

Praktijkstudie Essay

INVLOED VAN DE ENERGIECRISIS OP DE HEDENDAAGSE VASTGOEDPRIJZEN

A large white wind turbine stands in a field under a clear blue sky. The turbine is the central focus, with its three blades extending outwards. The background shows a flat landscape with some distant hills and a fence line in the foreground.

Student: Matthijs Vanden Broecke
Coach: Els Bogemans

Inhoud

inhoudsopgave	2
Inleiding	3
De energiecrisis op zich	3
De impact op de vastgoedmarkt	3
Opzet van dit onderzoek	3
Literatuurstudie	4
EPC-attest	4
EPB-ATTEST	6
Vlaamse klimaatstrategie 2050	8
BENOVEREN	10
Renovatieplicht vanaf 2023	12
Resultaten	14
Het belang van het EPC-attest.	14
Het belang van het EPB-attest.	15
Vlaamse klimaatstrategie 2050	16
Benoveren is de toekomst.	17
De uiteindelijke invloed van de energiecrisis op de vastgoedprijzen	18
Reflectie en eigen mening	20
Literatuurlijst	22

INLEIDING

DE ENERGIECRISIS OP ZICH

De energiecrisis van 2021-2022 is de laatste nieuwe crisis die Europa en delen van het Verenigd Koninkrijk moeten doorstaan. Door de coronapandemie was de vraag naar energie lager dan normaal, maar nu alles weer “normaal” is, zijn de voorraden te laag en de prijzen veel te hoog.

De energiecrisis is een perfecte storm geweest die bestond uit diverse factoren. Door het snelle economische herstel post-corona steeg de energievraag enorm snel, terwijl het aanbod moeite had om bij te volgen. Daarbovenop kwam dan nog eens de klimaatverandering die voor een ideaal binnenklimaat veel energie vergt.

Uiteraard was er ook een grote invloed van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne, maar dit zullen we hier niet verder bespreken aangezien het gaat over de energiecrisis.

DE IMPACT OP DE VASTGOEDMARKT

Locatie, locatie, locatie. Tot voor kort was dit allesbepalend voor de hedendaagse vastgoedprijzen. Deze vuistregel lijkt stilaan plaats te maken voor energiezuinigheid. Mensen die een woning hebben met een slechte EPC-waarde kijken aan tegen torenhoge energiefacturen en worden “gedwongen” energetische investeringen te maken zoals: beter isoleren, zonnepanelen plaatsen, investeren in groene energie... en dit allemaal om de energiefactuur betaalbaarder te maken.

Passieve woningen en woningen met een goed EPC-label zijn nu hét van hét, maar tegen welke prijs? We weten dat energiezuinige woningen lagere energiefacturen zullen hebben, dat spreekt voor zich. Toch vergissen de mensen zich er vaak in hoe duur zulke energetische aanpassingen zijn. Gelukkig zijn er wel premies te verkrijgen maar niet genoeg om een woning “energiecrisis-proof” te maken.

OPZET VAN DIT ONDERZOEK

Bij dit onderzoek is het dus de bedoeling om een antwoord te krijgen op de vraag: “Wat is/was de impact van de energiecrisis op de hedendaagse vastgoedprijzen?”

1. Op de website van “Vlaanderen” is te vinden dat 4 op de 10 woningen in België een E- of F-label heeft, omgezet in concrete cijfers zijn dit ongeveer 2.350.000 huizen die energieverblindend zijn... Op dit moment wordt het belang van een energiezuinige woning nog te veel onderschat bij het waarderen van een woning.
2. In een artikel van *het Nieuwsblad Maele, P. van. (2022, 23 december)*, was over de invloed van het EPC-attest zeer interessante informatie te vinden. Zo bleken de woningen in Vlaanderen met een A, B of C-label hadden, begin dit jaar ongeveer een gelijke prijs te hebben. Sinds de energiecrisis betaal je ondertussen voor een woning met een A- of B-label al snel duizenden euro's meer. Woningen met een A- of B-label zijn 2,6% (gemiddeld 6.137 euro) duurder dan een huis met een C-label en 8,9% (gemiddeld 20.668 euro) duurder dan een woning met een D-label. Bij woningen in Wallonië liggen de prijzen nog verder uit elkaar, waarbij een energiezuinige woning 14,5% (gemiddeld 31.985 euro) meer kost dan een woning met een D-label.

De prijsstijging bij energiezuinige appartementen in Vlaanderen ligt nog hoger dan die van huizen. Appartementen met energielabel A zijn 18,2 % duurder (gemiddeld 42.227 euro). In Wallonië is de prijsstijging zelfs 33,3 % (gemiddeld 62.437 euro)!

Een opvallende trend is dat een woning met een F-label duurder is geworden tegenover een woning met een D-label. In 2021 was een woning met F-label 11,3% (gemiddeld 26.090 euro) goedkoper dan een woning met D-label. In 2022 is dit gezakt tot 10.7% (gemiddeld 24.700 euro). Dit is te verklaren door het feit dat er veel premies zijn om de niet-energiezuinige woningen af te breken of te renoveren. De premies verhogen de ontleningscapaciteit, wat ervoor zorgt dat de prijzen stijgen. Woningen met een D-label hebben geen recht op een premie en zullen dus ook waarschijnlijk dalen in waarde.

