



BEreel!

BELGIUM RENOVATES FOR ENERGY EFFICIENT LIVING



Vlaanderen
is energie en klimaat

HANDLEIDING VOOR DE RENOVATIE VAN APPARTEMENTSGEBOUWEN

Eindrapport gepubliceerd op 22 juni 2024

LIFE IP CA 2016 BE-REEL!

BE REEL! Action - C5 Innovative Business Models for renovation

Code of the deliverable: C5D3.3

Title of the deliverable: Guidelines for Renovation of Apartment Buildings

Associated Partner: VEKA



LIFE IP CA 2016 BE_REEL!

Met steun van het financieringsinstrument
LIFE van de Europese Gemeenschap



wattson

Colofon

HANDLEIDING VOOR DE RENOVATIE VAN APPARTEMENTSGEBOUWEN

Auteurs

Antoon Soete (Wattson)

Reviewers

Eddy Deruwe (BE REEL / VEKA) en Levi Smismans (VEKA)

Verantwoordelijke uitgever

Samir Louenchi

Administrateur-generaal

Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA)

Koning Albert II-laan 20 bus 17

1000 Brussel

veka@vlaanderen.be

www.vlaanderen.be/veka

Depotnummer

D/2024/3241/240

Foto cover

Foto Eddy Deruwe, CotéKanal, Brussel

Partners



Dit rapport bevat de mening van de auteur(s) en niet noodzakelijk die van de Vlaamse Overheid. Het werd opgesteld aan de hand van gegevens die met de grootste zorg werden verzameld. Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap en zijn aangestelden kunnen evenwel niet aansprakelijk worden gesteld door de gebruiker voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheid die tot directe of indirecte, materiële of immateriële schade aanleiding zou geven. De gebruiker neemt kennis van deze informatie 'as is' en blijft eindverantwoordelijke voor het eventuele verder gebruik ervan. Fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheid kunnen steeds gemeld worden via het contactformulier op: <https://apps.energiesparen.be/contact>.

Document information	
Project Title	Belgium Renovates for Energy Efficient Living
Project acronym	LIFE IP CA 2016 BE-REEL!
Project Number	LIFE16 IPC/BE/000005
Action Code	C5
Action Title	Innovative Business Models for Renovation
Deliverable Code	C5D3.3
Title of Deliverable	Guidelines for the Renovation of Apartment Buildings
Actual date of completion	22 Jun 2024 – V1.0
Specification number	VEKA - LIFE IP CA 2016 BE REEL! - C5.1_2021.apartments

Short description of delivery

This detailed report examines various aspects of apartment buildings across three Belgian regions: Flanders, Wallonia, and the Brussels Capital Region. It starts with an **Introduction** that outlines the study's scope and objectives. The report investigates the building stock, energy consumption, and resident demographics in these regions. In the **General Issues with Apartments** section, it addresses the challenges to apartment building sustainability, including client awareness, energy consumption, building conditions, and financing issues. The **Demonstration/Pilot Projects** section showcases specific case studies of renovation projects aimed at enhancing the sustainability of apartment buildings.

A **Step-by-Step Plan for Renovation** presents detailed approaches tailored to each region, covering regulatory frameworks, support systems, and financial incentives.

The **How Can It Be Improved?** section offers recommendations for improving policies, financing options, grants, and regulations to better facilitate apartment renovations.

In the **General Conclusion**, the report summarizes the findings and suggests future pathways. The **List of Tables and Figures** provides statistical insights and visual representations to support the analysis and conclusions presented in the report.

This report is realised on behalf of

VEKA - Flemish Energy and Climate Agency in the framework of:



BE REEL! Action - C5 Innovative Business Models for renovation

Code of the deliverable: C5D3.3

Title of the deliverable: Guidelines for Renovation of Apartment Buildings

This report was produced by the contractor



Wattson NV, Nieuwewandeling 62 bus 18, 9000 Gent, BELGIUM
 info@wattson.be - +32 (0)473 68 45 98

