

December 2024

ING vastgoedstudie: Driekwart van eigenaars heeft reeds een energetische renovatie uitgevoerd

Abstract

Volgens onze enquête vindt meer dan de helft van de Belgen huisvesting momenteel al onbetaalbaar en zijn ze ervan overtuigd dat de betaalbaarheid van energiezuinige woningen alleen maar zal verslechteren met de aankomende verscherping van de milieuwetgeving. Voor woningen met een slechte energiescore is de verwachting van onbetaalbaarheid in de toekomst lager. 63% van de Belgen denkt ook dat woningen onbetaalbaar zullen worden voor jonge kopers. Vooral de oudere generaties zijn hiervan overtuigd, terwijl jongere mensen minder pessimistisch zijn over hun kansen op de vastgoedmarkt.

We verwachten dat de vastgoedprijzen de komende jaren sneller zullen stijgen. We verwachten niet langer dat de lange termijn rente de komende maanden zal dalen, maar we denken wel dat kopers geleidelijk zullen terugkeren naar de vastgoedmarkt in 2025, nu het steeds duidelijker wordt dat de rente niet zal terugvallen tot het dieptepunt van voor de pandemie. De terugkeer van afwachterende kopers naar de markt zou het aantal transacties moeten doen toenemen en een opwaartse druk op de prijzen moeten uitoefenen.

Veranderingen in de wetgeving die in 2025 zullen worden doorgevoerd, zullen ook een opwaartse impact hebben op de woningprijzen in België. We verwachten bijvoorbeeld dat de verlaging van de registratierechten in Vlaanderen en Wallonië in eerste instantie de koopkracht van kopers zal verhogen, maar uiteindelijk zal leiden tot een stijging van de vastgoedprijzen. Maar het wegvallen van bepaalde kostenvoordelen zal deze prijsstijging dan weer temperen. In Wallonië bijvoorbeeld zal de "wooncheques" worden afgeschaft, wat betekent dat, ondanks de verlaging van de registratierechten, sommige gezinnen slechter af zullen zijn in het nieuwe systeem.

Over het algemeen verwachten we dat de residentiële vastgoedprijzen in België opnieuw sterker zullen stijgen, met een verwachte gemiddelde groei van 3% in 2025 en 3,8% 2026, na een zwakkere stijging van 0,5% in 2024. We verwachten ook dat het prijsverschil tussen energiezuinige en energieverslindende woningen zal blijven bestaan, maar iets kleiner zal worden doordat de vraag naar energieverslindende woningen aanzienlijk zal toenemen na de afschaffing van de renovatieverplichting in Vlaanderen.

Tegen 2050 wil de Europese Unie klimaatneutraal zijn. Volgens onze enquête is slechts 36% van de Belgen zich bewust van deze doelstelling en zegt slechts 8% dat ze hun woning renoveren voor het milieu. Toch heeft 74% van de woningeigenaren de afgelopen drie jaar minstens één renovatie uitgevoerd, met als belangrijkste reden energiebesparing (65%), gevolgd door een verbeterd wooncomfort (16%) en een waardeverhoging van de woning (10%). Uit ons onderzoek blijkt dat er vooral werd geïnvesteerd in thermische isolatie (38%), energiezuinige apparaten (35%), zonnepanelen (30%) en een nieuw verwarmingssysteem (20%). Op de huurmarkt is het aantal renovaties veel lager, met slechts 38% van de verhuurders die renovatiewerkzaamheden hebben uitgevoerd. Dit kan worden uitgelegd door het feit dat 44% van de huurders zegt dat ze enkel renovaties willen als die hun energiekosten zouden verlagen en 30% zegt helemaal geen renovaties te willen. Er is dus duidelijk nood aan meer informatie over de daling van de energiekosten voor de huurder wanneer de verhuurder bepaalde (energetische) renovaties uitvoert. We verwachten dat het Vlaamse regeerakkoord, dat de verhuur van woningen met een slechte EPC-

Alissa Lefebvre
Econoom
Brussel +32 (0) 471 31 18 91
Alissa.lefebvre@ing.com

score tegen 2030 wil verbieden, de huurprijzen verder zal doen stijgen en woningen met een slechte EPC-score zal doen verschuiven naar de koopwoningmarkt.

Volgens onze enquête is energie-efficiëntie in België de doorslaggevende factor voor de prijs die mensen bereid zijn te betalen voor een woning, terwijl dit in andere landen veel minder het geval is. Het belang van energie-efficiëntie in België is in de loop der jaren ook toegenomen, van 18% in 2021 tot 54% van de Belgen dit jaar die energie-efficiëntie als essentieel beschouwen bij het bepalen van de woningprijzen. Niettemin, ondanks de renovatiebereidheid en het belang van energie-efficiëntie, blijft minder vervuilende verwarming achter. Door de hoge kosten stappen veel Belgen (nog) niet over op warmtepompverwarming. Vooruitkijkend zou de waarschijnlijke stijging van de gasprijzen in 2027 als gevolg van de CO2-wetgeving meer mensen moeten aanmoedigen om voor een warmtepomp te kiezen. Wanneer de gasprijs stijgt, neemt ook de belangstelling voor warmtepompen toe, zoals het geval was toen de gasprijs steeg in 2022.

