

# WERKDOCUMENT 2019: RENOVATIEPACT 2.0

## Verhogen van de renovatiegraad van bestaande woningen

SEPTEMBER 2019

## Inhoud

Samenvatting.....	3
1 Context: het Vlaamse Woningbestand .....	4
- 1.1 Het Vlaamse woningenbestand en de huishoudens .....	4
- 1.2 Kenmerken en typologie van het woningenbestand .....	5
- 1.3 Eigendomsstatuut - woonquote.....	5
- 1.4 Woningkwaliteit en comfort .....	6
2 Energieprestaties van de Vlaamse woningen .....	8
3 Beleidscontext .....	11
- 3.1 Het Renovatiepact als langetermijnstrategie 2050.....	11
- 3.2 Woonbeleid .....	19
4 Ontwerp van Vlaams Energieplan 2021-2030 .....	20
5 Nieuwe actievoorstellen Stroomgroep Energie-efficiëntie Renovatiepact 2.0 .....	22
- 5.1 Afstemming woningpremies en integratie dienstenaanbod renovatie .....	22
- 5.2 Thermografie inzetten om de langetermijndoelstelling beter te personaliseren .....	23
- 5.3 Herziening van de woonfiscaliteit (o.a.) in functie van langetermijn energieprestatiedoelstellingen.....	24
- 5.4 Banken ondersteunen bij het maken van een betrouwbare inschatting van de energiebesparing in het kader van een renovatie.....	25
- 5.5 Verplichte opmaak EPC voor alle woningen .....	25
- 5.6 Een kalender vastleggen voor de aanscherping van de renovatieverplichting.....	26
- 5.7 Collectieve renovatie van appartementen stimuleren .....	26
- 5.8 Voldoende capaciteit in de bouwsector garanderen .....	28
- 5.9 Publiek-privaat rollend renovatiefonds.....	28
- 5.10 Projecten met energieconsulenten Renovatiepact 2.0.....	29

## Samenvatting

Het Vlaamse woningenbestand telt ruim 3 miljoen wooneenheden, waarvan een goede 50% dateert van voor de jaren 1970. De samenstelling van de woningvoorraad wijzigt traag. De vrijstaande woning is het belangrijkste type (30%). Op 25 jaar groeide het aandeel appartementen met 10% tot 27%. In 2018 had 72% van de huishoudens een woning in eigendom. De afgelopen jaren verbeterde de fysieke staat van de woningen, zo blijkt uit de Woonsurvey 2018.

De energieprestatie van de Vlaamse woningen is nog ver verwijderd van de doelstelling 2050. Momenteel voldoet 5% van de woningen en 10% van de appartementen daaraan. Er wordt wel vastgesteld dat de EPC-score een groeiend belang krijgt bij de woningkeuze, wat zich ook begint te vertalen in de verkoopprijs, die voor een woning met label B 11% hoger ligt dan voor een E-label.

Deze nota beschrijft verder de bestaande beleidscontext voor renovatie. De langetermijnstrategie 2050 uit het Renovatiepact wordt op hoofdlijnen toegelicht op basis van de actuele stand van zaken van de ontwikkelde tools (woningpas en nieuw EPC), de financiële en fiscale ondersteuning, het begeleidingsaanbod en de bestaande verplichtingen. Een aantal aandachtspunten die de externe stuurgroep van het Renovatiepact eind vorig jaar formuleerde, vormen aanknopingspunten voor onmisbare volgende stappen. Recente ontwikkelingen uit het woonbeleid met impact op (energetische) renovatie, zoals de overkoepelende renovatiepremie, de herzieningen van de woningkwaliteitsbewaking en het Woninghuurdecreet en de initiatieven om sociale huurwoningen energiezuiniger te maken, zijn beknopt beschreven. Uit het ontwerp van Vlaams Energieplan 2021-2030 worden de belangrijkste maatregelen voor woningrenovatie vermeld, waaronder de renovatieverplichting bij verkoop of erfenis vanaf 2021.

De algemene vaststelling is dat het huidige beleidskader en de bestaande tools en ondersteunende maatregelen nog geen vertaling vinden in een sterke verhoging van de renovatiegraad. Om de komende drie decennia elk jaar gemiddeld 100.000 woningen te laten evolueren naar label A, moeten we op meerder fronten tegelijk mobiliseren. Dit werkdocument heeft gediend als basisdocument voor de uitwerking van nieuwe actievoorstellen die de Stroomgroep Energie-efficiëntie in september 2019 heeft gevalideerd. Het betreft volgende actievoorstellen voor 'Renovatiepact' 2.0

- Evolueren naar een afgestemde woningpremie en naar integratie van het dienstenaanbod voor renovatie;
- Thermografie inzetten om de langetermijndoelstelling beter te personaliseren;
- Hervorming van de woonbonus naar een klimaat-/energiebonus;
- Banken ondersteunen bij het maken van een betrouwbare inschatting van de energiebesparing na een renovatie;
- Verplichte opmaak van een EPC voor alle woningen;
- Een kalender vastleggen voor de aanscherping van de renovatieverplichting uit het ontwerp Energieplan 2021-2030;
- Collectieve renovatie van appartementen stimuleren;
- Voldoende capaciteit in de bouwsector garanderen;
- Een publiek-privaat rollend fonds voor renovatie uitbouwen;
- Gesubsidieerde projecten met energieconsulenten opzetten voor cruciale thema's van het Renovatiepact 2.0.

# 1 Context: het Vlaamse Woningbestand

## 1.1 Het Vlaamse woningenbestand en de huishoudens

Op het grondgebied van het Vlaamse gewest (13.522 km<sup>2</sup>) bevinden zich volgens de kadastrergegevens op 1 januari 2018 bijna 2,7 miljoen gebouwen.

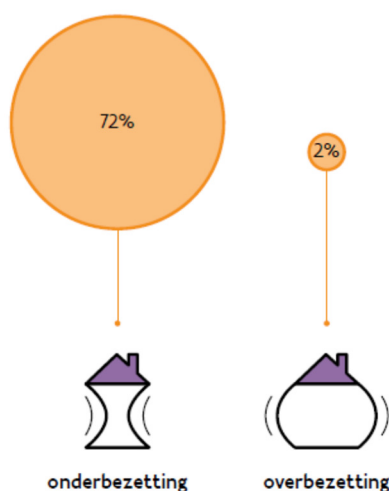
	Huizen in gesloten bebouwing	Huizen in halfopen bebouwing	Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen	Buildings en flatgebouwen met appartementen	Handelshuizen	Alle andere gebouwen	Totaal
N gebouwen	650 421	582 778	895 837	127 983	78 862	337 529	<b>2 673 410</b>

Bron: kadastrergegevens november 2018

Sinds 1995 is het aantal gebouwen in Vlaanderen met ruim 14% gestegen. Het aantal woningen is in dezelfde tijdspanne met 24,7% toegenomen.

De afgelopen tien jaar (2007-2017) nam het aantal private huishoudens in het Vlaamse Gewest toe van 2.552.000 tot 2.769.000, een groei van 9%. In de komende 10 jaar voorziet Statistiek Vlaanderen een stijging met 171.000 huishoudens, of een groei met 6%.

In de periode 1995-2017 is het aantal eenpersoonshuishoudens met de helft gestegen. Tegen 2030 zal er bijna een verdubbeling zijn tegenover 1995. De meeste huizen zijn te groot in verhouding tot het aantal bewoners.



Bron: Ruimterapport Vlaanderen (RURA) 2019.

In 2015 bedroeg het aandeel ouderen (65+ers) in Vlaanderen 19% van de totale bevolking (Federaal Planbureau, 2017). De verouderingsratio is de ratio tussen de 65-plussers en de bevolking op beroepsactieve leeftijd (20-64 jaar). In Vlaanderen bedraagt deze ratio 33% (gegevens voor 2015). Tegen 2050 zal de ratio oplopen tot meer dan 50% (Federaal Planbureau, 2017).

## 1.2 Kenmerken en typologie van het woningenbestand

Het Vlaamse woningenbestand kenmerkt zich door een hoog percentage oude gebouwen. Ongeveer 55 procent van de eengezinswoningen en iets meer dan 40 % van de appartementsgebouwen in Vlaanderen dateert van voor de jaren '70. Een aanzienlijk deel van de eengezinswoningen (28,7 %) heeft een bouwjaar van voor WOII.

Tabel 1: Overzicht woongebouwen Vlaams Gewest gegroepeerd volgens bouwjaar

	Eengezinswoningen		Appartementsgebouwen	
	Aantal	%	Aantal	%
< 1945	610.762	28,7%	19.435	15,2%
1946-1970	565.290	26,6%	34.091	26,6%
1971-1991	516.447	24,3%	26.824	21,0%
1992-2011	357.435	16,8%	34.997	27,3%
>2011	78.838	3,7%	10.206	8,0%
Onbekend	264	0,0%	2.430	1,9%
<b>Totaal</b>	<b>2.129.036</b>		<b>127.983</b>	

(\*) Met 'eengezinswoningen' wordt de som van de gesloten, open en halfopen bebouwingen voor residentieel gebruik bedoeld

(\*\*) Gemiddeld aantal wooneenheden per appartementsgebouw : 6,4

Bron : Kadastergegevens (stand van het woningpark op 1 januari 2018).

Naar typologie ziet de verdeling van het Vlaamse woningenbestand er als volgt uit:

gesloten	halfopen	open	appartementen	Totaal
695 272	588 648	901 692	820 989	3 006 601
23%	20%	30%	27%	100%

Bron: Kadastrale statistiek van het gebouwenpark 2018, ADS

Met een gemiddelde van 6,5 wooneenheden per appartementsgebouw telt Vlaanderen ruim 820.000 appartementen. Het aandeel appartementsbewoners in Vlaanderen bedraagt 22%. Dat is laag in Europees verband. In 2014 woonde vier op de tien personen in de EU-28 in een flat, iets meer dan een kwart (25,6%) in een half vrijstaand huis en iets meer dan een derde (33,7%) in een vrijstaande woning.

De samenstelling van de woningvoorraad wijzigt traag, toch is er een duidelijke trend merkbaar op langere termijn. In 1995 was 17,2% van het aantal woningen gelegen in een appartementsgebouw, in 2018 is dit 27%. Desondanks blijft de woning in open bebouwing nog steeds het belangrijkste woningtype en is hun aandeel sinds 1995 zelfs licht toegenomen in relatief belang: namelijk van 28,6% naar 30%

## 1.3 Eigendomsstatuut - woonquote

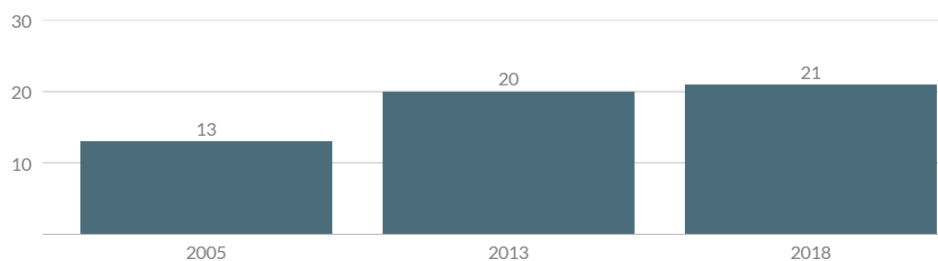
Het woonbeleid heeft meerdere decennia actief ingezet op het stimuleren van eigendomsverwerving, zowel via fiscale maatregelen, als premies en sociale leningen. Dit heeft geresulteerd in een eigenaarsaandeel dat relatief hoog uitvalt in vergelijking met onze buurlanden.

Volgens de Woonsurvey 2018, was in 2018 72% van de huishoudens eigenaar van de woning waarin ze wonen. Het aandeel private huurders bedraagt 19% en het aandeel sociale huurders 7%. Een klein aandeel van huishoudens (2%) woont gratis. Het eigendomsstatuut is ten opzichte van 2013 zo goed

als stabiel gebleven. Ook ten opzichte van 2005 zijn er geen grote verschillen. Het aandeel eigenaars was toen wel iets groter (74%). Binnen de 20% hoogste inkomens bedraagt het eigenaarsaandeel 90% terwijl dit in het laagste inkomenskintiel maar 50% is (in 2005 nog 63%).