Amper 3% van de huizen en 11% van de appartementen heeft een A-label! Omdat Europa tegen 2050 alle gebouwen energieneutraal wil, zullen de energiezuinigheid samen met de locatie de allesbepalende factoren zijn voor de vastgoedprijzen.

3. Om toch ook eens met een kritisch oog te kijken naar het EPC-attest heb ik een artikel gevonden in *De Morgen Cleene, D. de. (2022, 29 november)*, waarin staat dat een EPC-attest in vele gevallen niet objectief en betrouwbaar is. Doordat een EPC-attest verplicht is bij verkoop, is de werkdruk bij de EPC-deskundigen zeer groot geworden. Daardoor is er vaak sprake van “nattevingerwerk”. Woningen krijgen onterecht een lager EPC-label dan wat hun woning daadwerkelijk is. Om het allemaal nog gekker te maken zijn er al gevallen geweest waarbij mensen een lager EPC-label hebben gekregen nadat ze energetische renovaties hebben uitgevoerd. Het is dus duidelijk dat er nog fouten in het systeem zitten.

4. In 1992 werd voor het eerst een decreet uitgebracht met wetgeving omtrent energiezuinig bouwen en verbouwen die vooral aandacht schonk aan de isolerende waarde en de gemiddelde U-waarde van het gebouw. Aan deze wetgeving werden geen sancties verbonden wat er voor zorgde dat de wetgeving weinig tot niet werd nageleefd.

Om de EPB-waarde te bepalen waren er twee methodes: rekenen en meten. Meten is natuurlijk de meest betrouwbare methode maar als je weet dat er per jaar 20.000 nieuwe woningen worden gebouwd, dan is dit onbegonnen werk. Zo moet je weten dat er bij die rekenmethode een gemiddelde temperatuur van 18°C werd genomen en niet de comfortabele binnentemperatuur van 21°C.

Op 1 januari 2006 kwam er een nieuwe wetgeving die er tot op de dag van vandaag nog steeds is. Mogelijks zijn er wel verstrengingen op komst. Maar de reden dat deze wetgeving wel geslaagd is, is te danken aan het feit dat er hier wel sancties werden voorzien wanneer er niet voldaan werd aan de energetische eisen. Op elke nieuwe bouwwerf is het verplicht een EPB-verslaggever aan te stellen die de EPB uitwerkt en er ook op toeziet dat de werken correct worden uitgevoerd.

Door deze wetgeving doen we nu aan bijna-energie neutraal nieuwbouwen, het zogenaamde BEN-bouwen. De reden dat het BIJNA-energie neutraal wordt genoemd komt door het feit dat er nooit een compensatie is van 0 op 0. Wanneer je bv. verwarmt op gas maar wel zonnepanelen hebt die energie opwekken kunnen deze elkaar misschien qua verbruik opheffen maar daarom is dit niet energie neutraal.

In 2018 werd dan het S-peil of schilpeil ingevoerd. Deze drukt de energie-efficiëntie van de gebouwschil uit. Professor Hugo Hens van de Faculteit ingenieurswetenschappen aan KU Leuven gaf zijn mening over invoering van het S-peil. Het heeft volgens hem twee zwakke punten. Ten eerste is er de ventilatie en de traagheid van de gevel die nooit correct in de berekening kan worden opgenomen. Daarnaast zijn er de ramen die zowel

geleidingsverliezen als zonnewinsten hebben. Opnieuw, hoe moet men dit correct toepassen in de berekening?

Het prijskaartje om van een niet-energiezuinige woning naar een woning met een A-label te gaan is indrukwekkend. Bijvoorbeeld om een woning uit de jaren 60 klasse A energiezuinig te maken, mag je al snel op een bedrag van 100.000 euro rekenen. Dan spreken we enkel nog maar van een standaard gezinswoning, want bij appartementen is dit nog een stuk complexer.

Volgens professor Hens zouden de verbouwingsplannen die door de architect worden ingediend al moeten beantwoorden aan de ingrepen die moeten gebeuren om een A-label te halen. Dit gebeurt namelijk wel bij nieuwbouwwoningen.

5. Wanneer je met een nieuwbouw of verbouwingen zit, ben je verplicht een EPB-atteest te laten opmaken. Op de website van Isolteam staat er meer informatie over wat EPB precies inhoudt en de voordelen ervan. Het EPB is het energetisch minimum en heeft betrekking tot het totaalpakket van de woning. De EPB-vereisten hangen af van 3 factoren: de bestemming van de woning, de aard van de werken en het jaar van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

Voordelen van een EPB-atteest zijn: korting op onroerende voorheffing, premies en verlaagde registratierechten. Extra voordelen van het EPB zijn: een meerwaarde van de woning, een gezonde woning en het is beter voor het milieu.