Sterkere stijging van de vastgoedprijzen in België tussen nu en 2025

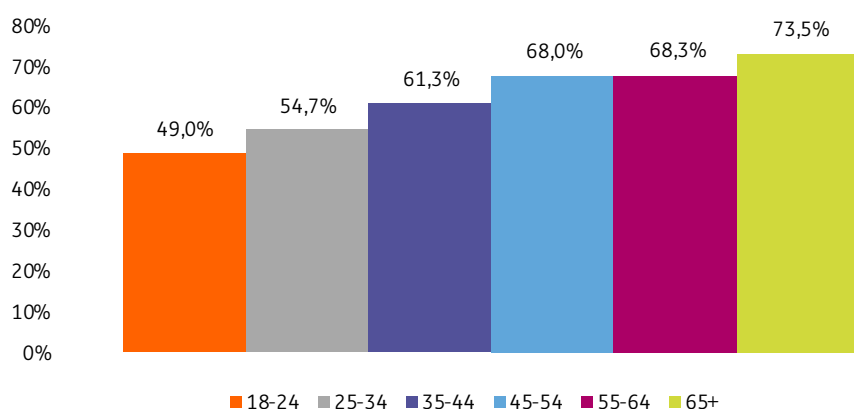
Meer dan de helft van de Belgen gelooft nu al dat wonen onbetaalbaar is in België...

Meer dan de helft van de ondervraagden in onze enquête gaf aan dat huisvesting, of het nu gaat om huren of kopen, nu al onbetaalbaar is voor de meeste mensen in België. Dit wordt bevestigd door de [betaalbaarheidsindex van de Tijd](#), die laat zien dat je met een derde van het gemiddelde Vlaams inkomen slechts in de helft van de gemeenten een huis kunt kopen.

De meerderheid van de Belgen denkt ook dat de betaalbaarheid van energie-efficiënte woningen alleen maar zal verslechteren als gevolg van strengere milieuwetgeving, vergeleken met slechts 34% voor energieverblindende woningen. De Belg schat de toekomst van huisvesting niet al te rooskleurig in, vooral voor jonge kopers. 63% denkt dat vooral jonge kopers het moeilijker zullen hebben om een woning te verwerven. Al lijkt dit idee voornamelijk te leven onder de oudere generaties dan bij de jongeren zelf, waarbij de bezorgdheid toeneemt naarmate de leeftijd vordert.

Fig. 1: De angst dat jonge kopers geen woning zullen kunnen kopen neemt toe met de leeftijd

(Percentage respondenten, per leeftijdsgroep)



Bron: ING Consumentenenquête, oktober 2024

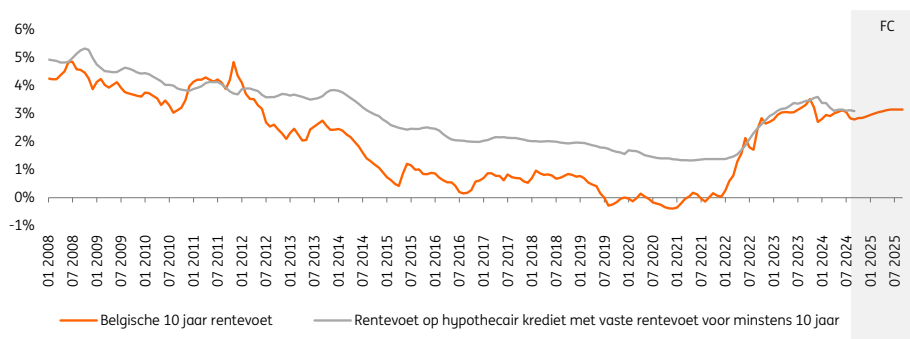
... en de woningprijzen zullen in 2025 opnieuw sneller stijgen

Deze bezorgdheid leek de voorbije jaren echter niet ongegrond. In de afgelopen jaren hebben renteverhogingen door de Europese Centrale Bank (ECB) geleid tot een sterke stijging van de hypotheekrente op lange termijn, wat een negatief effect heeft gehad op de ontleencapaciteit van kopers. Zo zagen we bijvoorbeeld dat de rentevoet voor een lening op meer dan 10 jaar voor de aankoop van een woning gestegen is van 1.38 naar 3.6 in 2022. Hierdoor steeg de gemiddelde maandelijkse afbetaling voor gezinnen aanzienlijk, wat bijdroeg tot een daling in betaalbaarheid van een woning voor een gemiddeld gezin met 9% in 2022. Hierdoor werd het voor veel nieuwe kopers moeilijker of

zelfs onmogelijk om een eigen woning aan te kopen. Zo zagen we niet alleen onze betaalbaarheidsindex fors afnemen, maar ook het aantal transacties op de vastgoedmarkt.

In juni 2024 besloot de ECB om de depositorente opnieuw te verlagen en sindsdien zijn de renteverlagingen doorgegaan. Als gevolg daarvan zijn de hypotheekrentes, die de trend in de langetermijnrente volgen, ook gedaald. Ondanks deze daling verwachten we voor 2025 eerder een stabilisatie van de lange termijnrente, met mogelijks zelfs opnieuw een lichte stijging in de loop van het jaar. Aangezien de aanstaande renteverlagingen van de ECB al verdisconteerd zijn in de langetermijnrente verwachten we zeker niet dat de rente zal dalen naar de extreem lage niveaus in de aanloop naar 2022.