Inhoudstafel

1	Inleiding	8
2	Context	9
2.1	Analyse van de gebouwenstock in de drie gewesten, in het bijzonder het belang en de karakteristieken van appartementsgebouwen	9
2.2	Energieverbruik in appartementsgebouwen in de drie regio's	14
2.3	Wie zijn de bewoners van appartementen?	18
3	Algemene knelpunten appartementen	20
3.1	Inleiding	20
3.2	Wat zijn de knelpunten die de verduurzaming van appartementsgebouwen bemoeilijken?	20
3.2.1	De klant/opdrachtgever	22
3.2.2	Vertrouwdheid van de klant met verduurzaming	22
3.2.3	Belang van verduurzaming voor de klant	23
3.2.4	Belang van split-incentive	23
3.2.5	Belang van energieverbruik	24
3.2.6	Status van de gebouwen	24
3.2.7	Typische business case	25
3.2.8	Gemiddelde terugverdientijd van het maatregelenpakket	25
3.2.9	Potentieel hernieuwbare energie	26
3.2.10	Componenten business case	26
3.2.11	IRR	26
3.2.12	Financiering	27
3.3	Eerste conclusies	27
4	Demonstratie-/pilotprojecten voor versnelling renovatie van appartementsgebouwen	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Referentie 1: Marius Renard appartementsgebouw - Anderlecht	30
4.3	Referentie 2: Zilvermeeuw – Knokke-Heist	31
4.4	Referentie 3: Leeuwerikenveld - Leuven	32
4.5	Referentie 4: San Siro-residentie - Brugge	33
4.6	Referentie 5: Fortlaan - Gent	34
4.7	Referentie 6: C-Real Genk/Limburg	35
4.8	Referentie 7: Le Neuilly - Oostende	36
4.9	Referentie 8: Renovatie van appartementsgebouwen van een sociale huisvestingsmaatschappij op basis van een OEPIC - Charleroi	37
4.10	Referentie 9: Aankoppelen van bestaande appartementsgebouwen aan een warmtenet - Oostende	38
4.11	Referentie 10: Diepgaande renovatie van een klein appartementsgebouw - Namur	40
4.12	Referentie 11: TREMA-aanpak, syndicus – Gent	41
4.13	Referentie 12: Community Land Trust-aanpak – Brussels Hoofdstedelijk gewest	42
4.14	Referentie 13: Nul op de meter renovatie van een appartementsgebouw met private individuele eigenaren (VVE)	43
4.15	Referentie 14: Nul op de meter renovatie van een appartementsgebouw in eigendom van een woningcorporatie	44
5	Stappenplan voor aanpak renovatie van appartementsgebouw	46
5.1	Inleiding	46
5.2	Vlaanderen	46
5.2.1	Normatief	46
5.2.2	One-stop-shop	47
5.2.3	Premies	47
5.2.4	Fiscaliteit	47
5.2.5	Financiering	48
5.3	Wallonië	49
5.3.1	Normatief	49

