

# Methodologische nota betreffende de raming van de behoeften inzake uitbreiding en energetische renovatie van het woningbestand

## 1. Raming van het aantal en de leeftijd van het bestaande woningbestand

### 1.1. Cijfers over het aantal woningen

Het hier beschouwde aantal woningen betreft de woningen in residentiële gebouwen volgens de statistieken van het kadaster voor het jaar 2025.

| Woningvoorraad (2025) |           |
|-----------------------|-----------|
| Brussel               |           |
| Huizen                | 232.219   |
| Appartementen         | 365.579   |
| Totaal                | 597.798   |
| Vlaanderen            |           |
| Huizen                | 2.314.854 |
| Appartementen         | 1.000.614 |
| Totaal                | 3.315.468 |
| Wallonië              |           |
| Huizen                | 1.427.441 |
| Appartementen         | 343.826   |
| Totaal                | 1.771.267 |
| België                |           |
| Huizen                | 3.974.514 |
| Appartementen         | 1.710.019 |
| Totaal                | 5.684.533 |

De bovenstaande cijfers omvatten dus niet de 143.290 woningen die gelegen zijn in niet-residentiële gebouwen, waar deze kadastrale statistiek voor 2025 eveneens melding van maakt.

### 1.2. Raming van de gemiddelde leeftijd van het woningbestand

De raming van de gemiddelde leeftijd van het woningbestand is afgeleid uit de cijfers van de Census 2021.

Progress. Together.

www.embuild.be • +32 2 545 56 00

Kunstlaan 20/Avenue des Arts 20 • B-1000 Brussel/Bruxelles

#### Raming van de gemiddelde leeftijd van het woningbestand

|            | Bouwperiode                 |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                   | Gemiddelde<br>leeftijd in<br>2025 |          |
|------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------|----------|
|            | Voor 1919                   | Van 1919 tot<br>1945 | Van 1946 tot<br>1960 | Van 1961 tot<br>1970 | Van 1971 tot<br>1980 | Van 1981 tot<br>1990 | Van 1991 tot<br>2000 | Van 2001 tot<br>2005 | Van 2006 tot<br>2010 | Van 2011 tot<br>2015 | 2016 en<br>daarna |                                   | Totaal   |
|            | Gemiddelde leeftijd in 2025 |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                   |                                   |          |
|            | 155                         | 93                   | 72                   | 59,5                 | 49,5                 | 39,5                 | 29,5                 | 22                   | 17                   | 12                   | 6,5               |                                   |          |
| Brussel    | 30%                         | 19%                  | 12%                  | 12%                  | 10%                  | 3%                   | 4%                   | 2%                   | 2%                   | 3%                   | 2%                | 100%                              | ≈ 90 ans |
| Vlaanderen | 12%                         | 12%                  | 12%                  | 12%                  | 14%                  | 8%                   | 10%                  | 4%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                | 100%                              | ≈ 60 ans |
| Wallonië   | 38%                         | 10%                  | 9%                   | 8%                   | 11%                  | 5%                   | 6%                   | 3%                   | 4%                   | 3%                   | 3%                | 100%                              | ≈ 90 ans |
| België     | 22%                         | 12%                  | 11%                  | 11%                  | 13%                  | 7%                   | 8%                   | 4%                   | 4%                   | 4%                   | 4%                | 100%                              | ≈ 75 ans |

## 2. Raming van de uitbreidingsbehoeften van het woningbestand

De raming van de uitbreidingsbehoeften is gebaseerd op de verschillende behoeften waarvan de som de totale uitbreidingsbehoeften vormt:

- Primaire behoeften.
- Woningtekort.
- Secundaire behoeften.

Opmerkingen:

- Er wordt geen rekening gehouden met gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning, aangezien die reeds vervat zitten in de raming van de primaire behoeften. Die worden immers geraamd op basis van het aantal gezinnen (cf. 2.1).
- Er wordt evenmin rekening gehouden met de behoeften aan heropbouw, aangezien deze per definitie geen uitbreidingsbehoeften zijn. Ze worden afzonderlijk behandeld (cf. 3).

### 2.1. Primaire behoeften

De primaire behoeften stemmen overeen met het aantal woningen dat nodig is om één woning per gezin te kunnen aanbieden.

Ze worden dan ook afgeleid uit de bevolkingsvooruitzichten van het Federaal Planbureau wat betreft het aantal gezinnen.

Ze komen overeen met de verwachte toename van het aantal gezinnen tussen 2025 en 2050.

| Primaire behoefte |                                                                     |         |           |                   |           |         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|---------|-----------|-------------------|-----------|---------|
|                   | Hypotheses: een woning per gezin, demografische vooruitzichten FPB) |         |           | Primaire behoefte |           |         |
|                   | 2025                                                                | 2038    | 2050      |                   |           |         |
| Brussel           | 581.233                                                             | 583.945 | 572.441   | 581.233           | 572.441   | -8.792  |
| Vlaanderen        | 2.975.196                                                           |         | 3.419.894 | 2.975.196         | 3.419.894 | 444.698 |
| Wallonië          | 1.643.238                                                           |         | 1.778.532 | 1.643.238         | 1.778.532 | 135.294 |
| België            | 5.199.667                                                           |         | 5.770.867 | 5.199.667         | 5.770.867 | 571.200 |

**Nota** • 05.02.2026

Methodologie betreffende de raming van de behoeften inzake uitbreiding en energetische renovatie van het woningbestand

#### Opmerkingen:

- Uit deze cijfers blijkt dat het aantal gezinnen in Brussel tegen 2050 afneemt na een piek in 2038. Maar ook dat het verwachte aantal gezinnen op het moment van die piek zeer sterk aansluit op de huidige situatie.
- De raming gebeurde op gewestelijk niveau en niet op gemeentelijk niveau (waarop een preciezere regionale raming gebaseerd zou kunnen worden door optelling).

## 2.2. Inhaalbehoefte

De inhaalbehoefte stemt overeen met het huidige woningtekort, vertrekkende van de vaststelling dat er in sommige gemeenten (Etterbeek, Sint-Joost-ten-Node, Hélécine en Bekkevoort) zelfs geen één woning per gezin beschikbaar is. Terwijl er in werkelijkheid méér dan één woning per gezin nodig is, omdat een zekere leegstand noodzakelijk is voor overdrachten, renovaties, enz. Daarnaast is er waarschijnlijk ook nog steeds behoefte aan tweede verblijven.

Het woningtekort werd geraamd door ervan uit te gaan (als hypothese) dat er een tekort is in alle gemeenten waar er geen minstens 1,05 woning per gezin is. Dat cijfer stemt overeen met het eerste kwintiel van de verdeling van gemeenten volgens het aantal woningen per gezin.

| Tekort aan woningen (2025)                       |                                                              |  |  |        |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--|--|--------|
|                                                  | Hypotheses: min. 1,05 woning per gezin,<br>in alle gemeenten |  |  |        |
| Brussel                                          |                                                              |  |  | 9.071  |
| Vlaanderen                                       |                                                              |  |  | 4.277  |
| Wallonië                                         |                                                              |  |  | 3.605  |
| België                                           |                                                              |  |  | 16.953 |
| Opmerking : 1,05 = ±1e kwintiel van de gemeenten |                                                              |  |  |        |

#### Opmerking:

- Zelfs na het wegwerken van het woningtekort, geraamd volgens deze methode, blijft het aantal woningen per huishouden laag in Brussel (1,06 woning per huishouden tegenover 1,15 in Vlaanderen en 1,10 in Wallonië). Dit is opmerkelijk voor een stad als Brussel waar de "secundaire behoeften" (cf. 2.3) verondersteld worden hoog te zijn (studentenstad, buitenlanders met optrekje, Airbnb, enz.).

## 2.3. Secundaire behoeften

De secundaire behoeften omvatten alle behoeften die geen primaire behoeften zijn. Ze omvatten onder meer:

- Frictieleegstand: met andere woorden woningen die nodig zijn om verhuizingen, overdrachten, renovaties enz. mogelijk te maken.

- Tweede verblijven in ruime zin: met andere woorden alle woningen in België (ongeacht waar), die als tweede verblijf worden gebruikt (door Belgische of buitenlandse huishoudens). Dit omvat onder meer:
  - De klassieke tweede verblijven aan zee of in de Ardennen.
  - De optrekjes van buitenlanders die in België werken maar er niet wonen.
  - Door studenten bewoonde woningen, voor zover het gaat om:
    - volwaardige woningen (dus geen eenvoudige koten in collectieve woongebouwen);
    - woningen bewoond door studenten die niet elders in België gedomicilieerd zijn (bijvoorbeeld bij hun ouders). De huisvestingsbehoeften van studenten die elders in België gedomicilieerd zijn, zijn namelijk al opgenomen in de primaire behoeften (cf. 2.1).

De secundaire behoeften werden geraamd op basis van de evolutie van het aantal woningen per huishouden in de voorbije jaren, namelijk door:

- te beschouwen dat het verschil tussen het bestaande aantal woningen en de primaire woningbehoeften overeenstemt met de secundaire behoeften en dat de verhouding tussen dat verschil en de primaire woningbehoeften het mogelijk maakt deze secundaire behoeften uit te drukken als een percentage van de primaire behoeften.
- En daarbij van de vaststelling te vertrekken dat de verhouding van de secundaire behoeften in de primaire behoeften structureel aan het toenemen is en daarbij ervan uit te gaan dat deze structurele toename zich zal voortzetten in de komende 25 jaar.

| Secundaire behoefte                                       |                                                                                        |      |            |      |  |                     |         |           |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------|--|---------------------|---------|-----------|
|                                                           | Hypothese: percentage van de primaire behoefte, extrapolatie van de evolutie 2012-2024 |      |            |      |  | Secundaire behoefte |         |           |
|                                                           | 2012                                                                                   | 2024 | Basis 2025 | 2050 |  | 2025                | 2050    | 2025-2050 |
| Brussel                                                   | 7%                                                                                     | 5%   | 6%         | 7%   |  | 36.174              | 41.834  | 5.661     |
| Vlaanderen                                                | 13%                                                                                    | 15%  | 15%        | 17%  |  | 431.987             | 588.003 | 156.016   |
| Wallonië                                                  | 5%                                                                                     | 10%  | 10%        | 17%  |  | 165.252             | 306.776 | 141.523   |
| België                                                    | 10%                                                                                    | 12%  | 12%        | 16%  |  | 633.413             | 936.613 | 303.200   |
| Opmerkingen en bijkomende hypothesen:                     |                                                                                        |      |            |      |  |                     |         |           |
| Basis2025 = situatie 2024 na correctie voor het tekort    |                                                                                        |      |            |      |  |                     |         |           |
| Bxl volgt de tendens in VL (anders komt een tekort terug) |                                                                                        |      |            |      |  |                     |         |           |

## 2.4. Totaal van de uitbreidingsbehoeften tegen 2050

De uitbreidingsbehoeften worden gedefinieerd als de som van de primaire inhaalbehoeften (om het tekort aan woningen weg te werken), de primaire behoeften en de secundaire behoeften.

| Uitbreidingsbehoefte (tegen 2050) |                                                |  |  |        |                   |         |                     |         |
|-----------------------------------|------------------------------------------------|--|--|--------|-------------------|---------|---------------------|---------|
|                                   | Inhaalbehoefte (wegwerken van het tekort 2025) |  |  |        | Primaire behoefte |         | Secundaire behoefte |         |
|                                   |                                                |  |  |        |                   |         |                     | Totaal  |
| Brussel                           |                                                |  |  | 9.071  |                   | -8.792  | 5.661               | 5.939   |
| Vlaanderen                        |                                                |  |  | 4.277  |                   | 444.698 | 156.016             | 604.991 |
| Wallonië                          |                                                |  |  | 3.605  |                   | 135.294 | 141.523             | 280.422 |
| België                            |                                                |  |  | 16.953 |                   | 571.200 | 303.200             | 891.352 |

**Nota** • 05.02.2026

Methodologie betreffende de raming van de behoeften inzake uitbreiding en energetische renovatie van het woningbestand

### 3. Raming van de vervangingsbehoeften

Net als voor de cijfers over de woningvoorraad (cf. 1.1) worden de vervangingsbehoeften berekend op basis van de woningen in residentiële gebouwen.

De vervangingsbehoeften worden geraamd op basis van de hypothese dat het waargenomen sloopperscentage van de voorbije jaren onveranderd blijft tijdens de komende 25 jaar. De statistieken van sloopwerkzaamheden laten namelijk geen duidelijke trend zien.

Deze afwezigheid van een trend, terwijl intuïtief een stijging te verwachten is, kan te maken hebben met de kenmerken van de statistieken, die bovendien voor Vlaanderen sinds eind 2017 niet meer door Statbel worden gepubliceerd.

Er blijkt namelijk dat het aantal woningen in de gesloopte gebouwen over het algemeen slecht bekend is, wat leidt tot onnauwkeurigheden in de basisgegevens die voor deze statistieken worden verzameld.

| Woningen die in de afgelopen vijf jaar zijn gesloopt |                   |             |                      |       |                                       |           |                  |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------|----------------------|-------|---------------------------------------|-----------|------------------|
|                                                      | Referentieperiode |             | Jaarlijks gemiddelde |       | Voorraad aan het begin van de periode |           | Sloopperscentage |
| Brussel                                              |                   | 2020 - 2024 |                      | 145   |                                       | 576.595   | 0,03%            |
| Vlaanderen                                           |                   | 2012 - 2016 |                      | 4.883 |                                       | 2.929.551 | 0,17%            |
| Wallonië                                             |                   | 2020 - 2024 |                      | 434   |                                       | 1.694.685 | 0,03%            |
| Totaal                                               |                   |             |                      | 5.462 |                                       | 5.200.831 | 0,11%            |

Opmerkingen:

- Het sloopperscentage blijkt veel hoger in Vlaanderen dan in de twee andere gewesten. Dit wordt ook bevestigd door de evolutie van het aantal "oude" gebouwen: het aantal gebouwen van vóór 2011 daalt veel sneller in Vlaanderen dan in de twee andere gewesten.
- Economische factoren kunnen dit verschil a priori (ten minste deels) verklaren. De hogere grondprijzen en het hogere beschikbare inkomen in Vlaanderen dan in Wallonië stimuleren en vergemakkelijken vernieuwing via sloop-heropbouw. Deze factoren verklaren a priori maar gedeeltelijk het verschil tussen Vlaanderen en Brussel, aangezien het beschikbare inkomen in Vlaanderen weliswaar hoger ligt dan in Brussel maar het omgekeerde geldt voor de grondprijs. Een ander element draagt in dit geval waarschijnlijk bij aan het verklaren van dit verschil. Namelijk de moeilijkheid om in Brussel een stedenbouwkundige vergunning (in dit geval een sloopvergunning) te verkrijgen. We merken trouwens op dat het aantal vergunningen dat wordt afgegeven voor de sloop van woongebouwen vandaag aanzienlijk lager ligt dan aan het begin van het vorige decennium.
- De sloopcijfers voor Vlaanderen zijn oud, omdat Statbel de statistieken sinds eind 2017 niet meer publiceert. Opgemerkt moet worden dat het niet mogelijk lijkt om ze op een relevante basis te extrapoleren.

Het is namelijk niet relevant om hiervoor de cijfers van Wallonië of Brussel te gebruiken, aangezien deze uiteenlopende ontwikkelingen laten zien.

**Nota** • 05.02.2026

Methodologie betreffende de raming van de behoeften inzake uitbreiding en energetische renovatie van het woningbestand

Het lijkt evenmin relevant om de recente cijfers voor Vlaanderen te gebruiken voor alle sloopwerkzaamheden. Daarvoor zouden namelijk veronderstellingen moeten worden gemaakt over het percentage woongebouwen in deze sloopwerkzaamheden en over het gemiddelde aantal woningen per gesloopt woongebouw. Ook hier laten de cijfers voor Wallonië en Brussel uiteenlopende ontwikkelingen zien, wat aangeeft hoe moeilijk het is om realistische veronderstellingen te maken. Merk echter op dat een snelle berekening erop wijst dat, als we ervan uitgaan dat het aandeel van de woongebouwen in het totale aantal gesloopte gebouwen en het aantal woningen per gesloopt woongebouw zich op dezelfde manier heeft ontwikkeld als in Wallonië, het aantal jaarlijks gesloopte woningen dan op +/- 6.200 eenheden per jaar zou uitkomen en dus niet veel zou verschillen van de laatste bekende cijfers (4.883).

Het aantal te vervangen woningen tegen 2050, op basis van het tempo van de laatst bekende jaren, wordt rechtstreeks afgeleid uit het aantal recent gesloopte woningen vermenigvuldigd met de 25 jaar tussen 2025 en 2050.

| Schatting van de vervangingsbehoefte tegen 2050 |                                             |        |                                               |         |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------|---------|
|                                                 | Jaarlijks in aanmerking genomen sloopwerken |        | Vervangingsbehoefte over de periode 2025-2050 |         |
|                                                 | Sloop-percentage                            | Aantal |                                               |         |
| Brussel                                         | 0,03%                                       | 145    |                                               | 3.625   |
| Vlaanderen                                      | 0,17%                                       | 4.883  |                                               | 122.070 |
| Wallonië                                        | 0,03%                                       | 434    |                                               | 10.845  |
| Totaal                                          | 0,11%                                       | 5.462  |                                               | 136.540 |

## 4. Raming van de energetische renovatiebehoeften bij bestaande woningen

Er moet hier het volgende worden geraamd:

- hoeveel bestaande woningen niet voldoen aan de tegen 2050 te halen doelstelling ( $\leq 100$  kWh/m<sup>2</sup>/jaar);
- hoeveel woningen tegen dan energetisch gerenoveerd moeten worden naar minder dan 100 kWh/m<sup>2</sup>/jaar, rekening houdend met het feit dat een deel van de woningvoorraad intussen bovendien wordt vernieuwd,
- het huidige tempo van energetische renovaties (naar  $\leq 100$  kWh/m<sup>2</sup>/jaar) om na te gaan in welke mate dit volstaat om de doelstelling tijdig te halen of in welke mate er moet worden versneld om dit te bereiken.

### 4.1. Raming van het aantal bestaande woningen $>100$ kWh/m<sup>2</sup>/jaar

Er moet in de eerste plaats worden benadrukt dat er geen statistische basis is die de toestand van de woningvoorraad op het vlak van energieprestaties nauwkeurig weergeeft, zeker niet t.o.v. de doelstelling  $\leq 100$  kWh/m<sup>2</sup>/jaar.

**Nota** • 05.02.2026

Methodologie betreffende de raming van de behoeften inzake uitbreiding en energetische renovatie van het woningbestand

Er bestaan wel gewestelijke databanken die de EPB-informatie bundelen die wordt gebruikt om een EPB-score toe te kennen volgens hun energieprestatiepeil (van A tot F of G) maar er moet worden opgemerkt dat die slecht geschikt zijn om het aandeel van het bestand te ramen dat niet aan deze doelstelling voldoet ( $\leq 100 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$ , en dit om ten minste twee redenen:

- Enerzijds omdat zij gebaseerd zijn op een EPB-score die niet altijd de huidige kenmerken van de woning weergeeft waarop deze score betrekking heeft. Zelfs voor EPB-attesten waarvan de geldigheidsduur (doorgaans 10 jaar) nog niet vervallen is. Dit is namelijk telkens het geval wanneer de woning energetisch gerenoveerd werd na het verkrijgen van het EPB-atteest.
- De EPB-niveaus maken anderzijds niet altijd duidelijk het onderscheid tussen lager of hoger dan  $100 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$  in elk van de gewesten.

De raming is echter gebaseerd op een studie van de NBB<sup>1</sup>, die op jaarbasis de verdeling van de te koop aangeboden woningen weergeeft op basis van een opnieuw berekende energiescore (d.w.z. op basis van de EPB-schaal van Vlaanderen die in deze studie voor de drie gewesten wordt gebruikt), waarbij met name een onderscheid wordt gemaakt tussen minder dan of meer dan  $100 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$ .

Er moet echter opgemerkt worden:

- Dat de meest recente cijfers (voor een volledig jaar) voorgesteld in deze studie over 2023 gaan;
- Dat de auteur niet beschikt over een update van die cijfers;
- Dat de studie geen geaggregeerde cijfers (eengezinswoningen en appartementen) bevat die de situatie voor alle te koop aangeboden woningen beschrijven, maar de situatie voor deze twee soorten woningen afzonderlijk weergeeft;
- Dat de methode ervan uitgaat dat de te koop aangeboden woningen een representatieve steekproef van de woningvoorraad zijn.

Concreet wordt de verdeling van de woningvoorraad naargelang hun energiescore (en meer in het bijzonder het aantal woningen met een energiescore  $> 100 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$  als volgt geraamd:

- Met als uitgangspunt de woningvoorraad (2025) en de EPB-verdeling van verkochte huizen en appartementen in een percentage uitgedrukt;
- Waarbij daaruit enerzijds het aantal huizen en anderzijds het aantal appartementen in de verschillende energieklassen wordt afgeleid;
- En waarbij zo het totaal aantal woningen (huizen en appartementen samen genomen) per energieklassie wordt berekend.

---

<sup>1</sup> Impact of the Flemish energy renovation obligation on house prices, door P. Reusens et al. (zie [https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2025/ecorevi2025\\_h01.pdf](https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2025/ecorevi2025_h01.pdf)).

# Schatting van de verdeling van de woningvoorraad volgens de energiescore

(Op basis van de EPB voor verkoop 2023, volgens de Vlaamse definitie van de energiescore, in kWh/m<sup>2</sup>/jaar)

|               | A<br>≤100kWh   | B<br>101 à 200 kWh | C<br>201 à 300 kWh | D<br>301 à 400 kWh | E<br>401 à 500 kWh | F<br>> 500 kWh   | Totaal            | >100kWh/m <sup>2</sup> /jaar |
|---------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|------------------------------|
| Brussel       |                |                    |                    |                    |                    |                  |                   |                              |
| Huizen        | 877<br>0%      | 25.867<br>11%      | 62.256<br>27%      | 57.434<br>25%      | 41.943<br>18%      | 43.842<br>19%    | 232.219<br>100%   | 231.342<br>100%              |
| Appartementen | 28.628<br>8%   | 134.092<br>37%     | 107.315<br>29%     | 47.336<br>13%      | 19.942<br>5%       | 28.268<br>8%     | 365.579<br>100%   | 336.951<br>92%               |
| Totaal        | 29.504<br>5%   | 159.959<br>27%     | 169.571<br>28%     | 104.769<br>18%     | 61.884<br>10%      | 72.110<br>12%    | 597.798<br>100%   | 568.294<br>95%               |
| Vlaanderen    |                |                    |                    |                    |                    |                  |                   |                              |
| Huizen        | 96.328<br>4%   | 424.911<br>18%     | 532.448<br>23%     | 399.611<br>17%     | 270.755<br>12%     | 590.800<br>26%   | 2.314.854<br>100% | 2.218.526<br>96%             |
| Appartementen | 135.808<br>14% | 467.847<br>47%     | 236.386<br>24%     | 87.082<br>9%       | 34.520<br>3%       | 38.971<br>4%     | 1.000.614<br>100% | 864.806<br>86%               |
| Totaal        | 232.136<br>7%  | 892.758<br>27%     | 768.834<br>23%     | 486.693<br>15%     | 305.275<br>9%      | 629.772<br>19%   | 3.315.468<br>100% | 3.083.332<br>93%             |
| Wallonië      |                |                    |                    |                    |                    |                  |                   |                              |
| Huizen        | 16.951<br>1%   | 127.273<br>9%      | 294.005<br>21%     | 338.329<br>24%     | 296.229<br>21%     | 354.654<br>25%   | 1.427.441<br>100% | 1.410.490<br>99%             |
| Appartementen | 31.622<br>9%   | 140.742<br>41%     | 90.851<br>26%      | 41.043<br>12%      | 22.692<br>7%       | 16.876<br>5%     | 343.826<br>100%   | 312.204<br>91%               |
| Totaal        | 48.573<br>3%   | 268.014<br>15%     | 384.857<br>22%     | 379.372<br>21%     | 318.921<br>18%     | 371.530<br>21%   | 1.771.267<br>100% | 1.722.694<br>97%             |
| België        |                |                    |                    |                    |                    |                  |                   |                              |
| Huizen        | 114.156<br>3%  | 578.051<br>15%     | 888.710<br>22%     | 795.374<br>20%     | 608.926<br>15%     | 989.297<br>25%   | 3.974.514<br>100% | 3.860.358<br>97%             |
| Appartementen | 196.057<br>11% | 742.680<br>43%     | 434.552<br>25%     | 175.460<br>10%     | 77.154<br>5%       | 84.115<br>5%     | 1.710.019<br>100% | 1.513.962<br>89%             |
| Totaal        | 310.213<br>5%  | 1.320.731<br>23%   | 1.323.262<br>23%   | 970.834<br>17%     | 686.080<br>12%     | 1.073.412<br>19% | 5.684.533<br>100% | 5.374.320<br>95%             |

## Opmerkingen:

- De op basis hiervan vastgestelde cijfers onderschatten waarschijnlijk licht de kwaliteit van de woningvoorraad (en met name het aandeel woningen met een energiescore A), aangezien de nieuwste woningen een bovengemiddelde energieprestatie hebben en a priori minder aanwezig zijn op de secundaire markt.

Een nieuwbouwwoning wordt namelijk meestal niet binnen enkele jaren na de bouw weer te koop aangeboden.

- De cijfers in bovenstaande tabel voor Wallonië lijken redelijk overeen te komen met die van het Waalse plan voor de energetische renovatie van gebouwen.

In dit plan wordt namelijk geconcludeerd dat 99,5% van de huizen een score van meer dan 85 kWh/m<sup>2</sup>/jaar heeft, wat zeer vergelijkbaar is met de bovenstaande schatting (99% heeft een score van meer dan 100 kWh/m<sup>2</sup>/jaar).

**Nota** • 05.02.2026

Methodologie betreffende de raming van de behoeften inzake uitbreiding en energetische renovatie van het woningbestand

Het verschil lijkt echter groter te zijn voor appartementen. 97,6% heeft een score hoger dan 85 kWh/m<sup>2</sup>/jaar volgens het Waalse plan voor de energetische renovatie van gebouwen, en slechts 91% heeft een score hoger dan 100 kWh/m<sup>2</sup>/jaar volgens de bovenstaande raming. Maar de basis blijkt anders te zijn. De cijfers van het Waalse plan voor de energetische renovatie van gebouwen hebben namelijk betrekking op appartementsgebouwen, terwijl de bovenstaande raming betrekking heeft op appartementen.

#### 4.2. Raming van het aandeel bestaande woningen dat gerenoveerd moet worden naar ≤100 kWh/m<sup>2</sup>/jaar

Het aantal (en het aandeel) woningen dat moet gerenoveerd worden naar de doelstelling voor 2050 (een verbruik ≤100kWh/m<sup>2</sup>/jaar) wordt als volgt geraamd:

- Met als uitgangspunt het aantal woningen dat niet voldoet aan die doelstelling (cf. 4.1),
- Waaruit het aantal woningen wordt afgetrokken die naar verwachting vervangen zullen worden tegen 2050 (cf. 3)

| Schatting van de renovatiebehoeften (naar ≤100 kWh/m <sup>2</sup> /jaar) |                               |                                                    |         |                                                         |         |                                                                           |     |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------|-----|
|                                                                          | Woning-<br>voorraad<br>(2025) | Voorraad 2025<br>EPB < 100kWh/m <sup>2</sup> /jaar |         | Natuurlijke vernieuwing<br>van de stock<br>(tegen 2050) |         | Te renoveren woningen<br>tegen 2025<br>(naar 100kWh/m <sup>2</sup> /jaar) |     |
| Brussel                                                                  | 597.798                       |                                                    | 29.504  |                                                         | 3.625   | 564.669                                                                   | 94% |
| Vlaanderen                                                               | 3.315.468                     |                                                    | 232.136 |                                                         | 122.070 | 2.961.262                                                                 | 89% |
| Wallonië                                                                 | 1.771.267                     |                                                    | 48.573  |                                                         | 10.845  | 1.711.849                                                                 | 97% |
| Totaal                                                                   | 5.684.533                     |                                                    | 310.213 |                                                         | 136.540 | 5.237.780                                                                 | 92% |

#### 4.3. Raming van het tempo van energetische renovatie

Het tempo van energetische renovatie in 2025 dat we hier proberen te ramen is dat van de renovaties die de gerenoveerde woningen brengen tot het bereiken van de doelstelling voor 2050 (met andere woorden een norm van minder dan 100 kWh/m<sup>2</sup>/jaar).

Er moet opnieuw worden benadrukt dat er geen statistieken beschikbaar zijn die rechtstreeks informatie geven over deze kwestie.

De hier gevolgde aanpak bestaat uit:

- het vergelijken van de verdeling (op basis van hun energieprestaties) van de in 2023 verkochte woningen met dezelfde verdeling voor het jaar 2019 (volgens de in punt 4.1 ontwikkelde methodiek die werd gebruikt), waarbij rekening wordt gehouden met:
  - het feit dat de verkopen een representatieve steekproef vormen van de toestand van het totale woningbestand
  - dat de toename van het aandeel woningen dat in 2023 aan de doelstelling voor 2050 voldeed, volledig toe te schrijven is aan de renovatie van woningen die in 2019 niet aan deze doelstelling voldeden.

**Schatting van het renovatietempo in 2025  
(naar <100 kWh/m<sup>2</sup>/jaar)**

|            | Voorraad 2025<br>EPB < 100KWh/m <sup>2</sup> /jaar |      | Jaarlijks<br>renovatie-<br>percentage |
|------------|----------------------------------------------------|------|---------------------------------------|
|            | 2019                                               | 2023 |                                       |
| Brussel    | 2,0%                                               | 4,9% | 0,8%                                  |
| Vlaanderen | 3,0%                                               | 7,0% | 1,0%                                  |
| Wallonië   | 1,4%                                               | 2,7% | 0,4%                                  |
| Totaal     | 2,4%                                               | 5,4% | 0,8%                                  |

**Opmerkingen:**

- De periode 2019–2024 is gekozen omdat deze een vrij constante toename laat zien van het aandeel woningen dat voldoet aan de doelstelling voor 2050.
- Met de gebruikte methode wordt het tempo van deze energetische renovatie waarschijnlijk overschat, aangezien een deel van de toename van het aandeel woningen dat aan deze doelstelling voldoet, waarschijnlijk toe te schrijven is aan het verschijnen van recente woningen (die bij de bouw ervan al aan deze doelstelling voldoen) op de secundaire markt.

Ten slotte wordt het huidige tempo van de energetische renovaties (naar  $\leq 100$  KWh/m<sup>2</sup>/jaar) vergeleken met het tempo dat nodig is om de totale woningvoorraad tegen 2050 op dit prestatieniveau te brengen. Om dit in 25 jaar te realiseren, is een renovatietempo van 4% per jaar nodig, wat aanzienlijk hoger is dan het huidige tempo. Zo kan de benodigde versnellingsfactor worden berekend.

**Schatting van de noodzakelijke versnelling van het renovatietempo (naar  $\leq 100$  KWh/m<sup>2</sup>/jaar)**

|            | Naar 100 KWh/m²/jaar te renoveren voorraad |           | Jaarlijks tempo van energetische renovatie (naar 100 KWh/m²/) |                      |                                  |                      |                                  |
|------------|--------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------------|
|            |                                            |           | Gemiddelde 2019-2023                                          |                      | Te bereiken gemiddelde 2025-2050 |                      | Noodzakelijke versnellingsfactor |
|            | Aantal                                     |           | Aantal                                                        | Renovatie-percentage | Aantal                           | Renovatie-percentage |                                  |
| Brussel    |                                            | 564.669   | 4.517                                                         | 0,80%                | 22.587                           | 4%                   | 5                                |
| Vlaanderen |                                            | 2.961.262 | 29.613                                                        | 1,00%                | 118.450                          | 4%                   | 4                                |
| Wallonië   |                                            | 1.711.849 | 6.847                                                         | 0,40%                | 68.474                           | 4%                   | 10                               |
| Totaal     |                                            | 5.237.780 | 40.977                                                        | 0,80%                | 209.511                          | 4%                   | 5                                |

**Nota** • 05.02.2026

Methodologie betreffende de raming van de behoeften inzake uitbreiding en energetische renovatie van het woningbestand