

# Two cents rondetafel

## Hoe houden we wonen betaalbaar?

Marc Dillen

Vlaamse Confederatie Bouw

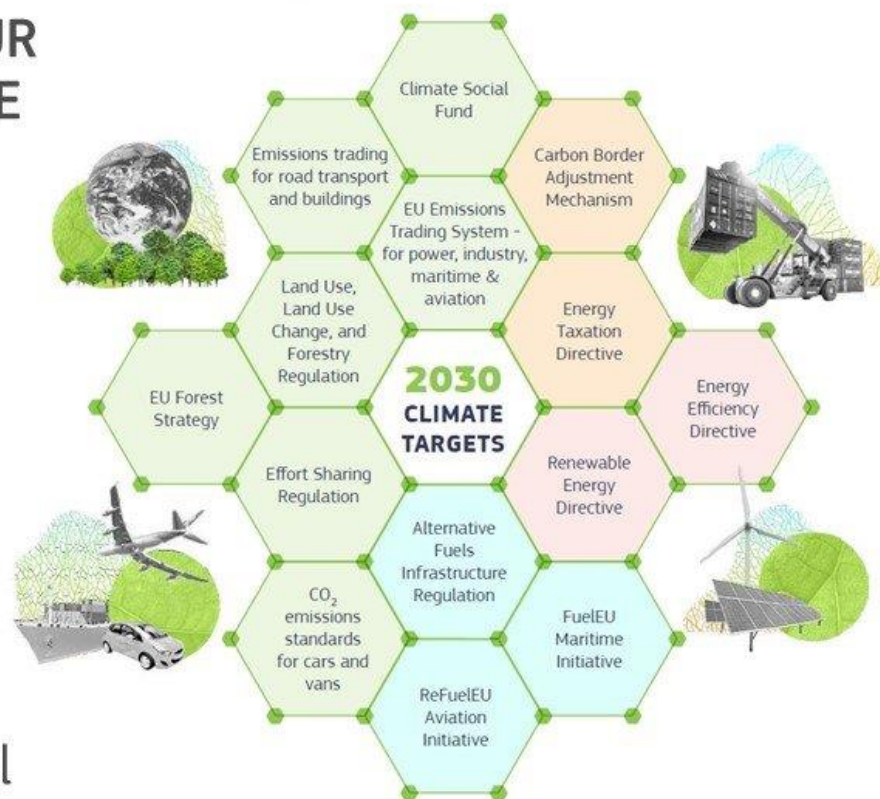
8 februari 2022



Vlaamse  
Confederatie Bouw  
Bouw, energie & milieu

# EUROPEAN GREEN DEAL

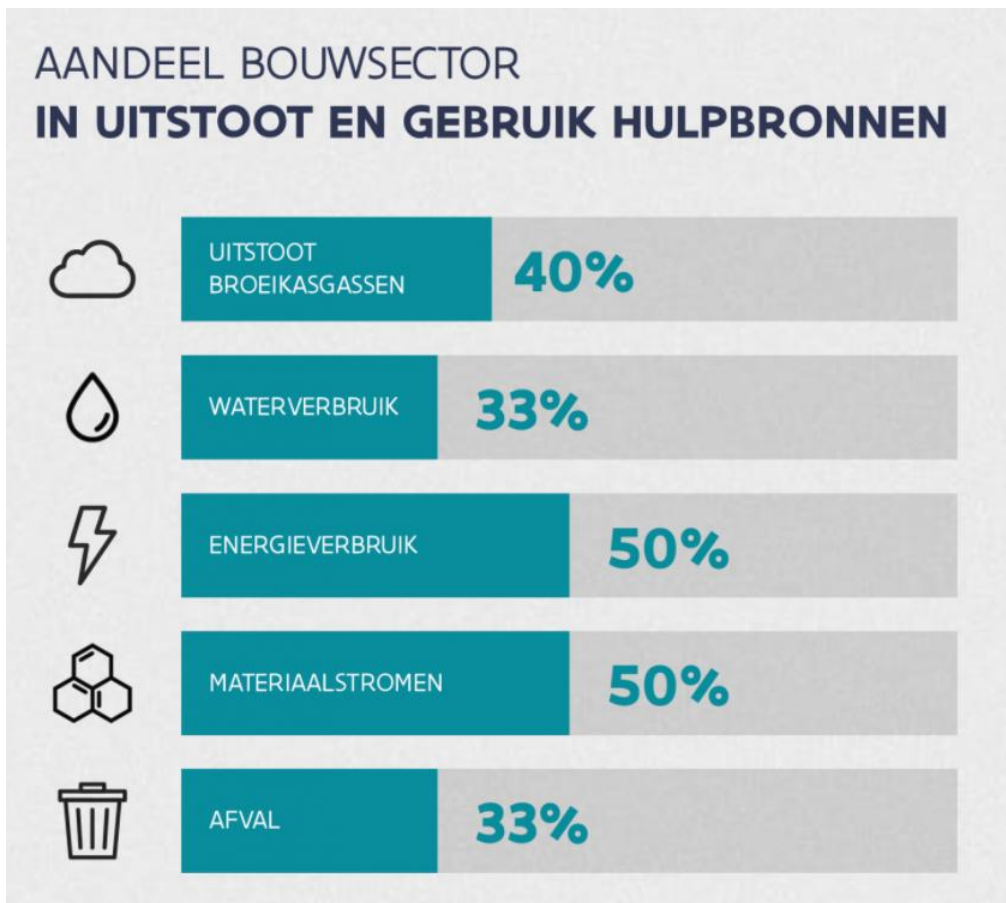
## REACHING OUR 2030 CLIMATE TARGETS



#EUGreenDeal



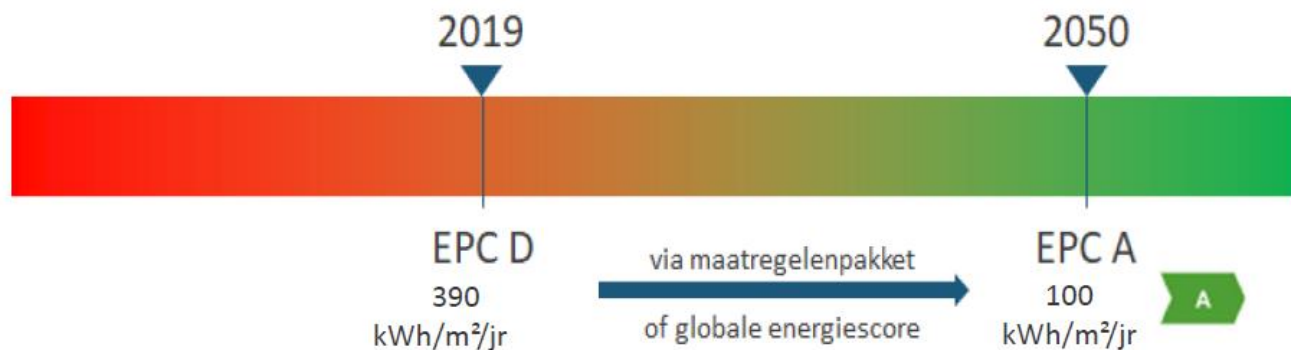
# De bouwsector in de Europese Green Deal



Bron: UN Environment Programme (2019) - Vlaanderen Circulair

# Renovatiestrategie: Doelstelling 2050

Heel energiezuinige en duurzaam verwarmde **woningen**



**Tertiaire gebouwenpark: klimaatneutraal**  
verwarming, sanitair warm water,  
Koeling, verlichting



Bron: VEKA

# Impact verplichting tot renovatie

1. Gemiddeld worden er jaarlijks 82 000 woningen verkocht (59 000 huizen en 23 000 flats)
2. Slechts 32% van de woningen en 72% van flats voldoet hieraan (op basis van alle certificaten opgenomen in de EPC databank tem 2018).
3. Er zouden door de maatregel dan 40 000 huizen en 6 400 flats gerenoveerd moeten worden binnen de 5 jaar

# Potentieel van sleutelmomenten

**Natuurlijke momenten** in levensloop woongebouw waarop eigenaars vaker overgaan tot een grondige renovatie

Voor de **wissel van eigenaar of huurder en (sterk groeiend aantal) sloop gevolgd door nieuwbouw** bieden een groot potentieel voor een diepgaande renovatie.

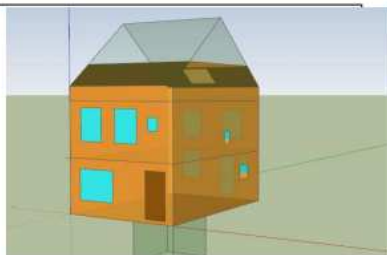
Dit stabiele potentieel maximaal gebruiken zou ons heel goed op weg helpen

