

# 'Wie kan nog een huis kopen, én energetisch renoveren?'

'Het langetermijnplaatje wordt bij de aankoop van een nieuwe woning vaak over het hoofd gezien. de meeste kopers beseffen nauwelijks met welke uitdagingen het Vlaamse woningpark momenteel geconfronteerd wordt', schrijven Staf Roels, Tom Coppens en Ivo Van Vaerenbergh van de Koninklijke Vlaamse Academie van België voor Wetenschappen en Kunsten (KVAB). Lees hier alle andere bijdragen van onze zomerreeks [De doordenkers van Knack.be: Waarheen met ons geld?](#)

Al meer dan 40 jaar zitten de Belgische woningprijzen in de lift. De Nationale Bank berekende dat de prijzen nominaal zijn gestegen met een factor 15 sinds 1973. Met de inflatie daarbij ingerekend komt dat toch nog steeds neer op een verhoging met een factor 3.

**Beste ,  
krijg alle inzichten  
om je mening te vormen  
en hervormen**

Lees Knack  
vanaf 3 euro  
per week

[Koop nu >>](#)

Een eigen woning kopen wordt voor veel jonge mensen dan ook alsmaar moeilijker. Hun verwachtingen moeten ze bijstellen en de broodnodige renovatie wordt noodgedwongen uitgesteld. Meestal gaat het weinige geld dat overblijft in eerste instantie naar de meeste dringende ingrepen én de vernieuwing van badkamer en keuken.

Het langetermijnplaatje wordt daarbij vaak over het hoofd gezien; de meeste kopers beseffen nauwelijks met welke uitdagingen het Vlaamse woningpark momenteel geconfronteerd wordt.

Onder impuls van de Europese Green Deal zal het woningbestand in

Europa op korte termijn immers grondig aangepakt moeten worden, iets waar elke kandidaat-koper vandaag al het best rekening mee houdt. Vooral Vlaanderen zal in dit verhaal een tandje bij moeten steken, want onze woningen behoren tot de grootste en meest energieverblindende van de hele Europese Unie.

Ten opzichte van ons omringende landen, waar collectief wonen in appartementen veel gebruikelijker is, hebben we in Vlaanderen veel meer individuele woningen: de kadastragegevens uit 2021 leren dat we ongeveer 138.000 appartementsgebouwen hebben tegenover meer dan 2,2 miljoen eengezinswoningen.

## **Energiecrisis**

Meer dan de helft daarvan dateert van voor de eerste energiecrisis uit 1970 en is dus niet of nauwelijks geïsoleerd. Op de gehanteerde EPC-schalen (waarover recent nog verscheen dat ze t.o.v. onze buurlanden eerder positief ingeschat worden) heeft 97% van onze woningen een EPC-label B of slechter, en 50% een EPC-label E of F!

De langetermijnstrategie van de Vlaamse Regering wil dat al die bestaande woningen uiterlijk in 2050 een vergelijkbaar energieprestatieniveau halen als nieuwbouwwoningen van na 2015, wat neerkomt op een EPC-label A of beter. Om dat doel te kunnen halen moet de jaarlijkse renovatiegraad sterk omhoog; per jaar zouden ongeveer 100.000 woningen een grondige energetische renovatie tot label A moeten ondergaan.

Daar hangt een stevig kostenplaatje aan vast. De meeste studies gaan uit van een kostprijs van 50 tot 80.000 euro per woning. Voor heel België komt dat neer op een investering van om en bij de 300 à 400 miljard euro. Ter vergelijking: de totale Belgische staatsschuld bedraagt op dit moment iets meer dan 500 miljard euro. De renovatie van ons gebouwenpark zal dan ook een van de grootste collectieve uitdagingen worden en daar is

elke koper zich maar beter van bewust.

## **Klimaat**

De prangende klimaatsverandering dwingt ons om het budget slim te spenderen, waarbij we lock-ineffecten moeten vermijden en de fonkelnieuwe badkamer misschien toch niet boven aan het prioriteitenlijstje hoort te staan.

