



Groenere huisvesting dankzij de kredietsector



Elisabeth Minjauw
Programme Director Sustainable Finance,
BNP Paribas Fortis
President European Mortgage Federation

ABSTRACT

Global heating and climate change are major issues to be tackled. Physical and transition risks could heavily change our society and economy. To provide a sustainable future for generations to come, a big challenge lies ahead: the reduction of CO₂ emissions of residential real estate, which counts for 13.8 % of the CO₂ emissions in Belgium. Therefore, the current residential building stock needs to undergo major renovations to achieve the 2050 targets. The credit sector is very active and committed to enable this transformation and play a key-role when people buy or renovate their house. To facilitate this, it collaborates closely with, amongst others, local governments and European institutions.

De opwarming van de aarde wordt onmiddellijk gelinkt aan de aanwezigheid van de zogenaamde broeikasgassen. Deze zorgen ervoor dat een deel van de infraroodstraling (veroorzaakt door de opwarming van het aardoppervlak door de zon) onze atmosfeer niet verlaat. Hierdoor warmt de aarde nog meer op en heeft dit een impact op het klimaat.

Door de opwarming van de aarde is er niet alleen een impact op de biodiversiteit, kwaliteit van het water, ... maar is er ook een grotere aanwezigheid van extreme weersomstandigheden, zoals overstromingen, periodes met langdurige droogtes, branden, ...¹ Deze veroorzaken niet alleen heel wat menselijke en materiële schade maar hebben ook een grote impact op onze samenleving en economie.

CO₂ is één van de broeikasgassen die naar verluidt het grootste aandeel heeft in het broeikaseffect.²

¹ Intergovernmental Panel on Climate Change: Fifth assessment report

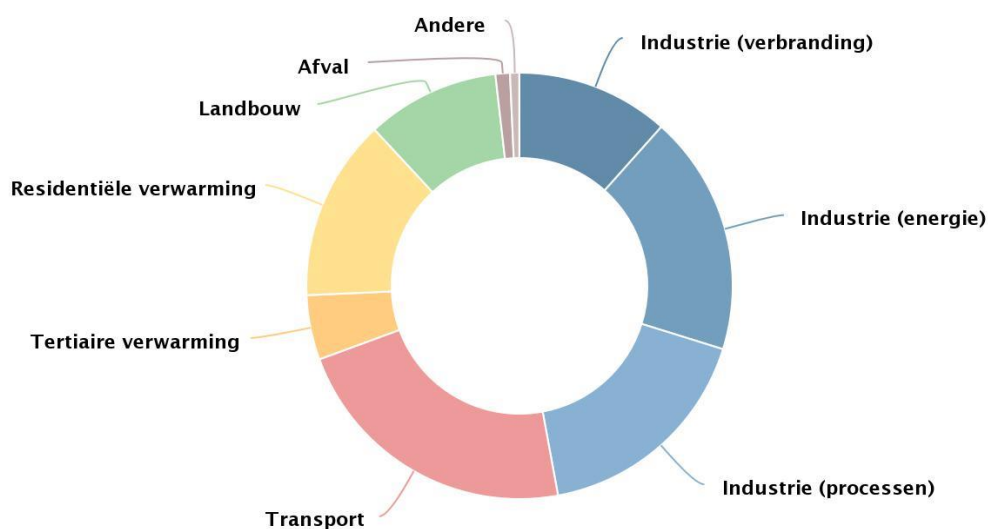
² Belgische federale site voor betrouwbare informatie over klimaatverandering: <https://klimaat.be>

Er is dan ook dringend nood aan het aanpakken van de CO₂-emissies die veroorzaakt worden door de residentiële gebouwen.

In België houdt 13,8% van de CO₂ emissie verband met residentiële verwarming, en is 22,3% te wijten aan transport.