Het E-peil is de maat van de energieprestatie van jouw woning. Hoe lager je E-peil, hoe minder energie de woning verbruikt. In 2021 mag het E-peil max E30 bedragen, bij een energetische renovatie max E60.

Het S-peil of schilpeil is de maat van de energie-efficiëntie van de gebouwschil. Deze is alleen van toepassing op nieuwbouwwoningen. Het S-peil mag in 2022 max S28 zijn en wordt gemeten aan de hand van een “blowerdoortest” of luchtdichtheidstest.

6. Op de Notarisbarometer was meer informatie te vinden over het renovatiepact. Het renovatiepact is een actieplan dat ervoor moet zorgen dat ons bestaand woningpatrimonium wordt gerenoveerd en de energieprestatie ervan moet optimaliseren. Het pact is er vooral ook gekomen met het oog op 2050 waar het de bedoeling is om tegen dan een volledig energiezuinig woningpark te hebben. BENOveren is BETER reNOveren/energiezuinig renoveren. Het renoveren van een woning met het oog op energiezuinigheid.

7. Het interuniversitaire onderzoeksteam Steunpunt Wonen heeft een raming gemaakt van hoeveel de renovatiekosten zouden bedragen om tegen 2050 een A-label te hebben voor het volledige Vlaamse woningpark. Op dit moment voldoet 95% van de woningen niet aan die eisen, dit komt overeen met ongeveer 2,5 miljoen woningen. Het grootste probleem zit in het feit dat de meeste woningen enkel voorzien zijn van de standaard dakisolatie en dubbel glas, maar niet van gevel- of vloerisolatie of hoogrendementsglas.

De gemiddelde kostprijs van zo'n energetische renovatie wordt geraamd op 40.000 à 43.000 euro; wanneer we hier dan nog de kostprijs bijtellen van de comfortrenovaties komt dit al snel neer op 52.000 à 55.000 euro. Voor heel Vlaanderen zou dit dan neerkomen op een totale prijs van 137 tot 144 miljard euro.

8. In de Vlaamse Klimaatstrategie vinden we ook de strategie terug voor de woongebouwen. Deze legt op dat tegen 2050 alle bestaande woongebouwen een vergelijkbaar energieprestatieniveau zullen moeten hebben als een nieuwbouwwoning met vergunningsaanvraag in 2015. Het is de bedoeling dat we jaarlijks 3% van de bestaande woningen renoveren naar een energiezuinige woning. Er wordt sterk het accent gelegd op verbouwingen tijdens sleutelmomenten zoals bij de aankoop, erfenis, huurderwissel,... Niet alleen op deze momenten moet er gerenoveerd worden want het verhogen van de renovatiegraad blijft een permanente noodzaak.

Om de renovatiegraad te verhogen werden er enkele concrete maatregelen voorzien zoals de 0%-energielening van 2021. Bij het asbestveilig maken van de daken wordt er aandacht besteed aan het plaatsen van dakisolatie met een asbestpremie en de sloop- en heropbouwpremie wordt verlengd.

9. Iedereen die van plan is te renoveren moet zeker overwegen om te BENOVeren. BENOVeren is het 'BETer' reNOVeren van woningen, daarmee wordt bedoeld dat je moet renoveren met het oog op de energiezuinigheid van je woning. Probeer te streven naar een energiepeil van 60 of een EPC van 100.

Waarom BENOVeren? Het b eter renoveren van je woning zal ook zorgen voor meer wooncomfort en een hogere waarde van de woning. Het is beter voor het milieu en uiteraard beter voor de portemonnee.

10. Bij 1.000 inwoners uit de provincie Antwerpen werd er door onderzoeksbureau iVOX een online onderzoek uitgevoerd omtrent de energiezuinigheid van hun woning. Dit tussen 8 en 18 oktober 2022, in opdracht van Gazet van Antwerpen. 25,8 % van de deelnemers zullen aanpassingen doen aan hun woning om te besparen op de energiefactuur. 95,3 % probeert bewust energie te sparen en 72,6 % nog meer dan ervoor. Ongeveer $\frac{3}{4}$ van de deelnemers hebben dakisolatie en dubbele beglazing. Ongeveer de helft van de deelnemers hebben zonnepanelen of zullen deze nog aanschaffen.

11. Wat zijn de do's en don'ts van BENOVeren?

Er is niet voor elke woning  en juist systeem om te BENOVeren. Elke woning is verschillend en moet anders aangepakt worden. Begin eerst bij de basis en kijk of het dak en de muren al dan niet geïsoleerd zijn. Indien dit niet het geval is dan is het isoleren hiervan al zeker een grote stap in de juiste richting. Vervolgens kan je kijken of er een mogelijkheid is om je ramen en vloeren beter te isoleren; denk hierbij eventueel aan hoogrendementsglas en vloerverwarming. Als laatste stap ga je na of de woning eventueel geschikt is voor een ander en/of beter verwarmingssysteem.

