ECONOMIE | België

9 februari 2017

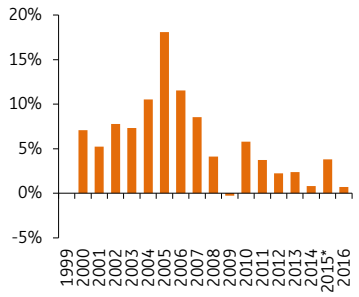
ING Focus Belgian Real Estate

Duurzaam bouwen te duur?

De 58ste Batibouw-beurs opent op 18 februari haar deuren en zou in 2017 een toeloop kunnen kennen die men sinds tien jaar niet meer heeft gezien. De bouwsector trapt namelijk het jaar 2017 goed af, ondersteund door de historisch lage hypotheekrente. Gelet op het feit dat de residentiële sector een pijler is van de strategie om de uitstoot van CO2 in België te verlagen, twijfelt niemand eraan dat de duurzame woning opnieuw van zich zal laten spreken. Maar tussen het concept en de financiële realiteit bestaan er nog altijd veel obstakels.

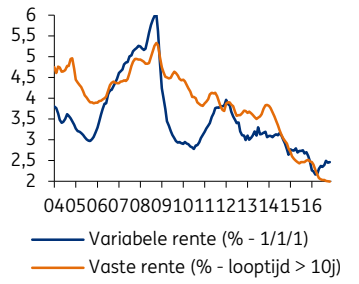
- De toegevoegde waarde van de bouwsector is in 2016 drie keer sneller gestegen dan de economie (3,8%), met een schuchtere herlancering van de groei van de tewerkstelling na een periode 2012-2015 waarin 10.000 banen zijn verdwenen. De opleving betreft ook de residentiële activiteit (het aantal bouwvergunningen was 53.500 in 2016, +13,5% j-o-j). Toch blijft deze activiteit 10% onder die van de jaren 2004-2008. Bovendien vertonen de regionale cijfers grote contrasten.
- De groei betreft vooral de nieuwe appartementen in Vlaanderen, terwijl de bouw van huizen er stabiel is gebleven. In het Waals gewest zet de dalende tendens zich verder voor de huizen en werden er sinds 2003 nooit zo weinig appartementen gebouwd, waarmee de tekenen van een dalende vraag worden bevestigd. In Brussel werden minder dan 1.500 vergunningen voor appartementen afgeleverd in 2016. Daarmee is dit het slechtste cijfer sinds 2012.
- De rentevoeten zijn in 2016 nochtans verder gedaald waardoor 31.500 kredietnemers werden aangetrokken voor nieuwe bouwprojecten, zijnde 30% meer dan in 2015. En de gemiddelde leningen voor nieuwbouwprojecten zijn blijven stijgen. Zo werd in 2016 een record van 4,8 miljard euro aan hypothecaire leningen voor de bouw van residentiële woningen bereikt.
- De renovatie is niet op zijn lauweren gaan rusten: voor het tweede jaar op rij werd 3 miljard aan nieuwe leningen uitgeschreven. Sinds 2008 heeft de renovatie vrij goed stand gehouden en betreft ze een groot aantal eigenaars: de afgelopen tien jaar werden 700.000 renovatieleningen toegekend. Volgens een recente peiling van ING verklaart 53% van de ondervraagde eigenaars het afgelopen jaar renovaties aan hun woning te hebben uitgevoerd voor meer dan € 20.000.
- Dit is goed nieuws, wetende dat België over een bijzonder verouderd vastgoedpark beschikt in vergelijking met Europa en dat de woningen hierdoor in België nog altijd goed zijn voor bijna 15% van de uitstoot van CO2, tegenover een gemiddelde van 10% in de rest van de EU28. Met andere woorden: de sector heeft nog zijn rol te spelen om de doelstellingen te behalen om de uitstoot van CO2 te verminderen.
- Nochtans blijft de "duurzame" woning nog altijd een abstract begrip voor de meeste kandidaat-renoveerders. De "duurzame" woning gaat namelijk veel verder dan de gewone energiebesparing. Maar hoewel het concept "aanslaat", wordt het in de praktijk nog maar zeer zelden toegepast (geconfronteerd met gecompliceerde premiestelsels) en blijven de Belgen sceptisch staan betreffende de rentabiliteit ervan: uit een recente peiling van ING blijkt dat 83% van de eigenaars-respondenten van oordeel zijn dat het passief maken van hun woning veel meer zou kosten dan de gerealiseerde energiebesparing.

Evolutie van de algemene prijsindex (zie ook kader 2 op pag. 9)



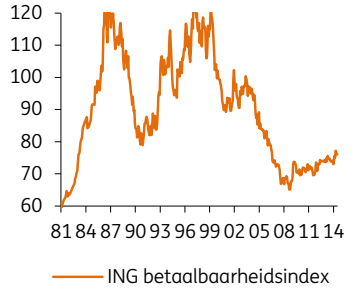
Bron: ADSEI, NBB - *ING (Zie ook kader 2)

Gemiddelde rentevoeten



Bron: NBB

Betaalbaarheidsindex



Bron: ING

Julien Manceaux
Senior Economist
Brussel +32 2 547 33 50
Julien.Manceaux@ing.be

Duurzaam bouwen te duur?

Op 18 februari opent de 58ste Batibouw-beurs haar deuren. Na meerdere jaren van dalende bezoekfrequentie als gevolg van de zwakke conjunctuur, heeft het aantal bezoekers in 2015 en 2016 een positieve groei gekend (303.000 bezoekers). Gelet op de huidige heropleving die waargenomen wordt binnen de sector, twijfelt niemand eraan dat 2017 een grand cru zou moeten zijn: het record van 362.000 bezoekers dat in 2007 werd gevestigd zal ongetwijfeld niet verbroken worden, maar 2017 zou wel eens het beste jaar in lange tijd kunnen zijn.

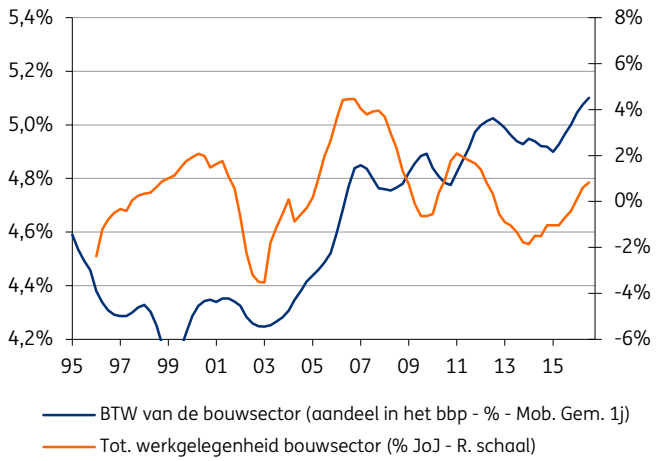
1. De bouwsector trapt het jaar 2017 goed af

De toegevoegde waarde van de bouwsector is in 2016 drie keer sneller gegroeid dan de economie ...

