

Netto

Het antwoord op al uw geldvragen

[Netto](#) > [Analyse](#) > [Vastgoed](#)

Energie leidt tot vastgoedmarkt met twee snelheden

[Petra De Rouck](#)

20 oktober 2022 11:54



Het al dan niet energiezuinig zijn van een woning zal prijsevolutie beïnvloeden. ©BEL

Locatie, locatie, locatie. Tot nog toe was de locatie allesbepalend voor de vastgoedprijzen. Die vuistregel lijkt nu plaats te maken voor energiezuinigheid, energiezuinigheid, energiezuinigheid.

De galopperende energieprijzen en torenhoge energiefacturen zijn een gamechanger, ook op de vastgoedmarkt. Logisch, want de energierekening van een appartement of huis staat of valt met de energiezuinigheid van het pand.



DIM UW ENERGIEFACTUUR DOOR TE RENOVEREN

DE TIJD | OKTOBER 2022 | N°6 | JAARGANG 16

Netto Vastgoedgids

Dim uw energiefactuur door te renoveren



ENERGIEZUINIG TEGEN 2050
WAT HOUDT DE RENOVATIEPLICHT
CONCREET IN?

VAN ISOLATIE TOT WARMTEPOMP
VOOR U BEREKEND: HOEVEEL BESPAART
U MET ELK VAN DIE INVESTERINGEN?

LENINGEN, PREMIES, KORTINGEN...
WIE KOMT ERVOOR IN AANMERKING
EN WAT ZIJN DE TARIEVEN?

- Welke **premies en tegemoetkomingen** zijn er als u energiezuinig verbouwt?
- Hoe gaat u het snelst van een energieverblindend huis naar een **label A-woning**?

- Hoe **lenen** voor een energiezuinige renovatie?

Netto Vastgoedgids, zaterdag 22 oktober gratis bij De Tijd.

'Het epc-attest is intussen belangrijker voor kopers dan de woonkwaliteit', zegt Pieter Allegaert, sales director van Century 21.

Voeg daarbij de oorlog in Oekraïne, de economische onzekerheid, een torenhoge inflatie, duurdere en onvoldoende bouwmaterialen en een stijgende rente, en je weet dat dit niet anders kan dan sporen nalaten op de vastgoedmarkt.

Eind 2021 zagen we de eerste tekenen van een afkoeling van de vastgoedmarkt, na de boom tijdens de coronacrisis. Ook in het derde kwartaal van dit jaar werd er minder vastgoed verkocht, zo blijkt uit de vastgoedbarometer van de notarissen, maar de afkoeling lijkt gestabiliseerd.

Hoe zullen de vastgoedprijzen in 2023 evolueren? We legden die vraag voor aan 19 vastgoedexperts. Conclusie: de verwachtingen zijn niet bepaald hooggespannen. Enkele experts van het Vastgoedpanel van De Tijd gaan zelfs niet langer uit van stijgende prijzen, maar van dalende.

De meesten verwachten wél nog een prijsstijging in België, met een bescheiden 1,24 procent voor huizen en 0,74 procent voor appartementen. Dat zijn cijfers die geen rekening houden met de inflatie. Die klom in september naar 11,3 procent, het hoogste peil sinds 1975.

Welke trends tekenen zich af op de vastgoedmarkt?

1 Energiezuinigheid vertaalt zich in centen

'Door de energiecrisis wordt de energiezuinigheid van woningen correcter gewaardeerd', zegt Marc Dillen, directeur-generaal van Embuild Vlaanderen (de nieuwe naam voor de Vlaamse Confederatie Bouw). 'Toen energie goedkoop was, onderschatten veel mensen de waarde van energiezuinigheid. Nochtans heeft die een belangrijke impact op het wooncomfort, op de maandlasten en de nog uit te voeren investeringen.'

'De zogenaamde total cost of ownership – de som van de aankoopprijs én de verbruikskosten van de woning – wordt belangrijk', zegt Olivier Carrette, gedelegeerd bestuurder van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS). 'Bij het bepalen van de aankoopprijs zullen mensen rekening houden met het budget dat nodig is voor de energetische renovatie.'

