

Duurzaam wonen: voor welke financierings- uitdagingen staan we?



De transitie naar een meer duurzame samenleving zal ons in de komende jaren voor heel wat uitdagingen plaatsen. Een enorme hoeveelheid van energiebesparende renovaties aan het bestaande en verouderde Belgische woningpark zullen hoognodig zijn om de klimaatdoelstellingen te halen. De energietransitie zal bijgevolg grote investeringen van particulieren, bedrijven en de overheid vereisen. Echter, niet iedereen heeft de middelen ter beschikking om deze energetische uitgaven te financieren. Kredietverlening zal dus cruciaal zijn om de klimaattransitie te laten slagen door specifieke en aangepaste kredietformules voor gezinnen te ontwikkelen, in dialoog met de overheid.

De financiële sector schat dat minimum **400 miljard EUR** nodig zal zijn om het particuliere woningbestand in België tegen 2050 vrij van fossiele brandstoffen te maken. Daarvoor is dus een enorme hoeveelheid middelen nodig, waar niet alle gezinnen over beschikken. Aan de hand van een gemeenschappelijke analyse bij 7 banken (die samen meer dan 80% van de banksector vertegenwoordigen) konden we **4 categorieën van gezinnen¹ onderscheiden**.

Daaruit bleek dat **ongeveer 21% van de gezinnen noch over voldoende eigen middelen, noch over voldoende terugbetalingscapaciteit** zou beschikken om een krediet af te sluiten om de nodige renovatiewerken uit te voeren.

Een bijzonder grote uitdaging waarvoor een open dialoog tussen de overheid en de financiële sector noodzakelijk zal zijn om actief samen te werken om overheidsinstrumenten en aangepaste financiële producten te ontwikkelen die deze beperkingen kunnen doen overstijgen.

Maar alles begint bij de sensibilisering en bewustwording op grote schaal van de noodzaak van deze energiebesparende renovaties aan ons bestaande woningpark. Want ook zij die

¹Voor een uitgebreide omschrijving van deze categorieën, zie het eerste luik 'Enkele cijfers op een rijtje'

het wel kunnen financieren, dienen hiervan overtuigd te worden. Het is immers noodzakelijk om het renovatietempo te verhogen, willen we doelstelling van 2050 halen. Een massale renovatiegolf binnen 10 of 15 jaar zal enkel leiden tot schaarste aan bouwmaterialen (en dus hogere prijzen), mankracht en financiering. De enige manier om de energieprestaties van ons woningpark te verbeteren, is geleidelijk te werk te gaan en nu iets te ondernemen.

Het energieprestatiecertificaat (EPC) zal bij deze energietransitie een sleutelrol spelen. Data over de energie-efficiëntie van woningen onder vorm van EPC-scores en de toegang tot deze data zijn immers noodzakelijk voor een goede werking van de kredietmarkten en de financiering van de klimaattransitie. De kwaliteit van het EPC moet dus nog verbeterd worden en de toegang van de kredietgevers tot de **atabanken** van de 3 gewesten moet wettelijk geregeld worden.

Kredietgevers kunnen zo de nodige toelichting geven over het EPC aan gezinnen, hen hierin begeleiden en de nodige informatie geven over de bestaande steunmaatregelen.

Om deze transitie succesvol en tijdig te kunnen doen slagen heeft **Febelfin een aantal voorstellen** uitgewerkt ter stimulering van energiebesparende renovaties en de financiering ervan. Daarbij willen we ook meegeven dat het **Europese project "Life Be Free"** een unieke gelegenheid biedt om de concrete financieringsoplossingen te faciliteren. Dit project is een voorbeeld van samenwerking, want alleen samen kunnen wij de economie draaiende houden en onze welvaart en planeet veiligstellen voor de toekomst.

Lees er alles over in deze brochure.