De private huurmarkt is goed voor ruim 19% van het Vlaamse woningbestand of ongeveer 550.000 woningen. De sociale huurmarkt is in Vlaanderen relatief beperkt (grosso modo 155.000 sociale huurwoningen, aangevuld met 10.000 via sociale verhuurkantoren). De Vlaamse overheid ondersteunt via de VMSW de bouw en de renovatie van het patrimonium. Uit grootschalig onderzoek naar de algemene woonkwaliteit van het Vlaams woningpark blijkt dat deze huurwoningen algemeen kwalitatief en energetisch in slechtere toestand verkeren dan woningen in eigendom.

In 2018 gaf 1 op de 5 Vlaamse huishoudens meer dan 30% van het besteedbaar inkomen uit aan naakte woonkosten ('Woonquote'). Het gaat om de uitgaven voor huur of afbetaling van de woonlening, zonder bijkomende woonuitgaven voor verzekering, taksen, onderhoud en nutsvoorzieningen. Dit aandeel is tegenover 2013 stabiel gebleven. In de periode 2005-2013 werd nog een stijging genoteerd.



Noot: de gegevens opgenomen in de figuur zijn schattingen gebaseerd op een enquête. Daardoor moet rekening gehouden worden met een onzekerheidsmarge. Zie: 'Meer info over definities en bronnen'.

Bron: Woonsurvey & Groot woononderzoek, Agentschap Wonen-Vlaanderen/Steunpunt Wonen, bewerking Statistiek Vlaanderen

Bij de laagste-inkomensgroep heeft iets meer dan 3 op de 10 huishoudens een hoge woonquote, bij de hoogste inkomens is dit 1 op de 10. In 2018 hadden 52% van de private huurders en 23% van de sociale huurders een woonquote hoger dan 30%.

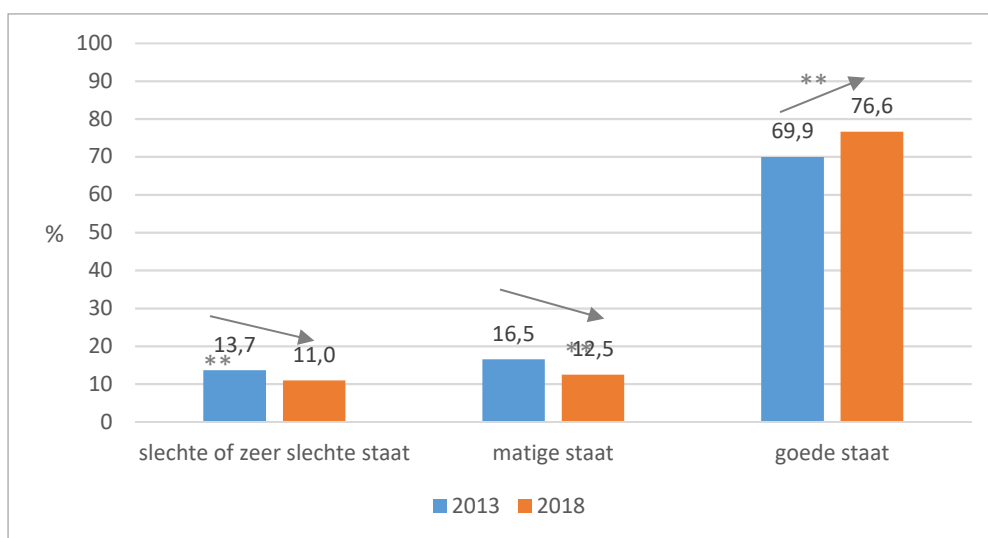
De gemiddelde maandelijkse huurprijs voor een appartement bedroeg volgens het Jaarverslag 2018 van de Huurdersbonden vorig jaar 606 euro, 648 euro voor een rijwoning en 443 euro een studio. De Woonsurvey 2018 vermeldt gelijkaardige huurprijzen: 685 euro voor een eengezinswoning op per maand, 627 euro voor een appartement op en 422 euro voor een studio.

#### 1.4 Woningkwaliteit en comfort

Ondanks het gevoerde woonkwaliteits- en energiebeleid blijft de (energetische) kwaliteit van een groot deel van de Vlaamse woning nog ondermaats. Volgens de resultaten van het Grote Woononderzoek 2013 zijn een klein miljoen Vlaamse woningen, of 37% van het totale bewoonde woningenpatrimonium, van ontoereikende kwaliteit. Ongeveer 650.000 van deze woningen kunnen een toereikende kwaliteit behalen via één of meerdere beperkte ingrepen die geen zware verbouwingswerken vereisen. Dat betekent dat er nog ongeveer 350.000 woningen overblijven waar niet alle gebreken eenvoudig te verhelpen zijn en waar de ontoereikende kwaliteit van meer structurele aard is. In deze categorie, bestaande uit 13% van de Vlaamse woningen, zijn de woningen uit de oudste bouwperiodes (voornamelijk van voor 1960) relatief meer vertegenwoordigd en zijn het ook vaker huurwoningen. Deze woningen komen niet statistisch significant vaker voor in stedelijke gebieden dan elders.

In de loop van 2018 werd een nieuw woononderzoek uitgevoerd, dat in april 2019 werd gepubliceerd. Het ging ditmaal over een bevraging bij bijna 3000 Vlamingen. In de Woonsurvey 2018 werd geen systematische screening uitgevoerd door daarvoor opgeleide enquêteurs. Er werd aan de respondenten wel een aantal vragen gesteld over de kwaliteit van hun woning. Er werd een nieuwe indicator voor woningkwaliteit gebruikt. Op basis van de surveyresultaten kan men vaststellen dat de kwaliteit van de woningen erop vooruit is gegaan. Zoals uit eerdere onderzoeken al bleek, blijft de kwaliteit op de eigendomsmarkt beter dan deze op de huurmarkt.

De fysische staat van de Vlaamse woningen is verbeterd tussen 2013 en 2018. Anno 2018 is 77% van het Vlaamse woonpatrimonium in goede staat, 12% is in matige staat en 11% in slechte/zeer slechte staat

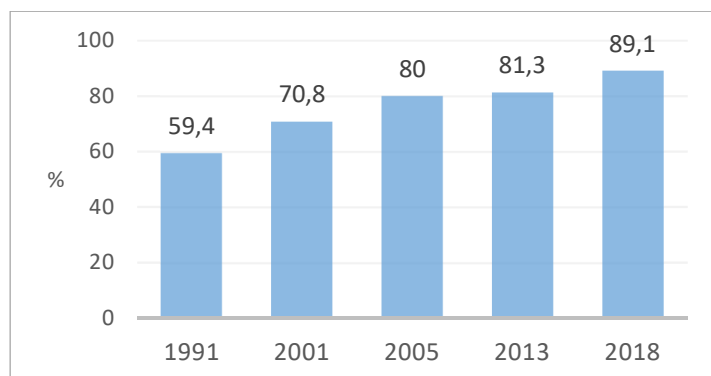


Bron: GWO 2013, Woonsurvey 2018

### Centrale verwarming

Volgens de Woonsurvey 2018 woont 89,1% van de Vlaamse huishoudens in een woning verwarmd via een centraal verwarmingssysteem, wat een significante stijging betekent ten opzichte van de meting in 2013 (81,3%). 67% van deze huishoudens met centrale verwarming bestempelt deze centrale verwarming zelf als energiezuinig. Bij aardgasgebruikers ligt dit aandeel op 77%, bij stookoliegebruikers op 41%.

### **De aanwezigheid van centrale verwarming in de Vlaamse woningen, 1991-2018**



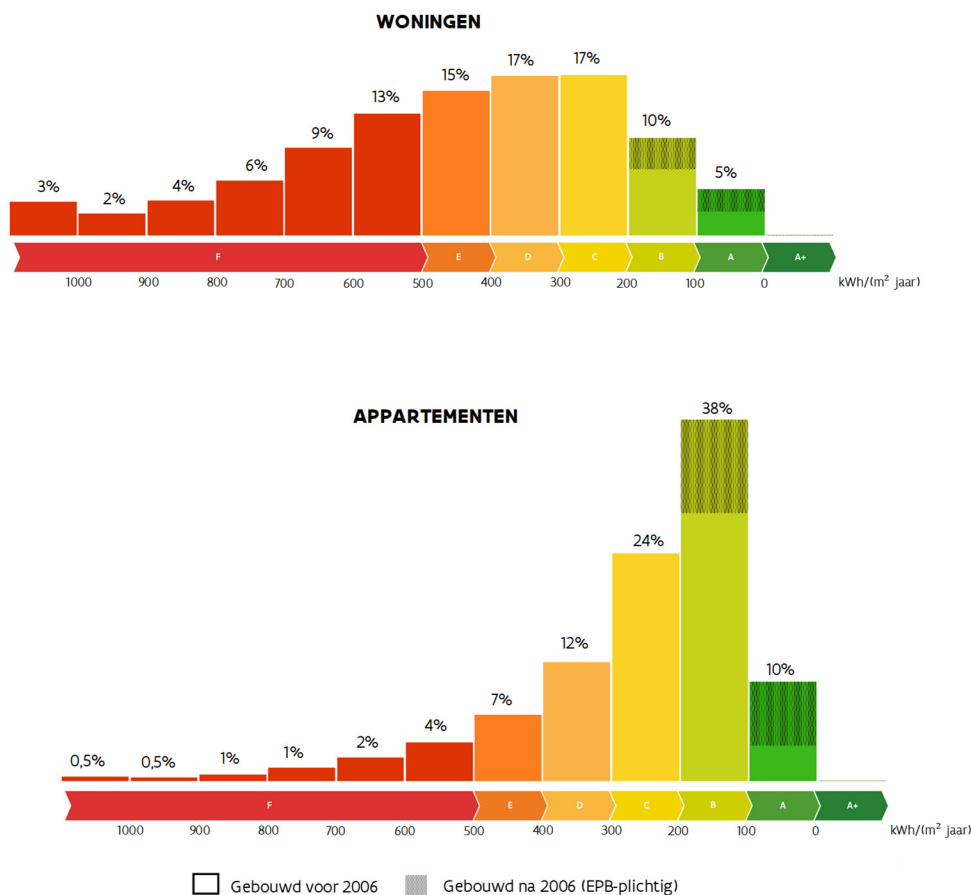
Bron: VWT 1991, SEE 2001, Woonsurvey 2005, GWO 2013, Woonsurvey 2018

Interessant is dat de oudere bouwperiodes een hoger aandeel woningen met een energiezuinige cv-ketel optekenen dan de bouwperiode 1961-1980. Dit is een uiting van de renovatieslag die plaatsvindt bij de oudere woningen. Oudere woningen, gebouwd voor 1961, worden meer gerenoveerd en bij de renovatie wordt een energiezuinige cv-ketel geplaatst. In de recentere bouwperiodes zien we het aandeel woningen met een energiezuinige cv-ketel stijgen naarmate de bouwperiode recenter wordt.

Ongeveer de helft van de huurwoningen, zowel op de private als op de sociale huurmarkt, heeft een energiezuinige cv-installatie. Op de eigenaarsmarkt ligt het aandeel wat hoger, daar heeft 62% van de huishoudens een energiezuinige cv-ketel.

## 2 Energieprestaties van de Vlaamse woningen

Met het Renovatiepact stelt de Vlaamse Regering zich tot doel dat alle woningen uiterlijk in 2050 een gelijkwaardig of vergelijkbaar energieprestatieniveau halen als nieuwbouwwoningen met vergunningsaanvraag 2015. Uitgedrukt in het vernieuwde EPC is dat een kengetal van maximum 100 of label A. Momenteel voldoet 5% van de woningen en 10 % van de appartementen hieraan.



Bron: EPB- en EPC-databank, gewogen via gegevens Kadaster (februari 2019)

In april 2019 waren 1.075.029 geldige energieprestatiecertificaten voor bestaande woongebouwen opgemaakt. Het gemiddelde kengetal bedraagt voor een appartement 290 kWh/m<sup>2</sup> per jaar. Voor een eengezinswoning ligt het gemiddelde kengetal op 481 kWh/m<sup>2</sup> per jaar.



