

Simon Ghiotto: Goedendag en welkom bij Itinera Talks, de podcast van de beleidsdenktank Itinera over politiek en beleid.

De Belg heeft van oudsher een baksteen in de maag, maar welke rol spelen die bakstenen dan in onze klimaatpolitiek? Kunnen we comfortabel én klimaatvriendelijk worden? En hoe betalen we dat dan? En bovenal hoe moet het beleid hiermee omgaan?

Mijn naam is Simon Ghiotto, fellow van Itinera en uw gastheer voor deze podcast. Vandaag hebben we het met Sam Hamels over renovaties van het Vlaamse huizenbestand. Sam Hamels is doctorandus aan de UGent, waar hij onderzoek doet naar de toekomst van ons energielandschap en visiting fellow bij Itinera. Hij schreef samen met senior fellow professor Johan Albrecht onder meer het boek *Energietrilemma* en nu dit rapport rond huizenrenovatie.

Laat ons weten wat je denkt op Twitter en Facebook met #ItineraTalks.

Dag Sam, bedankt om tijd vrij te maken in deze bijzondere tijden opnieuw, weliswaar elk vanuit ons kot, zoals voormalig minister De Block het zo mooi verwoordde.

Sam Hamels: Hallo.

Simon Ghiotto: Een eerste vraag: vanwaar je interesse naar die renovatie van huizen? Waarom is dat onderzoek zo relevant voor ons vandaag?

Sam Hamels: Wel, ons gebouwenbestand is in België en ook op Europees niveau verantwoordelijk voor een heel groot deel van onze uitstoot en energieverbruik, rond de 30-40%. Als we naar 2050 toe naar een klimaatneutrale samenleving willen evolueren, dan weten we dat we er niet omheen kunnen dat ons gebouwenpark zeer grondig moet aangepakt worden. Wij zijn dus eens gaan kijken naar de allereerste barrière waarop je waarschijnlijk botst als je dat echt heel grondig wil gaan aanpakken: of mensen het al dan niet kunnen financieren. Wat eigenlijk nog losstaat van of het een interessante investering is waar je op termijn iets aan terugverdient enzovoort. Je moet het in de eerste plaats kunnen financieren. Naar die eerste belangrijke barrière zijn wij eens gaan kijken in dit rapport.

Simon Ghiotto: Over welke financieringen gaat dat dan? Wat moet er allemaal gefinancierd worden?

Sam Hamels: Hoe wij het hebben bekeken, is naar analogie met een eerder rapport dat al opgesteld was door Steunpunt Wonen. Wij hebben gekeken naar het renoveren van een bestaande woning naar a, het wooncodeniveau, waarmee we het volledig in orde brengen van een woning bedoelen. Zijn er bepaalde tekorten aan zoals gedefinieerd volgens de Vlaamse Wooncode, dan ga je al die tekorten gaan aanpakken. Dat noemen wij dan wooncoderenovaties. Daarvoor schatten wij in hoeveel geld je ervoor nodig hebt, wat de totale investering is die je moet doen. Ten tweede zijn we gaan kijken naar wat we klimaatrenovaties noemen, waarbij je dus de bestaande woning volledig gaat renoveren tot het niveau waarbij je zegt dat die niet meer opnieuw gerenoveerd moet worden tussen vandaag en 2050. Dat die klaar is voor die eindmeet, klaar voor hoe die eruit moet zien in 2050. Met 2050-proof klimaatklare woningen bedoelen wij dat de stempel die op de woning kan gezet worden een A-label is. Wat wil dat zeggen? Dat we overal in de woning zeer performante isolatie terugvinden. Niet alleen vloerisolatie, muurisolatie, zeer performante beglazing, maar ook uiteraard de isolatie van het dak enzovoort. Men kijkt ook naar luchtdichtheid, goede ventilatie, een zeer performante verwarmingsinstallatie, dus dat is dan los van de isolatie. Is het toestel waarmee je warmte produceert ook een zeer efficiënt toestel? Waarschijnlijk is dat in vele gevallen een warmtepomp enzovoort.

Simon Ghiotto: Je spreekt over dergelijke klimaatrenovaties, maar ik heb altijd gehoord dat die klimaatrenovaties zichzelf zouden terugbetalen, in sommige gevallen zelfs zonder de subsidies. Is dat dan niet zo?

