



# Renovatiegraad reageert amper op uitzonderlijk hoge energieprijzen



KEY MESSAGES

*Door de hoge gas- en elektriciteitsprijzen vanaf medio 2021 was het nooit zo interessant om een energetisch renovatieproject uit te voeren. Wie energetisch renoveert kan de jaarlijkse energiefactuur sterk drukken en verhoogt de marktwaarde van de woning.*

*Toch hebben de uitzonderlijke energieprijzen geen impact gehad op het aantal vergunde renovaties in ons land. In de eerste tien maanden van 2022 lag het aantal vergunde renovaties zelfs net iets lager dan in de eerste tien maanden van 2021. In 2021 steeg het aantal renovaties wel met 13% om voor het eerst het renovatieniveau van 2010 te overtreffen. Tussen 2010 en 2018 daalde het aantal renovaties immers met 11%, ondanks het genereuze renovatiebeleid.*

*Als het historische renovatiebeleid weinig impact had en ook de uitzonderlijke energieprijzen van 2022 niet voor een renovatie-opstoot zorgen, wat is dan wel nodig om de renovatiegraad structureel en duurzaam te verhogen?*

## Inleiding

Een versnelde renovatie van het bestaande gebouwenpark is essentieel om onze klimaatambities waar te maken. Omwille van het (te) lang uitblijven van ambitieuze energieregulering voor nieuwbouwwoningen, is het Belgische gebouwenpark vandaag relatief energie-inefficiënt. Het aantal woningen met het beste energielabel (EPC-label A) wordt geraamd op ongeveer 7% voor Vlaanderen, 2% voor Wallonië en 1% voor Brussel.

In de drie gewesten van ons land streeft het beleid naar een verdrievoudiging van de renovatiegraad via een combinatie van renovatiesubsidies, fiscale voordelen, renteloze leningen, begeleiding van eigenaars en allerhande informatie-instrumenten. Dit genereuze beleid heeft in de afgelopen vijftien jaar echter niet gezorgd voor een sterke toename van het aantal vergunde renovaties in ons land. Een zeer groot aandeel van de renovatiesubsidies komt bovendien terecht bij de hogere inkomens die ook zonder de subsidies gerenoveerd zouden hebben<sup>1</sup>.

## Uitzonderlijke gas- en elektriciteitsprijzen

Vanaf de lente van 2021 begon de Europese gasprijs aan een onverwachte opmars. Tussen maart 2021 en oktober 2021 vervijfvoudigde de gasprijs. Aangezien gascentrales dikwijls prijsbepalend zijn in onze elektriciteitsmarkten, volgde de elektriciteitsprijs de evolutie van de gasprijs. De gasprijs bleef hoog in de winter van 2021/2022 om in maart 2022 te verdubbelen als gevolg van de Russische invasie in Oekraïne. Daarna daalde de prijs gedurende enkele maanden om in de zomer van 2022 alle records te verpulveren. De extreme prijzen van augustus 2022 hebben geleid tot alarmerende berichten over een 'gemiddelde energiefactuur van € 10 000 per jaar'. Deze berichtgeving was niet accuraat<sup>2</sup> maar zorgde wel voor onrust bij een deel van de bevolking.

Om de afhankelijkheid van Russisch aardgas te verminderen zet de REPowerEU-strategie van mei 2022 in op de 'elektrificatie van alles' en het massaal investeren in hernieuwbare energietechnologieën<sup>3</sup>. In juli 2022 lanceerde de Europese Unie de dwingende oproep om het gasverbruik onmiddellijk en zeker tot de lente van 2023 te verminderen met minimaal 15%<sup>4</sup>. Zowat alle EU-lidstaten willen de residentiële renovatiegraad versnellen om zich tegen 2030 in belangrijke mate los te kunnen koppelen van (Russisch) aardgas. In ons land verhoogde o.a. Vlaanderen de renovatiesubsidies en de toegang tot renteloze renovatieleningen.

## Het rendement van energetische renovatieprojecten

De uitzonderlijke energieprijzen van de tweede helft van 2021 en 2022 verhogen fors het rendement van energetische renovatieprojecten. Wie bijvoorbeeld in 2019 een kleine rijwoning ingrijpend energetisch wou renoveren voor € 40 000 en hierdoor de jaarlijkse energiefactuur hoopte te verminderen met € 1 000, kijkt aan

1 <https://www.itinera.team/nl/publicaties/rapporten/renovatiebeleid-belgie-weinig-impact-en-te-veel-free-riders>

2 De hypothese dat een leverancier in augustus 2022 voor al zijn klanten massaal energie inkoopt net wanneer de prijzen extreem hoog zijn, is voor discussie vatbaar.

