

CRB 2023-2645

23 nov.
2023

VERSLAG

**Investerings in betaalbare en duurzame
kwaliteitshuisvesting stimuleren**



Blijde Inkomstlaan 17-21 1040 Brussel
Avenue de la Joyeuse Entrée 17-21 1040 Bruxelles
T 02 233 88 11
E mail@ccecrb.fgov.be
www.ccecrb.fgov.be

Inhoudsopgave

Executive summary	4
Inleiding	7
Doelstellingen van het verslag	8
Welke prioriteiten voor overheidsacties?	9
1 Investerings in sociale huisvesting stimuleren	12
Overheidsinvesteringen in sociale huisvesting	13
Privé-investeringen in sociale huisvesting	13
2 Investerings in particuliere huisvesting stimuleren	14
2.1 Energierenovatie van woningen	14
Een exhaustief kadaster van het woningbestand	15
Gerichte renovatiesubsidies, gekoppeld aan een derde-investeerdersmechanisme voor een kwetsbaarder publiek	16
Begeleiding van de huishoudens, collectieve renovatie van individuele woningen en industrialisatie van de energierenovatie.....	18
Een “postcrisis” basisforfait energie	19
2.2 Focus op de huurmarkt.....	21
De uitbreiding van de SVK-regeling tot de hele huurmarkt	22
Een (permanente) huurindexering in functie van de EPB-score	23
Investerings in huurwoningen in stand houden en stimuleren	23
2.3 Nieuwbouw en reconversie	24
De btw (op renovaties en) op afbraak en heropbouw permanent op 6% houden en dit uitbreiden tot de sociale bouw	24
Nieuwbouw industrialiseren en circulair maken	25
Het gemakkelijker maken om leegstaande kantoren om te bouwen tot woningen....	27
2.4 De rol van de banksector	28
Een positieve differentiatie van de leningscapaciteit van de huishoudens in functie van de energieprestaties	29
Aan gebouwen gelinkte hypothecaire leningen van langere duur	31

3 Algemene voorwaarden voor een geslaagde transitie van het woningbestand	32
3.1 Een geharmoniseerd kader en een goede samenwerking	32
3.1.1 Uniforme (of minstens coherente) normen op nationaal niveau	33
3.1.2 Kennis, goede praktijken en efficiënte initiatieven delen	34
Tussen de gewesten en de verschillende beleidsniveaus	34
Tussen de verschillende actoren van de bouwsector	35
3.2 Aangepaste energie-infrastructuur (productie en netten).....	35
3.3 Voldoende en kwaliteitsvolle arbeidskrachten	37
Bibliografie	39
Bijlage	40

Executive summary

Het verslag van de brc Bouw over de conjunctuurontwikkeling in de bouwsector, dat in mei 2023 werd gepubliceerd, brengt aan het licht dat het bouwbedrijf kampt met een vraagschok (meer bepaald op het vlak van investeringen in woningen). Wie een nieuw huis wil bouwen of zijn bestaande woning wil renoveren, wordt geconfronteerd met blijvend hoge prijzen van bouwmaterialen, snel stijgende hypotheektarieven, een daling van de koopkracht en een klimaat van onzekerheid als gevolg van de sociaal-economische schokken sedert het begin van 2020 (COVID-19-gezondheidscrisis, oorlog in Oekraïne, hoge inflatie). Deze omstandigheden zijn verontrustend voor de bouwactiviteit, maar ook en vooral voor de concretisering van de grote milieu- en sociale doelstellingen. Zoals de sociale gesprekspartners van de bouwsector meermaals hebben benadrukt, zijn de bouw van nieuwe woningen en de renovatie van het bestaande woningbestand onontbeerlijk om de klimaattransitie te doen slagen, de kwetsbaarheid van gezinnen en ondernemingen voor toekomstige energie- en milieucrisissen te verminderen en de huisvestingscrisis te bestrijden. Het is tijd om de investeringen in betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting te intensiveren! Door deze investeringen te stimuleren, zal de Belgische economie bovendien ten volle kunnen profiteren van het multiplicatoreffect van de bouwsector, die zorgt voor lokale werkgelegenheid.

Daartoe moet de overheid een absolute prioriteit maken van een billijk evenwicht tussen twee grote principes als hoeksteen van het beleid en van de investeringsbeslissingen op het vlak van huisvesting: « energy efficiency first » en « leave no one behind ». Concreet betekent dit dat de overheid bij voorrang moet focussen op de renovatie en de vernieuwing van energieverblindende woningen om de ratio tussen koolstofwinst, sociale winst en investeringen te optimaliseren; de minst energieperformante woningen worden immers vaak bewoond door huishoudens met een minder stevig sociaal-economisch profiel. Dit zal het bovendien mogelijk maken een dualisering van de markt te vermijden en buitenkanseffecten binnen de perken te houden. Dit impliceert dat, in een eerste fase, niet alle energieprojecten uitmuntendheid zullen kunnen nastreven¹. In een tweede fase zal het hele gebouwenpark vanzelfsprekend naar uitmuntendheid moeten evolueren om een koolstofneutrale samenleving tot stand te brengen. Deze prioriteit moet gelden voor het volledige woningbestand (privé en sociaal), ongeacht het eigendomsstatuut.

¹ In deze eerste fase blijft het evenwel belangrijk uitmuntendheid na te streven voor alle energieprojecten (waaronder diepgaande renovaties en afbraak-heropbouw) waarin dit haalbaar is.

In deze optiek vragen de sociale gesprekspartners van de bouwsector dat de overheid meer aandacht besteedt aan de sociale huisvesting en aan de residentiële huurmarkt. Volgens hen kunnen de verwerving van privéwoningen door de sociale verhuurkantoren (SVK's) en de renovatie van het residentiële huurbestand worden gestimuleerd door de financiering van de renovatie en de rehabilitatie van onbewoonde woningen door de SVK's uit te breiden tot de hele huurmarkt. Het zou ook een goed idee zijn om de koppeling van de huurindexering aan de EPB-score van de woning te verlengen (en zelfs permanent te maken). In het kader van deze maatregelen blijft het evenwel van het grootste belang dat de privé-investeringen in sociale huisvesting en in het residentiële huurbestand financieel interessant blijven voor alle actoren (particuliere investeerders of eigenaars-verhuurders, SVK's en privé- of sociale huurders). Het is immers de bedoeling dat de investeringen in deze residentiële sectoren in stand worden gehouden, vooral in de huidige context van het tekort aan betaalbare en duurzame kwaliteitswoningen en van conjunctuurverslapping in de sector. Alle stimulansen en initiatieven in deze zin worden verduidelijkt in dit verslag.

De eigenaars-bewoners mogen wel niet aan hun lot worden overgelaten. In België is 45% van de eigenaars niet in staat om een renovatie te financieren die energielabel A oplevert. Volgens de sociale gesprekspartners van de bouwsector moet het beleid m.b.t. renovaties door eigenaars-bewoners gebaseerd zijn op gerichte subsidies en op (zeer) langlopende leningen tegen voorkeurtarieven, gekoppeld aan een derde-investeerdersmechanisme voor een minder bevoorrecht publiek en aan een begeleidingsmechanisme voor huishoudens. Deze maatregelen moeten systematisch efficiënte renovaties bevorderen, volgens een begeleid en coherent parcours, met het oog op totaalrenovaties.

Meer in het algemeen vragen de sociale gesprekspartners van het bouwbedrijf nu en in de toekomst te worden geraadpleegd over elk ontwerp van belastinghervorming dat gevolgen kan hebben voor de bouwsector. Ze pleiten er ook voor dat zo snel mogelijk een volledige en nauwkeurige energie-inventaris of een kadaster van het publieke en private woningbestand (en ruimer van de Belgische onroerende activa) wordt opgemaakt met de bedoeling bronnen van energiebesparing te identificeren, de investeringsbehoeften voor renovaties te kwantificeren en te bepalen welke interventies prioritair zijn en welk traject op middellange en lange termijn moet worden gevolgd om het energieverbruik van het vastgoedpark terug te dringen. Dit zal met name meer open data, een sneller en kwaliteitsvoller informatieverkeer tussen de entiteiten en meer transparantie vereisen. Dit verslag brengt voorts aan het licht dat de banksector een rol zal moeten vervullen in de transitie naar een betaalbaar, duurzaam en kwaliteitsvol woningbestand.

De aanwervingsmoeilijkheden waarmee de ondernemingen in de bouw worden geconfronteerd, vereisen initiatieven om ervoor te zorgen dat de in de sector geplande investeringsprojecten (sociale woningen, relanceplannen, renovatiestrategieën voor gebouwen enz.) in de beste omstandigheden kunnen worden uitgevoerd en dat het multiplicatoreffect maximaal ten goede komt aan de Belgische economie en aan de lokale werkgelegenheid. Om tegemoet te komen aan de problemen m.b.t. de aanwerving van gekwalificeerde werknemers en aan de toenemende nood aan nieuwe vaardigheden door de technologische evolutie, de innovaties en de transitie naar een koolstofneutrale samenleving, moeten de toeleiding van talenten naar de bouwsector en de opleiding van de werknemers in de sector centraal in het werkgelegenheidsbeleid komen te staan.

Inleiding

Het conjunctuurverslag van mei 2023 (CRB, 2023a) wijst op de groeiende onzekerheid in de bouwsector over de recente evolutie van de orderboekjes en over de ontwikkeling van de vraag in de komende maanden. Deze toenemende onzekerheid geldt onder meer voor de residentiële gebouwen. In de tweede helft van 2022 zijn de conjunctuurcurves voor de ruwbouw van residentiële gebouwen gaan krimpen onder invloed van de negatieve verwachtingen van de ondernemingen in de sector over de vraagvooruitzichten. Bovenop deze onzekerheid komen de continue daling, sedert meer dan 12 maanden, van het aantal residentiële vergunningen voor nieuwbouw en renovatieprojecten en de terugval van de aanvragen van hypothecaire kredieten. Deze ontwikkelingen worden verklaard door het feit dat kandidaten die een nieuwe woning willen bouwen of hun woning willen renoveren vandaag met drie grote problemen kampen:

1. de hoge prijs van de bouwmaterialen en de totaalimpact van de inflatie op de bouwkosten;
2. de snelle stijging van de hypotheektarieven en de daling van de lenings- en aflossingscapaciteit van de huishoudens;
3. de daling van de koopkracht van de huishoudens als gevolg van de hoge inflatie, waardoor ze maandelijks een minder hoog bedrag van een lening kunnen aflossen.

De vrij forse stijging van de rentevoeten op de langetermijnmarkt en de aanzienlijke stijging van de prijzen van bouwmaterialen - die boven het peil van de totale inflatie uitkwam - wegen op het budget van de huishoudens. In combinatie met het huidige klimaat van onzekerheid hebben deze stijgende tendensen een negatieve impact op de investeringen van de huishoudens in residentieel vastgoed. Voorts doen de stijging van de hypotheektarieven en het verminderde vertrouwen van de consumenten de bouwfirmas en vastgoedontwikkelaars aarzelen om nieuwe projecten te lanceren, wat het aanbod van nieuwe gebouwen en woningen met hoge energieprestaties terugdringt.

Deze omstandigheden zijn verontrustend voor de bouwactiviteit, maar ook en vooral voor de concretisering van de grote milieu- en sociale doelstellingen. Zoals de sociale gesprekspartners van de bouwsector meermaals hebben benadrukt², zijn de creatie van nieuwe woningen en de renovatie van het bestaande woningbestand onontbeerlijk om de klimaattransitie te doen slagen, de kwetsbaarheid van gezinnen en

² Cf. persbericht "Oproep tot meer investeringen in betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting" van 29 september 2022 (CRB 2022-2200), advies "Betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting" (CRB 2022-0868), documentatienota "Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité" (CCE 2022-0869) en memorandum "De bouwsector als partner voor een ambitieus sociaal en klimaatbeleid" (CRB 2019-0950).

ondernemingen voor toekomstige energie- en milieucrisissen te verminderen en de huisvestingscrisis te bestrijden. Het is nu tijd om te investeren in nieuwe betaalbare en duurzame kwaliteitswoningen (waaronder sociale woningen), in de isolatie van gebouwen en in duurzame (energiezuinige) infrastructuur.

Doelstellingen van het verslag

In hun persbericht van september 2022³ hebben de sociale gesprekspartners van de bouwsector opgeroepen tot meer investeringen in betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting. Ze hebben overigens enkele pistes in die zin geïdentificeerd in een documentatienota (CRB, 2022b) en in een advies (CRB, 2022a) over betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting.

De bedoeling van dit verslag is deze werkzaamheden voort te zetten:

- door de prioriteiten voor overheidsacties ter stimulering van de investeringen in betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting te identificeren;
- door een (niet-exhaustieve) lijst op te stellen van aanvullende maatregelen die de bevoegde overheden moeten nemen om de investeringen in betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting te stimuleren.

Dit verslag focust hoofdzakelijk op de verwezenlijking van de doelstellingen van het recente Europese wetgevingspakket “Fit for 55” en van de transitie naar een bijna energieneutraal woningbestand tegen 2050, en dus ook op de overheidsacties ter verbetering van de energieprestaties van de woningen. Er moet wel worden onderstreept dat het actieterrein inzake betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting veel ruimer is dan energierenovatie. Pro memorie: met “duurzame kwaliteitshuisvesting” bedoelen de sociale gesprekspartners van de bouwsector woningen die ten minste voldoen aan de minimumcriteria op het vlak van comfort, veiligheid en hygiëne/gezondheid die zijn gedefinieerd in de regionale wooncodes, aan de minimumvereisten inzake energieprestaties (energieverbruik, soort gebruikte energie...) die zijn gedefinieerd in de regionale EPB-reglementeringen en aan de regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening (waaronder de “Betonstop”).