Sleutelmomenten	% van alle woningen/jr	Aantal/jr
<b>Verkoop (1 X per 30 jaar)</b>	2.5%	75.000
<b>Andere transfers (erfenis, schenking)</b>	1.0%	30.000
Huurderswissel (om de 5 jaar)	3.9 %	110.000
Leegstand (raming)	nvt	50.000
Renovatie met vergunning	0.6%	18.000
Diepgaande renovatie	0.1%	3.000
Sloop en vernieuwbouw	0,14%	4.000



Voorbeeldwoning met volgen de kenmerken:

- BVO 113m<sup>2</sup> in 3 woonlagen zonder inpandige garage
- type halfopen
- bouwjaar <1970
- geen isolatie aanwezig
- oude dubbele beglazing U 2,8
- oude gasketel



### De meest voorkomende volgorde van renovatie ingrepen

- 1) Dakisolatie volgens de huidige EPB eisen ( U<0.24)
- 2) Nieuw buitenschrijnwerk cfr huidige EPB eisen (U<1.5 en beglazing U<1.0)
- 3) Nieuwe condensatie gasketel
- 4) muren isoleren langs binnen of langs buiten
- 5) vloeren isoleren
- 6) plaatsen van een ventilatiesysteem C of D
- 6) plaatsen van een warmtepomp L/W of B/W
- 7) plaats een PV installatie

*De raming van de kostprijs-prijsvork van deze werken volgens de kosten vermeld op het EPC :*

€ 5.000	€ 12.500
€ 16.500	
€ 6.000	€ 10.000
€ 23.000	€ 36.000
€ 9.000	
€ 5.000	€ 10.000
€ 10.000	€ 21.000
€ 5.000	€ 10.000

vertrekpunt van deze woning in de toestand zoals beschreven hierboven

- plaatsen van een dakisolatie 22cm MW
- buitenschrijnwerk Uf=1,5 Ug=1,0
- plaatsen van condensatieketel
- isolatie van de buitenmuren langs **de buitenzijde** 140mmEPS
- isolatie van de vloeren 80mmPU
- plaatsen van een ventilatie systeem C+ vraagsturing
- plaatsen van een ventilatie systeem D warmterecuperatie
- plaatsen van een Lucht Water warmtepomp
- plaatsen van een Bodem Water warmtepomp
- plaatsen van een PV installatie 3kWp zuidgericht
- plaatsen van een PV installatie 4,5kWp zuidgericht

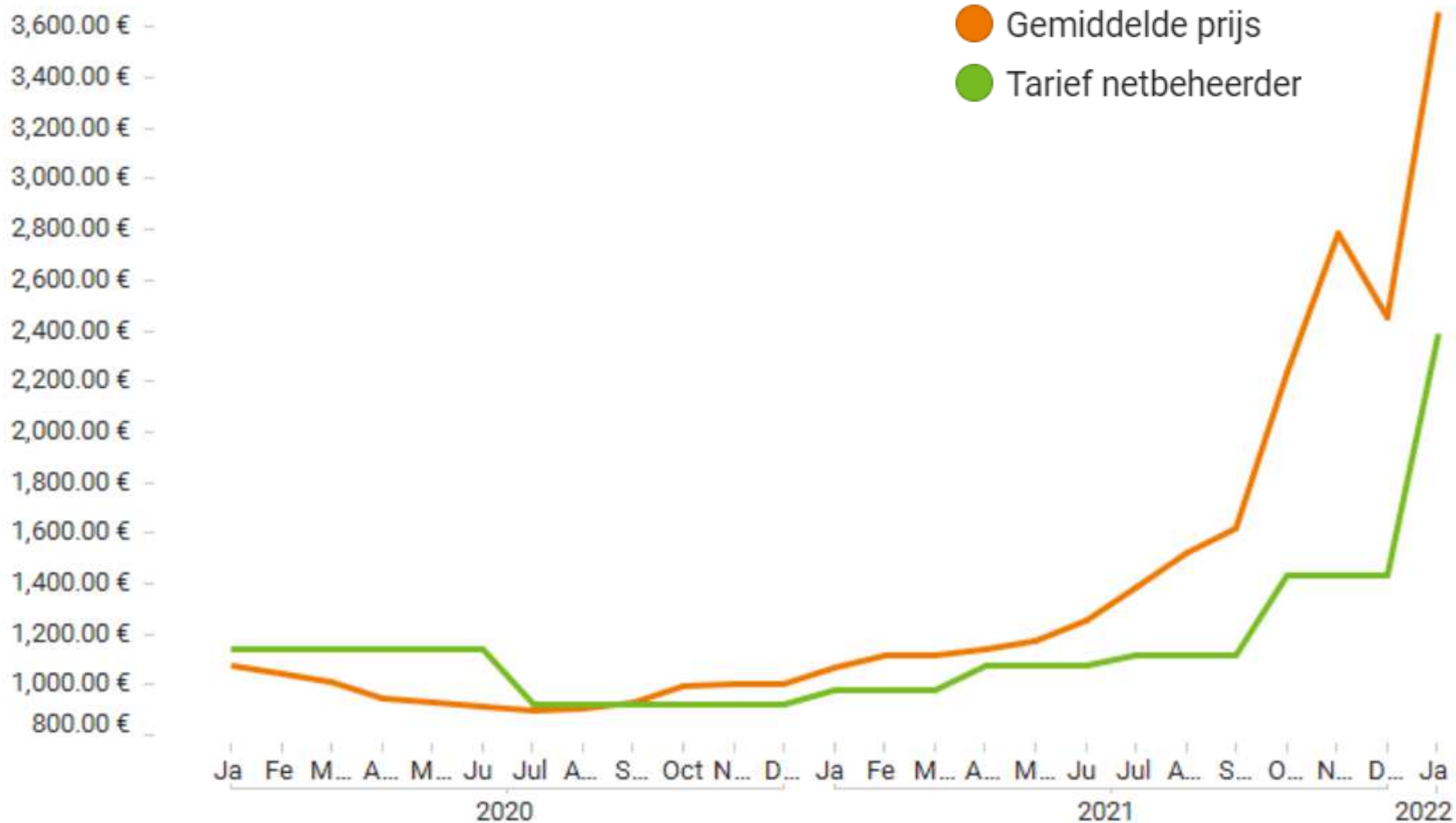
versie 2 gevel			
LABEL	EPC kengetal	kost van de ingreep	kost cumul
E	495		
D	365	€ 8.500	€ 8.500
D	339	€ 15.000	€ 23.500
C	214	€ 7.500	€ 31.000
B	123	€ 25.000	€ 56.000
B	105	€ 9.000	€ 65.000
A	96	€ 5.000	€ 70.000
A	88	€ 5.000	€ 75.000
A	72	€ 10.000	€ 85.000
-	-	€ -	
A	21	€ 6.000	€ 91.000
A+	-3	€ 2.000	€ 93.000