3 [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip\\_22\\_3131](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_22_3131)

4 <https://www.consilium.europa.eu/en/press/press-releases/2022/07/26/member-states-commit-to-reducing-gas-demand-by-15-next-winter/>

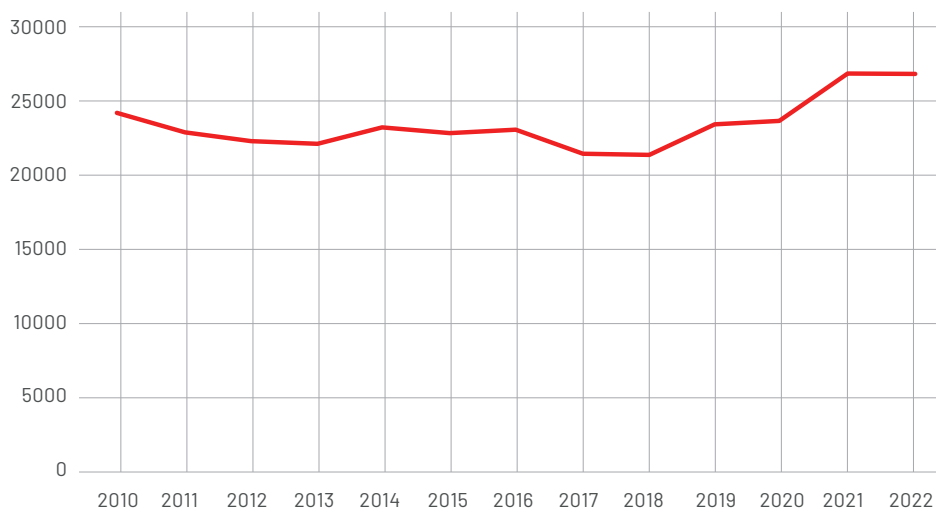


tegen een zeer lange terugverdientijd. Dit is op zich niet problematisch omdat de marktwaarde van de woning na de energetische renovatie stijgt. Toch kan deze eigenaar aarzelen en niet tot renovatie overgaan. Maar wanneer eenzelfde renovatieproject niet in 2019 maar in 2022 wordt overwogen, kan deze eigenaar plots de jaarlijkse energiefactuur verminderen met € 2 000 of zelfs meer. Onder de hypothese van gelijkblijvende energieprijzen wordt de terugverdientijd sterk ingekort en bovendien kan de eigenaar rekenen op een sterkere verwachte waardeverhoging van de woning na de energetische renovatie. De markt belooft meer dan ooit energie-efficiëntie. We kunnen dan ook verwachten dat deze eigenaar niet lang zal twijfelen en een energetisch renovatieproject opstart.

Vanuit een rationeel economisch perspectief verwachten we dat de extreme prijzen voor gas en elektriciteit in 2021 en 2022 spontaan leiden tot een sterke toename van het aantal energetische renovaties. Waarom zou een eigenaar met voldoende financiële middelen immers niet overgaan tot een energetisch renovatie? Uit eerder werk ramen we dat ongeveer 50% van de huidige eigenaars beschikt over voldoende financiële middelen om de eigen woning ingrijpend energetisch te renoveren tot energielabel A<sup>5</sup>. Een forse toename van de renovatie-activiteit in 2021 en zeker in 2022 zou geen verrassing zijn. Want als eigenaars niet reageren op extreme prijzen, wat is dan wel nodig om hen tot actie aan te zetten?

## Impact op het aantal vergunde renovaties?

Momenteel zijn de jaarcijfers voor het totale aantal vergunde renovaties in 2022 nog niet beschikbaar. STATBEL publiceerde recent wel al het aantal vergunde renovaties tot en met de maand oktober 2022<sup>6</sup>. In Figuur 1 vergelijken we het aantal vergunde renovaties voor de eerste tien maanden van 2022 met het aantal vergunde renovaties in de eerste tien maanden van de voorgaande jaren. Figuur 1 toont dus geen jaarcijfers maar het aantal toegekende vergunningen tussen januari en oktober van 2010 tot 2022.



Figuur 1 - Vergunde renovaties (januari t.e.m. oktober)  
Bron: STATBEL, <https://statbel.fgov.be/nl/nieuws/bouwvergunningen-oktober-2022>

<sup>5</sup> <https://www.itinera.team/nl/publicaties/rapporten/de-financiele-barriere-voor-klimaat-en-comfortrenovaties>

<sup>6</sup> <https://statbel.fgov.be/nl/nieuws/bouwvergunningen-oktober-2022>



Uit Figuur 1 blijkt dat het aantal vergunde renovaties – van januari tot en met oktober – met ongeveer 10% daalde tussen 2010 en 2018. In 2019 en 2020 lag het aantal vergunde renovaties terug op het niveau van 2010, om in 2021 te stijgen met ongeveer 13%. Zeer positief natuurlijk maar deze stijging was blijkbaar éénmalig. 2022 kende wel absolute recordprijzen voor gas en elektriciteit maar in de eerste tien maanden is het aantal vergunde renovaties zowat gelijk aan het aantal vergunde renovaties in 2021.