Sam Hamels: Wel, als ik mijn collega's aan de UGent, onder andere bij de architecten-ingenieurs die daar ook zeer sterk op gefocust zijn, mag geloven, blijkt het eigenlijk in de praktijk zo te zijn, spijtig genoeg, dat dergelijke zeer verregaande renovaties zich vaak slechts op de zeer lange termijn terugbetalen. Dan spreken we soms over meer dan tien jaar, soms twintig jaar enzovoort. Waaraan ligt dat? Een aantal verschillende punten zoals het feit dat het op papier kan kloppen dat bepaalde renovaties zichzelf mooi en snel terugbetalen en dat je er dan een mooi centje aan kan verdienen, maar vaak enkel als je de berekening op een bepaalde manier maakt. Wat bedoel ik daarmee? Je gaat een bestaande woning renoveren en dan zeg je: deze woning is in slechte staat, we moeten die hoe dan ook renoveren, alles wat er kapot aan is, vervangen enzovoort, helemaal oplappen. Maar we gaan dus er al van uit gaan dat die standaardrenovatie die gewoon oplapt en niet meer dan dat doet, de woning terug in zijn oorspronkelijke staat herstelt, sowieso plaatsvindt en de kosten die daarmee

Itinera Institute VZW-ASBL
Hertogsstraat – Rue Ducale 31
B-1000 Brussels
T +32 2 412 02 65
www.itinerainstitute.org
info@itinerainstitute.org
Fortis: BE26001474451429
KBC: BE36734016506981
BE0878.427.842
RPR BRUSSEL

gepaard gaan, negeren we. Hebben we dan daarnaast de marginale meerkost van daarbovenop te kiezen voor het beste, meest isolerende glas enzovoort, of het betere isolatiemateriaal onder het dak, dan gaan we enkel gaan kijken naar wat die meerkost is, welke verhoging in energieperformantie daarmee bereikt wordt en hoe de terugverdientijd er daar uitziet. Als u de berekening zo aanpakt, kan je wel uitkomen dat bepaalde ingrepen een mooie terugverdientijd hebben van slechts enkele jaren, misschien vijf jaar of zeven jaar. Daarna kan je zeggen dat het geld binnenrolt en je een heel mooie investering hebt gedaan.

Maar de realiteit is natuurlijk dat het niet echt altijd zo gaat. Die totale renovatiekost, inclusief alle ingrepen, daar zitten ook vaak kosten in die niet altijd worden overwogen. Met de grote werken die plaatsvinden, de planning daarvan, de evaluatie daarvan gaan allemaal heel veel kosten mee gepaard en als je dan echt naar die totale renovatiekost kijkt, zien we dat die terugbetaaltijden een stuk slechter uitvallen dan soms voorgesteld. Een tweede reden waarom de terugverdientijden wat tegenvallen in de praktijk, is dat er nog een heel aantal andere effecten spelen, zoals reboundeffecten. Wat bedoel ik daarmee? Wel, mensen renoveren een woning, ze hadden daarvoor een bepaald energieverbruik en zij rekenen misschien van we gaan zoveel minder energieverbruik hebben, dat gaat ons zoveel uitsparen op onze energierekening elke maand. Maar na het renoveren van de woning denken ze, dat is een soort van gedragsmatig iets dat we vaststellen in de praktijk, onze woning is goed geïsoleerd, dus wij kunnen de thermostaat gerust een graadje warmer zetten. Dat soort gedrag is niet noodzakelijk een slechte zaak, het gaat uiteindelijk in de praktijk over een verhoging van comfort, maar dat betekent natuurlijk wel dat een deel van de energiewinst en ook de monetaire winst verloren kan gaan van zo een renovatieproject. Dan wordt die terugverdientijd weer een stuk langer.

Om daar even een ander perspectief tegenover te plaatsen, de Vlaming, de Belg heeft X miljard op een spaarrekening staan die eigenlijk heel weinig opbrengt en als je daarnaast de mogelijkheid legt om een vrij gemakkelijke investering te doen in de zin van dat er relatief weinig risico mee gepaard gaat, die wel slechts op zeer lange termijn wordt terugverdiend. Maar zelfs als iets op een groot aantal jaren is terugverdiend, kan je zeggen dat het nog altijd interessanter is dan een eenvoudige spaarrekening die niets of bijna niets opbrengt.

Simon Ghiotto: Worden er veel uitsluitend klimaatrenovaties gedaan? Ik heb de indruk dat het eerder uitzondering dan regel is dat ingrijpende renovaties enkel gaan

Itinera Institute VZW-ASBL
Hertogsstraat – Rue Ducale 31
B-1000 Brussels
T +32 2 412 02 65
www.itinerainstitute.org
info@itinerainstitute.org
Fortis: BE26001474451429
KBC: BE36734016506981
BE0878.427.842
RPR BRUSSEL

over extra isolatie of de klimaatmaatregelen en dat die eerder gepaard gaan met andere investeringen?

Sam Hamels: Dat klopt. We zien twee zaken in de praktijk. Een is dat heel weinig mensen vandaag overgaan tot de heel grote klimaatrenovatie die in één stap gebeurt, waarbij dus de woning eigenlijk een bouwverf is voor enige periode, want die moet van top tot teen volledig aangepakt worden. We zien in de praktijk dat de meeste mensen eerder stapsgewijs hun woning gaan verbeteren. We gaan dit jaar eens het dak laten isoleren en binnen een paar jaar zullen we ook nog eens de ruiten vervangen enzovoort. Dat wordt in de eerste plaats meestal niet gezien als een investering om geld mee te verdienen. We zien dat de motivatie veel vaker is dat men simpelweg naar een verhoging van comfort wil gaan. Of men wil bijvoorbeeld de woning gaan moderniseren of wat gaan uitbreiden. Men gaat dan samen met de modernisering en uitbreiding van de woning of een deel van de woning meteen ook de muur of de beglazing gaan upgraden wat betreft isolatie. Dus onze oefening is er eentje die eigenlijk wil nadenken van wat if? Als we vandaag allemaal die klimaatrenovatie zouden willen doen, wat kost dat per huishouden? Wat staat er tegenover wat betreft de financieringscapaciteit? Maar dat wijkt dus inderdaad af van de werkelijke motivatie en insteek van huishoudens die vandaag renoveren.

