

# Woondag

26 oktober 2023

Aalst

#VVSGwoondag



**VVSG**



Stad Aalst

#VVSGwoondag

# Renovatieversnelling voor appartementen

Antoon Soete, Wattson





**LIFE IP CA 2016 BE-REEL!**  
With the contribution of the LIFE financial  
instrument of the European Union



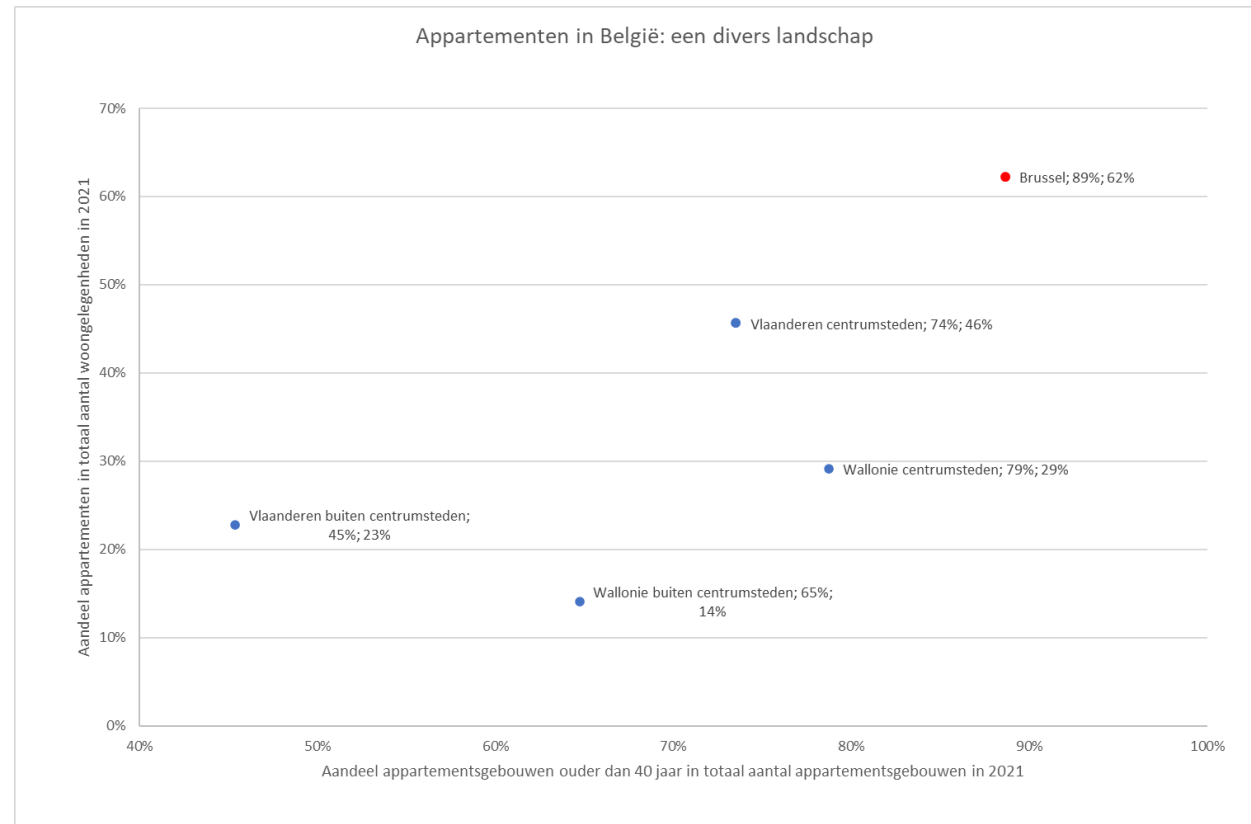
**wattson**

# Verduurzamen van appartementsgebouwen

Eindconclusies en aanbevelingen  
Antoon Soete, [Antoon.soete@wattson.be](mailto:Antoon.soete@wattson.be)