Indien je niets afweet van renoveren of aan een heel groot project begint, dan kan je kijken of je een beroep kan doen op een BENOvatiecoach. Indien je geen groot project hebt, dan kan je enkel een beroep doen op een BENOvatiecoach indien je minstens 9 andere buurtbewoners vindt die ook willen BENOVeren. Mochten deze beide niet het geval zijn kan

je steeds langsgaan bij het Energiehuis in je buurt of kan je een erkend energiedeskundige type A consulteren om je verder te helpen.

12. Vanaf 1 januari 2023 wordt de renovatieplicht ingevoerd. Wat houdt deze precies in? Indien je van plan bent om binnenkort een nieuwe woning aan te schaffen is het belangrijk om rekening te houden met de EPC-waarde want vanaf 2023 geldt er een renovatieplicht voor residentiële woningen met een slechte energiezuinigheid. Indien je woning niet aan de normen voldoet ben je verplicht binnen de 5 jaar verbouwingen te doen.

De normen zijn van toepassing op woningen met een energielabel E of F. indien je zo'n woning aankoopt, ben je vanaf 2023 verplicht om binnen de 5 jaar energetische aanpassingen te doen aan de woning zodat je minimum een energielabel D behaalt. Indien dat niet behaald wordt, kan de overheid je sanctioneren met een boete van €500 tot €200.000 en krijg je een nieuwe termijn om de aanpassingswerken te doen. Enkel met de boete te betalen ben je er dus niet vanaf.

Uiteraard zal er ook financiële steun zijn in de vorm van premies, om deze renovatiewerken uit te voeren. Als je bv. binnen de 5 jaar je EPC-waarde merkbaar hebt opgekrikt, kan je via Fluvius aanspraak maken op een EPC-labelpremie. Deze gaat van €2.500 tot €5.000. Verder kan je ook nog recht hebben op een Mijn VerbouwPremie of renteloos een lening aangaan via Mijn VerbouwLening. Als laatste kan je vanaf 2023 een beroep doen op een rentesubsidie. Hoe energiezuiniger de renovatie, hoe groter de subsidie is die je krijgt.

13. De renovatieplicht geldt voor volgende zaken. Bij het verlijden van de authentieke akte van een notariële of bij het vestigen van een opstalrecht, met uitzondering van een echtscheiding, verlenging van het opstalrecht of de erfpacht, een erfenis, een fusie, een splitsing en een share deal. Ook tweede verblijven en appartementen vallen onder deze verplichting. Bij woningen die 2 functies hebben wordt er gekeken naar de hoofdbestemming.

Wat valt er niet onder de renovatieverplichting? Een woning die binnen de 5 jaar wordt gesloopt, een tijdelijke constructie die minder dan 2 jaar in gebruik is en een beschermd monument moeten niet aan de renovatieverplichting voldoen.

Indien tijdens die periode van 5 jaar de woning wordt verkocht, dan moet de nieuwe eigenaar de aanpassingen uitvoeren binnen de resterende termijn. Ook wanneer je een woning erft tijdens de 5-jarige periode moet je de aanpassingswerken uitvoeren binnen de resterende termijn.

Eerst en vooral: wat is dat, zo'n 'EPC-attest'? EPC staat voor energieprestatiecertificaat. Het toont aan hoe energiezuinig een woning is. Het EPC is een uitgebreid verslag dat nagaat in hoeverre alles geïsoleerd is en of er installaties aanwezig zijn zoals zonnepanelen, zonneboiler,... die kunnen bijdragen aan de energieprestatie van de woning. Na afloop van de keuring krijgt de woning een cijfer dat overeenkomt met een bepaald label: een A, B, C, D, E of F-label waarbij A het beste is en F het slechtste. Tot op de dag van vandaag hebben amper 3% van de woningen en 11% van de appartementen in België een A-label en maar liefst 41% heeft een F-label!

Dat een EPC-attest verplicht was bij een verkoop was al algemeen geweten maar de meeste zagen dit als een vodge papier gelinkt aan onnodige kosten. Anno 2022 is het EPC-attest niet meer weg te denken bij een verkoop, niet alleen omdat het verplicht is maar ook omdat de kopers graag een zo hoog mogelijk EPC-label willen hebben, namelijk A of B.

Prijzen van woningen met een A- of B-label liggen aanzienlijk hoger dan die van een woning met een C-label of lager, terwijl voordien de prijzen tussen een woning met een A, B of C-label nagenoeg gelijk waren. Er is echter één trend op te merken, namelijk dat woningen met een F-label minder duur zijn geworden in vergelijking met woningen met een D of E-label. Dit is te verklaren door het feit dat er premies worden uitgereikt voor het afbreken en energiezuinig opbouwen van oude woningen die niet aan de vereisten van energiezuinigheid voldoen. Woningen met een D of E-label zijn in vele gevallen te goed om af te breken maar voldoen gewoon niet aan de energetische vereisten. Energetische renovaties zijn hier dan de enige oplossing.