	Appartement		Collectief woongebouw vnl. studentenwoningen		Eengezinswoning	
	Aantal	Kengetal	Aantal	Kengetal	Aantal	Kengetal
<b>A: &lt;=1920</b>	15975	368	812	392	42390	542
<b>B: 1921-1945</b>	17413	375	589	414	63113	531
<b>C: 1946-1970</b>	99974	338	938	388	170445	539
<b>D: 1971-1985</b>	72048	268	221	327	83258	407
<b>E: 1986-1995</b>	50151	243	172	253	42049	322
<b>F: 1996-2005</b>	61733	194	146	238	37040	233
<b>G: &gt;2005</b>	27312	153	101	189	9382	183
<b>H: onbekend</b>	97943	354	1958	390	179866	532
<b>Totaal (Jaren)</b>	<b>442549</b>	<b>290</b>	<b>4937</b>	<b>377</b>	<b>627543</b>	<b>481</b>

Gemiddelde kengetallen van de EPC's (energiescore) voor woongebouwen in functie van bouwjaar en type woongebouw

Zoals blijkt uit voorgaande tabel, is de energiestaat van gebouwen sterk gecorreleerd met het bouwjaar. Wetgeving op vlak van isolatie kwam er in Vlaanderen pas vanaf 1993 met de invoering van het K-peil voor nieuwbouwwoningen. In 2006 kwam de energiestaatregelgeving (EPB) tot stand. Sindsdien zijn er verplichte minimumeisen voor de energiestaat van de verschillende schiedelen (dak, ramen, gevel, vloer).

Inzake het energiestaatcertificaat bevestigt de Woonsurvey 2018 andere studieresultaten wat betreft het gebruik van het EPC bij de woningkeuze. 41% van de huishoudens die sinds de invoering van het EPC een woning kochten of huurden, geeft aan rekening te houden met de EPC-score bij de keuze van de woning. Een opmerkelijke toename ten opzichte van de meting van 2013, zowel bij huurders als bij kopers. Ook het gebruik van het EPC bij de onderhandeling over de koop- of huurprijs stijgt significant.

#### Gebruik van zonne-energie, windenergie of bio-energie in de woning

16% van de Vlaamse huishoudens maakt volgens de Woonsurvey 2018 gebruik van zonne-energie, windenergie of bio-energie in de woning, waarvan 98% zonne-energie. Vooral op de eigendomsmarkt (21% bij eigenaars versus ongeveer 3% binnen de huurmarkten) en in eengezinswoningen (20% versus 3% in meergezinswoningen) wordt hernieuwbare energie toegepast. Het inkomen speelt eveneens een determinerende rol (27% in hoogste inkomensklasse, 6% in de laagste inkomensklasse). In het Groot Woononderzoek 2013 gaf 8,8% aan gebruik te maken van een van de opgesomde vormen van hernieuwbare energie in de woning.

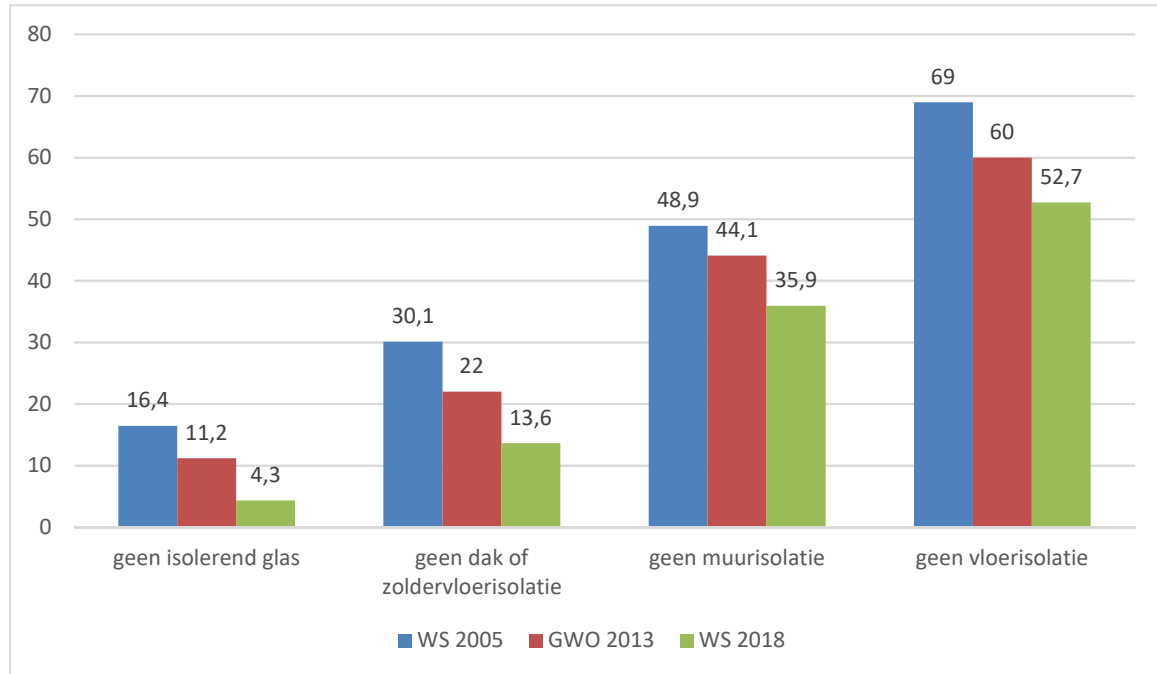
In de Woonsurvey 2018 werd gepolst naar de aanwezigheid van verschillende isolatievormen. Onderstaande tabel geeft beknopt de resultaten weer, waarbij de respondenten die "weet niet" antwoordden op de vragen buiten beschouwing werden gelaten (percentages werden dus berekend op die huishoudens die wel antwoordden).

	(bijna) overall	Gedeeltelijk aanwezig	Niet aanwezig
Isolerend glas	86,2%	9,5%	4,3%
Isolatie dak / zolder	78,5%	8%	13,6%
muurisolatie	49,3%	14,9%	35,9%
Vloerisolatie	33,4%	13,9%	52,7%

Voor alle isolatievormen werd een vooruitgang vastgesteld. Eveneens presteren woningen in eigendom beter dan huurwoningen (voor glas weliswaar geen significant verschil), net zoals

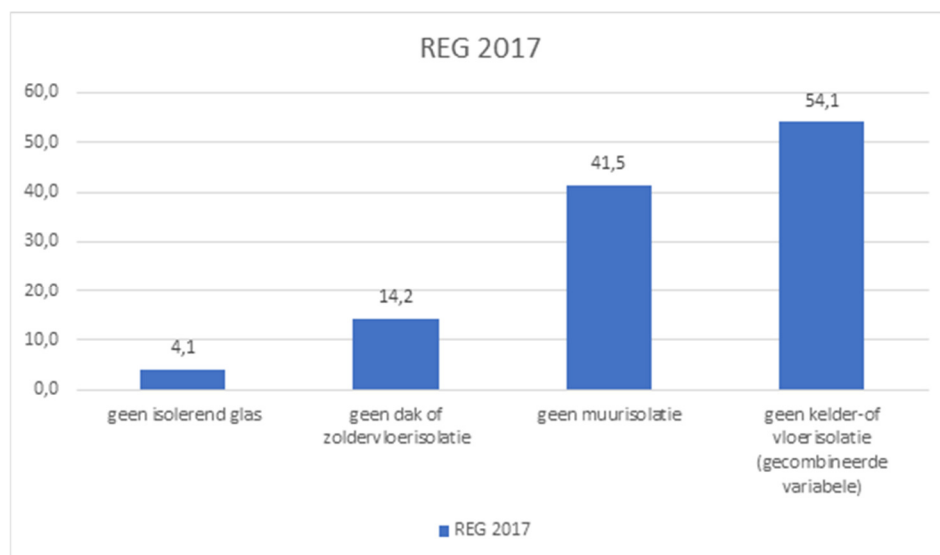
eengezinswoningen beter scoren dan meergezinswoningen. Vooral voor muur- en vloerisolatie speelt de bouwperiode van de woning een grote rol inzake aanwezigheid van isolatie.

De volgende grafiek geeft de evolutie weer tussen de Woonsurvey 2005, het Groot Woononderzoek 2013 en de Woonsurvey 2018 (weet niet buiten beschouwing gelaten).



In september zullen ook de resultaten van de nieuwe REG-enquête van het Vlaams Energieagentschap, een enquête die quasi uitsluitend focust op energie, worden gepubliceerd. Het veldwerk van deze bevraging loopt nog.

Ten opzichte van de REG-enquête 2017 lijkt vooral de aanwezigheid van muurisolatie sterk verbeterd (resultaten eveneens teruggerekend zodat “weet niet” buiten beschouwing wordt gelaten).



## 3 Beleidscontext

### 3.1 **Het Renovatiepact als langetermijnstrategie 2050**

De uitdagingen om tot een woningenbestand te komen met veel betere energieprestaties, zijn groot. De overheid kan deze transformatie faciliteren en ondersteunen, maar ook andere belanghebbenden, zoals de bouwsector, zullen hier ook hun schouders moeten onderzetten. De Vlaamse Regering heeft eind 2014 een proces opgestart om via een Renovatiepact een mobilisatie op gang te brengen waardoor investeren in een verbeterde energieprestatie van ons woningenbestand als een vanzelfsprekendheid wordt beschouwd. Dit vereist een flankerend beleid maar vooral ook een breed gedragen positieve boodschap over het maatschappelijk belang van deze transformatie voor ons woningenbestand als noodzakelijk onderdeel in de transitie naar een koolstofarme economie.

Vierendertig organisaties hebben zich geëngageerd om op een actieve en constructieve manier mee te werken aan de uitwerking van een Renovatiepact. Een conceptnota die in juli 2015 gezamenlijk door de ministers van Energie, Wonen en Omgeving werd voorgelegd aan de Vlaamse Regering vormde het startschot voor een traject dat via diverse werkgroepen invulling gaf aan 10 werven die als cruciale bouwstenen voor de strategie werden gezien. De bereikte consensus werd vertaald in een volgende conceptnota op basis waarvan de Vlaamse Regering in december 2017 het voorgelegde voorstel voor de verdere uitwerking valideerde. Eind 2018 tot slot werd de stand van zaken van het Renovatiepact per mededeling voorgelegd aan de Vlaamse Regering. Sinds 2015 werden vier druk bijgewoonde studiedagen georganiseerd waarop naast de stand van zaken ook veel aandacht ging naar inspirerende praktijken en werksessies.

Voor meer details over de historiek <https://www.energiesparen.be/historiek-van-het-renovatiepact>.

#### Langetermijndoelstelling 2050

Voor de energieprestatie van de bestaande woningen is een langetermijndoelstelling voor 2050 vastgelegd, die bestaat uit twee equivalente sporen: een maatregelenpakket en een daarmee overeenstemmende energieprestatie-indicator (E60 of EPC-kengetal 100), die zal worden opgesplitst naar woningtypologie.

#### Opvolgingsindicator

Om de evolutie van het woningenpark richting doelstelling 2050 te monitoren, werd samen met de Universiteit Hasselt een opvolgingsindicator uitgewerkt die bestaat uit een set aan deelindicatoren in de categorieën energieverbruik, renovatiegraad en renovatie-activiteit. Een nulmeting en een één-meting werden uitgevoerd in 2017 en 2018.

Een relatief hoge isolatiegraad wordt opgetekend voor beglazing (> 90%) en dakisolatie (>80%). Deze relatief eenvoudige maatregelen kenden sinds 2012 veel succes, wat zich ook vertaalde in het aantal ervoor toegekende energiepremies. Sinds 2016 is het aantal premies voor dakisolatie en beglazing, die jarenlang het leeuwendeel vormden, echter sterk teruggevallen. Deze evolutie is in strijd met de cijfers van de Woonsurvey 2018 die wel een versnelling in het verbeteren van de isolatiegraad aangeeft. Het aantal woningen zonder isolerend glas is in de periode 2013-2018 afgenomen met 52%, daar waar in de (langere) periode 2005-2013 maar een daling met 32% was vastgesteld. Het aantal woningen zonder dak- of zoldervloerisolatie is in de periode 2013-2018 afgenomen met 38%. In de periode 2005-2013 bedroeg de daling 27%.

De vervangingsgraad van oude fossiele verwarmingsinstallatie door nieuwe, met inbegrip van een beperkt aantal warmtepompen, bedraagt ruim 6% (> 90.000 per jaar). Het aantal

renovatievergunningen daalde van 16.549 in 2015 tot 12.838 in 2017 (-22%) maar trok in 2018 weer aan tot 17.130 (niveau van 10 jaar geleden). Het aantal toegekende hypothecaire kredieten en consumentenkredieten voor renovatiewerken en energiebesparende investeringen steeg van 79.477 in 2017 naar 82.784 in 2018. Het totaal toegekende bedrag voor deze kredieten steeg van 4,5 miljard euro naar 4,9 miljard euro (+ 8%). Ook het aantal Ingrijpende Energetische Renovaties groeide de afgelopen jaren tot bijna 1.000 in 2018. Ook voor PV-installaties is er sinds 2016 (terug) een grote investeringsbereidheid (< 48.500 installaties in 2018).

Tegelijkertijd staan de orderboekjes van aannemers goed vol en verwacht een groot deel van de aannemers een stijgend werkvolume. De Belgische bouwsector is goed voor bijna 300.000 jobs of 6% van de tewerkstelling maar tegelijk sinds jaren koploper inzake knelpuntberoepen. De actuele vraag naar bouwactiviteit is hoog.

De [Bouwunie bouwbarometer](#) kleurt al vijf kwartalen op rij groen en staat op het hoogste peil sinds 2008. De Vlaamse bouwondernemers zijn optimistisch. Het werkvolume ligt hoog en de rendabiliteit is verbeterd. Vorig jaar startten in Vlaanderen 6.136 nieuwe bouwbedrijven (+15% tov 2017). Er is aanwervingsbereidheid maar de arbeidsmarkt blijft krap en maakt de zoektocht naar nieuwe medewerkers erg moeilijk. 84% zegt dat het heel moeilijk is, zo niet onmogelijk, om iemand te vinden. Hét grote knelpunt blijft de scherpe concurrentie. Die lijkt eerder toe- dan af te nemen en komt vooral van goedkopere buitenlanders en bijklussers.

De Elektrobarometer, die per kwartaal peilt naar de ervaringen en verwachtingen van installateurs en handelaars in de elektrosector, toont dezelfde tendensen: piekend werkvolume en krappe arbeidsmarkt.

Sinds 2012 daalde het aantal arbeiders in loondienst en steeg het aantal zelfstandigen en vooral het aantal gedetacheerden uit het buitenland. Vanaf 2017 is de groei vertraagd.

Tewerkstellingscijfers	2016		2017	
		%		%
<b>BE totaal</b>	<b>4 659 566</b>	<b>100,0%</b>	<b>4 724 098</b>	<b>100,0%</b>
waarvan zelfstandigen	777 884	16,7%	790 125	16,7%
waarvan werknemers	3 881 682	83,3%	3 933 973	83,3%
<b>VL totaal</b>	<b>2 719 989</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 764 038</b>	<b>100,0%</b>
waarvan zelfstandigen	473 511	17,4%	481 719	17,4%
waarvan werknemers	2 246 478	82,6%	2 282 319	82,6%
<b>BE bouwnijverheid</b>	<b>268 883</b>	<b>5,8%</b>	<b>272 429</b>	<b>5,8%</b>
waarvan zelfstandigen	68 053	25,3%	69 798	25,6%
waarvan werknemers	200 830	74,7%	202 631	74,4%
<b>VL bouwnijverheid</b>	<b>166 756</b>	<b>6,1%</b>	<b>168 852</b>	<b>6,1%</b>
waarvan zelfstandigen	39 685	23,8%	40 532	24,0%
waarvan werknemers	127 071	76,2%	128 320	76,0%

Bron: Regionale Rekeningen, 16 mei 2019, stat.nbb.be

In Q3 van 2018 waren er 16.530 vacatures wat goed is voor 11 % van de openstaande jobs.

Op basis van de omzetcijfers schatten we dat er ongeveer 65.000 mensen tewerkgesteld zijn in de bouw van residentiële woongebouwen, waarvan ongeveer 25.000 in residentiële renovatie.

De langetermijnstrategie heeft de ambitie om vanaf nu tot 2050 jaarlijks 100.000 wooneenheden te laten evolueren naar label A. De aangekondigde renovatieverplichting betreft 70-80.000 woningen per jaar. Dit is een groei met 300% wat zou overeenkomen met tienduizenden jobs.

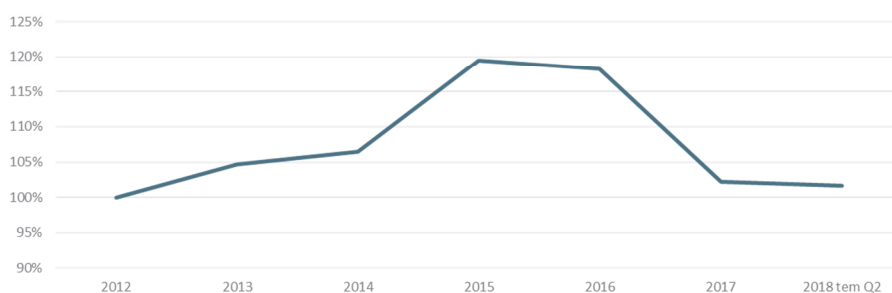
Onderstaande figuur geeft de evolutie van de indicatoren voor de opvolging van de renovatie-activiteit weer (premies isolatie en glas, verkoop verwarmingsketels, kredieten voor verbouwing, vergunningen voor renovatie, verwacht bouwvolume).

Binnen de opvolgingsindicator van het Renovatiepact wordt onder meer de renovatie-activiteit opgevolgd. Deze sub-indicator is samengesteld uit verschillende aspecten, waaronder premies, kredieten en aannemersverwachtingen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende deelaspecten en hun evolutie.

	verkoop ketels voor renovatie		premies voor isolatie en isolerend glas		kredieten voor verbouwing en voor aankoop+ verbouwing		Bouwvergunningen voor renovatie		% aannemers dat (sterke) stijging werkvolume renovatie verwacht		globale indicator renovatie-activiteit
	abs. #	rel.tov 2012	abs. #	rel.tov 2012	abs. #	rel.tov 2012	abs. #	rel.tov 2012	abs. %	rel.tov 2012	Weging 1/1
2010	104 626	105%	133 297	88%	97 603	152%	18 054	114%	34	136%	119%
2011	110 912	111%	152 754	100%	143 942	224%	16 298	103%	55	220%	152%
2012	99 537	100%	152 223	100%	64 320	100%	15 846	100%	25	100%	100%
2013	96 975	97%	131 468	86%	62 454	97%	16 258	103%	35	140%	105%
2014	90 577	91%	98 498	65%	67 430	105%	16 435	104%	42	168%	106%
2015	94 132	95%	122 753	81%	80 700	125%	16 549	104%	48	192%	119%
2016	90 666	91%	114 877	75%	77 690	121%	15 797	100%	51	204%	118%
2017	93 454	94%	103 983	68%	63 477	99%	12 838	81%	42	168%	102%

Wanneer de verschillende sub-indicatoren worden gewogen tot één geaggregeerde indicator, geeft deze indicator een dalende evolutie in de renovatie-activiteit ten opzichte van de voorgaande jaren weer.

Geaggregeerde indicator voor de opvolging van de renovatie-activiteit in Vlaanderen, per jaar



De samengestelde indicator duidt aan dat de nagestreefde substantiële verhoging van de renovatiegraad (x 3) nog veraf is. Om de doelstelling 2050 te behalen zouden er gedurende 30 jaar 100.000 woningen per jaar moeten evolueren naar label A. Zowel op het vlak van aantallen als op het vlak van de (historisch) gerealiseerde isolatiewaarden zitten we daar nog ver af.

De trend van de opvolgingsindicator stemt niet overeen met de trendgegevens van een aantal belangrijke kernindicatoren (evolutie bouwbarometer, evolutie toegekende kredieten voor renovatiewerken, resultaten Woonsurvey 2018, ...). Om een accurater beeld te krijgen op de evolutie van de woningmarkt richting langetermijndoelstelling lijkt het aangewezen om de samenstelling van de indicator en de onderlinge afweging van de deelindicatoren te evalueren.

### Woningpas

Om de evolutie op woningniveau op te volgen, werd door een samenwerkingsverband van meerdere overheidsactoren (VEA, OVAM, Wonen-Vlaanderen, departement Omgeving) de digitale woningpas ontwikkeld, waarvan een eerste versie eind 2018 werd gelanceerd. De woningpas is opgevat als een uniek integraal dossier van iedere woning, raadpleegbaar door de woningeigenaar en de door hem gemachtigden. Met de woningpas kan de evolutie van iedere woning naar de langetermijndoelstelling worden opgevolgd.

### Nieuw EPC

Begin 2019 werd het nieuwe EPC gelanceerd. De standaardaanbevelingen zijn vervangen door een maatregelenpakket, inclusief energiebesparings- en kosteninschatting, in lijn met de langetermijndoelstelling 2050. Op het nieuwe EPC wordt een label toegevoegd, gaande van F tot A+. Het label A komt overeen met de doelstelling tegen 2050. Het nieuwe EPC biedt, ook buiten de context van verkoop of verhuur, opportuniteiten voor burgers die niet per sé wensen te verkopen of verhuren, maar die wel hun label wensen te kennen en willen weten welke energetische renovatiewerken nodig zijn om een A-label te halen. Ook voor wie al een renovatie achter de rug heeft, kan het interessant zijn om nadien te weten welk label de gerenoveerde woning heeft behaald. Om het bewustzijn rond het label en de kennis rond de energieprestatie van het woningenpark te vergroten, zal in 2019 een webapplicatie worden ontwikkeld waarmee de burger zijn woning kan benchmarken met het Vlaamse woningenpark.

Vanaf 2022 moet elk appartementsgebouw beschikken over een EPC van de gemeenschappelijke delen. Dit staat los van verkoop en verhuur. In dit EPC worden o.a. gegevens over de collectieve installaties, de enveloppe van het gebouw en de scheidende binnenvloeren en binnenwanden opgenomen. De gegevens worden gebruikt in het EPC van een appartement, zodat de opmaak snel kan verlopen.

### Financiële ondersteuning

Met de premiehervorming die door de Vlaamse Regering op 15 juni 2016 werd goedgekeurd, werden een aantal [nieuwe energiepremies](#) ingevoerd (onder meer voor binnenmuurisolatie en de totaalrenovatiebonus) en wordt met de collectieve renovatieprojecten ("de burenpremie") voorzien in een financiële ondersteuning voor procesbegeleiding voor collectieve renovaties. Verschillende individuele premies werden qua inhoudelijke eisen verstrengd richting de langetermijndoelstelling. Vanaf 2019 werd een nieuwe premie voor een warmtepompboiler ingevoerd die eind 2023 uitdooft.

Voor de langere termijn ligt ook het voorstel op tafel om in het kader van het traject 'Slimme subsidies' een gebruiksvriendelijke en digitale toegang voor de subsidieaanvragers te beogen. Het is wenselijk om een uniek (front-office) loket te creëren die de verschillende premies voor renovatiewerken samenbrengt.

### Fiscale maatregelen

Het BTW-tarief van 6% voor de renovatie van woningen ouder dan 10 jaar vormt al vele jaren een belangrijke fiscale impuls.

Met de hervorming van de schenkingsrechten vanaf 1 juli 2015 werd een eerste initiatief genomen voor het inzetten van de fiscale instrumenten om investeringen in het verbeteren van de energieprestaties van ons gebouwenbestand op een gerichte manier te ondersteunen. Op het moment van de schenking moet het gewone tarief van de schenkbelasting worden betaald. Zodra de begunstigde van de schenking kan aantonen dat hij aan de extra voorwaarden voldoet, wordt het verschil tussen het gewone en het speciale tarief voor energierenovatie, terugbetaald. De verkrijger van de schenking moet binnen vijf jaar vanaf de datum van de akte van schenking renovatiewerken laten uitvoeren voor een totaalbedrag van minstens 10.000 euro (exclusief BTW) en volgens de voorwaarden die gelden voor de energiepremies.

Op 9 mei 2018 keurde het Vlaams Parlement de aanpassing van de registratiebelasting bij de aankoop van een onroerend goed voor verkoopovereenkomsten vanaf 1 juni 2018 goed. Voor de aankoop van de enige gezinswoning bedraagt het tarief sinds dan 7%. Er is voor een ingrijpende energetische renovatie een vermindering van het tarief tot 6% wat de koper extra budget voor renovatie oplevert. Tijdens de periode van 1 juni 2018 tot eind maart 2019 hebben al 946 Vlamingen gebruik gemaakt van het verlaagd tarief voor Ingrijpende Energetische Renovaties.

Voor ingrijpende energetische renovatie van woongebouwen met bouwaanvraag vanaf 1/10/2016 krijgt men gedurende 5 jaar vermindering op de onroerende voorheffing:

- is het E-peil ten hoogste E90, dan bedraagt de vermindering 50%;
- is het E-peil ten hoogste E60, dan bedraagt de vermindering 100%.

Een ingrijpende energetische renovatie omvat de volledige vervanging van de technische installaties (verwarming, koeling, ventilatie ...), alsook de (na)isolatie van minstens 75% van de bestaande en nieuwe buitenschil.

Voor vernieuwbouw van onbewoonbare panden geldt vanaf aanslagjaar 2019 een vrijstelling op de onroerende voorheffing. Eigenaars van panden die op de gewestelijke inventaris staan aangemerkt als onbewoonbaar of onbeschikbaar kunnen voor een periode van 5 jaar vrijstelling krijgen op de onroerende voorheffing indien ze het desbetreffende gebouw of woning slopen en één of meerdere nieuwbouw/vervangbouw in de plaats zetten. Voor woningen is het fiscale voordeel beperkt tot max 1000 euro/jaar. Het voordeel kan gecumuleerd worden met de korting op de OV voor een zeer energiezuinige nieuwbouw.

In het kader van herdenken van fiscale instrumenten werd het RETAX onderzoek gestart (Rethinking Real Estate Taxation, 1/1/2018 - 31/12/2021), waaraan ook het VEA meewerkt. Dit onderzoek zal focussen op de onroerende voorheffing (het kadastraal inkomen als aanslagbasis) en de woonbonus.

### Verplichtingen

Er bestaan al enkele verplichtingen, zoals de dakisolatiernorm en de glasnorm uit de Vlaamse Wooncode. Verplichte dakisolatiernorm: tegen 2020 moeten alle daken van zelfstandige woningen (eengezinswoningen, studio's en appartementen, dus geen kamers) geïsoleerd zijn<sup>1</sup>. Verplichte dubbele beglazing: tegen 2023 moeten alle woningen voorzien zijn van dubbele beglazing. In het omgevingsbeleid is er de keurings- en onderhoudsplicht voor centrale verwarming. Ook voor de elektrische installatie is er een keuringsplicht bij verkoop en om de 25 jaar. Bij verkoop en verhuur is er de verplichte opmaak van het EPC. Voor vergunningsplichtige renovatiewerken zijn er EPB-eisen van

---

<sup>1</sup> Vanaf 2020 is een maximale EPC-waarde ingeschreven in de woningkwaliteit-reglementering. EPC-waardes beter dan dat maximum kunnen het ontbreken van dakisolatie of dubbel glas compenseren

kracht. Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van Energieplan 2021-2030 met onder meer een renovatieverplichting binnen de 5 jaar na verkoop of erfenis (zie verder).

### Energieleningen

Op 19 mei 2017 besliste de Vlaamse Regering het beleidsinstrument te hervormen en te optimaliseren. De energieleningen voor particulieren worden vanaf 2019 exclusief voorbehouden voor de prioritaire doelgroep. Met een [energielening](#) kunnen kwetsbare gezinnen voor energiebesparende werken renteloos tot 15.000 euro renteloos lenen en terugbetalen over een periode van 10 jaar. De rechthebbenden kunnen bovendien ook gratis advies en begeleiding krijgen (prijsoffertes, keuze aannemer, opvolging van de werken, aanvraag van premies). Naast personen uit de kwetsbare doelgroepen kunnen ook bepaalde niet-commerciële rechtspersonen en coöperatieve vennootschappen (scholen, ziekenhuizen, vzw's,...) nog tot eind 2019 tot 15.000 euro lenen aan 1% (op tien jaar).

Sinds begin 2015 werden al 18.604 energieleningen toegekend.

### Uitbreiding takenpakket energiehuizen

De 19 energiehuizen hebben naast het verstrekken van de energielening bijkomende taken gekregen en zullen vanaf 1 januari 2019 naast het verlenen van energieleningen ook de rol van uniek loket opnemen, waarbij de nadruk op begeleiding en ontzorging ligt. De opvolgscans gericht op de begeleiding van kwetsbare gezinnen bij de uitvoering van energiebesparende werken (dakisolatie, dubbele beglazing, verwarmingsketel) werden vanaf 2019 ingebed in de werking van de energiehuizen. De energiehuizen zullen lokaal een coördinerende rol opnemen, onder meer door het afstemmen van de diensten van lokale partners en woonloketten.

### Rollend renovatiefonds voor noodkopers

Noodkopers zijn huishoudens die uit noodzaak een kwalitatief minderwaardige woning gekocht hebben. Doordat ze geen middelen hebben om te renoveren, kunnen ze ook geen beroep doen op diverse premies. Het aantal noodkoopwoningen beslaat volgens het laatste Woononderzoek ongeveer 4% van de Vlaamse woningvoorraad (200.000). De Vlaamse Regering keurde op vrijdag 17 mei definitief de opstart van een rollend renovatiefonds goed. Op basis van een call kunnen OCMW's een kredietlijn benutten waarmee ze aan noodkopers renteloze leningen tot 25.000 euro voor energetische renovatie kunnen toekennen. De lening is terug te betalen bij verkoop of na max. 20 jaar. De Vlaamse Regering stelt voor een eerste oproep 15,5 miljoen euro uit het Klimaatfonds ter beschikking te stellen door deze middelen over te dragen naar het Energiefonds. De Vlaamse minister bevoegd voor het energiebeleid zal een projectoproep naar de OCMW's lanceren.

### Evolueren naar een recht op renoveren

Er zijn verschillende oorzaken voor de huidige lage renovatiegraad: o.a. een gebrek aan kennis, beperkte interesse of motivatie, een gebrek aan begeleiding... De oorzaken zijn sterk afhankelijk van het profiel van de woningeigenaar of -bewoner (huurder/verhuurder, leeftijd, levensfase, inkomen...). De Vlaamse overheid moet sterker inzetten op een geschikt begeleidings- en ondersteuningsaanbod op maat voor iedere burger. Hiermee wordt impliciet een recht op renoveren gecreëerd. Voor een grote groep personen (vnl. kwetsbare gezinnen) is een gebrek aan financiële middelen een van de voornaamste barrières om over te gaan tot renovatie. Rekening houdend met het ambitieniveau van de lange termijn energieprestatiedoelstelling voor woongebouwen is er een algemene nood aan een gamma aan financieringsmogelijkheden die maximaal toegankelijk zijn. Adequate financieringsinstrumenten zijn des te meer van belang naarmate de overheid bijkomende verplichtingen oplegt. Het is dan ook aangewezen om erop toe te zien dat (een gebrek aan) financiering geen belemmering voor renovatie vormt.



Via een meer gecoördineerde en creatievere inzet van (energie)premies en (energie)leningen zal de Vlaamse overheid een recht op renoveren creëren, dat bestaat uit de ontwikkeling van een breed en gevarieerd instrumentarium aan financieringsformules, waarmee voor elke kandidaat-renoveerder in functie van de financiële draagkracht een geschikte financiering op maat kan uitgewerkt en aangeboden worden.

Er werd de afgelopen jaren ook intens met de stakeholders samengewerkt in het kader van:

- Het Energiearmoedeprogramma, dat als doel heeft de kwetsbare gezinnen te beschermen tegen schuldopbouw en afsluiting van energielevering en om de energieprestatie van de woningen van kwetsbare gezinnen structureel te verbeteren via renovatiewerken. Nadat een eerste versie van het programma in 2016 werd gelanceerd volgde in 2018 een grondige evaluatie die leidde tot aanbevelingen die op 17 mei 2019 aan de Vlaamse Regering werden meegedeeld.
- De communicatiestrategie rond het nieuwe werkwoord BENOveren (beter renoveren) waarbij de stakeholders (aannemers, architecten, producenten, banken, ...) een actieve rol spelen.
- In 2014 zijn met steun van de Vlaamse Regering 10 proeftuinprojecten rond woningrenovaties opgestart, waaronder een aantal projecten voor collectieve renovatie. Het centraal coördinatie- en kennisplatform werd beheerd door IWT-WTCB en dit partnerschap was ook verantwoordelijk voor de opvolging van de 10 proeftuinprojecten en het kennisbeheer. Tegelijk stond het WTCB ook mee in voor de opschaling van de resultaten naar toepassingen in de bredere sector. De beschikbaarheid van de lessons-learned met lopende analyse (kosten, monitoring energie) voor hoger vermelde projecten is na 5 jaar nog onvolledig. WTCB tracht om met de beoogde verlenging van het project Kennisplatform, de gewenste kennisverzameling en lessons learned alsnog scherp te krijgen. Het WTCB voorziet in het kader van BE REELI! ook een specifieke focus op renovatie van appartementen. Het idee is hier om vanuit een diagnose-aanpak en renovatie-oplossingen te komen tot een BE REELI!/WTCB-publicatie.

De Vlaamse renovatiestrategie uit het Renovatiepact is in hoofdlijnen samengesteld uit maatregelen onder vier bouwblokken.

<p><b>Communiceren en sensibiliseren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>De woningpas</u></li> <li>• <u>BENOveren</u></li> <li>• <u>Communicatiecampagnes</u></li> </ul>	<p><b>Adviseren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Het vernieuwde EPC</u></li> <li>• <u>Onafhankelijk energieadvies op maat</u></li> <li>• <u>Collectieve renovatieprojecten</u></li> </ul>
<p><b>Stimuleren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>via de woningfiscaliteit</u></li> <li>• <u>via de energiepremies</u></li> <li>• <u>via de energieleningen</u></li> <li>• <u>via programma's op maat van kwetsbare doelgroepen</u></li> <li>• <u>via de woonpremies</u></li> </ul>	<p><b>Verplichten</b></p> <p>Er bestaan al enkele verplichtingen, zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>dakisolatiennorm</u></li> <li>• <u>glasnorm</u></li> <li>• <u>verplichtingen voor centrale verwarming</u></li> <li>• <u>EPB-eisen bij renovatie</u></li> </ul> <p>En er zijn er nog enkele in voorbereiding.</p>

Voor meer details over de onderliggende maatregelen: <https://www.energiesparen.be/renovatiepact>

Om de renovatiestrategieën van het Vlaamse en het Waalse Gewest versneld te implementeren loopt van 2018 tot 2024 vanuit het Europese LIFE subsidieprogramma voor klimaatactie het BE REEL! project (Belgium Renovates for Energy Efficient Living) onder coördinatie van het VEA. <https://www.be-reel.be/>

De stuurgroep van het Renovatiepact, samengesteld uit impactvolle vertegenwoordigers uit de bouwwereld, het middenveld, de financiële sector en de Vlaamse overheid, vroeg in december 2018 op basis van de vaststelling dat de renovatiegraad onvoldoende aantrekt een duidelijkere politieke stellingname en actiever engagement om de betrokkenheid van alle actoren bij het Renovatiepact op de lange termijn te waarborgen en de renovatiegraad stelselmatig te verhogen. Volgende aandachtspunten werden geformuleerd:

- *De energetische prestatie en algemene woningkwaliteit moet zich veel meer vertalen in de vraag- en verkoopprijzen van woningen, zodat er binnen het woonbudget ruimte vrijkomt voor de uitvoering van energetische renovatiewerken.*
- *Een ingrijpende aanpassing van de woonfiscaliteit in het voordeel van woningen met goede energieprestatie is onafwendbaar voor de oplossing van het financieringsvraagstuk. Hierbij kan de mogelijkheid van objectgebonden financiering zoals die bijvoorbeeld in Nederland wordt uitgetest, worden onderzocht.*
- *Nood aan een doordacht investeringspact met een belangrijk accent op de nood aan capaciteit in de bouwsector.*
- *Banken hebben in een context van verstrengde financieel toezicht nood aan neutrale tools die de banken toelaten de (toekomstige) waarde van een gerenoveerde woning mee te nemen in de bepaling van maximale leenbedragen.*
- *Incentives uitwerken om architecten in een zo vroeg mogelijk stadium van de renovatieplanning te betrekken.*
- *Nog sterker inspelen op de dynamiek die het Burgemeestersconvenant op lokaal niveau aan het teweegbrengen is.*
- *Voldoende oog hebben voor de doelgroepen die het moeilijkst hebben om aan de langetermijndoelstelling te kunnen voldoen (private huurmarkt, ouderen, mede-eigendom...), zonder de ondersteuning voor de andere doelgroepen te sterk af te bouwen.*

Gelet op de vaststelling dat de renovatiegraad voorlopig niet verhoogt, lopen momenteel ook meerdere onderzoeken:

- Onderzoek naar drempels voor woningrenovatie door het Steunpunt Wonen (oplevering voorzien vroege najaar 2019);
- Onderzoek naar de kosten om het hele woningpark te renoveren conform het normenkader uit de Vlaamse Wooncode (Steunpunt Wonen);
- Een onderzoek door VITO naar de kosten om 1) woningen te renoveren tot het niveau van de langetermijndoelstelling 2050 en 2) te voldoen aan de renovatieverplichting uit het ontwerp Energie- en Klimaatplan 2030 (oplevering oktober 2019).

Op 24 april 2019 nam het Vlaams Parlement een resolutie aan betreffende noodzakelijke acties voor een globaal renovatieplan in Vlaanderen. Daarin wordt onder meer aan de Vlaamse Regering gevraagd om:

- Laagdrempelige ontzorgingsinitiatieven op te zetten die renovatieadvies bieden voor elke Vlaming die dat wil, met bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen;
- Een effectiever en eenvoudiger premiebeleid te voeren voor renovatie en energiebesparing;
- De herwerkte renovatiepremie open te stellen voor eigenaar-verhuurders;
- Te onderzoeken hoe met fiscale maatregelen de renovatie van woningen beter kan worden ondersteund.

### 3.2 Woonbeleid

Eén van de pijlers van de Vlaamse Wooncode is de garantie op een kwalitatieve woning. Het kwaliteitsbeleid dat de Vlaamse overheid in dit kader heeft uitgewerkt, stelt dat elke woning moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten op vlak van bouwtechnische kwaliteit, de kwaliteit van de technische installaties, de aanwezigheid van basiscomfort, brandveiligheid, toegankelijkheid en het respect voor de persoonlijke levenssfeer en een minimale oppervlakte van de woongedeelten. De afgelopen jaren werd de Wooncode uitgebreid met gradueel in te voeren normen voor dakisolatie (sinds 2015) en dubbelglas (vanaf 2020).

De Vlaamse Regering gaf op 24 mei 2019 haar definitieve goedkeuring aan het voorontwerp van besluit betreffende de woningkwaliteitsbewaking. Met dit besluit wordt onder andere vanaf 2021 een globale maximale energiescore geïntroduceerd in de technische verslagen waarmee de woningkwaliteit in de toekomst zal worden gecontroleerd. De maximumwaarden zijn na onderzoek van het VITO als volgt vastgesteld:

Type woning	Maximale energiescore EPC
Open bebouwing	600
Halfopen bebouwing	550
Gesloten bebouwing	450
Appartement	400

Deze maximale score zal op zich geen aanleiding geven tot een quotatie op het technisch verslag, maar een score die lager is dan het maximum zal het ontbreken van voldoende dakisolatie of dubbel glas wel kunnen compenseren.

Op 1 februari 2019 is de nieuwe overkoepelende renovatiepremie van start gegaan. De verbeteringspremie verdwijnt en gaat volledig op in de renovatiepremie. De aanpassingspremie voor werken in een woning voor de 65-plusser blijft wel afzonderlijk bestaan. De renovatiepremie is uitsluitend bestemd voor particulieren (natuurlijke personen). Meer bepaald gaat het om particulieren die in de eigen woning-hoofdverblijfplaats werken hebben uitgevoerd (doelgroep “bewoner”), ofwel om particulieren die een woning hebben gerenoveerd om ze te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor of SVK (doelgroep “verhuurder”). De renovatiepremie wordt berekend per categorie van werken (4) en bedraagt 20 % of 30 % van de aanvaarde kostprijs van de werken (exclusief btw, met een maximum per categorie).

Het herziene Woninghuurdecreet bepaalt dat verhuurder en huurder vanaf 2019 overeen kunnen komen dat de huurprijs wordt aangepast na energetische renovatiewerken en dat bij gebrek aan overeenstemming de rechter een herziening kan toestaan als de normale huurwaarde ten gevolge van de investeringen 10% hoger ligt dan de op dat moment geldende huurprijs.

De Vlaamse Regering keurde op 17 mei 2019 definitief een besluit dat de verdere uitwerking en de operationalisering van het sociaal beheersrecht regelt goed. Conform het nieuwe artikel 90 van de Vlaamse Wooncode wordt aan de gemeente het recht verleend om gedurende negen jaar een woning in sociaal beheer te nemen die minstens twee jaar is opgenomen in het leegstandsregister, het register van verwaarloosde gebouwen en woningen of het register van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Concreet houdt dit in dat de gemeente het recht heeft om werken uit te voeren in de woning, en de woning sociaal kan verhuren. In ruil voor de uitoefening van het sociaal beheersrecht ontvangt de woningbezitter een jaarlijkse vergoeding die overeenkomt met de onroerende voorheffing en het eventuele batig saldo op het einde van het beheersrecht.

### Om bestaande sociale woningen energiezuiniger te maken werden recent meerdere initiatieven genomen:

- Kaderbesluit Sociale Huur:
  - o Een energiecorrectie in de huurprijsberekening kan worden toegepast als het verwachte verbruik lager ligt dan het referentie-verbruik.
  - o Regeling voor de berekeningswijze van de vergoeding door de sociale huurders voor de investeringskosten voor de plaatsing van zonnepanelen.
- In 2018 inventariseerde de sociale huisvestingsmaatschappijen hun patrimonium via een beperkte conditiemeting. Op basis daarvan maakten ze een renovatieplanning voor de komende 5 jaar.
- Vanuit het Vlaams Klimaatfonds werd in de periode 2016–2019 jaarlijks 20 miljoen euro voorzien om bijkomend te investeren in de energetische renovatie van sociale huurwoningen. In 2018 werd tijdens de septemberverklaring aangegeven dat er vanuit het Vlaams Klimaatfonds éénmalig 16 miljoen euro bijkomend wordt uitgetrokken. Hiervan werd al een voorafname gedaan van 3 miljoen euro in 2018. Voor 2019 is nog een budget beschikbaar van 13 miljoen euro.

## 4 Ontwerp van Vlaams Energieplan 2021-2030

Op 20 juli 2018 werd het ontwerp van Vlaams Energieplan 2021-2030, onder de vorm van een conceptnota, goedgekeurd. Dit plan vormt samen met het ontwerp van Vlaams Klimaatbeleidsplan 2021-2030, de Vlaamse bijdrage voor het Nationaal Energie- en Klimaatplan 2021-2030 (NEKP).

De belangrijkste maatregelen met betrekking tot woningrenovatie zijn:

- Het stimuleren van vervanging elektrische boiler door warmtepompboiler (waarvoor een premie van 400 euro werd ingevoerd begin 2019)
- Slooppremie  
Voor particulieren is er een tijdelijke premie van 7500 euro ingevoerd voor de afbraak van één of meer gebouwen gelegen in het Vlaamse Gewest en de herbouw van één of meer woningen of een appartementsgebouw die ermee gepaard gaat.
- Renovatieverplichting bij overdracht van een woning vanaf 2021  
Bij een notariële overdracht in volle eigendom van een residentiële woning moeten in de woning uiterlijk 5 jaar na de overdracht, drie van onderstaande zes maatregelen aanwezig zijn.
  - Dakisolatie ( $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ )
  - Muurisolatie ( $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ )
  - Vensters (profielen en beglazing) ( $U_{max} = 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$  en  $U_{glas} = 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ )
  - Vloerisolatie ( $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ )
  - Condensatieketel niet ouder dan 15 jaar of warmtepomp
  - Hernieuwbare energieboiler: warmtepompboiler of zonneboiler

Deze renovatieverplichting zal niet enkel gelden voor de verkoop van residentiële woningen maar ook wanneer een woning verworven wordt door overerving of schenking. Gezien de toenemende vergrijzing (In 2050 zal 50% van de bevolking ouder zijn dan 65 jaar), kan er verwacht worden dat in de komende jaren een groot aandeel van de woningen zal veranderen van eigenaar door overerving of schenking. Omdat het hier vaak om oudere woningen gaat, valt hier heel wat energiebesparingspotentieel te verwachten. De uitvoeringsmodaliteiten voor deze verplichting worden door het VEA uitgewerkt tegen het najaar van 2019. Voorlopig worden daarbij de volgende principes gehanteerd:

- De handhaving verloopt bij voorkeur via het EPC en niet via de woningpas;

- De focus moet liggen op de gebouwschil;
  - Een verstrengingspad is mogelijk/wenselijk, aangezien conformiteit aan deze renovatieverplichting niet gelijk is aan conformiteit met LT doel 2050;
  - Voor appartementen kan gelet op de specifieke beslissingsstructuur van de mede-eigendom, best een specifieke renovatieverplichting worden uitgewerkt;
  - Naast het werken met een lijst van maatregelen is het wenselijk om ook met een te behalen minimum label als alternatieve invulling te werken, gelet op de voordelen die dit biedt voor het creëren van een draagvlak;
  - Vanaf 1 januari 2021 moeten alle notariële overdrachten van volle eigendom van woningen bij het VEA gekend zijn zodat 5 jaar na de datum van de ondertekening van de akte kan worden gecontroleerd of de woning aan de renovatieverplichting voldoet. Fednot is bereid samen te werken zodat de vereiste informatie zo snel mogelijk wordt genotificeerd vanuit NABAN, de authentieke bron van notariële akten.
  - Conformiteit wordt in de periode tussen transactiemoment en 5 jaar daarna periodiek gecontroleerd op basis van de EPC-databank; zo worden onnodige herinneringen aan het adres van de renovatieplichtige vermeden.
  - De sanctie is bij voorkeur een malus in de onroerende voorheffing, die bij aanvang niet te hoog is, maar gradueel verhoogt.
  - Er moeten een aantal uitzonderingen worden bepaald, onder meer erfgoed, overmacht, situaties waarin een grondige renovatie in voorbereiding is,...
  - De financiële ondersteuning kan dezelfde zijn als diegene die geldt voor mensen die los van deze verplichting renoveren.
  - Een hervorming van de vastgoedfiscaliteit die een goede energieprestatie bevoordeelt is wenselijk.
  - Vanaf begin 2020 moet de renovatieverplichting breed bekend worden gemaakt.
- Versnellen vernieuwingsgraad verwarmingsinstallaties  
Op jaarbasis worden in Vlaanderen 90.000 tot 95.000 oude verwarmingsketels vervangen door nieuwe ketels (die sinds september 2015 moeten voldoen aan de Ecodesign-richtlijn). Door striktere controle op de onderhoudsplicht en de rendementseisen kan een bijkomend potentieel voor vervanging van slecht presterende installaties door een condensatieketel of warmtepomp worden benut. Een verplichte (ipv thans vrijwillige) registratie van het onderhoudsattest in de databank van het departement Omgeving lijkt een eerste logische stap.
  - Optimalisatie van de instellingen van bestaande verwarmingsketels op aardgas en stookolie  
Centrale stooktoestellen op gas (aardgas, butaan, propaan) moeten 2-jaarlijks een onderhoudsbeurt krijgen door een erkende technicus, die op stookolie en vaste brandstoffen jaarlijks. Het naar aanleiding daarvan optimaliseren van de instellingen levert een energiebesparing op. In het kader van de uitvoering van het interfederale energiepact wordt ook aan de federale regering gevraagd om het verbod op de verkoop en de plaatsing van stookolieketels te voorzien vanaf 2021.

## 5 Nieuwe actievoorstellen Stroomgroep Energie-efficiëntie Renovatiepact 2.0

Vanuit de hiervoor beschreven stand van zaken, werkte de Stroomgroep Energie-efficiëntie een aantal bijkomende actievoorstellen voor het Renovatiepact 2.0 uit.

### 5.1 Afstemming woningpremies en integratie dienstenaanbod renovatie

Zowel het woonbeleid als het energiebeleid ondersteunen de woningeigenaars met premies, elk via specifieke aanvraagprocedures. Voor de [renovatiepremie](#) gelden voorwaarden op het vlak van onder meer inkomen en ouderdom van de woning. [Premies voor energiebesparing](#) zijn beschikbaar voor ééniëder die investeert in energiebesparende werken voor zover die voldoen aan technische voorwaarden. De bestaande bonussen voor kwetsbare doelgroepen hebben een te beperkt bereik.

Het is niet evident voor de burger om in dat aanbod zijn weg te vinden. De onderlinge afstemming van de premies en de doelgroepen kan hier verbetering brengen. Zo krijgt de burger op basis van uniformere voorwaarden een duidelijker overzicht op het totaal aan mogelijke premies waarop hij voor een combinatie van renovatiemaatregelen recht heeft.

Een integralere benadering met meer afgestemde doelgroepen en verruimde gradatie in de hoogte van de (energie)premies moet ervoor zorgen dat groepen die momenteel niet of te weinig bereikt worden, ook hun woning kunnen renoveren.

#### **Actievoorstel:**

De doelgroepen voor de woon- en energiepremies worden maximaal afgestemd waardoor het principe van variatie in de hoogte van de tussenkomsten uit het woonbeleid wordt uitgebreid naar het energiebeleid. Deze afstemming laat toe dat voor een uitgebreide lijst aan renovatiewerken per doelgroep duidelijk is op welke tussenkomst men voor een maatregel en diverse combinaties ervan recht heeft. De toekenning van een substantiële woningpremie kan best afhankelijk worden gemaakt van een 'renovatiemasterplan. Daarnaast wordt gezamenlijk nagegaan op welke manier een uniek loket voor woon- en energiepremies haalbaar is. Dit impliceert dat de achterliggende dossierbehandelingsstromen en regelgevingen in eerste instantie behouden blijven. Een doorzichtige procedure vereist dat inspanningen worden gedaan om de aanvraagtermijnen, maar ook de gesubsidieerde werken eenduidig worden afgebakend om overlappingsen of tegenstrijdigheden te vermijden.

Ter illustratie kan volgende aanpak inspiratie bieden:

	Cat. 1 (hoogste premie)	Cat. 2	Cat. 3
Woonpremies: eigenaar	<ul style="list-style-type: none"><li>- Inkomensgrens RENO 30%</li><li>- Beschermde afnemers</li><li>- Verhuurders SVK*</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Inkomensgrens RENO 20%</li><li>- Verhuurders niet-SVK*</li></ul>	Geen premie
Energiepremies: alle investeerders	<ul style="list-style-type: none"><li>- Inkomensgrens 30%</li><li>- Beschermde afnemers</li><li>- Verhuurders SVK*</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Inkomensgrens RENO 20%</li><li>- Verhuurders niet-SVK*</li></ul>	Zonder inkomensgrens

Naast adequate ondersteuning hebben veel burgers nood aan kwaliteitsvol advies en begeleiding op maat.

**Actievoorstel:**

Via de integratie van de takenpakketten van energiehuizen, woonloketten (IGS-projecten) en provinciale steunpunten duurzaam bouwen realiseren we een aanbod op maat voor elke kandidaat-renoveerder.

We creëren een pool van opgeleide renovatiecoaches bij intercommunales/woonloketten/energiehuizen/...met als takenpakket:

- Verstrekken van eerstelijns renovatie-advies. Voor maatwerkadvies wordt best beroep gedaan op een pool van architecten met ervaring in BENOvatie.
- Ontzorging voor specifieke doelgroepen (plan van aanpak, opvragen en beoordeling offertes, opvolging werken, oplevering ondersteunen, premies aanvragen, ...).
- Een financieringsvoorstel uitwerken op maat van eigenaar/woning.

Indicatie van de financieringskost: 75.000 euro/jaar/renovatiecoach. Voor een startploeg van 20 energiecoaches is er een jaarlijks budget van 1,5 miljoen euro nodig.

De twee voorgaande actievoorstellen dragen ook bij tot het onder 3.1 vermelde recht op renoveren dat naast ondersteuning en premies ook de ontwikkeling van een divers financieringsaanbod op maat van iedere burger die wil/moet renoveren veronderstelt.

## **5.2 Thermografie inzetten om de langetermijndoelstelling beter te personaliseren**

Heel wat woningeigenaars voelen zich nog onvoldoende aangesproken door de langetermijn renovatiedoelstelling. Zij hebben het gevoel dat hun woning 'in orde' is. Voor een groot deel van de doelgroep moet de langetermijndoelstelling worden gepersonaliseerd om hen aan te zetten tot actie. Op basis de resultaten van een aantal reeds uitgevoerd projecten, is thermografie hiervoor een goed middel gebleken.

Bij Fluvius loopt een initiatief om voor het werkingsgebied thermografische luchtfoto's op te maken. Dit neemt verschillende winters in beslag aangezien de klimatologische voorwaarden zelden perfect zijn. Naar verwachting zal Fluvius nog in 2019 de voorlopig beschikbare gegevens ontsluiten via een publiek toegankelijke website. Doelstelling is om de burgers te sensibiliseren en aan te zetten tot bijkomende energiebesparende maatregelen en/of gedrag.

De intercommunale WVI heeft in kader van een Europees project (See2do) heel wat ervaring opgedaan met gevelscans. Door het energieverlies te tonen, wil men de eigenaars aanzetten om werk te maken van de energetische renovatie van hun woning. Thermografische gevelscans werden opgemaakt met een thermocar onder dezelfde klimatologische voorwaarden als voor een dakenscan (temperatuurverschil tussen binnen en buiten van 15 C°). Op een nacht (18u-2u) kan een thermocar 3000 gevels scannen. De woningeigenaars kunnen de foto's komen ophalen. Essentieel is dat de eigenaar daarbij wat duiding krijgt en beroep kan doen op lokale begeleiding bij de volgende stap (zie voorgaand actievoorstel 5.1. De kostprijs bedraagt minder dan 3 euro per gevel. Voor 3 miljoen gevelscans is een totaalbudget van 9 miljoen euro nodig.

De combinatie van thermografische foto's met een aanbod aan duiding en aansluitende begeleiding bij de uitvoering van energiebesparende renovatiewerken lijkt een interessante en kostenefficiënte piste met een interessant bereik. De combinatie van beschikbare dakenscans en gevelscans maakt de thermische verliezen op laagdrempelige manier duidelijk en laat eenvoudige benchmark toe, die wellicht heel wat mensen mee kan ondersteunen richting renovatiebeslissing.

#### **Actievoorstel:**

Gelet op het belangrijk sensibiliserend effect, realiseren we een fijnmazig aanbod aan thermografische foto's van daken en gevels en bedden het gebruik ervan in in de dienstverlening van lokale dienstverleners rond energierenovatie. Een correcte interpretatie van thermografische beelden door deze dienstverleners wordt daarbij gegarandeerd (via opleiding, handleidingen,...).

Opties voor bredere uitrol van project:

- De thermografische dakenscans van Fluvius ontsluiten.
- Thermocars ter beschikking stellen of aankopen voor het op grote schaal realiseren van gevelscans.
- Call met budget van bijvoorbeeld 2 miljoen euro om eerste reeks thermografische gevelscans te laten uitvoeren.
- Een tool voor de ontsluiting van de thermografische foto's van daken en gevels ter beschikking stellen.
- "Thermocoaches" voorzien of de duiding bij deze foto's inbedden in de werking van de diverse energie- en woonloketten. Zie ook renovatiecoaches in voorgaand actievoorstel.

### **5.3 Herziening van de woonfiscaliteit (o.a.) in functie van langetermijn energieprestatiedoelstellingen**

Zowat 57 % van de hypothecaire kredieten is enkel bestemd voor de aankoop van bestaande woningen. In 2015 bedroeg het totale bedrag voor de fiscale uitgaven voor de woonbonus 1,208 miljard euro. Dit bedrag is dus een belangrijke incentive voor het verwerven van een eigen woning. Een woonbonus die substantiële ondersteuning geeft voor gezinnen die energiezuinig verbouwen, zou Vlaanderen helpen om haar klimaatdoelstellingen te behalen. Bovendien is de financiële return naar de overheid via verhoogde belastinginkomsten die samenhangen met de gerealiseerde renovaties veel groter dan wanneer de woonbonus enkel de aankoop steunt.

#### **Actievoorstel:**

Na het verwerven van een woning zou er een klimaat-/energiebonus kunnen worden toegekend voor een bedrag van 30.000 euro per woning voor het uitvoeren van energetische renovaties. Als voorwaarde voor het blijven behouden van deze klimaat-/energiebonus moet er binnen een welbepaalde termijn een ingrijpende energetische renovatie uitgevoerd worden, met als resultaat een EPC-kernwaarde van 100 of label A. De werken moeten worden uitgevoerd door erkende aannemers.

#### **Alternatief actievoorstel:**

Een integrale herziening van de verschillende onderdelen van de woonfiscaliteit (woonbonus, verkooprecht (registratiebelasting) en de onroerende voorheffing) die meer rekening houdt met de energetische prestatie van de woning kan structureler werken en daardoor nog meer impact hebben.



## 5.4 Banken ondersteunen bij het maken van een betrouwbare inschatting van de energiebesparing in het kader van een renovatie

Banken hebben nood aan tools en data die hen in staat stellen op een eenvoudige en betrouwbare manier een zicht te krijgen op de energiezuinigheid van een woning waarvoor een krediet wordt aangevraagd in het kader van de aankoop, de bouw of de renovatie evenals op de verbetering van de energieprestatie die wordt gerealiseerd bij een grondige renovatie. Op basis daarvan zouden ze onder meer kunnen bepalen welke extra leencapaciteit een huishouden zou kunnen hebben gelet op de structureel vermeden energiekosten, of zouden ze de consument in het kader van het krediet bepaalde voordelen kunnen toekennen voor de aankoop/bouw van energiezuinige woningen en voor een renovatie waarmee een substantiële verbetering van de energieprestatie wordt gerealiseerd. Het VEA en Febelfin zijn hierover gesprekken aangegaan onder meer met het oog op een voorwaardelijke toegang tot een database met EPC-gegevens. De Vlaamse Confederatie Bouw heeft tevens met een vergelijkbaar doel de ReCalculator-tool ontwikkeld.

### Actievoorstel:

Samen met Febelfin selecteren we welke tool/data banken nodig hebben om via simulaties, scenario's, bouwplannen,..., te bepalen welke extra leencapaciteit of voordeel op het aangegane krediet eventueel door de kredietgever kan worden toegekend aan eigenaars die bij renovatie een substantieel verbeterde energiebesparing realiseren. Die tool/data wordt dan uitgewerkt en ter beschikking gesteld van alle banken. Bij deze ontwikkeling wordt maximaal beroep gedaan op het aanbod aan bestaande tools.

## 5.5 Verplichte opmaak EPC voor alle woningen

Een grotere impact van de energieprestatie op de verkoopprijs en de waarde van een woning komt de renovatiestrategie ten goede: een lagere verkoopprijs van slecht presterende woningen betekent meer renovatiebudget en de combinatie van het perspectief op een verhoogde waarde van een goed presterende woning met lagere operationele kosten is een aanlokkelijke driver voor renovatie.

De KUL onderzocht het effect van het EPC en de energetische kenmerken op de verkoopprijs van woningen in Vlaanderen. Woonhuizen met een EPC score tussen 100 kWh/m<sup>2</sup> en 199 kWh/m<sup>2</sup> (label B) worden verkocht aan een prijs die gemiddeld 10,9% hoger ligt dan vergelijkbare woningen met een EPC score tussen 400 kWh/m<sup>2</sup> en 499 kWh/m<sup>2</sup> (label E). Deze woonhuizen worden bovendien gemiddeld 25% sneller verkocht. Bij appartementen is het prijseffect minder groot en het effect op de verkooptijd niet statistisch significant. De verwachting is dat dit effect zal toenemen.

Het vernieuwde EPC, met het renovatieadvies 2050 met indicatieve kostprijnschatting, kan ook buiten de context van een verkoop of verhuring, een krachtig beleidsinstrument vormen dat een sterke impuls kan geven voor de verhoging van de renovatiegraad. Via een versnelde verplichte uitrol van EPC, los van verkoop/verhuur, beschikt op termijn elke woning over een renovatieadvies en masterplan richting de langetermijndoelstelling 2050<sup>2</sup>. Ook in functie van beleidsvoorbereiding en -

---

<sup>2</sup> Op 1 april 2019 In het Vlaamse Gewest waren er in het Vlaamse Gewest 1.075.029 geldige EPC's op een totaal van ruim 3 miljoen wooneenheden. Van de 155.000 sociale woningen beschikken er ongeveer 60.000 over een EPC

evaluatie levert dit een accurater en vollediger beeld van de energetische prestatie van het woningbestand. De evolutie richting label A kan dan voorts via de woningpas worden opgevolgd.