Simon Ghiotto: Ik denk dat we al flink wat uitdagingen hebben besproken nu. Maar wat ik vooral interessant vond aan je paper, naast natuurlijk het resultaat, is hoe jullie aan dat resultaat zijn gekomen? Want er was geen data om dergelijke vragen te beantwoorden, dus hebben jullie jullie eigen data gemaakt. Zou je even eens kort kunnen uitleggen hoe jullie te werk zijn gegaan?

Sam Hamels: Graag. Ik zou meteen een klein beetje willen nuanceren. We hebben inderdaad de term synthetische database in de mond genomen in het rapport. We bedoelen daar niet mee dat er helemaal geen data is. We hebben ons natuurlijk gebaseerd op bestaande data, op gegevens, empirische data die er is. Maar wat er niet bestond, is een enkele bron van data, een enkele database die je ergens kan krijgen bij de statistische instellingen of waar dan ook, waarin we zien dat een huishouden een bepaalde woning heeft die in een bepaalde staat is, dat huishouden heeft een bepaald inkomen, heeft een bepaalde som op de spaarrekening enzovoort, alle gegevens in één database die je zou nodig hebben om dit rapport te schrijven, die bestaat niet. Dus wat hebben wij moeten doen? We hebben twee databases in hoofdzaak moeten combineren met elkaar. Vandaar dan die term synthetische

Itinera Institute VZW-ASBL
Hertogsstraat – Rue Ducale 31
B-1000 Brussels
T +32 2 412 02 65
www.itinerainstitute.org
info@itinerainstitute.org
Fortis: BE26001474451429
KBC: BE36734016506981
BE0878.427.842
RPR BRUSSEL

database, want daarin gaan we huishoudens gaan genereren, kan je zeggen, die fictieel zijn. Hoe gaat dat in zijn werk? We vertrekken van één database, van de organisatie Steunpunt Wonen en daar halen we veruit het grootste deel van al onze gegevens uit. Wat staat er in die database? Wel, voor een tweeduizendtal huishoudens in Vlaanderen, op basis van een enquête die in 2018 is afgenomen, weten we per huishouden wat de staat van hun woning is, uitgedrukt in een aantal verschillende variabelen waaronder de aanwezigheid van isolatie, van isolerend glas, het bouwjaar van de woning et cetera. Maar dan zijn er ook voor elk huishouden een aantal vragen gesteld over hun inkomen en meer bepaald hun equivalent inkomen. Wat wil dat zeggen? Bij een huishouden met veel kinderen wordt een equivalentiefactor toegepast op het totale netto-inkomen van het huishouden om er rekening mee te houden dat kinderen kledij en voeding enzovoort vergen. Dus het aantal gezinsleden zal ervoor gaan zorgen dat een inkomen in equivalente vorm eigenlijk een stukje lager is dan een inkomen van bijvoorbeeld een alleenstaande die enkel zichzelf te onderhouden heeft. Zo weten we vanuit die database al heel wat over het huishouden, de woning zelf en over het inkomen, alsook trouwens de lening, de hypotheek die is aangegaan. Hoeveel moet men nog afbetalen? Wat is momenteel de maandelijkse afbetaling? Hoeveel jaren gaat dat dus nog duren? Enzovoort. Maar een cruciale variabele hadden we nog niet: om de financieringscapaciteit van elk huishouden te kunnen berekenen en die ten opzichte van die renovatiekost die we ook berekenen, te kunnen zetten, dat is het financieel vermogen van een huishouden. Met name alle liquideerbare financiële middelen van een huishouden met in de eerste plaats de spaarrekening en eventueel daarbij opgeteld andere geldsommen die eigenlijk snel zouden kunnen ingezet worden in een investering voor een renovatie te doen. Waar zijn we die data gaan halen, aangezien we dat absoluut nodig hadden voor deze oefening? Bij de Europese Centrale Bank. Zij doen ook om de zoveel jaar een enquête, niet over renovatie of over de staat van de woning, maar specifiek over de financiële toestand van het individuele huishouden in heel Europa, in heel de Eurozone. Daarbij wordt ook aan Belgen gevraagd wat hun inkomen is en hoeveel er op de spaarrekening staat. Men probeert dat methodologisch zo goed mogelijk aan te pakken. Wat wij dan hebben gedaan, is een match - stochastische sampling noemt dat in het jargon - van die huishoudens uit die eerste database met de gegevens uit de tweede database om zo eigenlijk tot een collectie te komen van fictieel huishoudens waarvan we de hele reeks aan variabelen kennen die we nodig hebben: de staat van de woning, het inkomen en het financieel vermogen. Dat hebben we het