5.3.2	One-stop-shop	49
5.3.3	Premies	50
5.3.4	Fiscaliteit	51
5.3.5	Financiering	51
5.4	Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG)	53
5.4.1	Normatief	53
5.4.2	One-stop-shop	53
5.4.3	Premies	54
5.4.4	Fiscaliteit	55
5.4.5	Financiering	55
6	Hoe kan het beter?	60
6.1	Inleiding	60
6.2	Normering	60
6.2.1	Voorzien in een Realistisch Reservefonds (federaal)	60
6.2.2	Kwalitatief MJOP als vertrekpunt (federaal)	60
6.2.3	Realistische meerderheden binnen VME voor renovatieprojecten (federaal)	61
6.2.4	Verstreningspad op basis van Energieprestatiecertificaten (regionaal)	61
6.2.5	Lokale regelgeving aftoetsen op naar mogelijke impact op energierenovaties van woningen/appartementsgebouwen in het bijzonder (lokaal)	62
6.2.6	Toekomstgerichte visie inzake optopping appartementsgebouwen (lokaal)	62
6.2.7	Toekomstgerichte regelgeving voor nieuwbouwappartementen (lokaal)	62
6.3	One stop shop	63
6.3.1	Hou de scope van het studiewerk onder controle (gewesten)	63
6.3.2	Facilitatie gedurende het ganse traject (gewesten/lokaal)	63
6.3.3	CRM-systemen zijn cruciaal voor complexe renovatietrajecten in appartementsgebouwen met erg veel stakeholders (lokaal/regionaal)	63
6.3.4	Sociale skills zeker zo belangrijk als technische skills bij facilitatie VME (gewesten/lokaal)	64
6.3.5	Virtuele tools ook voor appartementsgebouwen (gewesten)	64
6.3.6	Ondersteunend kader voor derde partijen, ESCO's in het bijzonder (regionaal)	64
6.4	Premies	64
6.4.1	Premies voor VME's gelijkstellen aan deze van de laagste inkomensklasse (regionaal)	65
6.4.2	Achterstallig onderhoud niet vergeten (regionaal)	65
6.4.3	Koppelen van lokale ondersteuning aan regionale premies (lokaal/regionaal)	65
6.5	Financiering	65
6.5.1	Beter geen caps op het leenbedrag van de VME-lening (regionaal)	65
6.5.2	Ambitieniveau koppelen aan het leenbedrag/looptijd van de VME-lening (regionaal)	66
6.5.3	Ook achterstallig onderhoud beleenbaar maken (regionaal)	66
6.5.4	Kwalitatief MJOP als toegangsticket tot de VME-lening (regionaal)	66
6.5.5	Specifiek doelgroepenbeleid voor de "niet kunners" (regionaal)	66
6.5.6	Partnerschap met de private banken (regionaal)	66
6.5.7	Gebruik de brede schouders van de overheid: de kredietverzekering (regionaal)	67
6.5.8	Rentebonificaties door lokale besturen (lokaal/regionaal)	67
6.6	Fiscaliteit	68
6.6.1	Inzetten op een burenlening (regionaal)	68
6.6.2	Mecenaat/taks shelter voor partijen die investeren in de verduurzaming van appartementsgebouwen (federaal/regionaal)	68
6.7	Flankerend beleid	69
6.7.1	Energieprijzen (federaal/regionaal)	69
6.7.2	Energiedelen als extra inkomstenbron	70
6.7.3	CLT-aanpak als vehikel om appartementsgebouwen te verduurzamen (lokaal/regionaal)	70
6.7.4	Uitwerken van een langetermijnvisie op niveau van steden en gemeenten (lokaal)	71
7	Algemeen besluit	73

Lijst met Tabellen

Tabel 1: Overzicht van het aantal appartementsgebouwen in de drie gewesten	10
Tabel 2: Leeftijd appartementsgebouwen in de drie gewesten	10
Tabel 3: Belang van appartementen in totale huisvesting in de drie gewesten	11
Tabel 4: Belang van appartementen in de totale huisvesting van de centrumsteden in de drie gewesten	11
Tabel 5: Belang van appartementen in de totale huisvesting buiten centrumsteden in de drie gewesten	12
Tabel 6: Vergelijking van renovatiecases in woonzorgcentra versus appartementsgebouwen	21
Tabel 7: Vergelijking tussen de 3 gewesten inzake normering	56
Tabel 8: Vergelijking tussen de 3 gewesten inzake one stop shop	57
Tabel 9: vergelijking tussen de 3 gewesten inzake premies	59
Tabel 10: Vergelijking van de 3 gewesten inzake financiering	59
Tabel 11: Vergelijking tussen de 3 gewesten inzake fiscaliteit	59
Tabel 12: Maatregelentabel	72

Lijst met figuren

Figuur 1: Typologie belang appartementen in de drie regio's	13
Figuur 2: EPC-classificatieschema's in de drie regio's	14
Figuur 3: Verdeling EPC-labels in Vlaanderen	15
Figuur 4: Verdeling EPC-labels in Wallonië	16
Figuur 5: Verdeling EPC-labels in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	17
Figuur 6: Vergelijking EPC-labels tussen de drie gewesten	17

1 | Inleiding

Hoe krijgen we de verduurzaming van appartementsgebouwen in een hogere versnelling? Deze vraag is de rode draad doorheen de analyse die hier voorligt. We stellen te vaak vast dat het energiezuiniger maken van appartementsgebouwen een stuk moeizamer verloopt. En daar kunnen tal van redenen voor worden aangehaald. Denk daarbij aan het feit dat een appartementsgebouw een mengeling is van private en collectieve belangen en bij een renovatie meestal beide aspecten aan bod dienen te komen. Dan kom je bij de problematiek van collectieve besluitvorming binnen een VME. Hoe begin je daaraan? Dit is zeker een punt gelet op de sterk verschillende posities van eigenaars-bewoners, verhuurder, huurders. Niet elke partij heeft evenveel kennis/financieringsmogelijkheden om aan zo een avontuur te beginnen.