De onderstaande grafiek illustreert het aandeel van de verschillende sectoren in België²

Het aandeel van de verschillende sectoren
in de totale uitstoot in 2019 (%)



klimaat.be

ENERGIEPRESTATIE VOOR RESIDENTIEEL VASTGOED

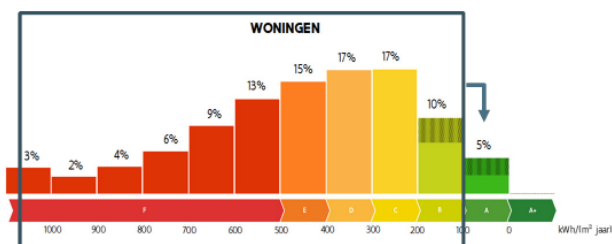
De Europese klimaatwetgeving beschrijft de doelstelling om tegen 2050 een klimaatneutrale economie en maatschappij te hebben. Tegen 2030 moet de uitstoot van de broeikasgassen met minstens 55% verminderd zijn (t.o.v. 1990).

In België zijn er heel wat bestaande gebouwen die niet voldoen aan de eisen die gesteld worden voor 2050.

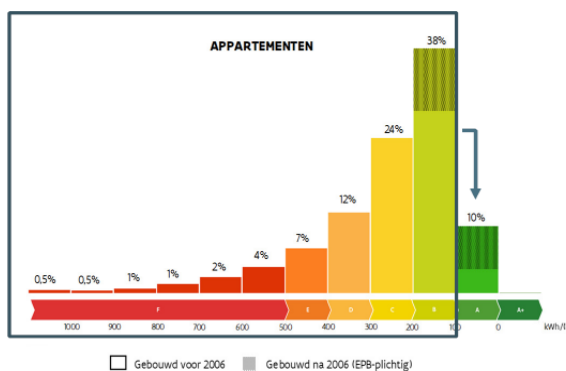
Vlaanderen³

In Vlaanderen zijn er hooguit 3,5% van de bestaande woningen die aan het streefdoel voldoen (label A: 100 kWh/m²).

Om de doelstellingen in 2050 te halen, zijn er in Vlaanderen **80.000 -100.000** renovaties per jaar nodig.



De Vlaamse overheid raamt de gemiddelde kost om tot label A te komen op 50.000 – 55.000 €/ woning. Dit wil zeggen dat op **30 jaar** de totale investering **150 miljard €** is.

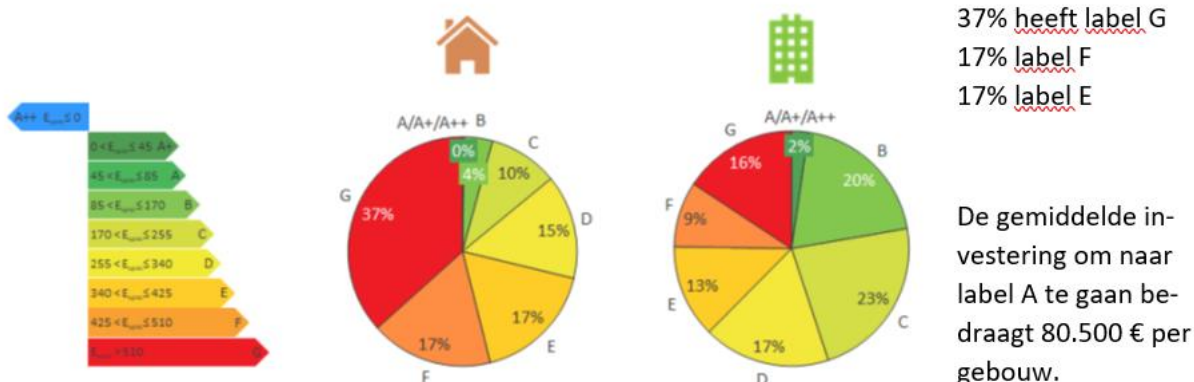


Wallonië⁴

De meerderheid van de residentiële woningen heeft een slechte energetische waarde, zoals hieronder geïllustreerd.

