In 10 jaar tijd is het aandeel energieverslindende woningen dat te koop wordt aangeboden in België gedaald van 41% naar 25%

Press release
Immoweb – Belfius Bank

Let op, geld lenen kost ook geld

Brussel, 17 maart 2026 – De energietransitie in de vastgoedsector is geen abstract concept meer, maar wordt geleidelijk een marktrealiteit: woningen die in België te koop worden aangeboden, vertonen een verbeterende energieprestatie. Volgens een gezamenlijke analyse van Immoweb en Belfius Bank, neemt het aandeel van panden met de beste energielabels (A, B & C in Brussel en Wallonië en A & B in Vlaanderen) in de drie gewesten van het land toe, terwijl het aandeel energieverslindende woningen afneemt, al vertegenwoordigen die nog steeds ongeveer één op de vier te koop aangeboden woningen.

Deze evolutie wordt gedreven door een duidelijke hernieuwde interesse in renovatie: **volgens gegevens van Belfius Bank stijgt het aantal renovatiekredieten opnieuw sinds 2023** (+5% in 2024 en +8% in 2025), na een sterke daling tussen 2021 en 2023 (-9% in 2022 en –30% in 2023) tegen de achtergrond van sterk stijgende rentevoeten. Jonge gezinnen dragen sterk bij aan deze dynamiek: bijna 60% van de kredietnemers voor energetische renovaties is 35 jaar of jonger.

Het herstel verloopt echter niet overal gelijk. Wallonië noteert een stijging van +24% sinds 2023 en Brussel een nog sterkere stijging (+51%), terwijl Vlaanderen eerder stabiliseert. Bovendien worden renovatieprojecten ook duurder: de gemiddelde geleende bedragen zijn tussen 2024 en 2025 met meer dan 40% gestegen.



In 10 jaar tijd is het aandeel energieverslindende woningen dat te koop wordt aangeboden in België gedaald van 41% naar 25%

Let op, geld lenen kost ook geld

Deze gezamenlijke analyse van Immoweb en Belfius Bank combineert vastgoedmarktgegevens van het Immoweb-platform met gegevens over hypothecaire kredieten van Belfius. Ze maakt het mogelijk om de evolutie van de energieprestatie van woningen die in België te koop worden aangeboden te analyseren, evenals de renovatiedynamiek in de projecten die gefinancierd worden door de gezinnen.

- **De energieprestatie van te koop aangeboden woningen verbetert in de drie gewesten**: het aandeel van **energieverslindende woningen** is tussen **2015 en 2025** gedaald van **44% naar 32% in Brussel** (labels F en G), van **44% naar 26% in Wallonië** (labels F en G) en van **40% naar 22% in Vlaanderen** (labels E en F).

- **Ook het aandeel woningen met goede energielabels neemt duidelijk toe, van 21% naar 39% (+18 procentpunten of +85%), waarbij in Vlaanderen labels A en B worden gehanteerd en in Wallonië en Brussel labels A, B en C.**

- Het aantal woningen met **label A, B of C** is in dezelfde periode gestegen van **13% naar 29% in Brussel** en van **22% naar 38% in Wallonië**, terwijl in **Vlaanderen** het aandeel woningen met label **A of B** is gestegen van **22% naar 41%**.

- **Vlaanderen blijft het best presterende gewest**, met **64% van de woningen met een A-, B- of C-label**, tegenover **38% in Wallonië** en **29% in Brussel**.

- Ondanks deze vooruitgang blijft het tempo van renovaties **onvoldoende** om de klimaatdoelstellingen voor 2050 te halen.

- **Als de regionale schalen geharmoniseerd zouden worden**, zou de rangschikking **omkeren: 58% van de woningen zou in Wallonië als energieverslindend worden beschouwd, tegenover 42% in Vlaanderen** en **32% in Brussel** volgens de Brusselse norm.

- **Renovatie zit opnieuw in de lift**: het aantal kredieten voor renovatiewerken stijgt opnieuw s**inds 2023 (+5 % in 2024** en **+8 % in 2025)**.

- De dynamiek varieert sterk per gewest: renovaties nemen sinds 2023 toe in Wallonië (+24 %) en vooral in Brussel (+51%), terwijl Vlaanderen stabiel blijft (+1%).

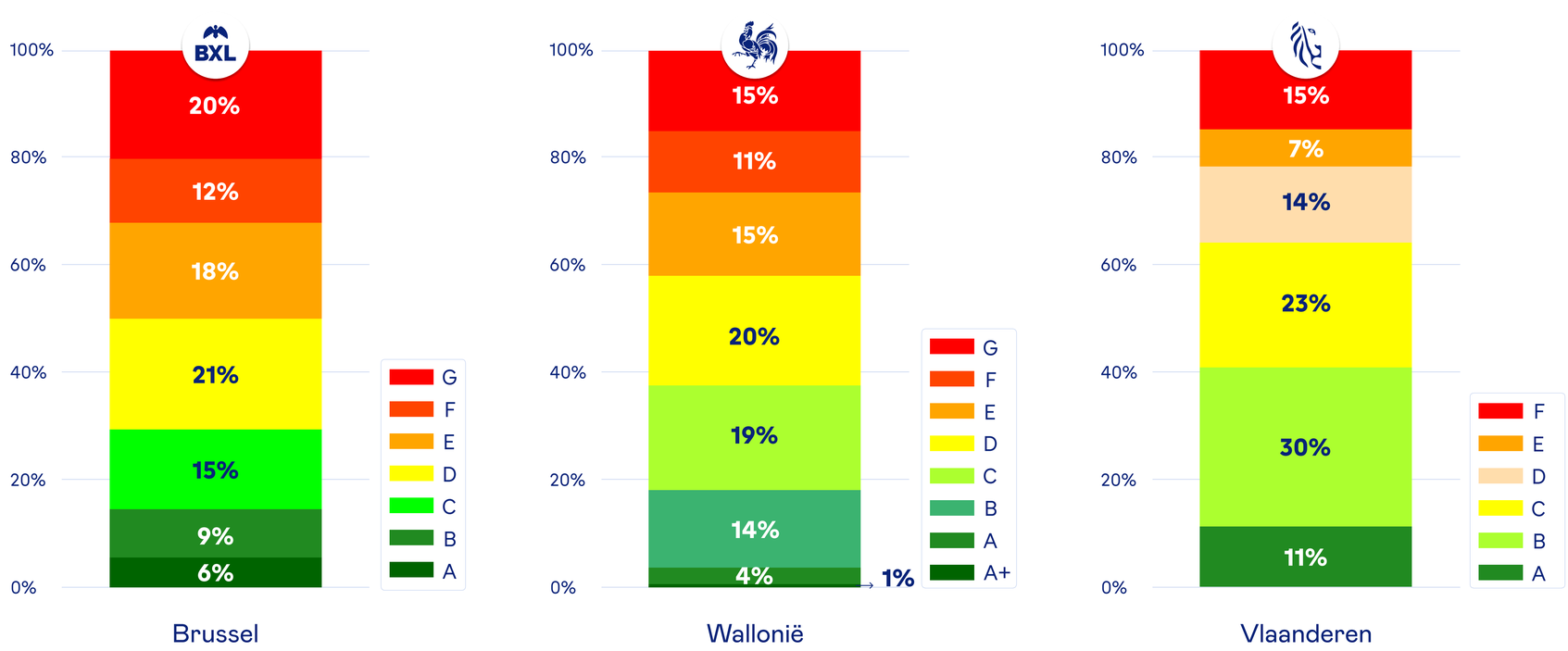
- **Jonge gezinnen spelen een sleutelrol in de energietransitie:** bijna **60% van de kredietnemers die een energetische renovatie financieren, is 35 jaar of jonger.**

- **Energetische renovaties vertegenwoordigen aanzienlijk grotere investeringen**, met een **mediaanbedrag dat 75% hoger ligt** dan voor niet-energetische renovaties **(€70.000 tegenover €40.000).**

- **De veranderingen in de geopolitieke context en de energieprijzen** zouden **de belangstelling voor energetische renovaties** kunnen **versterken**, maar **een hogere inflatie zou ook de kosten van de werkzaamheden kunnen doen stijgen en de beslissingen van de huishoudens kunnen beïnvloeden.**

Stand van zaken in 2025: reële vooruitgang, maar nog onvoldoende tempo

Verdeling van de in 2025 te koop aangeboden woningen naar **energieprestatielabel**