In een eerste deel willen we allereerste een beter zicht krijgen op de typische problematiek van appartementsgebouwen. Over wat spreken we eigenlijk? En wat betekenen ze op dit ogenblik reeds op het vlak van duurzaamheid. Dit deel sluiten we af met een analyse van de bewoners van deze appartementen. Wat is hun socio-economisch profiel, hoe zit het met de eigenaars; gaat het vooral over private eigenaars of zijn er ook professionele partijen actief?

Vervolgens proberen we een business case te identificeren van de verduurzaming van een appartementsgebouw. We vertrekken daarbij van een case die momenteel reeds duidelijk door de markt wordt aangepakt – de renovatie van woonzorgcentra en zoeken dan naar de verschillen die ervoor zorgen dat de renovatie van appartementsgebouwen veel moeizamer van de grond komt.

In een derde deel passeren dan een aantal best practices de revue van projecten waar momenteel werk wordt gemaakt van de verduurzaming van een of meerdere appartementsgebouwen. De best practices komen uit de drie gewesten en als inspiratie werden ook een tweetal cases uit Nederland toegevoegd.

In een volgend deel gaan we voorts aan de slag met het beleid in de drie gewesten inzake de verduurzaming van appartementsgebouwen. Daarbij passeren een aantal thema's de revue: normatief kader, one-stop-shop, premies, financiering en finaal fiscaliteit.

In een laatste deel zoomen we dan in op waar het beleid nog beter kan. Daarbij beperkten we ons niet tot de regionale overheden alleen maar passeert ook de federale overheid kort de revue en staan we tot slot stil bij wat de rol van lokale overheden zou kunnen zijn in het leggen van de puzzel die leidt tot meer succesvolle renovaties van appartementsgebouwen.

2 | Context

In dit deel willen we dieper ingaan op de context van appartementen. Over welke appartementsgebouwen gaat het, waar zijn die te vinden, zijn er regionale verschillen. Kortom hoe ziet het Belgisch vastgoedpatrimonium eruit? Deze vragen pakken we aan op basis van data die beschikbaar is bij Statbel.

In tweede instantie willen we toch ook een beter zicht krijgen van hoe duurzaam deze appartementsgebouwen op dit ogenblik al zijn. Die kunnen we doen aan de hand van een analyse van de EPC-labels die in elk van de 3 gewesten verplicht moeten worden aangeleverd bij een verkoop of verhuur van een woning.

Tot slot is het ook belangrijk om beter te begrijpen wie de appartementsbewoners nu eigenlijk zijn; spreken we hier voornamelijk over eigenaars-bewoners dan wel huurders, en is er informatie beschikbaar over hun socio-economisch profiel. Voorts is het bij de verhuur ook belangrijk om te weten wie dan de verhuurders zijn; spreken we hier in de eerste plaats over particulieren of is er ook een rol weggelegd voor professionele partijen die actief zijn in de verhuur van residentieel vastgoed. Voor dit laatste thema is de beschikbare informatie een stuk disparater. De laatste federale studie dateert al van 2007 en is gebaseerd op data van 2001. In de gewesten wordt uiteraard ook onderzoek verricht over deze problematiek. Voor deze analyse hebben we dankbaar gebruik gemaakt van verschillende rapporten van het Steunpunt Wonen met bijgevolg focus op de Vlaamse situatie.

Op basis van deze drie invalshoeken proberen we een helder(der) beeld te krijgen over de specifieke problematiek van de verduurzaming van appartementsgebouwen.

2.1 Analyse van de gebouwenstock in de drie gewesten, in het bijzonder het belang en de karakteristieken van appartementsgebouwen

Voor deze analyse werd gebruik gemaakt van de NIS-data. De data hebben betrekking op het jaar 2021. Met het oog op verdere analyse werd de data per regio opgesplitst waarbij vervolgens ook nog een onderscheid werd gemaakt tussen enerzijds centrumsteden en anderzijds de overige steden en gemeenten die deel uitmaken van de desbetreffende regio. Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) werd deze laatste opsplitsing niet doorgevoerd.

