



10/03/2015

## Collectieve Renovatie – ¿Qué?

STEP UP – Vlaams Smart Energy Cities Netwerk

Dieter Cuypers – Smart Energy and Built Environment

Basis presentatie Han Vandevyvere oktober 2014

## Collectieve renovatie



10/03/2015  
© 2014, VITO NV

Foto's Kerkrade West ©Herwin Sap

2

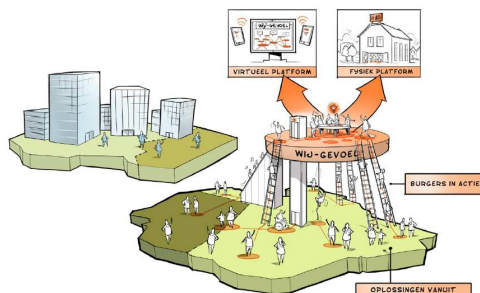
## Collectieve renovatie – Waarom?

- » Energie-renovatie, de voordelen
  1. **Primair:** lagere kost over de totale levenscyclus
  2. **Secundair:**
    - 1) Emissiereductie
    - 2) Hogere kwaliteit van de leefomgeving / gezondheid in en buiten gebouwen / hoger comfort en productiviteit
    - 3) Hogere energie-onafhankelijkheid – minder energie-armoede
    - 4) Hogere vastgoedwaarde
    - 5) Tijdelijke en permanente werkgelegenheid bouwsector, energiesector (= lokale economie!)



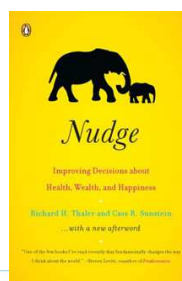
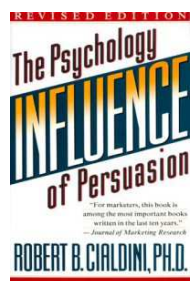
## Collectieve renovatie – Waarom?

1. Technisch-financieel **schaalvoordeel**:
  - » Drukt kosten renovatiewerken (personeel, materiaal en vervoer):
    - » Processen
    - » Technieken
    - » Actoren
  - » Financieel: portfolio – **risicospreiding** voor evt. 3<sup>de</sup> partij-investeerder
2. **Samen**



## Collectieve renovatie – Waarom?

1. **Technisch-financieel**: de tech fix
  - » Data, info, € = *homo economicus rationalis*
  - » *Data zijn goed voor de intentie, niet voor de besluitvorming*
2. **Samen** : gedragspsychologie – behavioural change
  - » **Besluitvorming** vindt plaats tussen mensen, niet in je hoofd



## Collectieve renovatie – Waarom? (2)

- » **Invloed: “Yes! we say”**
  - » Reden
  - » Duur is goed
  - » Stereotiep gedrag (click-whirr)

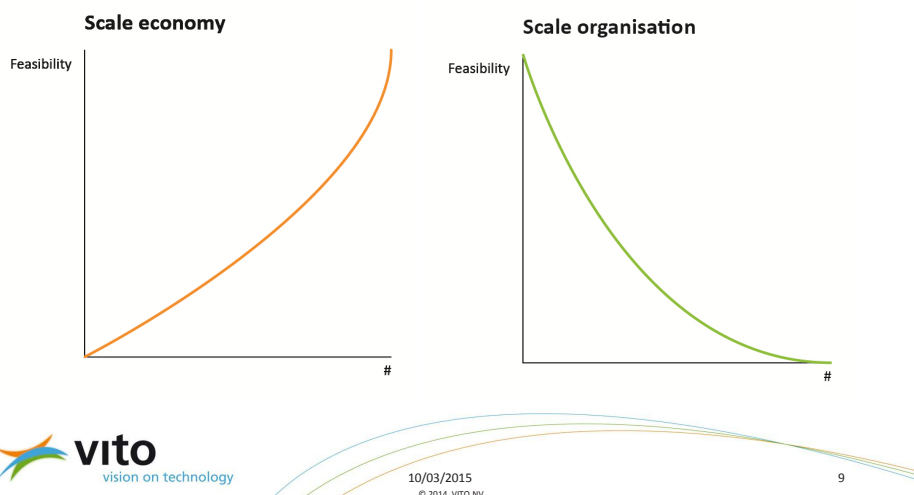
1. Wederkerigheid
2. Commitment en consistentie
3. Sociale bewijskracht
4. Sympathie
5. Autoriteit
6. Schaarste