Itinera Institute VZW-ASBL
Hertogsstraat – Rue Ducale 31
B-1000 Brussels
T +32 2 412 02 65
www.itinerainstitute.org
info@itinerainstitute.org
Fortis: BE26001474451429
KBC: BE36734016506981
BE0878.427.842
RPR BRUSSEL

op een manier gedaan die denk ik methodologisch goed te verantwoorden is, zodanig dat we dan de volgende stappen konden zetten in dat rapport.

Simon Ghiotto: Die volgende stap was dan de financieringscapaciteit. Is dat niet een zeer individuele vraag in functie van de schulden en het inkomen? Zelfs in functie van welke bank je gaat aankloppen voor de lening? Ik herinner mij nog dat daar toch voor mij een enorm verschil tussen zat, tussen de verschillende voorstellen die je kreeg?

Sam Hamels: Dat klopt in de praktijk. Wij hebben moeten werken met een zekere mate van vereenvoudiging natuurlijk. Dus wat hebben wij gedaan? We hebben voor elk huishouden waarvan we die gegevens hebben die ik heb opgesomd, berekend hoeveel het huishouden momenteel al heeft in de vorm van financieel vermogen vandaag, met in de eerste plaats die spaarrekening. En twee, hoeveel zou het huishouden in principe nog kunnen bijlenen? Die twee gaan we bij elkaar optellen, dat is dan de totale financieringscapaciteit van een huishouden vandaag. Als je vandaag een grote energierenovatie in een keer zou willen uitvoeren, dus de som geld die je nu upfront zou moeten kunnen op tafel leggen. Hoe hebben we dat concreet gedaan? We hebben voor onze berekening van het bedrag dat een huishouden nog kan lenen, zijn wij ervan uitgegaan dat een bank een woonquote toestaat van maximaal 30%. Dat betekent dat de bank kijkt naar dat equivalente inkomen van een huishouden en zegt dat je maandelijkse afbetaling niet meer dan 30% zou mogen innemen van dat equivalent maandelijkse inkomen. Dus als we voor elk huishouden uitgaan van het maximaal gaan bijlenen bij de bank, van die 30%, kunnen we ongeveer berekenen wat het maximaal geleende bedrag zou zijn. Nu een paar kanttekeningen: één, je moet natuurlijk uitgaan van een bepaalde rente die daarbij van toepassing is. We zijn daarbij ergens vanuit het huidige renteklimaat uitgegaan van een rente van 1,5% vast. Twee, hoe zit het met de afbetalingstermijn? Waarbij ik bedoel: voor hoeveel jaar ga je een lening nemen als huishouden? Hier zijn we opnieuw van uitgegaan dat er een maximale lening wordt genomen. Dus een huishouden dat nog jong genoeg is, gaat voor 20, 25 jaar een lening aangaan. Een referentieleeftijd in onze database is de leeftijd van de referentiepersoon in het huishouden. Een huishouden van 55 jaar gaat niet meer een lening aangaan voor 25 jaar. Wij hebben een grens opgelegd van je wil zeker de bijkomende lening afbetaald hebben tegen de leeftijd van 65, dus in het geval van een huishouden van 55 zouden ze nog een lening aangaan van tien jaar.



Itinera Institute VZW-ASBL
Hertogsstraat – Rue Ducale 31
B-1000 Brussels
T +32 2 412 02 65
www.itinerainstitute.org
info@itinerainstitute.org
Fortis: BE26001474451429
KBC: BE36734016506981
BE0878.427.842
RPR BRUSSEL

Simon Ghiotto: Dat zijn dan aanvullende leningen bovenop de hypotheek die al aan het lopen is voor de aankoop van het huis zelf?

Sam Hamels: Ja, precies. Dat is inderdaad de derde kanttekening die ik nog ging maken. Dus dat een huishouden uiteraard al een bepaalde hypotheek heeft. Niet altijd, niet elk huishouden heeft al een hypotheek, maar voor alle huishoudens waarbij dat zo is en dat weten we, dat zit dan in die database, moeten we natuurlijk rekening mee houden wat die maandelijkse afbetaling vandaag is. Enkel als die bijvoorbeeld 20% van het equivalente inkomen is, met andere woorden lager dan de 30% grens die wij opleggen, dan zouden nog de resterende 10% die nog vrij is, kunnen uitgegeven worden aan een nieuwe afbetaling van een bijkomende lening. Voor elk huishouden krijg je zo een ander bedrag dat nog kan bijgeleend worden. Een heel grote groep van onze huishoudens kan niet meer gaan bijlenen, want hun hypotheek neemt al 30% of in sommige gevallen zelfs nog iets meer in van hun huidig equivalent inkomen als huishouden. Een andere groep gaat dan in verschillende mate wel nog geld kunnen gaan bijlenen. Sommige maar een klein beetje, omdat ze maar weinig bijkomende ademruimte hebben, andere dan weer heel veel, omdat ze bijvoorbeeld geen lopende hypotheek meer hebben en zij kunnen dus, zeker als ze nog jong zijn, in principe een hele grote bijkomende lening aangaan. Het zijn die huishoudens die natuurlijk een heel hoge financieringscapaciteit hebben voor een renovatie.