... waardoor de groei van de tewerkstelling een nieuw elan kreeg

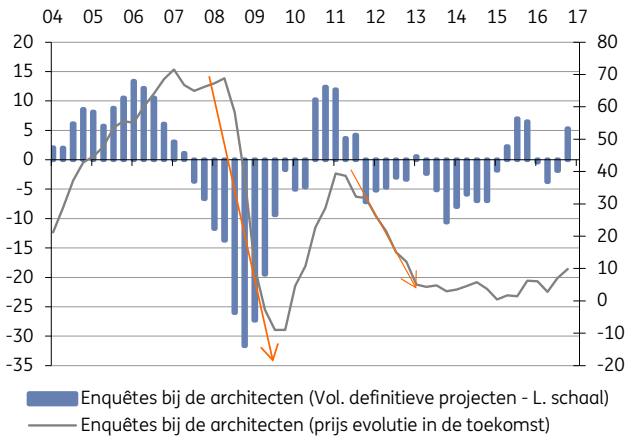
Het lijkt erop dat de sector het jaar 2017 solide van start gaat. De meest recente enquêtes die afgenomen werden bij architecten tonen namelijk aan dat de activiteitsvolumes op het einde van het jaar zijn gestegen en in zijn geheel genomen lijkt 2016 een positief jaar te zijn geweest voor de sector waarvan de toegevoegde waarde met bijna 4% is toegenomen (tegenover 1,2% voor de economie in zijn geheel). Vandaar dat het aandeel van de sector in de Belgische economie in 2016 is blijven stijgen en voor het eerst de kaap van 5% heeft overschreden (5,1%). Dankzij deze groei heeft de stijging van de tewerkstelling binnen de sector zich kunnen herstellen na vier jaar van krimp (2012-2015) en 17.200 verloren banen die niet werden goedgemaakt door het stijgend aantal zelfstandigen gedurende dezelfde periode (+6.500). In 2016 was de groei van de tewerkstelling binnen de sector namelijk beperkt gebleven tot 0,5%, waarbij het aantal nieuwe banen voor de eerste negen maanden van het jaar minder bedroeg dan 3.000. Voor 2017 moet dus worden afgewacht of het activiteitsherstel dat in 2016 werd opgetekend zich zal vertalen in groei van de tewerkstelling.

Gr 1 De groei van de tewerkstelling binnen de bouwsector herpakt zich



Bron: NBB

Gr 2 Uit enquêtes blijkt dat 2017 goed van start is gegaan



Bron: NBB

De opleving betreft ook de residentiële activiteit ...

... alsook de prijzen voor nieuwbouw

Terwijl de activiteit binnen de gehele sector een sterke groei lijkt te hebben gekend, heeft de sector van de residentiële bouw de tendens gevolgd, als we de cijfers van het aantal bouwvergunningen, die in 2016 met 13,5% zijn gestegen, en de volumes inzake hypothecaire leningen voor de bouw (die met 11,8% zijn gestegen - zie infra) mogen geloven. Wat de prijzen betreft, moeten we aanstippen dat uit enquêtes bij architecten blijkt dat de prijzen van hun nieuwe residentiële projecten voor het eerst sinds 2011 in het tweede deel van het jaar zijn gestegen. Dit element heeft ongetwijfeld reeds bijgedragen aan de stijging van de toegevoegde waarde in 2016, zelfs al waren de productievolumes niet overal op de afspraak.

Deze blijft lager dan de activiteit vóór de crisis ...

... de regionale cijfers vertonen grote contrasten

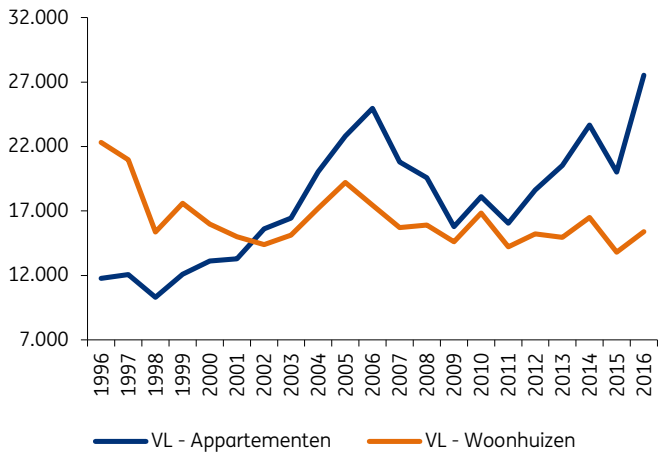
Het is namelijk zo dat in 2016 in België 53.500 bouwvergunningen werden afgeleverd (raming op basis van de eerste tien maanden), zijnde 13,5% meer dan in 2015, tegenover een krimp met 14% het voorgaande jaar. In feite is het zo dat het niveau van de laatste drie jaar gemiddeld genomen iets hoger ligt dan 50.000, ofwel een duidelijke verbetering ten opzichte van de periode 2009-2013 (ongeveer 10% lager), maar dat niveau nog altijd beduidend lager ligt dan de niveaus die opgetekend werden voor de crisis (56.000 per jaar gemiddeld tussen 2004 en 2008). Bovendien lijken deze niveaus vooral laag gelet op de lage rentevoeten. In feite tonen de regionale cijfers aan dat de situatie zeer sterke contrasten vertoont.

...maar niet overal

De groei is vooral te danken aan de nieuwe appartementen in Vlaanderen

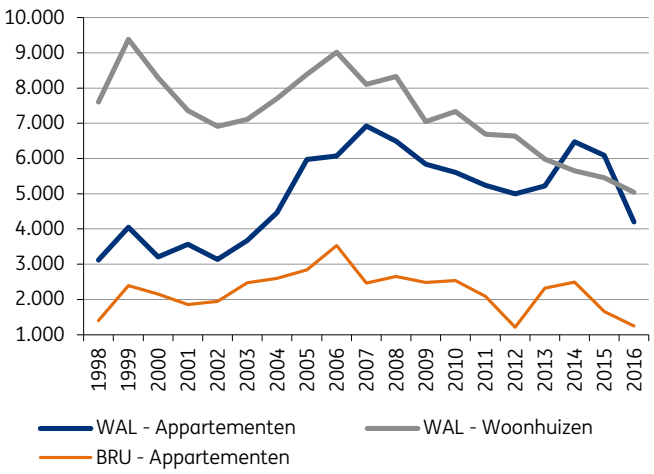
Het is namelijk zo dat de groei vooral te danken is aan de nieuwe appartementen die gebouwd werden in Vlaanderen waarvan het aantal vergunningen het record van 2006 (24.955 vergunningen) met 10% heeft overschreden. Zelfs de nieuwe huizen in Vlaanderen hebben geen hernieuwde bijzondere belangstelling gekend: het aantal vergunningen in 2016 is gelijk aan het gemiddelde sinds 2009, zijnde ongeveer 15.300, ofwel nog altijd 10% minder dan voor de crisis (2004-2008). De situatie is nog slechter in de twee andere gewesten.

Gr 3 Aantal bouwvergunningen per type (Vlaanderen)



Bron: ADSEI

Gr 4 Aantal bouwvergunningen per type (overige regio's)



Bron: ADSEI

In het Waalse gewest zet de dalende tendens voor huizen zich verder gezet voor de huizen ...

... terwijl er minder dan 1.500 vergunningen voor appartementen werden afgeleverd in Brussel.