versie 3 gevel			
LABEL	EPC kengetal	kost van de ingreep	kost cumul
F	624		
F	522	€ 8.500	€ 8.500
E	493	€ 16.500	€ 25.000
D	302	€ 7.500	€ 32.500
B	125	€ 36.000	€ 68.500
B	105	€ 9.000	€ 77.500
A	98	€ 5.000	€ 82.500
A	88	€ 5.000	€ 87.500
A	76	€ 10.000	€ 97.500
A	68	€ 11.000	€ 108.500
A	20	€ 6.000	€ 114.500
A+	-4	€ 2.000	€ 116.500

versie 4 gevel			
LABEL	EPC kengetal	kost van de ingreep	kost cumul
F	882		
F	775	€ 8.500	€ 8.500
F	728	€ 16.500	€ 25.000
E	423	€ 7.500	€ 32.500
B	147	€ 42.000	€ 74.500
B	130	€ 9.000	€ 83.500
B	119	€ 5.000	€ 88.500
B	108	€ 5.000	€ 93.500
A	94	€ 10.000	€ 103.500
A	84	€ 11.000	€ 114.500
A	45	€ 6.000	€ 120.500
A+	-3	€ 4.000	€ 124.500

\*6,5kWp

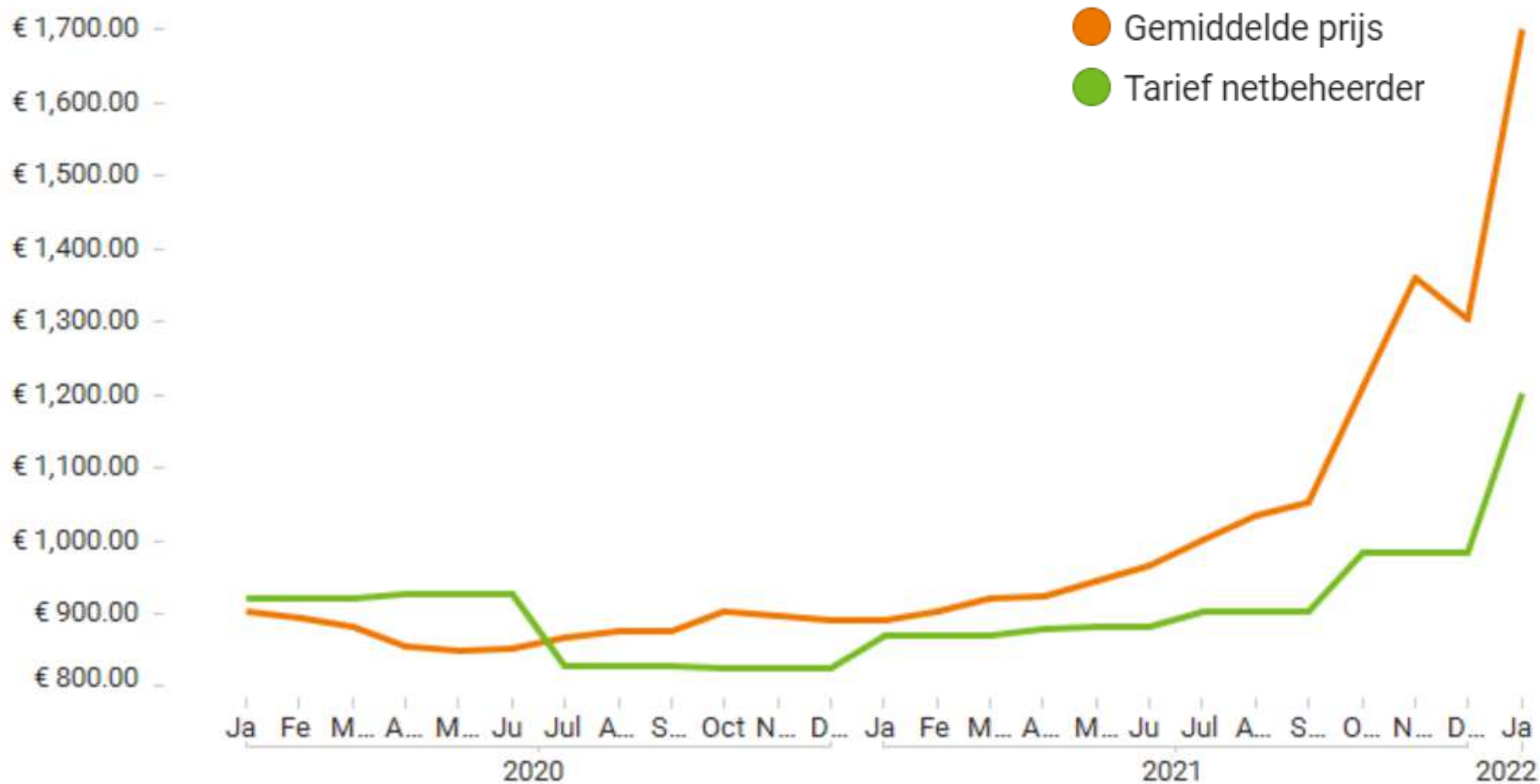
# Evolutie gasprijen (woning)