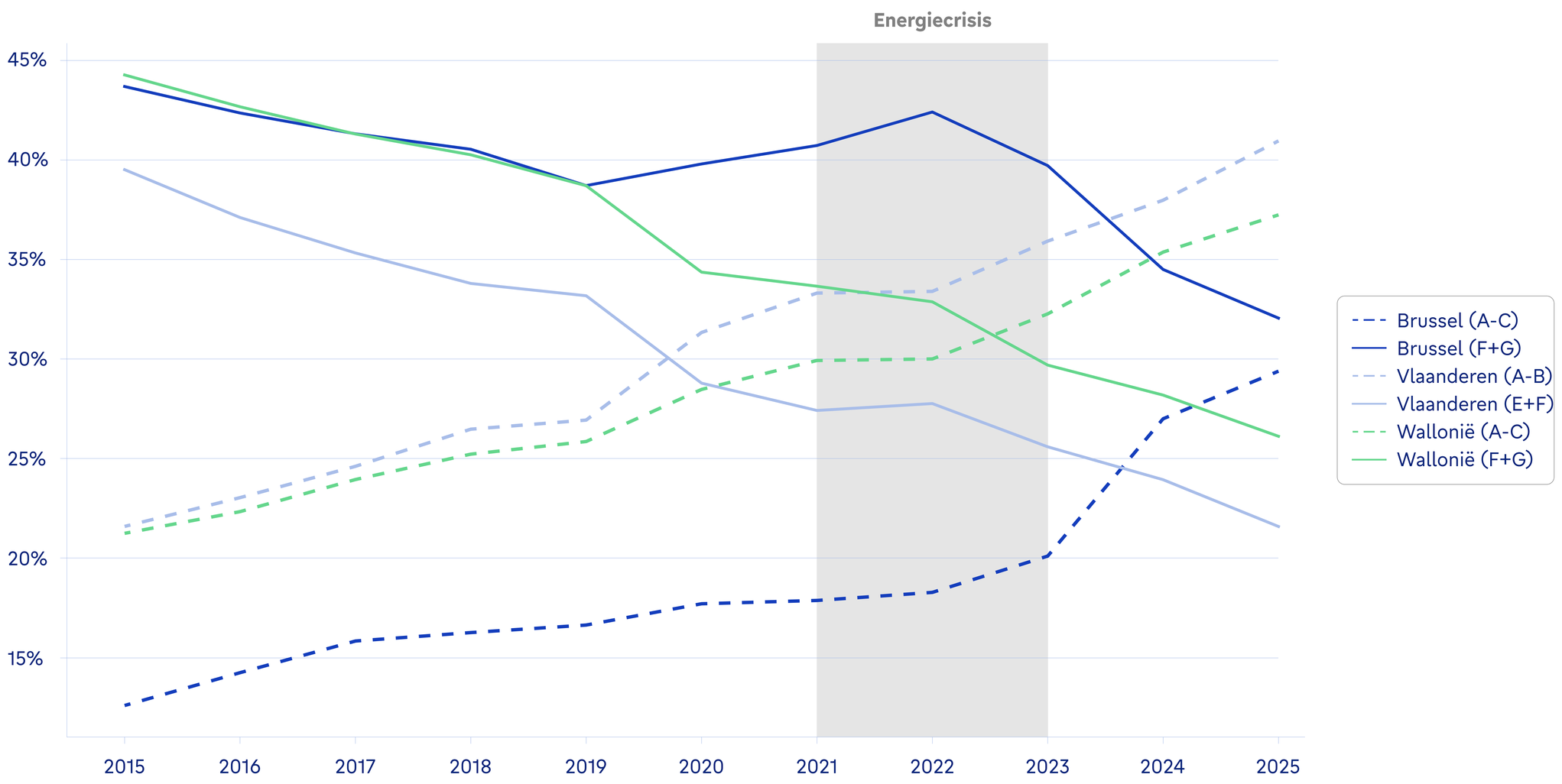


Bron: Immoweb, op basis van zoekertjes die in 2025 op het platform zijn geplaatst en waarin informatie over het primaire energieverbruik beschikbaar is.

In eerste instantie analyseerde Immoweb de verdeling van energielabels van appartementen en huizen die in 2025 te koop worden aangeboden op het platform. Deze verdeling werd vergeleken met **de evolutie ervan sinds 2015** en **de energiedoelstellingen van de verschillende gewesten**. De analyse toont een **geleidelijke verbetering van de energieprestatie, maar een aanzienlijk deel van de woningen blijft weinig performant, met duidelijke verschillen tussen de gewesten.**

« In tien jaar tijd daalde het aandeel energieverslindende woningen in België met 16 procentpunten. Ondanks deze verbetering blijft nog steeds één op vier woningen slecht geïsoleerd », aldus Jonathan Frisch, econoom bij Immoweb.

Aandeel van **energieverslindende woningen en energiezuinige woningen** per regio



Bron: Immoweb, op basis van zoekertjes die in 2025 op het platform zijn geplaatst en waarin informatie over het primaire energieverbruik beschikbaar is.

Het Waalse Gewest

In Wallonië heeft **38% van de te koop aangeboden woningen een EPC-label A, B of C,** terwijl **26% energieverslindende woningen** zijn (label F of G). Als ook label E wordt meegerekend, gaat het zelfs om 41%. Vanaf **2028** krijgen kopers **vijf jaar** de tijd **na de aankoop** om renovaties uit te voeren en minimaal een **EPC-label D** te behalen.

Het Waals Gewest voorziet ook in een **geleidelijke aanscherping van de energie-eisen voor woningen die niet van eigenaar veranderen:**

- **2031: woningen moeten minimaal label F behalen;**
- **2036: woningen moeten minimaal label E halen.**

Met andere woorden: **meer dan een kwart van de woningen die vandaag in Wallonië te koop staan, moet binnen tien jaar gerenoveerd worden om minimaal het E-label te behalen.**

De situatie is wel verbeterd: **het aandeel F/G daalde van 44% in 2015 naar 26% in 2025**. Bovendien **is het aandeel A+/A/B/C gestegen van 22% naar 38%.**



Het Vlaamse Gewest

In Vlaanderen heeft **64 % van de woningen een EPC-label A, B of C, terwijl 22% van de te koop aangeboden woningen energieverslinders zijn (label E of F)**, de twee minst performante klassen op de Vlaamse schaal. Om de energieprestatie van het woningbestand te verbeteren, heeft de Vlaamse Regering verschillende maatregelen genomen.

Sinds 2023 **moeten woningen met label E of F na aankoop gerenoveerd worden tot minstens D binnen zes jaar.**

Er zullen ook nieuwe minimale energienormen gelden voor woningen die worden verhuurd:

- **Vanaf 2030** moet elke eengezinswoning of halfvrijstaande woning **minimaal energielabel E** behalen.
- **Vanaf 2035** wordt **label D** verplicht.
- **Vanaf 1 januari 2040** moeten woningen **minimaal label C** behalen.

Rijtjeshuizen en appartementen moeten op hun beurt **minimaal label D** halen, en **vanaf 2035 label C**.

In deze context is er al een **geleidelijke verbetering van de energieprestaties van te koop aangeboden woningen waarneembaar**. Het aandeel van woningen met label **E of F is gedaald van 40% van de te koop aangeboden woningen in 2015 naar 22% in 2025**.
Tegelijkertijd is het aandeel woningen met de **beste energielabels (A of B)** sterk gestegen, **van 22% in 2015 tot 41% in 2025**.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

In Brussel heeft 30% van de woningen label A, B of C en 32% is energieverslindend (d.w.z. woningen met een EPC-label F of G, de twee minst presterende klassen). De regionale strategie **Renolution** voorziet echter in de geleidelijke verdwijning van deze energieverslindende woningen:

- **2033: alle woningen moeten minimaal het E-label behalen;**
- **2045: alle woningen moeten minimaal het C-label halen.**

Met andere woorden, bijna een derde van de woningen die momenteel in Brussel te koop staan, zal moeten worden gerenoveerd om tegen 2033 aan het vereiste minimumniveau te voldoen.

De situatie is in de loop der jaren wel verbeterd: het aandeel woningen met energieklasse F of G is gedaald van **44% van de te koop aangeboden woningen in 2015 tot 32% in 2025**. Tegelijkertijd is het aandeel van de te koop aangeboden woningen met een **A-, B- of C-label** in die periode meer dan verdubbeld, van **13% in 2015 tot 29% in 2025.**
Ondanks de dalende trend over tien jaar stelt Immoweb een duidelijke tijdelijke stijging vast van het aandeel energieverslindende woningen in Brussel tussen 2020 en 2022.