In het Waalse gewest zet de dalende tendens voor huizen zich verder (zie grafiek 4) met iets meer dan 5.000 huizen die gebouwd werden in 2016 (-7,5% op één jaar tijd), tegenover nog altijd 9.000 in 2006. Sinds 2003 werden er ook nooit zo weinig appartementen gebouwd. Een dergelijke situatie ondanks het niveau van de rentevoeten versterkt de idee dat de vraag (die afkomstig is van demografische evoluties en in het bijzonder het aantal huisgezinnen) een duurzaam dalende tendens vertoont (zie ING Focus Real Estate 2016-I[1]) in het zuiden van het land.

Anderzijds, en ondanks de lage rentevoeten en een woningschaarste (hoewel ze sinds 2014 licht is afgenomen door een daling van het aantal gezinnen), benadert het aantal vergunningen voor nieuwe appartementen in Brussel zijn minimum van 2012 (1.200). Dit cijfer weerspiegelt geen demografisch fenomeen, maar wel degelijk een gebrek aan budget van de eigenaars-bewoners, waarbij de ontwikkelaars het volmondig eens zijn door

[1] "Waar is het effect van de daling van de rentevoeten gebleven?" (Juli 2016) Kan hier worden gedownload: https://about.ing.be/A-propos-dING/Publications/Publications/ING-Focus-Belgian-Real-Estate.htm

te stellen dat de meerderheid van de nieuwe projecten gekocht worden door investeerders[2].

2. De financieringsvoorwaarden bieden een uitzonderlijke steun

De rentevoeten zijn in 2016 nog verder gedaald ...

... waardoor 31.500 kredietnemers werden aangetrokken voor nieuwbouwprojecten ...

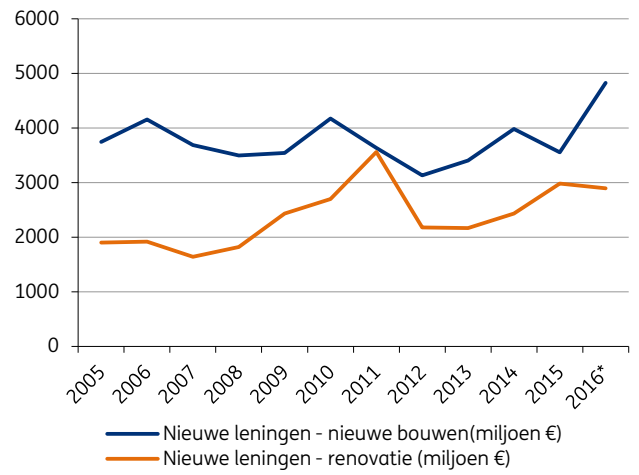
... ofwel 30% meer dan in 2015

En de gemiddelde leningen voor de nieuwe projecten waren ook gestegen ...

... zo werd een record van 4,8 miljard euro aan leningen behaald voor 2016.

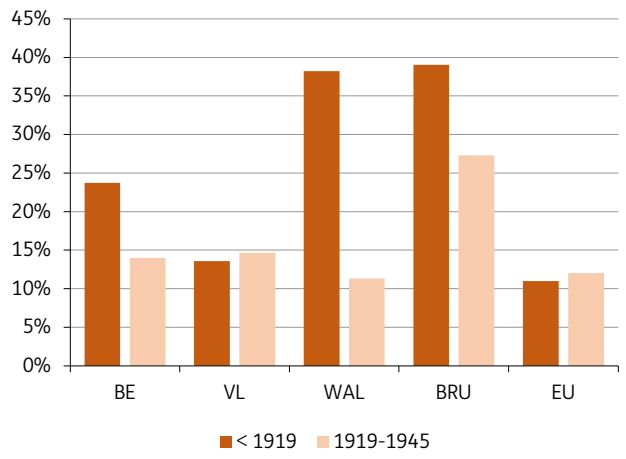
De daling van de rentevoeten voor hypothecaire leningen heeft zich in 2016 verder gezet. Het is namelijk zo dat de sterke daling van de obligatierentevoeten in 2015 zoals verwacht beetje bij beetje is doorgesijpeld in de hypothecaire tarieven. De gemiddelde rente, zoals die door de Nationale Bank geregistreerd werd voor hypothecaire leningen met vaste rentevoet en een looptijd van meer dan tien jaar, is bijgevolg in 2016 met bijna 50 basispunten gedaald (meer dan in 2015) en is in november 2016 voor het eerst sinds het bestaan van deze statistiek onder de 2% gezakt. Dit fenomeen verklaart de heropleving van de activiteit aangezien 31.500 kredietnemers een bouwproject zijn opgestart, ofwel 30% meer dan in 2015, toen dat aantal nog 24.100 bedroeg. In zijn geheel genomen is het aantal bouwleningen sinds het einde van de relancemaatregelen waartoe door de regering werd beslist bij het begin van de crisis, gestagneerd rond een gemiddelde van 25.500 (2012-2015) per jaar. De heropleving van 2016 is bijgevolg significant. De daling van de rente heeft gezorgd voor een toename van het leenvermogen. De gemiddelde lening voor nieuwe projecten bedroeg € 153.000 in 2016, maar dit is geen volledig nieuw fenomeen. Het is namelijk zo dat de sterke daling van het aantal leningen gedurende de periode 2012-2015 vergezeld ging met een sterke stijging van de gemiddelde bedragen die geleend werden voor het bouwproject (de projecten die nog gefinancierd werden, waren m.a.w. groter): +22% wanneer men 2012-2015 vergelijkt met het gemiddelde voor 2005-2011. In elk geval heeft de combinatie van deze nieuwe heropleving van de gemiddelde leningen en het aantal leningen het jaar 2016 tot een recordjaar gemaakt voor de bouwleningen waarvan het volume 4,8 miljard bedraagt, daar waar 4 miljard een cijfer is dat voorbehouden is voor de zeer goede jaren.

Gr 5 De geleende bouwvolumes hebben een record behaald



Bron: NBB

Gr 6 Het Belgische vastgoedpark is relatief oud



Verhouding van het totale gebouwenpark (algemeen, inclusief woningen) dat gebouwd werd vóór 1919 en tussen 1919 en 1945. Bron: ADSEI

Wat de renovatieleningen betreft[3], merken we in 2016 eerder een stabilisering van de niveaus die reeds in 2015 werden behaald en die duidelijk hoger liggen dan diegene die geregistreerd werden voor de jaren die onmiddellijk volgenden op de stopzetting van de

[2] Een cijfer dat overigens terug te vinden is in de cijfers inzake hypothecaire leningen: voor de 53.000 afgeleverde bouwvergunningen telt men minder dan 32.000 bouwleningen in 2016, daar waar de verhouding vrijwel 1 op 1 is in de bestaande residentiële bouw.

[3] Het gaat hierbij enkel om renovatieprojecten die niets te maken hebben met de aankoop van een onroerend goed.

De renovatie is niet op zijn lauweren gaan rusten: voor het tweede jaar op rij werd 3 miljard aan nieuwe leningen aangegaan

"groene leningen" eind 2011. In 2015 en 2016 werden ongeveer 70.000 leningen aangegaan voor bedragen die zelf ook stabiel zijn gebleven, zijnde ongeveer € 42.000 gemiddeld. Vanuit dit oogpunt heeft de daling van de rentevoeten duidelijk niet gezorgd voor een toename van de omvang van de projecten. Sinds het begin van de crisis heeft de renovatie vrij goed stand gehouden en betreft ze heel wat eigenaars: de afgelopen tien jaar werden 700.000 renovatieleningen toegekend en volgens een recente peiling van ING[4] verklaart 53% van de ondervraagde eigenaars renovaties ten belope van meer dan € 20.000 in hun woning te hebben uitgevoerd in de loop van het afgelopen decennium.