Starten met de meest algemene cijfers, dan kunnen we op basis van de NIS-data stellen dat er in 2021 225.163 appartementsgebouwen waren in België. 17% van deze gebouwen is terug te vinden in het BHG, 62% in Vlaanderen en de resterende 21% in Wallonië. Van de appartementsgebouwen in Vlaanderen is 38% gelokaliseerd in centrumsteden en voor Wallonië bedraagt dit percentage 32%. Of anders gesteld 68% van de appartementsgebouwen zijn in Wallonië gelokaliseerd buiten de centrumsteden.

Aantal appartementsgebouwen in 2021			
	Totaal	Centrumsteden	Buiten centrumsteden
Brussels Hoofdstedelijk gewest	38.312	38.312	nvt
Vlaanderen	138.863	52.719	86.144
Wallonië	47.988	15.508	32.480
Totaal	225.163	106.539	118.624
Aandeel appartementen			
	Totaal	Centrumsteden	Buiten centrumsteden
Brussels Hoofdstedelijk gewest	17%	100%	0%
Vlaanderen	62%	38%	62%
Wallonië	21%	32%	68%
Totaal	100%	47%	53%

Tabel 1: Overzicht van het aantal appartementsgebouwen in de drie gewesten

De NIS-data maakt ook een opsplitsing naar de leeftijd van de gebouwen. Als we enkel de appartementsgebouwen ouder dan 40 jaar in ogenschouw nemen, dan spreken we over 145.033 gebouwen op Belgisch niveau of 64% van het totaal aantal appartementsgebouwen. Opmerkelijk daarbij is dat het BHG een relatief oude patrimonium aan appartementsgebouwen heeft: 89% van het aantal appartementsgebouwen is ouder dan 40 jaar. In Vlaanderen is het aandeel appartementen ouder dan 40 jaar het kleinst, slechts 56%. Wallonië zit tussen beide regio's in met een aandeel van 69%.

Interessant echter is dat in de centrumsteden in Vlaanderen en Wallonië het appartementenbestand een stuk ouder is met een aandeel van 74% voor Vlaanderen en 79% voor Wallonië. Buiten de centrumsteden is de situatie vooral in Vlaanderen sterk verschillend: slechts 45% van de appartementsgebouwen die buiten centrumsteden zijn gelokaliseerd, zijn ouder dan 40 jaar. In Wallonië is het onderscheid qua aandeel appartementsgebouwen ouder dan 40 jaar in het totaal aantal appartementsgebouwen minder groot tussen enerzijds centrumsteden en anderzijds de regio's buiten deze centrumsteden (cf. aandeel van respectievelijk 79% en 65%).

Aantal appartementen ouder dan 40 jaar in 2021			
	Totaal	Centrumsteden	Buiten centrumsteden
Brussels Hoofdstedelijk gewest	33.975	33.975	nvt
Vlaanderen	77.824	38.756	39.068
Wallonië	33.234	12.213	21.021
Totaal	145.033	84.944	60.089
Aandeel appartementen ouder dan 40 jaar			
	Totaal	Centrumsteden	Buiten centrumsteden
Brussels Hoofdstedelijk gewest	89%	89%	0%
Vlaanderen	56%	74%	45%
Wallonië	69%	79%	65%
Totaal	64%	80%	51%

Tabel 2: Leeftijd appartementsgebouwen in de drie gewesten

De NIS-data verzamelt ook data over het aantal woonegelegenheden. In deze cijfers neemt het belang van appartementsgebouwen gevoelig toe aangezien in een appartementsgebouw meerdere woonegelegenheden zijn.

Van de meer dan 5 miljoen woonegelegenheden in 2021 zijn er 10% gelokaliseerd in het BHG, 59% in Vlaanderen de resterende 31% in Wallonië. Splitsen we vervolgens naar het belang van appartementen in het totaal aantal woonegelegenheden dan zien we dat 62% van de woonegelegenheden in het BHG uit appartementen bestaan. In Vlaanderen en Wallonië is het aandeel van appartementen veel beperkter met 29% in Vlaanderen en 18% in Wallonië.