'Bovendien zal het beschikbare maandelijkse budget voor de afbetaling van een hypotheek hoger liggen als de energielasten beperkter zijn', zegt Christoph Van Beek, acquisition manager bij Home Invest Belgium.

Ook de politiek wil de Belgen energiezuiniger maken. Dat gebeurt niet alleen met ondersteunende maatregelen, zoals een lagere registratiebelasting als je een aankoop combineert met een energetische renovatie of een sloop en heropbouw, premies en renteloze leningen.



'Bij het bepalen van de aankoop prijs zullen mensen rekening houden met het budget dat nodig is voor de energetische renovatie.'

Olivier Carrette
Beroepsvereniging van de Vastgoedsector

Er komen ook verplichtingen: in Vlaanderen moeten kopers vanaf 2023 binnen vijf jaar de epc-score van hun woning naar minstens label D brengen. 'Meer dan 40 procent van de woningen haalt dat label vandaag niet en heeft zelfs de slechtste energiescores F of E. De kosten van zo'n renovatie lopen al snel op tot 50.000 euro en meer', zegt John Romain, de CEO van Immothekeer Finotheker.

2 Prijskloof tussen energiezuinig en energie- verslindend neemt toe

Zowat alle experts van het Vastgoedpanel van De Tijd zijn het erover eens dat het al dan niet energiezuinig zijn van een woning de prijsevolutie zal beïnvloeden. 'De prijsverschillen tussen energiezuinige en energieverslindende woningen zullen alleen maar toenemen', zegt Johan Albrecht, professor UGent en senior fellow bij Itinera.

'De prijs van een energieperformant huis is de voorbije tien jaar al sterker gestegen dan de prijs van woningen met een zwakke energiescore. Die trend zal ook de volgende jaren merkbaar zijn, in het zog van de Europese energiecrisis', zegt Frank Maet, econoom bij Belfius.

De specialisten verwachten dat de prijzen voor woningen met een slechte epc-score minder snel zullen stijgen dan die van panden die goed scoren op het vlak van duurzaamheid. 'De factor energiezuinigheid wordt vandaag op een min of meer natuurlijke wijze door de residentiële markt gecorrigeerd. Maar op korte termijn is een overdrijving niet onmogelijk, als kopers het renovatiebudget uitdrukkelijk gaan incalculeren', zegt Koen Deflo, head of real estate experts bij BNP Paribas Fortis.

Bij de verkoop van woningen die dateren van voor 2001 is vanaf 23 november een asbestattest nodig. Dat geeft aan hoe asbestveilig een woning is. 'Die verplichting kan de vastgoedwaarde van energieverslindende woningen, waar vaak ook veel asbest in zit, nog meer beïnvloeden', zegt Kristophe Thijs, directeur communicatie bij CIB Vlaanderen.

'Met het oog op die energiezuinigheid verkiezen velen een nieuwbouw. Maar door de hoge kostprijs van de bouwmaterialen hebben sommigen schrik om de investering nu te doen', zegt Floris Simoens, hoofd van Quares Immo Services. Ook Cedric Vanhencxthoven, bestuurder bij Heylen Vastgoed, ziet dat de focus vandaag meer op instapklaar en energiezuinig ligt.

'Voor recent vastgoed en nieuwbouw zal de prijsevolutie positief blijven. Dat geldt in ieder geval voor woningen die uitgerust zijn voor de toekomst en waar geen grondige ingrepen meer nodig zijn om ze up-to-date te houden.'

3 Lastiger om appartementen energetisch te renoveren

De prijzen van huizen zullen iets sterker stijgen dan die van appartementen, verwachten de experts. 'Eengezinswoningen zijn gemakkelijker aan te passen dan appartementen', zegt Paul De Wael, partner bij vastgoedadviseur Stadim. 'Door de mede-eigendom moet in appartementsgebouwen collectief over energiezuinige aanpassingen worden beslist.'



‘Het epc-attest is intussen belangrijker voor kopers dan de woonkwaliteit.’

Pieter Allegaert
Century 21

gezinswoningen iets groter zal zijn dan op investeringspanden, aangezien de energiefactuur voor de huurder is’, zegt Wouter Thierie, vastgoedeconoom bij ING.

