



Empowering **you** to act
on **climate change**

Voorfinanciering van energetische renovatie, een energie-efficiënte woning voor elke Vlaming

Pre-financing mechanisms for climate renovations accessible to all Flemish homeowners

5 mei 2023

Quentin Jossen (qj@climact.com)

Elise Sungurtekin (esu@climact.com)

Lukas Theunis (lth@climact.com)

Angelos Koutsis (angelos.koutsis@bblv.be)

The logo for Bond Beter Leef voor de Toekomst Milieu. It features a green square with white text. The text reads "BOND BETER LEEF VOOR DE TOEKOMST MILIEU".

BOND
BETER
LEEF VOOR DE
TOEKOMST
MILIEU

Met de deur in huis vallen:

Alle E- en F-woningen renoveren tegen 2030:

156 renovaties/dag

26 renovaties tijdens deze commissievergadering

2 renovaties tijdens deze presentatie



Empowering **you** to act
on **climate change**

Voorfinanciering van energetische renovatie, een energie-efficiënte woning voor elke Vlaming

Pre-financing mechanisms for climate renovations accessible to all Flemish homeowners

5 mei 2023

Quentin Jossen (qj@climact.com)

Elise Sungurtekin (esu@climact.com)

Lukas Theunis (lth@climact.com)

Angelos Koutsis (angelos.koutsis@bblv.be)

The logo for 'Bond Beter Leef voor de Toekomst Milieu'. It consists of a green square tilted to the right, containing the text 'BOND BETER LEEF VOOR DE TOEKOMST MILIEU' in white, bold, uppercase letters. The words 'BOND BETER' are on the top line, 'LEE' is on the second line, 'VOOR DE TOEKOMST' is on the third line, and 'MILIEU' is on the bottom line.

**BOND
BETER
LEE** VOOR DE
TOEKOMST
MILIEU

Agenda

A photograph of a man and a young child looking at a window frame during a renovation project. The man is wearing a green cap and a dark t-shirt, and the child is wearing a blue and white striped shirt. They are standing in front of a white metal structure, possibly a window frame, with a blue sky and trees in the background.

Context: renovatie gebouwenpark moet (significant) versneld worden

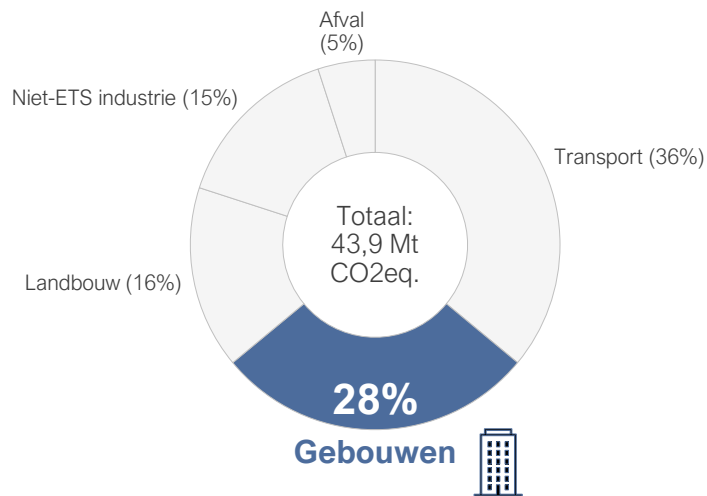
Probleemstelling: waarom huidige (voor)financieringsmaatregelen tekort schieten

Oplossingen: een gerichte aanpak voor verschillende profielen

Conclusies

Een klimaatneutraal gebouwenpark behalen in 2050 is essentieel om de Vlaamse algemene klimaatdoestellingen te behalen

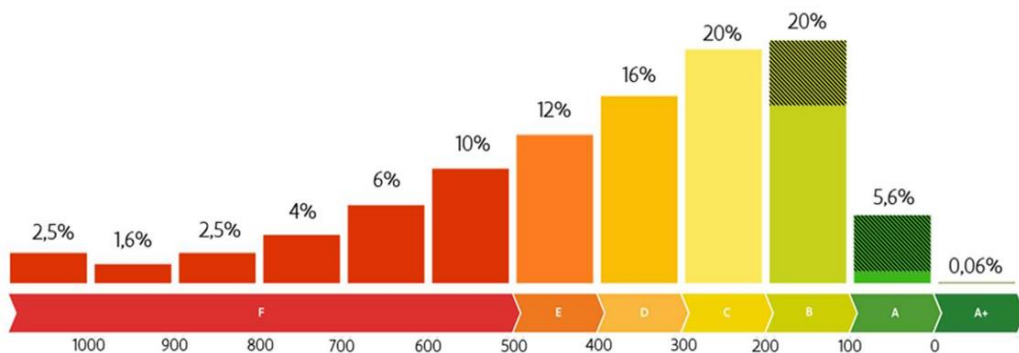
De gebouwensector is de **tweede grootste** uitstoter van broeikasgassen binnen de niet-ETS sectoren



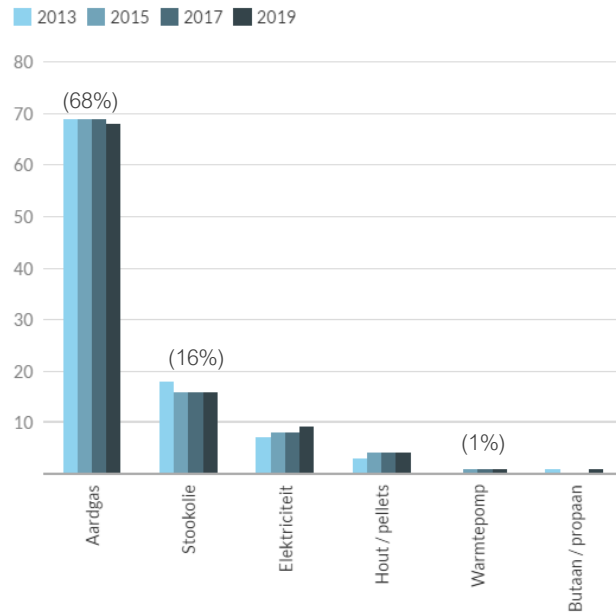
De huidige stand van zaken: Er ligt een hoop werk op de plank

Vlaamse woningen zijn **fossiele energievreters**, maar 6% voldoet de beoogde energieprestatiecriteria

