

Economisch onderzoeks- rapport

29 januari 2026

Woningrenovaties in België: in het huidige tempo halen we het niet

Johan Van Gompel – senior economist KBC Groep

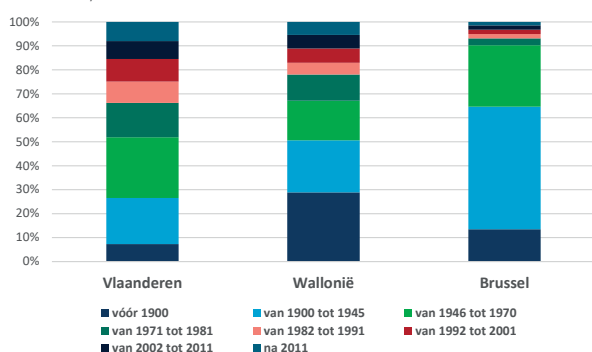
Al enige tijd wordt gewaarschuwd dat het tempo waarin woningen in België worden gerenoveerd te laag is om de Europese klimaatdoelstelling tegen 2050 te halen. Willen we tegen 2050 met z'n allen CO₂-neutraal wonen, dan zou de huidige renovatiesnelheid drie tot vier keer moeten worden opgetrokken. In dit KBC-onderzoeksrapport bespreken we de beschikbare macro-cijfers inzake de renovatieactiviteit van de Belgische huishoudens. We schetsen een beeld van de energie-(in)efficiëntie van het woningbestand en van de renovatie-inspanningen die tijdens de voorbije 2,5 decennia werden geleverd. De analyse bevestigt dat, afgezien van een piek in 2021, de renovatie-intensiteit in die periode vrijwel stagneerde en de jongste jaren zelfs wat is teruggefallen, dit ondanks stimulerende overheidsmaatregelen. Een en ander wijst erop dat er nog heel wat (niet alleen financiële) drempels zijn die een woningrenovatie in de weg staan.

1. Energie-efficiëntie gebouwenbestand

Figuur 1 geeft de verdeling van het gebouwenpark in de drie Belgische regio's volgens het jaar van oprichting op basis van kadastrale statistieken. De leeftijd van de gebouwen verschilt sterk van gewest tot gewest, maar is algemeen wel gemiddeld erg oud. In Vlaanderen is 66% van de gebouwen vóór 1981 opgetrokken. In Wallonië en Brussel bedraagt dat aandeel zelfs 78% respectievelijk

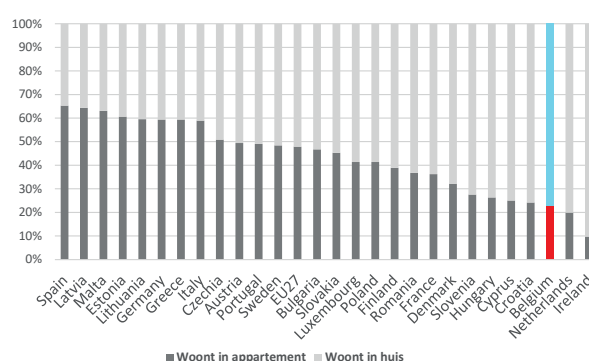
93%. Een groot deel daarvan is nog niet energetisch gerenoveerd. Slechts 8,0%, 5,5% en 1,4% van de gebouwen in de drie respectievelijke regio's zijn van vrij recente datum, d.w.z. opgericht na 2011. Naast de gemiddeld oude leeftijd van het woningbestand, heeft België ook veel meer individuele, vaak grote en vrijstaande woningen in vergelijking met andere Europese landen, waar collectief wonen in een appartementsgebouw meer gebruikelijk is (zie figuur 2).