Simon Ghiotto: Over hoeveel huishoudens gaat dat dan, verdeeld over heel Vlaanderen, die niet meer kunnen bijlenen?

Sam Hamels: Wel, ongeveer 40%, 41% in onze figuur van alle huishoudens kan geen geld bijlenen. Dus zij hebben niet de mogelijkheid om een grote bijkomende lening aan te gaan. Naast die 40% zien we een heel gespreide verdeling waarbij we zien dat bijvoorbeeld een kleine 10% van de huishoudens in Vlaanderen een bedrag bijkomend kan ontlenen tussen tien en twintigduizend euro. Dan zie je bijvoorbeeld verder in de figuur dat 15% van de huishoudens in Vlaanderen een bedrag tussen de veertig en tachtigduizend euro zou kunnen lenen. Enzovoort. Dus dat is op een bepaalde manier verdeeld en heel die verdeling wordt natuurlijk verder verwerkt in de daaropvolgende resultaten betreffende de effectieve financieringscapaciteit.

Simon Ghiotto: We hebben het al kort gehad over de verschillende vormen van renovaties. Maar je hebt ook gesproken over het verhogen van het comfort. Hoort dat bij de klimaat- of de wooncoderenovaties of is dat nog een andere categorie?

Itinera Institute VZW-ASBL
Hertogsstraat – Rue Ducale 31
B-1000 Brussels
T +32 2 412 02 65
www.itinerainstitute.org
info@itinerainstitute.org
Fortis: BE26001474451429
KBC: BE36734016506981
BE0878.427.842
RPR BRUSSEL

Sam Hamels: Wel, we beseften in de oefening dat als we renovatiekosten proberen te kwantificeren, we opnieuw kunnen kijken naar gegevens en rapporten die er al over bestaan, maar dan zien we eigenlijk voornamelijk dat de inschattingen die daarover bestaan uitgaan van de meest saaie, generieke renovatie die je kan doen. Waarbij een huishouden een bepaalde woning heeft en dan specifiek gaat doen wat nodig is om dat A-label te halen, om de woning bijvoorbeeld 2050-proof te maken, maar verder eigenlijk niets te verbeteren aan de woning in de zin van de woning aan te passen naar eigen wensen, misschien wat uit te breiden, de structuur te wijzigen, de kamers nog wat te veranderen enzovoort. Dat zit meestal niet vervat in die bestaande inschattingen van de renovatiekost. En wij weten dat het er in de praktijk toch anders aan toegaat. Mensen die een bestaande woning sterk gaan renoveren, die op dezelfde moment de woning zo willen veranderen dat ze aan hun eigen verwachtingen zal voldoen, spreken we van comfortrenovaties. Dan spreken we over een bijkomend bedrag bovenop de renovatiekost. De generieke renovatiekost moet erbij geteld worden om rekening te houden met die bijkomende ingrepen die eerder georiënteerd zijn op het verhogen van het comfort. Zo bekomen we dus een renovatiekost inclusief de comfortpremie dat de huishoudens zullen uitgeven. Dat bedrag is niet vast voor elke renovatie, dat fluctueert ook van huishouden tot huishouden en hangt onder andere af van hoe groot de woning is, maar ook van de financieringscapaciteit van het huishouden zelf. Er is een zeker verband tussen die extra verhoging van de renovatiekost en de financieringscapaciteit van het huishouden zelf. Want we weten, dat is ook ergens logisch, dat het vooral de huishoudens zijn met de hogere inkomens die bij het uitvoeren van een renovatie ook meer kunnen uitgeven aan bijkomende extraatjes om vooral het comfort verder te verhogen na de renovatie.

Simon Ghiotto: We hebben de renovatiekosten besproken en we hebben de financieringsmogelijkheden van de verschillende gezinnen, voor zover er een financieringsmogelijkheid is. Hoe zit het dan, komen we toe?