Ergens kunnen we het hoge aantal huizen met een slecht EPC-label wel een klein beetje met een korreltje zout nemen omdat er toch nog wat fouten in het systeem zitten. Er wordt nog te vaak een onterechte EPC-waarde gegeven aan de woning. Vaak is de woning in werkelijkheid energiezuiniger dan het label aantoont.

Wat is een EPB-attest? EPB staat voor energieprestatiebinnenklimaat en geeft het energetisch minimum van de volledige woning. Een EPB-attest is verplicht bij renovatie of nieuwbouw. Het EPB-attest kijkt of de woning voldoet aan de wettelijke eisen inzake isolatie, ventilatie, oververhitting, E-peil, S-peil en hernieuwbare energie. Indien men niet voldoet aan de eisen, dan kunnen er vanuit de overheid sancties worden opgelegd. Deze waren er nog niet toen de eerste wetgeving omtrent energetisch bouwen van kracht ging, wat voor heel veel gesjoemel heeft gezorgd. Aan het nieuwe decreet van 2006 werden er wel sancties verbonden waardoor deze wetgeving efficiënter werd.

Ondanks het feit dat zo'n EPB-attest goed klinkt, heeft het toch wel wat zwakke punten. Het correct berekenen van de EPB-score blijkt echter moeilijker te zijn dan men aanvankelijk dacht. Voor een correcte en goede meting moet elk element van de woning apart gemeten worden. Het enige nadeel is dat dit enorm tijdrovend is. Wanneer je weet dat er per jaar 20.000 nieuwbouwwoningen bijkomen is dit onbegonnen werk. Doordat er in de berekening makkelijk foutjes kunnen sluipen wordt de realiteit vaak overschat.

De normen van E-peil en S-peil liggen momenteel op E30 en S28. Er wordt sinds 2022 wel nog een compensatiemogelijkheid voorzien. Wanneer men het financieel niet haalt om het S-peil te verlagen kan men als compensatie voor een lager E-peil gaan; deze moet dan E25 bedragen in plaats van E30. Deze normen zullen ongetwijfeld nog strenger worden in de toekomst en zullen daarom een grote invloed hebben op de waarde van woningen. Om een standaard gezinswoning uit de jaren 60 te renoveren zodat het een A-label krijgt, mag je al snel rekenen op een kost van 100.000 euro, een enorme investering dus. De kosten voor renovatie kunnen zo goed als volledig ingebracht worden in de verkoopprijs want dit is een kost die in de toekomst onvermijdelijk zal zijn.

De Vlaamse Klimaatstrategie 2050 is een reeks van wetten en decreten die ervoor zal zorgen dat tegen 2050 België grotendeels klimaat-neutraal zal zijn. Een klein deel van deze strategie heeft betrekking op de vastgoedsector.

In de strategie staat dat tegen 2050 alle woongebouwen hetzelfde energieprestatieniveau zullen moeten hebben als een nieuwbouw met een vergunningsaanvraag van 2015. Het komt er dus op neer dat het volledig Vlaamse woningenpark zal moeten beschikken over een energieprestatielabel A. De bedoeling is om jaarlijks 3% van de woningen energiezuiniger te maken en dat er vooral een accent zal gelegd worden op het renoveren tijdens sleutelmomenten zoals bij de aankoop, erfenis, huurderswissel,... deze strategie heet het zogenaamde renovatiepact.

De strategie komt geen moment te vroeg want momenteel voldoet 95% van de woningen niet aan de eisen die in 2050 goedgekeurd zullen worden. Dit komt overeen met ongeveer 2,5 miljoen woningen! De meeste woningen zijn enkel voorzien van de standaard dakisolatie en dubbele beglazing.

Zo'n pact lijkt allemaal mooi op papier maar in werkelijkheid komt er meer bij kijken dan men zou denken. De gemiddelde kostprijs van een dergelijke energetische renovatie wordt geraamd op 40.000 à 43.000 euro. Wanneer we hier dan nog de kostprijs bijtellen van de comfortrenovaties, dan komt dit al snel neer op 52.000 à 55.000 euro. Voor heel Vlaanderen zou dit dan neerkomen op een totale prijs van 137 tot 144 miljard euro.

Om de renovatiegraad te verhogen zijn er enkele maatregelen voorzien zoals de 0%-lening vanaf 2021, het meer aandacht besteden aan het plaatsen van dakisolatie bij het asbestveilig maken ervan en het verlengen van de sloop- en heropbouwpremie.

Ben je van plan te renoveren of wil je je woning energiezuiniger maken, overweeg dan zeker om te BENOveren. BENOveren is het “béter” renoveren van je woning. Dit houdt in dat de woning wordt gerenoveerd met oog op het verbeteren van de energiezuinigheid. Het BENOveren zal zorgen voor een hoger wooncomfort, een hogere waarde van de woning en een lagere energiefactuur. Alleen maar voordelen dus. BENOveren wordt vanuit de Vlaamse Overheid zeker en vast gesteund met het oog op 2050, wat in het puntje hiervoor al werd aangehaald.