³ Persbericht “Oproep tot meer investeringen in betaalbare, duurzame en kwalitatief goede huisvesting” van 29 september 2022 ([CRB 2022-2200](#)).

Welke prioriteiten voor overheidsacties?

Volgens de alomvattende strategie van de Europese Commissie (2020) inzake energierenovatie steunt de renovatie van gebouwen ter wille van de klimaatneutraliteit op zeven kernbeginselen:

1. Energie-efficiëntie als hoeksteen van het beleid en de beslissingen van de lidstaten inzake investeringen (“energy efficiency first”)
2. Economische toegankelijkheid van de woningen en van de renovatievoorschriften (“leave no one behind”), meer bepaald voor de huishoudens die in warmteverslindende woningen wonen
3. Decarbonisatie en gebruik van lokale hernieuwbare energie bij de renovatie van gebouwen
4. Circulariteit en levenscyclusbenadering om de koolstofvoetafdruk van de gebouwen tot een minimum te beperken
5. Strenge gezondheids- en milieunormen om te zorgen voor optimale luchtkwaliteit, goed waterbeheer, bescherming tegen natuurrampen en tegen gevaarlijke stoffen alsook voor veiligheid in geval van brand en aardbevingen
6. Gelijktijdige aanpak van de groene en de digitale transitie bij de renovatie van gebouwen, waarbij efficiëntere en minder vervuilende systemen van energieproductie en -distributie centraal staan
7. Respect voor de esthetische en architecturale kwaliteit van de gebouwen

Volgens de sociale gesprekspartners van de bouwsector is de energie-efficiëntie (en bijgevolg de beperking van het energieverbruik) inderdaad de hoeksteen en de absolute prioriteit van het beleid en de beslissingen van de overheid inzake investeringen. Wanneer energierenovatiewerken worden ondernomen, moet dus bij voorrang worden gefocust op de thermische isolatie van het gebouw en/of de woning. De decarbonisatie en het gebruik van lokale hernieuwbare energie bij de renovatie van gebouwen, via de vervanging van de energieproductiesystemen, komen op de tweede plaats, nadat het gebouw werd geïsoleerd. Enerzijds levert de isolering van een gebouw immers meer energiewinst op dan de vervanging van het warmte(en koude)productiesysteem en anderzijds kan men door te beginnen met de isolering vermijden dat het warmte(en koude)productiesysteem te groot wordt opgezet.

In dit kader moet de aandacht van de overheid prioritair uitgaan naar de renovatie en vernieuwing van energieverlindende woningen. De energierenovatie van deze woningen zal immers zowel qua koolstof als op sociaal niveau winst opleveren (cf. infra) alsook een dualisering van de markt vermijden en buitenkanseffecten binnen de perken houden. Volgens de sociale gesprekspartners van de bouwsector moet dit

principe worden toegepast op het volledige woningbestand (privé en sociaal), ongeacht het eigendomsstatuut.

Het tweede beginsel “leave no one behind” is de tweede hoeksteen van het beleid en de beslissingen van de overheid inzake investeringen. De overheid moet dit beginsel, parallel met het eerste beginsel “energy efficiency first” noodzakelijkerwijze en prioritair in aanmerking nemen. De situatie van de huishoudens verschilt sterk in functie van hun inkomen. Sommige beschikken over de nodige investeringscapaciteit om de energieprestatie van hun woning te verbeteren, terwijl andere daar ver van af staan. De kans is bovendien groter dat huishoudens met een lager inkomen die over onvoldoende financiële capaciteit beschikken om hun woning te renoveren in slecht geïsoleerde woningen wonen en huren. De minst energieperformante woningen worden immers vaak gekocht door huishoudens die niet over voldoende financiële middelen beschikken om onmiddellijk na de aankoop grondige energierenovaties uit te voeren. De meest energieperformante woningen (waaronder de nieuwe woningen) worden integendeel gewoonlijk gekocht door huishoudens met een hoger inkomen. In dezelfde zin zijn de woningen op de huurmarkt gemiddeld ondermaatser van kwaliteit dan die welke door hun eigenaars worden bewoond en maken de bewoners gemiddeld deel uit van bevolkingscategorieën die een lager inkomen hebben. Deze hurende huishoudens hebben weinig greep op de energierenovatie van hun woning en worden geconfronteerd met de problematiek van de “split incentive” (cf. punt 2.2), die de investeringen in de verbetering van die woning (met name op het vlak van energie) beperkt.

De beginselen 4, 5 en 6 zijn ook onontbeerlijk in het kader van de transitie van het gebouwenpark ter wille van de klimaatneutraliteit tegen 2050. Denken we maar aan de overstromingen in Wallonië van juli 2021, die hebben aangetoond hoe belangrijk het is dat woningen bestand zijn tegen natuurrampen, of aan het toenemende risico op waterschaarste, dat de noodzaak van beter waterbeheer benadrukt. Er moet evenwel worden onderstreept dat de integratie van de digitale transitie en van slimme systemen in de gebouwen alsook het in aanmerking nemen van de circulariteit, de gezondheid, het leefmilieu en de bestendigheid tegen natuurrampen en gevaarlijke stoffen (enz.) de kosten van de bouw van nieuwe woningen en van de renovatie van bestaande woningen fors kunnen doen stijgen, waardoor ze alleen toegankelijk worden voor een welbepaald - welgestelder - deel van de bevolking. Om de toegankelijkheid van woningen voor de huishoudens niet nog meer te verminderen en niet nog meer problemen voor de bouwsector te veroorzaken, is het in de huidige economische context belangrijk dat de beleidsbeslissingen niet nog zwaarder gaan wegen op de capaciteit van de huishoudens om te investeren in hun nieuwbouw- of renovatieprojecten. Voor het ogenblik zou het schadelijk zijn voor bv. de renovatie en de vernieuwing van het gebouwenpark alsook voor de bouwsector als verder wordt

gegaan dan de Europese normen⁴. Bovendien is het belangrijk erop toe te zien dat de maatregelen inzake beleidsondersteuning van deze beginselen geen te grote buitenkanseffecten hebben.

Conclusie: ter wille van een grotere efficiëntie in een context van beperkte budgettaire speelruimte⁵ moeten de overheidsacties prioritair focussen op de beginselen 1 “energy efficiency first” en 2 “leave no one behind” van de alomvattende Europese strategie inzake energierenovatie - met name via de renovatie en vernieuwing van de energieverblindende woningen. Volgens de sociale gesprekspartners van de bouwsector is het socialehuisvestingsbeleid een van de prioritaire hefboomen om deze twee kernbeginselen te concretiseren (cf. punt 1). De beginselen 4, 5 en 6 zullen in een tweede fase door de overheid moeten worden geïmplementeerd via aangepaste beleidsinstrumenten en met een goede timing.

⁴ Er zijn trouwens besprekingen ter zake aan de gang, onder meer op regionaal niveau.

⁵ Bij ongewijzigd beleid raamt het FPB (2023) het Belgische overheidstekort op 5,7% van het bbp in 2023 en op 5,4% in 2024, onder meer rekening houdend met de kostprijs van de gewestelijke en federale maatregelen betreffende de energiefactuur van de ondernemingen en de huishoudens. In de jaren nadien zou het tekort nog licht stijgen, met name door het toenemende gewicht van de rentelasten van de overheidsschuld. Tegen 2028 zou de overheidsschuld 119% van het bbp bedragen. Volgens een verslag van de CRB (2023c) zijn de risico's voor de houdbaarheid van de overheidsfinanciën in ons land hoog op middellange en lange termijn.

1 Investerings in sociale huisvesting stimuleren

Zoals in een advies (CRB, 2022a) werd opgemerkt, is het socialehuisvestingsbeleid volgens de sociale gesprekspartners van de bouwsector een belangrijke hefboom om het hoofd te bieden aan de crisis op het vlak van betaalbare kwaliteitswoningen en aan de moeilijke toegang tot huisvesting voor gezinnen met een beperkt inkomen. In het licht van het tekort aan betaalbare kwaliteitshuisvesting, laat het creëren van sociale woningen⁶ toe onmiddellijk te handelen door het aanbod van betaalbare woningen voor kwetsbare bevolkingsgroepen te verhogen. Bovendien komt dit het evenwicht op de huisvestingsmarkt ten goede omdat de druk op de markt van de particuliere (huur- en koop)woningen wordt verlicht. Meer algemeen dient het socialehuisvestingsbeleid bredere doelstellingen, zoals armoedebestrijding, sociale toeleiding naar welzijn, werk en gezondheid, ruimtelijk beleid (verdichting), vernieuwing van dorpen en steden, alsook energiebeleid en klimaatdoelstellingen.

Bovendien blijkt uit een documentatienota van de sociale gesprekspartners van de bouwsector (CRB, 2022b) duidelijk dat nieuwe investeringen in het socialewoningenpark noodzakelijk zijn, zowel wat de bouw en de verwerving van nieuwe sociale woningen als wat de renovatie van de bestaande sociale woningen betreft. In België is er immers een groot tekort aan sociale woningen. Het aandeel van deze woningen in de totale residentiële markt blijft zeer laag (zowat 6%) in vergelijking met andere Europese landen (17% in Oostenrijk, 18% in Frankrijk, 21% in Denemarken en 33% in Nederland). Eind 2020 werd het aantal sociale woningen in België op bijna 302.000 geraamd, terwijl meer dan 256.000 huishoudens op een wachtlijst stonden. Ondanks het bijkomende aanbod van de sociale verhuurkantoren (SVK's), blijkt uit deze cijfers duidelijk dat het aanbod van sociale woningen ruim ontoereikend is in de drie gewesten van het land⁷. Om de effectieve vraag naar sociale woningen te kunnen beantwoorden, zou het huidige bestand bijna moeten worden verdubbeld en zou het percentage sociale woningen in het totale woningaanbod meer dan 10% moeten bedragen. Een groot deel van het bestaande bestand wordt bovendien als in slechte staat beschouwd. De totale investeringsbehoefte voor de bouw en de renovatie van sociale woningen op het hele Belgische grondgebied werd dan ook op 62,3 tot 94,6 miljard euro in de periode 2020-2040 geraamd, wat neerkomt op een jaarlijkse investeringsbehoefte van 3,1 tot 4,7 miljard euro⁸. Er zijn in de drie gewesten van ons

⁶ De sociale gesprekspartners van de bouwsector herinneren eraan dat ze met "het creëren van sociale woningen" alle mogelijke vormen bedoelen (zoals de verwerving van privéwoningen door de SVK's) - waaronder innoverende vormen (bv. projecten van moduleerbare woningen) - en niet alleen de bouw van nieuwe publieke woningen door de socialehuisvestingsmaatschappijen (CRB, 2022a).

⁷ Het tekort aan sociale woningen van goede kwaliteit is het resultaat van de zwakke overheidsinvesteringen in de creatie en renovatie van sociale woningen sedert de jaren 70 en van de onderbenutting van de budgetten die de gewesten aan de bouw en aan de renovatie van sociale woningen toewijzen (CRB, 2022a; CRB, 2022b).

⁸ Het is belangrijk enerzijds te onderstrepen dat deze ramingen zijn gebaseerd op gegevens van 2020 en dat dus

land dus veel extra inspanningen nodig inzake creatie en renovatie van sociale woningen.

In een advies (CRB, 2022a) hebben de sociale gesprekspartners van de bouwsector onder meer⁹ gepleit voor een verhoging van de investeringen in renovatie en creatie van sociale woningen via overheidsbudgetten, maar ook door een beroep te doen op privé-investeerders.

Overheidsinvesteringen in sociale huisvesting

Volgens de sociale gesprekspartners van de bouwsector kan de renovatie van sociale woningen met overheidsgeld worden verbeterd dankzij een betere verdeling van de budgetten op nationaal niveau in plaats van elk beleidsniveau afzonderlijk te doen handelen. Concreet gezien zou dit kunnen via de oprichting van één platform op nationaal niveau voor de renovatie van alle publieke gebouwen (waaronder de sociale woningen) op het Belgische grondgebied. In dit kader is het evenwel belangrijk dat elk beleidsniveau zijn bevoegdheden behoudt. Het denkwerk over de oprichting van zo'n platform zal dus noodgedwongen met de verschillende beleidsniveaus moeten plaatshebben. Dit initiatief kadert in het delen van kennis en goede praktijken tussen de regio's (cf. punt 3.1).