Aantal woonegelegenheden in 2021			
	Totaal	Appartementen	Andere bewoning
Brussels Hoofdstedelijk gewest	547.810	340.578	207.232
Vlaanderen	3.118.917	909.253	2.209.664
Wallonië	1.660.442	294.214	1.366.228
Totaal	5.327.169	1.544.045	3.783.124
Aandeel appartementen in totaal aantal woonegelegenheden			
	Totaal	Appartementen	Andere bewoning
Brussels Hoofdstedelijk gewest	10%	62%	38%
Vlaanderen	59%	29%	71%
Wallonië	31%	18%	82%
Totaal	100%	29%	71%

Tabel 3: Belang van appartementen in totale huisvesting in de drie gewesten

Maken we evenwel opnieuw een onderscheid tussen centrumsteden en de overige steden en gemeenten in Vlaanderen en Wallonië dan zien we hogere aandelen voor bewoning in appartementen in vooral Vlaanderen en in mindere mate ook in Wallonië met respectievelijke aandelen van 46% en 29%.

Aantal woonegelegenheden buiten de centrumsteden in 2021			
	Totaal	Appartementen	Andere bewoning
Brussels Hoofdstedelijk gewest	0	0	0
Vlaanderen	2.246.456	511.442	1.735.014
Wallonië	1.256.921	176.639	1.080.282
Totaal	3.503.377	688.081	2.815.296
Aandeel appartementen in totaal aantal woonegelegenheden buiten de centrumsteden in 2021			
	Totaal	Appartementen	Andere bewoning
Brussels Hoofdstedelijk gewest	0%	0%	0%
Vlaanderen	64%	23%	77%
Wallonië	36%	14%	86%
Totaal	100%	20%	80%

Tabel 4: Belang van appartementen in de totale huisvesting van de centrumsteden in de drie gewesten

Buiten de centrumsteden geldt de omgekeerde situatie: relatief beperkte aandelen van bewoning in appartementen in Vlaanderen en Wallonië (cf. respectievelijk 23% en 14%).

Aantal woonegelegenheden in centrumsteden in 2021			
	Totaal	Appartementen	Andere bewoning
Brussels Hoofdstedelijk gewest	547.810	340.578	207.232
Vlaanderen	872.461	397.811	474.650
Wallonië	403.521	117.575	285.946
Totaal	1.823.792	855.964	967.828
Aandeel appartementen in totaal aantal woonegelegenheden in centrumsteden in 2021			
	Totaal	Appartementen	Andere bewoning
Brussels Hoofdstedelijk gewest	30%	62%	38%
Vlaanderen	48%	46%	54%
Wallonië	22%	29%	71%
Totaal	100%	47%	53%