WONINGEN en APPARTEMENTEN



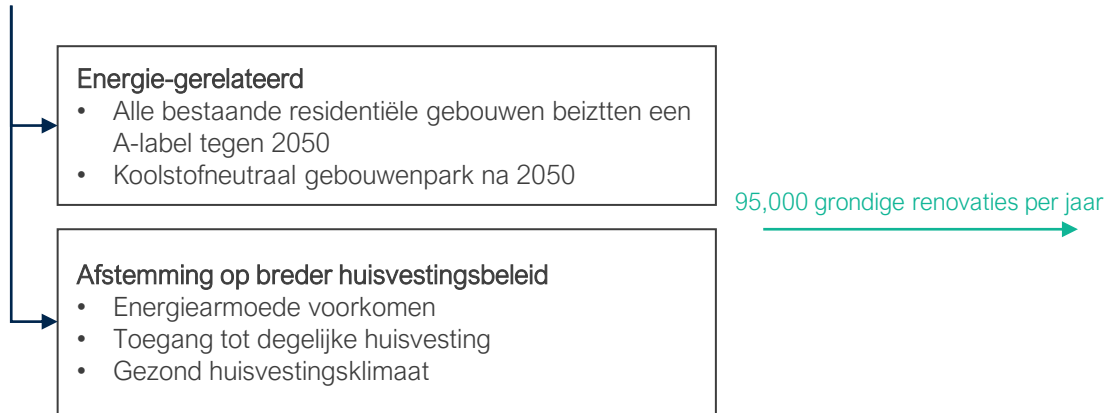
84% van de Vlaamse woningen hangt af van fossiele brandstoffen voor verwarming.



Renoveren biedt meerdere voordelen: (1) Klimaat, (2) Sociaal, (3) Geopolitiek

De cijfers bewijzen de nood aan extra inspanningen

Doelstellingen van de Vlaamse LTRS



Is het huidige Vlaamse renovatiebeleid voldoende?

Bestaande financiële steunmechanismen missen hun doel en hun doelgroep

- 1) 40% van woningeigenaars bezit onvoldoende middelen voor een klimaatrenovatie
- 2) Bonusregelingen (premies etc.) bereiken gemiddeld 65% *freeriders* in de EU → Mattheus-effect

Verplichte maatregelen zijn niet ambitieus genoeg → uitstel van de renovatiegolf → onhaalbaar voor de bouwsector

- 1) Renovatieverplichting tot EPC-label D bij overdracht van de eigendom
- 2) De voorgestelde MEPS (minimale woningkwaliteitsnormen) eindigen met een EPC-label C voor alle gebouwen tegen 2050

Toegankelijk en betaalbaar → Overheid heeft de sleutels in handen

- 1) EPBD art. 15 'Support compliance with MEPS'

Geïntegreerde strategie nodig: Sterke regelgevende en steunmaatregelen combineren met lokale renovatie- en stedenbouwkundige strategieën

1

Lokale strategieën en actieplannen voor het uitfasering van de minst-performante woningen en fossiele brandstoffen
Met o.a. afweging diepe renovatie ↔ sloop ↔ defossilisering energiemix

Dwingende aanpak voor slechts presterende woningen

Verleidende aanpak voor bevordering grondige renovaties

2

EPC-traject minimale woningkwaliteitsnormen

De Vlaamse Regering plant dat vanaf 2025 elke woning volgens de woningkwaliteitsnormering een EPC-label moet hebben, met de verplichting dat woningen maximaal een label E in 2025, label D in 2030 en label C in 2040 mogen zijn.

3

Toolbox om grondige renovaties te bevorderen:

- Informatie
- Begeleiding
- (Voor)financiering
- Beschikbare arbeidskrachten, etc.

Scope van deze studie

Deze studie focust enkel op voorfinanciering. Dit is echter maar één onderdeel van de geïntegreerde aanpak die nodig is voor een grondige renovatie van het Vlaamse gebouwenpark.

Agenda

A photograph of a man and a young child looking at a building under renovation. The man is wearing a green cap and a dark t-shirt, and the child is wearing a blue and white striped shirt. They are standing in front of a large metal structure, possibly a staircase or a framework, with a blue sky and trees in the background. The image is overlaid with a semi-transparent blue layer containing text.

Context: renovatie gebouwenpark moet (significant) versneld worden

Probleemstelling: waarom huidige (voor)financieringsmaatregelen tekort schieten

Oplossingen: een gerichte aanpak voor verschillende profielen

Conclusies

Bestaande maatregelen zijn ontoereikend voor deze doelgroepen

De Vlaamse regering biedt relevante financiering oplossingen:

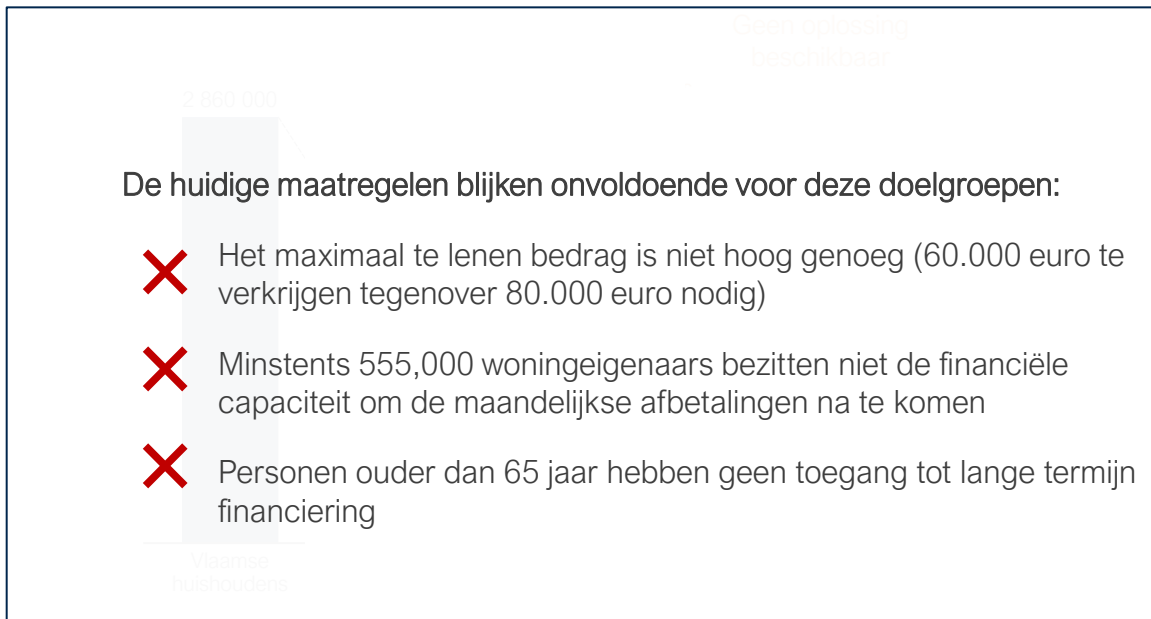
- Premies en belastingvoordelen
- Sociale en goedkope leningen: specifieke gevallen
- Renovatiekrediet met rentesubsidie
- MijnVerbouwLening
 - **Tot €60k aan goedkope leningen beschikbaar**