Privé-investeringen in sociale huisvesting

Bovenop de bouw van nieuwe publieke woningen door de socialehuisvestingsmaatschappijen, moet de uitbreiding van het socialewoningenpark ook worden ondersteund door tal van privé-initiatieven. In dit kader kan de verwerving van privéwoningen door de sociale verhuurkantoren (SVK's) worden gestimuleerd door de financiering van de renovatie en de rehabilitatie van onbewoonde woningen door de SVK's uit te breiden tot de hele huurmarkt (cf. punt 2.2). In deze optiek is het van het grootste belang dat de privé-investeringen in sociale huisvesting financieel interessant zijn voor alle actoren (particuliere investeerders of eigenaars-verhuurders, sociale verhuurkantoren en sociale huurders). Ook een btw-verlaging (van 12 tot 6%) voor de bouw van woningen die als sociale woningen zullen

geen rekening kon worden gehouden met de impact van de COVID-19-crisis en van de energiecrisis op het inkomen van de huishoudens en op de vraag naar sociale woningen. Deze crisissen hebben, via een daling van de koopkracht en een toename van het kwetsbaarheidsrisico, meer dan waarschijnlijk bijkomende problemen op de huisvestingsmarkt - meer bepaald in het goedkoopste segment - veroorzaakt. Anderzijds heeft de investeringsbehoefte inzake sociale huisvesting grotendeels betrekking op de creatie van nieuwe woningen om tegemoet te komen aan de vraag: 52,8 tot 75,5 miljard euro (gemiddelde hypothese).

⁹ In dat advies hebben ze ook gepleit voor het vastleggen van ambitieuze klimaat- en energiedoelstellingen voor elk bouw- en renovatieproject inzake sociale huisvesting en voor een vereenvoudiging en versnelling van de procedures van toewijzing van subsidies voor de bouw en renovatie van sociale woningen (CRB, 2022a).

worden verhuurd zou de bouw van die woningen via privé-initiatieven stimuleren (cf. punt 2.3).

2 Investerings in particuliere huisvesting stimuleren

De verwezenlijking van de doelstellingen van het recente wetgevingspakket “Fit for 55” en van de transitie naar een bijna energieneutraal woningbestand tegen 2050 vereist onder meer dat het woningenpark wordt vernieuwd en gerenoveerd. In een advies (CRB, 2022a) hebben de sociale gesprekspartners van de bouwsector er overigens voor gepleit dat de federale en de regionale beleidsbepalers werken aan een gunstig regelgevend, fiscaal en juridisch kader voor de creatie en de (met name energie)renovatie van kwaliteitsvolle woningen op de privémarkt teneinde het aanbod van betaalbare, duurzame en kwaliteitshuisvesting te stimuleren.

2.1 Energierenovatie van woningen

Vandaag heeft slechts 4% van de Belgische woningen energielabel A. Een ware golf van renovaties is dus onontbeerlijk om de doelstellingen van het recente Europese wetgevingspakket “Fit for 55” te bereiken. De voorbije jaren verliep de renovatie van het privégebouwenbestand evenwel te traag. Het renovatietempo in de residentiële sector zal het niet mogelijk maken om de klimaatdoelstellingen van de EU te halen en een bijna energieneutraal gebouwenpark te realiseren tegen 2050.

Het conjunctuurverslag van mei 2023 (CRB, 2023a) brengt bovendien aan het licht dat het aantal diepgaande renovatie- en uitbreidingsprojecten - die een vergunning vereisen - in 2022 terugliep ten voordele van de kleinere renovatiewerken (onder meer op het vlak van energie). Door het klimaat van onzekerheid en de stijging van de bouwkosten (hoge prijs van materialen, stijging van de rentevoeten...) werden de huishoudens immers afgeremd in hun “diepgaande” renovatie- en uitbreidingsprojecten en verkozen ze minder grote (onder meer energie)renovaties uit te voeren waarmee ze hun energiefacturen snel en goedkoper kunnen drukken¹⁰. Hoewel deze tendens ten voordele van kleine energierenovaties erop wijst dat de huishoudens zich bewust worden van het belang van energierenovatie, zijn ze niet voldoende om de energiescore van een woning ingrijpend te verbeteren, aangezien een omvangrijke renovatie die in één keer wordt uitgevoerd de meest efficiënte oplossing is om tot een bijna energieneutrale woning te komen. Het is dan ook

¹⁰ Zoals de installatie van zonnepanelen, de vervanging van het warmteproductiesysteem, de isolatie van daken of de isolatie van muren aan de binnenkant.

belangrijk systematisch efficiënte renovaties te bevorderen, volgens een begeleid en coherent parcours, met het oog op totaalrenovaties.

De Europese doelstellingen en het klimaatakkoord van Parijs vereisen dus verdere inspanningen om een groot deel van de 5 miljoen woningen tegen 2050 energiezuinig te maken. Jaarlijks moeten minstens 3% of 150.000 woningen in België volledig worden gerenoveerd of heropgebouwd. De grote doelstellingen van het renovatiebeleid werden vastgelegd en benadrukken de noodzaak om een gunstig kader te creëren en te implementeren voor investeringen in huisvesting en diepgaande renovaties. Diverse maatregelen kunnen daartoe worden overwogen, waaronder:

Een exhaustief kadaster van het woningbestand

De massale energierenovatie van het woningbestand vereist eerst en vooral dat men een goed zicht heeft op de toestand ervan. Daarom is het noodzakelijk dat een volledig en nauwkeurig kadaster - of een inventaris - van het publieke en private woningbestand (en ruimer van de Belgische onroerende activa) wordt opgesteld. Dit energiekadaster van de publieke en privégebouwen zal het mogelijk maken de bronnen van energiebesparing te identificeren, de investeringsbehoeften voor renovaties te kwantificeren en te bepalen welke interventies prioritair zijn en welk traject op middellange en lange termijn moet worden gevolgd om het energieverbruik van het vastgoedpark terug te dringen. Een traject op middellange en lange termijn vastleggen en de ermee verbonden investeringsbehoeften bepalen, zal helpen om de stabiliteit van de renovatiestrategie te garanderen door ze op te nemen in een budgetplanning. Om een volledig beeld van de situatie te krijgen, moeten de kwantificering en de planning van de transitie naar een bijna energieneutraal woningbestand ook de behoeften bevatten m.b.t. de transitie van de energiemix (uitstap uit fossiele energie) en van de energienetten (cf. punt 3.2).

De opstelling van een kadaster van het woningbestand is al geleidelijk aan begonnen door het gebruik van de energieprestatiecertificaten en van de "woningpas". Deze instrumenten zijn evenwel nog onvoldoende bekend en verspreid. Hun implementatie in het woningbestand moet dus worden versneld. Naast andere instrumenten om een gedragswijziging teweeg te brengen, zoals "nudging", kan een beter zicht van de burgers en de ondernemingen op hun energiegegevens bovendien helpen om twijfels over het opstarten van een renovatieproject weg te nemen.

Om het energierenovatiebeleid beter te kunnen voorbereiden, is het ook dringend dat de geaggregeerde gegevens over de gebouwen, hun uitstoot en hun energieverbruik (in het bijzonder van energievormen die niet via een distributienet worden verdeeld, zoals stookolie en hout) worden verbeterd (CRB, 2021b). Dit vereist meer open data, een sneller en kwaliteitsvoller informatieverkeer tussen de entiteiten, meer transparantie en een grotere analysecapaciteit. De verbetering van de geaggregeerde

gegevens over de gebouwen en van de transparantie ervan zal ten goede komen aan de monitoring en aan de interministeriële sturing van het woningrenovatiebeleid.

Gerichte renovatiesubsidies, gekoppeld aan een derde-investeerdersmechanisme voor een kwetsbaarder publiek

In België, zoals in diverse andere Europese landen, zijn subsidies en laagrentende leningen voor de renovatie van woningen (o.m. op het vlak van energie) belangrijke instrumenten van het renovatiebeleid. Volgens een studie van Albrecht (2021) komt 65% van de renovatiesubsidies evenwel terecht bij de hogere inkomens, die ook zonder de subsidies zouden renoveren. Bovendien zijn de meeste energierenovaties slechts een nevenproduct van comfort- of functionele renovaties¹¹. Het renovatiebeleid wordt dus geconfronteerd met een groot mattheuseffect: de meeste subsidies komen ten goede aan hogere inkomens die ze niet nodig hebben. Niettemin wordt de toekenning door de overheid van subsidies (regionale premies) en laagrentende leningen voor renovaties hier niet in vraag gesteld; deze steunmaatregelen moet absoluut worden behouden om ons woningbestand duurzamer te maken. De steun kan evenwel evolueren om totaalrenovaties meer te stimuleren en beter te focussen op de huishoudens die hem het meest nodig hebben. Daarom is het noodzakelijk dat de overheidssteun zorgvuldig wordt gekalibreerd en aan voorwaarden wordt gekoppeld. Om deze principes na te leven:

- moeten de subsidietarieven worden bepaald in functie van het inkomen van de huishoudens, van de gerealiseerde energiewinst en van de aanvankelijke energieprestatie van de woning;
- moeten de laagrentende leningen kunnen worden aangegaan voor een lange duur (tot 30 jaar), met een hoog plafond (tot minstens 60.000 euro¹²) en door een meerderheid van de huishoudens.

¹¹ Ook een studie van de Europese Commissie (2019) brengt aan het licht dat 90% van de energierenovaties in de EU samenvalt met andere werken die geen enkel energiedoel hebben.

¹² In de meeste beschikbare studies schommelt de geraamde gemiddelde kostprijs van een diepgaande renovatie (die het m.a.w. mogelijk maakt de langetermijndoelstelling van het NEKP (gemiddeld max. 100 kWh/m²) op een optimale manier te bereiken) tussen 40.000 en 80.000 euro. Steunpunt Wonen raamt het gemiddelde budget op 52.000 tot 55.000 euro per woning om het Vlaamse vastgoedpark af te stemmen op de vereisten inzake kwaliteit en energieprestaties. Volgens de Nationale Bank van België bedraagt de geraamde gemiddelde kostprijs van de renovatie van een woning (conform de klimaatdoelstellingen 2050) 60.000 euro. Milieu Centraal schat de kosten voor het renoveren en koolstofneutraal maken van een woning van 125 m² op 80.000 euro. De Waalse studie COZEB 2 raamt dat de gemiddelde investering voor diepgaande renovaties om label A te bereiken 80.500 euro bedraagt voor bestaande eengezinswoningen (of 479 €/m²) en varieert tussen 100 €/m² en 680 €/m² naargelang het type woning. Volgens de SERV bedraagt de kostprijs van een renovatie (isolatie) van een woning 40.000 tot 60.000 euro. Deze ramingen werden wel gemaakt vóór de sterke stijging van de prijzen van bouwmaterialen in 2021 en 2022. En daarbovenop komt nog de forse stijging van de langetermijnrente, die de hypothecaire leningen duurder maakt voor de aanvragers.

Nog volgens Albrecht (2021) kan 45% van de huidige eigenaars in België een renovatie tot energielabel A niet financieren, zelfs niet met renovatiesubsidies en renteloze leningen. 30% van de huidige eigenaars komt minimum €25.000 en 10% zelfs €50.000 of meer tekort. Een nieuwe eigenaar die een ingrijpende energierenovatie van 60.000 euro niet kan financieren, kan zijn renovatieproject dus evenmin opstarten als hij een subsidie van 10.000 euro of meer krijgt. Voor de huishoudens die geen toegang hebben tot de nodige financiering om hun woning te renoveren, moet, ter aanvulling van de renovatiesteun, een adequater mechanisme voor de financiering van de renovatiewerken worden ontwikkeld en geïmplementeerd, m.a.w. een derde-financieringsmechanisme, met een aflossing op basis van de gerealiseerde besparing op de energiefactuur. Op deze manier is de operator volledig verantwoordelijk voor de financiering en wordt hij betaald met de besparing die op de energiefactuur van de bewoners (huurders of eigenaars) wordt gerealiseerd. Het négaWatt-model is daar een goed voorbeeld van. Aan de vraagzijde kunnen met dergelijk mechanisme de belangrijkste - informationele, financiële of nog cognitieve - hinderpalen voor renovaties worden weggewerkt. Het kan bovendien bijzonder voordelig zijn voor de renovatie van energieverslindende woningen, waarvoor de energiebesparing per definitie aanzienlijk kan zijn en die een grotere zelffinancieringsgraad kunnen bieden voor een ambitieus renovatieniveau. Een betere kennis van het woningbestand zal noodzakelijk zijn om na te gaan welke woningen (en gebouwen) een zelffinancieringsgraad bieden die voldoende rendabel is (cf. supra).

Met het model van de derde-financieringsmaatschappijen is er evenwel een risico dat de verloning voor de operator lager uitvalt dan verwacht. Afgezien van het risico op wanbetaling, kan de operator immers de winst op de energiefactuur overschatten of de kosten van de renovatie onderschatten (anticipatiefout). Deze risico's worden momenteel slecht gedekt door de markt. Er zou dus een waarborgmechanisme van de overheid kunnen worden ingevoerd. Dit mechanisme zou de operatoren verzekeren voor het geval dat het uitgevoerde werk achteraf onrendabel blijkt te zijn (Aussilloux & Baiz, 2020). Er zou bv. een welbepaald percentage van de waarde van elk schadegeval worden gedekt, tot een vooraf vastgelegd absoluut bedrag per operator. Om elk misbruik door de operatoren te vermijden, moet zo'n garantiemechanisme van de overheid worden gekoppeld aan een toezichtstelsel om te frequente anticipatiefouten te voorkomen. De contracten tussen de derde-financieringsmaatschappijen en de huishoudens zouden ook een clause kunnen bevatten die de impact van een verbruikstoename afwentelt op de bewoners om hen te stimuleren hun verbruik onder controle te houden. Om gedragswijzigingen te identificeren, kunnen slimme systemen worden gebruikt. Om ervoor te zorgen dat voldoende energie wordt bespaard om het model rendabel te maken, kunnen de derde-financieringsmaatschappijen ook overwegen om individuele woningen collectief (bv. per wijk of gemeente) te renoveren (cf. infra).