Figuur 1 - Aantal gebouwen volgens jaar van oprichting
in % totaal, toestand 2024



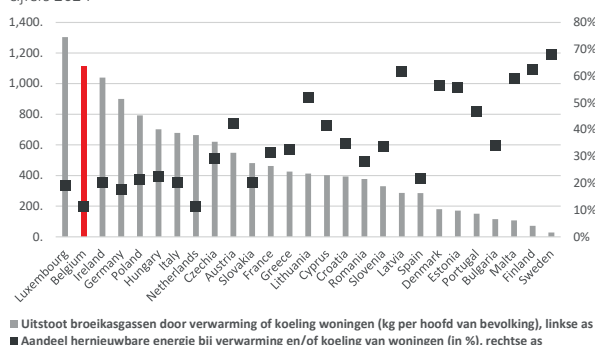
Bron: KBC Economics gebaseerd kadastrale statistieken

Figuur 2 – Verdeling burgers volgens woningtype
in % totale bevolking, 2024



Bron: KBC Economics gebaseerd op Eurostat

Figuur 3 – Uitstoot broeikasgassen en aandeel hernieuwbare energie bij verwarming en/of koeling van woningen
cijfers 2024

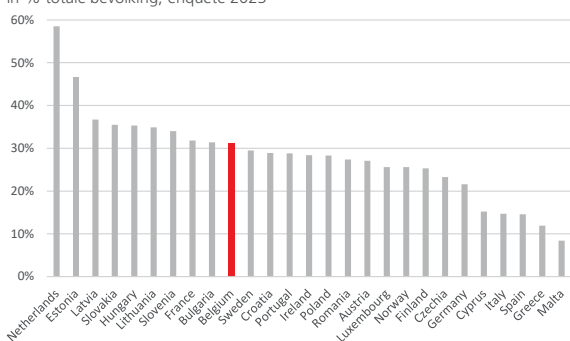


Bron: KBC Economics gebaseerd op Eurostat

Een gevolg is dat woningen in België behoren tot de meest energieverblindende van de hele Europese Unie (EU27). Ondanks de verbetering van de jongste jaren, is België binnen de EU27, na Luxemburg, het land met de grootste uitstoot van broeikasgassen per hoofd van de bevolking veroorzaakt door de verwarming of koeling van woningen (zie figuur 3). Ook wanneer we enkel vergelijken met EU-landen met een gelijkaardig klimaat scoort België niet goed. De relatief mindere prestatie van België geldt ook voor de mate waarin woningen worden verwarmd of gekoeld met hernieuwbare energie (zonnepanelen en -boiler, warmtepomp, geothermie,...). In België bedraagt het aandeel daarvan nog maar iets meer dan 10%, vergeleken met circa een kwart in de hele EU27.

Een en ander neemt niet weg dat de energie-efficiëntie van woningen in België verbetert. De mate waarin dat gebeurt is zelfs iets sterker dan gemiddeld in de EU27, waardoor de nog grote achterstand verkleint. Zo daalde de uitstoot van broeikasgassen als gevolg van verwarming of koeling van woningen tussen 2008 en 2024 in België dubbel zo snel (met 659 kilogram per hoofd) als gemiddeld in de EU27 (met 307 kilogram per hoofd).

Figuur 4 – Burgers die wonen in woning waarvan de energie-efficiëntie vijf jaar voorafgaand aan de bevraging is verbeterd
in % totale bevolking, enquête 2023



Bron: KBC Economics gebaseerd op Eurostat

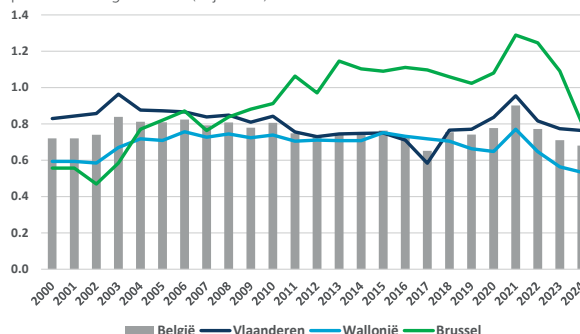
Volgens een Eurostat-enquête woonde bovendien in 2023 31% van de Belgen in een woning waarvan de energie-efficiëntie in de vijf jaar voorafgaand aan de bevraging is verbeterd. In de EU27 als geheel was dat minder op 25% (zie figuur 4). De cijfers moeten wel worden gerelativeerd. Zo was de daling van de uitstoot deels toe te schrijven aan de vervanging van stookolie door aardgas, wat geen duurzame langetermijnoplossing biedt. Verder betreffen de cijfers uit de Eurostat-enquête allicht voor een deel een slechts beperkte eerste verbetering (bijv. isolatie van zolder, plaatsen van zonnepanelen) eerder dan een grondige renovatie.