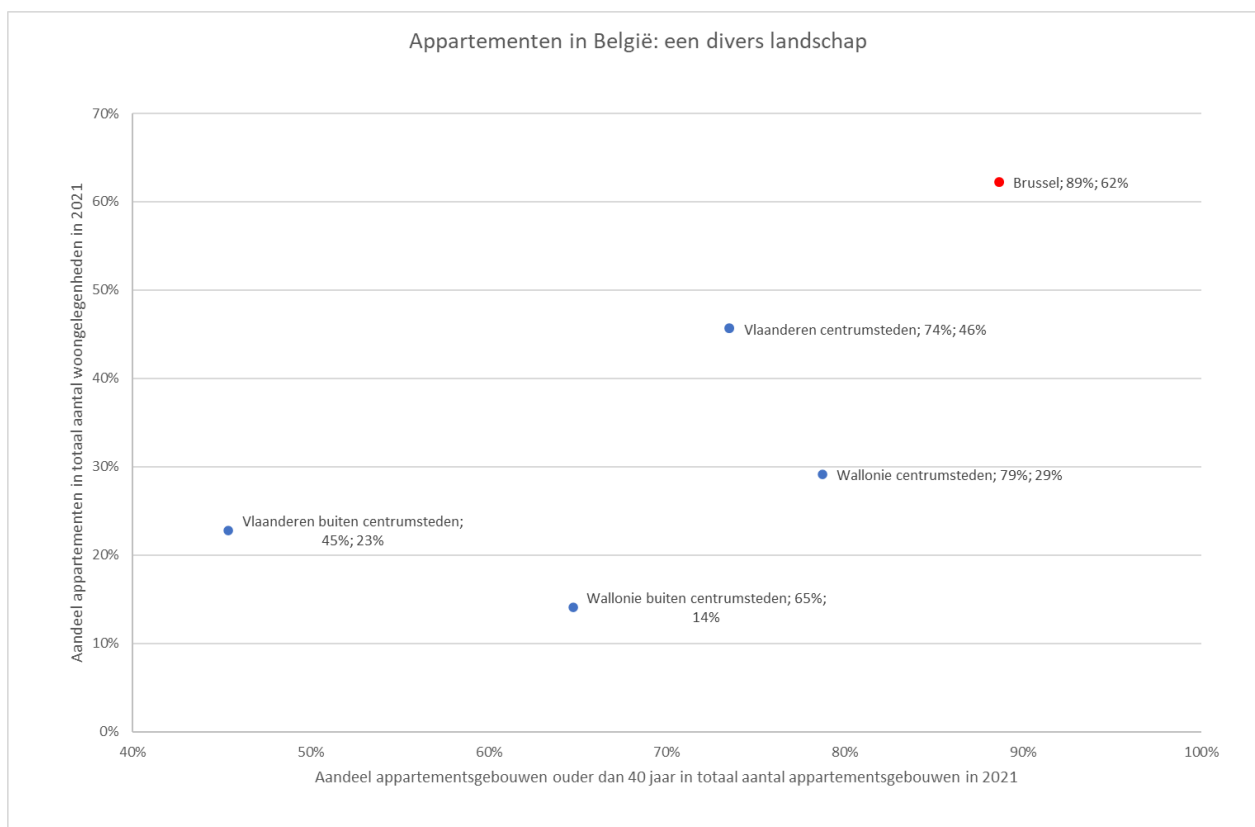
Tabel 5: Belang van appartementen in de totale huisvesting buiten centrumsteden in de drie gewesten

In volgende figuur wordt de situatie samengevat. De X-as toont het aandeel van appartementsgebouwen ouder dan 40 jaar in het totaal aantal appartementsgebouwen, de Y-as het belang van appartementen in het totaal aantal woonegelegenheden.

Op basis daarvan kunnen we spreken van een divers landschap.

Eenzijds kan worden gesteld dat de nood aan renovatie van appartementsgebouwen eerder een grootstedelijke problematiek is. In de centrumsteden van zowel Vlaanderen als Wallonië en het BHG hebben de meeste appartementsgebouwen heel wat jaren op de teller. Dit in tegenstelling tot steden en gemeenten die niet tot de centrumsteden behoren. En dit is met name in Vlaanderen het geval: 55% van de appartementsgebouwen buiten de centrumsteden in Vlaanderen zijn jonger dan 40 jaar. Anderzijds zien we dat het wonen in een appartementsgebouw het meest is ingeburgerd in het BHG (62% van de woonegelegenheden bestaat in Brussel immers uit appartementen). Deze vaststelling geldt ook voor de centrumsteden in Vlaanderen waar 46% van de woonegelegenheden uit appartementen bestaat. In Wallonië is de problematiek in de centrumsteden minder geprononceerd: 29% van de woonegelegenheden en sluit deze meer aan bij de situatie in steden en gemeenten buiten de centrumsteden in Vlaanderen en Wallonië.

Zeker voor wat betreft de centrumsteden in Vlaanderen en het BHG is de problematiek van de renovatie van appartementsgebouwen belangrijk: het overgrote deel van de gebouwen is ouder dan 40 jaar. Op basis van de NIS-data kan een gemiddelde leeftijd worden berekend van de stock aan appartementsgebouwen in de centrumsteden en BHG: 77 jaar in het BHG en 60 jaar in Vlaanderen en 74 jaar in Wallonië. Bovendien woont een belangrijk deel van de bevolking van het BHG en in Vlaanderen in deze verouderde appartementsgebouwen (cf. respectievelijk 62% en 46%). Kortom zowel het potentieel als de nood aan renovatie is hoog in het BHG en de Vlaamse centrumsteden.



Figuur 1: Typologie belang appartementen in de drie regio's

Omgekeerd kunnen we wat betreft de steden en gemeenten die niet tot de centrumsteden in Vlaanderen en Wallonië behoren, vaststellen dat zich daar op dit ogenblik een appartementiseringsgolf voordoet.