³ Slides VEA op Studiedag BVK 2019: Renovate for Climate

⁴ Gouvernement Wallon-201112-strategie-renovation-2020-rapport-complet-final



Er zijn 1.298.204 woningen in Wallonië, waarvan er 99% moeten gerenoveerd worden. Dit brengt de nodige investering op **103 miljard € op 30 jaar**.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest⁵

Brussel wordt gekenmerkt door een hoge uitstoot die te wijten is aan residentiële gebouwen. Deze bedraagt 56% van de CO₂-emissies in Brussel. 92% van de bebouwing is residentieel.

Van de residentiële gebouwen is 92% gebouwd voor 1970 en 40% dateert van voor 1945. In het totaal gaat het om 573.256 woningen in Brussel.

WAT KAN DE KREDIETSECTOR DOEN?

De kredietsector kan een rol spelen bij de overgang naar energie-efficiënter bouwen en renoveren. Dit door groene leningen aan te moedigen die energiezuinige woningen mogelijk maken. Deze zijn goed voor de planeet, en hebben ook voordelen voor de consument.

Wanneer iemand plannen maakt voor het kopen van een eigendom, komen kredietgevers op de voorgrond. Hun rol is hierbij in de eerste plaats **bewustmaking**. Woningen met een lage energieprestatie zijn verantwoordelijk voor 13,8% van de CO₂-uitstoot in België. Kredietgevers kunnen hun klanten dus bewust maken van het feit dat deze eigendommen een grote impact hebben op het milieu en kunnen hen hierover informeren.

Bovendien kunnen kredietgevers hun klanten er ook op wijzen dat een eigendom met een hogere EPC-score waardevoller is dan een soortgelijke eigendom met een lagere EPC-score. Uit [een studie van de Katholieke Universiteit Leuven](#) blijkt immers dat huizen met goede energieprestaties voor 10,6% meer worden verkocht.

⁵ Presentatie Brussel leefmilieu op Studiedag BVK 2019: Renovate for Climate



Meer en meer zien we het belang van energie-efficiëntie bij het bepalen van de waarde van een onroerend goed.

Ook voor de kredietgevers zelf is de energie-efficiëntie van belang in het kader van het risicobeleid. Een energiezuinige woning die als waarborg voor een krediet geldt, is standvastiger qua waarde.

De kredietgevers en energie-efficiëntie

Bij de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK) wordt al een aantal jaren met meer dan 10 financiële instellingen samengewerkt binnen een Commissie “Sustainable Loans” om het belang van energiezuinige woningen onder de aandacht te brengen. Concreet gebeurt dit in samenwerking met verschillende partijen, waaronder de lokale overheden, de Nationale Bank van België, ... maar ook internationale organisaties zoals de European Mortgage Federation.

EPC staat centraal

De EPC-score, ofwel de waarde op het Energieprestatie Certificaat is voor de kredietgevers een objectieve maatstaf om te oordelen in welke mate de woningen die worden aangekocht, of – wat nog belangrijker is – in onderpand gegeven worden, voldoen aan de objectieven voor 2050. Hierbij verstrekken de EPC ook waardevolle informatie over de energetische status van een woning. Ook de nodige renovaties om de energiezuinigheid te verbeteren worden bijvoorbeeld vandaag in Vlaanderen op het EPC+ vermeld.

Kwaliteit

De kwaliteit van het EPC-verslag is uiterst belangrijk. De EPC-score van de woning is een maatstaf voor de consument om te zien hoever hij verwijderd is van de klimaatdoelstellingen. Ook voor de kredietgevers is dit cruciale informatie die in het risicobeleid wordt meegenomen. De Europese regelgeving baseert zich immers ook op het EPC als sleutelement in oa. de Taxonomy Delegated Act, verscheidene guidelines,

EPC databases

Om het EPC op een kostenefficiënte manier te kunnen verzamelen en uiteindelijk de klant eventuele voordelen te kunnen geven, moet er een digitale toegang tot de EPC-databases zijn waardoor de EPC-scores rechtstreeks door de kredietinstellingen kunnen geconsulteerd worden. Er moet ook rekening mee gehouden worden dat wanneer een klant komt aankloppen bij de kredietgever voor de aankoop van zijn woning, hij nog geen eigenaar is van deze woning (en aldus van de EPC-data). In Vlaanderen is een dergelijke rechtstreekse toegang nu ook in een decreet gegoten. Een digitale toegang zorgt er tevens voor dat manuele fouten vermeden worden en de meest recente informatie steeds beschikbaar is.