Bij BENOveren werk je het best in 3 stappen. Eerst kijk je in hoeverre het dak en de muren geïsoleerd zijn en of dit eventueel beter kan. Vervolgens kijk je naar de andere gebouwschillen zoals de vloer en de ramen. Kijk of er hier verbetering mogelijk is door het plaatsen van vloerverwarming of hoogrendementsglas. Als laatste stap wordt het verwarmingssysteem onder de loep genomen en ga je na of de installatie nood heeft aan een upgrade en/of je eventueel moet overschakelen op een ander systeem.

Indien je weinig kennis hebt van renoveren of toch liever wordt bijgestaan door een expert kan je van Fluvius uit een BENOvatiecoach aangesteld krijgen. Dit kan wel enkel in 2 gevallen: wanneer het gaat om een groot project of wanneer er nog minstens 9 andere buurtbewoners willen BENOveren. Indien je onder geen van de twee valt kan je nog steeds terecht bij het Energiehuis in je buurt of bij een erkend energiedeskundige type A.

Het EPC- en EPB-atteest, Klimaatvisie 2050 en BENOveren zijn instrumenten die in principe al bestonden voordat de energiecrisis uitbrak. Deze instrumenten kregen toen weinig aandacht of hadden toch weinig invloed. In tijden van crisis werd het belang van deze instrumenten nogmaals benadrukt.

Om terug te komen op de onderzoeksvraag ‘wat is de invloed van de energiecrisis op de hedendaagse vastgoedprijzen?’ denk ik zeker dat het EPC-atteest hier de grootste rol in speelt. De prijzen voor passieve woningen swingen de pan uit terwijl woningen die bouwtechnisch perfect in orde zijn, maar wel een slechte EPC-waarde hebben, worden gezien als woningen met veel kosten. Deze woningen zullen dus in waarde zakken.

We kunnen zeker concluderen dat er sinds de energiecrisis een nieuwe trend is binnen de vastgoedsector. Bij de aankoop van een woning zal de voorkeur nu niet alleen gaan naar een woning met een goede locatie maar ook of de woning beschikt over een goede EPC-score. Woningen met een uitstekende ligging kunnen tegenwoordig sterk in prijs verminderen door een slecht EPC-label. Dit principe kan ook in beide richtingen werken. Zo kunnen woningen met een slechtere ligging nu ook een meerwaarde krijgen als ze beschikken over een A- of B-label.

Die invloed is niet alleen in teksten terug te vinden maar effectief ook in concrete cijfers. Op de website van STATBEL kunnen we zien dat de mediaanprijs van Q1 2021 tot Q3 2022, gestegen is van 255.000 euro naar 290.000 euro.

Bron: Vastgoedprijzen | Statbel. (2022, 12 december). Geraadpleegd op 27 december 2022, van <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen>

De klimaatstrategie 2050 lijkt misschien wel ver weg maar er wordt vanaf 2023 al mee gestart. Zo treedt de renovatieplicht van 1 januari 2023 in werking. Dit houdt in dat wie vanaf dan een nieuwe woning aanschaft, rekening zal moeten houden met het energieprestatieniveau van de woning. Indien de woning een EPC-label E of F heeft, dan is de nieuwe eigenaar verplicht om binnen de 5 jaar energetische renovatiewerken uit te voeren zodat de woning minstens een EPC-waarde D te behaalt. Indien je de werken niet binnen deze periode hebt uitgevoerd, kunnen de boetes oplopen van €500 tot wel €200.000.

Zo'n energetische renovatie is duur maar gelukkig zijn er ook enkele steunmaatregelen voorzien vanuit de Vlaamse Overheid zoals de Mijn VerbouwPremie, een EPC-labelpremie en de renteloze Mijn VerbouwLening. Vanaf 2023 kan er ook een rentesubsidie aangevraagd worden waarbij de regel geldt dat hoe energiezuiniger de renovatie is, hoe groter de subsidie is die je ontvangt.