Overdracht van een woning is het ideale moment om de grondige energetische renovatie uit te voeren. De overheid beseft dat en wil het moment van verkoop aangrijpen om nieuwe eigenaars te motiveren hun woning niet alleen esthetisch, maar ook energetisch aan te pakken. Vanaf 2023 moeten woningen met een EPC-label E of F minstens richting D aangepast worden; een slimme strategie omdat dat de energetische renovatiegraad kan opkrikken en vermoedelijk ook regulerend zal werken op de verkoopprijs.

Dat merken we nu al. Door EPC-labels en verkoopprijzen naast elkaar te leggen, toonde de Nationale Bank aan dat woningen met een goed EPC-label tot 10% duurder zijn dan de gemiddelde woning, terwijl de slechtst presterende woningen tot 12% goedkoper zijn.

## **Labels**

Het verkoopmoment als hefboom gebruiken lijkt dan ook een goede strategie. Alleen moet de overheid dan wel héél duidelijk communiceren dat label D slechts een tijdelijke tussenstap is; op termijn is label A de doelstelling.

Kandidaat-kopers moeten hierover goed geïnformeerd worden. Wie nu een huis koopt en renoveert, beseft dat dit de uitgelezen kans is om de woning ook energetisch aan te pakken. Bij voorkeur via een aangereikt stappenplan richting EPC-label A. En waarom zouden we ook de

locatiekeuze niet mee verrekenen in de energieprestaties van woningen, zodat kopers bewuster worden gemaakt van de energetische impact van hun mobiliteit?

We zijn immers ook Europees kampioen lintbebouwing en verspreide bebouwing! Dat maakt ons erg afhankelijk van de wagen en vraagt veel energie, iets wat nauwelijks zal veranderen als we binnenkort allemaal elektrisch rijden.

Wanneer de mobiliteit als gevolg van de locatiekeuze mee wordt genomen in energieafhankelijkheid van de gebouwde omgeving, presteert een afgelegen vrijstaande villa met een A-label mogelijk slechter dan een slecht geïsoleerde rijwoning in een dorps- of stadskern. Met de bouwshift wil de Vlaamse regering een halt toeroepen aan de verdere spreiding van de bebouwing.

Zo wordt niet alleen de open ruimte verder beschermd, maar neemt ook de energieafhankelijkheid van onze gebouwde structuur niet verder toe. De mobiliteits- en EPC-score van een woning integreren in één duidelijk label voor geïnteresseerde kopers lijkt dan ook een goed idee.

Zouden we toekomstige kopers daarom enkele tips mogen meegeven? Kies alsjeblieft bewust voor duurzame locaties en besteed aandacht aan de energetische aspecten van de renovatie. Besef immers dat alle woningen op termijn een A-label moeten halen. Voorzie daarom in een stappenplan als het budget een grondige renovatie momenteel nog niet toelaat.

Op die manier kun je vermijden dat ingrepen van vandaag toekomstige aanpassingen in de weg staan. Stel dus de juiste de prioriteiten bij de aankoop en verbouwing van je woning. Zo niet, dan zal ze op termijn snel in waarde dalen. De nieuwe keuken en badkamer houden misschien een tijdje de schone schijn op, maar zullen helaas nauwelijks van belang zijn voor de toekomstige waarde van de woning.

–

**Prof. Staf Roels, Afdeling Bouwfysica en Duurzaam Bouwen, KU Leuven**

**Prof. Tom Coppens, Onderzoeksgroep voor Stadsontwikkeling, Universiteit Antwerpen**

**Samen met Ivo Van Vaerenbergh, voorzitter KVAB/Reflectiegroep Energie, coördineren de auteurs momenteel de beleidsondersteunende Denkerscyclus 'Een klimaatneutraal gebouwenbestand tegen 2050' voor de Koninklijke Vlaamse Academie van België voor Wetenschappen en Kunsten (zie [www.kvab.be](http://www.kvab.be)).**

Lees ook:

- ['Een rechtvaardige bouwshift: laat verdichting betalen voor ontdichting'](#)
- ['Voor het eerst sinds heel lang zullen de reële vastgoedprijzen misschien zelfs een ietsepietsie dalen'](#)
- [Verdubbeling hypotheekrente: zijn we te laat om een woning te kopen?](#)
- [Vastgoed: wordt een eerste huis kopen helemaal onbetaalbaar?](#)