Twee hoofdfactoren lijken deze stijging te verklaren. Ten eerste kan ze worden verklaard door de verbetering van het percentage EPC-labels dat op het Immoweb-platform werd ingevuld. In de context van de energiecrisis schonken kopers meer aandacht aan de energieprestaties van woningen, wat eigenaars aanspoorde transparanter te zijn door het EPC-label van hun woning te vermelden, ook wanneer dit minder goed presteert.

Ten tweede kan deze stijging ook wijzen op de wens van sommige eigenaars om energieverslindende woningen van de hand te doen in plaats van ze te renoveren, in een context van geleidelijk strengere regelgeving.

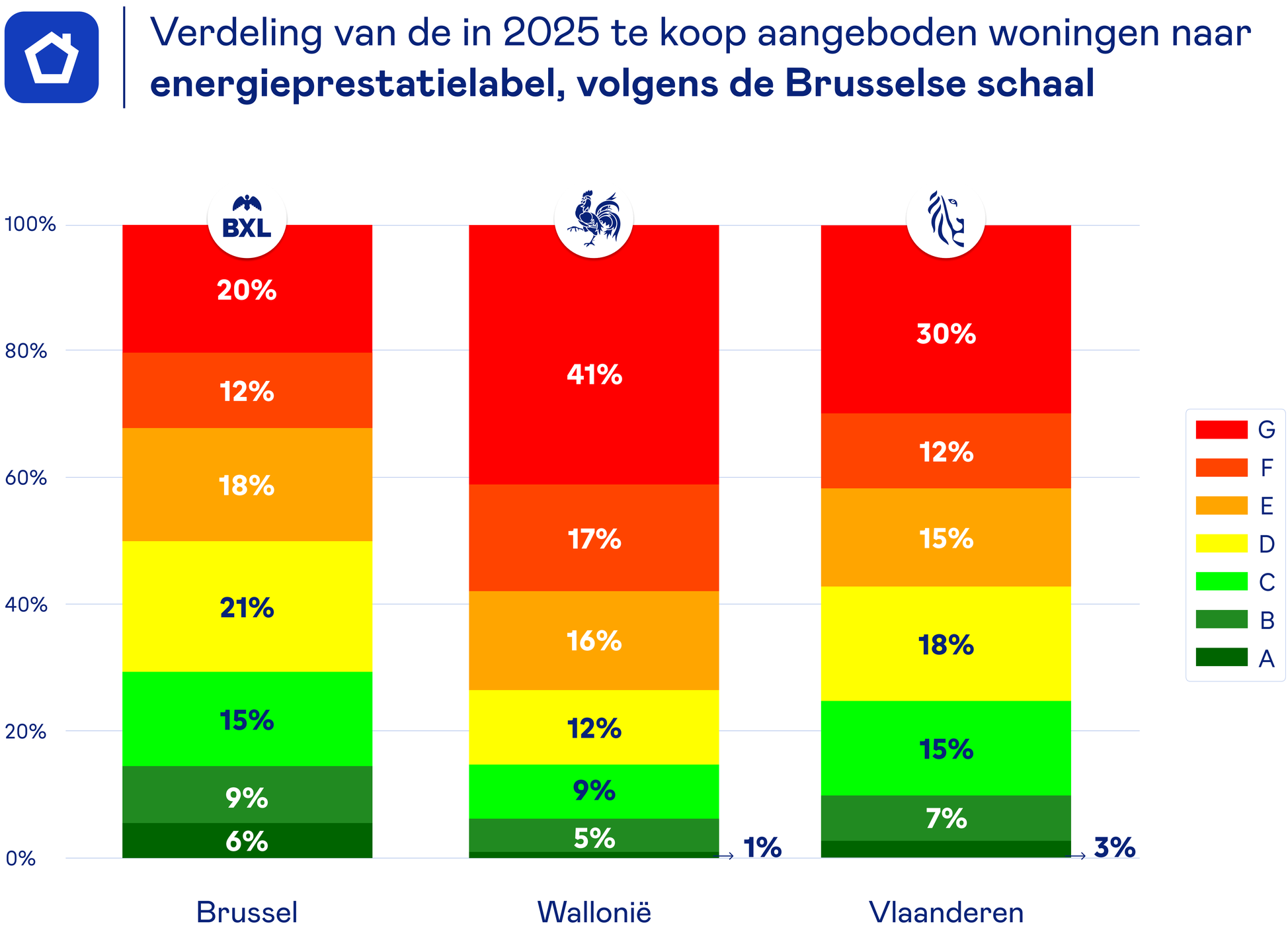
Sindsdien is de situatie geleidelijk opnieuw in evenwicht gekomen: na de piek tussen 2020 en 2022 is het aandeel energieverslindende woningen duidelijk gedaald na de energiecrisis, om vanaf 2024 opnieuw een meer geleidelijke daling te volgen.

« De afname van energieverslindende woningen verloopt in Brussel trager dan in de andere gewesten. Maar dat is deels ook te verklaren door een strengere EPC-schaal: zo vereist het behalen van label E in Brussel een energieprestatie van minder dan 275 kWh/(m².jaar), terwijl in Wallonië label E overeenkomt met een verbruik van minder dan 425 kWh/(m².jaar) », verklaart Jonathan Frisch, econoom bij Immoweb.



Een harmonisatie van de criteria zou de rangschikking van de regio's volledig omkeren

Verdeling van de in 2025 te koop aangeboden woningen naar **energieprestatielabel, volgens de Brusselse schaal**



Bron: Immoweb, op basis van zoekertjes die in 2025 op het platform zijn geplaatst en waarin informatie over het primaire energieverbruik beschikbaar is.

De vergelijking tussen de regio's moet echter met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. De energieschalen zijn namelijk **niet geharmoniseerd tussen Vlaanderen, Wallonië en Brussel**, zowel wat betreft de berekeningsmethode van het primaire energieverbruik als wat betreft de drempels die de verschillende labels definiëren.

Deze situatie kan tot paradoxale conclusies leiden. **Brussel heeft het laagste gemiddelde primaire energieverbruik van de drie regio's**, maar vertoont tegelijkertijd het hoogste aandeel woningen die volgens de regionale schalen in de minst presterende labels zijn ingedeeld (F en G of E en F, afhankelijk van de regio).

Om dit effect te illustreren, **heeft Immoweb een hypothetische harmonisatieoefening uitgevoerd** door de Brusselse schaal toe te passen op alle te koop aangeboden panden. In dit kader werd de definitie van **Leefmilieu Brussel** gehanteerd, volgens welke een energieverslinder een woning is waarvan het primaire energieverbruik hoger ligt dan **275 kWh/m²/jaar**, d.w.z. de EPC-labels F en G.

De rangschikking van de regio's wordt hierdoor omgekeerd: 32% van de panden die te koop worden aangeboden in Brussel zou energieverslindend zijn, tegenover 42% in Vlaanderen en 58% in Wallonië. Dit resultaat wordt onder meer verklaard door het grotere aandeel appartementen in Brussel, die doorgaans minder energie verbruiken dan eengezinswoningen.

Appartementen worden immers vaak omringd door andere woningen en hebben daardoor minder buitenmuren en dakoppervlakken die blootgesteld zijn. Deze configuratie beperkt het warmteverlies en vermindert het energieverbruik.

Als we ons beperken tot appartementen, **bevindt Brussel zich tussen Vlaanderen en Wallonië: 25% van de te koop aangeboden appartementen in Brussel zou energieverslindend zijn**, tegenover **17% in Vlaanderen en 28% in Wallonië**.