Sam Hamels: Wel, hier wil ik opletten om niet te negatief te zijn en meteen nee te antwoorden op die vraag, maar we moeten wel zeggen dat uit ons rapport blijkt dat er alleszins een groot aandeel is in Vlaanderen dat een groot tot een zeer groot tekort heeft in termen van financieringscapaciteit om die renovatie naar 2050-niveau vandaag te kunnen financieren. Met name zien we in onze resultaten dat een kleine 20% van de Vlaamse huishoudens een financieringstekort heeft tussen de 25.000 en 50.000 euro. Dat verschilt van huishouden tot huishouden, maar dat is ergens een categorie die we afbakenen. Dan zien we daarnaast nog eens een kleine 20% die zelfs

Itinera Institute VZW-ASBL
Hertogsstraat – Rue Ducale 31
B-1000 Brussels
T +32 2 412 02 65
www.itinerainstitute.org
info@itinerainstitute.org
Fortis: BE26001474451429
KBC: BE36734016506981
BE0878.427.842
RPR BRUSSEL

een tekort heeft van meer dan 50.000 euro. Dus dat zijn natuurlijk heel grote tekorten. Deze huishoudens kijken aan tegen een renovatiekost van bijvoorbeeld 60.000, 70.000 euro, of zoiets in die grootteorde, maar ze hebben bijvoorbeeld slechts zeer beperkte financiële vermogens. Sommigen onder hen hebben zelfs vandaag een negatief financieel vermogen, hebben dus geen spaarrekening met X duizend euro op, maar hebben zelfs schulden van X duizend euro, waar ze eerst moeten uit geraken voor ze zo'n renovatie kunnen financieren. Dat maakt dus dat je die groepen hebt met heel diepe tekorten en de belangrijkste boodschap daarbij is, denk ik, dat tekorten van een dergelijke grootte niet zomaar op te lossen zijn door een zak geld te gaan afgeven aan die huishoudens en te zeggen: hier is wat subsidie en daarmee kan je de renovatie wel uitvoeren. Want we gaan denk ik niet zo gemakkelijk huishoudens zakken geld van vijftigduizend euro of iets in die grootteorde gaan geven voor het uitvoeren van renovatie. Dat is ook niet wenselijk om andere redenen.

Simon Ghiotto: Voor de duidelijkheid, dat zijn financieringsmogelijkheden rekening houdend met het feit dat ze, als ze kunnen, een lening zouden aangaan?

Sam Hamels: Klopt. Dus dat zijn inderdaad de maximale financieringscapaciteiten waar hier wordt van uit gegaan. Met andere woorden als je een spaarrekening hebt, die volledig gaan inzetten tot de laatste euro en maximaal gaan geld bijlenen bij de bank, afhankelijk van jouw persoonlijke situatie als huishouden. Dus we weten in de praktijk dat die getallen misschien nog iets minder rooskleurig zijn, goed beseffende dat huishoudens niet noodzakelijk geneigd zijn, gedragsmatig dan, om hun volledige spaarrekening in te zetten voor een renovatie van de ene dag op de andere.

Simon Ghiotto: Dat lijkt mij ook niet zo een aangewezen financieel gedrag. Die spreekwoordelijke zak geld waar je het over had, verdeeld over heel Vlaanderen, heb je een idee hoe dat zou zijn? Dus het totale financieringstekort waar we naartoe kijken?

Sam Hamels: Wel, ik heb de som nog niet gemaakt om in detail naar de financieringstekorten van elk huishouden te kijken. Maar je kan wel op de achterkant van een envelop bij wijze van spreken snel eens een ruwe inschatting maken. Dan weten we dat de grootteorde ongeveer rond de 40, 50 miljard zou kunnen gaan liggen. Dat wil dus zeggen, dat als je dit bedrag naast de volledige begroting legt van de Vlaamse overheid, dit zodanig enorm is dat we hopen dat ons rapport tot nadenken kan aanzetten over hoe we op lange termijn omgaan met het renoveren van

Itinera Institute VZW-ASBL
Hertogsstraat – Rue Ducale 31
B-1000 Brussels
T +32 2 412 02 65
www.itinerainstitute.org
info@itinerainstitute.org
Fortis: BE26001474451429
KBC: BE36734016506981
BE0878.427.842
RPR BRUSSEL

woningen, die in het bezit zijn van huishoudens die echt diepe financieringstekorten hebben. Daar zullen we een beetje out of the box moeten denken en niet noodzakelijk in de richting van oplappen met wat bijkomende subsidies.

Simon Ghiotto: Dat is een nogal ontvullende boodschap, om niet te zeggen een koude douche. Hoe kan het beleid dan dergelijke klimaatrenovaties gaan financieren? Je zegt al dat subsidiëren geen optie is, leningen tegen lage rente vind je al op de markt, maar die moeten nog steeds terugbetaald worden, iets waar vele huishoudens in jouw model simpelweg niet toe in staat zijn. En iets verplichten dat bijna de helft van de huishoudens niet kunnen betalen, lijkt me ook ethisch moeilijk, om niet te zeggen politiek bijna onmogelijk?