‘Tegelijk hechten huurders ook steeds meer belang aan de energiezuinigheid van hun woning en zal de niet-indexering van energieverblindende woningen (zie verder) ook de investeerdersvraag afremmen. Investeerders zijn trouwens ook meestal wat gevoeliger voor de stijgende rente.’

Sinds 1 oktober bepaalt de energiezuinigheid van een woning of een verhuurder in Vlaanderen zijn pand mag indexeren of niet. Alleen bij energiezuinige woningen met een label A+, A, B of C mag de volledige indexering worden doorgerekend. Verhuurders van een D-woning mogen slechts de helft van de gezondheidsindex doorrekenen. En van woningen met een epc-label E of F mag de huurprijs helemaal niet meer worden geïndexeerd.

‘Bij niet-energiezuinige woningen zien we een verdere evolutie richting vervangingsbouw, waar zowel jonge kopers als professionals op inzetten’, zegt Thijs. Ook Van Hencxthoven verwacht dat een deel van de investeerders interesse zal tonen voor renovaties. ‘Investeerders met een groter budget beginnen weer uit te kijken naar panden die grondig gerenoveerd moeten worden. De prijzen ervan komen wat onder druk te staan, omdat particulieren of gelegenhedeninvesteerders (vooralsnog) kijken naar kant-en-klaar.’

‘Investeerders die de verplichte renovatiewerken niet willen uitvoeren, zullen hun bestaande portefeuille verkopen en opnieuw in nieuwbouw investeren’, verwacht Allegaert. ‘Kopers zullen meer keuze hebben. Maar het nadeel zal wel zijn dat de huurprijzen opnieuw zullen stijgen, zeker in de goedkopere markt’, denkt Filip Dewaele, gedelegeerd bestuurder van Dewaele Vastgoed.



‘Op dit ogenblik zie je al een grote onzekerheid in de markt, waardoor iedereen in een ‘wachthouding’ komt.’

Filip Dewaele
Dewaele Vastgoed

Waarom is energiezuinigheid zo belangrijk voor een verhuurder? ‘Energetisch performante panden zullen aan de ene kant aantrekkelijk zijn voor huurders. De maandelijkse lasten liggen lager, waardoor huurders meer budget zullen overhouden’, zegt Van Beek. ‘Aan de andere kant kan het ertoe leiden dat verhuurders op termijn geconfronteerd worden met een hogere huurstream.’

5 De rente: een tweesnijdend zwaard

In september heeft de Belgische tienjaarsrente de kaap van 2,5 procent gerond. Ze noteert daarmee op het hoogste peil in bijna tien jaar. 'Het voorbije jaar is de hypothecaire rente meer dan verdubbeld. Afhankelijk van de leentermijn is de leencapaciteit met 10 à 15 procent afgenomen', zegt Romain.



'Een toename van de rentevoet met 1 procentpunt leidt tot een prijsdempend effect van 12 procent.'

Sven Damen
Universiteit Antwerpen

'Jongeren bijvoorbeeld zullen langer moeten sparen, waardoor de huurmarkt alleen maar aan belang zal winnen', zegt Roel Helgers, markteconoom bij Matexi. Het aantal nieuwe hypotheekaanvragen is de voorbije maanden al fors gezakt.

Nochtans verwacht zowat de helft van de experts dat de rente een belangrijke ondersteunende factor blijft voor de vastgoedmarkt. Waarom? 'Als je kijkt naar het verleden ogen de rentetarieven vandaag nog altijd aantrekkelijk. Door nu te kopen en te lenen kun je een verdere stijging van de langetermijnrente en de hypotheektarieven voor blijven', zegt Maet. Sterker nog: 'Een eventuele toekomstige rentestijging moedigt kopers aan om hun koopplannen te versnellen', zegt Dillen.