Uiteindelijk bedraagt het totaal geleende volume in 2016 zo 3 miljard euro, een cijfer dat pas in 2011 voor het eerst werd bereikt (3,5 miljard) en waarvan we verwachten dat het zich in 2017 herhaalt. Dat is een goed voorteken voor Batibouw en voor de renovatie van ons vastgoedpark, een van de oudste van Europa.

3. Een verouderd vastgoedpark ...

Het Belgische vastgoedpark is verouderd en telt meer oude gebouwen dan het Europese gemiddelde ...

Het is namelijk zo dat België een relatief oud vastgoedpark bezit in vergelijking met andere Europese landen (zie grafiek 6 en bijlagen): in 2015 dateert 23,7% van het vastgoedpark (maar 33% van de huizen) van voor 1919 en 14% dateert van de periode tussen 1919 en 1945 (20,5% voor de huizen). Deze percentages zijn respectievelijk gemiddeld 11% en 12% in Europa. In Frankrijk bijvoorbeeld vertegenwoordigen de woningen die gebouwd zijn voor 1949 slechts 34% van het totaal. Overigens stellen we vast dat het aantal oude woningen groter is in Wallonië en in de grote steden. Het aantal huizen dat vóór 1945 is gebouwd, bedraagt 69% in Wallonië tegenover 41% in Vlaanderen. In Brussel[5] ligt dit aantal, net zoals in andere grote steden zoals Antwerpen, Gent of Brugge, hoger dan twee derde.

... vooral in de grote steden en in Wallonië

In bijlage vinden we de Belgische gemeenten terug die meer dan 3.000 woonhuizen tellen (zijnde 200 gemeenten en 75% van het vastgoedpark) per regio en voor elk van hen het aandeel van de woonhuizen die jonger zijn dan 35 jaar. In Vlaanderen overschrijdt dit aantal slechts een derde in Bredene maar in de helft van de weerhouden gemeenten is minstens 20% van de huizen maximaal 35 jaar oud. In het Waalse gewest wordt dit aantal door slechts twee gemeenten bereikt: Ottignies (met Louvain-La-Neuve) en Eupen. Anderzijds dateert 88% van de huizen in Lessines van vóór 1945.

4. ... tegenover de uitdaging van de "duurzame" woning

Daardoor krijgt de residentiële sector een centrale plaats toebedeeld in de duurzame ontwikkeling

De vergevorderde leeftijd van het vastgoedpark vormt een grote uitdaging in de strijd tegen de uitstoot van broeikasgassen. Er bestaat geen rechtstreekse band, zodat een woordje uitleg noodzakelijk is. Het is namelijk zo dat volgens de Europese Commissie[6] de Belgische huisgezinnen (die 2,8% vertegenwoordigen van de energie die verbruikt wordt door de Europese huisgezinnen), 21,7% verbruiken van de energie die verbruikt wordt in ons land. Dat is minder dan het gemiddelde van de EU 28 (25%), maar dit neemt niet weg dat ze nog een rol te spelen hebben in het efficiëntere gebruik van energie en dus ook in het verminderen van de uitstoot van CO2, waarvoor België voor zichzelf ambitieuze doelstellingen heeft gesteld. Zo is bijvoorbeeld de woning (zie grafiek 8) in

---

[4] Economic.Poll@ING is een peiling die uitgevoerd werd op de uitlogpagina van Home'Bank. Tussen 23 en 30 januari 2017 hebben 4.500 personen de enquête beantwoord. Deze peiling heeft een louter informatieve waarde en is geen nauwkeurige weergave voor de Belgische bevolking.

[5] In Brussel bedraagt dit aantal gemiddeld 72%, maar 98,7% voor de huizen in Sint-Gillis, 95% voor de huizen in Schaarbeek en Elsene en tussen 30% en 50% in slechts vier gemeenten met de recentst gebouwde huizen: Sint-Pieters-Woluwe, Oudergem, Evere en Sint-Agatha-Berchem.

[6] https://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency/buildings

http://www.odyssee-mure.eu/data-tools/

België nog altijd goed voor bijna 15% van de uitstoot van CO2, tegenover 10% gemiddeld in de rest van de EU 28. Met andere woorden, de renovatie van het meer verouderde park is belangrijk voor België om opnieuw "zijn plaats in de rangorde in te nemen".

Vandaar dat de omschakeling naar een meer "duurzaam" woonmilieu een van de eerste prioriteiten zou moeten zijn om de Belgische engagementen rond de uitstoot van CO2 na te leven. Maar wat verstaan we onder "duurzaam woonmilieu"?

Kader 1 : De duurzame woning : een multidimensioneel concept

De "duurzame" woning gaat veel verder dan de gewone energiebesparing

Het concept omvat namelijk meerdere dimensies. Zo beperkt het duurzaam woonmilieu de ecologische impact tijdens en na het bouwen om zo te voorzien in de noden van de huidige generaties zonder het vermogen van de toekomstige generaties om hetzelfde te doen, in gevaar te brengen. De drie belangrijkste dimensies zijn bijgevolg:

- Het ecologisch ontwerpen van gebouwen, waarbij de voorkeur uitgaat naar energie-efficiëntie (bijvoorbeeld de inbreng van zonne-energie en natuurlijk licht met technieken die het zomercomfort behouden) en bijgevolg het in stand houden van de natuurlijke rijkdommen;
- Een keuze van materialen en technologieën die goed zijn voor de gezondheid (waarbij met name de kwaliteit van de lucht binnenshuis wordt verzekerd)
- De organisatie van netwerken: het woonmilieu groeperen waardoor minder transport nodig is, gegroepeerde habitatconcepten of "solidair" woonmilieu. Een zogenaamd duurzaam gebouw moet bijgevolg uitgewerkt worden in het kader van het gebied waar het zich situeert.

Maar hoewel het concept "aanslaat" wordt het in de praktijk nog maar weinig toegepast

Hoewel het concept "aanslaat", lijken de toepassingen ervan in België nog beperkt. Het merendeel van de initiatieven ter zake wordt immers ondernomen om een deel van het probleem inzake de energie-efficiëntie van gebouwen te verbeteren. Het is namelijk zo dat het mobiliteitsbeleid onvoldoende is om een aanhoudende stijging van de uitstoot van broeikasgassen die afkomstig is van het privaat transport te voorkomen[7] en om de stijging van de kostprijs die verbonden is aan het vollopen van de wegen te beperken. Bovendien kunnen we zelden spreken van een ecologisch concept bij de nieuwe residentiële verkavelingsprojecten.

Het EPC-certificaat, dat toegepast wordt in de EU 28, heeft op zijn minst toegelaten om normen te definiëren voor de energiezuinige woningen ...

