



UNIVERSITEIT
GENT

Johan Albrecht

Universiteit Gent

Faculteit Economie & Bedrijfskunde

Vlaams Parlement

Commissie Vlaams Energie- en Klimaatplan

05 05 2023



ITINERA
unchaining ways of progress



Vlaamse beleidskader +

- Duidelijke doelstellingen, zeer gedetailleerd & consistent
- Innovatief: renovatieverplichting

Vlaamse beleidskader -

- Soms ***vrijblijvend*** (bvb focus op compacte, energiezuinige woningen)
- Geen ***evaluatiecultuur*** (werkt het beleid of werkt het niet? / waar brengt het beleid ons?)



Housing inequality and how fiscal policy shapes it :

Evidence from Belgian real estate (Domènech-Arumi, Gobbi & Magerman, NBB Working Paper 423, 2022)

*‘Using a differences-in-differences framework, we study how Flanders’s recent **3% reduction in registration fees** [6% -> 3%] affected house prices and housing inequality. We estimate that the policy **increased prices by 3% on average** [P10: +7% / P20 P30: +4% / P40: +2%] and reduced inequality in Flanders by 0.8% by compressing the price distribution from below. We argue that the primary winners of the policy are low-value homeowners, who see their estate’s valuation increase. **The main losers are low-value renters, who might see rent increases in the short term.**’*

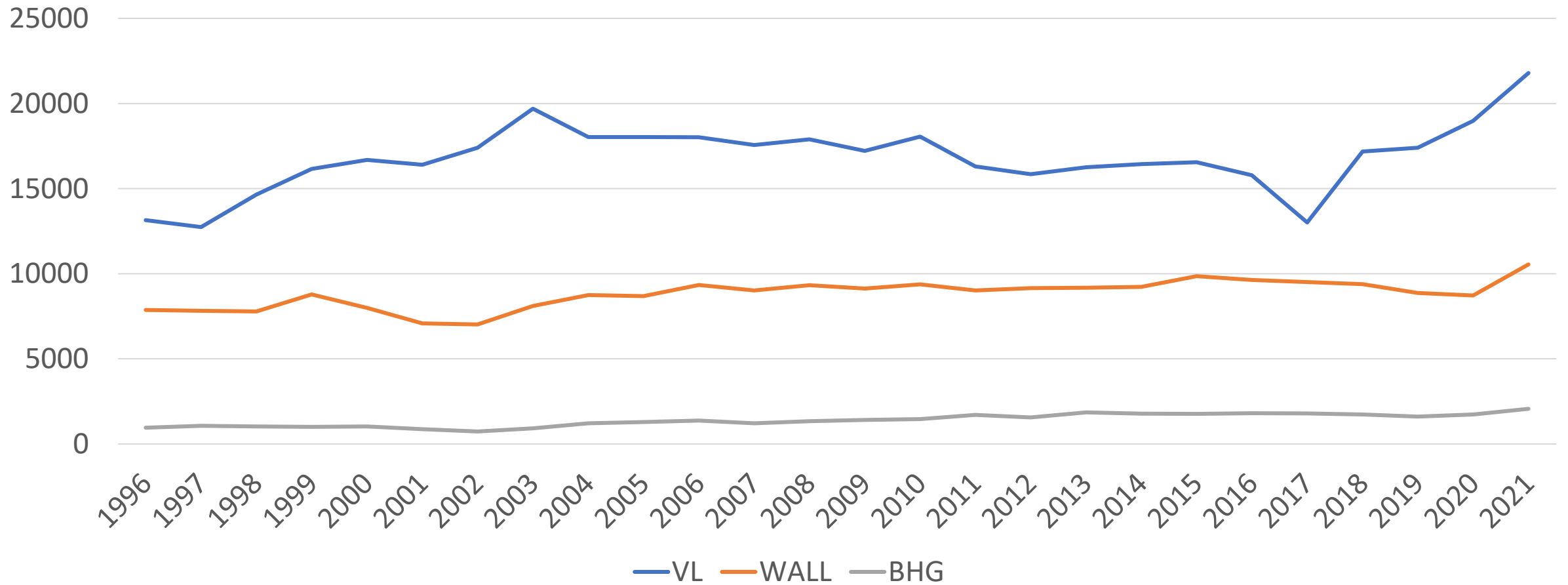
2010-2023: enorm veel veranderingen in fiscaliteit van het wonen, bouwen, kopen, lenen en renoveren