'De Belgische arbeidsmarkt oogt nog altijd gunstig. Bovendien worden de lonen in België geïndexeerd. En ook de overheid heeft heel wat maatregelen uitgewerkt om de inkomens van de gezinnen te ondersteunen', zegt Johan Van Gompel, econoom bij KBC. 'In volle coronacrisis waren de kredietvoorwaarden soepel. Maar recent zijn ze weer strenger geworden. Het aantal hypotheekaanvragen dat wordt goedgekeurd, zit op een laag niveau in vergelijking met de jaren vóór de pandemie.'



'De kredietvoorwaarden zijn de jongste maanden weer strenger geworden. Het aantal hypotheekaanvragen dat wordt goedgekeurd, zit op een laag niveau in vergelijking met de jaren vóór de pandemie.'

Johan Van Gompel
KBC

Ook voor mensen die hun centen investeren in een tweede verblijf of in een pand om te verhuren is de rente een argument. 'De inflatie duwt een deel van de beleggers opnieuw naar de vastgoedmarkt', zegt Albrecht. 'Dat vastgoed tastbaar is en in het verleden al meermaals heeft bewezen dat het veilig is, maakt de vastgoedmarkt minder volatiel dan bijvoorbeeld de beurs', zegt Helgers.

Alle experts zien de oplopende rente wel als een bedreiging voor de vastgoedmarkt. 'Een hogere rente vermindert de ontleningscapaciteit van gezinnen. Voor een lening van 250.000 euro op 20 jaar met een vaste rentevoet betalen gezinnen intussen zo'n 200 euro meer per maand tegenover het begin van het jaar', zegt Hans Bevers, hoofdeconoom bij Bank Degroof Petercam. De stijgende rente kan een belangrijke impact hebben op de vastgoedprijzen. 'Een toename van de rentevoet met 1 procentpunt leidt tot een prijsdempend effect van 12 procent', zegt Sven Damen, vastgoedeconoom bij de Universiteit Antwerpen.

6 Onzekerheid regeert

Ook de algemene conjuncturele onzekerheid is voor de helft van de experts een potentiële bedreiging voor de vastgoedmarkt. En dan hebben ze het zowel over kopers van een gezinswoning als over investeerders. 'Op dit ogenblik zie je al een grote onzekerheid in de markt, waardoor iedereen in een 'wachthouding' komt', zegt Dewaele.

'Het consumentenvertrouwen leert dat gezinnen vandaag ongerust zijn over de toekomstige economische ontwikkelingen en hun persoonlijke financiële situatie', zegt Bevers. In september daalde de indicator van het Belgische consumentenvertrouwen tot het laagste peil sinds 1985. 'Ook bouwers en bouwbedrijven beginnen op problemen te stuiten, door de hoge kosten van bouwmaterialen en energie. Almaar meer projecten worden uitgesteld.' Allegaert wijst ook op de rol van factoren zoals inflatie, rente en energieprijzen: 'Investeerders zetten hun projecten 'on hold', omdat ze een hekel hebben aan onzekerheid over hun rendement.'

Een andere bron van onzekerheid is de fiscaliteit: 'Een wijziging in de vastgoedfiscaliteit kan de (investeerders)vraag doen afremmen', zegt Thierie. En dat risico is niet onbestaande: alle experts verwachten een hogere belasting op huurinkomsten.

7 Van een verkopers- naar een kopersmarkt

'De gemiddelde verkooptijd is een goede graadmeter voor de vastgoedmarkt. Die loopt voor op de verkoopprijzen. In 2021 stond de gemiddelde verkooptijd op het laagste punt sinds 2007', zegt Damen. Tijdens de pandemie moesten kooplustigen vaak al bij hun eerste bezoek beslissen. Daarin lijkt verandering te komen. Zowat alle experts denken dat het iets langer zal duren voordat een huis verkocht raakt. 'We gaan weer naar een normalisatie van de verkooptermijnen', zegt Thierie.



MEER WETEN OVER INVESTEREN IN VASTGOED EN BESPAREN OP UW ENERGIEFACTUUR? LUISTER NAAR 'DE 7'

Waar gaan de vastgoedprijzen naartoe volgend jaar? Hoe snel kunt u uw energie-investeringen terugverdienen? En welke premies bestaan er als u uw huis of appartement energievriendelijk wenst te maken? Luister vanaf dinsdag 25 oktober naar ['De 7', de dagelijkse podcast van De Tijd](#), met de beste tips om uw energiefactuur te beperken.