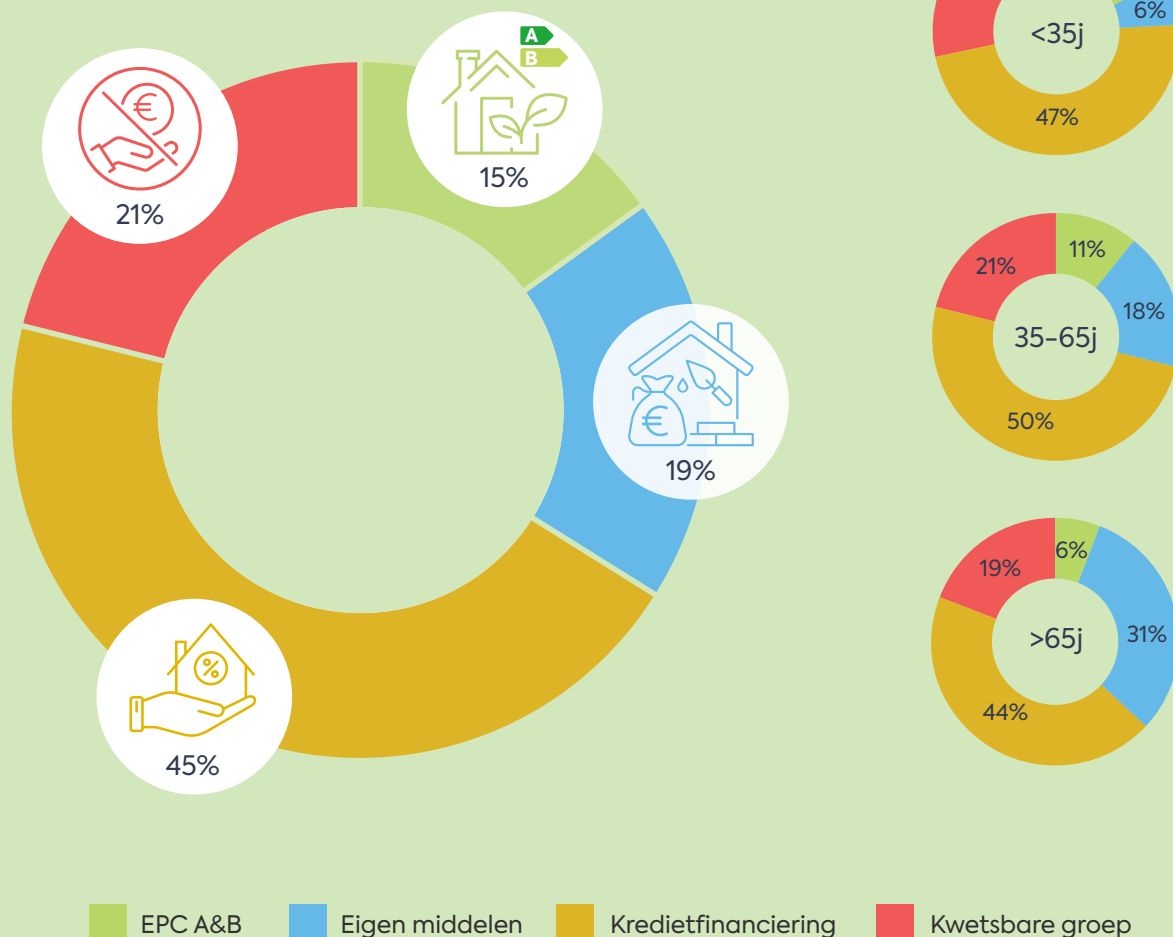


ENKELE CIJFERS OP EEN RIJTJE

Uit verschillende studies blijkt dat er naar schatting **minimum 400 miljard EUR nodig zal zijn om het particuliere woningbestand in België tegen 2050 vrij van fossiele brandstoffen te maken**. Dit is een enorm bedrag dat gespreid over de komende 25 jaar zal moeten vrijgemaakt worden.

In die context werd **op basis van de gegevens van een aantal banken (7 banken)**, die samen een voldoende marktrepresentativiteit vertegenwoordigen, door Febelfin een **analyse uitgevoerd**. Uit die analyse blijkt dat er **vier categorieën te onderscheiden** zijn:

- **Categorie 1:** 15% van de gezinnen beschikken al over een woning met energielabel A of B (op basis van de Vlaamse normering).
- **Categorie 2:** 19% van de bevolking zou in principe over voldoende eigen middelen beschikken om de nodige werken te financieren (dus zonder bijv. een krediet aan te gaan).
- **Categorie 3:** 45% van de bevolking (met uitsluiting van deze met voldoende eigen middelen) zou voldoende kredietwaardig zijn om de betrokken werken via een krediet te financieren.
- **Categorie 4:** ongeveer 21% van de bevolking zou noch over voldoende eigen middelen, noch over voldoende terugbetalingscapaciteit beschikken om de nodige werken te financieren via een krediet.



Aangezien we verschillende categorieën van gezinnen kunnen onderscheiden, met elk hun bijzondere kenmerken en noden, betekent dit ook dat voor elke categorie een verschillende aanpak zal uitgewerkt moeten worden om de renovatiedoelstelling te halen.