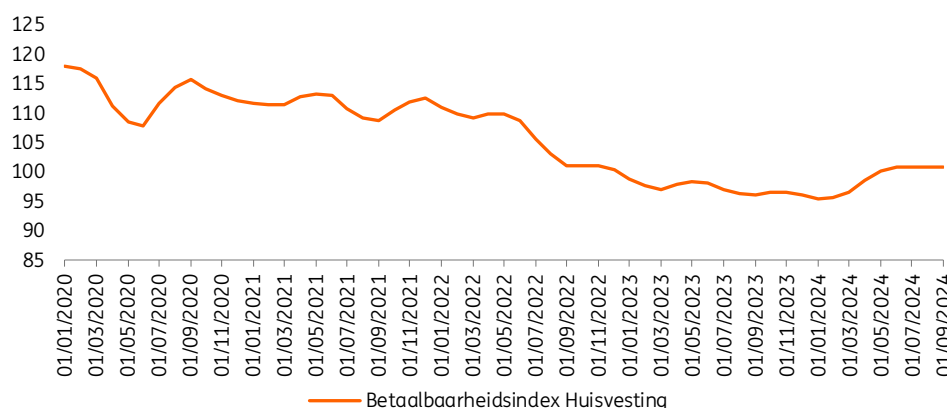
Fig. 2: Stabilisatie van de hypotheekrente



Bronnen: NBB, Refinitiv, prognoses ING

De daling van de hypotheekrente in 2024 heeft geleid tot een toename van de betaalbaarheid van woningen, omdat potentiële kopers een groter bedrag kunnen ontlenen tegen dezelfde maandelijkse betaling. In de grafiek hieronder tonen we hoe de betaalbaarheid geëvolueerd is overheen de laatste jaren. De index toont de stijging in betaalbaarheid ten opzichte van de basiswaarde 100, waarvoor we 01/01/2010 als basis hebben genomen. Een betaalbaarheid van bijvoorbeeld 120 stelt dus dat de betaalbaarheid met 20 procent is toegenomen ten opzichte van in 2010. Zo zien we dat de betaalbaarheid opnieuw is gestabiliseerd in de laatste maanden, maar toch significant lager blijft dan de betaalbaarheid voorafgaand aan de pandemie.

¹Fig. 3: De betaalbaarheid van woningen is weer (licht) verbeterd dankzij lagere hypotheekrentes

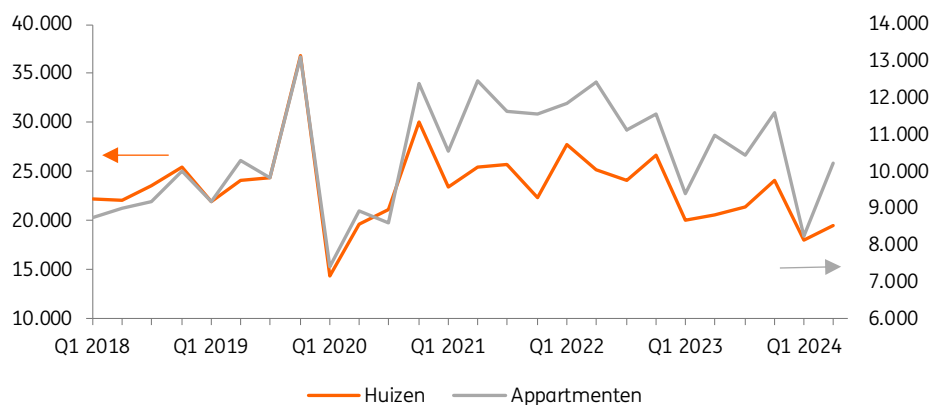


Bronnen: Statbel, NBB, eigen berekeningen van ING

De verbeterde betaalbaarheid heeft een positief effect gehad op het aantal transacties op de markt, dat in het tweede kwartaal van 2024 opnieuw aanzienlijk is gestegen. Nu de rente zich stabiliseert, verwachten we dat veel kopers hun huidige afwachtende houding zullen laten varen zodra ze beseffen dat de rente niet meer zal terugkeren naar het dieptepunt van vóór 2022. Als gevolg hiervan verwachten we dat het aantal transacties in 2025 sterker zal stijgen, wat de prijsgroei zal ondersteunen.

¹ Voortschrijdend kwartaalgemiddelde met als basis 01/01/2010 = 100

Fig. 4: Het aantal transacties op de Belgische vastgoedmarkt zit weer in de lift



Bronnen: Statbel, ING Research

Veranderingen in de wetgeving zullen een impact hebben op de woningprijzen

De invoering van verplichte renovatie in Vlaanderen heeft een duidelijk prijsverschil gecreëerd tussen woningen met goede en slechte energiescores. Vooruitblikkend zullen een aantal door de verschillende regeringen aangekondigde maatregelen een effect hebben op de vastgoedprijzen en op de renovatiebereidheid van Belgen in de komende jaren.

²Zo zullen vanaf 2025 de registratierechten in Vlaanderen verder worden verlaagd van 3% naar 2% voor de aankoop van de enige en eigen gezinswoning. Voor Wallonië werd op 4 december een decreet goedgekeurd dat ook een verlaging van de registratierechten garandeert, van 12,5% naar 3%, terwijl andere maatregelen zoals de "wooncheque" zullen worden afgeschaft. Een dergelijke verlaging van de registratierechten zal aanvankelijk de koopkracht van de koper vergroten, maar we verwachten dat dit uiteindelijk ten goede zal komen aan de verkoper door een algemene stijging van de vastgoedprijzen. Een studie uitgevoerd³ ten tijde van de vorige verlaging van de registratierechten in Vlaanderen toont aan dat de maatregel resulteerde in een proportionele stijging van de vastgoedprijzen. Voor Vlaanderen verwachten we een bescheiden impact van de wijziging in de registratierechten, terwijl we voor Wallonië een meer significante prijsstijging verwachten door de grotere daling van registratierechten.

Tot nu toe stegen de prijzen van energie-efficiënte woningen aanzienlijk sneller dan voor energieverslindende woningen. We verwachten dat dit het geval zal blijven in de toekomst, al verwachten we opnieuw een sterkere stijging voor de prijzen van energieverslindende woningen door de versoepeling van de renovatieverplichting in Vlaanderen. Dit effect zal echter getemperd worden door de afschaffing van de verminderde registratierechten en bijkomende stimulansen voor woningen met een slechte energiescore, waardoor het prijsverschil tussen energie-efficiënte en niet-efficiënte woningen zal blijven bestaan.