2. Renovatie-intensiteit

Aangezien renovaties vaak gericht zijn op energiebesparing, zijn cijfers over de renovatieactiviteit nuttig om de inspanningen inzake het energie-efficiënter maken van het woningbestand in te schatten. Figuren 5 en 6 geven de renovatie-intensiteit van woningen weer in België en de drie regio's sinds 2000, gedefinieerd als de verhouding tussen het aantal uitgereikte bouwvergunningen voor de renovatie van woongebouwen enerzijds en het aantal bestaande woongebouwen respectievelijk het aantal huishoudens anderzijds. De figuren tonen dat de renovatie-intensiteit, zo bekeken, over de voorbije 2,5 decennia al met al vrij stabiel is gebleven. Wel opvallend is de piek tijdens de coronacrisis. Veel huishoudens beslisten toen om een renovatieproject op te zetten, mede ook doordat op dat ogenblik een aantal isolatiepremies werden verhoogd, wat in 2021 tot uiting kwam in een opsprong in de toegekende vergunningen.

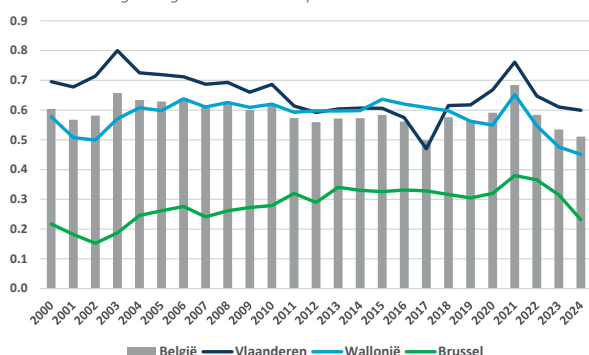
Na de pandemie is de renovatie-intensiteit wel weer behoorlijk teruggevallen. De terugval ligt in lijn met de stevige krimp meer algemeen in de investeringen van de huishoudens in woongebouwen (nieuwbouw en renovaties), zoals tot uiting komt in cijfers van de Nationale Rekeningen. Een belangrijke reden hiervoor is ongetwijfeld

Figuur 5 – Renovatie-intensiteit residentiële woongebouwen
aantal bouwvergunningen voor renovatie (in jaar t)
per 100 woongebouwen (in jaar t-1)



Bron: KBC Economics gebaseerd op Statbel

Figuur 6 – Renovatie-intensiteit residentiële woongebouwen
aantal bouwvergunningen voor renovatie per 100 huishoudens



Bron: KBC Economics gebaseerd op Statbel

de renteschok, die ook de hypotheekrentes hoger bracht. De terugval inzake renovatie-intensiteit deed zich voor in alle drie de gewesten. Over een langere periode beschouwd lag de renovatie-intensiteit in Vlaanderen sinds 2000 gemiddeld wat hoger dan in Wallonië. In Wallonië is er bovendien, afgezien van de pandemiepiek, een licht neerwaartse trend sinds 2015. Brussel wijkt behoorlijk af, wat wordt verklaard door het feit dat de huishoudens daar relatief meer in een appartement wonen en wat we hier beschouwen als een woongebouw er vaker bestaat uit een appartementsgebouw met meerdere wooneenheden.