Woondag 2023 – VVSG - Aalst  
26/10/2023

# In BHG en Vlaamse/Waalse centrumsteden is er veel potentieel voor en nood aan appartementenrenovatie



# Weinig aanknopingspunten bij bewoners – grotendeel huurders als bij eigenaars

- Bewoners zijn vooral huurders en hebben vaak een kwetsbaar socio-economisch profiel (alleenstaand, lagere inkomensklassen, vaker ziek, werkloos)
- Eigendom zit sterk verspreid bij particuliere eigenaars
- Weinig professionele partijen actief dit in tegenstelling tot bv. Nederland waar 2/3 van de verhuur voor rekening is van erg grote woningcorporaties

# Business case zorgcentrum is er.

- Opbrengsten (HOOG)
  - Hoog/continu energieverbruik door gebouw/gedrag gebruikers
  - Investerings: focus op energiebesparende maatregelen in technieken en HE
  - Hernieuwbare energie maximaal te valoriseren (hoge opportuniteitskost)
- Kosten (LAAG)
  - Kort aanlooptraject (professionele tegenpartij met kennis van zaken en besef belang duurzaamheid)
  - Split-incentive speelt quasi niet: erfpacht op 29 jaar
  - Geen achterstallig onderhoud

Business case op 10 jaar mogelijk met een project IRR van > 6+, pakketten van 2 miljoen euro mogelijk -> projectfinanciering is een optie

# Business case appartementrenovatie is veel moeilijker

- Opbrengsten (LAAG)
  - Beperkt/variabel energieverbruik door gebouw/gedrag gebruikers
  - Investerings: focus op technieken EN schilmaatregelen
  - Hernieuwbare energie beperkt valoriseerbaar
- Kosten (HOOG)
  - Lang aanlooptraject (VME niet professionele tegenpartij met beperkte kennis van zaken en beperkt besef belang duurzaamheid)
  - Split-incentive speelt wel: veel verhuur, typische woonhuur 3/6/9
  - Vaak veel achterstallig onderhoud

Business case op 20/30 jaar mogelijk met een project IRR van < 3%, -> projectfinanciering is geen optie

# 14 cases tonen de belang van een trekkende partij, nood aan extra inkomstenstromen in aanloop/realisatie & financiering op maat

Nr	Case	Locatie	Regio	Trekkende partij	Financiering	Extra inkomsten	Technologie	Status
1	Marius Renard	Anderlecht	BHG	gedreven syndicus	Derde partij voor WKK in ruil voor WKC	Energiedelen	PV, WKK / stookplaats	deels gerealiseerd, deels in uitvoering
2	Zilvermeeuw	Knokke-Heist	VL	syndicus/immo		Optopping	totaalrenovatie	gerealiseerd
3	Leeuwerikenveld	Leuven	VL	syndicus/bewoner	EC-subsidie aanloopkosten		gevel / stookplaats	gerealiseerd
4	San Siro	Brugge	VL	één bewoner	nvt	Energiedelen	PV	niet gerealiseerd
5	Fortlaan	Gent	VL	energiecentrale/Wattson	EC-subsidie aanloopkosten/VME-lening		gevel / stookplaats	studiefase
6	C-Real	Genk	VL	C-real	EC-subsidie aanloopkosten/VME-lening		gevel / stookplaats	studiefase
7	Le Neuilly	Oostende	VL	Bast/Renotec/Wattson	Provinciale subsidie aanloopkosten		gevel / stookplaats	studiefase
8	La Sambrienne	Charleroi	Wal	Renowatt	Green Deal middelen		gevel / stookplaats	nog niet gerealiseerd
9	Beauvent	Oostende	VL	Beauvent	Beauvent	indirect call groene warmte	stookplaats	gerealiseerd
10	Tabora	Namen	Wal	1 eigenaar	Eigen financiering		gevel / stookplaats / PV	in uitvoering
11	Trema	Gent	VI	TREMA	Tussenkost VEKA in de masterplanstudie		gevel, stookplaats, ...	studiefase/uitvoering
12	CLT	Brussel	BHG	Promotor/SVK	Derde partij/lokaal bestuur		gevel / stookplaats	studiefase
13	Agaat	Leiden	Ned	Onafhankelijke partij	Eigen financiering door corporatie		gevel / stookplaats / PV	gerealiseerd
14	VVE	Zeist	Ned	gedreven eigenaren, deel VVE	VVE-lening		gevel / PV / ventilatie	gerealiseerd





# Normering wordt in de drie regio's aangescherpt, veralgemeende koppeling EPC & minimum eisen, vooralsnog op niveau individueel appartement

Normering		
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vanaf 2026 moeten alle woningen over een EPB -certificaat beschikken. Dit certificaat zal een lijst van 5 prioritare maatregelen bevatten die binnen de 5 jaar moeten worden uitgevoerd.</li> <li>Voorts wordt een minimum EPB -peil opgelegd. Gebouwen met een huidig EPB -peil van F &amp; G moeten uiterlijk in 2033 een EPB halen van E. In 2043 wordt dit minimum peil verstrengd: alle gebouwen met label D &amp; E moeten in de komende 5 jaar een C -label halen.</li> <li><i>Voor appartementsgebouwen bestaat er momenteel nog geen specifieke regeling voor wat betreft de gemeenschappelijke delen .</i></li> <li>In het Brussels plan Lucht -Klimaat-Energie van 2023 staat wel vermeld dat in de komende jaren een regeling wordt uitgewerkt waarbij de VME een EPB-expert moet aanstellen om de collectieve delen te analyseren. Deze analyse dient dan als input voor de opmaak van de individuele EPB's. Deze expert moet ook de nog ontbrekende individuele EPB's opmaken en tot slot een syntheseverslag met daarin voorstel tot renovatie van de gemeenschappelijke delen zodat appartementen met een slecht label hun label kunnen verbeteren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sinds 1 januari 2023 is er een renovatieverplichting voor vastgoed dat van eigenaar wisselt. Binnen een termijn van 5 jaar moet minimaal een EPC -score D worden behaald.</li> <li>Naar 2050 toe wordt de vereiste minimumscore aangescherpt, cf. in 2028 wordt dit C.</li> <li>Deze maatregel geldt ook voor appartementen, alleen krijgt men wat meer tijd om naar B te schakelen (in 2040 waar voor eengezinswoningen dit reeds in 2035 wordt geëist.</li> <li><i>Knelpunt bij appartementen is dat, om het EPC-peil te verbeteren, men vaak aangewezen is op ingrepen in de collectieve delen (cf. gevel, dak, collectieve stookplaats, PV,...). De koppeling van de renovatieverplichting met een wissel in eigenaarschap zit hier in de weg.</i></li> <li>Sinds 2022 moeten appartementsgebouwen een EPC gemeenschappelijke delen laten opmaken. Dit EPC dient als input voor de individuele EPC's. Dergelijke EPC bevat interessante informatie voor de opmaak van een MJOP.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In het plan Lucht -Klimaat-Energie van 2023 staat onder meer dat vanaf 1 juli 2026 elk gebouw dat van eigenaar wisselt een energiescore van D moet halen binnen de 5 jaar na deze datum. Net zoals in de andere 2 regio's wordt deze minimum eis verder aangescherpt over de jaren heen, cf. vanaf 1 juli 2031 bedraagt deze minimum score C. In de regelgeving zijn wel een aantal uitzonderingen voorzien (cf. erfgoed).</li> <li><i>Net zoals in Vlaanderen is de koppeling van de minimum eis aan de wissel van eigenaarschap een knelpunt in appartementsgebouwen. Het is immers erg uitzonderlijk dat alle eigenaars op hetzelfde moment hun appartement verkopen.</i></li> <li>Het Waals gewest voorzien ook in een EPC voor de collectieve delen, weliswaar beperkt voor gebouwen met een gemeenschappelijke stookplaats, ventilatie, PV). Deze aanpak gaat dus minder ver dan het EPC gemeenschappelijke delen in Vlaanderen waar ook schilmaatregelen worden meegenomen.</li> </ul>

# Inzetten op aanlooptraject naar investeringen wordt de norm, concrete invulling verschillend in de gewesten & zeker niet stoppen wanneer het begint

OSS		
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sinds 2006 is er een facilitator Duurzame gebouwen actief waar professionals in de bouwsector maar ook mede - eigendommen/syndici (&gt;6) een beroep op kunnen doen. Deze dienstverlening is gratis en de ondersteuning kan in elke fase van het project worden aangevraagd in zoverre het om duurzaam bouwen gaat.</li> <li>Vanaf 2021 werd de dienstverlening uitgebreid met een uniek loket voor de energetische renovatie van mede-eigendommen. Zowel technische als specialisten in sociale dialoog kunnen worden ingezet. De ondersteuning beperkt zich niet tot de start van een project maar ook tijdens de uitvoering van de werken (cf. review offertes).</li> <li>Voor de kleinere appartementsgebouwen (&lt;=6) en/of gebouwen waar wordt gewerkt met een vrijwillige syndicus is er Homegrade. Deze OSS is een light versie van bovenstaande en focust vooral op het aanleveren van informatie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Vlaanderen functioneren de <i>Energiehuizen</i> als laagdrempelige aanspreekpunten. Deze staan zowel open voor particulieren als voor VME's.</li> <li>Deze Energiehuizen staan ook in voor de procedurele afhandeling van subsidies en VME - leningen onder de koepel van de MijnVerbouwen .</li> <li>Gelet op de veelheid van mogelijke partijen die vanuit een appartementsgebouw (cf. syndicus, VME, individuele eigenaars) is een goed CRM - systeem cruciaal om status op te volgen.</li> <li>Sinds 2023 kunnen VME's nu ook een <i>masterplanstudie</i> laten uitvoeren door ingenieursbureaus die werden erkend door het VEKA. Een tegemoetkoming van maximaal 12.000 euro van de studiekosten en maximaal 60% van de totale studiekost is mogelijk.</li> <li>De VME's kunnen daarnaast ook beroep doen op een "<i>energiecoach collectieve renovatie</i>". Deze coaches staan de VME o.a. bij in hun interactie met de studie bureaus.</li> <li><i>De ondersteuning van de VME's binnen het kader van de masterplanstudie stopt wel bij de start van der renovatiewerken .</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Wallonië zijn er 16 <i>Guichets Energie Wallonie</i> en ook nog eens 9 <i>Permancences Info-Conseils</i> die opereren als laagdrempelig aanspreekpunt. Ook VME's en syndici kunnen daar informatie bekomen.</li> <li>Het Waals gewest biedt ook een <i>quickscan</i> aan. Dit is een tool die kan worden gebruikt om snel een overzicht te krijgen van welke maatregelen het meest aangewezen zijn voor de renovatie van een gebouw. Deze tool is vooralsnog gefocust op eengezinswoningen. <i>Appartementsgebouwen zijn momenteel nog niet voorzien .</i></li> <li>Een belangrijke schakel in het Waalse renovatiebeleid vormen de <i>erkende auditeurs</i> die een belangrijke rol opnemen bij de toekenning van de renovatiesubsidies. Op dit ogenblik zijn er een 600 -tal auditeurs erkend. Er is grote vraag naar deze auditeurs waardoor er soms sprake is van <i>stevige wachttijden</i> . Recent werden door het Waals gewest ook een aantal premies gelanceerd waarvoor men niet langer een beroep moet doen op een auditeur om in aanmerking te komen voor ondersteuning.</li> </ul>

# Premies houden slechts in beperkte mate rekening met het zwak socio-economisch profiel van appartementsbewoners

Premies		
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest
<ul style="list-style-type: none"> <li>In het BHG bestaat er sinds kort ook een geïntegreerd premiesysteem – <i>Renolution</i>.</li> <li>Dit systeem staat ook open voor VME's/syndici.</li> <li>De ondersteuning is inkomensgerelateerd en <i>VME's worden ingeschaald in inkomensklasse II</i> wat gelijkstaat aan een gezamenlijk belastbaar inkomen dat ligt tussen de 41.300 en 82.400 euro. Concreet vertaalt zich dit in <i>relatief hoge subsidies</i> in vergelijking met de andere 2 gewesten.</li> <li>Bovendien kunnen eigenaars van het appartementsgebouw uit inkomensklasse I (&lt; 41.300 euro) een bijkomende premie -aanvraag indienen (beperkt tot 750 euro).</li> <li>Belangrijk is dat er een <i>maximum steunvolume voor VME's is bepaald: 200.000 euro</i>. Van zodra dit maximum is bereikt, kunnen gedurende 10 jaar geen nieuwe aanvragen meer worden ingediend. Voor middelgrote tot grote appartementsgebouwen is dit plafond een knelpunt gelet op de grote investeringen die moeten worden uitgevoerd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Vlaanderen werd recent een stevige vereenvoudiging doorgevoerd waarbij verschillende premiestelsels werden geïntegreerd onder <i>MijnVerbouwpremie</i>. De omvang van de subsidies is inkomensgerelateerd: relatief lage inkomens krijgen een hogere tegemoetkoming.</li> <li><i>VME's</i> komen eveneens in aanmerking maar belangrijk hierbij is dat de ondersteuning in dergelijk geval wordt <i>gelijkgesteld aan deze van de hoogste inkomensklasse</i>.</li> <li>Recent is er wel een <i>bijsturing</i> doorgevoerd. Particulieren kunnen in de toekomst ook subsidie aanvragen voor VME-gerelateerde investeringen waarbij de ondersteuning dan gekoppeld is aan de eigen inkomensklasse. Deze bijsturing zal normaliter najaar 2023/begin 2024 in voege treden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dossiers kunnen in Wallonië pas worden ingediend na een <i>audit door een erkende auditeur</i>. Deze auditeur maakt een renovatieplan op, de vereiste werken oplist en ook chronologie voorstellen die best wordt gevolgd om finaal een energielabel A te kunnen behalen.</li> <li>Steun is ook in Wallonië inkomensgerelateerd. Er worden 6 klassen voorzien.</li> <li><i>VME's</i> komen ook in aanmerking maar worden <i>gelijkgesteld aan de hoogste inkomenscategorie</i> en krijgen dus de laagste ondersteuning.</li> <li>Recent werden een aantal steunregimes gelanceerd waarvoor de verplichte audit niet langer vereist is. Het betreft de "Petits travaux sans audit logement" die voornamelijk focust op dakisolatie en een groot aantal kleinere werken (kost mag maximaal 6.000 euro bedragen). Voor dakisolatie is het een ondersteuning per m2 maar zonder beperking.</li> <li>Daarnaast is er ook een premie voor de vervanging van verwarmingstoestellen. Belangrijk daarbij dat hier geen leeftijdsgrens wordt opgelegd (normaliter min. 15 jaar oud).</li> </ul>

# Gewesten bieden allemaal VME-leningen aan maar de devil zit hem in de details

Financiering		
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest
<ul style="list-style-type: none"> <li>In het Brussels Lucht -Klimaat-Energieplan van 2023 wordt aangekondigd dat het Ecoreno-krediet van het Brussels woningfonds zal worden uitgebreid naar de doelgroep van de VME's. De concrete modaliteiten zijn op dit ogenblik nog niet gekend.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vlaanderen heeft binnen de MijnVerbouwlening ook een luik uitgewerkt voor VME's.</li> <li>VME's kunnen een lening afsluiten aan een <i>intrestpercentage van momenteel 2,5%</i>, wat een stuk onder de huidige marktrente is. <i>Per appartementsgebouw kan er 65.000 worden geleend, te verhogen met 25.000 euro per appartement.</i> De looptijd kan <i>maximaal 25 jaar</i> bedragen.</li> <li><i>De lening moet door alle eigenaars worden opgenomen.</i></li> <li>Een <i>kredietverzekering</i> wordt niet expliciet gevraagd maar aangezien de Energiehuizen finaal verantwoordelijk zijn voor de terugbetaling is dit toch een stevig knelpunt.</li> <li>Recent werd door de Vlaamse regering een wijziging doorgevoerd die erin bestaat dat eigenaars hun <i>eigen MijnVerbouwlening ook zullen kunnen gebruiken om VME-investeringen te financieren</i>. Deze bijsturing is vanaf eind 2023/begin 2024 van kracht.</li> <li>Let wel, de Mijnverbouwlening is gekoppeld aan het belastbaar inkomen. Personen met een inkomen &gt; 74.060 euro komen niet in aanmerking.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het Waals gewest stelt een leningfaciliteit – Rénoprêt - ter beschikking voor de verduurzaming van gebouwen en die ook open staat voor VME's. De lening wordt aangeboden via het Fonds de Logement des Familles Nombreuses de Wallonie.</li> <li>VME's kunnen een <i>lening afsluiten aan 0% gedurende 30 jaar</i>. De omvang bedraagt 60.000 euro per appartement met een maximum van 500.000 euro per VME.</li> <li><i>Het is niet noodzakelijk dat alle eigenaars van de lening gebruik maken.</i></li> <li>Er is geen verplichting tot het onderschrijven van een <i>kredietverzekering</i> tenzij dit wordt opgelegd door het Fonds.</li> <li><i>Belangrijk is dat minstens 50% van de gezinnen die deel uitmaken van de VME een belastbaar inkomen hebben dat lager is dan 97.700 euro/jaar.</i></li> <li>Minstens 50% van het gebouw moet huisvesting als bestemming hebben.</li> <li><i>Niet enkel energiebesparende investeringen maar ook werken ter verbetering van comfort, veiligheid, aanpassingen voor een handicap komen in aanmerking.</i></li> </ul>

# Alles kan nog beter en werk voor elk beleidsniveau, afstemmen instrumenten belangrijk

Nr	Maatregel	Wie?	Belang
<b>1</b>	<b>Normering</b>		
1,1	Representatief reservefonds	federaal	Medium
1,2	Kwalitatief MJOP	federaal	Hoog
1,3	Realistische meerderheden binnen VME voor renovatieprojecten	federaal	Medium
1,4	EPC Verstengingspad op maat van appartementsgebouwen	regionaal	Hoog
1,5	Lokale regelgeving afoetsen op de mogelijke impact op energierenovaties van woningen en appartementsgebouwen in het bijzonder	lokaal	Hoog
1,6	Toekomstgerichte visie inzake optopping appartementsgebouwen	lokaal	Medium
1,7	Toekomstgerichte regelgeving voor nieuwbouwappartementen	lokaal	Medium
<b>2</b>	<b>OSS</b>		
2,1	Hou scope van het studiewerk onder controle (gewesten)	regionaal	Medium
2,2	Facilitatie gedurende het ganse renovatietraject	regionaal/lokaal	Medium
2,3	CRM-systemen zijn cruciaal voor complexe renovatieprojecten en dus appartementsgebouwen met erg veel stakeholders	regionaal/lokaal	Hoog
2,4	Vergeet de sociale skills niet in een facilitatietraject	regionaal/lokaal	Hoog
2,5	Virtuele tools op maat van appartementsgebouwen	regionaal	Hoog
2,6	Ondersteunend kader voor derde partijen, ESCO's in het bijzonder	regionaal	Medium
<b>3</b>	<b>Premies</b>		
3,1	Premies voor VME's gelijkstellen aan de laagste inkomensklasse	regionaal	Hoog
3,2	Achterstallig onderhoud niet vergeten	regionaal	Medium
3,3	Koppelen lokale ondersteuning aan regionale premies	lokaal/regionaal	Medium

# Level playing field qua energieprijzen is zeker zo belangrijk als premies, werkt sterk incentiverend

Nr	Maatregel	Wie?	Belang
4	<i>Financiering</i>		
4,1	Beter geen caps op het leenbedrag van de VME-lening	regionaal	Medium
4,2	Ambitieniveau verduurzaming koppelen aan leenbedrag/looptijd VME-lening	regionaal	Hoog
4,3	Ook achterstallig onderhoud beleenbaar maken	regionaal	Hoog
4,4	Kwalitatief MJOP als toegangsticket tot VME-lening	regionaal	Hoog
4,5	Specifiek doelgroepenbeleid voor de "niet-kunners"	regionaal	Hoog
4,6	Partnerschap met private banken	regionaal	Medium
4,7	Kredietverzekering bij de gewesten	regionaal	Hoog
4,8	Rentebonificaties door lokale besturen	lokaal	Medium
5	<i>Fiscaliteit</i>		
5,1	Stimuleren van een burenlening nav win-win-lening	regionaal	Medium
5,2	Mecenaat/taks shelter voor partijen die investeren in de verduurzaming van appartementsgebouwen	federaal/regionaal	Medium
6	<i>Flankerend beleid</i>		
6,1	Correct level playing field inzake energieprijzen	regionaal/federaal	Hoog
6,2	Energiedelen als extra inkomstenbron voor VME's	regionaal	Medium
6,3	CLT-aanpak als vehikel om appartementsgebouwen te verduurzamen	lokaal/regionaal	Medium
6,4	Uitwerken van een langetermijnvisie op niveau van steden en gemeenten	lokaal	Hoog

#VVSGwoondag

Bezoek de info- en inspiratiemarkt in de foyer!

Ontdek er de **inspiratiekaart renovatie** op maat van jouw gemeente.