-> *wat is hiervan de impact op het aanbod en de prijzen in de koop- en huurmarkten?*

Mijn hypothese: renovatiesubsidies verhogen prijzen energie-inefficiënte woningen en *vertragen* renovatiedynamiek



Vergunde renovaties



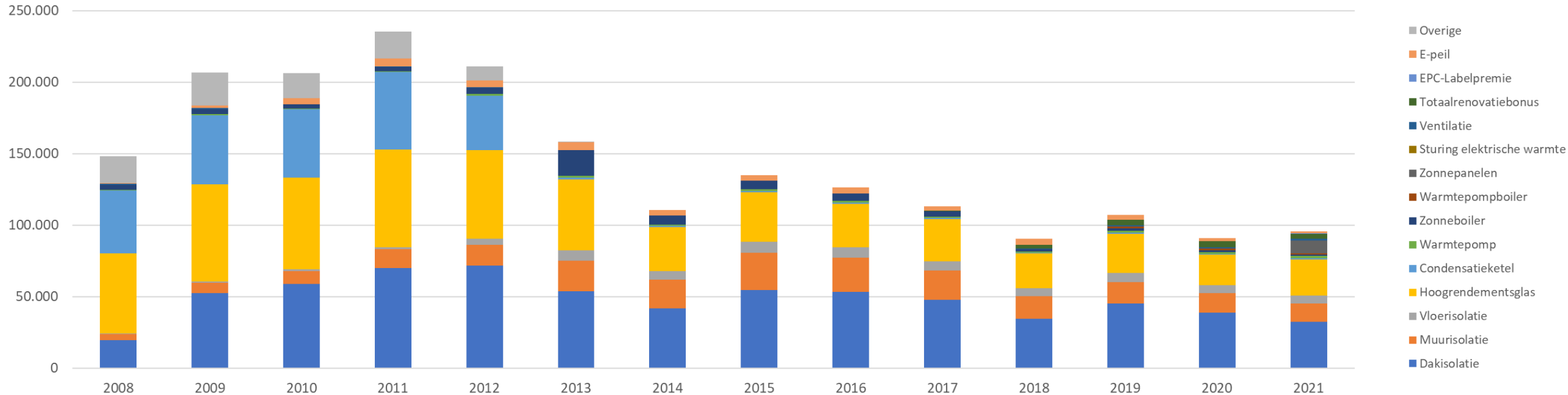
- **EC, 2019: 90% energetische renovaties valt samen met andere renovaties (18.302 energetische renovaties, 1 581 architecten, 2 009 bouwbedrijven)¹**
- Bewoner/eigenaar/burger is vooral geïnteresseerd in comfort, functionaliteit, levenskwaliteit, ... *en soms ook in energiebesparingen*
- BE: graag investeren in extra m² ; 1948: 59 m² / 2001: 81 m² / 2020: 130 m²
- ‘stapsgewijze’ renovatie domineert markt