Maar:

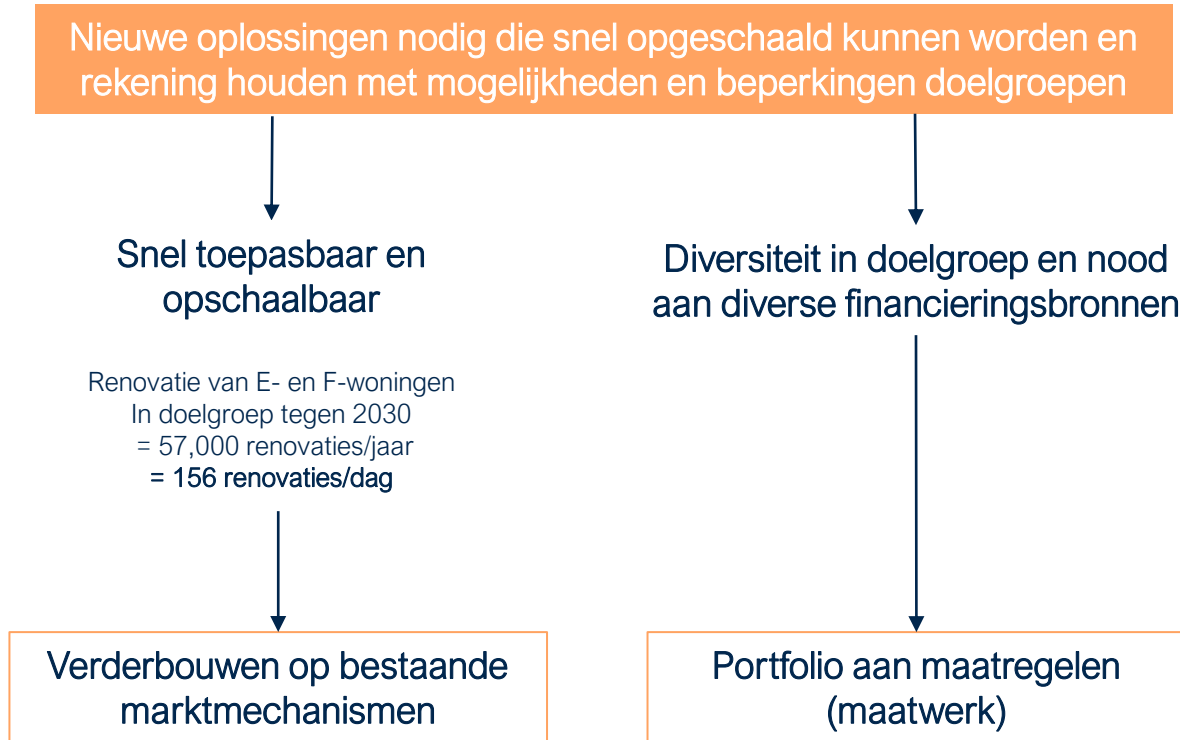
- 1) Maximaal beschikbare bedrag is ontoereikend
(€60k beschikbaar vs. €80k nodig)
- 2) Maandelijks afbetaling te zwaar voor deel van de doelgroep

550k huishoudens < 65 jaar kunnen maandelijkse afbetaling van renovatielening niet dragen 670k huishoudens > 65 jaar hebben geen toegang tot langetermijnfinanciering

Nieuwe maatregelen nodig om diepe renovatie van slechtpresterende woningen te (voor)financieren



Financieringsmiddelen moeten snel en significant opgeschaald worden → niet enkel publieke middelen



Agenda

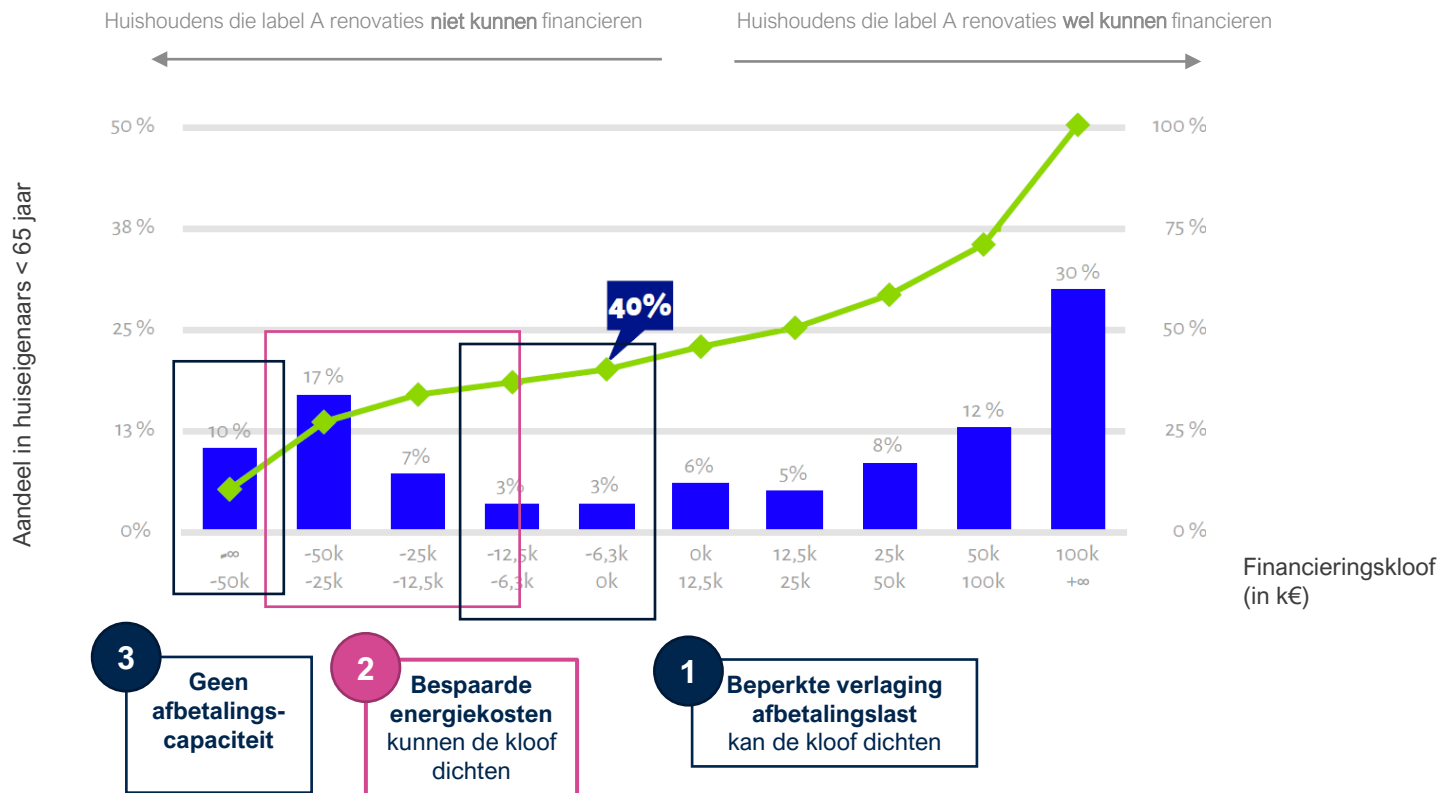
Context: renovatie gebouwenpark moet (significant) versneld worden