Categorie 1 (15% van de bevolking)



Deze categorie behoeft geen verdere toelichting, aangezien al **aan de doelnormen wordt voldaan** om de klimaatdoelstellingen te halen. Daarbij mag er evenwel niet vergeten worden dat de recente Europese Richtlijn van 24 april 2024 “betreffende de energieprestatie van gebouwen” bepaalt dat woningen met label “A” in 2050 “fossielvrij” zullen moeten zijn.

Categorie 2 (19% van de bevolking)



Deze groep **beschikt in principe over voldoende eigen (spaar)middelen** om de geschatte gemiddelde investering voor energetische renovatiewerken van 80.000 EUR te kunnen dragen. Dit sluit niet uit dat een deel van deze gezinnen toch nog een beroep zal doen op kredietfinanciering voor de uitvoering van de werken (bijv. omdat ze hun spaarreserve op niveau willen houden). Voor deze groep is voornamelijk sensibilisering en bewustwording nodig om hen aan te zetten de nodige investeringen te doen.

Uit een studie van De Nederlandsche Bank van 8 februari 2022 over de “Financiering voor de verduurzaming van de woningvoorraad” blijkt immers dat uiteindelijk slechts een zeer beperkt percentage van de groep met voldoende eigen middelen bereid zou zijn om deze ook (groten)deels aan te wenden voor een energiebesparende renovatie.

Categorie 3 (45% van de bevolking)



Deze categorie omvat de bevolking die **onvoldoende eigen (spaar)middelen bezit maar wel voldoende kredietwaardigheid heeft** om een krediet ter financiering van de renovatiewerken aan te gaan. Het voldoen aan de financieringsbehoeften van deze groep zal geen probleem zijn voor de financiële sector, indien de uit te voeren werken in voldoende mate gespreid zullen worden over de komende **periode van 25 jaar** (richting 2050). Ook hier zal uiteraard een **sensibiliseringsinspanning** moeten gebeuren door alle stakeholders, en in het bijzonder door de overheid.

Categorie 4 (21% van de bevolking)



Deze laatste categorie betreft de **bevolking zonder eigen middelen noch voldoende terugbetalingscapaciteit** voor de afbetaling van een krediet. Hoewel uit de eigen analyses blijkt dat het aandeel van deze groep lager ligt dan tot uiting kwam in een analyse uit 2020 van Itinera door Professor Albrecht (nl. ongeveer 20 tot 25% ten opzichte van ongeveer 40%), betreft dit een substantieel aandeel van de bevolking die niet in staat is om de noodzakelijke renovatiewerken te financieren. Er moet dan ook in **overleg met de regionale en federale overheden** gezocht worden naar **werkbare oplossingen** voor deze gezinnen.

Alles begint bij sensibilisering en bewustwording

Sensibilisering en bewustwording zijn van cruciaal belang in deze transitie. Dit betekent enerzijds de sensibilisering van de bevolkingsgroep met voldoende eigen middelen, en dus ook het creëren van bewustzijn bij “zittende eigenaars”, m.a.w. eigenaars die reeds vele jaren wonen in de woning waarvan zij eigenaar zijn en die niet onmiddellijk de noodzaak zien om energiebesparende renovatiewerken uit te voeren. Anderzijds is ook de **sensibilisering van de groep** die de renovatiewerken met een krediet zullen moeten financieren noodzakelijk om hen ervan te overtuigen niet langer te wachten met de uitvoering van deze werken.

Het zal daarbij belangrijk zijn om het bewustzijn te verhogen dat de toekomst van onze kinderen en planeet veiliggesteld moet worden door de CO₂-uitstoot te beperken en een leefbare omgeving te waarborgen. Een aangepast regelgevend kader kan daarbij helpen om de nodige incentives te geven – via beloning of bestraffing – om de omslag naar energiebesparende hulpmiddelen en groene energie te maken.

Cruciaal daarbij is dat door de overheid, conform de verplichtingen van de recente Europese Richtlijn van 24 april 2024 “betreffende de energieprestatie van gebouwen”, een **zo concreet mogelijk evolutiepad** wordt aangeboden, dat **duidelijke mijlpalen** bevat waaraan elke woning zal moeten voldoen, zodat de bevolking voldoende tijd wordt gelaten om zich hierop voor te bereiden.