• ¹ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/1.final_report.pdf

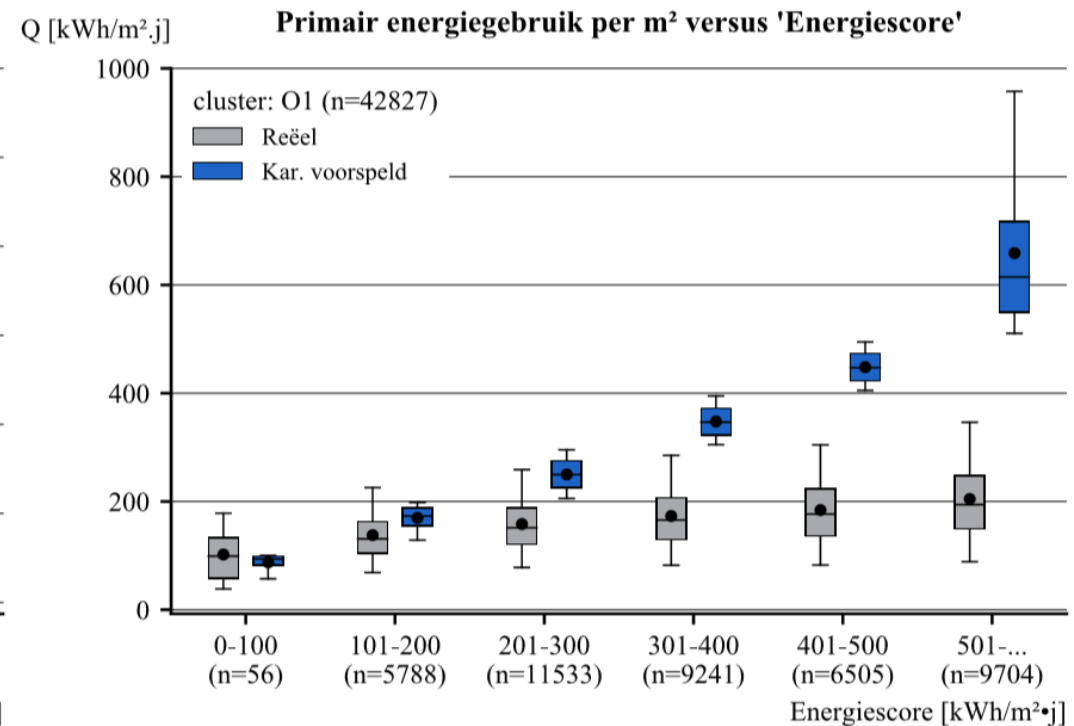
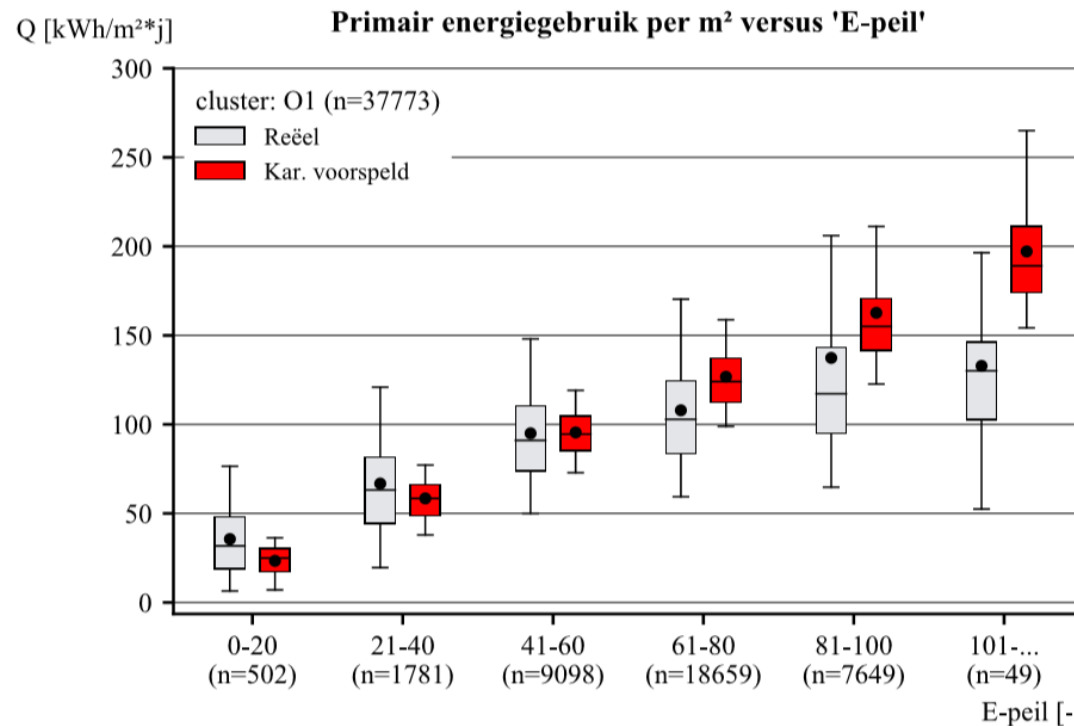
‘Koterij’ wordt energiezuinige aanbouw



Aantal renovatiepremies, Vlaanderen



‘Totaalrenovatiebonus’ 2017-2021: 14 365 goedgekeurde dossiers



Figuur 2 - Boxplot van het totaal jaarlijks karakteristiek voorspeld en reëel primair energiegebruik (i.e., aardgas en elektriciteit samen) in functie van het E-peil (links) en het EPC-kengetal (rechts).