Hoewel indicatief, geven de vergunningscijfers geen perfect beeld inzake de verduurzaming van het woningbestand. Enerzijds zijn niet alle energetische verbeteringen vergunningsplichtig (bijv. isolatie muren, vervanging ramen, installatie zonnepanelen). Anderzijds betreft niet elke renovatievergunning een (grondige) verduurzaming van de woning. Sommige renovaties worden eerder gedaan om andere woningkwaliteiten te verbeteren (bijv. uitbreiding met een garage). Bovendien neemt naarmate de renovatieactiviteit doorheen de tijd

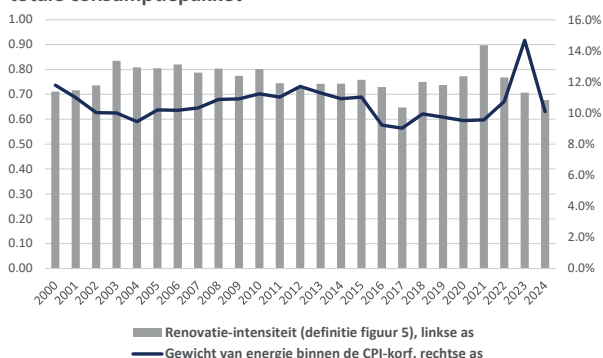
vordert het aantal nog te renoveren woningen af. Indien we de renovatie-intensiteit zouden definiëren als het aantal renovatievergunningen in verhouding tot het aantal nog te renoveren woningen (we hebben hierover geen cijfers), dan impliceert een gelijkblijvend aantal renovaties in feite een grotere procentuele renovatie-intensiteit. Ook betreffen renovaties vandaag allicht meer dan vroeger een energetische verbetering. Ten slotte publiceert Statbel enkel cijfers inzake renovatievergunningen voor woongebouwen. In de praktijk kan het gaan om de renovatie van een appartementsgebouw met meerdere wooneenheden.

3. Renovatiedrempels

Dat de renovatie-intensiteit niet is toegenomen, ondanks stimulerende overheidsmaatregelen, heeft te maken met tegenwerkende krachten en drempels. Vaak wordt verwezen naar de duurdere energie die huishoudens zou nopen tot energetische renovaties. De energieprijzen stegen de voorbije 2,5 decennia wel, maar het aandeel van energie in het totale consumptiepakket van de huishoudens bleef in die periode vrij stabiel op 10 à 12% (afgezien van de piek tijdens de energiecrisis, zie figuur 7). Daardoor voelden de huishoudens als geheel vanuit financiële hoek allicht onvoldoende de noodzaak om te renoveren. Daar staat tegenover dat de bouwkosten sterk zijn gestegen, ook relatief tegenover de algemene consumptieprijzen (zie figuur 8). De hoge renovatiekost vormde, in combinatie met strengere duurzaamheidsnormen en soms lange (verwachte) terugverdieneffecten, een financiële drempel om een renovatieproject aan te vatten. Volgens onderzoek van Essencia in 2019 voerde ruim de helft van de ondervraagden energiebesparende werken niet uit omdat ze die niet konden betalen. Ruim een derde was van mening dat renoveren meer kost dan dat het opbrengt.

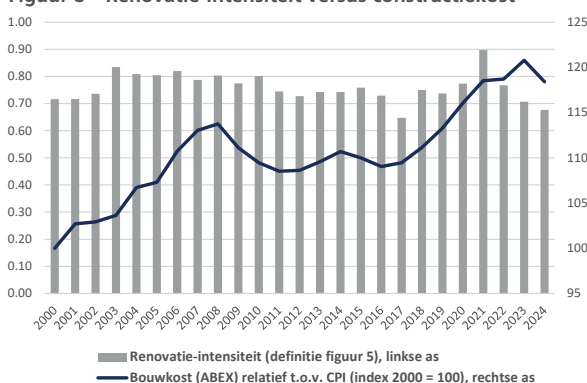
Huishoudens die opteren voor de combinatie aankoop-

Figuur 7 – Renovatie-intensiteit versus aandeel energie in het totale consumptiepakket