Het energieprestatiecertificaat om bewustwording te verhogen

Het energieprestatiecertificaat (EPC) kan ook een belangrijke rol spelen in de bewustwording van de uit te voeren renovaties op korte en lange termijn. Meten is immers weten, en een EPC, met vermelding van de aanbevelingen ter verbetering van de energieprestatie van de betrokken woning, kan de woningeigenaars overtuigen om de nodige energetische investeringen te starten.

Om die bewustwording te verhogen, doen we volgende voorstellen:

- De huidige verplichting om bij verkoop of verhuur van een woning over een geldig EPC te beschikken (van maximaal 10 jaar oud) dient te worden uitgebreid naar een **verplichting tot opmaak van een EPC voor alle woningen en appartementen** (ook voor de zogenaamde “zittende” eigenaars). Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft recent al deze stap gezet.
- Een EPC op niveau van het gehele appartementsgebouw invoeren zou daarbij eveneens nuttig zijn (is al het geval in Vlaanderen). Beide zouden dan samen gebruikt kunnen worden, waaruit verplichtingen kunnen voortvloeien aan alle mede-eigenaars om binnen een bepaalde tijdsperiode actie te ondernemen.
- Om de kostprijs voor het bekomen van een EPC voor lagere inkomens te milderen, kan voorzien worden in een tegemoetkoming door de regionale overheid, in voorkomend geval via financieringsprogramma's voorzien door de Europese Investeringsbank (EIB) of het Europese Investeringsfonds (EIF).
- Ook voor groot commercieel vastgoed is een objectieve EPC-score wenselijk om de energie-efficiëntie van dit type vastgoed te bepalen.



Kredietverlening als sleutel voor de transitie: kwaliteit & toegang tot EPC verbeteren

Het is duidelijk, het energieprestatiecertificaat (EPC) zal bij de energietransitie een sleutelrol spelen. Data over de energie-efficiëntie van woningen onder vorm van EPC-scores en de toegang tot deze data zijn immers noodzakelijk voor een goede werking van de kredietmarkten en de financiering van de klimaattransitie. In eerste instantie moet de kwaliteit van het EPC dus verbeterd worden. Er moet voor worden gezorgd dat het EPC-attest met zekerheid kan beschouwd worden als een betrouwbare weergave van de EPC-waarde van de betrokken woning. De regionale overheden werken hier sterk aan via opleiding, bijscholing, controles, enz. maar een nog strengere aanpak lijkt aangewezen om de kwaliteit van het EPC te verbeteren. Hier is nog ruimte voor verbetering.

Daarnaast is de toegang tot de EPC-data bijzonder belangrijk voor de kredietgevers. Het is belangrijk dat kredietgevers een rechtstreekse en geautomatiseerde toegang hebben tot de EPC-databases van de gewesten om hun rol volledig te kunnen spelen bij een

kredietaanvraag voor de aankoop en/of renovatie van een woning.

Het **belang van het EPC zal almaar toenemen** (zowel voor het verkrijgen van premies, subsidies als aantrekkelijke kredietvoorwaarden) en het is dus noodzakelijk dat kredietgevers met zekerheid over de juiste informatie daaromtrent beschikken, die rechtstreeks afkomstig is uit de authentieke bron, **zonder gevaar op vergissingen of fraude**. Op die manier zullen ze met zekerheid hun klanten correct kunnen informeren over, bijvoorbeeld, de erin opgenomen aanbevelingen en geschatte financieringskost.

Daarbij moet verzekerd worden dat kredietgevers **deze informatie gedurende de ganse looptijd van het krediet in hun interne bestanden kunnen bewaren** en ook **in hun rapportering naar prudentiële en Europese overheden kunnen gebruiken**, zodat deze toegang geen dode letter blijft.



Andere voorstellen ter stimulering van energiebesparende renovaties en de financiering ervan

Naast de voorstellen met betrekking tot het EPC-certificaat, doet de sector ook nog enkele andere specifieke voorstellen tot aanpassing van de regelgeving met het oog op het eenvoudiger maken van de energetische renovaties voor gezinnen:

- Een eerste voorstel is **de wederopname en verlenging van de hypothecaire inschrijving van 30 jaar naar 40 jaar**, waardoor ontleners kosten kunnen vermijden.
- Ten tweede willen we ook voorstellen om de **uitvoering van energetische renovaties van**

appartementengebouwen te vereenvoudigen.

Dit betreft vaak een ingewikkelde renovatie waarbij eigenaars met uiteenlopende belangen tot een akkoord moeten komen.