Deze analyse is echter **louter illustratief**, aangezien de berekeningsmethoden voor primaire energie ook per regio verschillen. Ze benadrukt niettemin **de noodzaak van een harmonisatie van de schalen voor energieprestaties.**



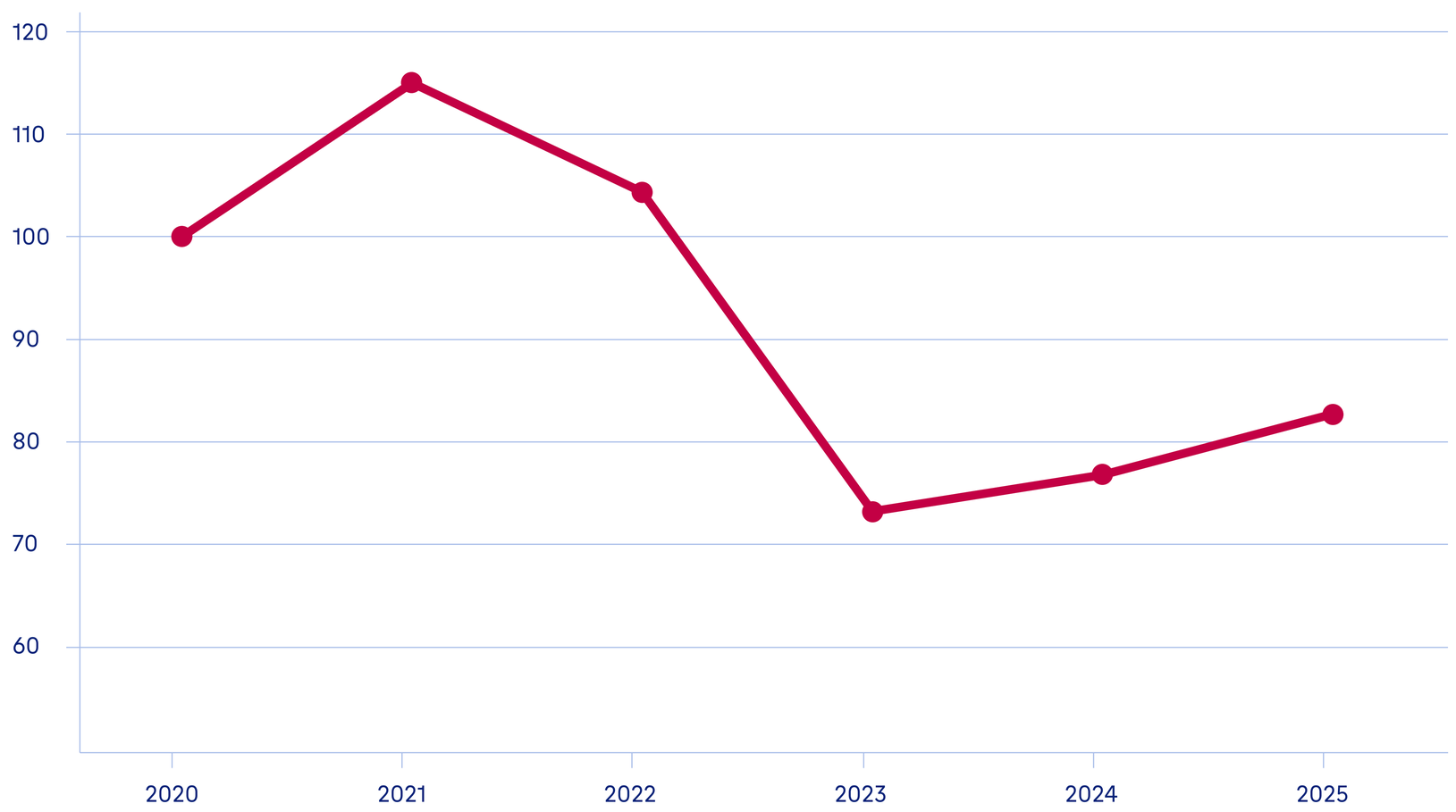
Renovatie wint weer aan momentum, met een groeiende belangstelling voor energetische renovatie en uiteenlopende regionale dynamieken

Renovatie vormt meer dan ooit een belangrijke uitdaging voor Belgische huishoudens. Tussen de energieprestaties van woningen, de toenemende verwachtingen van de markt en de evoluerende regionale regelgeving zijn velen genoodzaakt om ingrijpende werken uit te voeren. Deze renovaties vereisen vaak aanzienlijke budgetten, wat leidt tot het gebruik van hypothecaire kredieten en **renovatieleningen**.

De gegevens van Belfius Bank laten zien hoe deze energietransitie concreet tot uiting komt in renovatieprojecten van gezinnen.

Deze studie heeft betrekking op renovaties die met hypothecaire kredieten worden gefinancierd. Een renovatie kan echter ook worden gefinancierd **met een consumentenkrediet**, dat doorgaans wordt gebruikt voor minder grote werken en kleinere bedragen. Hypothecaire kredieten hebben vooral betrekking op (financieel) grotere renovaties. De analyse richt zich daarom voornamelijk op deze renovaties.

Evolutie van het **aantal hypothecaire leningen** voor **renovatiewerkzaamheden**



Bron: hypothecaire leningen die tussen 2020 en 2025 bij Belfius zijn verstrekt.



Het **aantal hypothecaire leningen dat voor renovatiewerkzaamheden is verstrekt** heeft de afgelopen jaren een **opvallende ontwikkeling** doorgemaakt.

Tussen **2020 en 2021** hebben de **historisch lage rentetarieven** de vraag naar leningen voor de financiering van verbouwingen gestimuleerd, met een **stijging van 15%** in het aantal verstrekte leningen in **2021**. Tegelijkertijd hebben de **geleidelijke stijging van de energieprijzen in 2021** en de **energiecrisis in 2022** ertoe bijgedragen dat huishoudens zich **meer bewust zijn geworden van de energieprestaties van hun woning**, waardoor ze meer geneigd zijn om (**vooral energetische**) renovaties uit te voeren.

In **2022 en 2023** hebben de **snelle stijging van de rentevoeten**, samen met **blijvend hoge bouwkosten na de pandemie en de energiecrisis** (met name door **hogere prijzen voor materialen en arbeid**), de vraag naar renovatiekredieten **sterk afgeremd**. Regionale maatregelen, zoals het **bevriezen van de huurprijzen voor woningen met een lage EPC-score**, hebben de druk op bepaalde eigenaars verhoogd, zonder echter de **algemene terugval van de markt** te compenseren.

Dit heeft geleid tot een **duidelijke daling van het aantal toegekende renovatiekredieten (-9% in 2022 en -30% in 2023).**

Sinds **2024** is de **trend opnieuw omgeslagen**: het aantal kredieten voor de financiering van renovatiewerkzaamheden **stijgt geleidelijk**, met een **toename van 5% in 2024** en vervolgens **8% in 2025**. Dit herstel getuigt van een **hernieuwde belangstelling voor de verbetering en renovatie van woningen**, in een context waarin de **hypothecaire rentevoeten in 2025 licht zijn gedaald.**

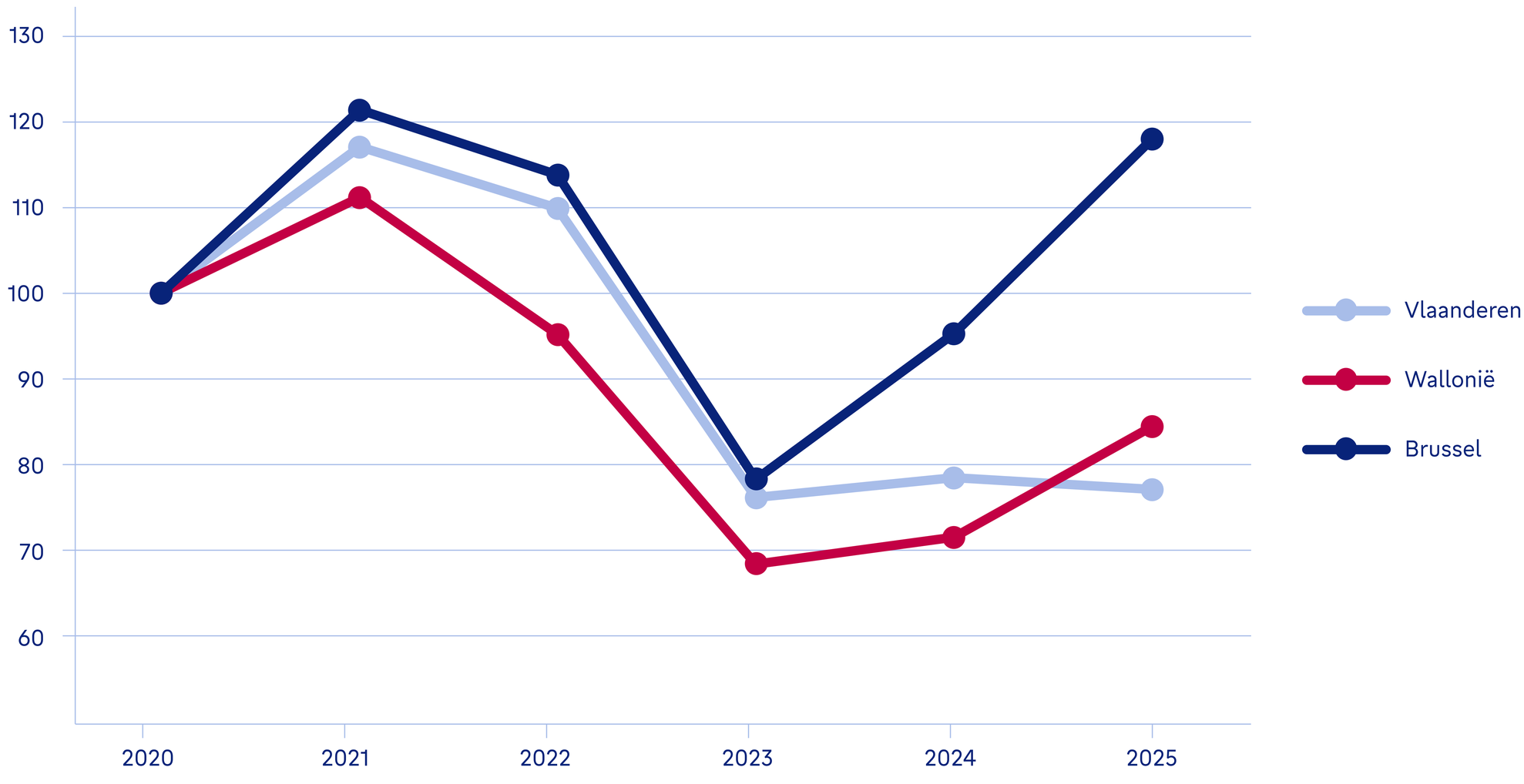
Als we inzoomen op de evolutie per gewest, komen duidelijke verschillen naar voren:

- In **Vlaanderen** bleef het aantal hypothecaire kredieten voor renovaties **tussen 2023 en 2025** over het algemeen stabiel (**+1%**).

- In **Wallonië** is het aantal kredieten voor renovatiewerkzaamheden **tussen 2023 en 2025** met **+24%** gestegen.

- In **Brussel** is de stijging nog opvallender: het aantal hypothecaire kredieten voor renovaties is **tussen 2023 en 2025** met **+51%** gestegen.

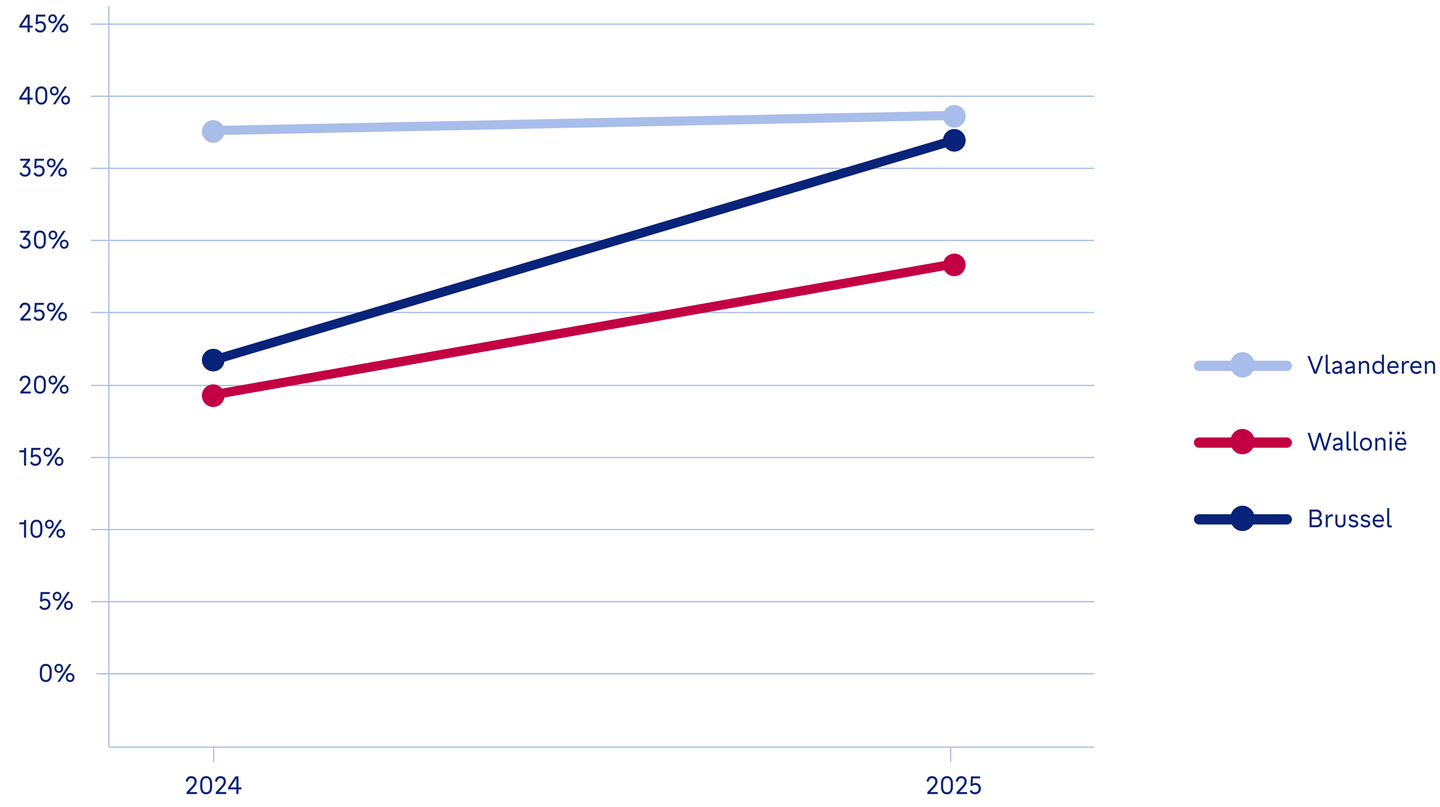
Aantal **hypothecaire leningen** voor renovatie **per regio** (2020=100)



Bron: hypothecaire leningen die tussen 2020 en 2025 bij Belfius zijn verstrekt.

Belfius past sinds medio 2023 een rentekorting toe op hypothecaire kredieten voor energetische renovaties, wanneer de energieprestatie van de woning (vermeld in het EPC-certificaat) met minstens 30% verbetert als gevolg van de gefinancierde renovatie. Deze rentekorting maakt het mogelijk het aandeel hypothecaire kredieten te identificeren dat bestemd is voor omvangrijke en ambitieuze energetische renovaties

Aandeel van **hypothecaire leningen** voor **energetische renovaties** in het totaal aan hypothecaire leningen voor renovaties



Bron: hypothecaire leningen die tussen 2020 en 2025 bij Belfius zijn verstrekt.

In Vlaanderen was bijna 40% van de hypothecaire kredieten voor renovatie bestemd voor een substantiële energetische renovatie in 2024 en 2025. Dit hoge aandeel wordt verklaard door de renovatieplicht die in Vlaanderen van kracht is sinds begin 2023.

In Wallonië is het aandeel van de hypothecaire kredieten dat bestemd is voor **grote energetische renovaties** het laagst. Er is echter een **opmerkelijke stijging** waarneembaar, van **19% in 2024 tot 28% in 2025**.