We verwachten ook dat er in Vlaanderen een verschil zal ontstaan in de kwaliteit van de renovatie tussen woningen die voor en na de versoepeling van de renovatieverplichting zijn gerenoveerd. Voor woningen die nog gerenoveerd werden in het kader van de renovatieverplichting van 2023, was het de bedoeling dat er grondigere en uitgebreidere renovatiewerken werden uitgevoerd, aangezien er geleidelijk een EPC A-label behaald moest worden tegen 2050. Nu het verdere renovatietraject tot label A wordt afgeschaft, bestaat het risico dat er meer korte termijn renovaties zullen worden uitgevoerd, met als doel tot label D te geraken. Dit zal er waarschijnlijk toe leiden dat er over tien jaar

² De verlaging van de registratierechten wordt alleen afgeschaft voor energiezuinige woningen en woningen die een ingrijpende energierenovatie vereisen. Als gevolg hiervan zal het registratierecht in Vlaanderen voor dit type woningen niet langer 1% bedragen, maar zal het ook worden verhoogd naar 2%.

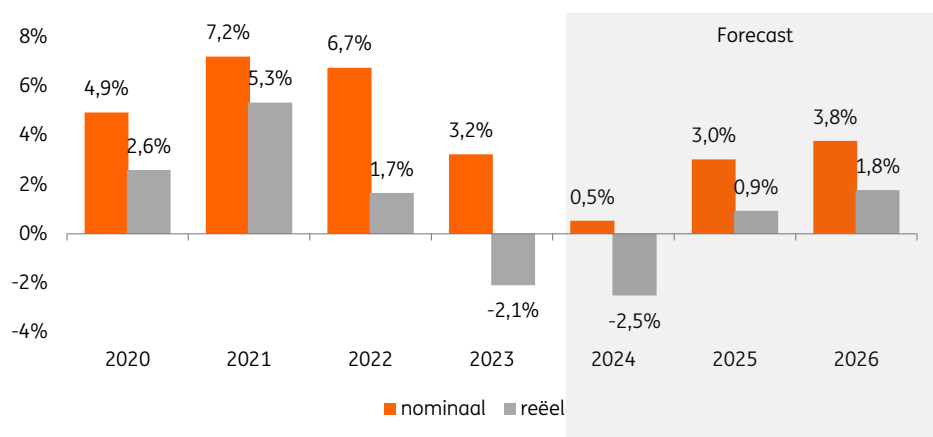
³ Domènech-Arumi, Gobbi and Magerman (2022). Housing inequality and how fiscal policy shapes it: evidence from Belgian real estate. Working paper NBB N°423.

renovaties opnieuw moeten worden uitgevoerd om de woning een beter EPC-label te kunnen geven.

Voor huisvesting in Wallonië verwachten we dat de vraag zal worden gestimuleerd door de verlaging van de registratierechten, maar getemperd zal worden door de afschaffing van de “wooncheque”. Aangezien de renovatieverplichting na aankoop hier pas in 2026 van kracht wordt, verwachten we minder divergentie in prijstrends afhankelijk van het EPC-label.

Uiteindelijk verwachten we, als gevolg van de prijsdaling in het tweede kwartaal van 2024, een zeer lage mediane prijsgroei voor residentieel vastgoed in België in 2024, van ongeveer 0,5%. In 2025 verwachten we dat geleidelijk aan de prijzen opnieuw sterker zullen stijgen. De stabilisatie van de hypotheekrente, de loonindexering, de verlaging van de registratierechten, het tekort aan beschikbare woningen en veranderingen in de wetgeving creëren een omgeving waarin de vastgoedprijzen sterker zullen stijgen, met ongeveer 3% in 2025 en 3,8% in 2026.

Fig. 5: Vastgoedprijstrends, inclusief prognoses van ING



Bron: Statbel, ING Research

Slechts 8% van de Belgen renoveert voor het milieu

Het belang van klimaatneutraliteit blijft groeien in de wetgeving

⁴Tegen 2050 wil de Europese Unie klimaatneutraal zijn. In lijn met deze doelstelling heeft België besloten om een renovatietraject uit te stippelen.⁵ Voor Wallonië en Brussel is er momenteel nog geen renovatieverplichting, maar die komt er wel aan in de nabije toekomst.^{6,7} In Vlaanderen werd er al een renovatieverplichting ingevoerd vanaf 2023, maar deze zal opnieuw versoepeld worden vanaf 1 januari 2025.

In Vlaanderen neemt de renovatieverplichting dus af, maar de Vlaamse overheid zal er dan op een andere manier voor moeten zorgen dat onze woonvoorraad klimaatneutraal wordt. Het lijkt erop dat ze hiervoor afstappen van de verplichting tot renoveren en meer de focus leggen op het aanmoedigen van renovaties. Zo werd er beslist dat er 1 miljard aan renovatiepremies zal worden uitgegeven over de periode van 2025 tot 2029 en zal er

⁴ Er moet worden opgemerkt dat de manier waarop EPC-labels worden gedefinieerd van regio tot regio verschilt. Een EPC D label in Vlaanderen is bijvoorbeeld gelijkwaardig aan een EPC E of D label in Wallonië en zelfs een G of F label in Brussel.

⁵ Zo zullen ook bestaande woningen in Wallonië na 2026 gerenoveerd moeten worden om het EPC D-label te behalen, met een bijkomende renovatieverplichting om het A-label te behalen tegen 2050. Voor Brussel wordt een soortgelijke verplichting ingevoerd, niet alleen voor woningen na verkoop, maar voor alle woningen vanaf 2030. Woningen moeten bijvoorbeeld vanaf 2030 ten minste een EPC E-label hebben, met een verder renovatietraject tot C in 2050.