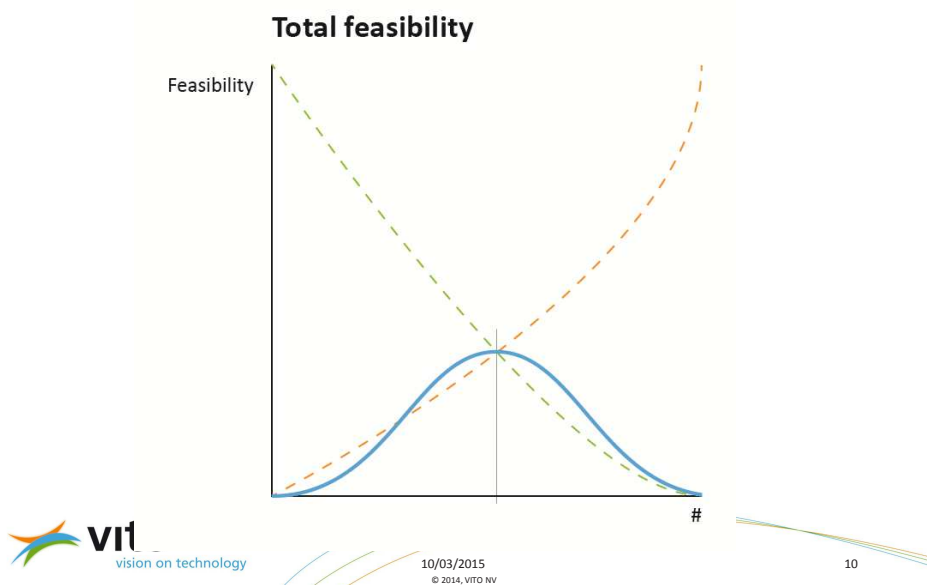
## Collectieve renovatie: uitgangssituaties

- » **Collectieve renovatie bij collectief wonen (appartementsblok)**
  - » VME- syndicus
  - » Eigenaars, huurders en collectieve delen
- » **Collectieve renovatie bij woningcoöperaties – SHM (sociale huur)**
  - » SHM eigenaar *Split incentive*
  - » Sociale huurders
- » **Collectieve renovatie bij gezinswoningen (individueel koop/huur)**
  - » Individuele eigenaars
  - » Eigenaars en huurders *Split incentive bij huur*

## Collectieve renovatie: uitgangssituaties (2)



## Collectieve renovatie: uitgangssituaties (3)



## Bottlenecks

- » Naast de **klassieke bottlenecks**...:
  - **'Upfront investment'**: voorfinanciering van interventies die zich op lange termijn terugbetalen (meer dan 20, 30 jaar)
  - Procedures en transactiekosten (bv. senioren)
  - Reglementaire barrières, split incentive eigenaar-huurder, financiering sociale woningen,...
- » ... zijn er een aantal bottlenecks die **opgeschaalde renovatie** bemoeilijken:
  - Individualistische structuur van gebouweigendom in VL/BE en hieruit volgend morfologische superdiversiteit
    - Weinig gegroepeerde eigendom en dus beperkt potentieel voor gegroepeerd initiatief
    - Moeilijk om individuele eigenaars te poolen
    - Moeilijk om gestandaardiseerde oplossingen toe te passen

## Gevaren

- » Bovendien zijn er een aantal specifieke **gevaren** op het transitiepad:
  - **Suboptimale lock-in**: partiële, ondiepe renovatie waarbij toestand voor lange tijd bevroren wordt, zowel technisch als financieel-organisatorisch. Bv:
    - Enkel de ramen vervangen waardoor latere muurisolatie gehypothekeerd wordt
    - Na renovatie geen incentive/motivatie voor nieuwe of bijkomende ingrepen

## Potentiële voordelen

- (1) Renovatieritme hoger, efficiëntere processen mogelijk
- (2) Reductie van de **transactiekosten**
- (3) Reductie van de **uitvoeringskosten** (first shot: tot 20%) door partiële standaardisatie en volumemarkt
- (4) Hoogwaardigere oplossingen door **begeleiding** en ander studie-opzet
- (5) Mogelijkheid tot **ontzorgen** van de individuele investeerders – *the one stop shop*
- (6) Nieuwe **technische mogelijkheden** door collectieve aanpak (bv. in HE-systemen)