Bron: KBC Economics gebaseerd op Statbel

Figuur 8 – Renovatie-intensiteit versus constructiekost



Bron: KBC Economics gebaseerd op Statbel, ABEX

renovatie werden bovendien geconfronteerd met het fors duurder geworden vastgoed. De prijzen van energetisch ondermaatse woningen stonden de jongste jaren weliswaar onder druk, maar lang niet overal of in dezelfde mate. Mogelijk werden de ruim door de overheid beschikbaar gestelde renovatiepremies deels in de verkoopprijs van het verkochte vastgoed verdisconteerd, net als de woonbonus destijds. Indien zo, dan zou dit betekenen dat de kopers minder dan bedoeld van de premies hebben kunnen genieten. Hoewel de plicht om snel te renoveren (die in Vlaanderen van toepassing is bij aankoop van een niet-duurzame woning) op tegenstand botst, blijft het bestaan ervan zinvol. Zij zet namelijk neerwaartse druk op de prijsontwikkeling van niet-duurzame woningen, wat een renovatie-investering financieel ondersteunt.

Naast financiële drempels, verhinderen allicht ook technische (bijv. beschermd gebouw), informatieve (bijv. gebrek aan kennis over de renovatiemogelijkheden en -premies) en organisatorische barrières (bijv. vinden van een betrouwbare aannemer, tijdelijke verhuys en opkuiswerk) een versnelling van de renovatie-intensiteit. Ook aan de gang zijnde sociaal-demografische trends, zoals de vergrijzing van de bevolking en de toenemende onzekerheid en complexiteit van huishoudens, spelen bij dit alles ongetwijfeld een rol. Zo renoveren personen op oudere leeftijd, alleenstaanden en éénoudergezinnen – dat zijn groepen die sterk in aantal toenemen – relatief minder. Ten slotte zijn er drempels die verband houden met (gebrekkige) incentieven (bijv. verhuurders die minder geneigd zijn te renoveren omdat vooral de huurder de voordelen ervan ondervindt, het hebben van andere prioriteiten,...).¹

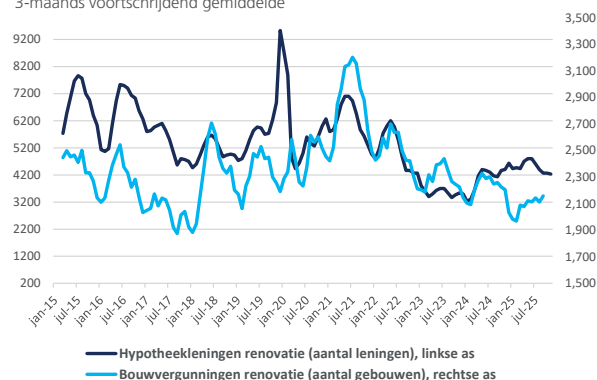
4. Recente indicatoren

Om de meest recente ontwikkelingen inzake de renovatie van woongebouwen in te schatten, doen we een beroep op maandcijfers. Eind 2024 was het aantal uitgereikte renovatievergunningen gedaald tot een uitzonderlijk laag niveau. Sindsdien nam dat aantal opnieuw wat toe, al kunnen we niet echt spreken van een zichtbaar herstel (zie figuur 9). Dat geldt ook voor het aantal door banken toegestane hypotheekleningen voor renovatie. Daarin zitten renovatieprojecten vevat zowel zonder als met aankoop van de woning. Inzake het verleende bedrag aan hypotheekleningen voor renovatie (in EUR, niet getoond in de figuur) is er wel een duidelijker herstel, wat erop wijst dat grotere bedragen per project worden geleend.

We moeten benadrukken dat de maandcijfers geen perfect beeld geven van de mate waarin woningen

¹ Voor een meer diepgaande analyse, zie Van den Broek, K. (2019), "Drempels voor renovatie aan de vraagzijde", Leuven: Steunpunt Wonen.