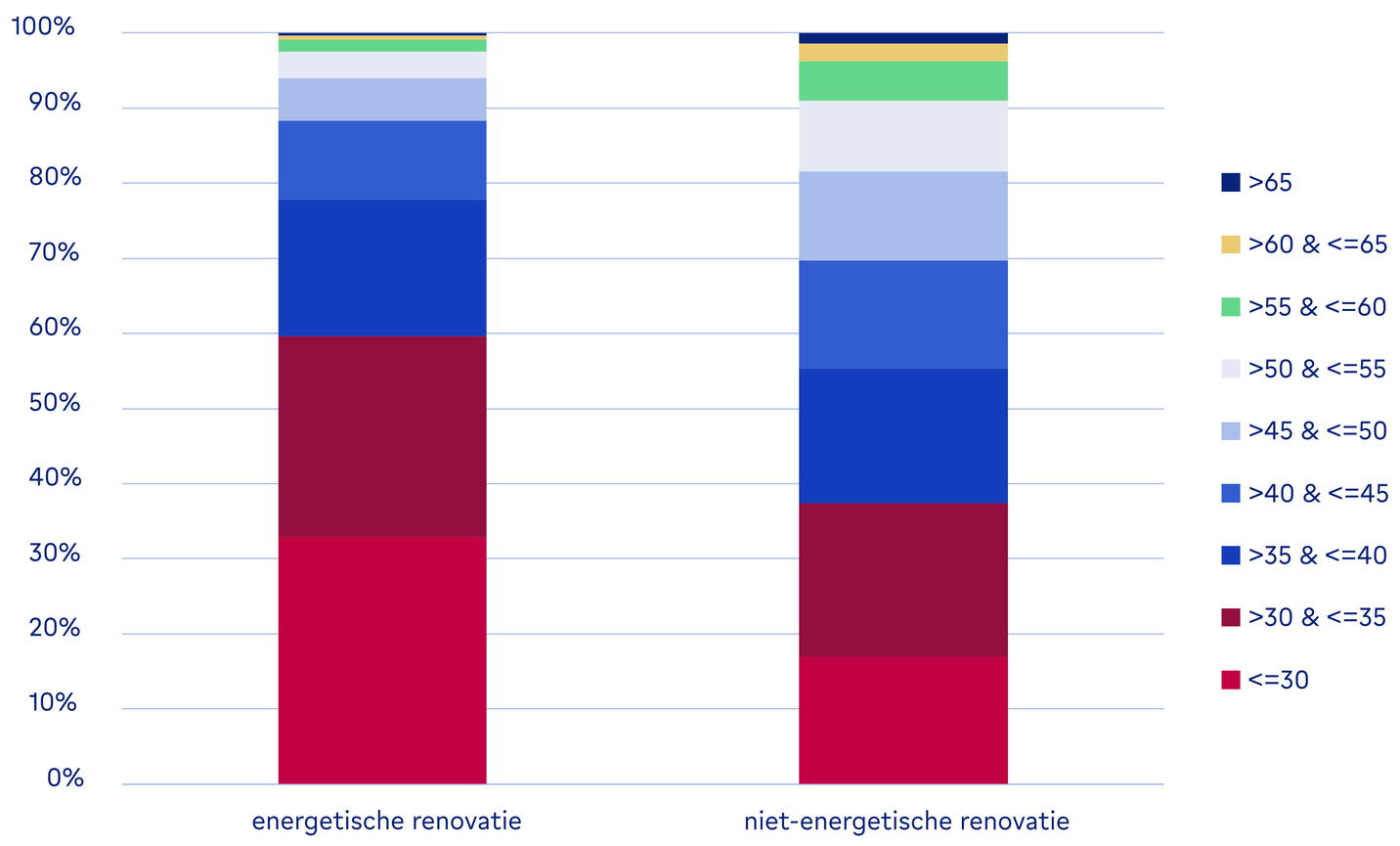
In Brussel is de stijging nog **spectaculairder**. Het aandeel van **de renovatiekredieten besteed aan energetische werken steeg van 22% in 2024 naar 37% in 2025, waarmee het in de buurt komt van het niveau van Vlaanderen.**

Hoewel deze cijfers slechts een evolutie over twee jaar bestrijken, passen ze in een langetermijntrend op het vlak van energetische renovaties. Ze tonen aan dat in Wallonië, en vooral in Brussel, gezinnen steeds meer bewust worden van de voordelen van dit soort werken. Ze suggereren ook dat sommigen reeds anticiperen op de renovatieplicht die de komende jaren in deze gewesten van kracht zou moeten worden.



De energietransitie wordt gedragen door jonge kredietnemers: bijna 60% is 35 jaar of jonger

Leeftijdsverdeling van hypotheeknemers



Bron: hypothecaire leningen die tussen 2020 en 2025 bij Belfius zijn verstrekt.

De gegevens van Belfius tonen ook dat energetische renovaties meer betrekking hebben op jonge kredietnemers. In 2025 was bijna 60% van de kredietnemers die een krediet aangingen voor een energetische renovatie 35 jaar of jonger, tegenover ongeveer 40% voor kredieten gekoppeld aan niet-energetische renovaties.

« Jongeren zijn de motor van de energietransitie: uit de analyse van de hypothecaire kredieten van Belfius blijkt dat eigenaars van 35 jaar of jonger zijn goed voor meer dan 60% van de energetische renovaties »

Ruben De Winne, Product Manager Hypothecaire Kredieten bij Belfius Bank

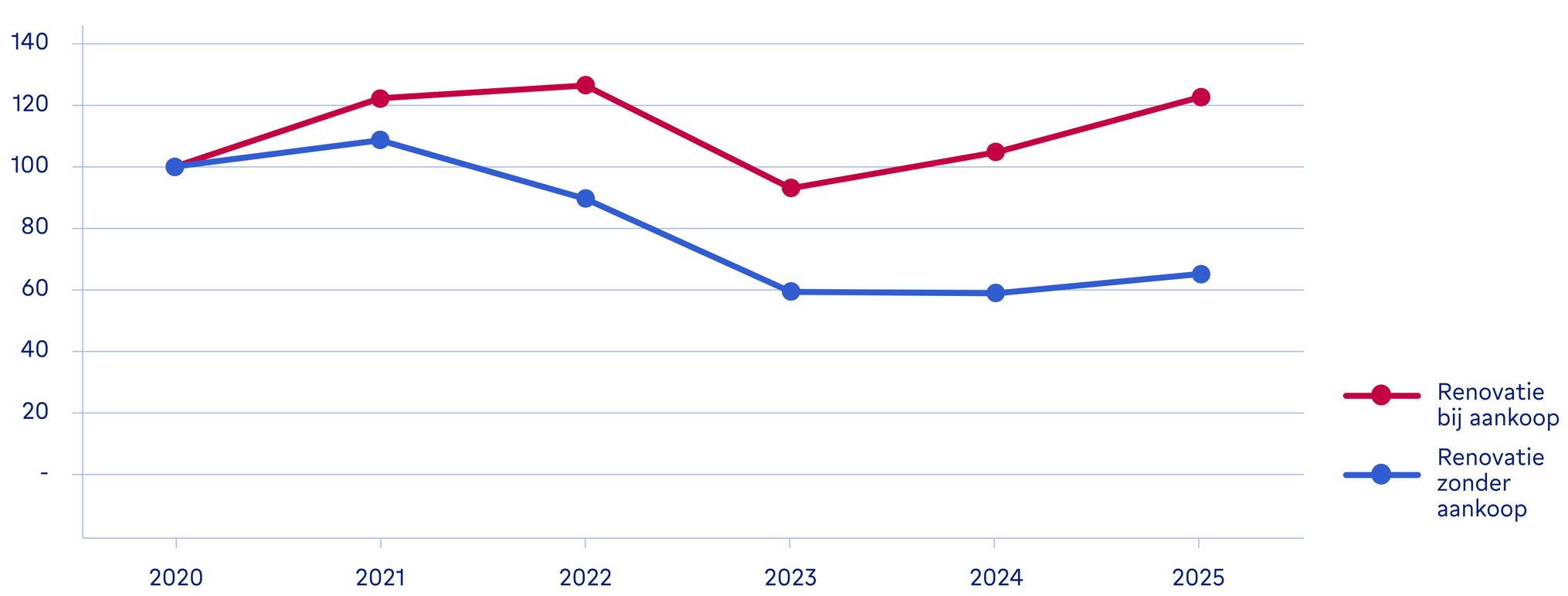
Deze trends laten zien dat **jonge kopers een positieve impuls geven aan de energietransitie**: ze **geven prioriteit aan energiebesparende renovaties**, vooral wanneer ze **woningen** kopen **die gerenoveerd moeten worden**. Deze voorkeur is ook te verklaren door een **budgettaire factor**, aangezien woningen **met een lager energieprestatieniveau** vaak **betaalbaarder** zijn **voor deze groep kopers**.

Kopers en bestaande eigenaars: verschillende renovatietempo's

Er is ook een opvallend contrast tussen renovaties gekoppeld aan een aankoop en die uitgevoerd door bestaande eigenaars. Sinds de rentestijging daalden renovaties die losstaan van een aankoop sterker: het is voor gezinnen gemakkelijker om ze uit te stellen, te annuleren of met eigen middelen te financieren wanneer de rentecondities minder gunstig worden.

Sinds **2023** is de dynamiek dus **sterker aan de kant van renovaties** verbonden met **een aankoop**, die **in 2025 met 32% stijgen ten opzichte van 2023**, tegenover **+10% voor renovaties los van een aankoop** over dezelfde periode.