⁶ Volgens de huidige wetgeving in Vlaanderen moeten woningen binnen vijf jaar na aankoop gerenoveerd worden om minstens het EPC D-label te krijgen. Tegen 2050 moet dezelfde woning door verdere renovaties een EPC A-label hebben gekregen.

⁷ Praktisch gezien betekent dit dat kopers vanaf 1 januari 2025 niet alleen een extra jaar krijgen om hun E- en F-woningen te renoveren naar D, maar ook dat het proces van renoveren naar A (voorlopig?) wordt afgeschaft.

vanaf 2025 een taks shift komen die het prijsverschil tussen gas en elektriciteit zal verkleinen. Dit zou een overstap naar minder vervuilende verwarmingsbronnen moeten aanmoedigen. Uit onze enquête onder de Belgische bevolking blijkt dat 65% van de mensen renoveert om geld te besparen. Deze maatregelen zouden dus steeds meer mensen kunnen overtuigen om bijvoorbeeld voor een warmtepomp te kiezen.

Deze verandering zal nog belangrijker worden wanneer België beslist om de "ETS2"-belasting in te voeren, die vanaf 2027 verplicht wordt als onderdeel van de Europese Green Deal. Deze belasting zal producenten verplichten om emissierechten aan te kopen voor het uitstoten van gas en stookolie, waardoor de prijs voor consumenten ongetwijfeld zal stijgen. De mate waarin de prijzen voor gas en stookolie stijgen, hangt af van de vraag. Om de prijs laag te houden zouden huishoudens massaal hun verwarmingssysteem moeten veranderen van gas of stookolie naar minder vervuilende verwarming. Op dit moment verwarmt slechts 3% van de huishoudens hun woning met hernieuwbare energie⁸, wat betekent dat de energierekeningen van huishoudens omhoog zullen schieten na de invoering van deze nieuwe belasting. Zo zou het gemiddelde gasverbruik ongeveer 940 euro meer per jaar kosten en het gemiddelde stookolieverbruik 1.705 euro meer in 2027 dan in 2024, volgens berekeningen van [De Standaard](#) gebaseerd op cijfers van de Vlaamse administratie mobiliteit en Openbare werken, alsook het Vlaams Energie- en klimaatagentschap.

Milieu niet doorslaggevend voor renovatiebereidheid

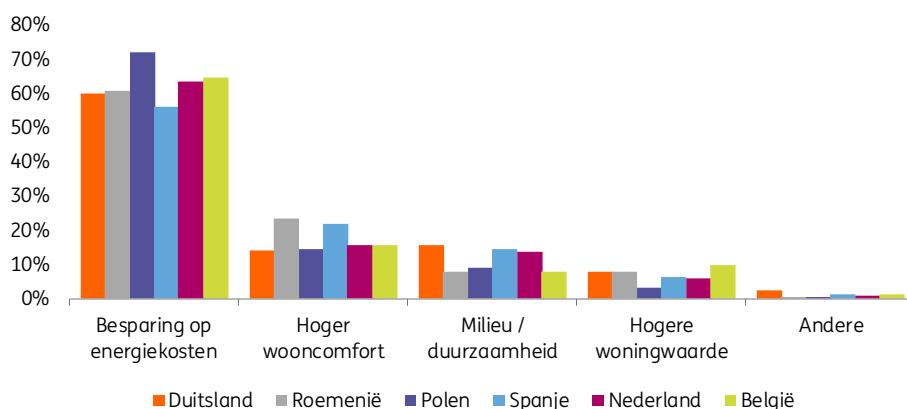
Uit onze enquête blijkt dat slechts 36% van de Belgen op de hoogte is van deze Europese doelstelling. Jongeren lijken iets beter geïnformeerd: 44% zegt al van de doelstelling gehoord te hebben.

Meer dan de helft van de bevolking is zich dus niet bewust van deze doelstelling, wat problematisch is gezien de steeds strenger wordende Europese wetgeving. In de praktijk is dit probleem echter minder catastrofaal dan deze bevinding doet blijken. Ondanks deze onwetendheid, heeft 74% van de ondervraagden die eigenaar zijn van hun woonst de afgelopen drie jaar ten minste één maatregel genomen om hun woonst energiezuiniger te maken.

De belangrijkste redenen waarom Belgen renoveren zijn om te besparen op hun energierekening (65%), het wooncomfort te verbeteren (16%) en de waarde van hun woning te verhogen (10%). We zien dus dat milieu- en duurzaamheidsovertuigingen niet in de top drie voorkomen. Verrassend genoeg is dit alleen het geval in België. In Duitsland en Nederland bijvoorbeeld zijn milieu- en duurzaamheidsovertuigingen belangrijker dan het verhogen van de waarde van de woning.

Fig. 6: Waarom heeft u de afgelopen drie jaar één of meer maatregelen genomen om uw woonst energiezuiniger te maken?