Een andere hinderpaal voor de derde-financieringsmechanismen is de vaak lange terugverdientijd van de werken (10 tot 20 jaar, of soms zelfs meer), terwijl een aanzienlijk aantal eigenaars bejaard zijn en anderen bv. van woning moeten veranderen om professionele redenen (verandering van job) of persoonlijke redenen (scheiding, komst of vertrek van een kind enz.). Er zouden dus energieprestatiecontracten kunnen worden gesloten die zijn verbonden met de woning (of het gebouw) (cf. punt 2.4). Deze contracten zouden verplicht worden overgedragen op de nieuwe bewoner als de woning wordt verkocht of een andere huurder krijgt.

Begeleiding van de huishoudens, collectieve renovatie van individuele woningen en industrialisatie van de energierenovatie

In België kampt het renovatiebeleid met een fundamenteel probleem op het vlak van de samenstelling van en de typologische verschillen binnen het woningbestand: bijna elke woning van het land is uniek. Dit kenmerk van het Belgische woningbestand bemoeilijkt de taak van de aannemers die de renovatiewerken uitvoeren en ook de taak van de huidige (of toekomstige) eigenaar die het optimale renovatiebudget wil berekenen om een beter energielabel te krijgen, aangezien ze over “onvolmaakte informatie” beschikken. In het algemeen hebben de huishoudens veel vragen over de totale kostprijs van een energierenovatie, over de afschrijvingstermijn, het effect op de EPB-score en op de waarde van hun woning en ook over de ideale volgorde en planning van de energierenovaties. Bovendien vereist de renovatie van een woning technische, administratieve en juridische kennis en hangt ze af van de samenwerking tussen verschillende gespecialiseerde leveranciers, wat een bijkomende niet-financiële hinderpaal vormt. De huishoudens hebben dan ook begeleiding nodig wanneer ze renoveren (o.a. op het vlak van energie), met name via de ontwikkeling van een aanbod van geïntegreerde oplossingen op maat in het licht van hun financiële mogelijkheden, hun renovatievoorkeuren en de kenmerken van hun woning.

Om de kosten van (energie)renovaties van woningen te optimaliseren, worden overal in het land initiatieven van “collectieve” en “gegroepeerde” renovaties ondernomen. Voorbeelden zijn Reno+ en Corenove in Wallonië en “Gent knapt op” in Vlaanderen. Dergelijke initiatieven hebben tot doel alle bewoners en eigenaars van een geografische zone (straat, wijk of gemeente bv.) - ook zij die zich niet betrokken voelden om renovatiewerkzaamheden te starten - te mobiliseren in een positieve spiraal van diepgaandere energierenovaties. De omvangrijke renovatie van groepen van woningen maakt het mogelijk de energierenovatie te industrialiseren en schaalvoordelen te realiseren. De ondersteuning van dergelijke initiatieven van collectieve renovatie van individuele woningen en industrialisatie van de energierenovatie kan belangrijk zijn om het woningbestand tegen 2050 bijna energieneutraal te maken.

Een van de voorafgaande voorwaarden van dergelijke projecten is dat ze effectief grote energiebesparingen opleveren, m.a.w. dat het om een groot aantal woningen gaat. Zo niet, dan zouden de voordelen niet opwegen tegen de grote inspanningen die moeten worden geleverd om de renovaties te groeperen. De “pooling” van woningen (die behoren tot verschillende eigenaars) kan worden gerealiseerd op basis van een voorafgaande analyse van de panden en zou potentieel aanzienlijke schaalvoordelen mogelijk moeten maken in alle fasen van het project: studies, aankoop van materialen, aantrekken van vakmensen, keuze van collectieve infrastructuur enz. (CRB, 2023b). Op termijn zou de invoering, op Belgisch niveau, van een collectieve informatietool die alle informatie over de kosten van de renovatieprojecten centraliseert het mogelijk kunnen maken een representatieve kostprijs van de energierenovaties per type woning veel preciezer te ramen en te bepalen welke woningen moeten worden gegroepeerd om de schaalvoordelen van een “pooling” van gebouwen te optimaliseren.

Dergelijke grootschaligere projecten zijn ook mogelijk voor mede-eigendommen en kunnen renovatie-initiatieven van mede-eigenaars faciliteren (CRB, 2023b).

Een “postcrisis” basisforfait energie

Als reactie op de energiecrisis en op de forse stijging van de energieprijzen in 2022 is men in België en in andere Europese landen gaan nadenken over mechanismen om een basisforfait energie toe te kennen. Het principe is eenvoudig: de consument betaalt een vaste prijs voor een verbruik van een welbepaald volume energie (bv. gas). Zodra dat volume wordt overschreden, wordt zijn factuur weer afgestemd op de marktprijs. Hoewel het denkwerk over zo’n mechanisme als hoofddoel hadden om de energiefactuur van de huishoudens te verlichten, kan men zich afvragen of het mechanisme niet kan worden gebruikt om energiezuinigheid en investeringen in duurzame huisvesting te stimuleren.

Hoewel dit model in theorie interessant lijkt, moeten een aantal beperkingen in aanmerking worden genomen. Ten eerste blijkt uit de economische literatuur dat de consumenten eerder reageren op de gemiddelde energieprijs dan op de (verwachte) marginale prijs. De huishoudens nemen bovendien niet altijd een rationele houding aan wat de investeringen in de energierenovatie van hun woning betreft, aangezien de return van de investeringen gewoonlijk gespreid is over een vrij lange periode (10 tot 20 jaar en zelfs meer). Deze “niet-rationele” houding wordt nog versterkt als de huishoudens op hun budget moeten letten of als ze niet over initiële financieringscapaciteit beschikken. Ten tweede kan het basisforfait energie, als het slecht is opgezet, het prijssignaal en dus ook de investeringen in de verbetering van de energie-efficiëntie van de gebouwen verminderen. Een beperking van de stijging van de energieprijzen komt vooral neer op subsidies voor fossiele energie, ontmoedigt energiebesparingen, is gewoonlijk op geen enkel groep in het bijzonder gericht, heeft de neiging meer ten goede te komen aan de grote energieverbruikers, die vaak een

hoger inkomen hebben, en weegt zwaar op de overheidsuitgaven (OESO, 2022). Ten derde hebben niet alle huishoudens de middelen (of de toegang daartoe) om de energierenovatie van hun woning te financieren. Het zijn bovendien die huishoudens die in energieverslindende woningen wonen en die worden geconfronteerd met een “onvrijwillig” hoog energieverbruik, waarop ze weinig greep hebben. Ten slotte moet men zich afvragen of de stijging van de energieprijzen in 2022 een conjunctureel of structureel fenomeen is.

In het licht van deze elementen lijkt het evident dat het basisforfait energie dat in België tijdelijk werd ingevoerd eerder een kortetermijninterventie als reactie op de energieprijzen was om de huishoudens tijdens de energiecrisis te ondersteunen dan een langetermijninstrument om energiebesparende investeringen in woningen te stimuleren. Het lijkt daarom weinig aangewezen om dit type overheidssteun permanent te maken. De eventuele opzet en tenuitvoerlegging van een “postcrisis” basisforfait energie voor de lange termijn zal rekening moeten houden met de bovengenoemde beperkingen. In de hypothese dat de energieprijzen weer op een “normaal” niveau komen, zou het idee er bv. in bestaan dat de consument de marktprijs betaalt voor een welbepaald volume verbruikte energie. Wanneer dat volume wordt overschreden, zou op de factuur een hogere prijs dan de marktprijs worden aangerekend, wat de huishoudens zou aanmoedigen om hun energieverbruik te verminderen zodat ze de vastgelegde drempel niet overschrijden. Het extra geld zou bovendien kunnen worden geïnd door de overheid om te investeren in energierenovatieprogramma's, bv. een derde-financieringsmechanisme voor kwetsbare huishoudens (cf. punt 2.1). In deze optiek zouden de welgesteldere huishoudens worden aangespoord om energiebesparend te investeren in hun woning. Als ze dit niet doen, zou het geld dat op hun “kunstmatig” hoge factuur wordt geïnd kunnen worden gebruikt om de energierenovatie door huishoudens die er de middelen niet voor hebben te financieren.

2.2 Focus op de huurmarkt

In hun advies over betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting (CRB, 2022a) hebben de sociale gesprekspartners van de bouwsector ervoor gepleit dat bijzondere aandacht uitgaat naar de huurwoningenmarkt, die ongeveer een derde van de Belgische woningmarkt vertegenwoordigt¹³. De particuliere huursector kampt niet alleen met inkomensverschillen (hoewel het vaak om vrij ondermaatse woningen gaat die worden bewoond door bevolkingscategorieën met een laag inkomen¹⁴), maar ook met het feit dat de huurders en de eigenaars zeer weinig worden gestimuleerd om te investeren in de renovatie van hun woning. Deze markt wordt inderdaad geconfronteerd met specifieke belemmeringen - waarvan de belangrijkste het dilemma van de eigenaar en de huurder of de "split incentive" is - die de energierenovatie van deze woningen nog complexer maken in vergelijking met woningen die door hun eigenaar worden bewoond. Deze specifieke belemmeringen verklaren het feit dat huurwoningen gemiddeld minder kwaliteitsvol zijn en met name zwakkere energieprestaties hebben dan woningen die door hun eigenaar worden bewoond.

Ondanks de minder goede kwaliteit van huurwoningen en de specifieke belemmeringen waarmee de sector wordt geconfronteerd, gaat het grootste deel van de publieke budgetten en steunmaatregelen (waaronder de subsidies voor energierenovatie) naar eigenaars-bewoners en in zeer beperkte mate naar de huurmarkt. Daarom zijn de sociale gesprekspartners van de bouwsector van mening dat de overheid op een passende manier moet interveniëren - rekening houdend met het eigenaarsstatuut van de bewoner - en bijzondere aandacht moet besteden aan dit segment, dat een groot deel van de woningmarkt inneemt. Zo moeten instrumenten ter beschikking worden gesteld van eigenaars-verhuurders - en meer bepaald van zij die de middelen niet hebben - om hen te helpen de kwaliteit van hun verhuurde woning te verbeteren. In dit kader heeft de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven (2023b) in maart 2023 in samenwerking met zijn regionale tegenhangers een reeks pistes om de renovatie van het residentiële huurbestand (en van de mede-eigendommen) te stimuleren gepubliceerd. Ter aanvulling van deze maatregelen moet worden nagedacht over:

¹³Volgens gegevensbank Census bedraagt het percentage eigenaars-bewoners 66% in Wallonië, 71% in Vlaanderen en slechts 39% in het Brussels hoofdstedelijk gewest. In sommige grote steden (Antwerpen, Gent, Charleroi, Leuven, Luik) bedraagt het circa 50%.

¹⁴Huurders hebben gewoonlijk een minder stevig sociaal-economisch profiel dan eigenaars en ook een lager mediaan beschikbaar inkomen (1494,48 euro voor een huishouden dat huurt op de privémarkt, tegenover resp. 2326,90 en 1786,15 euro voor een huishouden dat eigenaar is met en zonder hypotheek) (Bron: BE-SILC). In België is de armoedegraad bij huurders (37,1%) ongeveer vier keer hoger dan bij eigenaars-bewoners (9,0%) (Bron: Eurostat).

De uitbreiding van de SVK-regeling tot de hele huurmarkt

In Vlaanderen, Brussel en Wallonië worden eigenaars van woningen die worden verhuurd door de sociale verhuurkantoren (SVK's) ondersteund door de overheid en genieten ze fiscale voordelen. Wallonië denkt erover na om verder te gaan en om een regeling die op dit ogenblik alleen geldt voor eigenaars die rehabilitatie- of herstructureringswerken willen uitvoeren in onbewoonde woningen uit te breiden tot alle eigenaars-verhuurders die niet de middelen hebben om hun verhuurde woning te renoveren. Het gaat om de toekenning van renteloze leningen en niet-terugbetaalbare subsidies door het "Fonds du Logement de Wallonie" (FLW). In 2023 bedraagt de (geïndexeerde) financiële steun voor rehabilitatie- of herstructureringswerken in onbewoonde woningen 75.700 euro per wooneenheid. Dit bedrag kan worden verhoogd met een bijkomende enveloppe van 33.500 euro voor extra kosten voor de verbetering van de energieprestaties. Het FLW kent deze financiële steun toe op voorwaarde dat de woning voor minimum 9 of 15 jaar wordt toevertrouwd aan een SVK en dat de eigenaars niet over de nodige fondsen en/of inkomens beschikken om de werken te financieren. Via de uitbreiding van dit mechanisme tot de hele huurmarkt zou het FLW de renovatiewerken (conform maken en energierenovatie) van de huurwoning financieren en als tegenprestatie zou die woning voor een nog te bepalen minimumduur worden toevertrouwd aan een SVK.