Probleemstelling: waarom huidige (voor)financieringsmaatregelen tekort schieten

Oplossingen: een gerichte aanpak voor verschillende profielen

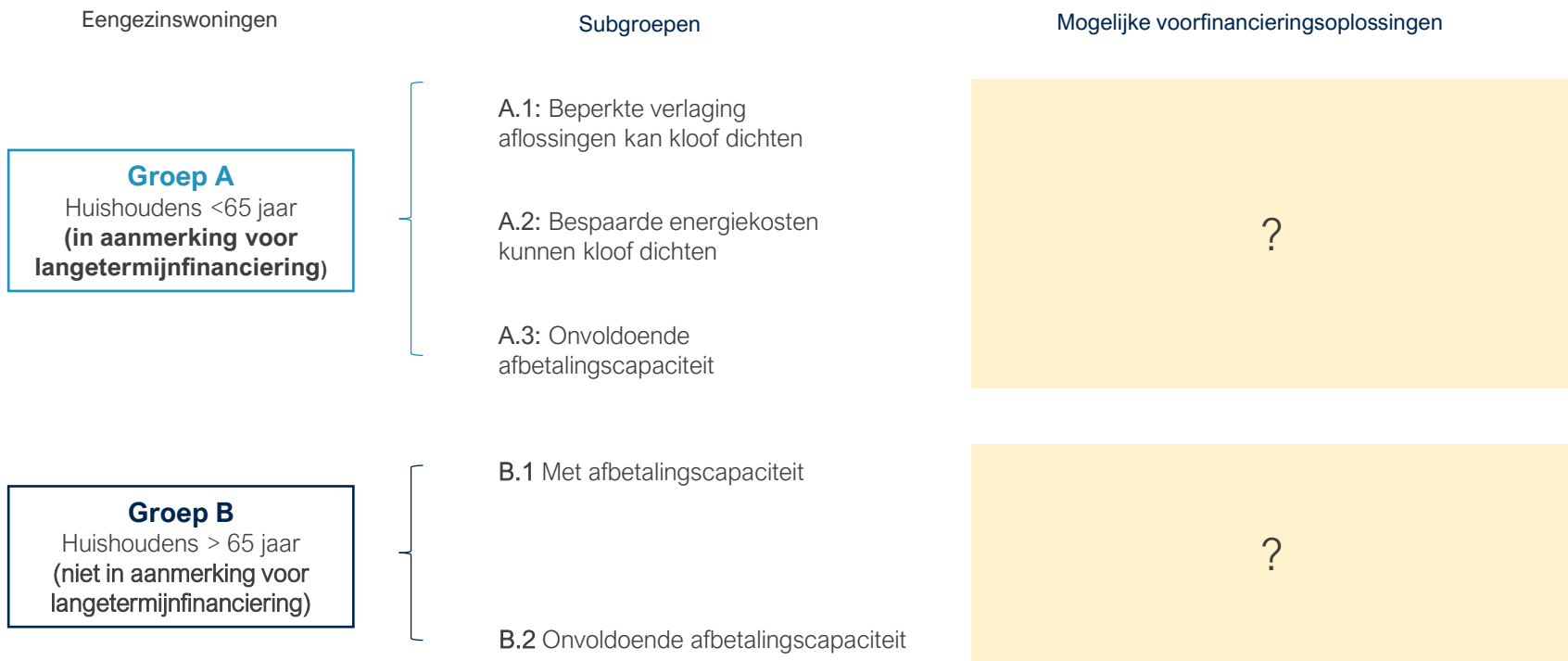
Conclusies

Er zijn verschillende doelgroepen met elk hun specifieke uitdagingen



5 doelgroepen werden geïdentificeerd in functie van hun leeftijd en financiële draagkracht

De studie gaat daarnaast ook in op oplossingen voor grote mede-eigendommen



5 doelgroepen werden geïdentificeerd in functie van hun leeftijd en financiële draagkracht

De studie gaat daarnaast ook in op oplossingen voor grote mede-eigendommen

Eengezinswoningen

Subgroepen

Mogelijke voorfinancieringsoplossingen

Groep A

Huishoudens <65 jaar
(in aanmerking voor
langetermijnfinanciering)

A.1: Beperkte verlaging
aflossingen kan kloof dichten

A.2: Bespaarde energiekosten
kunnen kloof dichten

A.3: Onvoldoende
afbetalingscapaciteit

Groep B

Huishoudens > 65 jaar
(niet in aanmerking voor
langetermijnfinanciering)

B.1 Met afbetalingscapaciteit

B.2 Onvoldoende afbetalingscapaciteit

Hypotheeklening
op 30 jaar

On-tax financiering

On-bill

Bullet lening aan

Voor elk mechanisme gaat de studie in op:

1) Voordelen

Bullet lening zonder
rente

2) Uitdagingen

3) Vereiste politieke maatregelen

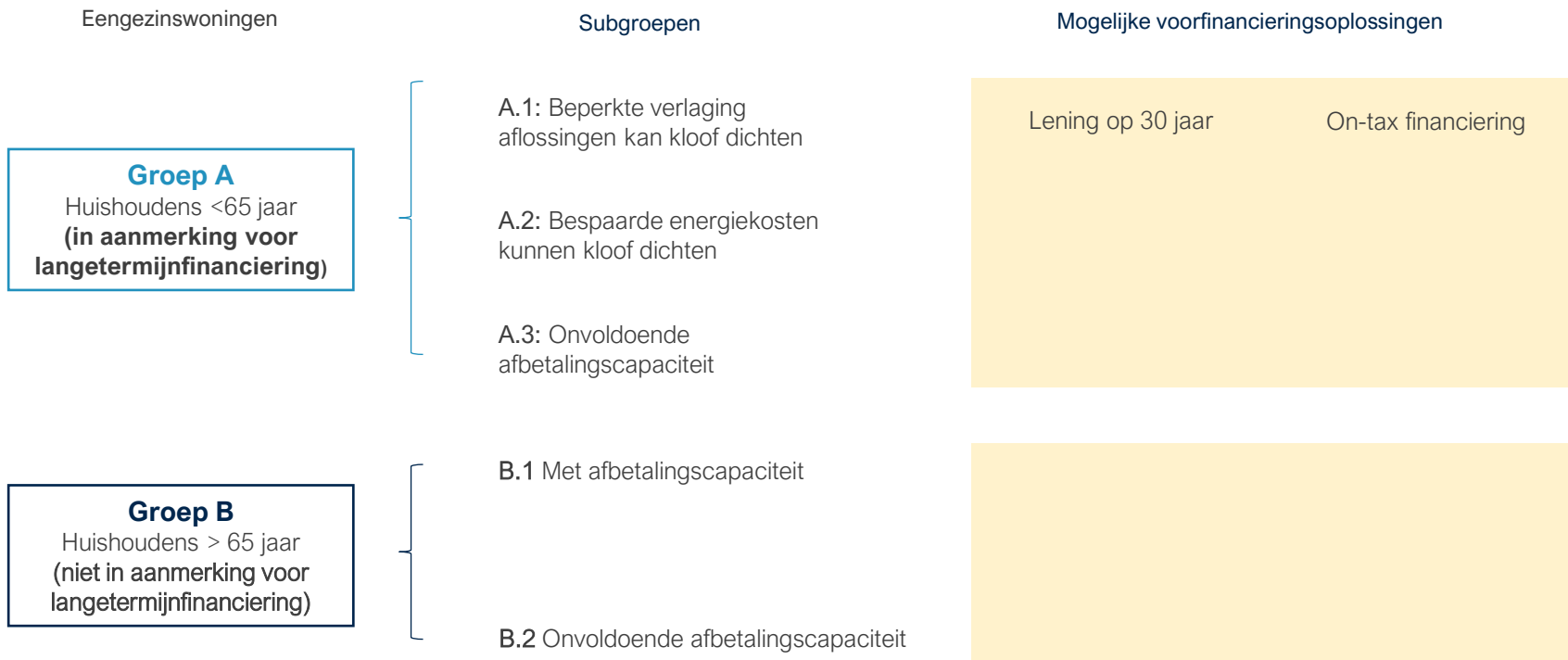
On-bill

On-tax financiering

Bullet lening aan lage of nul-rente

5 doelgroepen werden geïdentificeerd in functie van hun leeftijd en financiële draagkracht

De studie gaat daarnaast ook in op oplossingen voor grote mede-eigendommen

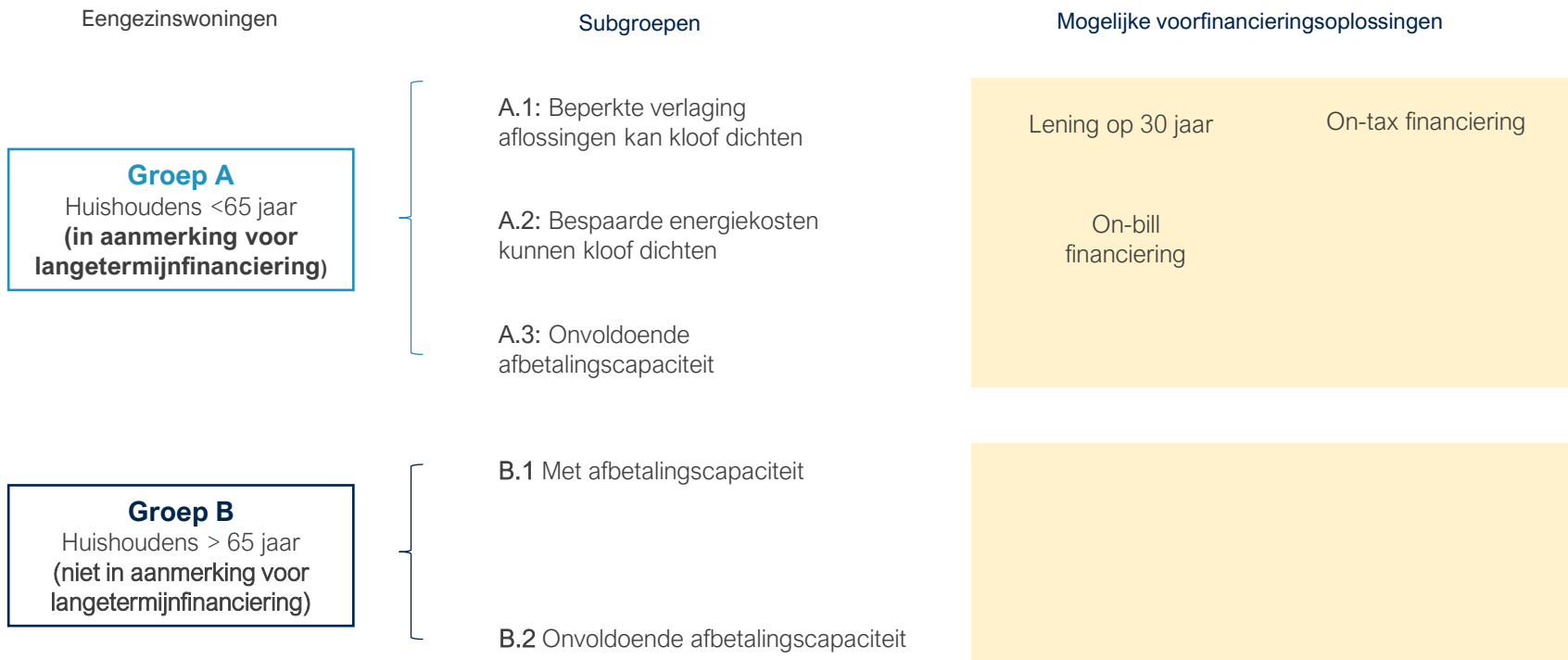


On-tax financieringsschema's bieden woningeigenaren toegang tot financiering van energie-efficiëntierenovatie met terugbetaling via de belasting op onroerend goed