Wat het duurzaam woonmilieu betreft, richten de stimulerende beleidsmaatregelen zich in de drie regio's vooral op het aanmoedigen van installaties die het toelaten om het energieverbruik van gebouwen te verlagen, een beleid dat op Europees niveau beslist werd via twee richtlijnen betreffende de energie-efficiëntie in 2010 en 2012. Hierbij werd met name het veralgemeende gebruik van het energieprestatiecertificaat (het fameuze EPC) ingevoerd. Dit certificaat laat overigens toe om het onderscheid te maken tussen lage-energie-, passieve of nul-energiewoningen:

- Een nul-energiehuis verbruikt geen energie. Het wordt zodanig geconfigureerd dat er geen beroep moet worden gedaan op fossiele energiebronnen of waarbij in elk geval een nul of positieve energiebalans kan worden voorgelegd (de woning kan namelijk zelf energie leveren aan het net in periodes van overschot en zichzelf voorzien van energie in periodes van tekorten, maar uiteindelijk moet de balans NUL (of beter) zijn) = label A++

[7] Zie hiervoor onze recente studie: https://about.ing.be/Over-ING/Press-room/Press-article/Het-autosalon-en-onze-mobiliteit.htm

- Een passiefhuis heeft een verbruik van ongeveer 15 Kwh/m²/jaar = label A+ (dat start bij 45 Kwh/m²/jaar)
- Een lage-energiewoning heeft een verbruik van ongeveer 50 Kwh/m²/jaar = label A (dat start bij 85 Kwh/m²/jaar)

... maar laat nog niet toe de rentabiliteit van een investering te beoordelen...

In het licht hiervan kunnen we opmerken dat de meeste nieuwe huizen een label B (dat start bij 170 Kwh/m²/jaar) toegewezen krijgen. De labels van categorie A en B zijn bijgevolg vrijwel alleen voorbehouden voor nieuwe woningen (enkel volledige renovaties waarbij alles vernieuwd wordt, kunnen een score B of hoger toegewezen krijgen). Bovendien blijkt de berekeningsmethode van de EPC-score moeilijk voor het beoordelen in geldtermen van de energiewinst die gerealiseerd wordt door de eigenaar die zijn woning van de ene categorie naar een andere laat overgaan, waarbij deze overgang op verschillende manieren kan gebeuren. Wanneer het gaat om het renoveren van zijn woning, moet hij bijgevolg het rendement van elke nieuwe investering onderzoeken in het licht van het geïnvesteerde kapitaal en van de rente die betaald wordt op het kapitaal in kwestie, alsook van de verbruikte energiewinst die deze investering mogelijk maakt en die zal afhangen van de kenmerken van de woning. Het is bijgevolg niet mogelijk om een "gemiddelde waarde" toe te kennen aan het overschakelen van een klasse F naar een klasse E. Vanuit dit oogpunt blijft het een moeilijke zaak om de kandidaat-renoveerders te overtuigen. Uit een recente peiling[8] van ING is immers gebleken dat slechts 17% van de respondenten-eigenaars van oordeel is dat het passief maken van hun huis minder zou kosten dan de gerealiseerde energiebesparing, terwijl 83% nog altijd het tegenovergestelde denkt.

... waar tegenover de Belgen sceptisch blijven staan

5. De beschikbare subsidies voor de renovatie lijken niet op dezelfde hoogte te staan als de uitdaging

Enkel het Vlaamse gewest heeft een coherent beleid ter zake gehanteerd ...

Tot slot, hoewel de websites die informatie aanbieden over de duurzame woning steeds talrijker worden, heeft de gewone burger die zijn woning wil renoveren weinig houvast. Het is namelijk zo dat er weinig wordt ingezet op de manier waarop mobiliteit wordt georganiseerd in de wijk waar men woont en niet iedereen heeft de gelegenheid om te profiteren van nieuwe wijken die een "ecologisch concept" hebben gevolgd. In Vlaanderen hebben de mensen de mogelijkheid om hulp te bekomen voor het bouwen van een passief of nul-energiewoning. Het gewest voorziet namelijk subsidies die de kostprijs vergoeden voor het overgaan van een betere score van een B-EPC naar een nul-energiewoning, met name door het schrappen van 100% van de onroerende voorheffing voor de vijf eerste jaren van bestaan van de woning voor gebouwen die een maximaal gebruik hebben van 20 Kwh/m²/jaar (een vermindering met 50% voor woningen die een maximaal verbruik hebben van 30 Kwh/m²/jaar, ofwel de nieuwe norm die nagestreefd wordt voor alle nieuwe gebouwen vanaf 2021). Het Vlaamse gewest kan bijgevolg op zijn minste de verdienste voorleggen dat haar beleid inzake de inrichting van het grondgebied en haar vermindering van de uitstoot coherent is.

... maar voor Jan Met De Pet blijft dit moeilijk om zich hierin terug te vinden

Dit gezegd zijnde, wanneer men niet over de middelen beschikt om een nieuwe woning te laten bouwen, of het nu een passiefwoning is of niet, en men enkel zijn woning wil renoveren, waarbij indien mogelijk zijn milieuvoetafdruk wordt verbeterd, blijft men vrij ver van het concept van duurzaam woonmilieu zoals dat overal wordt verkondigd. Voor Jan Met De Pet is het probleem in de meeste gevallen terug te voeren naar een rentabiliteitsberekening zoals we deze hierboven hebben beschreven, rekening houdend met de beschikbare premies. Tussen het algemene discours en de financiële realiteit ligt er dus vaak een kloof.

---

[8] Economic.Poll@ING is een peiling die uitgevoerd werd op de uitlogpagina van Home'Bank. Tussen 16 en zondag 22 januari 2017 hebben 3.600 personen de enquête beantwoordt. Deze peiling heeft een louter informatieve waarde en is geen nauwkeurige weergave voor de Belgische bevolking.

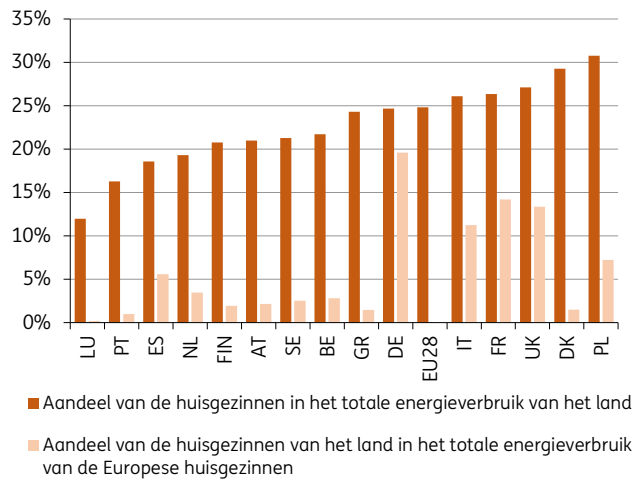
Er zijn weinig federale belastingvoordelen

Op federaal niveau werd het fiscaal voordeel, voor de woningen met een EPC A in 2012 geschrapt (en enkel in Vlaanderen vervangen door de hierboven uitgelegde maatregel). Op federaal niveau blijven alleen nog enkele maatregelen inzake "groene fiscaliteit[9]" over. Wallonië heeft er dan weer de voorkeur aan gegeven om de subsidiëring van fotovoltaïsche installaties verder te zetten (plan Qualiwatt[10]) daar waar Vlaanderen die geschrapt heeft.