Sam Hamels: Ja, dat klopt. De elementen die je aanhaalt, bijvoorbeeld het feit dat ook renteloze leningen voor deze moeilijke groep in de samenleving niet noodzakelijk een oplossing zijn. Want wij zijn uitgegaan van het maximaal gaan bijlenen en wij kunnen daarbij gerust de rente ook op nul zetten voor die huishoudens, maar dat zal geen enorm verschil maken, want de voornaamste begrenzende factor op het maximaal kunnen bijlenen voor die huishoudens is dat zij niet meer dan 30% van hun huidig equivalent inkomen maandelijks mogen afbetalen. Als ze dat vandaag al doen door hun lopende hypotheek, dan gaat ook een bijkomende gratis lening het niet mogelijk maken om de financieringscapaciteit sterk te verhogen. Een aantal opmerkingen: één, wij komen simpel gezegd uit dat ongeveer de helft een financieringstekort heeft en een stuk daarvan een heel diep financieringstekort. Maar je kan net zo goed de boodschap omdraaien en zeggen oké, de helft kan het eigenlijk vandaag wel financieren. We zien ook dat een aanzienlijk deel van de huishoudens in Vlaanderen niet alleen het kan financieren, maar ruimschoots voldoende financieringscapaciteit heeft om dat vandaag te doen.

Een belangrijk punt om bij stil te staan, is dat we een lange weg voor ons hebben van de renovatie van een heel gebouwenpark en dat het dus voor zich spreekt, zou je kunnen zeggen, dat we alvast kunnen beginnen met al die huishoudens die ruimschoots voldoende financieringscapaciteit hebben vandaag. We kunnen naar 2050 toe de eerstkomende jaren zeker en vast heel wat woningen al gaan renoveren. Als we daarbij kijken naar al de groepen van huishoudens die meer dan voldoende financieringscapaciteit hebben, kunnen de orderboekjes al enkele jaren gevuld worden. Zeker tien jaar, zou ik misschien ruw inschatten, met de renovatie van de woningen van de huishoudens die dat kunnen financieren. Het is vooral op die langere

Itinera Institute VZW-ASBL
Hertogsstraat – Rue Ducale 31
B-1000 Brussels
T +32 2 412 02 65
www.itinerainstitute.org
info@itinerainstitute.org
Fortis: BE26001474451429
KBC: BE36734016506981
BE0878.427.842
RPR BRUSSEL

termijn dat je moet nadenken over wat je uiteindelijk gaat doen met die overblijvende woningen waarbij het vraagstuk wel een stuk moeilijker ligt. In zekere zin is dat niet noodzakelijk vandaag de orde van de dag. Het wil zeker niet zeggen, wat wij uitkomen als rapport, dat we vandaag hopeloos moeten vaststellen dat het niet zal lukken of dat we de renovatie van het gebouwenpark niet tot een goed einde zullen kunnen brengen. Het wil vooral zeggen dat we voor een deel van de samenleving echt out of the box moeten gaan denken.

Simon Ghiotto: Welke out of the box beleidsinstrumenten zouden we dan moeten zoeken? Heb je daar een idee van?

Sam Hamels: We gaan daar niet ongelooflijk uitgebreid op in in het rapport zelf, maar je kan kijken naar andere landen, zoals Nederland en Zwitserland, waar bijvoorbeeld wooncoöperatieven een veel grotere rol spelen, waar vormen van samenwonen die hier in België nog maar weinig voorkomen in grotere mate al zijn uitgerold. Je kan kijken of het eigenlijk wel wenselijk is dat alle mensen die vandaag eigenaar zijn en worden in Vlaanderen, dat ook blijven in de toekomst. Ergens weten we dat de Vlaming, zoals je in de inleiding vermeldde, een baksteen in de maag heeft en wij hebben cultureel zeer sterk de neiging hebben om allemaal eigenaar te willen worden, maar we zien dat velen daarvoor tot het absolute uiterste moeten gaan vandaag om een woning te kunnen verwerven. Ze zitten dan lang zo diep in de schulden omwille van de hypotheek dat zij amper ademruimte hebben om nog eens een grote renovatie te gaan doen ook. We kunnen ons op termijn afvragen of het niet wenselijk is om een beter ontwikkelde huurmarkt te hebben waarin we op andere manieren proberen te zorgen dat die woningen op die huurmarkt energieperformant zijn en we op die manier wel ons gebouwenpark kunnen transformeren naar 2050 toe. Dit zijn pistes die zeker verder moeten verkend worden, eventueel in toekomstige rapporten. In die richting moeten we gaan denken.

Simon Ghiotto: Als er dan toch radicalere stappen zouden genomen worden in onze wooncode en in de regulering inzake klimaatrenovaties, hoe sta je dan tegenover de eventuele verplichtingen van dergelijke sterk performante woningen? En dan vooral de sociale impact die dat kan hebben?