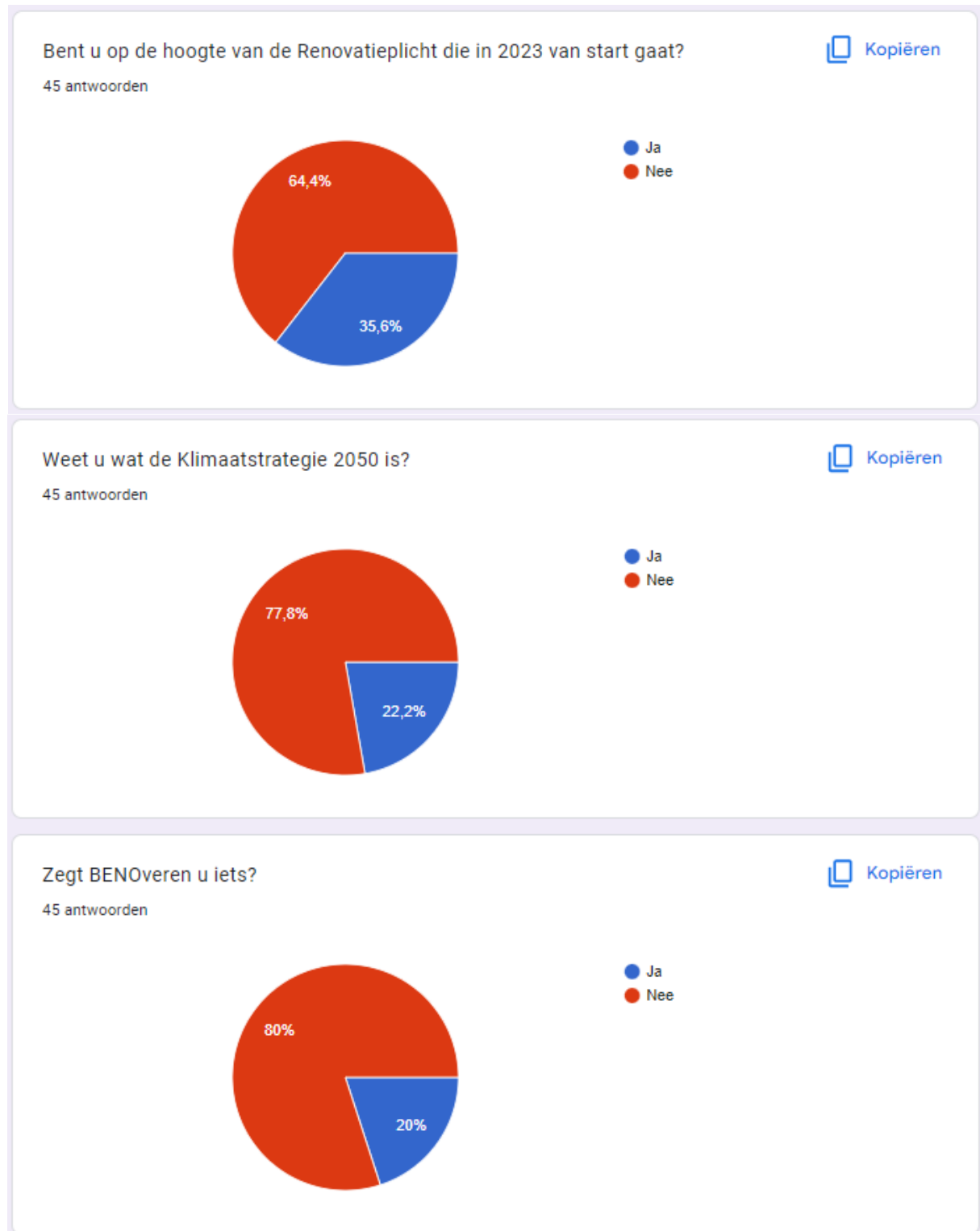
De enige uitzonderingen die niet onder deze renovatieplicht vallen zijn: woningen die binnen de 5 jaar worden gesloopt, een tijdelijke constructies die minder dan 2 jaar in gebruik is en beschermde monumenten.

Tijdens dit onderzoek ben ik enkele interessante nieuwe dingen te weten gekomen zoals de renovatieplicht in 2023 en het BENOveren. Over beide zaken wist ik persoonlijk nog niet veel, ook al ben ik dagelijks bezig met het vastgoed. Ik denk dat daar voornamelijk het probleem zit: de onwetendheid bij veel mensen over wat er momenteel allemaal speelt in onze maatschappij. Duurzaam en toekomstgericht bouwen wordt tot op de dag van vandaag veel te weinig gepromoot, er wordt pas ingegrepen wanneer het te laat is. Ik heb om dit te argumenteren een kleine enquête uitgevoerd. Dit om te zien in hoeverre de gemiddelde Vlaming op de hoogte is van de huidige en toekomstige regels omtrent de energiezuinigheid van een woning. Ik heb de enquête na 24 uur afgesloten en heb 45 antwoorden ontvangen. 64,4% wist niet dat vanaf 2023 de Renovatieplicht van start gaat, 77,8% wist niet wat de Klimaatstrategie 2050 was en 80% had nog nooit van BENOveren gehoord. Deze enquête onderbouwt dus mijn mening dat er in Vlaanderen te veel onwetendheid is over de huidige en de toekomstige verplichtingen omtrent de energiezuinigheid van een woning.

Een goed voorbeeld hiervan zijn de overstromingen van juli 2015 in België. De overstromingen zelf zijn te wijten aan de klimaatverandering, maar het feit dat er zoveel schade en slachtoffers zijn geweest, komt omdat er nog steeds in overstromingsgevoelig gebied wordt gebouwd. Na de overstromingen zijn de mensen die in overstromingsgevoelig gebied wonen tot inzicht gekomen dat een overstromingsgevoelig gebied niet alleen een blauw plekje is op de watertoets-kaart, maar dat het effectief betekent dat bij hoge waterstanden die plaats blank kan komen te staan. De overstromingen hebben niets met dit essay te zien maar zijn louter een voorbeeld om aan te tonen dat er pas iets van actie wordt ondernomen wanneer het eigenlijk al te laat is.