Maar de voordelige lening oplossingen bestaan zowel bij de overheidssector als bij de banken

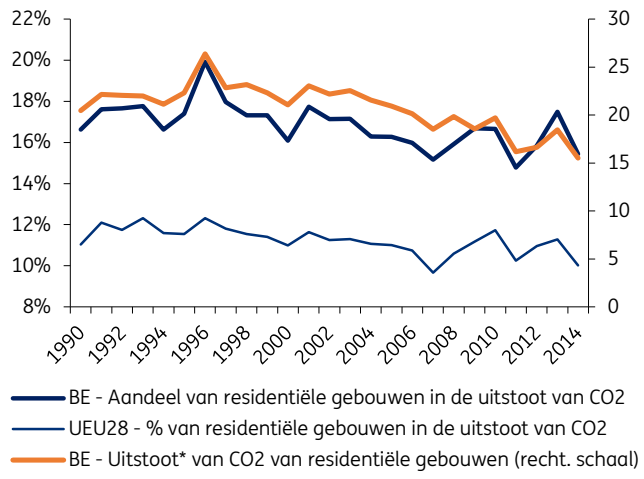
Voor de renovatie van een woning gelden in bepaalde gevallen leningen aan voordelige tarieven, zowel binnen de overheidssector (op basis van een inkomensvoorwaarde) als bij banken[11]. Daarnaast bieden de drie gewesten renovatiepremies aan. In Vlaanderen is er zelfs een fiscale bonus gekoppeld aan al deze premies[12]: de renovaties die toelaten om een maximaal energieverbruik van 90 Kwh/m²/jaar (ofwel een EPC van niveau B) te behalen, geven ook recht op een korting van 50% op de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar (vermindering met 100% indien het energieniveau 60 Kwh/m²/jaar bedraagt). Naast de renovatiepremies is er ook een budget van 100 miljoen voor energiepremies.

Gr 7 Het energieverbruik van de huisgezinnen



Bron: EU Odyssee-MURE[6]

Gr 8 De uitstoot van CO2 van woningen



*in miljoen ton per jaar Bron: EU Odyssee-MURE[6]

In het Waalse gewest zijn aan slechts bepaalde premies energievereisten gekoppeld...

.

In het Waalse gewest zijn energievereisten enkel gekoppeld aan de renovatiepremies voor het isoleren van daken en ramen. De premies voor muren en vloeren bestaan, maar er zijn geen specifieke vereisten inzake het verbeteren van de energie-efficiëntie aan gekoppeld en er is niets voorzien om de renovatie aan te moedigen waardoor een EPC van niveau B wordt behaald. Het leeuwendeel van het budget (85 miljoen in 2015) wordt aan het ecopack (renovatiekredieten) toebedeeld, terwijl het budget voor premies werd verlaagd tot ongeveer 35 miljoen, nauwelijks meer dan in Brussel.

In het Brusselse gewest, waar ongeveer drie op de vier EPC's een niveau heeft dat slechter is dan of gelijk is aan E, ofwel een energieverbruik hebben van minstens 340 Kwh/m²/jaar, bevat het officiële doel van de belangrijkste renovatiepremie (*"eigenaars helpen om de bewoonbaarheid, het elementaire comfort en de veiligheid van hun woning te verbeteren"*) geen enkele verwijzing naar de energie-efficiëntie en zijn de

[9] http://financien.belgium.be/nl/particulieren/belastingvoordelen/groene_fiscaliteit
[10] http://energie.wallonie.be/fr/installations-photovoltaiques-qualiwatt.html?IDC=8797
[11] https://www.ing.be/nl/retail/my-life/ecological-renovation
[12] Alle informatie vindt u hier: http://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/energie-sparen-vanaf-2017-vraag-je-premie-aan

... daar waar het Brusselse gewest vooral begroot voor de investeringen in energie-efficiëntie

toekenningsvoorwaarden gekoppeld in de inkomsten[13] en niet aan de gerealiseerde energieverbetering. Hetzelfde geldt voor de premie voor het verfraaien van gevels. Deze premies zijn goed voor budgetten van respectievelijk 10 en 1 miljoen euro gemiddeld per jaar. In de hoofdstad wordt het "premiebudget" vooral beheerd door Leefmilieu Brussel dat in 2017 over 20 miljoen euro beschikt voor de "energiepremies[14]". Ze betreffen isolatie, ventilatie en verwarming.

Algeheel beschouwd moeten we benadrukken dat de tendensen in de juiste richting gaan ...

... de uitstoot van CO2 afkomstig van woningen vertoont eerder de tendens te dalen en België heeft in 2010 zijn achterstand goedgemaakt.

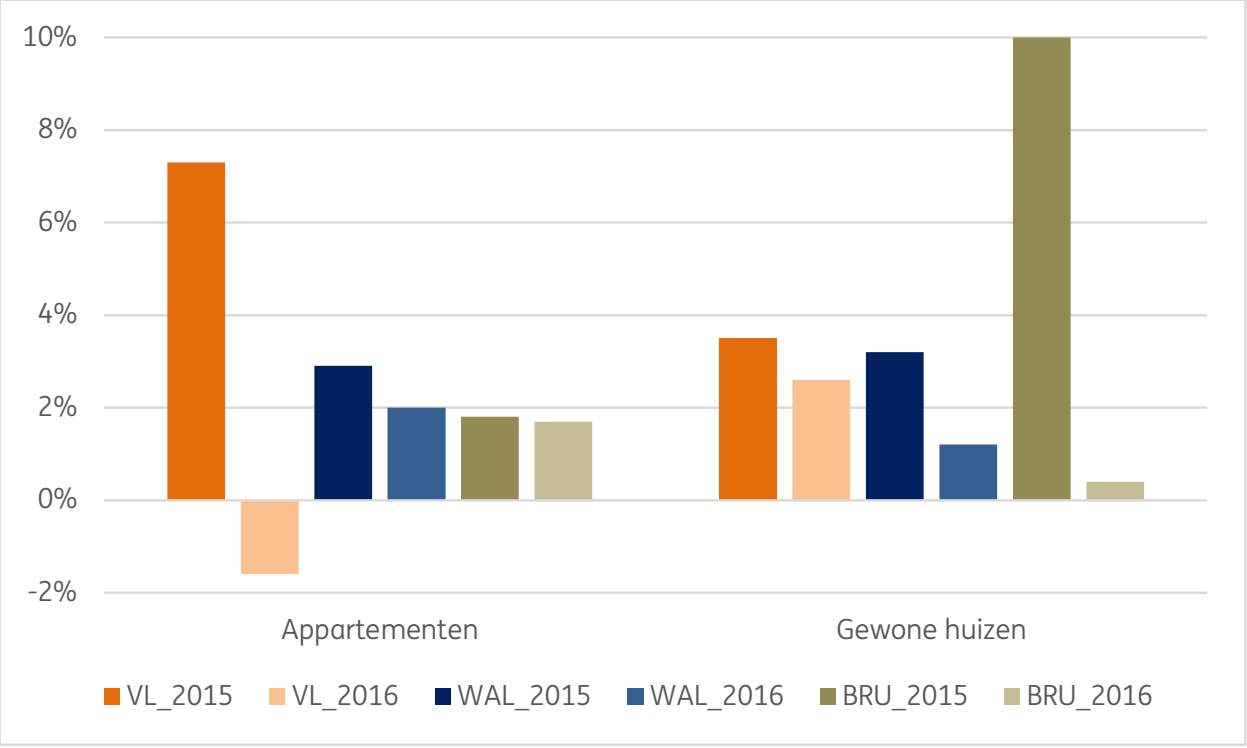
Voor de meerderheid van de Belgen, en dan vooral buiten Vlaanderen, bestaat het gevaar dat het "duurzame" woonmilieu nog enige tijd een mythe zal blijven. Dit gezegd zijnde is het doel van de Europese richtlijn niet om het vastgoedpark van vandaag op morgen passief te maken. De energie-efficiëntie van gebouwen verbeteren, zelfs al is dit slechts één aspect van een duurzaam woningbeleid, is er een belangrijk onderdeel van, waarvoor België met een handicap vertrekt: de leeftijd van het woningpark. Vandaar dat de resultaten die de afgelopen jaren behaald zijn, niet zo slecht zijn: de uitstoot van CO2 die afkomstig is van woningen vertoont eerder een dalende tendens, zowel in absolute waarde als in verhouding tot de totale uitstoot van het land. Bovendien hebben deze investeringen België toegelaten om het Europees gemiddelde betreffende de uitstoot afkomstig van woningen in 2010 in te halen, wat een bemoedigend resultaat is, maar waar nog veel ruimte voor verbetering is.