Sam Hamels: Ja, wel, het is natuurlijk vandaag al zo dat we op een verstrengingspad zitten wat betreft de eisen voor renovatie en nieuwbouw. Dat is al enkele jaren zo. Iedereen weet dat als je vandaag een nieuwbouwwoning bouwt, dat je onderhevig zal

Itinera Institute VZW-ASBL
Hertogsstraat – Rue Ducale 31
B-1000 Brussels
T +32 2 412 02 65
www.itinerainstitute.org
info@itinerainstitute.org
Fortis: BE26001474451429
KBC: BE36734016506981
BE0878.427.842
RPR BRUSSEL

zijn aan zeer strenge eisen wat betreft de energieprestatie van de woning. Ook als je vandaag een heel grote renovatie doet, een grote energierenovatie van een bestaande woning, zal je een bepaald E-peil moeten halen na die renovatie. Dus moet je eigenlijk een bepaalde prestatie gaan halen. Nu, er is sprake van dat een renovatie tot een bepaald prestatieniveau verplicht zou worden voor de koper van een bestaande woning vlak na of in de jaren na de aankoop van een woning. Dat is op zich niet noodzakelijk een oninteressante piste. Ik wil daar niet noodzakelijk meteen een streep door trekken. Men denkt nogal rap bij de huidige huizenprijzen dat je per definitie mensen verplicht tot iets waar zij helemaal niet de financieringscapaciteit voor over hebben om dat te doen, maar we moeten natuurlijk ook ergens durven luidop nadenken over welke impact dat eventueel kan hebben op die huizenprijzen zelf. We zitten met een krappe huizenmarkt. Als er tien huizen zijn en daar gaan vijftig potentiële kopers achterna jagen om dat beperkt aantal huizen te verwerven, gaan ze tegen elkaar opbieden en gaan ze elk zover als het absoluut maximale dat zij kunnen bieden. Kunnen zij echter de inschatting maken: Na het verwerven van die woning zal ik een renovatie moeten doen die grosso modo, ik zeg maar wat, vijftigduizend euro zal kosten op day one, als investering upfront, dan houd ik daar misschien rekening mee in mijn bod. Als je daar dan toch zo zeker van bent door een verplichting dat je die kost nog zal hebben, dan kan je ergens verwachten dat er zeker een effect zal zijn in wat de mensen kunnen bieden, rekening houdend met die renovatiekost die na de aankoop zal moeten plaatsvinden.

Het is niet zo gemakkelijk dat je gewoon kan zeggen van oké, alle huizenprijzen zullen dan zoveel duizend euro lager liggen, namelijk de kost van de renovatie. Ten eerste kunnen mensen niet noodzakelijk perfect inschatten wat de renovatiekost zal zijn van de woning die ze willen aankopen en ten tweede, de vraag-aanbod dynamiek op die huizenmarkt garandeert niet dat je een bepaalde specifieke daling zal krijgen naar aanleiding van zo'n verplichting. Maar het is toch een piste om over na te denken. Zo een verplichting kan ook mogelijk aanleiding zijn voor een vrij wenselijk effect in de woningmarkt, zijnde het verlagen of alleszins wat afremmen van de stijging van de prijzen van woningen die eigenlijk aan zeer grondige renovatie toe zijn. We weten dat dat segment van de huizenmarkt bijzonder hoog gewaardeerd is. Ik zou zeggen overgewaardeerd is aangezien daar een zeer grote vraag is in dat segment van mensen met een bepaald budget. Zij drijven samen ergens die prijs mee omhoog, maar we kunnen ons sterk kritische vragen stellen bij de wenselijkheid van dergelijk hoge prijzen voor woningen die in de wereld van vandaag en kijkende naar de

langetermijntoekomst eigenlijk in een zeer onwenselijke staat zijn en zeer grondig moeten aangepakt worden.

Simon Ghiotto: Dat lijkt mij een mooie noot om op te eindigen. Sam, heb je nog een laatste boodschap voor onze luisteraars?

Sam Hamels: Ik zou zeggen: kijk er niet te negatief naar, ondanks de uitkomst van ons rapport. Wij proberen een belangrijke kanttekening te maken bij het renovatieverhaal. Wij vragen aandacht voor het feit dat financieringscapaciteiten een belangrijke barrière kunnen zijn in onze renovatie-uitdaging. Maar laten we tegelijkertijd ook goed onthouden dat er een groot aantal huishoudens wel voldoende financieringscapaciteit heeft en dat we zeker weten waarmee we de komende laat ons zeggen vijf of tien jaar kunnen mee beginnen op weg naar 2050, om tegen dan uiteindelijk ons volledig bouwpark klimaatneutraal gemaakt te hebben.

Simon Ghiotto: Dank u wel Sam voor die laatste hoopvolle boodschap. Ook dank u wel aan onze luisteraars om er weer bij te zijn.

Ik was Simon Ghiotto en samen met Sam Hamels hadden we het over de barrières van renovatie op de huismarkt. Het rapport is vrij te downloaden op onze website, de link vind je in de show notes. Abonneer je op de podcast en blijf op de hoogte van politiek, beleid en Itinera. Laat ons weten wat je denkt met #ItineraTalks.



Itinera Institute VZW-ASBL
Hertogsstraat – Rue Ducale 31
B-1000 Brussels
T +32 2 412 02 65
www.itinerainstitute.org
info@itinerainstitute.org
Fortis: BE26001474451429
KBC: BE36734016506981
BE0878.427.842
RPR BRUSSEL