## Belangrijkste uitdagingen

### 1. Organisatie : het collectieve

### 2. Haalbaarheid financiering

- » Voorfinanciering voor totaalpakket
- » (Voor)financiering voor gefaseerd proces zonder lock-ins



## FINANCIERING van 'collectieve' renovatie

(of renovatie *tout court*)

### » Premie – subsidie – fiscaliteit

- » Allerlei premies (steeds minder) Lokale overheden
- » REG subsidies via netbeheerder Vlaamse overheid
- » Fiscale aftrek Federale overheid

### » Leningen

- » Leningen aan 'marktrente' Financiële instellingen
- » Energielening (FRGE) met lage rente Vlaamse overheid

### » Groepsaankopen (schaaleconomie)

- » Alles Door allerlei actoren

### » Ontzorging

- » In alle voorgaande Door allerlei actoren, vooral overheden

» *Het blijft allemaal **individueel** (dus gelimiteerde kostenreductie en GEEN portfolio)*

» *Too **little**, too **scattered!** (deeloplossingen met gevaar voor lock-in EN geen oog voor synergieën)*



10/03/2015  
© 2014, VITO NV

15

## FINANCIERING van 'collectieve renovatie' (2)

(of renovatie *tout court*)

» *Goede praktijken: laten we onszelf nog niet te veel op de borst kloppen*

~~» Goede praktijken~~ Mooie ambities

» **10 IWT proeftuinen renovaties:** zijn nog maar net van start gegaan en zijn zoekende wat betreft financiering:

» heet hangijzer: voorfinanciering - ESCO-constructie? EPC (die andere)?

» **Initiatieven in de steden/gemeenten/provincies:** zitten allemaal in een opstart/zoekfase (rollende fondsen, groepsaankopen, Community Land Trust constructies, premies, ...)

» In VL en BE zijn we dus nog maar net ervaringen aan het opdoen (of toch vooral proberen in te schatten)

» Waar blijven de banken? (lange termijn..., onbewezen black box,...)



10/03/2015  
© 2014, VITO NV

16



## FINANCIERING van 'collectieve renovatie' (3)

eens over de grens kijken

- » **NL (van individueel tot collectief)**
  - » 14 Blok voor Blok projecten <http://www.energieplein20.nl/>
    - » Energiegarantie (Tilburg) + Duurzaamheidslening (Utrecht)
    - » 3departijvoorfinanciering niet gelukt
  - » Andere initiatieven:
    - » **Wooncorporaties** gaan uitdaging aan : 'Stroomversnelling'
    - » ~~Waifer~~ **NRG031** voor particuliere koopwoningen met 3de-partij voorfinanciering (Breda, R'dam,...)
    - » **Kerkrade West** met 3<sup>de</sup> partijvoorfinanciering (nb: Met BE bedrijf Machiels)
    - » Netbeheerders zoals Enexis (Buurkracht), Nul op de meter (EPC), Energiesprong, energiebespaarlening ...
  - » ...

## FINANCIERING van 'collectieve renovatie' (4)

eens over de grens kijken

- » **FR (collectief)**
- » **Energiespositif** <http://www.energiespositif.fr/>
  - » voor appartementen
  - » gebaseerd op Energieprestatiecontracten (EPC)
  - » Equity: regionale en lokale overheid + privé
  - » Financiële engineering per huishouden
- » **UK en US (eerder individueel, maar een financieringsoplossing)**
  - » Probeer de schulden op de woning te zetten ipv op personen
  - » UK: Green deal (met terugbetaling via energiefactuur, weinig succes)
  - » US: PACE
  - » cfr. CLT constructie of MLEI PSEE Alsace (FR)

## FINANCIERING van 'collectieve renovatie' (5)

eens over de grens kijken

» **DE**

- » *KfW Bankengruppe*: publieke bank, via reguliere banken, lage rente)
- » *Sanierungsfahrplan* (Baden-Württemberg): totale strategie in fasen om financiering behapbaar te maken

» **Contact:**

Dieter Cuypers  
Smart Energy & Built Environment  
Energyville @ VITO  
Boeretang 200  
2400 Mol  
[dieter.cuypers@vito.be](mailto:dieter.cuypers@vito.be)  
014 33 59 57