De sociale gesprekspartners van de bouwsector ondersteunen ten volle de uitbreiding van deze regeling tot alle eigenaars-verhuurders (waardoor ze niet alleen zou gelden voor eigenaars van onbewoonde panden) op het volledige nationale grondgebied (met inachtneming van de specifieke sociaal-economische kenmerken en de bevoegdheden van elke entiteit). Dit zou het mogelijk maken om, enerzijds, de verhuurde energieverslindende woningen (label F of G) die eigendom zijn van (soms bejaarde) personen die niet de financiële middelen hebben, te renoveren en, anderzijds, het aanbod van betaalbare en duurzame kwaliteitswoningen te verhogen, aangezien de door de SVK's beheerde woningen onder de marktprijs zouden worden verhuurd aan huishoudens met financiële problemen. De sociale gesprekspartners van de bouwsector benadrukken evenwel dat dergelijke regeling alleen van toepassing kan zijn en blijven wanneer de eigenaars-verhuurders dit willen, om geen afbreuk te doen aan het recht op eigendom. De regeling moet derhalve zo worden opgezet en uitgevoerd dat ze financieel interessant is voor alle actoren (particuliere eigenaars-verhuurders, sociale verhuurkantoren en sociale huurders). Om te vermijden dat de huurders in kwestie zonder woning komen te zitten, gebeurt de overgang van de woning naar het park van de SVK's bij voorkeur in de periode tussen het vertrek van de vroegere huurder en de aankomst van de nieuwe huurder.

Een (permanente) huurindexering in functie van de EPB-score

Eind 2022 hebben de drie gewesten van het land de indexering van de (residentiële) huurprijzen afhankelijk gemaakt van de goede energieprestaties van de woningen, gedurende 1 jaar. Hoewel de modaliteiten kleine verschillen vertonen tussen de gewesten, streeft deze maatregel dezelfde doelstellingen na: de impact van de inflatie voor de huurders beperken en de eigenaars ertoe aanzetten hun panden te moderniseren. De gewestregeringen hebben de tijdelijke maatregel genomen in een context van sterke inflatie en hoge energieprijzen om te vermijden dat de huurders twee keer worden gestraft, terwijl ze slechts weinig mogelijkheden hebben om initiatief te nemen wat de isolatie van hun woning betreft.

In Vlaanderen en Wallonië werd deze tijdelijke maatregel resp. op 1 oktober 2023 en op 1 november 2023 opgeheven. In Brussel liepen de beperkingen op de indexering van de huurprijzen voor woningen met een EPB-score D, E, F of G af op 14 oktober 2023. De eigenaars van woningen met een lage EPB-score in Vlaanderen en Wallonië zullen hun huurprijzen opnieuw mogen indexeren. De sociale gesprekspartners van de bouwsector zijn evenwel van oordeel dat het opportuun zou zijn deze tijdelijke maatregel te verlengen en zelfs permanent te maken om het probleem van de “split incentive” te beperken. Om hun inkomsten te maximaliseren zouden de eigenaars-verhuurders van energievervlindende woningen op die manier ertoe worden aangespoord hun panden te renoveren.

In deze optiek is het belangrijk dat de eigenaars-verhuurders, net als de eigenaars-bewoners, toegang hebben tot renovatiesteun (cf. punt 2.1) en dat specifieke systemen, zoals de uitbreiding van de SVK-regeling tot de hele huurmarkt (cf. supra), worden ingevoerd voor de eigenaars-verhuurders die niet de middelen hebben om de nodige werken zelf te financieren.

Investerings in huurwoningen in stand houden en stimuleren

Om een voldoende aantal betaalbare en duurzame kwaliteitsvolle woningen op de particuliere huurmarkt te garanderen, is het volgens de sociale gesprekspartners van de bouwsector onontbeerlijk de particuliere investeringen in huurwoningen in stand te houden en te stimuleren. Vanuit dit oogpunt is het van het hoogste belang dat elke belastinghervorming door de overheid geen onevenwichtigheid in het leven roept in de behandeling van onroerende en roerende investeringen en van de inkomsten die deze kunnen genereren, met name in een context die wordt gekenmerkt door een tekort aan betaalbare, duurzame en kwaliteitsvolle woningen en door huurprijzen die in bepaalde geografische zones van het land al onder druk staan (CRB, 2022b). De sociale gesprekspartners van het bouwbedrijf vragen bijgevolg nu en in de toekomst te worden geraadpleegd over elk ontwerp van belastinghervorming dat gevolgen kan hebben voor de bouwsector.

2.3 Nieuwbouw en reconversie

In het licht van de “mismatch” tussen vraag en aanbod op de particuliere vastgoedmarkt en van de verwachte toename van de vraag naar woningen als gevolg van de demografische ontwikkelingen¹⁵, moet worden ingegrepen op het niveau van het aanbod door de nieuwbouw, de ontwikkeling van het woningenpark, de afbraak- en heropbouwwerken en de reconversie van gebouwen te stimuleren. In het conjunctuurverslag van mei 2023 (CRB, 2023a) werd opgemerkt dat in 2022 een daling van het aantal toegekende vergunningen in de woningbouw en een forse terugval van de aanvragen van hypothecaire kredieten werden waargenomen. De vrij grote stijging van de rentevoeten op de langetermijnmarkt en de aanzienlijke stijging (boven de totale inflatie) van de prijzen van bouwmaterialen hebben de hypotheekleningen duurder gemaakt voor de aanvragers. De sterke stijging van de energieprijzen en van de inflatie, en de strengere financiële voorwaarden verzwakken bovendien de leningscapaciteit van de (in het bijzonder kwetsbare) huishoudens. Deze factoren wegen bijgevolg op de investeringen van de huishoudens in hun woning en op de nieuwbouwprojecten. Het huidige klimaat van onzekerheid heeft wellicht ook een negatieve impact op de beslissingen van de aanvragers van hypothecaire kredieten, die wellicht meer geneigd zijn hun bouw- en renovatieprojecten uit te stellen wegens de onzekere vooruitzichten, in combinatie met de sterke stijging van de kosten en een context van koopkrachtverlies. De daling van het aantal toegekende vergunningen zal de situatie van de nieuwbouw in België in ieder geval geenszins verbeteren, te meer omdat het aantal vergunningen voor de bouw van nieuwe appartementen nog altijd blijft dalen in vergelijking met die voor de bouw van eengezinswoningen (CRB, 2023a). De stijging van de hypotheektarieven en het verminderde vertrouwen van de consumenten doen de bouwfirma's en vastgoedontwikkelaars aarzelen om nieuwe projecten te lanceren. Deze bevindingen onderstrepen de noodzaak om een gunstig kader voor investeringen in huisvesting te creëren en ten uitvoer te leggen. Diverse maatregelen kunnen daartoe worden overwogen, waaronder:

De btw (op renovaties en) op afbraak en heropbouw permanent op 6% houden en dit uitbreiden tot de sociale bouw

De door minister van Financiën Vincent Van Peteghem in maart 2023 gepresenteerde nota over de belastinghervorming bevat een harmonisatie van de verlaagde btw-tarieven van 6% en 12% naar één enkel verlaagd tarief van 9%. Dit impliceert een verhoging van de btw van 6% tot 9% voor renovaties en afbraak-heropbouw en een verlaging van de btw van 12% tot 9% voor de bouw van woningen die als sociale woningen worden verhuurd. Hoewel zo'n hervormingsvoorstel wellicht een positieve

¹⁵ Voor meer info, cf. documentatienota “Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité” van de brc Bouw, [CRB 2022-0869](#).

impact kan hebben op het sociale woningbestand, dreigt het contraproductief te zijn voor de invoering van een gunstig regelgevend, fiscaal en juridisch kader voor de creatie en de (met name energie)renovatie van kwaliteitsvolle woningen op de privémarkt. Voor de particulieren zou een dergelijke hervorming onmiddellijk leiden tot bijkomende kosten en zou ze de renovaties en de afbraak-heropbouw duurder maken, wat de renovatie en de vernieuwing van het woningbestand in België alleen maar zou vertragen. En dat in het huidige klimaat van onzekerheid, waarin een vraagschok zich al lijkt af te tekenen in de bouwsector (vooral op het vlak van investeringen in woningen) (CRB, 2023a).

Volgens de sociale gesprekspartners van de bouwsector vereist de totstandbrenging van een gunstig kader voor de bouw van nieuwe kwaliteitsvolle woningen op de privémarkt dat de btw op renovaties en op alle afbraak-heropbouwprojecten permanent op 6% wordt gehandhaafd. Om de bouw van nieuwe sociale woningen te stimuleren, moet bij de hervorming eerder worden overwogen om de btw te verlagen van 12% tot 6% voor woongebouwen die bestemd zijn om te worden verhuurd als sociale woningen. In ieder geval vragen de sociale gesprekspartners van het bouwbedrijf, zoals al werd vermeld, nu en in de toekomst te worden geraadpleegd over elk ontwerp van belastinghervorming dat gevolgen kan hebben voor de sector.

De sociale gesprekspartners van de bouwsector hebben dit standpunt o.m. verdedigd in een communiqué¹⁶ dat ze op 16 juni 2023 aan de bevoegde ministers hebben gestuurd.

Nieuwbouw industrialiseren en circulair maken

Omdat de industrialisatie het mogelijk maakt de kwaliteit en de betaalbaarheid van de bouw te verhogen, wint ze elk jaar een beetje meer marktaandeel naarmate de grote groepen deze nieuwe processen overnemen. Deze innovatie bestaat erin dat de fabricage in de fabriek gebeurt en dat op de werf alleen nog wordt geassembleerd. Industrialisatie doet zich in de bouwsector ook voor via de standaardisatie van de werkprocessen, waarmee de uniformiteit van de strategieregels en van de procedures kan worden gegarandeerd. Het "Building Information Model" (BIM) heeft onder meer aan deze vooruitgang bijgedragen door de conceptualisering en de relatie tussen de verschillende actoren te veranderen. De industrialisatie van de sector begint dus bij de industrialisatie van het ontwerp.

¹⁶ "De bouwsector vraagt om het btw-tarief van 6% in de bouwsector te handhaven en uit te breiden", communiqué van de brc Bouw van 16 juni 2023, [CRB 2023-1506](#).

De digitalisering en de industrialisatie van het bouwbedrijf (prefab, modulair ontwerp...) bieden tal van mogelijkheden, met name inzake snelheid, toegankelijkheid, leefmilieu en op sociaal gebied (CCE, 2022b). De hoop bestaat dat deze nieuwe bouwprocessen ertoe zullen bijdragen om de sector productiever en aantrekkelijker te maken (door de kwaliteit van sommige jobs te verbeteren en het werk te verlichten)¹⁷, de kostprijs van nieuwbouw te verlagen (en deze dus toegankelijker te maken) en de circulariteit ervan te bevorderen. Om de circulariteit van nieuwbouw te bevorderen, moet een gebouw bv. niet alleen voor zijn eerste leven worden gebouwd, maar moet het zodanig worden ontworpen dat de bouwelementen al klaar zijn voor een tweede leven en gemakkelijk kunnen worden gemonteerd en gedemonteerd. Dit vereist aangepaste materialen en bouwtechnieken. Dankzij deze vele voordelen zouden de digitalisering en de industrialisatie van de nieuwbouw de sector in de richting van deze nieuwe manier van bouwen kunnen duwen, in een context waarin de materiaalkosten de pan uit rijzen.

In de Belgische bouwsector is er een grote variatie in maturiteit op het vlak van digitalisering: enkele koplopers in de sector zijn al sterk gedigitaliseerd, terwijl een groot deel van de ondernemingen slechts in zeer beperkte mate aan digitalisering doet (Buildwise, 2023). Om de ontwikkeling en de uitrol van nieuwe bouwprocessen te ondersteunen, kan de overheid een reeks maatregelen overwegen, waaronder:

- het opzetten van een certificeringsreferentiesysteem voor bouwelementen en van een database die wordt aangevuld door de producenten van de geïndustrialiseerde bouw en die een verzameling gegevens samenbrengt waarmee de duurzaamheid en de prestaties van de elementen en subelementen van de geïndustrialiseerde bouw kunnen worden beoordeeld;
- de ontwikkeling van initiële of voortgezette opleiding voor de beroepsgroepen (ontwerpers, architecten, studiebureaus, verzekeraars, technische controleurs) om hen nog beter vertrouwd te maken met deze technieken van de geïndustrialiseerde bouw.

¹⁷ Als de digitalisering en de industrialisatie van de sector de kwaliteit van sommige jobs zouden verbeteren en het werk minder zwaar zouden maken, mag men inderdaad redelijkerwijze verwachten dat de sector aantrekkelijker zal worden. Het zal evenwel van cruciaal belang zijn om rekening te houden met de opleiding van de werknemers, aangezien de bouwsector veel werknemers aanwerft die niet hooggeschoold zijn (en/of niet over digitale vaardigheden beschikken).