Aantal hypothecaire leningen voor **renovatie**, al dan niet in combinatie met een aankoop (2020 = 100)



Bron: hypothecaire leningen die tussen 2020 en 2025 bij Belfius zijn verstrekt.

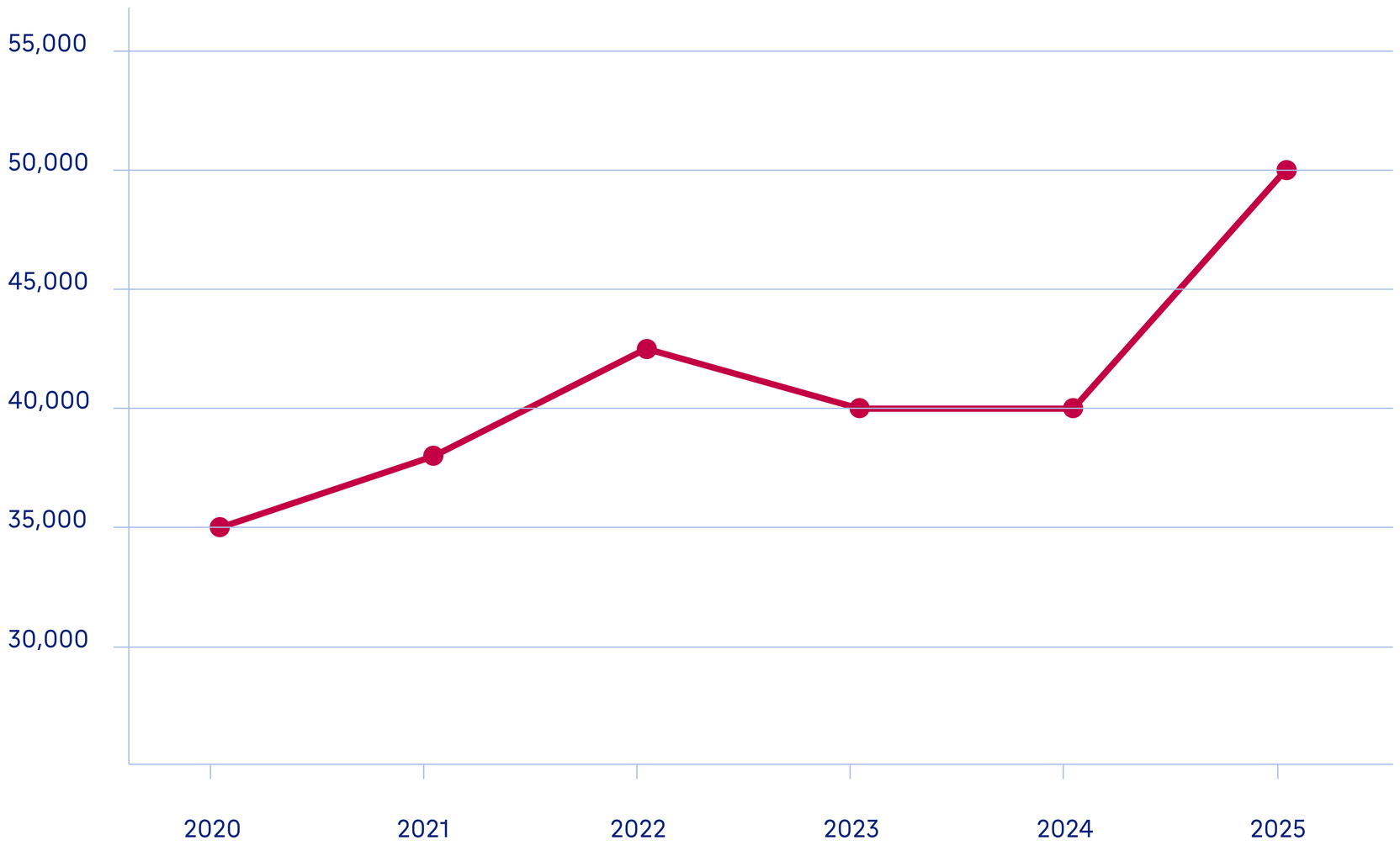
Toch blijft het aantal kredieten toegekend voor renovaties los van een aankoop in 2025 bijna 20% hoger dan dat van kredieten voor renovatie bij aankoop. Dit toont aan dat, zelfs buiten het sleutelmoment van de eigendomsoverdracht, veel gezinnen nog altijd ingrijpende renovaties uitvoeren.

Merk op dat bestaande eigenaars hun renovatiewerken veelal ook kunnen financieren met een wederopname van het reeds terugbetaalde deel van hun hypothecaire krediet. Op die manier kunnen de hypotheek- en notariskosten van een nieuw krediet vermeden worden.

Energetische renovaties: een mediaanbedrag dat 75% hoger ligt

Renovaties die gericht zijn op het verbeteren van de energieprestaties van woningen zijn over het algemeen **grotere investeringen dan klassieke renovaties**.

Gemiddeld bedrag van de hypotheeklening voor renovatie



Bron: hypothecaire leningen die tussen 2020 en 2025 bij Belfius zijn verstrekt.

Na een stagnatie in **2023 en 2024** is het **mediane bedrag van hypothecaire kredieten voor renovatie in 2025** opnieuw **sterk gestegen tot €50.000**. In **2025** varieert het mediane bedrag sterk naargelang het **type renovatie**:

- **€70.000 voor een energetische renovatie,**
- **€40.000 voor een niet-energetische renovatie.**

« Energetische renovaties hebben een mediaan kredietbedrag van 70.000 €, dat is 75% hoger dan bij klassieke renovaties », voegt **Ruben De Winne** toe.

De stijging van het globale mediaan bedrag is grotendeels te verklaren door de stijging van de bedragen besteed aan energetische renovaties:

- in **Vlaanderen** zijn deze gestegen van **€ 50.000 naar €75.000**,
- in **Wallonië** van **€ 50.000 naar € 60.000**.

In **Brussel** bleef het **mediane bedrag voor een energetische renovatie stabiel op €70.000.**

Energetische renovatie – Mediaanbedrag van de lening

Mediaanbedrag van de lening	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Total
2024	€ 50 000	€ 50 000	€ 70 000	€ 50 000
2025	€ 75 000	€ 60 000	€ 70 000	€ 70 000
Evolutie 2024 → 2025	**+ 50%**	**+ 20%**	**0%**	**+ 40%**

Meerdere factoren kunnen bijdragen aan de **stijging in Wallonië en Vlaanderen**. De **gemiddelde rentevoeten in 2025** waren lager dan in **2023 en 2024**, waardoor sommige huishoudens **hogere bedragen konden lenen bij een vergelijkbaar terugbetalingsniveau**. De stijging van de **renovatiekosten**, met name als gevolg van de **stijging van de materiaal- en arbeidskosten**, kan ook een deel van deze stijging verklaren. Bovendien kan in deze twee gewesten de verlaging van de registratierechten die begin 2025 van kracht werd een extra financiële marge vrijgemaakt hebben die aan werken kan worden besteed.

Deze evolutie past ook in een context waarin de **aandacht voor energetische renovaties toeneemt**, met name in het vooruitzicht van de toekomstige verplichtingen in het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In **Brussel** daarentegen is **geen vergelijkbare stijging waarneembaar.** Het **mediane bedrag van de hypothecaire kredieten voor energetische renovatie** lag daar in **2024** al **aanzienlijk hoger**, wat de groeimarges in **2025** automatisch beperkt.



Duurzaam renoveren, met financiële voordelen en echte begeleiding

Om **energetische renovaties** aan te moedigen, bieden Belgische banken steeds vaker een **rentekorting** aan kredietnemers die zich ertoe verbinden **de energieprestatie van hun woning te verbeteren.**

Dit soort regelingen heeft zich de afgelopen jaren geleidelijk ontwikkeld. Zo geldt dit bij **Belfius** voor verschillende projecten, zoals voor **woningen met een lage EPC-score, nieuwbouw of energetische renovaties.**
Zelfs als de klant de energetische renovatie niet onmiddellijk uitvoert, kan de korting alsnog worden toegepast op de lening voor de aankoop, op voorwaarde dat de woning **binnen 7 jaar** wordt **gerenoveerd tot een energiezuinige woning.**
Om energetische renovaties nog meer aan te moedigen, **is de energiekorting vorig jaar verhoogd van 0,10% naar 0,20%.**

Sommige banken hebben deze mechanismen onlangs ook versterkt om **duurzame renovatie te stimuleren**. Bij **Belfius** bijvoorbeeld kunnen hypothecaire kredieten voor de hoofdverblijfplaats met een energie**korting** sinds **2024** worden toegekend **voor een looptijd tot 30 jaar.**

Volgens de gegevens van Belfius genoot in 2025 34% van de hypothecaire kredieten voor renovatie een energiekorting. Dit vertegenwoordigt 44% van het totale bedrag van de renovatiekredieten.
Deze renovatieprojecten beogen een verbetering van de energieprestaties van de woning met minstens 30%.