De renovatie-activiteit reageerde amper op het genereuze renovatiebeleid van de afgelopen 15 jaar en blijkt in 2021 en 2022 ook amper te reageren op ronduit extreme prijsevoluties. We herhalen de vraag wat er dan wel nodig is om de renovatiegraad structureel en duurzaam te verhogen?

## Is renoveren te complex geworden of daalde de gasprijs te snel?

Of is het wat naïef om te verwachten dat het aantal vergunde renovaties sterk zou reageren op uitzonderlijke prijzen? Het organiseren van een ingrijpende renovatie wordt immers voorafgegaan door complexe analyses. Eigenaars moeten zich zeer grondig informeren over verschillende technologieën en technologische concepten, offertes aanvragen en vergelijken, onderhandelen over leningen, subsidiereglementen uitpluizen en de nodige vergunningen aanvragen. Niet alleen de wetgeving en de subsidievoorwaarden wijzigen frequent. Vandaag is een warmtepomp blijkbaar de oplossing voor zowat elk renovatieproject maar niet alle installateurs delen deze mening. En de grote onzekerheid over de toekomstige evolutie van de elektriciteitsprijs maakt het de voorzichtige huisvader niet makkelijk.

Na het ontvangen van de renovatievergunning kunnen de werkzaamheden opgestart worden in functie van de beschikbaarheid van de aannemers. Een groot deel van de renovatieprojecten die vergund zijn in de eerste tien maanden van 2022 zijn vandaag nog niet uitgevoerd en zullen pas in de tweede helft van 2023 uitgevoerd worden. Intussen zijn de energieprijzen bijna twee jaar veel hoger dan in 2019 en 2020. Wie in deze periode besliste om te renoveren als gevolg van de hoge energieprijzen, had wellicht voldoende tijd om zich grondig te informeren en intussen de nodige vergunningen aan te vragen en te ontvangen. Maar een groot deel van de eigenaars was misschien overweldigd door de complexiteit van het individuele renovatieproject.

Als gevolg van de inflatie en de vele problemen in de globale *supply chain* voor bouwmaterialen als gevolg van diverse lockdowns vanaf 2020, viel een renovatieproject in 2022 aanzienlijk duurder uit dan in 2019. Dit kan de renovatie-appetijt drukken maar ons land kent een unieke automatische loonindexering zodat ook het beschikbare inkomen van de eigenaars sterk is toegenomen. Vanaf 2021 steeg ook de rente wat zeker in 2022 een impact gehad kan hebben op eigenaars die een lening moesten aangaan om een ingrijpend renovatieproject op te starten. Maar heel wat eigenaars financieren een renovatie met eigen middelen.

In de afgelopen drie maand daalde de gasprijs verrassend van € 140 tot € 55 per MWh. De winter van 2022/2023 was relatief zacht en de Europese gasvoorraden zijn vandaag beter gevuld dan in de afgelopen vijf jaar. De gasprijs kan verder dalen en dit besef kan voor heel wat eigenaars net de prikkel tot energetisch renoveren wegnemen. Iedereen zal in 2023 aanzienlijk meer betalen voor gas en elektriciteit dan in 2019 of 2020 maar de verschillen zijn



minder extreem dan in de zomer van 2022. En wie heeft ooit beloofd dat gas en elektriciteit altijd spotgoedkoop zouden blijven? Als eigenaars in 2023 en 2024 wennen aan hogere - maar niet-disruptieve - energieprijzen, dreigt de renovatiegraad eerder stabiel te blijven in plaats van verder te stijgen.

Tot slot moet benadrukt worden dat er naast de grote renovatieprojecten met een vergunning ook heel wat kleine renovatieprojecten worden uitgevoerd waarvoor geen vergunning nodig is. Het is evenwel niet mogelijk om met een klein renovatieprojectje een woning met energielabel E te transformeren in een BEN-woning met energielabel A. Kleine renovatieprojecten zijn belangrijk maar ontoereikend in het licht van de klimaatambities tegen 2050. Voorts bevestigt wetenschappelijk onderzoek dat de daling van het energieverbruik bij kleine, partiële renovatieprojecten zoals het plaatsen van dakisolatie of het vervangen van de ramen dikwijls lager uitvalt dan verhoopt.

Als het beleid kosten noch moeite spaart om eigenaars aan te zetten tot renovatie en de turbulenties op de energiemarkten het financiële rendement van energiebesparingen sterk verhogen, dan zijn alle voorwaarden aanwezig om gretig te renoveren. Maar dit blijkt niet uit de cijfers. Botsen we hier op de grenzen van wat met klassieke beleidskaders en het prijsinstrument kan bereikt worden?

## APPENDIX

### De evolutie van de Europese gasprijs (TTF Amsterdam) in de afgelopen 10 jaar



Bron: tradingeconomics.com