Het gemakkelijker maken om leegstaande kantoren om te bouwen tot woningen

De ontwikkeling van het telewerk, die werd versneld door de gezondheidscrisis en nadien structureel is geworden, draagt bij aan de inkrimping van de gebruikte kantoorruimte. Deze trend heeft blijkbaar een verkleining van de totale kantooroppervlakte en een verlaging van de ratio m²/werknemer - die door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA, 2021) op gemiddeld 0,75% wordt geraamd - tot gevolg. De impact van het toegenomen telewerk op het kantoorvastgoed doet zich ook voelen op het vlak van ruimtelijke indeling en locatie. Zo is het aannemelijk dat zowel particuliere spelers (bv. banken) als publieke actoren (bv. overheden)¹⁸ met meerdere vestigingen zullen blijven rationaliseren en heroriënteren, en hun vestigingen zullen beperken tot één enkele site of een kleiner aantal sites binnen het Brussels hoofdstedelijk gewest, waarbij ze de voorkeur geven aan meer centrale locaties die beter bereikbaar zijn voor hun werknemers en een grotere zichtbaarheid hebben. Ook andere ingrijpende veranderingen in de tertiaire sector, zoals de ontwikkeling van de e-commerce, zorgen ervoor dat een aantal kantoren en handelsruimten ongebruikt leeg staan. Volgens Perspective.brussels (2022) dreigt deze inkrimping van de kantoorbezetting, als er geen snelle conversie komt, te leiden tot een toename van de leegstand en, op sommige plaatsen, tot neerwaartse druk op de huurprijzen op de vastgoedmarkt. De vastgoedspelers zijn hun plannen voor nieuwe kantoren aan het terugschroeven. De vraag naar nieuwe kantoorruimte die is aangepast aan de huidige technologieën en normen houdt wel stand. De veroudering van oude gebouwen dreigt te versnellen. In deze context kan de reconversie van lege kantoren een van de vele alternatieven zijn voor de bouw van nieuwe woningen (waaronder sociale woningen) en de aanleg van nieuwe wijken.

Uit een onderzoek van Inventimmo-gegevens blijkt dat in april 2022 1.002.088 m² kantoorruimte leeg stond. Volgens een analyse van de typologie van de leegstaande kantoren die werd uitgevoerd door Perspective.brussels (2022), kan slechts een vijfde van het miljoen m² ongebruikte ruimte potentieel worden herbestemd voor woningen¹⁹. Onder meer 82.442 m² van de leegstaande kantooroppervlakte (wat neerkomt op 1030 woningen van 80 m²) bevindt zich in residentiële gebouwen, waar

¹⁸ De Europese Commissie heeft bv. aangekondigd dat ze haar oppervlakte met 200.000 m² wil inkrimpen (wat neerkomt op 25% van haar kantoorbestand) en dat ze zich ten koste van Evere en Beaulieu opnieuw op de Europese wijk wil concentreren. Ook de federale Regie der Gebouwen wil haar werkruimte tegen 2030 met 200.000 m² (van de 3.000.000 m²) en tegen 2040 met meer dan 350.000 m² verkleinen, nadat er in de afgelopen tien jaar al 300.000 m² kantoorruimte werd leeggemaakt (6%).

¹⁹ Een vierde van de lege ruimten bevindt zich in gebouwen van minder dan 5 jaar oud, waarvoor reconversie voorbarig is, te meer omdat de vraag naar kantoren standhoudt voor deze ruimten die zijn aangepast aan de huidige technologieën. Een kleiner deel van de leegstaande ruimten bevindt zich in industriële gebouwen, waar de productieactiviteit niet verenigbaar is met huisvesting. Andere gebouwen zijn gelegen in een GSI (gebied voor stedelijke industrie) of GHV (gebied voor havenactiviteiten en vervoer), waar het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) de creatie van woningen niet toestaat.

de reconversie wellicht meer evident is, maar daarom niet noodzakelijk gemakkelijk. In Brussel is de reconversie van kantoren al goed verankerd: sinds 1997 kreeg 1,6 miljoen m² kantoorruimte een nieuwe bestemming. In 2018 en 2019 was 20% van de woningen in Brussel het resultaat van een reconversie. Het zou interessant zijn deze analyse m.b.t. de identificatie van de ongebruikte kantoorruimte die mogelijk kan worden bestemd voor huisvesting uit te breiden tot het hele Belgische grondgebied en de instrumenten voor de identificatie en de analyse van leegstaande handelsgebouwen²⁰ en van de typologie ervan te versterken.

Voorts rijzen een aantal problemen bij de verbouwing van kantoren tot woningen. Vooreerst juridische problemen, aangezien de bouwvergunningen voor kantoren en woningen niet dezelfde zijn; de veiligheids-, toegangs- en milieunormen verschillen. Vervolgens zijn er problemen met de wetgeving over de mede-eigendom (de meerderheid van de mede-eigenaars moet met name vooraf akkoord gaan met de wijziging van bestemming) en verzetten basisakten zich in sommige gevallen tegen een residentiële bestemming op de benedenverdieping. Er zijn ook technische belemmeringen: de geveldikten, de hoogten van vloer tot plafond, de watertoevoeren en de ruimten zijn niet dezelfde. En ten slotte zijn er economische belemmeringen: vernieuwbouw kost soms meer dan nieuwbouw. In deze context zou de overheid kunnen nadenken over een opheffing van juridische hinderpalen teneinde de reconversie van kantoren tot woningen te bevorderen.

2.4 De rol van de banksector

Het conjunctuurverslag van mei 2023 (CRB, 2023a) brengt aan het licht dat het aantal aanvragen van nieuwe hypothecaire kredieten voor nieuwbouw en renovaties fors terugliep in de tweede helft van 2022 en dat deze trend zich begin 2023 heeft voortgezet. Deze forse terugval resulteert met name uit:

- de vrij grote stijging van de rentevoeten op de langetermijnmarkt, die de hypotheekleningen duurder maakt voor de aanvragers, en
- de aanzienlijke stijging (boven de totale inflatie) van de prijzen van bouwmaterialen, die het geleende bedrag en dus ook de maandelijkse afbetalingen de hoogte in duwt (voor eenzelfde project).

De sterke stijging van de energieprijzen en van de inflatie, en de strengere voorwaarden voor het toekennen van een hypothecaire lening die van kracht werden

²⁰ Ter herinnering: in dezelfde geest heeft punt 2.2 van de documentatienota "Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité ?" ([CRB 2022-0869](#)) betrekking op de strijd tegen leegstaande woningen.

op 1 januari 2020²¹ verzwakken bovendien de leningscapaciteit van de (in het bijzonder kwetsbare) huishoudens. Deze factoren wegen bijgevolg op de investeringen van de huishoudens in hun woning. Het huidige klimaat van onzekerheid heeft wellicht ook een negatieve impact op de beslissingen van de aanvragers van hypothecaire kredieten, die wellicht meer geneigd zijn hun bouw- en renovatieprojecten uit te stellen wegens de onzekere vooruitzichten, in combinatie met de sterke stijging van de kosten en een context van koopkrachtverlies. Deze tendensen dreigen het de huishoudens nog moeilijker te maken om een hypothecaire lening te krijgen (en dus een eigendom te verwerven) en hen te ontmoedigen om te investeren in een energieperformante woning (die gemiddeld duurder is bij aankoop) of om diepgaande energierenovaties te ondernemen.

Volgens de sociale gesprekspartners van de bouwsector stimuleren de bestaande financieringssystemen de huishoudens niet om te investeren in energieperformante gebouwen en woningen of om diepgaande energierenovaties te ondernemen. De banksector bevindt zich evenwel in een bevoorrechte positie om het gedrag van de actoren (in dit geval de huishoudens) toe te leiden naar de economische transitie van het vastgoedpark.

Een positieve differentiatie van de leningscapaciteit van de huishoudens in functie van de energieprestaties

Door de energiecrisis beginnen de banken bij aanvragen van hypothecaire kredieten steeds meer rekening te houden met de impact van de energieprestatie van een gebouw. De meeste banken zijn immers verplicht om de EPB-gegevens van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft op te vragen. In functie van haar classificatie kan de energieprestatie van een gebouw een invloed hebben op de loan-to-value ratio, op het vereiste minimumbedrag van de eigen middelen of op de voorgestelde rentevoet. Behalve wat de voorgestelde rentevoet betreft²², gaat het evenwel gewoonlijk over een negatieve differentiatie van de leningscapaciteit in functie van de energieprestatie: verlaging van de leningscapaciteit voor de aankoop van een energieverslindende woning. Een negatieve differentiatie heeft als enig effect dat de toegang tot een woning wordt beperkt voor minder welgestelde huishoudens, zonder dat ze worden aangespoord om te kiezen voor een energieperformante woning of een diepgaande energierenovatie.

²¹ Voor meer details, cf. het conjunctuurverslag van de bouwsector van juni 2021, [CRB 2021-2149](#) en de documentatienota "Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable et de qualité ?", [CRB 2022-0869](#).

²² Voordeligere rentevoeten voor hypothecaire kredieten die zijn bestemd voor vastgoedprojecten (aankoop of renovatie) met goede energieprestaties. Dit principe wordt evenwel nog verre van algemeen toegepast en de renteverlagingen zijn vaak zeer klein (10 basispunten).

Volgens de sociale gesprekspartners van de bouwsector moet de overheid de banksector aanmoedigen om rekening te houden met de energiefactuur teneinde de financiering van de meerkosten van een performante woning of van een energierenovatie te faciliteren via een positieve (en niet een negatieve) differentiatie van de leningscapaciteit in functie van de energieprestaties, gewoon omdat een energiezuinige woning besparingen op de energiefactuur mogelijk maakt, waardoor er meer marge is om de hypothecaire lening terug te betalen. De financiering van een energieperformant gebouw houdt bovendien minder risico's in voor de bank: de kredietnemer is minder financieel kwetsbaar ingeval de energieprijzen stijgen (er is dus minder risico op wanbetaling) en het vastgoed dat de financiële instellingen in onderpand nemen, is beter van kwaliteit. Het gaat om een win-winsituatie voor zowel de financiële instelling (minder risico) als de kredietnemer (betere toegang tot hypothecaire leningen). Dergelijke maatregel zal het ook mogelijk maken om de transitie naar een bijna energieneutraal gebouwenpark en bijgevolg de verwezenlijking van de ambitieuze klimaatdoelstellingen voor de lange termijn te stimuleren.

Concreet pleiten de sociale gesprekspartners van de bouwsector ervoor dat de banksector de energie-efficiëntie van het gefinancierde vastgoed in aanmerking neemt in de verhouding tussen het maandelijkse aflossingsbedrag en het inkomen van de kandidaat-kredietnemer(s) door een hoger maandelijks aflossingsbedrag toe te staan voor de financiering van vastgoed met hoge energieprestaties.

In dit kader benadrukken de sociale gesprekspartners dat deze positieve differentiatie moet worden toegepast op energieperformante woningen (nieuwbouw en aankoop van panden die al energie-efficiënt zijn), maar ook en vooral op weinig performante panden waarvan de aankoop wordt gecombineerd met een diepgaande energierenovatie, teneinde een te groot mattheuseffect te vermijden en de verbetering van de energieprestaties van het bestaande woningenpark te bevorderen. Zoals in de inleiding werd onderstreept, moet de aandacht van de overheid prioritair uitgaan naar de renovatie en de vernieuwing van energieverblindende woningen. De energierenovatie van deze woningen zal immers de winst, zowel qua koolstof als op sociaal niveau, optimaliseren alsook een dualisering van de markt vermijden en buitenkanseffecten binnen de perken houden.

Aan gebouwen gelinkte hypothecaire leningen van langere duur

Evenals de brc Verbruik (CRB, 2018) zijn de sociale gesprekspartners van de bouwsector van mening dat de maximale terugbetalingstermijnen waarvan sprake is in artikel 13 van het koninklijk besluit van 14 september 2016, dat uitvoering geeft aan artikel VII.95, §1²³, niet aangepast zijn in het geval van financiering van werken die bestemd zijn om het energieverbruik van vastgoed fors te verminderen (“diepgaande renovaties”). Deze maximale terugbetalingstermijnen maken het immers niet mogelijk de kosten van het verkregen krediet te spreiden over de terugverdientijd van de uitgevoerde werken, aangezien de terugverdientijd van diepgaande renovaties ettelijke jaren in beslag kan nemen²⁴.

De sociale gesprekspartners van de bouwsector vragen dan ook dat erover wordt nagedacht om een verlenging van de maximale terugbetalingstermijnen toe te staan voor kredieten die aanzienlijke energiebesparende werken (diepgaande renovaties) in gebouwen financieren teneinde het maandelijkse aflossingsbedrag af te stemmen op de gerealiseerde besparingen op de energiefactuur. Een verlaging van het maandelijkse aflossingsbedrag dankzij de spreiding van de terugbetaling van het krediet over een langere periode zal het mogelijk maken de toegankelijkheid van kredieten voor diepgaande energierenovaties te vergroten en de financiering van de transitie naar een bijna energieneutraal woningbestand te faciliteren. In dit kader zijn de sociale gesprekspartners van de bouwsector van oordeel dat een verlenging van de maximale terugbetalingstermijnen voor hypothecaire kredieten die aanzienlijke energiebesparende werken (diepgaande renovaties) in gebouwen financieren de beste oplossing is. Wanneer consumenten een raamcontract of een hypothecaire kredietopening hebben, wat zeer vaak het geval is, kiezen ze immers deze weg om werken van die omvang uit te voeren, aangezien deze voordeliger is dan een consumentenkrediet.

²³ Artikel VII.95, §1 WER bepaalt: “De Koning kan de maximale termijn voor de terugbetaling van het krediet bepalen, rekening houdend met het geleende bedrag en de kredietsoort.” Artikel 13 van het koninklijk besluit van 14 september 2016, dat uitvoering geeft aan dat artikel VII.95, §1, bepaalt de maximale terugbetalingstermijnen voor consumentenkredieten en hypothecaire kredieten met een roerende bestemming, behalve voor kredietopeningen. Het is belangrijk te onderstrepen dat hypothecaire kredieten met een onroerende bestemming niet onder dit artikel 13 vallen.