Renovatieprojecten kunnen **voor huishoudens veel onzekerheid** met zich meebrengen, waardoor zij vaak op zoek zijn naar **begeleiding om de juiste keuzes te maken. Naast financiering** bieden banken nu ook **ondersteuning gedurende het hele renovatieproces.**

Dankzij gespecialiseerde partners **krijgen** klanten een **simulatie van de huidige energie-efficiëntie, de renovatieprioriteiten, het renovatiepotentieel en de impact van de werkzaamheden op het EPC**, wat hen **meer duidelijkheid en vertrouwen** geeft.



Echte vooruitgang op het gebied van energetische renovatie, ondanks een grote uitdaging tegen 2050

Het tempo van de renovaties neemt in België toe, maar het blijft onvoldoende om de tussentijdse klimaatdoelstellingen en de doelstellingen voor 2050 te halen. De evolutie die de afgelopen tien jaar werd waargenomen bij woningen te koop op Immoweb toont immers dat de huidige dynamiek niet volstaat om de tussentijdse doelstellingen van de gewesten te halen:

de verdwijning van labels F en G tegen 2033 in Brussel en tegen 2036 in Wallonië.

Om dit te halen zou het tempo met ongeveer 50% in Wallonië moeten worden opgevoerd en bijna verviervoudigd in Brussel. Het is nog af te wachten wat de impact zal zijn van de nieuwe regionale regelgevingen.



De analyse brengt toch verschillende positieve tendensen aan het licht. In Wallonië, en vooral in Brussel, kent het aantal energetische renovaties een bijzonder uitgesproken stijging. Deze evoluties vertolken een groeiend bewustzijn van de voordelen van het verbeteren van de energieprestaties van woningen en, in sommige gewesten, een anticipatie op de komende regelgevende verplichtingen.

Ook **renovaties die los staan van een aankoop** blijven talrijk: in **2025** vormen ze nog steeds **de meerderheid**, wat aantoont dat **er nog steeds belangrijke renovaties worden uitgevoerd buiten het cruciale moment van de aankoop. Jonge kopers** spelen overigens een **belangrijke rol in deze dynamiek**, door **hoge prioriteit** te geven aan **energetische renovaties**.

Ten slotte zouden verschillende recente ontwikkelingen de dynamiek de komende jaren kunnen beïnvloeden. In Brussel wijzigen de afschaffing van de premies voor energierenovatie en de invoering van renteloze leningen, en in Wallonië de koppeling van de premies aan de toekenning van een renteloze lening, het stimuleringskader voor huishoudens. Het valt dan ook nog te bezien hoe kopers en eigenaars op deze veranderingen zullen reageren.

Bovendien zou **de recente ontwikkeling van de geopolitieke context** ook het gedrag van huishoudens kunnen beïnvloeden. **De huidige crisis in Iran**, die **de afgelopen weken** al heeft geleid tot **een aanzienlijke stijging van de gas- en olieprijzen**, kan opnieuw **het bewustzijn** vergroten **van de energieprijzen en het belang van energetische renovaties om de afhankelijkheid van huishoudens van schommelingen op de energiemarkt te verminderen.**

Toch kan een sterkere of langdurige inflatie ook de kosten van renovaties verhogen. De evolutie van de economische situatie in de komende maanden zou dan ook een belangrijke impact kunnen hebben op de renovatiekeuzes van Belgische gezinnen.



Methodologie

Informatiebronnen

Immoweb

Immoweb baseert zich op de advertenties die door makelaars, eigenaars en notarissen op het platform worden geplaatst. Om cijfers te verkrijgen die representatief zijn voor de verdeling van de te koop aangeboden panden op basis van hun energieprestatielabel, **worden de panden die in 2025 te koop worden aangeboden in aanmerking genomen** (zowel appartementen als huizen).
Om de evolutie van de energieprestatie in de loop van de tijd te bestuderen, baseert Immoweb zich op de verkoopadvertenties die tussen 2015 en 2025 zijn geactiveerd.

Belfius Bank

De gegevens over hypothecaire kredieten zijn gebaseerd op de hypothecaire kredieten die tussen 2020 en 2025 bij Belfius zijn toegekend. De hypothecaire kredieten voor energetische renovaties zijn gebaseerd op de korting die Belfius toekent op het renovatiekrediet indien de kredietnemer zich ertoe verbindt de energiescore van de woning met minstens 30% te verlagen. Deze verbetering van de energiescore moet worden aangetoond aan de hand van een nieuw EPC dat moet worden afgegeven binnen 18 maanden na de laatste opname van het krediet.

Definitie van energieverslindende woningen

Bij gebrek aan **een wettelijke en geharmoniseerde definitie van energieverslinders** heeft Immoweb in eerste instantie **elk pand als energieverslinder gedefinieerd dat** volgens de regionale schalen **tot de twee slechtst presterende labels behoort, namelijk F en G voor Wallonië en Brussel, en E en F voor Vlaanderen**.

Deze eerste analyse, gebaseerd op de regionale schalen, laat echter geen eerlijke vergelijking tussen de gewesten toe. De berekeningsmethoden en evaluatieschalen variëren immers aanzienlijk van gewest tot gewest.

Om dit te verhelpen, voerde Immoweb een analyse uit waarbij alle energiewaarden werden genormaliseerd op dezelfde schaal, die van Brussel. Het is belangrijk te beseffen dat Immoweb met deze harmonisatieoefening eenvoudigweg wil illustreren dat de regionale schalen niet geharmoniseerd zijn. Deze geharmoniseerde definitie levert echter nog steeds geen perfect vergelijkbaar beeld op, omdat de manier waarop de energiewaarde wordt berekend – die het label bepaalt – ook per gewest kan verschillen.

De vastgoedindicatoren van Immoweb

De evolutie van het aandeel energieverslinders (in %) in dit persbericht correspondeert met het aandeel labels F en G in Wallonië en Brussel, en het aandeel labels E en F in Vlaanderen, volgens de regionale energieschalen. Het wordt berekend op basis van de op het Immoweb-platform gepubliceerde advertenties waarvoor een EPC-informatie werd vermeld. Als eigenaars van wie de woning een ongunstig EPC heeft, minder geneigd zijn om deze informatie te verstrekken, kan dit leiden tot een onderschatting van het werkelijke aandeel energieverslinders en een overschatting van de performante woningen.

Over Immoweb

Immoweb is al bijna 30 jaar hét referentieplatform voor vastgoed in België. Met dagelijks bijna 150.000 beschikbare panden en meer dan 500.000 bezoeken per dag begeleidt Immoweb gebruikers bij het verkopen, kopen en huren van vastgoed. Het platform ondersteunt elk vastgoedproject met behulp van verschillende tools, zoals de schattingstool, de woonkredietsimulator en de prijskaart.
Ontdek al het nieuws over Immoweb in de newsroom.

Over Belfius

Belfius Bank & Verzekeringen is een solide bank-verzekeraar in handen van de Belgische federale staat. Met 160 jaar ervaring in de publieke sector en 60 jaar in het particuliere klantensegment zit Belfius diep verankerd in de Belgische economie en samenleving:

- partner van 3,8 miljoen particulieren, zelfstandigen en kmo's
- prominente speler in de corporate en business markt
- leidende bank in de publieke en non-profit sector
- toonaangevende brand in verzekeringen Leven en Niet-Leven
- referentiebank voor Private en Wealth Management

Dankzij een doorgedreven focus op klantentevredenheid haalt Belfius jaar na jaar sterke resultaten. Met zinvolle innovaties en vooruitstrevende technologieën behoort Belfius tot de beste digitale banken.

Perscontact

Immoweb | Yousra Dahraoui, yousra.dahraoui@immoweb.be, +32 476 80 69 35
Belfius | Ulrike Pommée, press@belfius.be, +32 2 222 02 57/56/28