[13] http://huisvesting.brussels/nl/bouwen-en-renoveren/financieren-investeren/premies?set_language=nl

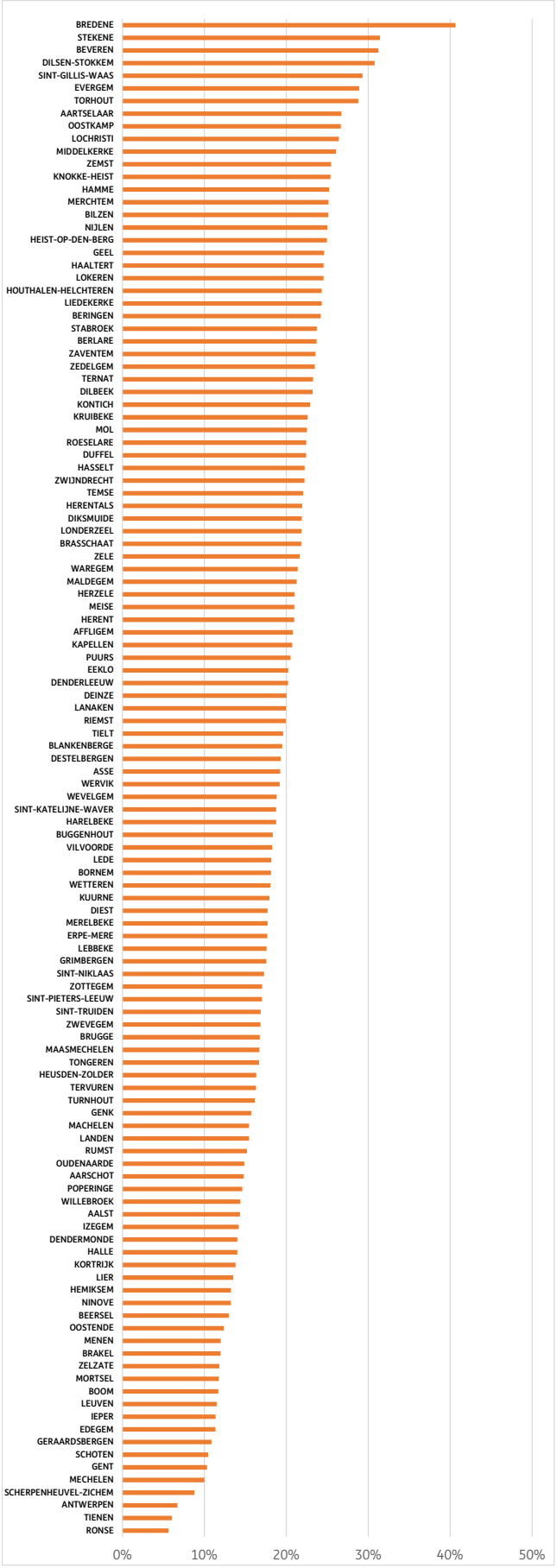
[14] http://www.environnement.brussels/thematiques/energie/primes-et-incitants/les-primes-energie-en-2017-la-continuite

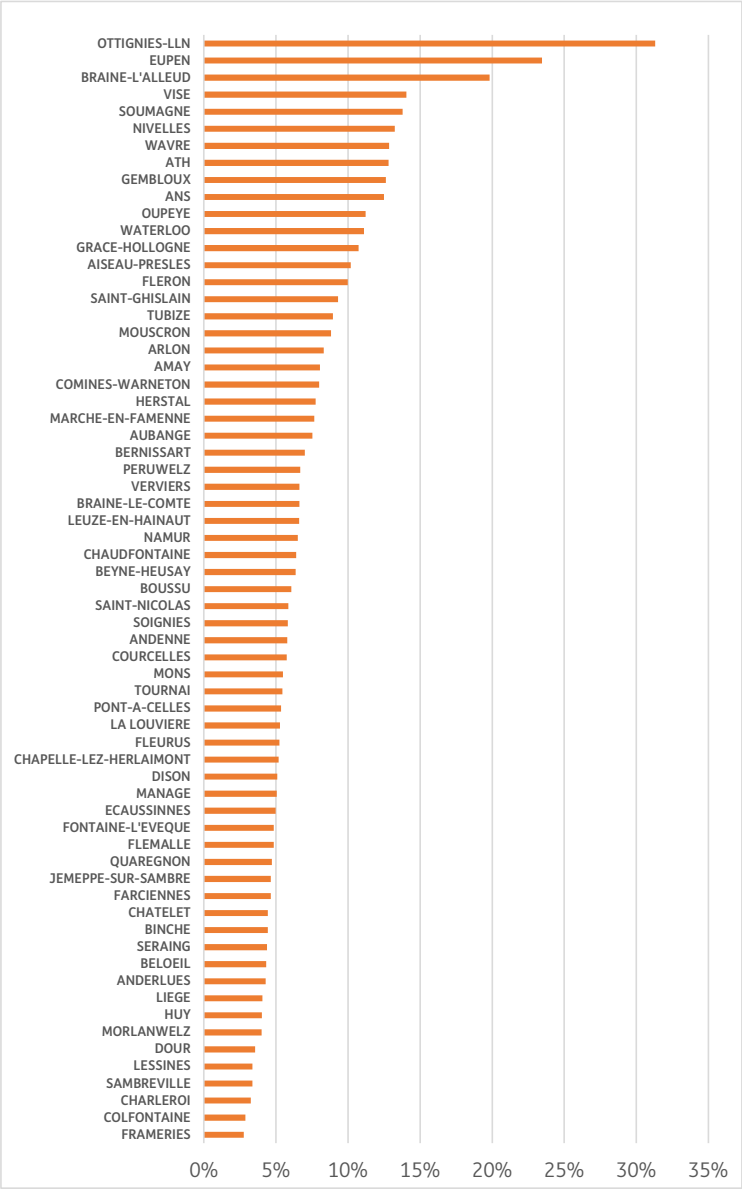
Kader 2: Marktprijs van secundair residentieel vastgoed – Recente evoluties