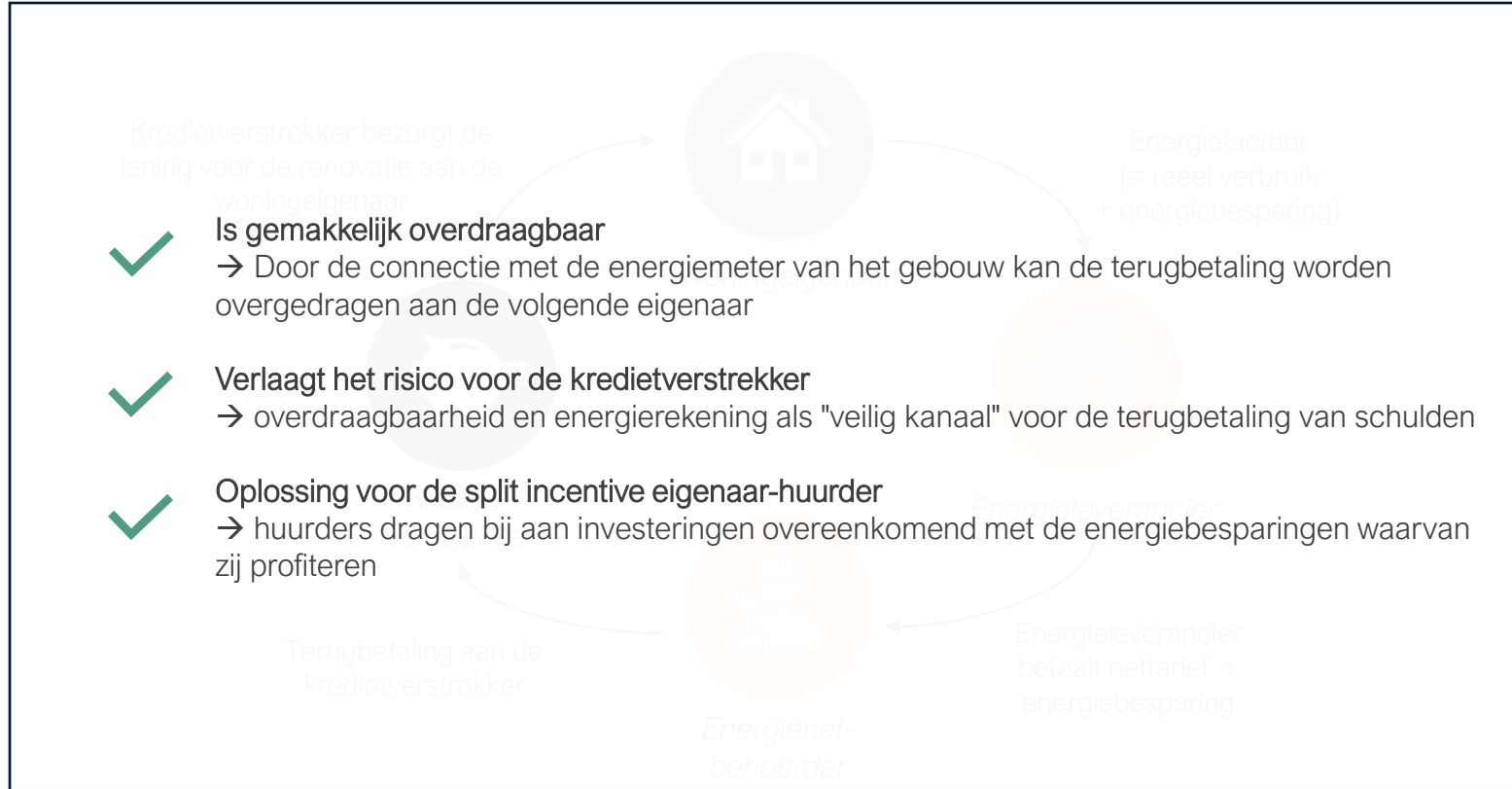


5 doelgroepen werden geïdentificeerd in functie van hun leeftijd en financiële draagkracht