- Daarenboven is de **verlenging van de maximale terugbetalingstermijnen voor bepaalde schijven van consumentenkredieten** ook een te onderzoeken mogelijkheid. Dit zou ervoor zorgen dat consumenten sneller kunnen genieten van een terugverdieneffect van energetische renovaties.

Speciale focus op financieringsoplossingen voor gezinnen met onvoldoende terugbetalingscapaciteit

Een heel belangrijke uitdaging zal zijn om in de nodige financieringsoplossingen te voorzien voor die gezinnen, zonder eigen (spaar)middelen of voldoende terugbetalingscapaciteit om een krediet af te sluiten. Voor hen moeten specifieke oplossingen uitgewerkt worden door de overheid, waar mogelijk in overleg met de kredietsector.

Om ervoor te zorgen dat deze groep meegenomen wordt in het totaalproject van de energiebesparende renovatie van de woningen, is een én-én-verhaal nodig, waarbij **alle actoren een deel van de oplossing** vormen, dus zowel

commerciële kredietgevers, als erkende sociale kredietmaatschappijen, waarvan de rol kan opgewaardeerd worden (herinvoering van de waarborg op funding vanwege de banken, rollend fonds, ...), overheidsinstanties zoals het Vlaams Woningfonds, enz.

Op die manier kunnen de nodige instrumenten ontwikkeld worden die de beperkingen waar deze gezinnen mee worden geconfronteerd kunnen doen overstijgen. Een aangepaste vorm van subsidiëringen en garanties vormen hiervoor de te onderzoeken pistes. Dit zal verder uitgewerkt worden via Life Be Free.

Project “Life BE FREE”: unieke gelegenheid om concrete financieringsoplossingen mogelijk te maken

Samen met 5 andere partners (Embuild, VVSG, Wattson, The Shift en Idea Consult) heeft Febelfin bij de Europese Commissie een project ingediend dat tot doel heeft om een **permanente structuur van rondetafels tot stand te brengen gericht op het zoeken van financieringsoplossingen voor de energiebesparende renovatie van woningen**. De Europese Commissie heeft dit project aanvaard en gedurende 3 jaar subsidies voorzien voor de realisatie ervan.

Het project **Life BE FREE**, wat staat voor **Belgian Financing Roundtables on Energy Efficiency**, is in oktober 2023 van start gegaan en loopt over 3 jaar. Daarna wordt het project verondersteld nog minstens 2 jaar te worden voortgezet met eigen financiering.

Er zullen minimum 2 nationale rondetafels per jaar worden georganiseerd, waarvan de eerste in februari 2024 plaatsvond, en de tweede zal doorgaan in november 2024. In thematische rondetafels die specifiek gericht zijn op concrete probleemstellingen, zullen financieringsoplossingen worden nagestreefd voor bepaalde segmenten of situaties, zoals appartementen (mede-eigendom), verhuurders, wijkrenovaties, enz.

Concreet werden op de Rondetafel in februari 3 thema's als prioritair weerhouden:

- Renovaties appartementen en rol van de vereniging van mede-eigenaars moet soepeler worden;
- EPC-attesten
- Herziening van premies en incentives door de overheden (met ruimte voor het mobiliteitsbudget);
- ...

Alle stakeholders worden hierbij betrokken: overheden, politici, administraties, burgerorganisaties, academici, studiediensten, het middenveld, enz.



BESLUIT

De banksector stelt alles in het werk om alle vereiste initiatieven te nemen ter facilitering van deze noodzakelijke energietransitie. Ze wil hierin niet alleen een belangrijke faciliterende rol op zich nemen, met name via de verstrekking van kredieten voor groene projecten, maar de consument ook grondig informeren door duiding en begeleiding te bieden.

Daarbij gaat speciale aandacht uit naar de categorie van gezinnen die noch over voldoende eigen (spaar)middelen, noch over voldoende terugbetalingscapaciteit beschikken. Voor deze categorie streeft de

banksector ernaar in nauw overleg te treden met de overheid om specifieke oplossingen te vinden.

Het Europese project “Life BE FREE” sluit hier naadloos bij aan en biedt in dit kader ook de unieke gelegenheid om samen concrete financieringsoplossingen te ontwikkelen. Door de handen in elkaar te slaan met alle stakeholders, zijn we ervan overtuigd dat we deze energietransitie tegen 2050 tot een goed einde kunnen brengen. Samen kunnen we de economie draaiende houden en onze welvaart en planeet veiligstellen voor de toekomst.





Belgische Federatie van de Financiële Sector

www.febelfin.be