- De statistieken die door de FOD Economie gepubliceerd zijn tot het 3de kwartaal van 2016 zijn onvolledig voor het jaar 2015 in 9 arrondissementen van het Vlaamse gewest waarvoor bepaalde transacties ontbreken. We maken hier de hypothese dat de transacties in deze arrondissementen aan hetzelfde tempo zijn geëvolueerd als in de andere en dat de ontbrekende transacties gebeurd zijn tegen de gemiddelde prijzen die waargenomen worden voor de transacties die geregistreerd zijn in deze arrondissementen. Van hieruit vertrekkende, ramen we het aantal ontbrekende transacties in 2015 op 5.650 (iets minder dan 10%). Volgens deze raming bedraagt de prijsstijging in België 4,4% in 2015, daar waar de NBB deze stijging raamt op 3,8%. Voor 2016 lijkt het aantal transacties normaal in alle arrondissementen. We vertrekken dus vanuit de hypothese dat de meting juist is in de drie gewesten en dat de prijsstijging bijgevolg gedaald is tot 0,7% voor de eerste drie kwartalen van het jaar.
- De opvering van de prijzen die veroorzaakt werd door de sterke daling van de rentevoeten in 2015 (en die gedetailleerd staat beschreven in de ING Focus Real Estate van 2016) is verleden jaar bijgevolg afgezwakt, hoewel de rentevoeten nog verder gedaald zijn en de gemiddelde ontleende bedragen nooit eerder zo hoog waren: ze zijn met 3,5% gestegen in 2016 na reeds stijgingen van respectievelijk 3,7% en 3,9% in 2014 en 2015. De banken hebben in 2016 aankoopkredieten vestrekt ten belope van 16,7 miljard euro, een absoluut record. Hoewel de groeicijfers voor het 4de kwartaal nog moeten worden afgewacht om zich definitief uit te spreken, lijkt het er nu al op dat de stijging van de prijzen in 2016 ver onder de verwachtingen zal liggen. Ter herinnering: voor 2016 verwachten we een stijging die de helft lager zal liggen die die van 2015 (dus ongeveer 2%).
- Deze minder goede prestatie is deels gekoppeld aan de fiscale context en aan het einde van de woonbonus (zie ING Focus Real Estate 2016-I) en heeft als gevolg dat de gemiddelde maandaflossing voor het eerst sinds 1997 zal dalen (wanneer men 2009 niet meetelt). Hierdoor wordt de overwaardering van de markt getemperd aangezien, in geval van stijging van de rentevoeten, de maandaflossing ongetwijfeld opnieuw wat kan stijgen, gezien ook de inkomsten stijgen als gevolg van een terugkeer van de inflatie. Dat is de reden waarom we denken dat een sterke stijging van de rentevoeten die zich zou vertalen in een crash, weinig waarschijnlijk is. Wel integendeel. De langzame verhoging van de rentevoeten die is ingezet, zou de prijzen in 2017 moeten stabiliseren en zou aanleiding moeten geven tot lichte maar herhaalde prijsdalingen na 2018, zodat de gemiddelde prijsstijgingen dit decennium lager blijft dan de inflatie.
- In onderstaande tabel wordt de prijsstijging voor de verschillende segmenten weergegeven. De vertraging van 2016 komt tot uiting in elk van hen.



Bijlage 1: Waals en Vlaams gewest: % van de woonhuizen gebouwd na 1981 (Bron ADSEI)





Disclaimer

De informatie in dit rapport geeft de persoonlijke mening weer van de analist(en) over de onderliggende securities en/of over de uitgevende instanties en geen enkel deel van de beloning van de analist(en) was, is, of zal direct of indirect gerelateerd zijn aan het opnemen van specifieke aanbevelingen of meningen in dit rapport.

De analisten die aan deze publicatie hebben bijgedragen voldoen allen aan de vereisten zoals gesteld door hun nationale toezichthouders aan de uitoefening van hun vak.

Deze publicatie is gemaakt namens de ING in dit verband zijnde ING Groep N.V., gevestigd in Nederland, en enkele van haar dochtermaatschappijen en/of branches, en enkel en alleen bedoeld ter informatie van haar cliënten. ING is onderdeel van ING Group (in dit verband zijnde ING Groep N.V. en haar dochters en gelieerde ondernemingen). Deze publicatie geeft geen investment advies noch is het een aanbieding of uitnodiging tot koop of verkoop van enige financieel instrument. Hoewel redelijke zorg is besteed om er zeker van te zijn dat de informatie opgenomen in dit rapport is niet onjuist of misleidend ten tijde van de publicatie, geeft ING geen garantie dat de informatie accuraat of compleet is. De informatie in dit rapport kan gewijzigd worden zonder enige vorm van aankondiging.

ING Group en al haar bestuurders, werknemers, en aan haar gerelateerde cliënten mogen, voor zover toegestaan bij wet, lange of korte posities houden of anderszins belang hebben bij enige transactie of investment (derivaten hieronder begrepen) waarnaar wordt verwezen in deze publicatie. Bovendien mag ING Group diensten op het gebied van bank, verzekering en asset management aanbieden en leveren aan, of zulke diensten afnemen van, elke vennootschap waarnaar wordt verwezen in deze publicatie.

Noch ING noch enige van haar directeuren of werknemers accepteren enige aansprakelijkheid voor enig direct of indirect verlies of schade voortkomend uit het gebruik van (de inhoud van) deze publicatie. Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Niets in deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd door wie dan ook voor welke reden dan ook zonder de voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van de ING. Alle rechten zijn voorbehouden.

Enige investering waarnaar wordt verwezen kan significant risico inhouden, zijn niet noodzakelijkerwijze mogelijk in alle jurisdicties, zijn wellicht illiquide en zijn wellicht niet geschikt voor elke investeerder. De waarde van, of inkomsten uit, enige investering waarnaar wordt verwezen kunnen fluctueren en/of kunnen zijn ontstaan door veranderingen in de wisselkoers. Resultaten behaald in het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Investeerders dienen hun eigen investeringsbeslissingen te nemen zonder te vertrouwen op deze publicatie. Alleen investeerders met voldoende kennis en ervaring op financieel gebied om de verdiensten en risico's te kunnen beoordelen kunnen overwegen om te investeren in enige uitgevende instantie of markt zoals hierin beschreven. Andere personen dienen geen enkele actie te nemen op basis van deze publicatie.

Deze publicatie is in het Verenigd Koninkrijk alleen uitgegeven aan personen beschreven in artikelen 19, 47 en 49 van de Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 en is niet bestemd om te worden verspreid, direct of indirect, naar enige ander klasse van mensen (hieronder private investors begrepen). De publicatie is in Italië alleen uitgegeven aan personen beschreven in artikel 31 van Consob Regulation No. 11522/98. Deze publicatie is in de Verenigde Staten van Amerika alleen uitgegeven aan Qualified Institutional Buyers (QIB's) en grote bedrijven.

Cliënten dienen contact op te nemen en hun transacties uit te voeren via analisten van een ING entiteit in hun eigen jurisdictie tenzij toepasselijk recht anders toestaat. ING Bank N.V., haar branches en/of haar dochterondernemingen zijn allen geregistreerd en staan onder toezicht bij de betrokken nationale toezichthouders.

ING Bank N.V. heeft een vergunning van De Nederlandsche Bank (DNB) en staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM). ING Bank N.V. is statutair gevestigd te Amsterdam, houdt kantoor aan de Amstelveenseweg 500, 1081 KL Amsterdam, Nederland en is onder nummer 33031431 ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel. ING Financial Markets LLC, lid van NYSE, NASD en SIPC en onderdeel van ING, heeft onder de toepasselijke voorwaarden de verantwoordelijkheid geaccepteerd voor de distributie van dit rapport in de Verenigde Staten.

Voor de publicaties in België is de verantwoordelijke uitgever Peter Vanden Houte, Marnixlaan 24, 1000 Brussel.