Figuur 9 – Recente ontwikkeling inzake woningrenovaties
3-maands voortschrijdend gemiddelde

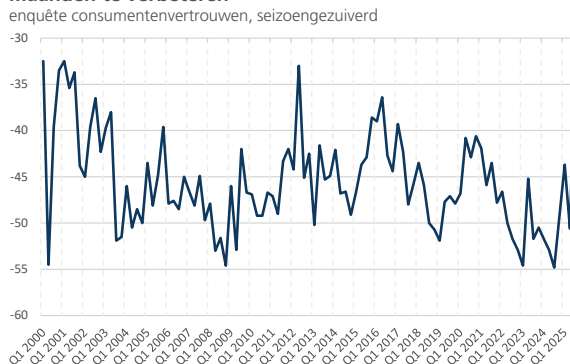


Bron: KBC Economics gebaseerd op Statbel, NBB

in België effectief worden verduurzaamd. Sommige (meer eenvoudige) energetische investeringen (isolatie, warmtepomp, zonnepanelen,...) zijn immers mogelijk zonder bouwvergunning en/of kunnen worden gefinancierd door een lening op afbetaling (consumentenkrediet) in plaats van een hypotheeklening. Die investeringen zitten niet vevat in de cijfers die in figuur 9 worden getoond. Febeftin publiceert wel cijfers inzake consumentenkredieten voor energiezuinige woningrenovaties, maar die zijn enkel op jaarbasis beschikbaar. In 2024 daalde het aantal toegekende dergelijke kredieten tot 31.000, komende van een recordaantal van 61.000 in 2022 en terug in de buurt van de kredietcijfers in 2019-2021.

Naast de harde cijfers is er ook informatie inzake de renovatiebereidheid van de huishoudens gebaseerd op enquêtes. Zo omvat de consumentenvertrouwenenquête van de Europese Commissie een vraag omtrent de intentie van de ondervraagden om hun woning in de komende 12 maanden te verbeteren (zie figuur 10). Ook hier kan het naast een energetische renovatie gaan om andere verbeteringen van de woningkwaliteit (nieuwe badkamer of keuken, schilderwerken, e.d.) en moeten we de cijfers dus voorzichtig interpreteren. Deze indicator, die op

Figuur 10 – Intentie om de woning in de komende twaalf maanden te verbeteren
enquête consumentenvertrouwen, seizoengezuiverd



Bron: KBC Economics gebaseerd op Europese Commissie

kwartaalbasis beschikbaar is, liet in de tweede jaarhelft van 2025 wel een erg opvallend positieve beweging zien. Uit een opsplitsing naar leeftijd blijkt dat de hogere intentie om te de woning te verbeteren zich vooral bij de 30-49-jarigen voordoet en in veel mindere mate bij de 50-plussers.

5. Slotbeschouwingen

Europa wil dat gebouwen tegen 2050 klimaatneutraal zijn. Vandaag zijn die in de hele EU nog goed voor circa 40% van het energieverbruik en ruim een derde van de uitstoot van broeikasgassen. Hoewel de jongste jaren substantiële inspanningen zijn geleverd om de energie-efficiëntie van gebouwen te verbeteren, impliceert de Europese doelstelling voor België een nog erg zware inspanning. Om ermee in regel te zijn, moet nog zo'n 80% van de Belgische gebouwvoorraad worden aangepakt. Volgens Embuild, de beroepsfederatie voor de bouwsector, zou het huidige renovatietempo in Vlaanderen drie keer en in Wallonië en Brussel zelfs vier keer moeten versnellen om tegen 2050 met z'n allen CO₂-neutraal te wonen.

Vraag is of een opdrijven van het tempo van energetisch renoveren in de praktijk mogelijk zal zijn. Voor heel België raamde de Nationale Bank van België (NBB) in 2022 de totale investeringskost om de 2050-doelstelling te halen op zo'n 350 miljard euro. Dat is een immens bedrag en waarschijnlijk zal een deel van de huishoudens nooit over het vereiste budget beschikken om een grondige energetische renovatie te kunnen financieren, temeer daar vooral huishoudens met een relatief laag inkomen in de meest energieverslindende gebouwen wonen. Verder is er twijfel of, op macroniveau, de vereiste aantallen vaklui in de bouw beschikbaar zullen zijn om de toekomstige renovaties daadwerkelijk te kunnen realiseren. Naast de zware financiële kost en praktische haalbaarheid, zaaien ook de alsnog vele aanwezige (eerder in dit rapport vermelde technische, informatieve en organisatorische) drempels twijfel over het snel fors kunnen opkrikken van het renovatietempo.