²⁴ Zoals al werd opgemerkt schommelt de geraamde gemiddelde kostprijs van een diepgaande renovatie (die het m.a.w. mogelijk maakt de langetermijndoelstelling van het NEKP (gemiddeld max. 100 kWh/m²) op een optimale manier te bereiken) in de meeste beschikbare studies tussen 40.000 en 80.000 euro. Deze ramingen werden wel gemaakt vóór de sterke stijging van de prijzen van bouwmaterialen in 2021 en 2022 en daarbovenop komt nog de forse stijging van de langetermijnrente, die de hypothecaire leningen duurder maakt voor de aanvragers.

De sociale gesprekspartners van de bouwsector verliezen wel niet uit het oog dat mogelijke nefaste effecten van de verlenging van de maximale terugbetalingstermijnen (vooral in het geval van consumentenkredieten) op de hoge schuldenlast van de huishoudens vallen te vrezen, meer bepaald voor sommige toch al kwetsbare huishoudens die dit soort van krediet zouden kunnen aangaan zonder in te schatten wat de financiële gevolgen ervan voor hen zijn op lange of middellange termijn (CRB, 2018). Om aan deze bezorgdheid tegemoet te komen, vragen de sociale gesprekspartners van de bouwsector dat het denkwerk nog verder gaat, nl. in de richting van hypothecaire kredieten die zijn “gelinkt” aan gebouwen (en niet aan eigenaars van gebouwen). Dergelijke kredieten zouden het mogelijk maken energierenovatiewerken op lange termijn te financieren alsook de diepgaande renovatie van energieverblindende woningen en de ontwikkeling van energieprestatiecontracten (cf. punt 2.1) te vergemakkelijken. Deze kredieten bestaan trouwens al in andere landen, zoals in Engeland en Zwitserland.

3 Algemene voorwaarden voor een geslaagde transitie van het woningbestand

(Deze lijst van algemene voorwaarden voor een geslaagde transitie naar een bijna energieneutraal woningbestand is niet exhaustief).

3.1 Een geharmoniseerd kader en een goede samenwerking

Zoals in een advies (CRB, 2022a) werd vermeld, zijn de oplossingen voor de crisis op het vlak van betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting niet exclusief, gezien de enorme behoefte aan betaalbare kwaliteitswoningen. Bovendien is het belangrijk erop te wijzen dat in België heel wat interacties tussen de federale, gewestelijke en gemeenschapsbevoegdheden bestaan op het niveau van het huisvestingsbeleid en het energiebeleid. De regionale entiteiten staan op de eerste lijn wat de energierenovatie van woningen en het socialehuisvestingsbeleid betreft, terwijl de productnormen, bepaalde wetgeving (wet over de mede-eigendom²⁵, wetgeving inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet²⁶...) en sommige aspecten van de onroerende fiscaliteit federale bevoegdheden zijn. De sociale gesprekspartners van de bouwsector zijn derhalve van oordeel dat het van cruciaal belang zal zijn dat de

²⁵ Wet van 30 juni 1994 (art. 577-2, §1-14 van het Burgerlijk Wetboek), gewijzigd door: (1) [de wet van 2 juni 2020](#) tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken en (2) [de wet van 18 juni 2018](#) houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing.

²⁶ [Boek VII van het Wetboek van economisch recht](#), dat werd ingevoegd bij wet van 19 april 2014, beoogt voornamelijk de regeling van de betalingsdiensten en de kredietovereenkomsten.

beleidsniveaus van ons land zo coherent en gecoördineerd mogelijk samenwerken, wat op vandaag te weinig gebeurt, met respect voor de specifieke sociaal-economische kenmerken en de bevoegdheden van elke entiteit. Dit vereist onder meer dat de normen die van toepassing zijn op de bouwsector uniform (of minstens coherent) zijn op nationaal niveau en dat kennis, goede praktijken en lopende efficiënte initiatieven in de verschillende gewesten, maar ook bij onze Europese burens, worden gedeeld.

3.1.1 Uniforme (of minstens coherente) normen op nationaal niveau

In België zijn de verantwoordelijkheden en bevoegdheden voor de tenuitvoerlegging van de regelgeving en de normen - die voor gebouwen meestal hun oorsprong vinden in de Europese wetgeving - verdeeld over de verschillende nationale beleidsniveaus. Het bevoegde beleidsniveau verschilt ook in functie van het beleidsdomein. Voor het bouwbedrijf hebben de beleidsdomeinen hoofdzakelijk betrekking op de tenuitvoerlegging van de richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen (EPBD)²⁷, de normalisatie (EPB-normen)²⁸, het ecologisch ontwerp en de energie-etikettering²⁹ alsook de normen inzake recyclage en hergebruik van bouwmaterialen. De gewesten zijn bevoegd voor de richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen, het huisvestingsbeleid, het grondbeleid en de ruimtelijke ordening, terwijl de richtlijn over ecologisch ontwerp en etikettering en de verordening over normalisatie bevoegdheden zijn van resp. de federale overheid en het Normalisatiebureau (NBN). Bepaalde normen, vereisten en wetgevingen die van toepassing zijn op (o.a. residentiële) gebouwen - bv. energieprestatie-eisen, energielabels, recyclage- en hergebruiknormen of nog de methoden voor de EPB-berekening - verschillen van het ene gewest tot het andere. In sommige gevallen spreken ze elkaar zelfs tegen, hoewel de meeste hun oorsprong vinden in de Europese wetgeving en er dus logischerwijze sprake zou moeten zijn van convergentie.

²⁷ De richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen reglementeert o.m. de specificaties van minimeisen voor nieuwbouw en energierenovaties, de energieprestatiecertificaten van de gebouwen en de nationale renovatiestrategieën.

²⁸ De EPB-normen zijn het resultaat van een Europees initiatief dat erop is gericht een standaardmethodologie voor de EPB-berekening te ontwikkelen.

²⁹ Om de energieprestaties van een gebouw te kunnen bepalen, is het vaak nodig de productgegevens te kennen van de technologieën die bv. voor verwarming, klimaatregeling, verlichting, ramen, deuren en ventilatie worden gebruikt. Wegens de bijbehorende informatievereisten, zijn het ecologisch ontwerp en de energie-etikettering mogelijke bronnen voor deze gegevens. De methode voor de EPB-berekening wordt bv. regelmatig aangepast in functie van de data van inwerkingtreding van de vereisten die in de regelgeving over het ecologisch ontwerp zijn vastgelegd.

Dit gebrek aan uniforme en coherente normen voor de bouwsector op nationaal niveau bemoeilijkt het werk van de Belgische bouwactoren die actief zijn over de gewestgrenzen heen omdat ze verplicht zijn drie verschillende wetgevingen toe te passen. Volgens Buildwise (2023) kan dit zelfs leiden tot een mogelijk concurrentieel nadeel ten opzichte van bepaalde aannemers in het buitenland (bv. in Frankrijk), die op het volledige grondgebied slechts één wetgeving moeten toepassen en zo gemakkelijker een grotere schaal kunnen bereiken. Bovendien kunnen deze verschillen in wetgeving de bouw- en renovatiekandidaten in verwarring brengen en hun beslissingen om te investeren in huisvesting beperken.

Gelet op de versnipperde en complexe bevoegdheidsverdeling (met name voor de bouwsector) inzake energiebeleid tussen de gewesten en het federale niveau, is het derhalve belangrijk zich ervan te verzekeren dat de maatregelen die op de verschillende beleidsniveaus worden genomen coherent zijn om een zo efficiënt mogelijk beleid tot stand te brengen. In deze context zou het toewerken naar uniforme normen en regelgevingen voor de bouwsector op nationaal niveau de beslissingen ten gunste van een energie-efficiënte renovatie van het woningbestand vergemakkelijken en stimuleren. Als een uniformering van bepaalde normen en regelgevingen geen optie is vanwege de specifieke kenmerken van elk gewest, is het volgens de sociale gesprekspartners van de bouwsector op zijn minst cruciaal om ervoor te zorgen dat de regels in de verschillende gewesten van het land elkaar niet tegenspreken, maar elkaar juist versterken. Dit is bijzonder belangrijk voor de beroepsgroepen in de sector, omdat ze regelmatig de wetgevingen van de drie gewesten moeten toepassen. Er zou ook kunnen worden nagedacht over een uitbreiding van die uniformering naar de hele Benelux.

3.1.2 Kennis, goede praktijken en efficiënte initiatieven delen

Tussen de gewesten en de verschillende beleidsniveaus

Om de renovatie en de vernieuwing van het woningbestand te versnellen, is het delen van kennis en goede praktijken tussen de gewesten en de verschillende beleidsniveaus essentieel. Om elkaar te inspireren is het immers belangrijk om de goede praktijken en initiatieven alsook de beleidsvoorstellen die erin slagen om de renovatie en de vernieuwing van het woningbestand te versnellen, te bestuderen. Voorbeelden van goede lopende initiatieven zijn Reno+ en Corenove in Wallonië en “Gent knapt op” in Vlaanderen. Deze initiatieven hebben hoofdzakelijk tot doel toe te werken naar een industrialisatie van de energierenovatie van gebouwen en de collectieve renovatie van individuele woningen te stimuleren. De tenuitvoerlegging en de veralgemening van beide assen zullen noodzakelijk zijn om de klimaat- en energiedoelstellingen voor de lange termijn te bereiken. Dit is een voorbeeld van goede praktijken. De opvolging van initiatieven die andere doelen hebben - bv. de bouwsector

aantrekkelijker maken of de circulariteit in de sector ontwikkelen - is even belangrijk om de renovatiegolf te versnellen.

Zoals voor de harmonisering van de normen, zou ook hier erover kunnen worden nagedacht om het delen van kennis, goede praktijken en efficiënte initiatieven uit te breiden naar de hele Benelux. In Nederland bv. hebben de overheid en de huishoudens een beter inzicht in de staat van hun woningbestand, zowel individueel als in zijn geheel. Het land heeft ook de “Energiesprong” ingevoerd, een innovatief en inspirerend programma voor de massale energierenovatie van sociale huurwoningen “naar nul-op-de-meter”.

Tussen de verschillende actoren van de bouwsector

Het delen van kennis en goede praktijken is ook van essentieel belang op het niveau van de verschillende actoren van de bouwsector. In het kader van de bouwactiviteiten is de afstemming tussen de verschillende actoren (de klant, de architect, het studiebureau, de aannemer, de detailhandelaar en de fabrikant van bouwmaterialen, de hr-manager enz.) immers even belangrijk voor de duurzame ontwikkeling van het gebouwenpark. Het traditionele bouwproces wordt evenwel steeds complexer: de behoeften en de vereisten (bv. de energieprestaties) nemen toe, meer verschillende actoren zijn betrokken doorheen het proces, het gamma aan materialen en componenten breidt almaar uit, waarbij de technische complexiteit steeds groter wordt (Buildwise, 2023). In het licht van deze vaststelling heeft de Vereniging der Belgische aannemers van grote bouwwerken (VBA) het duurzame-ontwikkelingsinitiatief “Belgian Alliance for Sustainable Construction” (BA4SC) gelanceerd, dat actoren uit de hele waardeketen van de bouwsector verenigt. Zoals hierboven werd vermeld, houdt de afstemming tussen de verschillende spelers in de sector ook in dat de normen en regelgevingen die van toepassing zijn op de bouwsector op nationaal niveau worden geüniformeerd.

3.2 Aangepaste energie-infrastructuur (productie en netten)

De renovatie van het woningbestand (en van alle gebouwen) maakt deel uit van een alomvattende transitie van het energiesysteem, die het gebruik van hernieuwbare energie (vooral inzake warmtevoorziening) en de uitstap uit fossiele energie impliceert. De keuzes die in de energiesector worden gemaakt, zullen dus gevolgen hebben voor de keuze van de energiedragers die in de bouwsector worden gebruikt. De energiemix en de energienetten zullen m.a.w. de opties van de renovatie- en bouw kandidaten, alsook de mogelijke en haalbare investeringen bepalen. Ook de totale energiekosten zullen de keuzes van de renovatie- en bouw kandidaten beïnvloeden.

Inzake warmtevoorziening zetten de Europese en Belgische renovatiestrategieën in de bouwsector in op, enerzijds, een snelle uitstap uit stookolie en een uitfasering van gas en, anderzijds, een grootschalige elektrificatie van de sector (met name door het massale gebruik van warmtepompen). Deze strategieën zullen de vraag naar elektriciteit doen stijgen en zullen een impact hebben op het evenwicht van het elektriciteitsnet³⁰. De woningen zullen dus zodanig moeten worden uitgerust dat ze energie produceren voor eigen gebruik en het net op bepaalde ogenblikken kunnen bevoorraden. De uitrol van de warmtenetten en de aansluiting erop kunnen ook aanzienlijk bijdragen aan de decarbonisatie van het restverbruik van de gebouwen en kunnen een adequate manier zijn om het gebruik van hernieuwbare energie in de steden te ontwikkelen.

Deze transitie van de energiedragers in het woningbestand zal aanzienlijke investeringen vergen, onder meer in de aanpassing van de energienetten. Sommige eigenaars van fotovoltaïsche zonnepanelen ondervinden immers al problemen om hun (over)productie in het net te injecteren. De aansluiting van een woongebouw op een warmtenet (bv. om diverse mede-eigendommen van warmte te voorzien) is bovendien maar mogelijk als zo'n net al bestaat en als het van goede kwaliteit is. Het is ook belangrijk om te benadrukken dat de investeringen die nodig zijn om de energienetten aan te passen een impact zullen hebben op de financiële kosten van het transport van de energie naar de eindverbruiker en bijgevolg op de tarieven voor het gebruik van de energienetten.