(Vergelijking van de landen waar de ING Consumentenenquête werd uitgevoerd)



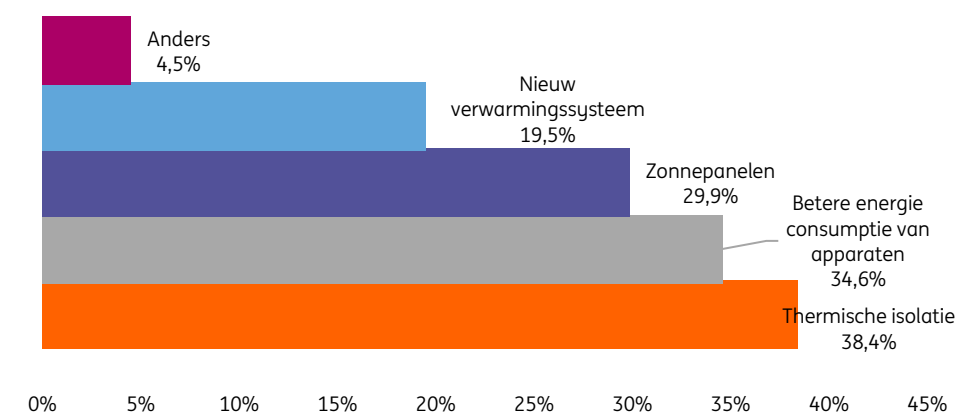
Bron: ING Consumentenenquête, oktober 2024

⁸ Volgens de enquête naar inkomens en levensomstandigheden (EU-SILC) van 2023 uitgevoerd door Statbel.

Wanneer we vervolgens kijken naar welke renovaties er werden uitgevoerd, zien we dat er in België voornamelijk geïnvesteerd werd in thermische isolatie (38%), apparaten met lagere energieconsumptie (35%), zonnepanelen (30%) en een nieuw verwarmingssysteem (20%). Deze trend zien we ook terugkomen in de stijging van het aantal aanvragen voor renovatiepremies door Vlaamse gezinnen. Zo is het aantal aanvragen meer dan verdubbeld in 2023 ten opzichte van in 2022. Toch zien we dat voornamelijk “kleinere” renovaties worden uitgevoerd, met een gemiddeld uitbetaald bedrag aan premies van 2460 euro per aanvraag in 2023. Deze renovaties zijn natuurlijk goed nieuws voor de verduurzaming van ons woningbestand, maar zijn slechts een eerste stap in de goede richting.

Volgens onze enquête zijn de belangrijkste redenen om niet te renoveren dat er al maatregelen zijn genomen (37%), gevolgd door te hoge renovatiekosten (25%), wat vooral lijkt te gelden voor huishoudens in de lagere inkomensklassen.

Fig. 7: U hebt aangegeven dat u in de afgelopen drie jaar een of meer maatregelen hebt genomen om uw woonst energiezuiniger te maken. Welke actie(s) hebt u ondernomen?



Bron: ING Consumentenenquête, oktober 2024

Energie-efficiëntie is het belangrijkste aspect bij het bepalen van de woningwaarde in België

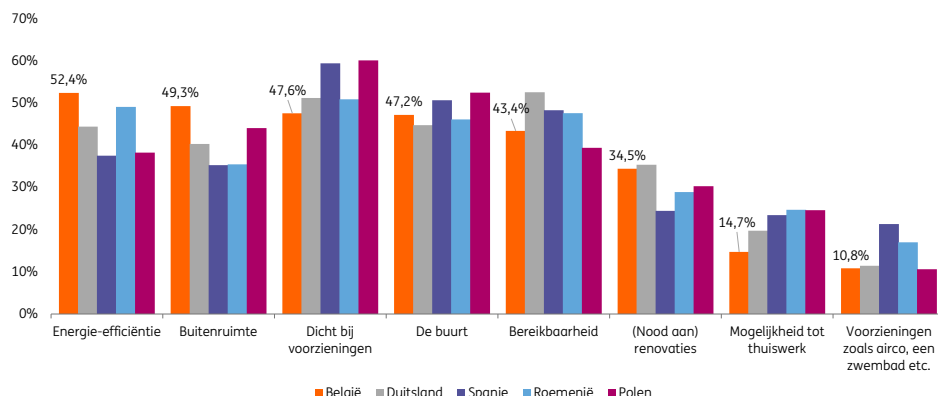
Volgens ons onderzoek is energie-efficiëntie in België een doorslaggevende factor in de prijs die mensen bereid zijn te betalen voor een woning, terwijl dit veel minder belangrijk is in Duitsland, Roemenië, Polen en Spanje. In deze landen vinden mensen het veel belangrijker om dicht bij voorzieningen zoals een supermarkt of school te wonen.

Niet alleen energie-efficiëntie bepaalt de prijs die de Belg bereid is te betalen voor een woning; ook andere aspecten worden steeds belangrijker. Volgens onze enquête is buitenruimte de op één na belangrijkste factor in België. In vergelijking met de cijfers van 2021, besluiten we dat het belang van buitenruimte aanzienlijk is toegenomen. In deze versie van de enquête plaatste 49% van de ondervraagden dit onderwerp in hun top drie prioriteiten, tegenover slechts 35% in 2021. Toch worden buitenruimtes steeds schaarser, met steeds minder beschikbare ruimte en steeds meer wooneenheden per gebouw. Zo tonen cijfers van Statbel dat voor Vlaanderen en Wallonië zowel het aantal wooneenheden in huizen als appartementen is toegenomen, met een sterkere stijging voor de appartementsgebouwen. Zo nam de ratio van appartementen ten opzichte van huizen met 29%, 43% en 26% toe overheen de laatste 10 jaar voor respectievelijk Vlaanderen, Wallonië en Brussel. Woningen met een tuin en/of buitenruimte worden momenteel al verkocht tegen een aanzienlijk hogere prijs, waarbij het prijsverschil toeneemt met de grootte van de tuin en/of buitenruimte. Met de bevolkingsgroei en de schaarste aan ruimte verwachten we dat de meerprijs in de toekomst alleen maar verder zal stijgen.