Los van de drempels is er ook onzekerheid over hoe de renovatieactiviteit zal interageren met het verloop van enkele cruciale factoren. Vooreerst gaat het om

aan de gang zijnde sociaal-demografische trends, zoals de vergrijzing en het verder toenemend aandeel alleenstaanden en éénoudergezinnen binnen de huishoudens. 65-plussers voelen zich vaak te oud om zelf nog aan een grondige energetische renovatie te beginnen. Door hun beperkter inkomen vergeleken met koppels hebben alleenstaanden en éénoudergezinnen minder middelen om te renoveren. Ook onzeker maar belangrijk is het toekomstig prijsverloop van fossiele brandstoffen. Indien die niet veel duurder worden, kan dat een versnelling van het renovatietempo tegenhouden. Alleszins zal de Europese koolstoftaks (ETS2), die met een jaar is uitgesteld naar 2028, de energiefactuur voor huishoudens die hun woning op stookolie of gas blijven verwarmen extra belasten. Het Federaal Planbureau becijferde de extra factuur op 250 à 400 euro per jaar, maar een Europese bijsturing (onder meer door meer CO₂-uitstootrechten op de markt te brengen) maakt die prijsstijging allicht minder abrupt.

De Europese doelstelling noodzaakt een aangehouden ondersteunend overheidsbeleid om ten minste voor huishoudens met een relatief lager inkomen een renovatieproject zoveel als mogelijk betaalbaar te maken. Ook moet meer aandacht gaan naar het wegwerken van de nog aanwezige drempels. Belangrijk daarbij is een betere kennis inzake renovatie (wat zijn de mogelijkheden, voordelen, kosten, premies,...?), alsook een betere begeleiding bij het renovatieproject. Wat dat laatste betreft, kan meer worden ingezet op collectieve renovatieprojecten waaraan huishoudens die soortgelijke werken wensen uit te voeren kunnen deelnemen (bijv. werken bundelen op wijkniveau). Dergelijke aanpak zorgt voor een efficiënte uitvoering van renovatiewerken en maakt ook collectieve toepassingen, zoals warmtenetten, mogelijk. Ten slotte is belangrijk dat de doorstroming en liquiditeit op de woningmarkt voldoende groot zijn, omdat energierenovaties vaak na een woningverkoop door de nieuwe eigenaars worden uitgevoerd.



Johan Van Gompel

johan.vangompel@kbc.be

Onze webstek www.kbceconomics.com houdt u op de hoogte van alle analyses en vooruitzichten van de KBC-economisten.



Contact : kbc.economic.research@kbc.be KBC Group NV, Havenlaan 2, B-1080 Brussels, Belgium
Verantwoordelijke uitgever: KBC Groep NV, Havenlaan 2 – 1080 Brussel – België – BTW BE 0403.227.515 – RPR Brussel
E-mail: kbc.economic.research@kbc.be,

Alle meningen in deze KBC Economische Onderzoeksrapporten vertegenwoordigen de persoonlijke mening van de auteur(s). Noch de mate waarin de voorgestelde scenario's, risico's en prognoses de marktverwachtingen weerspiegelen, noch de mate waarin zij in de realiteit zullen tot uiting komen, kunnen worden gewaarborgd. De gegevens in deze publicatie zijn algemeen en louter informatief. Ze mogen niet worden beschouwd als beleggingsadvies. Duurzaamheid maakt deel uit van de algemene bedrijfsstrategie van KBC Groep NV (zie <https://www.kbc.com/nl/duurzaam-onder nemen.html>). We houden rekening met deze strategie bij de keuze van de onderwerpen voor onze publicaties, maar een grondige analyse van de economische en financiële ontwikkelingen vereist het bespreken van een bredere waaier aan onderwerpen. Deze publicatie valt niet onder de noemer 'onderzoek op beleggingsgebied' zoals bedoeld in de wet- en regelgeving over de markten voor financiële instrumenten. Elke overdracht, verspreiding of reproductie, ongeacht de vorm of de middelen, van de informatie is verboden zonder de uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toestemming van KBC Groep NV. KBC kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid of de volledigheid ervan.