Volgens de sociale gesprekspartners van de bouwsector is het dan ook van cruciaal belang dat de beleidsmaatregelen, de ontwikkeling van de infrastructuur (waaronder de netten voor het transport en de distributie van de energie) en de tarievenstrategie (zie bijlage) coherent zijn en zijn afgestemd op de gewenste transitie. De transitie naar een bijna energieneutraal woningbestand (en meer algemeen naar een koolstofneutrale samenleving) vereist derhalve dat wordt nagedacht over de energieproductiemarkt en over de organisatie van het geheel van energienetten³¹, d.w.z. de netwerken voor het transport van de energie (warmte, gas, elektriciteit) op federaal en gewestelijk niveau en de lokale distributienetten op stedelijk, gemeentelijk

³⁰ En dan hebben we het nog niet eens over de Europese ambitie om andere sectoren van de economie (waaronder de mobiliteit) te elektrificeren.

³¹ De netwerken voor de distributie van energie zijn lokale netwerken waarmee de energie rechtstreeks bij de consumenten wordt gebracht; stroomopwaarts van de distributienetten bevinden zich de transportnetten voor gas en elektriciteit. Voor elektriciteit en gas zijn de distributienetten gewoonlijk aangesloten op de nationale/regionale transportnetten, waarvan de meeste energie in het huidige, sterk gecentraliseerde systeem afkomstig is. In tegenstelling tot gas en elektriciteit, kan warmte niet over een afstand van honderden kilometers worden getransporteerd. Een warmtenet en zijn productiepunten bevinden zich dan ook integraal op stedelijk niveau.

en wijkniveau. De concretisering van dit denkwerk zal aanzienlijke investeringen vergen.

3.3 Voldoende en kwaliteitsvolle arbeidskrachten

Voor het creëren van nieuwe woningen, zowel op de openbare als op de particuliere markt, moeten ook de uitdagingen worden aangegaan waarmee de bouwsector wordt geconfronteerd. Bovenop de materialencrisis, blijkt uit de verslagen over de conjunctuur in de bouwsector dat de bedrijven zeer bezorgd zijn over de moeilijkheid om gekwalificeerde werknemers aan te werven, wat de dienstverlening door de bouwondernemingen ernstig belemmert. Deze aanwervingsproblemen zijn op korte en middellange termijn een van de belangrijkste knelpunten van de energierenovatiestrategieën.

Zoals al meermaals in de conjunctuurverslagen werd onderstreept, kampt de bouwsector, los van de conjunctuurschommelingen, inderdaad al jaren met problemen om gekwalificeerd personeel te vinden. En het wordt alleen maar erger. De sector heeft het enerzijds moeilijk om nieuwe werknemers aan te werven en heeft anderzijds dringend nood aan nieuwe vaardigheden die zijn gelinkt aan de technologische evolutie, de innovaties en de transitie naar een koolstofneutrale samenleving. De komende jaren (zelfs de komende 30 jaar) wordt bovendien een toename van de jaarlijkse vervangingsbehoefte in de sector verwacht door de vergrijzing van de bevolking (pensioneringen) en door de geplande investeringen in het kader van met name de Green Deal en het Plan voor Herstel en Veerkracht (PHV). De (huidige en verwachte) behoeften aan gekwalificeerde werknemers voor energierenovaties zijn dus enorm groot, te meer omdat de technologieën en de vaardigheden voortdurend evolueren.

De aanwervingsmoeilijkheden waarmee de ondernemingen in de bouwsector worden geconfronteerd, vereisen initiatieven om ervoor te zorgen dat de in de sector geplande investeringsprojecten (sociale woningen, relanceplannen, renovatiestrategieën voor gebouwen enz.) in de beste omstandigheden kunnen worden uitgevoerd en dat het multiplicatoreffect maximaal ten goede komt aan de Belgische economie en aan de lokale werkgelegenheid. In dit verband hebben de sociale gesprekspartners van de bouwsector in een advies (CRB, 2021a) gehamerd op de noodzaak om een nieuwe visie en strategie inzake werkgelegenheid en opleiding voor het bouwbedrijf te ontwikkelen en te implementeren, samen met alle bevoegde actoren (onderwijs, organisaties voor duaal leren, arbeidsbemiddelaars, overheidsinstanties enz.). In dat advies hebben ze ook geïdentificeerd welke specifieke beleidslijnen nodig zijn om te garanderen dat de ondernemingen van de bouwsector over voldoende, gekwalificeerde arbeidskrachten kunnen beschikken. Daartoe moeten toeleiding van talenten naar de arbeidsmarkt (en naar de bouwsector), opleiding en omscholing

centraal in het werkgelegenheidsbeleid komen te staan. Voorts moet aandacht worden besteed aan de opleiding van bepaalde werknemers in de sector opdat ze energierenovaties kunnen uitvoeren.

Bibliografie

ALBRECHT, J. (2021), Renovatiebeleid in België; weinig impact en (te) veel 'free riders', ITINERA, december 2021

AUSSILLOUX, V. & A. Baiz (2020), Comment accélérer la rénovation énergétique des logements, Note d'analyse de France Stratégie 2020/6, n° 95, p. 1-12

BISA (2021), Analyse en impact van telewerk in het Brussels hoofdstedelijk gewest, Studieverlag, oktober 2021

BUILDWISE (2023), Trend- en impactanalyse van de (Belgische) bouwsector, Finaal rapport, Innovation Paper n° 40/2023

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2018), Consumentenkredietovereenkomsten voor energiebesparende werken, advies van de brc Verbruik, CRB 2018-3041

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2021a), De visie van de sociale partners van het bouwbedrijf om aan de opleidings- en werkgelegenheidsnoden van de sector in de komende jaren te voldoen, advies van de brc Bouw, CRB 2021-1301

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2021b), Oproep tot samenwerking en coherentie tussen beleidsniveaus om de reductie van de broeikasgasemissies van het gebouwenpark te versnellen, CRB 2021-2230

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2022a), Betaalbare en duurzame kwaliteitshuisvesting, advies van de brc Bouw, CRB 2022-0868

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2022b), Quelles pistes pour solutionner la crise du logement abordable, durable et de qualité, documentatienota van de brc Bouw, CCE 2022-0869

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2023a), Conjunctuurontwikkeling in de bouwsector - mei 2023, verslag van de brc Bouw, CRB 2023-1066

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2023b), Renovatie van het residentiële huurbestand en van de mede-eigendommen, advies, CRB 2023-0800

CENTRALE RAAD VOOR HET BEDRIJFSLEVEN (2023c), Stand van zaken Belgische overheidsfinanciën, verslag, CRB 2023-0130

EUROPESE COMMISSIE (2019), Comprehensive study of building energy renovation activities and the uptake of nearly zero-energy buildings in the EU, Final report, november 2019

EUROPESE COMMISSIE (2020), Een renovatiegolf voor Europa – groenere gebouwen, meer banen, hogere levenskwaliteit, COM(2020) 662 final

FEDERAAL PLANBUREAU (2023), Economische vooruitzichten 2023-2028, versie van februari 2023, FPB, februari 2023

OESO (2022), Why governments should target support amidst high energy prices, OECD Policy Responses on the Impacts of the War in Ukraine, juli 2022

PERSPECTIVE.BRUSSELS (2022), De conversie van kantoren ter ondersteuning van het Brussels stadsproject, syntheserapport van de Task Force Bureau, september 2022

Bijlage

Focus op productiesystemen en slimme gebouwen

Zoals in de inleiding werd vermeld, moet, zodra het gebouw of de woning is geïsoleerd, worden gefocust op decarbonisatie en op het gebruik van lokale hernieuwbare energie in de productiesystemen voor verwarming, klimaatregeling of productie van warm water.

Om de bouwsector te digitaliseren pleit de Europese Commissie bovendien, onder meer in de EPB-richtlijn van 2018³², voor de ontwikkeling van slimme gebouwen en goed verbonden energiegemeenschappen, aangezien systemen die gereed zijn voor slimme toepassingen en digitale oplossingen in de gebouwde omgeving *“nieuwe mogelijkheden voor energiebesparing bieden doordat consumenten nauwkeurigere informatie over hun verbruikspatronen krijgen en netwerkbeheerders het net effectiever kunnen beheren.”* Meer in het algemeen onderstreept de Europese Commissie het belang van flexibiliteit om de elektrificatie van de verwarmingssystemen in gebouwen (warmtepompen), van de mobiliteit (elektrische voertuigen) en meer in het algemeen van de energiesector mogelijk te maken. De Europese Commissie is van oordeel dat daartoe gerichte prikkels moeten worden geboden ter bevordering van systemen die gereed zijn voor slimme toepassingen en van digitale oplossingen in de gebouwde omgeving. Tijdens de hoorzitting van 6 maart 2023 in de brc Bouw sloot de heer Ovaere zich aan bij deze vooruitzichten van de Europese Commissie en pleitte hij voor de massale uitrol van (slimme) warmtepompen om de decarbonisatie van het woningbestand mogelijk te maken, met name via subsidies die bij voorkeur in de eerste investeringsfase worden toegekend.

In deze context van digitalisering en vergroening van de productiesystemen, bestaat een consensus over de positieve rol die de warmtepompen in de transitie naar een bijna energieneutraal woningbestand (met name in de nieuwbouw) kunnen vervullen. Deze consensus wordt hier niet betwist. Er moet evenwel worden opgemerkt dat deze technologie nog enkele belemmeringen inhoudt en niet voor iedereen toegankelijk is. De voor- en nadelen van de (massale) installatie van warmtepompen in woningen zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

³² RICHTLIJN (EU) 2018/844 van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2018 tot wijziging van Richtlijn 2010/31/EU betreffende de energieprestatie van gebouwen en Richtlijn 2012/27/EU betreffende energie-efficiëntie

	Nadelen	Voordelen
Financieel	(Zeer) hoge initiële aanschafkosten	Lage gebruikskosten
Technisch	Het verwarmingssysteem vervangen door een warmtepomp is vaak complex en duur (zo niet onmogelijk) bij een renovatie.	Gemakkelijke installatie bij nieuwbouw en/of grote renovatie
	Alleen voordelig in een goed geïsoleerd gebouw Mogelijke geluidsoverlast door de werking van de warmtepomp (50 dB)	
Economisch	BE: ongunstige ratio tussen gas- en elektriciteitsprijzen	Zeer hoog rendement (3x hoger dan dat van een gasketel)

Uit de tabel blijkt dat de grootschalige inzet van warmtepompen vereist dat een combinatie van factoren aanwezig is, wat voor het ogenblik niet het geval is in België. De landen (o.m. in Scandinavië) waar bij de meerderheid van de renovaties warmtepompen worden geïnstalleerd, hebben immers meer ruimte en veel minder woongebouwen. Bovendien bedraagt de ratio tussen de gas- en de elektriciteitsprijzen bijvoorbeeld in Noorwegen slechts 1. Op die manier kunnen de huishoudens de hogere investeringskosten voor de installatie van een warmtepomp zeer snel terugverdienen. In de huidige Belgische context lijken warmtepompen dus vooral aantrekkelijk voor nieuwbouw en diepgaande renovaties.

Bovendien bestaat de vrees dat de toekenning van subsidies voor de installatie van warmtepompen en slimme apparaten, zoals slimme laadpalen voor elektrische wagens, een groot mattheuseffect inhoudt. Het is immers waarschijnlijk dat deze subsidies ten goede zullen komen aan de bevolkingsgroepen uit de hoge inkomensdecielen - die deze investeringen zonder subsidies zouden kunnen doen - en buiten het bereik zullen liggen van de lage inkomensklassen, die zelfs met subsidies over onvoldoende financiële middelen beschikken om deze investeringen uit te voeren. En dit los nog van het feit dat, ter wille van een grotere efficiëntie in een context van beperkte budgettaire speelruimte, de overheidsacties prioritair moeten focussen op de beginselen 1 "energy efficiency first" en 2 "leave no one behind" van de alomvattende Europese strategie inzake energierenovatie (zie inleiding). Er moet wel worden opgemerkt dat het belangrijk is om leereffecten aan te moedigen. Alle nieuwe technologieën zijn in het begin (erg) duur, maar als ze op grote schaal worden geïnstalleerd, mede dankzij subsidies, dalen de prijzen snel en worden ze geleidelijk toegankelijker. De snelle daling van de kosten voor het installeren van zonnepanelen in de afgelopen jaren is hier een voorbeeld van.

Een andere (regelgevende) aanpak bestaat erin de installatie van bijvoorbeeld laadpalen, warmtepompen, slimme apparaten enz. in nieuwe gebouwen te verplichten. Deze regelgevende aanpak dreigt

evenwel de bouwkosten nog meer de hoogte in te jagen, met een lagere toegankelijkheid tot en minder investeringen in nieuwbouw tot gevolg. Steeds minder huishoudens (zelfs met twee inkomens) zullen zich een nieuwbouw kunnen permitteren. Ook hiermee moet rekening worden gehouden.

Kortom, de uitrol van warmtepompen en slimme systemen is een optimale en zelfs de beste optie voor sommige woningen, maar is niet geschikt voor alle woningen. Er bestaan nog andere innovatieve oplossingen, die zich blijven ontwikkelen, zoals de warmtenetten enz.