De studie gaat daarnaast ook in op oplossingen voor grote mede-eigendommen

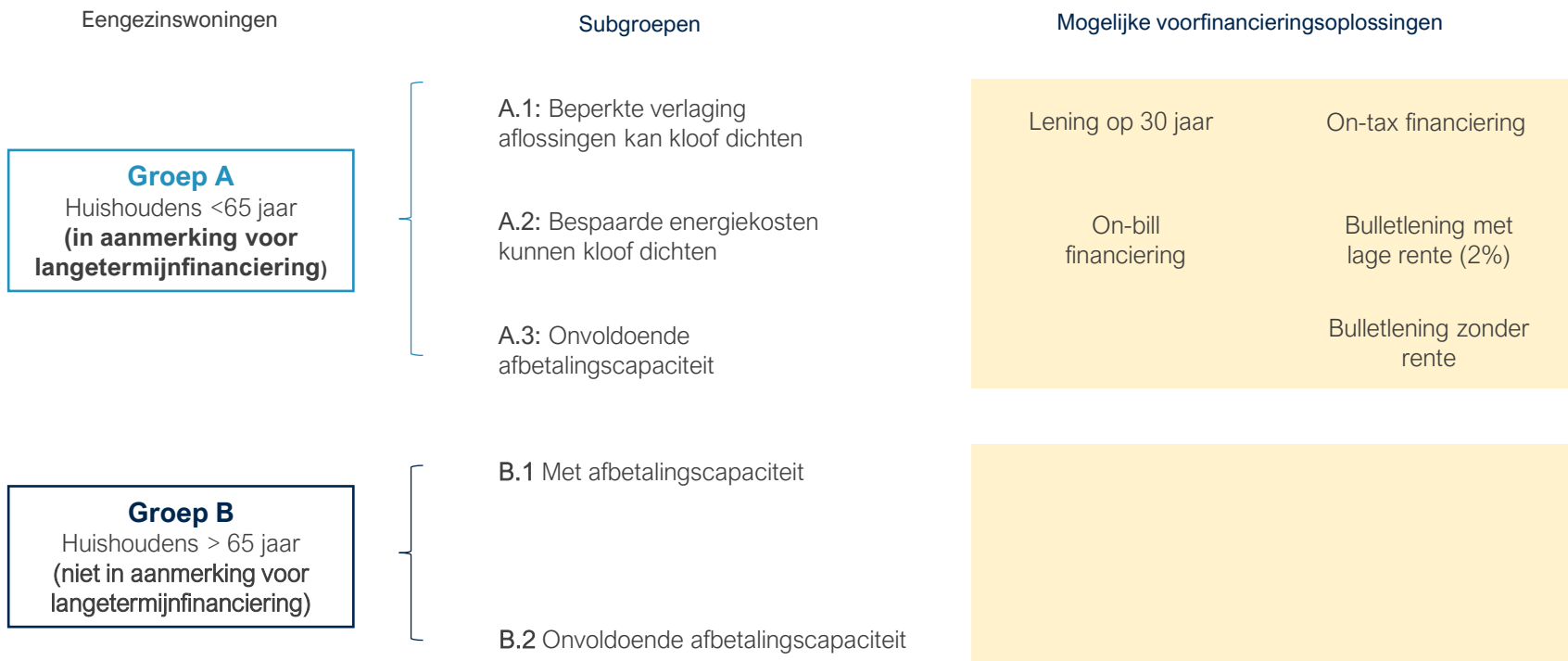


On-bill financiering kunnen klanten de kosten van hun renovatie geheel of gedeeltelijk terugbetalen met het geld dat zij besparen op hun energierekening

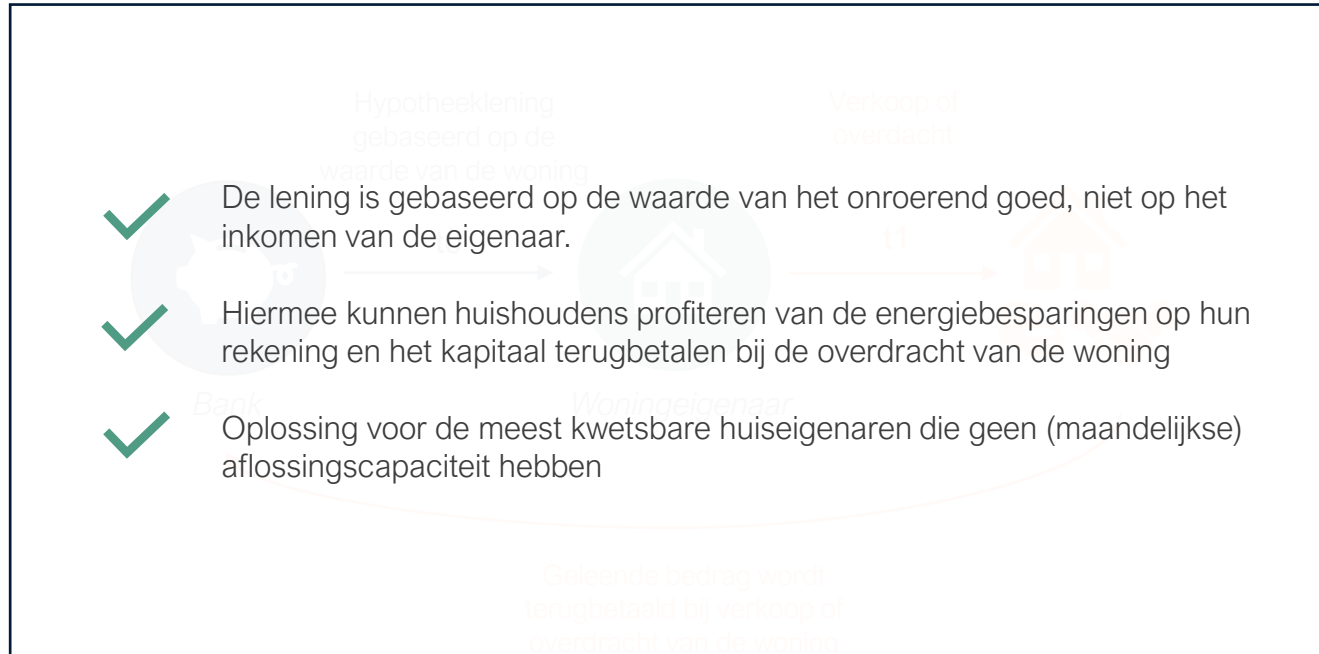


5 doelgroepen werden geïdentificeerd in functie van hun leeftijd en financiële draagkracht