In het geval van de EPC-wooneenheden wordt opgemerkt dat het reëel primair energiegebruik volledig afvlakt vanaf label C (201-300 kWh/(m²•j)) naar slechtere EPC-niveau's (Figuur 2, rechts). Bij de EPB-wooneenheden valt op dat over de E-peilen heen het werkelijk energiegebruik veel minder toeneemt dan het karakteristiek voorspeld energiegebruik (Figuur 2, links). Bij de beste niveau's van de EPB en EPC (i.e., E<40 en EPC < 100 kWh/(m²•j)) komt het reëel energiegebruik gemiddeld hoger te liggen dan het karakteristiek voorspeld energiegebruik. Dit zijn resultaten die overeenkomen met bevindingen uit onze buurlanden (e.g., Majcen et al., 2013; Sunikka-Blank & Galvin, 2012).

Uitstoot gebouwenpark

- Verband tussen evolutie naar beter energielabel en daling CO₂-uitstoot is niet rechtlijnig
- Stookolie -> aardgas: daling CO₂-uitstoot
- Impact 'historische' renovatiebeleid op uitstoot?

Kwantificering financiële barrière

	VL	WALL	BXL
% eigenaars met ontoereikende middelen voor ingrijpende energetische renovatie	40-54	43-57	36-47
% eigenaars met tekort tot € 6.250	4	3	5
% eigenaars met tekort van € 6.250 tot € 12.500	4	4	5
% eigenaars met tekort van € 12.500 tot € 25.000	8	8	9
% eigenaars met tekort van € 25.000 tot € 50.000	19	18	18
% eigenaars met tekort groter dan € 50.000	9	14	7

Bron: Albrecht, J. en Hamels, S. (2021). The financial barrier for renovation investments towards a carbon neutral building stock. An assessment for the Flemish region in Belgium, *Energy & Buildings*, Vol.248, DOI10.1016/j.enbuild.2021.111177

Renovatiebeleid op maat van hogere inkomens

- **Van de ruime groep eigenaars zonder financiële barrière gaat slechts 1% over tot renovatie**
- aandeel 'free riders' in 'subsidiepot': 65%
- beperkte *additionaliteit* renovatiebeleid: zeer dure CO₂-reductie
- problematisch Matheus-effect; **verhoging vermogensongelijkheid**
- ***Nood aan meer selectief renovatiebeleid***
- *Zie Itinera Analyse (2021). Renovatiebeleid in België; weinig impact en (te) veel 'free riders'*

Complementaire aanpak

- Warmtenetten (ondanks dalend aanbod restwarmte)
- Naast focus op individuele eigenaar; middelen voor radicale transformatie steden, aanpassingen publieke infrastructuur
- -> steden spelen sleutelrol in klimaatbeleid

Detailstudie voor UK

- *'We find that the elasticity of total energy consumption with respect to total production is 0.83, or an urban energy premium of 17%, as shown in Fig 2. To see how big the savings are, compare a city with a population of 10 million a city with a population of 100,000. **The energy used to produce one unit of output in the big city is a mere 45% of the energy used in the small city.***
- *'There are two important determinants of the demand for energy by households: the cost of space and the efficient use of energy per unit of space.'*
- *'Only if population density is sufficiently high, mass transit becomes sustainable and walking and bike use pick up.'*

Enkele conclusies

- Meer selectief renovatiebeleid
- Renovatiedynamiek zou kunnen aantrekken ...
- Systematische evaluatie impact beleid is essentieel
- Opmaak 'Plan B' valt te overwegen, met centrale rol voor stadstransformatie

Thank you for your attention!

- <https://www.itinerainstitute.org/>
- <https://www.itinera.team/nl/experten/johan-albrecht>
- <https://www.agoria.be/>

- johan.albrecht@ugent.be