Daarnaast hebben factoren zoals het bouwjaar en de staat van het pand ook een grote invloed op de prijs. [Uit cijfers van Immoweb](#) blijkt bijvoorbeeld dat een gerenoveerde woning gemiddeld 9% duurder is dan een niet-gerenoveerde maar goed onderhouden woning met vergelijkbare kenmerken. Dit is een belangrijk resultaat, aangezien het

verhogen van de waarde van de woning volgens onze enquête de op twee na belangrijkste reden is om te renoveren.

Fig. 8: Alleen in België komt energie-efficiëntie voor in de top 3 van de meest doorslaggevende factoren bij het bepalen van de woningprijzen.



Bron: ING Consumentenenquête, oktober 2024

De bereidheid om te renoveren hangt dus niet alleen af van de verplichting, maar ook in grote mate van de kosten.

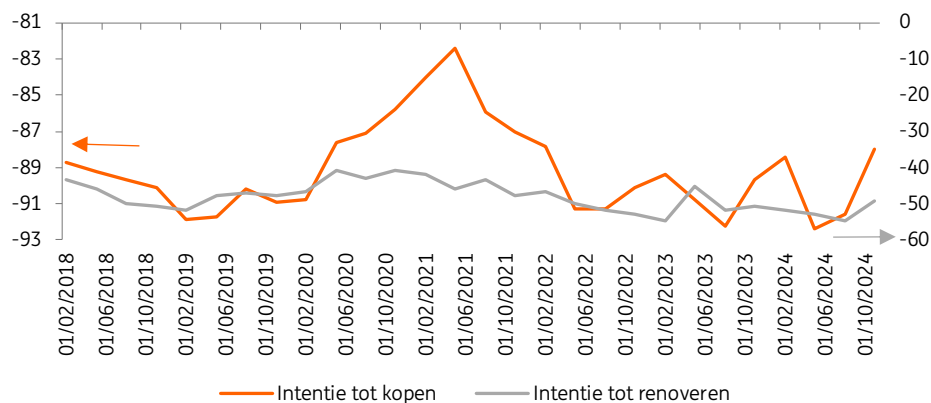
Energieprijzen, rentetarieven en renovatiekosten zijn de belangrijkste drijfveren achter de wens om te renoveren

Hoe hoger de kosten, hoe lager de bereidheid om te renoveren. Uit cijfers van het consumentenonderzoek van de Europese Commissie blijkt bijvoorbeeld dat mensen vóór de stijging van de rente meer geneigd waren om te renoveren. De stijging van de rente lijkt de neiging om te renoveren te hebben getemperd. Dit komt omdat het duurder is geworden om (renovatie)leningen af te sluiten, en de maandelijkse aflossingslast op reeds uitstaande leningen hoger is geworden in het geval van leningen met een variabele rente. Bovendien heeft de sterke stijging van de prijs van bouwmaterialen na de pandemie waarschijnlijk veel huishoudens ervan weerhouden om geplande renovaties uit te voeren, of hen aangemoedigd om te wachten tot de kosten weer zouden dalen.

Begin 2023 zien we echter een tijdelijke heropleving van de renovatieplannen, ondanks het feit dat de rente op dat moment nog steeds steeg. Dit brengt ons bij een andere belangrijke kostenfactor die de renovatiebereidheid van de Belgen beïnvloedt: de energieprijzen, die een bepalende factor zijn in de renovatiesnelheid van onze woningvoorraad. Echter, dit geldt niet voor iedereen. 1 op de 5 mensen zegt dat ze alleen zouden renoveren als de wet dat voorschrijft.

Op dit moment blijven de intenties om woningen te renoveren en te kopen vrij laag, hoewel een ommekeer op komst lijkt in de laatste cijfers. We verwachten volgend jaar een herstel.

Fig. 9: Aankoop- en renovatieplannen nauw verbonden met energieprijzen en rentevoeten



Bron: Europese Commissie

Bovendien worden er veel minder renovaties uitgevoerd in het huurcircuit dan op de koopmarkt. Slechts 38% van de eigenaren van huurwoningen heeft zijn woning de afgelopen drie jaar gerenoveerd, wat een aanzienlijk verschil is met de 74% van de eigenaren. We denken dat dit voornamelijk te wijten valt aan het gebrek van informatie over de daling in energiekosten voor huurders wanneer de verhuurder ervoor kiest om energetische renovaties uit te voeren. Zo geeft 44% van de huurders aan dat ze dergelijke maatregelen alleen zou willen wanneer de daling in energiekosten de verhoging in huurprijs zou compenseren.

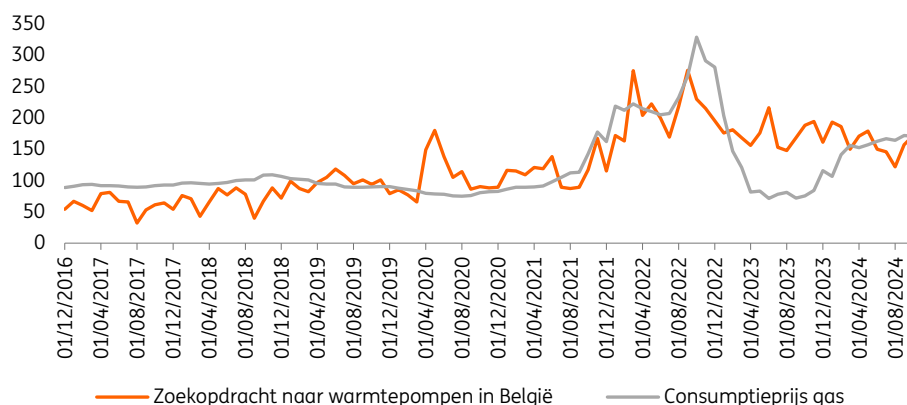
Het Vlaamse regeerakkoord wil meer druk leggen op eigenaars van huurwoningen door de huurvoorwaarden aan te scherpen. Zo zullen de huurprijzen van woningen met een slechte energieklassering vanaf 2028 niet meer geïndexeerd worden én zijn ze vanaf 2030 niet meer beschikbaar voor verhuur. Deze maatregel zal ongetwijfeld de energiescore van huurwoningen verbeteren, maar het risico bestaat dat woningen met een slechte energiescore van de huurmarkt worden gehaald als verhuurders niet bereid zijn om renovatiewerkzaamheden uit te voeren. De al krappe huurmarkt zal hierdoor nog krappere worden en de huurprijzen zullen waarschijnlijk blijven stijgen. Aan de andere kant kan dit leiden tot een groter aanbod van te koop staande woningen met een slechte EPC-score, waardoor meer kopers de kans krijgen om een woning aan te kopen.