De studie gaat daarnaast ook in op oplossingen voor grote mede-eigendommen

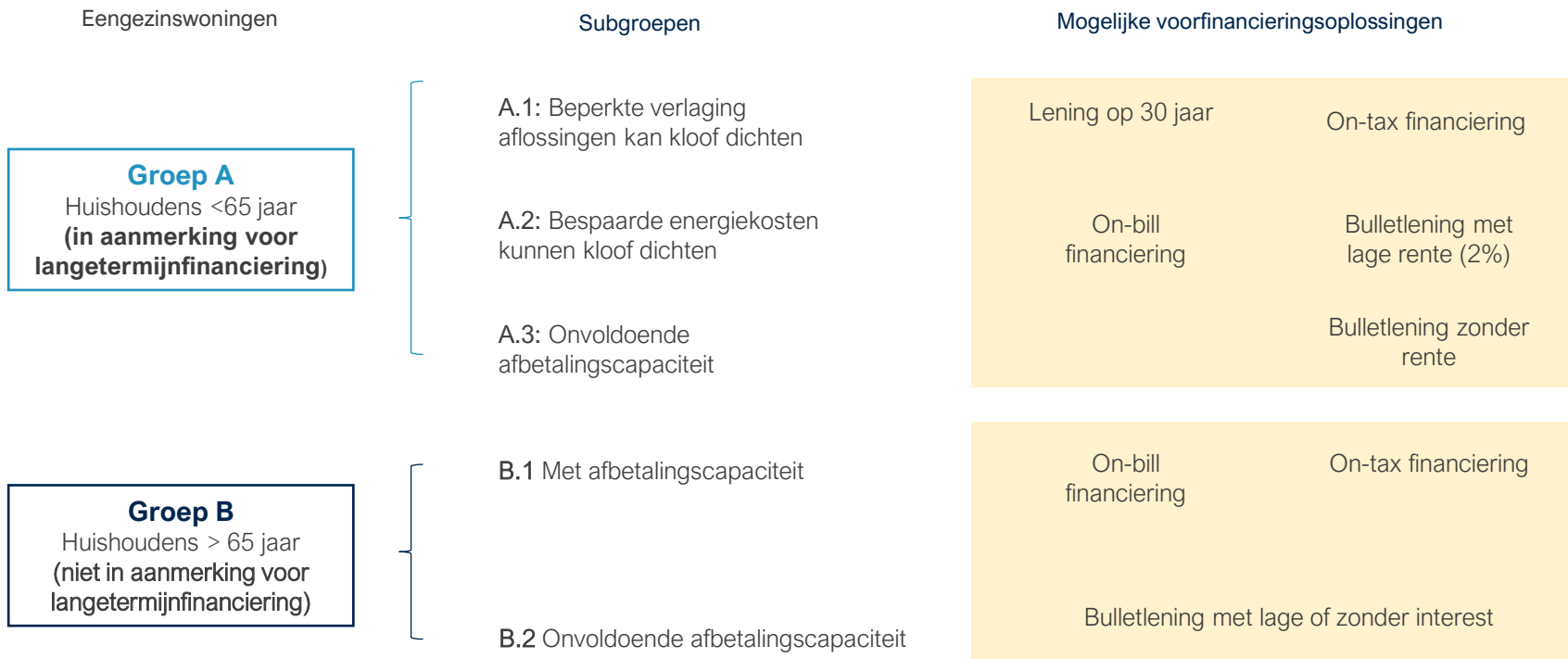


Bulletlening is een speciale vorm van de hypothecaire lening, waarbij de huiseigenaar het kapitaal terugbetaalt bij verkoop of eigendomsoverdracht

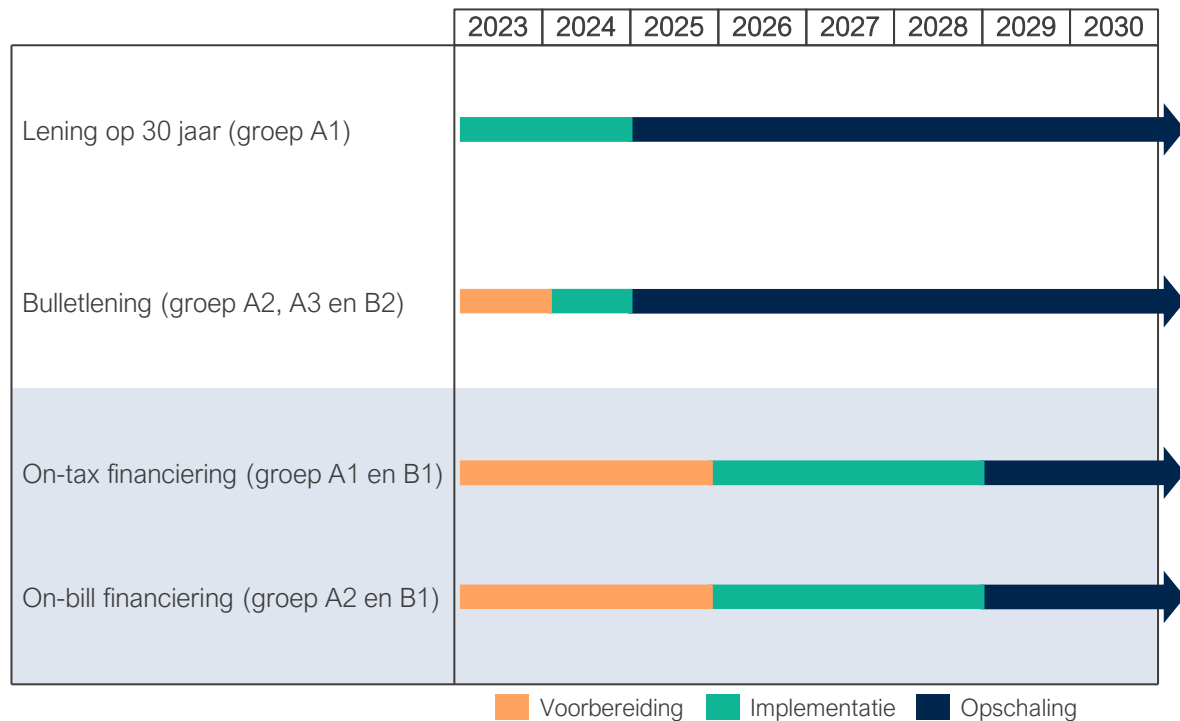


5 doelgroepen werden geïdentificeerd in functie van hun leeftijd en financiële draagkracht

De studie gaat daarnaast ook in op oplossingen voor grote mede-eigendommen



Deze mechanismen moeten de komende maanden en jaren verder uitgewerkt en geïmplementeerd worden



Mature oplossingen voor implementatie en opschaling op korte termijn (komende maanden)

Beloftevolle oplossingen uit te werken in komende maanden en te implementeren op middellange termijn (komende jaren)

Deze oplossingen bieden socio-economische opportuniteiten, maar bevatten eveneens risico's

Opportuniteiten

- 1) Daling met 72% van de nodige publieke financieringsmiddelen
- 2) Bescherming van kwetsbare gezinnen tegen hoge en volatiele energieprijzen, waaronder 200.000 huishoudens momenteel blootgesteld aan energiearmoede
- 3) Verbetering van de woontoestand van 400.000 Vlaamse huishoudens die momenteel in label E/F woningen leven
- 4) Verhoging marktwaarde van de gerenoveerde woningen

Risico's

- 1) Verhoging risico's voor financiële sector
- 2) Volatiele energieprijzen verhogen onzekerheid van de Return on Investment
- 3) Bulletlening: risico dat bewoner na verkoop onvoldoende koopkracht overhoudt voor een gelijkaardige woning

Agenda

Context: renovatie gebouwenpark moet (significant) versneld worden

Probleemstelling: waarom huidige (voor)financieringsmaatregelen tekort schieten

Oplossingen: een gerichte aanpak voor verschillende profielen

Conclusies

Naar een financieel haalbare klimaatrenovatie voor alle Vlaamse woningeigenaars

1

Een geïntegreerde en coherente set van maatregelen is nodig
om de ambitieuze en grootschalige renovatiedoelstellingen in Vlaanderen te halen

2

Publieke en private (financiële) actoren moeten hierbij samenwerken

3

(Voor)financiering blijft een uitdaging, nieuwe maatregelen zijn nodig
inclusief voor eigenaars met beperkte/geen afbetalingscapaciteit

4

Verschillende voorfinancieringsmechanismen zijn noodzakelijk en beschikbaar
om tegemoet te komen aan de verschillende doelgroepen en financieringsbronnen te diversificeren

5

Hun ontwikkeling, uitrol en opschaling moet nu beginnen
om de doelstellingen voor 2030 en 2050 binnen bereik te houden

CLIMACT

Empowering **you** to act
on **climate change**

Scan om de studie te openen



Thank you.

Quentin Jossen (qj@climact.com)

Lukas Theunis (lth@climact.com)

Elise Sungurtekin (esu@climact.com)

Angelos Koutsis (angelos.koutsis@bblv.be)