Bron: VREG

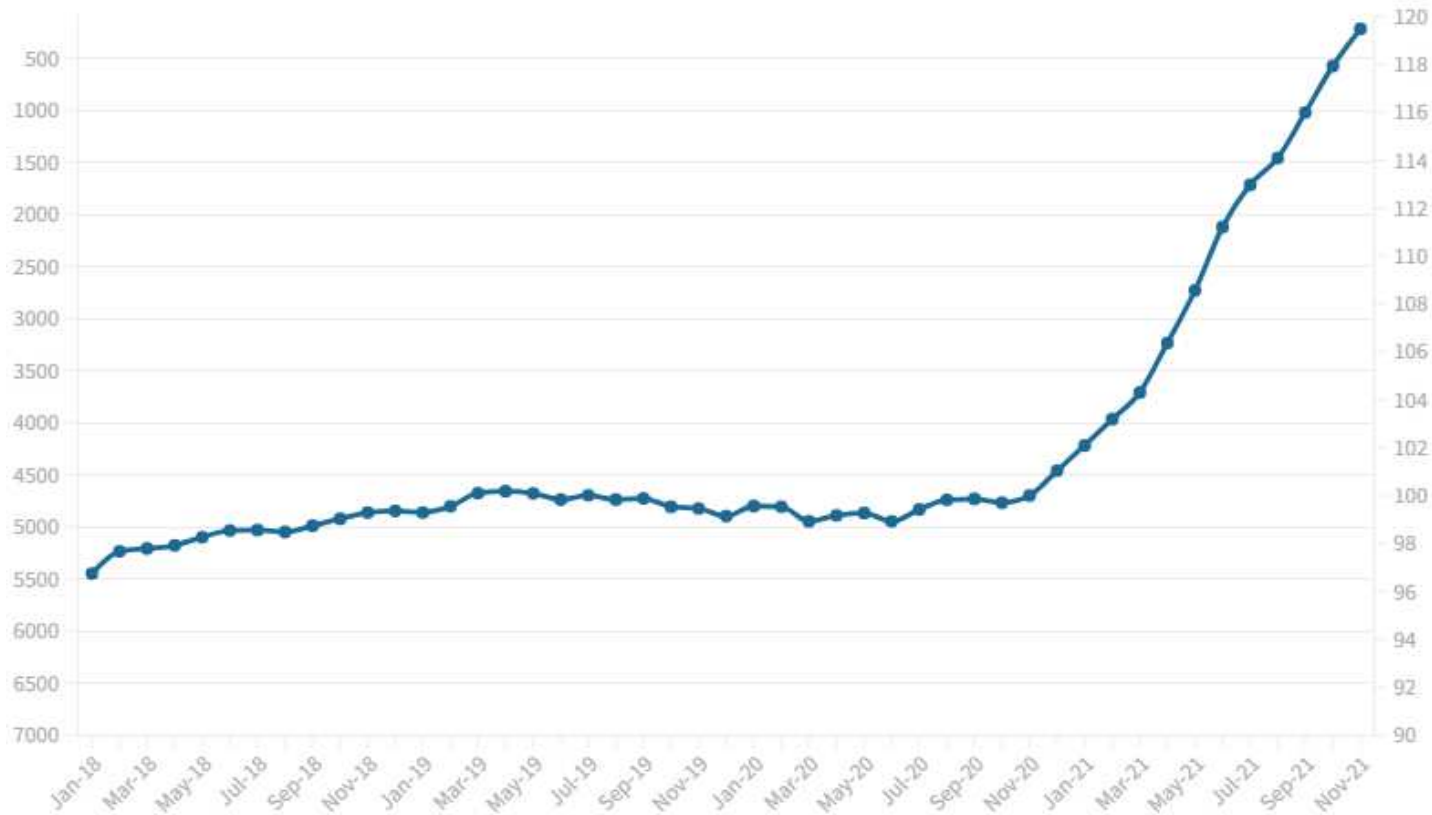


# Evolutie elektriciteitsprijzen (woning)



Bron: VREG

# Evolutie prijzen bouwmaterialen (index I 2021)



Bron: Statbel • Vlaamse Confederatie Bouw

# Prijsstijgingen van bouwmaterialen

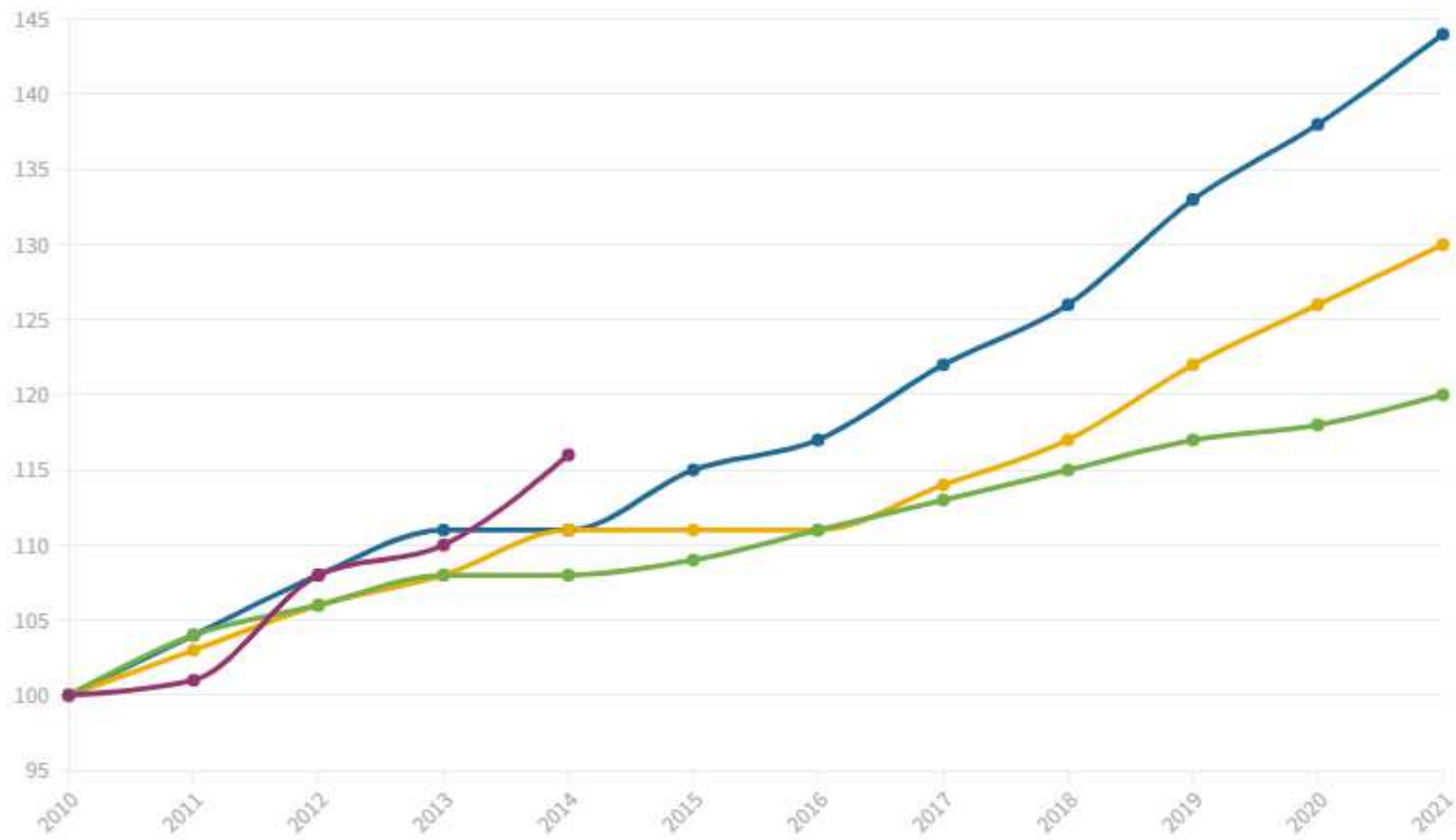
## Stijging op 1 jaar (nov 20 – nov 21)

Vervaardiging van ijzer en staal en van ferrolegeringen	74%
Zagen en schaven van hout	60%
Vervaardiging van metalen constructiewerken	39%
Vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet of vlechtwerk	36%
Vervaardiging van metalen in primaire vorm	35%



# Evolutie prijzen consumptie, ABEX en woonhuizen

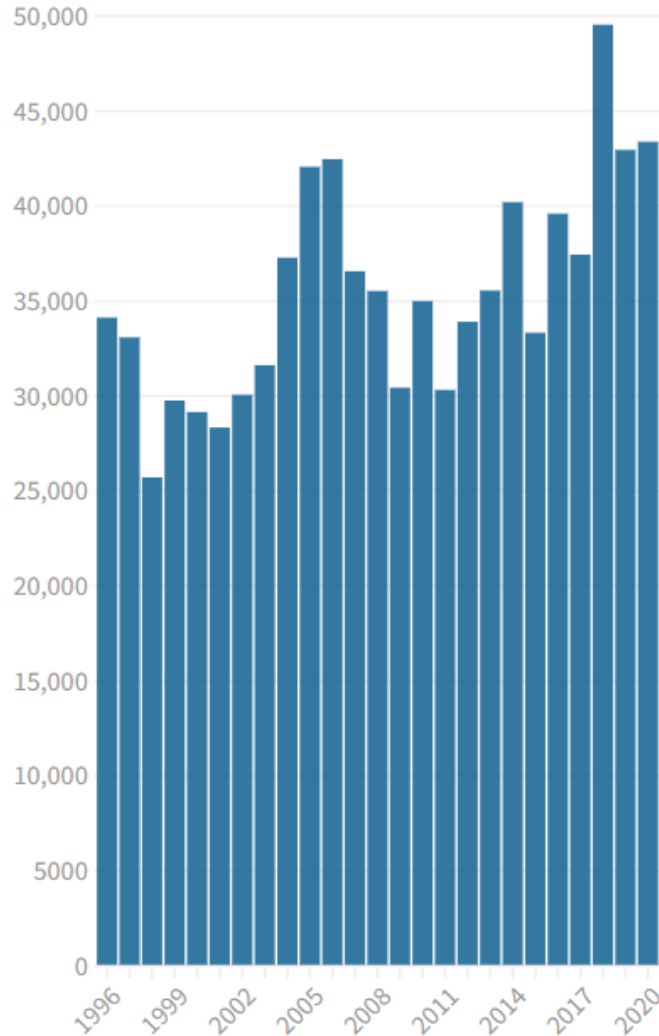
Prijsevolutie woonhuizen (VL) ABEX (BE) Consumptieprijsindex (BE) Bouwgrondprijzen (VL)



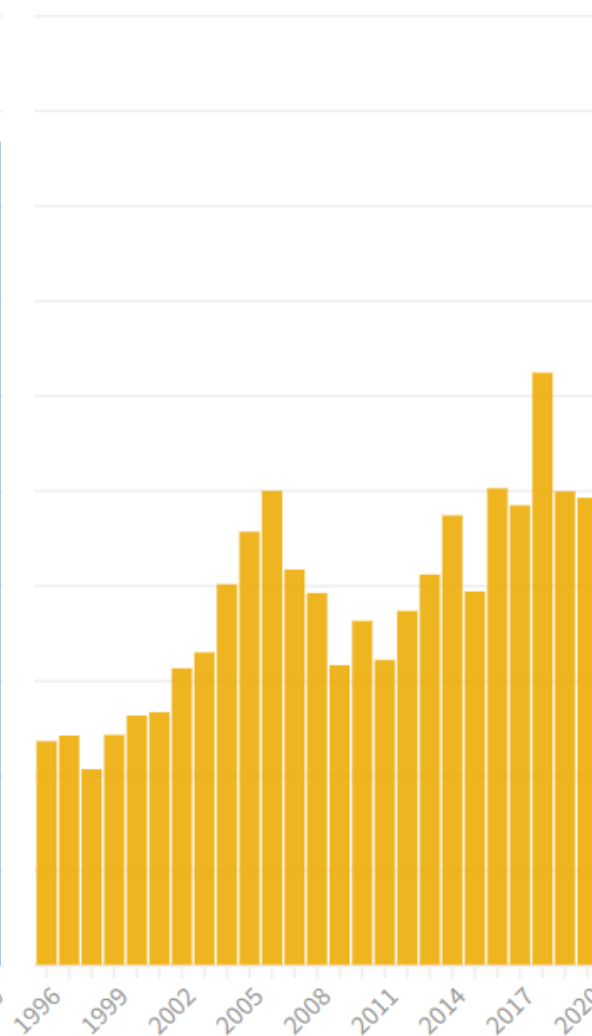
Bron: Statbel, Abex, NBB • Vlaamse Confederatie Bouw

# Evolutie vergunningen voor nieuwbouw in Vlaanderen

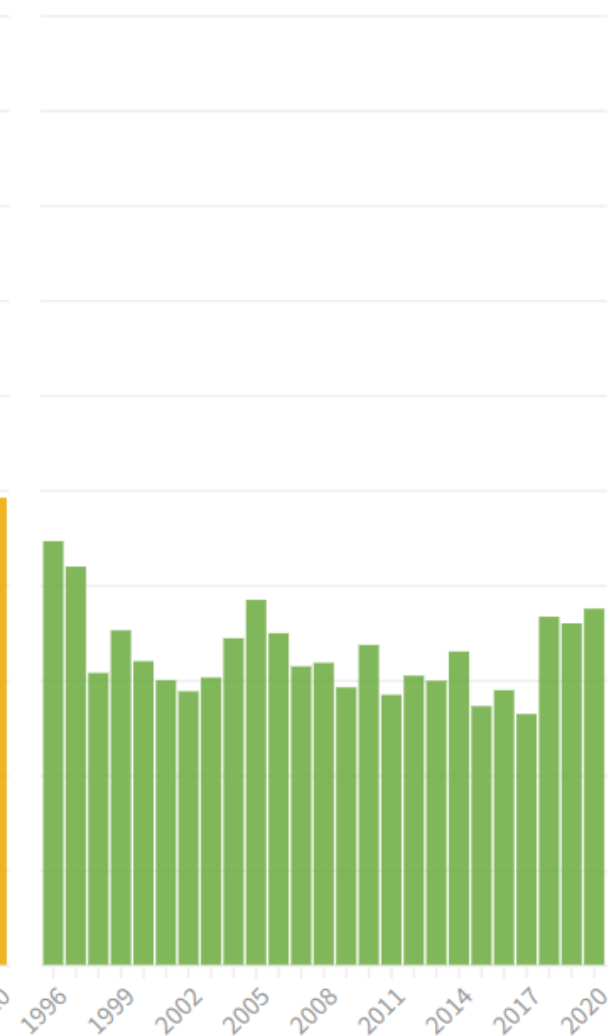
## Aantal woningen



## Aantal flats



## Aantal gebouwen met één woning







**#WERFZE**  
**www.werfze.be**

**Bedankt voor jullie aandacht!**



**Vlaamse  
Confederatie Bouw**  
Bouw, energie & milieu