de prijsevolutie van Vlaamse en Waalse huizen met label D en label A/B/C vergeleken.

Redenen en herverdelingsgevolgen van de kleine negatieve prijseffecten van de Vlaamse renovatieverplichting

- Redenen waarom de prijsimpact van de Vlaamse renovatieverplichting niet groter was
 - Een meerderheid van de kopers van huizen met energielabel E of F hun eigendommen hoe dan ook renoveerden tot minstens label D
→ De renovatieverplichting als dusdanig verandert niet veel voor deze kopers
 - De prijskorting voor deze woningen was op voorhand groot en leek de renovatiekost al grotendeels te omvatten
- Deze licht hogere prijskorting voor energie-inefficiënte huizen heeft herverdelingsgevolgen
 - Licht negatief effect op het vermogen van de eigenaars van deze energie-intensieve huizen
 - Het creëert een kleine financiële speelruimte voor kopers van deze woningen om een energetische renovatie uit te voeren
 - Voor kopers die niet van plan waren te renoveren betekent de renovatieplicht een grote verplichte investering, bovenop de aankoopprijs
→ Dit kan de toegankelijkheid van eigenwoningbezit voor potentiële kopers zonder voldoende terugbetalingscapaciteit belemmeren

Conclusie

Conclusie

- Woningmarkt is sinds 2023 afgekoeld door de rentestijging, met een forse daling van de nieuwbouwactiviteit
- Stijging aanbod nodig om prijsgroei af te remmen, de betaalbaarheid te verbeteren en de toename van het aantal gezinnen op te vangen
- De energiescore is een nog belangrijkere prijsbepalende determinant geworden
- Vlaamse renovatieverplichting: slechts kleine negatieve impact op prijzen van huizen met energielabel E/F
 - Reden: veel kopers van deze huizen renoveerden sowieso en de renovatiekost zat al grotendeels in de prijs
 - Deze iets hogere prijskorting van woningen met energielabel E en F heeft herverdelingsgevolgen
- Vlaanderen is momenteel de enige regio ter wereld met een renovatieverplichting voor huizenkopers
 - Onze bevindingen zijn belangrijk voor de vele andere landen die een gelijkaardig beleid overwegen

Referenties

- Reusens, Vastmans, Vandenbergh, van Kempen and Damen (2025) Impact van de Vlaamse renovatieverplichting op de huizenprijzen [NBB Economisch Tijdschrift 2025 1.](#)