'Huizen en appartementen staan langer te koop, maar er is nog altijd interesse. De druk is een beetje van de ketel, en gelukkig maar', zegt Dewaele. 'De nieuwbouwmarkt is sinds begin juni serieus vertraagd. Kopers – ook beleggers – kijken even de kat uit de boom. Maar dat lijkt me een tijdelijk fenomeen.'

Volgens Frédéric Vandenhende van het platform voor vastgoedinvesteerders Investr evolueren we van een verkopersmarkt – waar de verkoper het voor het zeggen heeft – naar een kopersmarkt. 'Terwijl vroeger meerdere kopers boven de vraagprijs boden, krijgt de koper weer een betere onderhandelingspositie', zegt Vandenhende. 'In deze kopersmarkt zullen energiezuinige en moderne huizen en appartementen nog altijd vlotjes verkocht raken. Maar dat zal niet gelden voor verouderde panden', aldus Carrette.

De vastgoedmakelaars zagen de voorbije maanden te weinig kwalitatief vastgoedaanbod. 'De kwalitatieve panden vonden vlot een koper. De concurrentie tussen kopers vermindert, en dat verklaart onder meer waarom de vastgoedprijzen de inflatiecijfers duidelijk niet volgen', zegt Thijs.

'Voor instapklaar, energiezuinig vastgoed is er nog altijd veel interesse van zowel particulieren als investeerders, waardoor een transactie binnen twee weken mogelijk is. Dat zal vermoedelijk niet snel veranderen. Maar panden die verbouwd moeten worden, staan nu langer te koop. Gemiddeld 2 tot 3 maanden', zegt Vanhencxthoven. 'Al betekent dat niet dat ze niet verkocht raken. Alleen duurt het wat langer, ook al omdat verkopers beseffen dat ze hun vraagprijs misschien niet zullen krijgen. De verkooptermijnen kunnen in de toekomst nóg langer worden, aangezien vanaf eind november een asbestinventaris verplicht is.'

Quares merkt dat vooral op het platteland de doorlooptijd langer is geworden. Simoens: 'In de steden blijft de rush op het vastgoed voortduren, al is de immense drukte van een jaar geleden wel voorbij.'



Vastgoedpanel De Tijd

Johan Albrecht, UGent en Itinera • Pieter Allegaert, Century 21 • Hans Bevers, Degroof Petercam • Olivier Carrette, Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS) • Sven Damen, Universiteit Antwerpen • Koen Defloo, BNP Paribas Fortis • Paul De Wael, Stadim • Filip Dewaele, Dewaele Vastgoed • Marc Dillen, Embuild Vlaanderen • Roel Helgers, Matexi • Frank Maet, Belfius • John Romain, Immotheke Finotheker • Floris Simoens, Quares • Wouter Thierie, ING • Kristophe Thijs, CIB Vlaanderen • Christoph Van Beek, Home Invest Belgium • Johan Van Gompel, KBC • Frédéric Vandenhende, Investr • Cedric Vanhencxthoven, Heylen Vastgoed

Bron: De Tijd



LEES VERDER

ANALYSE

Welke premies en tegemoetkomingen zijn er als u energiezuinig verbouwt?

Heel wat premies die u vroeger moest aanvragen bij ofwel het Vlaams Gewest ofwel de Vlaamse netbeheerder Fluvius zijn nu gebundeld in 'Mijn VerbouwPremie'. Tekst: Dirk Selleslagh

ANALYSE

Wat u moet weten over de verplichting om uw woning energiezuiniger te maken

In de strijd tegen de klimaatverandering speelt de energiezuinigheid van onze woningen een cruciale rol. Geen wonder dat zowel de Vlaamse als de Brusselse overheid energiezuinige renovaties verplicht willen maken.

GESPONSORDE INHOUD

De wagen van de toekomst: zowel vervoersmiddel als thuisbatterij?

De autosector moet nog meer doen in de strijd tegen de klimaatverandering. Als het van Polestar, afhangt moet het allemaal veel sneller.

ANALYSE

Zonnepanelen leiden bij sommige verzekeraars tot hogere premie voor brandverzekering

Door de energiecrisis werden de voorbije maanden massaal zonnepanelen geïnstalleerd. Bij sommige verzekeraars moet u de plaatsing van zonnepanelen melden, waardoor de premie voor uw brandverzekering mogelijk stijgt.

ANALYSE

Wat u moet weten als u uw huurappartement renoveert

Als u een energieverslindende woning verhuurt, mag u niet zomaar beginnen kappen en breken om die te renoveren. Verhuurt u een appartement, dan moet u rekening houden met andere mede-eigenaars. Ook met de huurder moet u afspraken maken.

ANALYSE

Is dit het moment om te lenen voor een huis?

De oplopende rentevoeten hebben een rem gezet op het aantal nieuwe hypotheekleningen. 'De kans is klein dat de tarieven zakken.

Mogelijk gaan ze zelfs nog lichtjes hoger', zegt ING-econoom Wouter Thierie.

ANALYSE

7 vragen over de niet-indexatie van de huurprijs

Zaterdag keurde het Vlaams Parlement in spoed de niet-indexatie van de huurprijs voor niet-energiezuinige woningen goed. Ook woningen zonder EPC-label mogen de huurprijs niet indexeren. De maatregel leidt tot heel wat vragen bij verhuurders én huurders.

6 van 100

MEER LADEN

Stel hier uw vraag



Bijvoorbeeld: Welke kosten betaal ik bij de aankoop van mijn woning?

GESPONSORDE SERVICE

Luxevastgoed.be, het grootste aanbod exclusieve woningen te koop en te huur in België. Luxevastgoed.be is onderdeel van Mediafin, de uitgever van De Tijd.



1040 Etterbeek
€ 15.000.000



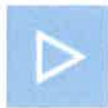
1840 Londerzeel
1.850 m² € 1.275.000



4910 Londerzeel
500 m² € 1.275.000

GESPONSORDE INHOUD

Tijd Connect biedt organisaties toegang tot het netwerk van De Tijd. De partners zijn verantwoordelijk voor de inhoud.



'De auto moet evolueren en dan denk ik liever niet in problemen, maar in oplossingen'

Tegen 2025 wil River Cleanup 100 miljoen kilo plastics uit rivieren en oceanen opruimen. Volkswagen schaaft zich achter dit initiatief en zet als bedrijf voluit in op bewustwording, ook buiten zijn sector. Lees...

'Stel je voor dat stuur en pedalen wegklappen en de auto zelf naar de eindbestemming rijdt'

Zelfrijdende wagens zijn het experimentele stadium ver voorbij. Twee experts werpen hun licht op hoe de technologie evolueert. Lees meer



Hoe draagt de auto van morgen bij tot een veiliger verkeer?

De voorbije vijf jaar boekte ons land nauwelijks vooruitgang in verkeersveiligheid. Hoe keren we het tij? Lees meer

'Kanker of dementie genezen? Ik wil dat zeker niet uitsluiten'

Een aantal zeer innovatieve geneesmiddelen – in het jargon bekend als ATMP's - hebben de voorbije jaren voor een revolutie gezorgd in het farmaceutische landschap. Ruim vijftig procent van de investeringen i...

Partner Content biedt organisaties toegang tot het netwerk van De Tijd. De partners zijn verantwoordelijk voor de inhoud.

['Moeilijker voor zelfstandigen om grenzen te stellen bij burn-out'](#)

['Volgens de media gaat het vandaag rotslecht met de werknemer'](#)

['Data zorgt ervoor dat beslissingen niet op buikgevoel worden genomen'](#)

['Een unieke onestopshop voor vermogensbeheer en](#)

GESPONSORDE BEDRIJFSBERICHTEN

Deze berichten zijn ingezonden, de bedrijven zijn verantwoordelijk voor de inhoud.

PARTNER

[Oefenmailtjes tegen phishing geven een vals gevoel van vertrouwen](#)
Door ESC

PARTNER

[Cybersecurity in de publieke sector](#)
Door Sweepatic

PARTNER

[Uw investeringen beschermen in de metaverse](#)
Door GEVERS