De kostenfactor zorgt ervoor dat de Belgen niet (vrijwillig) zullen overschakelen op verwarming met hernieuwbare energie.

De aankoopprijs van een warmtepomp varieert tussen €2.500 en €25.000, afhankelijk van het type warmtepomp. Door de hoge kosten neemt de belangstelling voor deze systemen af en daalde de verkoop van warmtepompen in de eerste helft van 2024 met bijna 50% ten opzichte van het jaar daarvoor. Hierdoor ligt België ver achter op de Europese doelstelling van koolstofneutraliteit.

In Vlaanderen wil de regering de overstap naar warmtepompen aanmoedigen door het prijsverschil tussen gas en elektriciteit te verkleinen, zodat elektriciteit niet meer dan 2,5 keer duurder is dan gas. Deze limiet moet misschien nog verder worden verlaagd om echt een verschil te maken. Volgens [een studie van de CREG](#) (mei 2024) zou de elektriciteitsprijs maximaal 1,73 tot 2,06 keer hoger moeten zijn dan de gasprijs om een lucht/water-warmtepomp voordeliger te laten zijn dan een gasketel. Dit betekent dat warmtepompen zelfs met de geplande verlaging nog steeds duurder zullen zijn dan verwarming met fossiele brandstoffen, wat mensen ervan zal weerhouden om actie te ondernemen. De waarschijnlijke stijging van de gasprijzen vanaf 2027 als gevolg van de CO2-wetgeving zou echter meer mensen moeten aanmoedigen om voor een warmtepomp te kiezen. Wanneer de gasprijs stijgt, neemt ook de belangstelling voor warmtepompen toe, zoals het geval was toen de gasprijs in 2022 steeg.

Fig. 10: Relatie tussen vraag naar warmtepompen en de gasprijs



Bronnen: Google Trends, Eurostat, ING Research

Bovendien kan een warmtepomp ook worden gebruikt om de woning te koelen, wat steeds belangrijker wordt met de opwarming van de aarde (hoewel dit het energieverbruik en dus uiteindelijk de uitstoot verhoogt). Als gevolg hiervan kan het installeren van een warmtepomp een aanzienlijke bijdrage leveren aan het wooncomfort, de op één na belangrijkste factor voor het nemen van energie-efficiëntiemaatregelen, volgens ons onderzoek. Ten slotte zouden overheden ook kunnen opteren voor een verplichting om een warmtepomp te installeren als onderdeel van de renovatieverplichting, zoals nu al het geval is voor nieuwbouw in Vlaanderen. Deze verplichting zou echter alleen gelden voor woningen die voldoende energie-efficiënt zijn, wat een ingrijpende renovatie van een groot deel van ons woningbestand impliceert.

Afwijzing van aansprakelijkheid

Deze publicatie, voorbereid door het departement Economische en Financiële Analyse van ING België N.V. ("ING"), is louter informatief en houdt geen rekening met de beleggingsdoelstellingen, de financiële situatie of de middelen van een specifieke gebruiker, (De informatie in deze publicatie vormt geen beleggingsaanbeveling, noch een juridisch, fiscaal of beleggingsadvies, noch een aanbod of een uitnodiging om financiële instrumenten te kopen of te verkopen. Alle redelijke voorzorgen werden genomen om ervoor te zorgen dat deze publicatie niet foutief of misleidend is, ING is niet aansprakelijk voor directe, indirecte of gevolgschade die voortvloeit uit het gebruik van deze publicatie, behalve in geval van grove nalatigheid van ING. Tenzij anders vermeld, zijn meningen, prognoses of schattingen uitsluitend toe te schrijven aan de auteur(s), op de datum van publicatie, en kunnen zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd,

De verspreiding van deze publicatie kan onderworpen zijn aan wettelijke of reglementaire beperkingen in verschillende rechtsgebieden en iedereen die in het bezit komt van deze publicatie dient zich op de hoogte te stellen van dergelijke beperkingen en deze na te leven,

Op dit rapport rusten auteurs- en databankrechten en het mag voor geen enkel doel worden gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd zonder de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van ING, Alle rechten voorbehouden, aan de publicerende rechtspersoon, ING België N.V. is erkend door de Nationale Bank van België en staat onder toezicht van de Europese Centrale Bank (ECB), de Nationale Bank van België (NBB) en de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). ING België nv is opgericht in België (ondernemingsnummer 0403.200.393 in Brussel),

Voor Amerikaanse beleggers: Iedereen die dit rapport wil bespreken of wil handelen in de hierin genoemde effecten moet contact opnemen met ING Financial Markets LLC, dat lid is van de NYSE, FINRA en SIPC en onderdeel is van ING, en dat verantwoordelijk is voor de verspreiding van dit rapport in de Verenigde Staten in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving,

Verantwoordelijke uitgever: Peter Vanden Houte, Marnixlaan 24, 1000 Brussel, België,