De bankensector ziet het EPC als een belangrijk instrument om er hypothecaire renovatiekredieten aan te koppelen. Een verbetering van het EPC met bijvoorbeeld 30% binnen een vooropgestelde termijn kan dan leiden tot gunstigere kredietvoorwaarden. De bewijslast zou in het EPC kunnen liggen, hetgeen de bank vrijstelt van controle van facturen.

Ter inspiratie: het ontwerp van renovatiestrategie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vermeldt de geplande invoering van een algemene verplichting voor de opmaak van een EPC voor alle woningen in 2025. Vervolgens moeten de eigenaars in de periode 2025-2050 minstens elke 5 jaar één van de in het EPC geadviseerde maatregelen uitvoeren.

#### **Actievoorstel:**

De huidige EPC-verplichting bij verkoop en verhuur van residentiële gebouwen wordt stapsgewijs uitgebreid, bijvoorbeeld als volgt:

- Tegen 2025: alle woningen met te bepalen bouwjaar (voor 1945/1970?).
- Tegen 2027: alle sociale woningen.
- Tegen 2030: alle woningen met vergunningsaanvraag voor 2006 (invoering van EPB).

Er kan daarbij worden bepaald of een financiële ondersteuning wenselijk is.

## **5.6 Een kalender vastleggen voor de aanscherping van de renovatieverplichting**

Om tegen 2050 de langetermijndoelstelling te realiseren, is een aanscherping van de voorgestelde renovatieverplichting noodzakelijk.

#### **Actievoorstel:**

Na positieve evaluatie van de implementatie van de renovatieverplichting opgenomen in het ontwerp van Vlaams Energieplan 2030 en mits de studie van het VITO (zie 3.1) bevestigt dat deze renovatieverplichting gemiddeld overeenkomt met een label D, wordt zo spoedig mogelijk het aanscherpingspad voor de renovatieverplichting vastgelegd zodat de woningeigenaars hiermee rekening kunnen houden bij hun renovatieplanning. Een mogelijk aanscherpingspad kan er als volgt uitzien:

- Voor notariële overdrachten in volle eigendom vanaf 2028 uiterlijk na 5 jaar label C.
- Voor notariële overdrachten in volle eigendom vanaf 2035 uiterlijk na 5 jaar label B.
- Voor notariële overdrachten in volle eigendom vanaf 2045 uiterlijk na 5 jaar label A.

De aanscherping van deze renovatieverplichting moet op termijn worden geflankeerd door een verplicht EPC met geoptimaliseerde renovatie-aanbevelingen en een aanscherpingspad voor het minimaal te behalen label. Het pad van de renovatieverplichting zou dan iets vooruitlopen op het algemeen pad.

## **5.7 Collectieve renovatie van appartementen stimuleren**

Zoals blijkt uit de proeftuinprojecten vermeld onder 3.1 zijn er ondanks wat experimenten voornamelijk geen wonderoplossingen voor de collectieve aanpak van renovatie.

Ook coöperaties zetten sinds kort met het Interreg project RHEDCOOP - Renovatie en Hernieuwbare Energie Diensten via COÖPeraties - projectmatig in op een dienstverlening voor collectieve renovatie.

Met de [burenpremie](#) wordt sinds oktober 2017 werk gemaakt van het bundelen van de vraag waarbij een projectpromotor er voor zorgt dat de werken efficiënter, vlotter, kwaliteitsvoller en goedkoper kunnen worden uitgevoerd. Deze maatregel lijkt vooral voor appartementen goed aan te slaan onder de huidige voorwaarden. Het samenbrengen van individuele eigenaars van woningen die op hetzelfde moment willen/kunnen renoveren blijkt geen sinecure. Het werken met standaard renovatiepakketten, zoals onder meer in Frankrijk en Nederland met succes wordt toegepast, verdient nader onderzoek.

Naast de mogelijke collectieve renovatie van individuele woningen vormen appartementsgebouwen per definitie omgevingen waarin een collectieve renovatie aan de orde is. Vooral in de steden werden in de jaren 1960-70 massaal middelgrote en grote appartementsgebouwen opgetrokken die nu vaak aan grondige renovatie en verhoging van de energie-efficiëntie toe zijn. Het juridisch statuut van gebouwen in mede-eigendom (beslissingen bij meerderheden) vergt een specifieke aanpak voor renovatie waar de bestaande beleidsinstrumenten onvoldoende op aansluiten.

Het ACE Retrofit project waarin de stad Antwerpen met een aantal buitenlandse partners de renovatie van appartementsgebouwen wil versnellen, is inspirerend. Doelstelling: via een [masterplan Benovatie](#) de VME en syndicus begeleiden bij renovatie van grote appartementsgebouwen.

Het Masterplan bevat verschillende scenario's:

- Herstelling om het gebouw te conformeren aan wettelijke verplichtingen voor veiligheid, comfort (elektriciteit, Wooncode, liften, brandveiligheid, asbest, gebouwschil, technische leidingen,...)
- Duurzame langetermijnvisie: energiebesparende renovatie inclusief hernieuwbare energie
  - o E90 (huidige norm ingrijpende renovatie woongebouwen)
  - o E60 (lange termijnambitie Vlaanderen 2050)

Een financiële analyse vergelijkt de verschillende scenario's: totale investeringskost, jaarlijkse energiebesparing, totale onderhoudskost op 20 jaar, vastgoedwaard voor en na. Antwerpen biedt voor de opmaak van een Masterplan Benovatie door een Benovatiecoach en experts (via bestek aan te duiden) een premie aan (50% studiekosten, max 7.500 euro). Een analyse van de staat van het gebouw en een meerjarenplanning worden opgemaakt.

**Actievoorstel:**

We voeren een Vlaamse premie voor het opmaken van een Masterplan BENOvatie van appartementsgebouwen in, met inbegrip van de uitwerking van een visie op de uitfasering ervan.

**Actievoorstel:**

Om private financiering van diepgaande renovatie in appartementsgebouwen te stimuleren, wordt een gewestelijk waarborgfonds opgericht zodat het aanbod van nieuwe financieringsmodellen voor VME's (zonder hypothecaire waarborg) wordt gestimuleerd en de risico's beter worden gedekt.

**Actievoorstel:**

Opbouwen van een renovatiefonds voor collectieve renovatie van appartementsgebouwen.

Als hefboom voor externe financiering kan een vaste jaarlijkse bijdrage van de Vlaamse overheid aan dit Renovatiefonds worden voorzien.

## 5.8 Voldoende capaciteit in de bouwsector garanderen

Bouwbedrijven vinden met moeite nieuwe werknemers. De lokale arbeidsreserve is absoluut onvoldoende om de renovatiegraad op te krikken van minder dan 1 naar de 3 procent die noodzakelijk is om het woningpark tegen 2050 te renoveren. Het gebrek aan capaciteit in de bouwsector vormt een zware rem op de implementatie van de renovatiestrategie. De media maakte recent ook melding van oplopende wachttijden en schaarste aan bouwmaterialen.

Het structureel overleg tussen de Vlaamse Regering en de brede bouwsector verloopt in het kader van Vlaams bouwoverlegcomité (VBOC) dat jaarlijks wordt georganiseerd. Op dit overlegorgaan worden alle aangelegenheden besproken die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met de bouwsector en die tot de bevoegdheid behoren van de Vlaamse Regering. Het VBOC moet ook worden geraadpleegd als Vlaamse ministers nieuwe initiatieven willen nemen die védragende gevolgen kunnen hebben voor de bouwsector. De voorbereiding van het VBOC verloopt via een gezamenlijke werkgroep met vertegenwoordigers van de Vlaamse overheid en de sociale partners van de bouwsector. De agenda en standpuntbepaling komt vooraf op de Vlaamse Regering.

### **Actievoorstel:**

Op het niveau van het Vlaams Bouwoverlegcomité wordt een globaal tewerkstellingsplan in de bouw opgezet in samenwerking met o.a. Onderwijs, VDAB, Syntra, de bouwsector,... met doelstellingen op het vlak van:

- analyse van het verwachte tekort aan capaciteit in de bouwsector;
- verhoogde instroom in het bouwonderwijs;
- verhoogde instroom van diverse profielen, waaronder techniekers en installateurs duurzame energie;
- verhoogd en verbreed aanbod van beroepsgerichte bouwopleiding bij VDAB en Syntra;
- uitbreiding van het aanbod van leren op de werkvloer (oa duaal leren) met geïntegreerde kwaliteitsbewaking;
- aantrekkelijker maken van de (arbeidsvoorwaarden in de) bouwberoepen;
- de ontwikkeling van een visie op de tewerkstelling van buitenlandse werkkrachten;
- onderzoek naar instroomkanalen voor meer tewerkstelling in de bouwsector;
- ontwikkelen van efficiëntere en minder arbeidsintensieve bouwtechnieken voor energetische renovatie.

Deze aanbeveling werd ook geformuleerd door de stuurgroep van het Renovatiepact.

## 5.9 Publiek-privaat rollend renovatiefonds

De beoogde drastische verhoging van de renovatiegraad vergroot de nood bij eigenaars aan externe en voor iedereen toegankelijke financiering van de hoge renovatiekost. In de context van opnieuw aantrekkende rentes kan een publiek-privaat rollend fonds een interessante tool zijn om de financieringsbehoefte laagdrempelig in te vullen. Een overheidsgarantie kan daarbij een hefboom vormen voor het aantrekken van privaat kapitaal. Het in 2014 opgerichte Nederlandse Nationaal Energiebespaarfonds vertaalde deze principes met succes in de praktijk en biedt wellicht nuttige inspiratie (<http://www.energiebespaarlening.nl/>). Het Departement Omgeving heeft in 2019 een beleidsvoorbereidende studie aanbesteed rond het thema gemengde financiering waarvan de resultaten eind 2019 worden verwacht.

**Actievoorstel:**

We werken een beleidsvoorstel uit voor de realisatie van een publiek-privaat rollend fonds voor renovatie.

Een in dat kader mee in beschouwing te nemen optie is om bij gezinnen die voldoende kapitaalkrachtig zijn, te focussen op het activeren van spaargelden. Voor kwetsbare doelgroepen bestaat reeds de Energielening, die verder kan worden uitgebouwd.

**5.10 Projecten met energieconsulenten Renovatiepact 2.0**

Binnen het Vlaamse energiebeleid worden sinds 2006 gesubsidieerde projecten met energieconsulenten gerealiseerd ter ondersteuning van centrale doelstellingen van het energiebeleid. De idee daarbij was dat organisaties uit het middenveld en beroepsfederaties hun leden gericht en actiever kunnen bereiken dan met algemene communicatie en sensibilisering mogelijk is. Vanaf 2010 worden deze subsidies toegekend binnen de klijntijnen van een semi-gereguleerd subsidiekader bepaald in het Energiebesluit. Zo werden meerdere calls gelanceerd waarmee voor de doelgroepen bedrijven, bouwprofessionals (aannemers en architecten) en burgers (waaronder ook kwetsbare gezinnen en ouderen) subsidies voor energieconsulenten aan niet-commerciële instellingen werden toegekend. Eind 2019 loopt een aantal projecten voor de doelgroep bouwprofessionals en gezinnen af. Enkel voor de doelgroep gezinnen in energiearmoede lopen er vijf projecten verder (2019-2021).

**Actievoorstel:**

De bouwprofessionals, het middenveld en de gezinnen spelen een faciliterende rol in de realisatie van de langetermijndoelstellingen 2050. Gelet op de mogelijke meerwaarde van de verschillende types energieconsulenten, wordt voorgesteld om het instrument van gesubsidieerde energieconsulenten ook in de toekomst verder in te zetten.

We schrijven op regelmatige basis calls uit voor projecten met energieconsulenten voor cruciale thema's en specifieke uitdagingen gelinkt aan het Renovatiepact 2.0. We mikken daarbij op een zo concreet mogelijke impact op het verhogen van de renovatiegraad. Ook het potentieel voor het opschalen van projectresultaten en de ontwikkeling van breed inzetbare methodieken of tools kunnen daarbij meer gewicht krijgen. Hierdoor ontstaat er meer variatie in de scope en/of de looptijd en kunnen we evolueren naar een breed en weloverwogen projectprogramma met resultaatgerichte doelen.

Raming kostprijs: indicatieve financieringskost van 75.000 euro/jaar/energieconsulent.

Voor de inzet van 18 energieconsulenten ramen we de kost 1,35 miljoen euro per jaar.