De energiecrisis heeft hetzelfde effect gehad als de overstromingen. Een EPC-attest was voor de meeste mensen maar een vodge papier met een label op. Maar nu de energiekosten plots torenhoog zijn beseffen de mensen dat een slechte EPC-waarde dus ook betekent dat hun woning niet energiezuinig genoeg is en dat de energiefactuur dus meer zal zijn dan bij huizen met een goede EPC-waarde.

Ik hoop dat deze energiecrisis heeft gezorgd voor een juiste stap in de juiste richting van een energieneutraal woningpatrimonium en een betoog is om duurzamer om te gaan met de ruimte die we hebben. De renovatieplicht van 2023 vind ik persoonlijk al een zeer goede eerste stap.



Bron: zelfgemaakte enquête via Google Forms

1. Website Vlaanderen

bron: kwart van de woningen heeft een label A of B en bijna 4 op 10 woningen een label E of F. (z.d.). www.vlaanderen.be. <https://www.vlaanderen.be/veka/nieuwsberichten/renovatiegolf-in-vlaanderen-kwart-van-de-woningen-heeft-een-label-a-of-b-en-bijna-4-op-10-woningen-een-label-e-of-f>

2. Artikel Het Nieuwsblad

Bron: Maele, P. van. (2022, 23 december). Niet de hele woningmarkt koelt af: voor een energiezuinig huis betaal je wél meer. Het Nieuwsblad. Geraadpleegd op 27 december 2022, van https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20221222_97269372?

3. Artikel De Morgen

Bron: Cleene, D. de. (2022, 29 november). Hoe het EPC van uw huis lang niet alles zegt: 'Als de deskundige geen zin heeft, ben je gejest'. De Morgen. Geraadpleegd op 28 december 2022, van <https://www.demorgen.be/nieuws/hoe-het-epc-van-uw-huis-lang-niet-alles-zegt-als-de-deskundige-geen-zin-heeft-ben-je-gejest~b40dbd3f/>

4. Artikel overschattingen EPC

Bron: Zinzen, H. (2022, 28 december). Systeemfouten leiden tot overschatte realiteit bij energiecertificaten. apache. Geraadpleegd op 28 december 2022, van <https://www.apache.be/2022/12/28/systeemfouten-leiden-tot-overschatte-realiteit-bij-energiecertificaten>

5. Website Isolteam uitleg over EPC en EPB

Bron: epb en epc: waar staan ze precies voor? | Isolteam. (z.d.). Geraadpleegd op 28 december 2022, van <https://www.isolteam.be/nl/nieuws/epb-en-epc-waar-staan-ze-precies-voor>

6. Notarisbarometer

Bron: Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat. (2017, 23 januari). Renoveren of Benoveren? Notaris.be - Nieuws. Geraadpleegd op 27 december 2022, van <https://www.notaris.be/nieuws-pers/detail/renoveren-of-benoveren>

7. Onderzoek Steunpunt Wonen

Bron: "Bijna elk huis moet tegen 2050 aangepakt worden". (z.d.). NAV, Netwerk Architecten Vlaanderen. Geraadpleegd op 28 december 2022, van <https://www.nav.be/artikel/2345/bijna-elk-huis-moet-tegen-2050-aangepakt-worden/>

8. Vlaamse Klimaatstrategie

Bron: Vlaamse langetermijnrenovatiestrategie voor gebouwen 2050. (z.d.). www.vlaanderen.be. Geraadpleegd op 28 december 2022, van <https://www.vlaanderen.be/veka/vlaamse-langetermijnrenovatiestrategie-voor-gebouwen-2050>

9. Website Fluvius over BENOveren

Bron: Wat is Benoveren. (z.d.). BENOveren. Geraadpleegd op 28 december 2022, van <https://benoveren.fluvius.be/wat-benoveren>

10. Onderzoek IVOX

Bron: StVk, S. (2022, 5 november). Onze grote woon-enquête: driekwart voelt energiecrisis in de portemonnee, helft bespaart op horecabezoek. Gazet van Antwerpen. https://www.gva.be/cnt/dmf20221104_95756032

11. Artikel HLN over BENOveren

Bron: Ga je BENOveren? Dit zijn de belangrijkste do's en don'ts. (2021, 15 april). hln.be. Geraadpleegd op 29 december 2022, van <https://www.hln.be/woon/ga-je-benoveren-dit-zijn-de-belangrijkste-dos-en-donts~ad1dd3d5/>

12. Corneillie over de Renovatieplicht

Bron: Renovatieplicht vanaf 2023: waar moet je rekening mee houden? (z.d.). Geraadpleegd op 28 december 2022, van https://www.remondis-corneillie.be/nieuws-weetjes/renovatieplicht-vanaf-2023?utm_term=

13. Website Vlaanderen over Renovatieplicht

Bron: Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen vanaf 2023. (z.d.). www.vlaanderen.be. Geraadpleegd op 29 december 2022, van <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023>

14. Mediaanprijzen STATBEL

Bron: Vastgoedprijzen | Statbel. (2022, 12 december). Geraadpleegd op 27 december 2022, van <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen>