

Woningmarktmonitor: Energietransitie

- De Nederlandse woningmarkt moet vóór 2030 voldoen aan EU-regelgeving voor energie-efficiëntie.
- Nederland lijkt op schema om de EU-doelstellingen voor energiereductie te halen, ook al is er weinig ruimte voor fouten.
- Vooral het verbeteren van de slechtst presterende woningen blijft een uitdaging, waardoor het halen van de doelstellingen in gevaar komt.
- Vooral huishoudens met een lager inkomen hebben meer steun nodig.



Mike Langen
Senior econoom woningmarkt
mike.langen@nl.abnamro.com

De Nederlandse woningmarkt maakt een energietransitie door

De EU plant de energietransitie van de woningmarkt. De Europese Unie (EU) wil [in 2050 energieneutraal](#) zijn. Daarmee zou zij het eerste klimaatneutrale continent ter wereld worden. Dit houdt in dat alle gebruikte energie afkomstig moet zijn uit koolstofarme of hernieuwbare bronnen, zoals wind of zon. Om dat te bereiken zal het energieverbruik drastisch moet worden verminderd door efficiëntieverbeteringen. De bouw- en woonsector verbruikt veel energie en is een van de grootste CO₂-uitstoters in de EU. Deze sector is verantwoordelijk voor ongeveer [30 procent](#) van de wereldwijde uitstoot van broeikasgassen. Deze uitstoot komt vrij bij zowel de bouw als bij het gebruik van gebouwen (bijvoorbeeld verwarming, koeling en warm water). Om klimaatneutraliteit te bereiken, heeft de EU doelstellingen voor de energietransitie van de bouwsector vastgelegd in de *richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD)*, een regelgevingskader om de decarbonisatie van residentiële en commerciële gebouwen tegen 2050 te realiseren. De EPBD stelt bindende doelstellingen voor de lidstaten vast en zal tegen het voorjaar van 2026 in de nationale wetgeving worden opgenomen.

De EPBD heeft tot doel de energie-efficiëntie van (oude) gebouwen te verbeteren. De EPBD bevat duidelijke doelstellingen voor de woningmarkt, waarbij zowel nieuwe als bestaande gebouwen centraal staan. Door hoge bouwnormen vast te stellen, moeten alle nieuwe woningen in de EU tegen 2030 emissievrij zijn (artikel 7). Bovendien moeten veel bestaande woningen worden verduurzamend, met name die met een lage energie-efficiëntie (artikel 8 en 9). In totaal moet het gemiddelde energieverbruik van de woningvoorraad in 2030 met 16 procent zijn gedaald ten opzichte van 2020. Vijf jaar later, in 2035, moet het gemiddelde energieverbruik van de voorraad met 20 procent tot 22 procent zijn gedaald ten opzichte van 2020. Daarna worden de doelstellingen om de vijf jaar verder verhoogd. Meer dan de helft van de reductie moet worden gerealiseerd in de 43 procent slechtst presterende woningen, wat betekent dat de reductie niet alleen door zuinig nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Belangrijk is dat de reductie van het energieverbruik is gebaseerd op het gemiddelde primaire energieverbruik (kWh/m²/jaar), een theoretische verbruiksmaatstaf op basis van de kenmerken van het gebouw.

De Nederlandse regering heeft haar nationale transitiestrategie uiteengezet. Terwijl de EPBD EU-brede doelstellingen vaststelt, zijn de lidstaten verantwoordelijk voor het ontwikkelen van hun eigen nationale transitieplannen. Nederland heeft zijn aanpak in 2022 [gepresenteerd](#), in navolging van de EPBD, met de nadruk op twee belangrijke aandachtspunten. Ten eerste moeten alle nieuwe woningen voldoen aan de hoogste [energie-efficiëntienormen](#). Ten tweede ligt de nadruk op het renoveren van gebouwen met de laagste energie-efficiëntienormen. De regering streeft ernaar om tegen 2030 2,5 miljoen woningen te renoveren, wat neerkomt op 40 procent van het woningvoorraad. Deze woningen zijn verdeeld in 1 miljoen huurwoningen en 1,5 miljoen koopwoningen. In 2027 moeten woningen met een energielabel G of slechter worden gerenoveerd tot minimaal label C. In 2030 moeten alle woningen met een energielabel F of slechter worden gerenoveerd tot minimaal label C. Aanvullende doelstellingen zijn de installatie van ten minste 1 miljoen hybride warmtepompen en de uitbreiding van het stadsverwarmingsnet. De meeste van deze doelstellingen zijn echter nog niet wettelijk bindend.

In deze editie van de woningmarktmonitor onderzoeken we de stand van zaken van de energietransitie op de Nederlandse woningmarkt. Sinds de vorming van het kabinet onder leiding van premier Dick Schoof in 2024 zijn klimaatgerelateerde maatregelen op de achtergrond geraakt. Belangrijke initiatieven, zoals de voorgestelde verplichte installatie van hybride

warmtepompen in 2026, zijn geschrapt. Andere maatregelen, zoals de salderingsregeling voor zonne-energie, zijn [van de agenda gehaald](#). Ondanks deze nationale beleidswijzigingen blijft Nederland gebonden aan de energiedoelstellingen van de EU. Dit roept een aantal belangrijke vragen op: Hoe vordert de energietransitie in de woningmarkt? Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de toekomst? En wat betekent het huidige beleidstraject voor het behalen van de klimaatdoelstellingen voor 2030?

De energietransitie is afhankelijk van de woningvoorraad

De EPBD richt zich op theoretisch verbruik, geschat op basis van woningkenmerken. De door de EPBD vastgestelde efficiëntiedoelstellingen zijn gebaseerd op het theoretische verbruik van het woningvoorraad, niet op het werkelijke verbruik. Het is dus niet genoeg om ons gedrag aan te passen, de woningvoorraad moet verduurzaamd worden. Het theoretisch energieverbruik wordt gemeten in kWh per m² per jaar of kWh/m²/jaar. Meer gedetailleerd: het kWh-verbruik is gemiddeld en in primaire energie, dus omgerekend en inclusief alle verschillende energiebronnen. Het wordt geschat op basis van eigenschappen van de woning, zoals grootte en isolatie. Hetzelfde systeem wordt toegepast bij de schatting van energielabels. Onderzoek toont aan dat het theoretische en het werkelijke verbruik vaak [verschillen](#), vooral voor hoge en lage energielabels. Maar het gebruik van theoretisch verbruik heeft ook het voordeel dat er meer aandacht wordt besteed aan de kwaliteit van de woningvoorraad en dat het niet wordt beïnvloed door gedragsschokken of seizoensinvloeden.

Het energieverbruik van woningen daalt al jaren, maar kan nogal schommelen. Figuur 1 toont het werkelijke energieverbruik van de woningvoorraad in absolute cijfers en als aandeel van het totale energieverbruik in Nederland.¹ We zien dat het absolute energieverbruik van de woningvoorraad in de loop van de tijd daalt. Tussen 1995 en 2024 daalde het absolute verbruik van de woningvoorraad met 32,8 procent, terwijl de woningvoorraad met 31,8 procent groeide, wat wijst op een sterke efficiëntieverbetering. Tussen 2020 (referentie jaar van de EPBD) en 2024 daalde het verbruik met 13,2 procent. Het relatieve verbruik ten opzichte van het Nederlandse totaal is tussen 1990 en 2024 met ongeveer 5 procent gedaald, wat erop wijst dat de woonsector efficiënter is geworden in vergelijking met andere sectoren. Dit wordt echter gedeeltelijk veroorzaakt door het stijgende relatieve verbruik van andere sectoren, zoals vervoer (bijv. meer auto's). Verder zien we sterke seizoeninvloeden, die worden veroorzaakt door schokken en een mild/streng klimaat. Toevallig piekte het energieverbruik voor het laatst in 2020, het referentiejaar van de EPBD, wat waarschijnlijk werd veroorzaakt door de lockdown in verband met Covid-19. Daarom is de daling van het werkelijke verbruik sinds 2020 groter dan de daling van het theoretische verbruik, zoals vereist door de EPBD.

De energietransitie vereist elektrificatie van de woningvoorraad. Als we het hebben over de energietransitie van de woningmarkt, is het ook belangrijk om onderscheid te maken tussen het verbruik van elektriciteit en gas (op basis van fossiele brandstoffen). Het doel van de energietransitie is het verbruik van energie op basis van fossiele brandstoffen te verminderen/eliminieren en te vervangen door (duurzame) elektriciteit. Dit is omdat elektriciteit op duurzame wijze kan worden geproduceerd via wind, zon of andere middelen. Daarom heeft de EU tegelijkertijd transitie-richtlijnen voor de energiesector [uitgevaardigd](#) om het aandeel groene elektriciteit te verhogen tot bijna 100 procent. Bovendien moeten nieuwe woningen verplicht worden voorzien van zonnepanelen, zodat een deel van het elektriciteitsverbruik wordt gedekt door eigen productie. Verder zijn elektrische verwarmingssystemen vaak energiezuiniger. Dit betekent dat ze niet alleen duurzamer zijn, maar ook gemiddeld minder energie verbruiken. Elektriciteit wordt daarom beter gezien dan gas. In de praktijk wordt dit gedaan door een factor, de primaire-energiefactor (PEF), toe te kennen aan verschillende energiebronnen. Door de PEF weegt het gebruik van gas zwaarder dan dat van [elektriciteit](#). Bovendien wordt zelf opgewekte elektriciteit via zonnepanelen zelfs afgetrokken van het verbruik, waardoor het theoretisch verbruik nog verder daalt.

De kenmerken van een woning bepalen het energieverbruik van de woningvoorraad. In Nederland is [ongeveer 90 procent](#) van alle woningen aangesloten op het gasnet en dus is gas de belangrijkste fossiele brandstof voor koken en vooral voor verwarming. Omdat de benodigde energie voor verwarming erg afhangt van hoe een woning is (bijv. hoe groot), hangt het gasverbruik ook sterk af van de kenmerken van de woning. Het elektriciteitsverbruik daarentegen wordt vooral bepaald door de grootte en het gedrag van het huishouden.² Het bouwjaar is in dit verband een van de belangrijkste kenmerken van woningen, aangezien in verschillende bouwperiodes verschillende materialen en isolaties worden gebruikt. Energie-efficiëntie werd pas belangrijk voor de woningmarkt na de eerste [oliecrisis in 1974](#). Voorheen was energie-efficiëntie geen primaire zorg bij het ontwerpen van woningen. Daarom is het gemiddelde gasverbruik per m² sinds de jaren tachtig gedaald. Figuur 2 toont het gemiddelde gerealiseerd gas- en elektriciteitsverbruik van de woningvoorraad voor verschillende bouwperiodes. Het gemiddelde gasverbruik van woningen daalt in de loop van de tijd, vooral sinds de jaren negentig. Jongere woningen verbruiken gemiddeld 50 procent minder gas dan woningen uit de jaren zeventig of eerder.

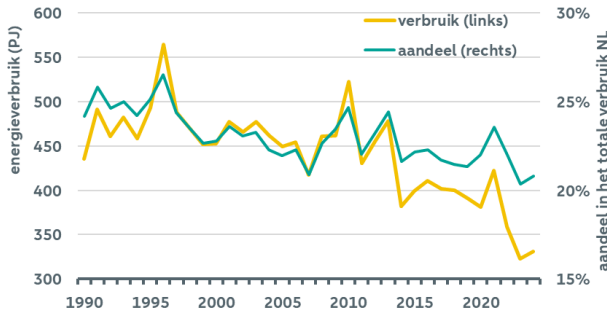
¹ Voor het Nederlandse totaal sluiten we energie uit die wordt omgezet in producten (bijvoorbeeld olie in plastic). Dit zorgt voor een eerlijkere vergelijking.

² Gezien de elektrificatie van de woningmarkt zal dit in de toekomst veranderen. Het elektriciteitsverbruik zal meer vast komen te liggen.

Moderne woningen die vanaf 2018 zijn gebouwd, zijn zelfs gasvrij. Het elektriciteitsverbruik varieert daarentegen veel minder naargelang de leeftijd van de woningen.

1. Werkelijk energieverbruik woningvoorraad

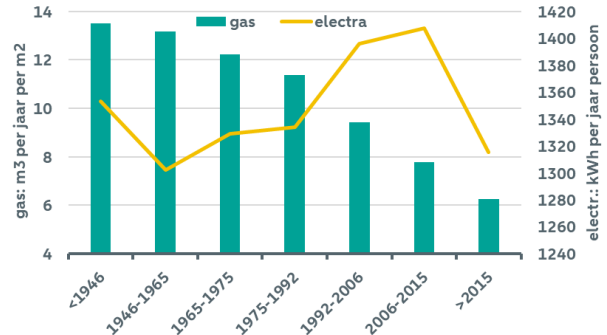
Totaal energieverbruik woningvoorraad (petajoule, aandeel in totaal)



Bron: CBS, eigen berekeningen

2. Energieverbruik per bouwperiode

Gemiddeld verbruik (2019-2023) over de bouwperiode van woningen

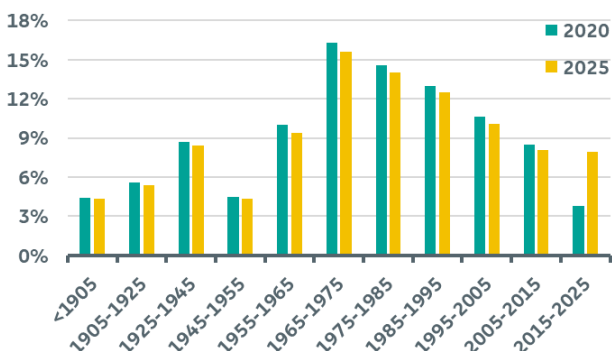


Bron: CBS

Meer dan 50 procent van het woningvoorraad is potentieel niet energiezuinig. De energietransitie hangt in grote mate af van de staat van de woningvoorraad volgens de EPBD meetmethode. Figuur 3 toont de Nederlandse woningvoorraad naar bouwjaar voor de jaren 2025 en 2020. De meeste huizen zijn gebouwd tussen 1965 en 1985, kort voordat energie-efficiëntie belangrijk werd. We zien dat de voorraad in de loop van de tijd verandert doordat oudere woningen worden gesloopt en nieuwe worden toegevoegd. In 2020 was ongeveer 57 procent van alle Nederlandse woningen gebouwd vóór 1980 en dus mogelijk niet energiezuinig. In 2025 is dit percentage gedaald tot 54,4 procent door natuurlijke toevoegingen en verwijderingen van woningen. Figuur 4 toont het aantal en het aandeel nieuwe woningen per jaar. Deze woningen zijn zeer energiezuinig en sinds 2018 gasvrij, waardoor het gemiddelde energieverbruik verbetert. Sinds 2018 bedraagt de gemiddelde toevoegingsgraad per jaar ongeveer 1%. Als we deze trend van veranderingen extrapoleren, zal het aandeel woningen die vóór 1980 zijn gebouwd in 2030 nog steeds meer dan 50 procent bedragen. Tegelijkertijd zal het aandeel nieuwe, emissievrije woningen ongeveer 5,5 procent bedragen.

3. Nederlands woningvoorraad naar leeftijd

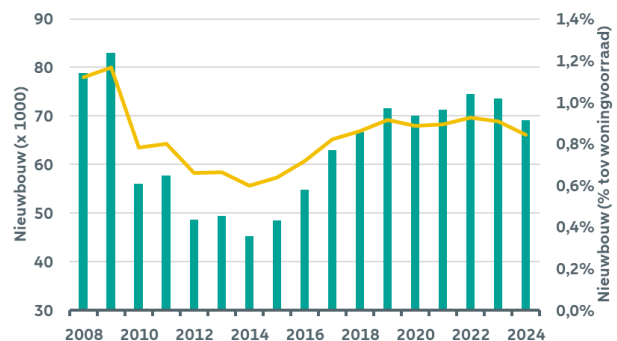
Woningvoorraad naar bouwperiode (per jaar)



Bron: CBS, eigen berekeningen

4. Nieuwe woningen per jaar

Aantal en aandeel nieuwe woningen (per jaar)



Bron: CBS

Maatregelen van de overheid

Nieuwe bouwstandaarden en nieuwe regels met het oog op energiezuinigheid. Nederland heeft de bouwvoorschriften aangescherpt in lijn met de ambities van de EU. Sinds medio 2018 worden alle nieuwe woningen gasvrij gebouwd en moeten ze sinds 2021 voldoen aan strenge, bijna-energie neutrale normen (BENG). Dit zorgt ervoor dat uitbreidingen van de woningvoorraad zeer efficiënt zijn, met warmtepompen en zonnepanelen, en daarmee vooruitlopen op de EU-eisen voor emissievrije nieuwbouw in 2030. Deze nieuwe regels zorgen echter ook voor hogere bouwkosten en dus hogere prijzen voor nieuwe woningen. Woningen die volledig op elektriciteit draaien en dus meer elektriciteit verbruiken, leggen ook meer druk op het elektriciteitsnet, dat al te kampen heeft met netcongestie. Ondertussen pakt de regering de slechtste bestaande

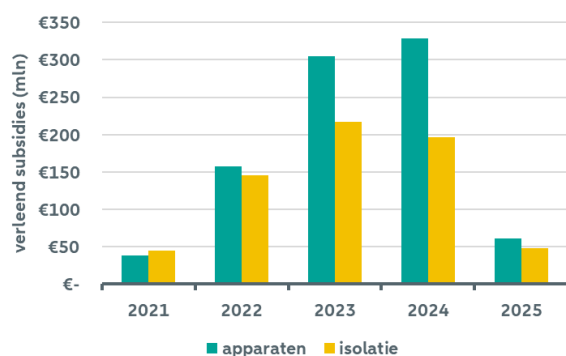
woningen aan: zij heeft aangekondigd dat woningen met de laagste energielabels (E, F of G) vanaf 2030 niet meer mogen worden verhuurd. Sociale woningcorporaties hadden al afgesproken om dergelijke woningen tegen 2028 geleidelijk uit gebruik te nemen, maar de wet van 2030 geldt voor alle verhuurders. Er wordt financiële steun geboden via subsidies (ca. [120 miljoen euro](#) voor kleine verhuurders) en gratis leningen voor lage inkomens (via het [Warmtefonds](#)) om deze renovaties te helpen financieren.

Subsidies voor renovaties zijn populair, maar het lijkt erop dat de vraag zijn hoogtepunt heeft bereikt. Sinds 2020 heeft de Nederlandse overheid de stimuleringsmaatregelen voor huiseigenaren en verhuurders om de energie-efficiëntie te verbeteren, opgevoerd. De belangrijkste regeling is de *Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE)*, die isolatie, hybride warmtepompen, zonneboilers en zelfs aansluitingen op stadsverwarming ondersteunt. Figuur 5 laat zien hoeveel ISDE subsidie er per jaar per maatregel (apparaten of isolatie) is uitgegeven. We zien dat er in het begin veel vraag was naar subsidie. Maar in 2024 is de groei gestopt en voor isolatie zijn de totale subsidies zelfs gedaald. Als we naar de eerste 4 maanden van 2025 kijken, lijkt het erop dat het totaal dit jaar weer zal dalen, wat wijst op een afname van de verduurzamingactiviteiten. Figuur 6 laat zien hoeveel ISDE-subsidies er per maatregel zijn gegeven. We zien dat glasvervanging en warmtepompen het meest voorkomen, gevolgd door vloerisolatie.

Beleidswijzigingen wijzen op minder steun en kunnen de EU-doelstellingen in gevaar brengen. Het Nederlandse klimaatbeleid werd aangepast bij het aantreden van het kabinet-Schoof eind 2024. Een eerder plan om bij vervanging van gasketels bestaande woningen hybride warmtepompen vanaf 2026 verplicht te stellen is door het nieuwe kabinet teruggedraaid. Deze regel zou de elektrificatie van verwarming aanzienlijk hebben versneld, maar de intrekking ervan weerspiegelde bezorgdheid over de initiële kosten en de haalbaarheid. Tegelijkertijd heeft de regering het beleid inzake subsidies voor zonnepanelen gewijzigd. De populaire salderingsregeling, waarbij huiseigenaren de door hen opgewekte zonne-energie konden verrekenen met hun elektriciteitsverbruik, zou oorspronkelijk vanaf 2025 geleidelijk worden afgeschaft. In plaats daarvan is het huidige plan om de salderingsregeling op 1 januari 2027 volledig af te schaffen. Dit kan het halen van de EU-doelen in gevaar brengen, omdat het meer onzekerheid geeft over de financiële planning van huishoudens.

5. Toename ISDE-uitgaven abrupt gestopt

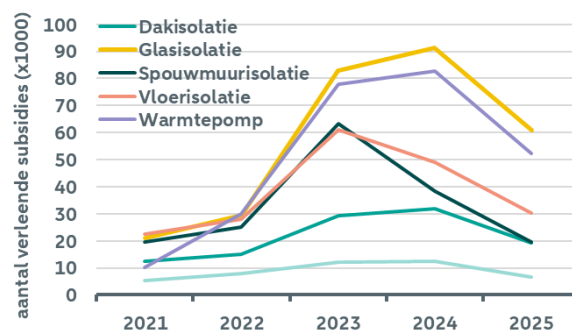
Uitgaven per maatregel (2025 t/m april)



Bron: RVO, eigen berekeningen

6. Aantal verleende ISDE-subsidies per maatregel

2025 t/m juni



Bron: RVO

Het warmtenet zou de oplossing kunnen zijn, maar het is niet duidelijk wie de investering moet betalen. Een belangrijke pijler van de Nederlandse strategie is de uitbreiding van het warmtenet, vooral in stedelijke gebieden. Warmtenetten kunnen gebruikmaken van industriële restwarmte, geothermische energie of biomassa, waardoor de CO₂-uitstoot wordt verminderd en het elektriciteitsnet minder wordt belast in vergelijking met volledig elektrische verwarming. In 2024 zal ongeveer een half miljoen huishoudens zijn aangesloten op collectieve warmtenetten. Het warmteprogramma van de overheid roept op om dit aantal tegen 2030 te verdubbelen tot 1 [miljoen](#). Om deze groei mogelijk te maken, wordt een nieuwe [Warmtewet](#) (Wet collectieve warmte) ingevoerd om gemeenten meer bevoegdheden te geven en eerlijke prijzen te garanderen. De wet zal warmtebedrijven verplichten om voor het grootste deel in handen te zijn van lokale overheden en warmtetarieven los te koppelen van de schommelende gasprijzen. De uitbreiding van het warmtenet brengt echter hoge initiële kosten voor infrastructuur met zich mee, en hoewel het aanzienlijke voordelen biedt, blijft de vraag wie de kosten voor aansluiting betaalt. Analyses wijzen uit dat collectieve verwarming op grote schaal goedkoper kan zijn voor de samenleving dan miljoenen individuele warmtepompen. Maar de aansluitingskosten kunnen al snel een paar duizend euro oplopen. De regering onderzoekt daarom subsidies en mogelijk prijsplafonds om het warmtenet aantrekkelijk te houden.

Het efficiëntiedoel is haalbaar, maar vereist meer inspanningen

7. Label naar energieverbruik

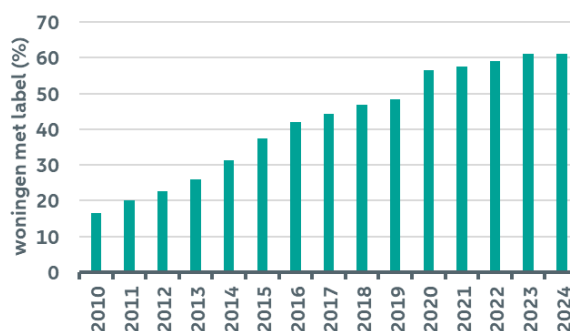
Omrekening energielabel en theoretisch verbruik (kWh/m²/jaar)

A++++	0
A+++	< 50
A++	50 – 75
A+	75 – 105
A	105 – 160
B	160 – 190
C	190 – 250
D	250 – 290
E	290 – 335
F	335 – 380
G	> 380

Bron: RVO

8. Woningen met energielabel

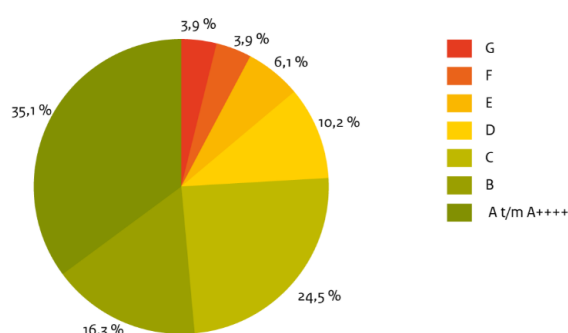
Aandeel woningen met een energielabel (procent)



Bron: RVO

Energielabels als maatstaf voor de energie-efficiëntie van de woningvoorraad. Om te beoordelen of de energietransitie van de Nederlandse woningmarkt haalbaar is, modelleren we de verdeling van energielabels in de tijd. Het Nederlandse energielabel is gebaseerd op een vergelijkbare methodologie als in de EPBD, waarbij het theoretische verbruik in kWh/m²/jaar wordt berekend. Op basis van het resultaat krijgen woningen een energielabel. Figuur 7 toont de vertaling van het verbruik naar energielabel. Met energielabels kunnen we het gemiddelde kWh/m²/jaar schatten, aangezien deze maatstaf niet wordt gepubliceerd. Het nadeel is dat deze methode slechts een bereik geeft, omdat elk label een verbruiksbereik heeft.³ Bovendien hebben niet alle woningen in Nederland een energielabel. Figuur 8 toont het aandeel woningen met een energielabel. Hoewel het aandeel toeneemt, had in 2024 slechts ongeveer 60 procent van de woningen (ca. 5 miljoen) een energielabel. Aangezien dit alleen verplicht is bij verkoop of verhuur, kunnen we aannemen dat huurwoningen oververtegenwoordigd zijn, terwijl koopwoningen die lang niet te koop stonden ondervertegenwoordigd zijn. We zien echter geen redenen om aan te nemen dat energielabels van het onbekende aandeel systematisch verschillen van die van het bekende deel.

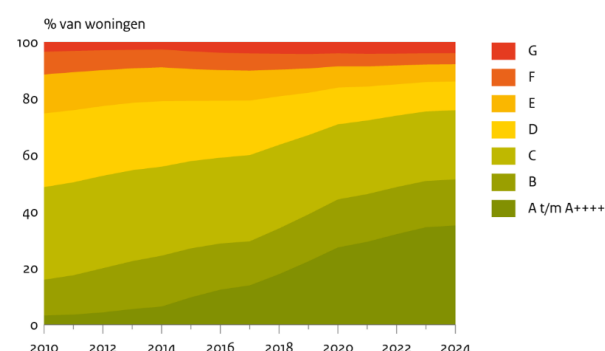
9. Verdeling energielabels voor woningen in 2024



Bron: RVO

10. Verdeling van energielabels in de tijd

Verdeling van energielabels in de tijd



Bron: RVO

De Nederlandse woningmarkt is over het algemeen zeer energiezuinig. Figuur 9 toont de verdeling van energielabels voor woningen met een bekend energielabel in 2024. De meeste woningen (35,1 procent) hebben een label A of beter, terwijl 24,5 procent een energielabel C heeft. Als we het aandeel woningen met de mediane kWh/m²/jaar per label vermenigvuldigen, varieert de gewogen consumptie in 2024 van 144 tot 229 kWh/m²/jaar, met een mediaan van 186 kWh/m²/jaar, wat ongeveer overeenkomt met een label B. Figuur 10 toont de verdeling van energielabels in de tijd. We zien dat vooral het aandeel van goede energielabels (A of hoger) het sterkst groeit, terwijl het aandeel van label D het sterkst

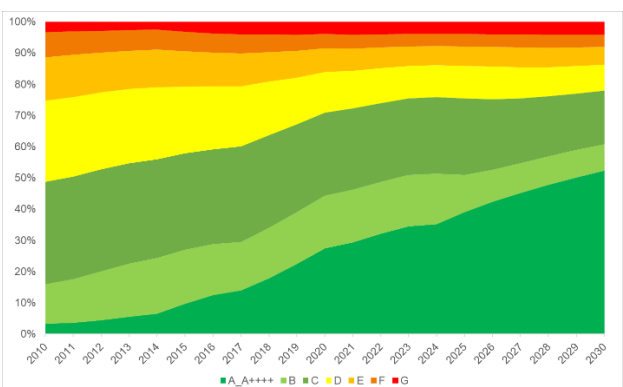
³ Voor label G is er geen maximum aangegeven. We testen hier verschillende waarden, maar het effect op het resultaat is niet significant.

daalt. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat het goedkoper is om met in eerste instantie betere labels omhoog te gaan. Dus verduurzamen van label C naar A is vaak goedkoper dan te verduurzamen van label E naar C. Een andere reden voor de positieve trend is dat er de laatste jaren veel zonnepanelen zijn [geplaatst](#). De capaciteit van zonnepanelen wordt afgetrokken van het theoretische verbruik van een woning, waardoor het label beter wordt. De laatste jaren is de groei echter aan het afnemen. De precieze redenen voor deze trend zijn onduidelijk, maar waarschijnlijk spelen grote renovatiegolven van huurwoningen, die inmiddels zijn afgerond, een rol.

Met de huidige snelheid van verduurzamen, zal Nederland de meesten EPBD-doelen halen. Om te kijken hoe de energielabels in de toekomst verdeeld zullen zijn en dus ook wat het theoretische gemiddelde verbruik zou kunnen zijn, gebruiken we een Markov Chain [model](#). We maken een model van hoe de labels in de toekomst verdeeld zullen zijn, op basis van hoe het in het verleden is gegroeid. We houden ook rekening met dingen die we al hebben genoemd, zoals het aantal nieuwe woningen per jaar en dat die een label A+++ of hoger hebben.⁴ We schatten drie scenario's: basis gebruikt het mediane verbruik, negatief gebruikt het maximale verbruik en positief gebruikt het minimale verbruik. Voor 2020, het referentiejaar van de EPBD, schatten we in het basis scenario een verbruik van 200 kWh/m² /jaar. Voor 2024 werd het verbruik mediaan geschat op 186 kWh/m²/jaar, wat neerkomt op een verbetering van 7,1 procent. Figuur 11 toont de verdelingsprognose voor iedere jaar tot 2030 voor het basisscenario, waaruit blijkt dat het aandeel van label A of beter in de loop van de tijd verder zal toenemen. Op basis van het model is het geschatte verbruik in het basisscenario in 2030 164 kWh/m²/jaar, ofwel een verbetering van 17,8 procent ten opzichte van 2020. Dit laat zien dat de EPBD-doelstelling van 16 procent wordt gehaald

11. Prognose van de verdeling van energielabels

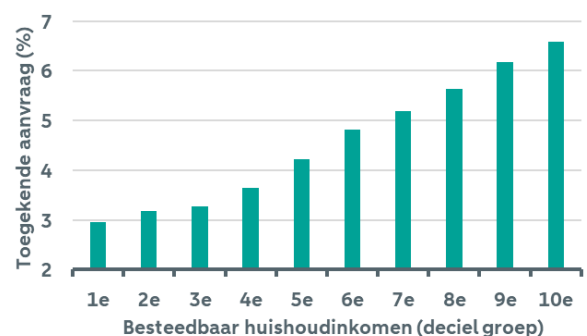
Prognose verdeling van energielabels



Bron: RVO, eigen berekeningen

12. Toegekende ISDE aanvragen over inkomen

Gebaseerd op in aanmerking komende woningen p. groep 2025 t/m juni



Bron: CBS

We denken dat mensen hun huizen blijven verduurzamen en dat veel mensen dit “stiekem” al gedaan hebben. In ons positieve scenario is de groei 31 procent en in ons negatieve scenario maar 9 procent, waardoor de EPBD-doelstellingen niet worden gehaald. Wat is er dan anders in de verschillende scenario's? In ons basisscenario gaan we ervan uit dat de verbeteringen de gemiddelde trend van de afgelopen drie jaar zullen volgen. We denken dat dit realistisch is, ondanks recente beleidswijzigingen. Ook al is de vraag naar warmtepompen en zonnepanelen gedaald, het aanbod blijft hoog, onder andere door lange productiecycli. Samen met de technologische verbeteringen zorgt dit voor lagere prijzen op de markt. We denken dat dit meer prijsbewuste eigenaren zal aansporen om te verduurzamen. Een ander effect komt doordat veel eigenaren hun label niet bijwerken nadat ze hun woning duurzamer hebben gemaakt, maar pas als ze verkopen. Daardoor kan en zal een groot deel van de woningen een beter energielabel krijgen door gewoon hun woning opnieuw te laten keuren (bijvoorbeeld bij verkoop). In het negatieve en positieve scenario zijn we wat pessimistischer en optimistischer, ook over wat de nieuwe regering gaat doen op dit gebied en of ze erin gaan slagen om (snel) meer woningen te bouwen.

Een probleem is de renovatie van de slechtst presterende woningen. Een deel van de Nederlandse doelstellingen houdt in dat woningen met een huidige label F of G moeten worden gerenoveerd tot minimaal C of beter. Maar volgens ons model zal dit niet gebeuren, omdat het aandeel van de slechtst presterende labels in de loop van de tijd redelijk hetzelfde blijft. Het aantal huizen met een F of G label is klein, maar blijft in alle scenario's redelijk constant. Dit komt doordat deze woningen vaak veel technische aanpassingen nodig hebben, waardoor een renovatie moeilijk of te duur wordt om economisch rendabel te zijn. Een ander probleem is dat deze woningen vaker worden bewoond door huishoudens met

⁴ We kijken naar de gemiddelde groei van labels over drie jaar.

een lager inkomen en minder kennis over verduurzamen. Op basis van ISDE-[gegevens](#) van 2023 kunnen we het aantal aanvragen zien ten opzichte van het aantal woningen dat in aanmerking komt. Figuur 12 toont het percentage toegekende aanvragen per inkomensgroep op basis van het aantal in aanmerking komende woningen. We zien duidelijk dat mensen met een hoger inkomen vaker subsidies krijgen, waarschijnlijk omdat ze eerder geneigd zijn om subsidie aan te vragen.⁵ De overheid moet hier meer doen om huishoudens te helpen, anders worden sommige EPBD-doelen niet gehaald.

DISCLAIMER

Dit document is samengesteld door ABN AMRO. Het is uitsluitend bedoeld om financiële en algemene informatie over de economie te verstrekken. ABN AMRO behoudt zich alle rechten voor met betrekking tot de informatie in dit document en het document wordt uitsluitend ter informatie aan u verstrekt. U mag dit document (geheel of gedeeltelijk) niet kopiëren, verspreiden, doorgeven aan derden of gebruiken voor andere doeleinden dan hierboven vermeld. Dit document is uitsluitend bedoeld ter informatie en vormt geen aanbod van effecten aan het publiek, noch een uitnodiging tot het doen van een aanbod.

U dient om geen enkele reden te vertrouwen op de informatie, meningen, schattingen en veronderstellingen in dit document, noch dat deze volledig, nauwkeurig of waarheidsgetrouw zijn. ABN AMRO, haar directeurs, functionarissen, vertegenwoordigers, gelieerde ondernemingen, groepsmaatschappijen of werknemers geven geen enkele garantie, expliciet of impliciet, met betrekking tot de nauwkeurigheid of volledigheid van de informatie in dit document en aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enig verlies dat direct of indirect voortvloeit uit het gebruik van deze informatie. De standpunten en meningen in dit document kunnen te allen tijde worden gewijzigd en ABN AMRO is niet verplicht om de informatie in dit document na de datum van publicatie te herzien.

Voordat u in een product van ABN AMRO belegt, dient u zich te informeren over de verschillende financiële en andere risico's, alsmede over mogelijke beperkingen die op u en uw beleggingen van toepassing zijn op grond van toepasselijke wet- en regelgeving. Indien u na lezing van dit document overweegt te beleggen in een product, raadt ABN AMRO u aan een dergelijke belegging te bespreken met uw relatiebeheerder of persoonlijk adviseur om nader te overwegen of het betreffende product, rekening houdend met alle mogelijke risico's, geschikt is voor uw beleggingen. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. ABN AMRO behoudt zich het recht voor om dit document te wijzigen.

Alle rechten voorbehouden.

⁵ Het aanmeldingsproces zelf is simpel en vereist alleen het opsturen van een factuur met wat standaardinformatie. We denken daarom niet dat de kwaliteit van de aanmeldingen het grote verschil maakt.