Febelfin werkt samen met het Vlaamse Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) om een rechtstreekse toegang tot de EPC-database tot stand te brengen. Voortaan is dit mogelijk voor de instellingen die hieromtrent een overeenkomst met het VEKA getekend hebben. Deze zullen de informatie kunnen raadplegen via een API⁶ of een webservice. Dit zal kunnen in het kader van een nieuwe kredietaanvraag en de opvolging ervan.

⁶ API: Application Programming Interface



Unieke identificatie van wooneenheden

Met zijn drie gewesten kent België een zeer specifieke situatie. In deze 3 regio's wordt gewerkt met 3 verschillende EPC's, tools, beleidslijnen, enz.

Wat zeer belangrijk is om alle informatie te kunnen koppelen aan de juiste wooneenheid via een unieke identificatie, liefst op federaal niveau. Deze zal dan als sleutel moeten dienen om het gebouw in de interne bestanden van de financiële instelling te koppelen aan de informatie uit de EPC-database. Deze sleutel zal dus in beide databases aanwezig moeten zijn.

Energy Efficient Mortgage label (EEM)

Om "groene" leningen beter te kunnen identificeren is midden februari 2021 door de European Mortgage Federation een label gelanceerd dat voortvloeit uit het "Energy Efficient Mortgage Initiative", een project dat verschillende Europese banken samenbrengt en waarin België een leidende rol heeft gespeeld.

Wat is het Energy Efficient Mortgages Initiative (EEMI) precies?

De Europese Hypothecaire Federatie heeft dit initiatief gelanceerd met verschillende belanghebbenden, waaronder de Europese Commissie, om te definiëren wat een "groen" hypothecair krediet is, met name een krediet dat energie-efficiënt is. Verder heeft het als doel om ons te laten nadenken over hoe dit energie-efficiënte krediet meer onder de aandacht kan worden gebracht. De kredietsector kan op dit gebied concrete actie ondernemen en de overgang naar energie-efficiënte renovaties of bouw helpen stimuleren.

De belangrijkste doelstelling hierbij is het identificeren van energetisch efficiënte hypothecaire kredieten in de portefeuilles van kredietgevers. Het doel van deze kredieten is de financiering van de aankoop, bouw of renovatie van onroerend goed, die weliswaar aan een aantal voorwaarden op vlak van energiezuinigheid onderworpen zijn. Zo moeten nieuwe gebouwen energieprestaties hebben die voldoen aan de huidige Europese normen. Wat renovaties betreft, moet de energie-efficiëntie met ten minste 30% worden verbeterd.

Wat zijn de voordelen van dit label voor de consument?

Consumenten zullen in volledige openheid kunnen nagaan waarom een hypothecair krediet als een "groen" krediet wordt beschouwd en zij zullen er zeker van kunnen zijn dat dit krediet aan bepaalde vastgelegde criteria voldoet. Kredietinstellingen die besluiten zich te laten certificeren verbinden zich ertoe de doelstellingen te verwezenlijken die in het label beschreven staan.

Over het algemeen zullen consumenten die voor energie-efficiënte hypothecaire kredieten kiezen, kunnen genieten van voordelen die van instelling tot instelling zullen verschillen. Dit kan gaan om bijv. voordelige rentevoeten voor de klant, een gunstigere weging van het eigen vermogen voor de instelling, enz. Tenslotte zullen deze klanten bijdragen tot de vermindering van de CO₂-uitstoot in België en dragen ze zo positief bij aan het klimaat.