De NIS-data geven immers een overzicht van de situatie in 1995, 2011 en 2021 en op basis van deze data stellen we de sterkste toenames vast qua appartementsgebouwen juist buiten de centrumsteden vast. In 1995 bedroeg het aandeel van appartementen in het totaal aantal woongelegenheden buiten de Vlaamse centrumsteden slechts 12%, in 2021 reeds 23% of bijna een verdubbeling. In Wallonië neemt het belang van appartementen nog sterker toe weliswaar vanaf een lager startniveau: 6% in 1995 is ondertussen geëvolueerd naar 14% in 2021 of een toename van het aandeel met 133%.

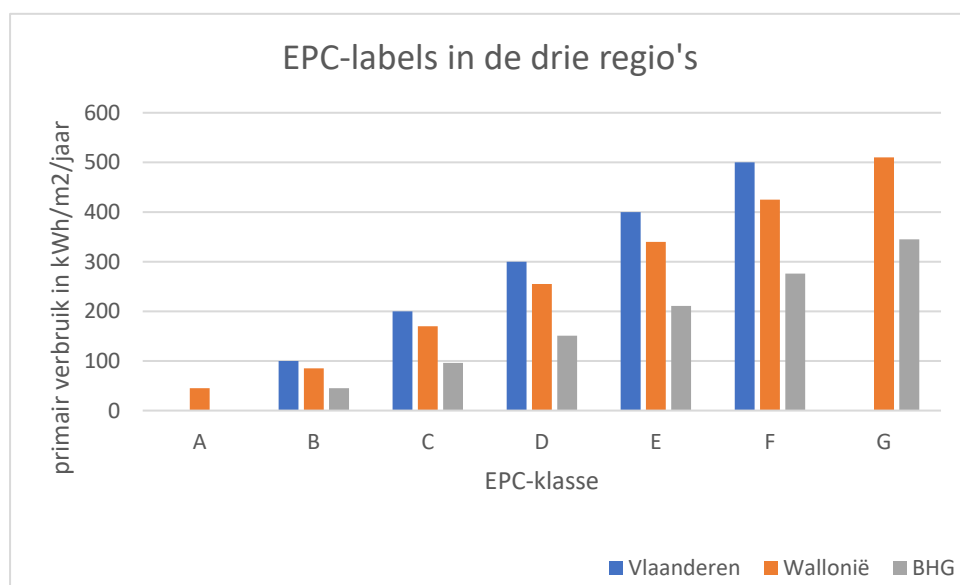
Of met andere woorden binnen afzienbare tijd stelt zich ook in deze steden en gemeenten de problematiek van het verder verduurzamen van deze appartementsgebouwen. Regelgeving inzake omgevingsvergunningen van meergezinswoningen is in dit kader belangrijk.

2.2 Energieverbruik in appartementsgebouwen in de drie regio's

In uitvoering van de Europese richtlijnen hebben de drie regio's een energielabeling uitgewerkt voor het gebouwenpatrimonium gebaseerd op een kengetal kWh/m²/jaar. Alle regio's werken met een schaal die gaat van A tot en met G¹. Belangrijk hierbij is wel dat de schaling van de energieverbruiken in de drie regio's niet gelijk is.

In de hierna volgende figuur worden de startwaardes voor elke klasse in de drie regio's afgebeeld. Zo bedraagt het primair energieverbruik per m²/jaar in klasse B in Vlaanderen minstens 100 kWh en maximaal 200 kWh. In het Brussels hoofdstedelijk gewest zijn de respectievelijke onder/bovengrens voor klasse B 45 en 96 kWh of beduidend lager dan in het Vlaams gewest. De Vlaamse klasse D (300-400) zou in het Brussels hoofdstedelijk gewest overeenstemmen met klassen F en G. De Waalse classificatie situeert zich tussen de Vlaamse en de Brusselse.

Samengevat: de EPC-scores kunnen niet zomaar 1 op 1 tussen de regio's met elkaar worden vergeleken. Dit geldt evenzeer voor het relatieve belang van de verschillende klassen in de drie gewesten. Herijking is aangewezen maar dit vergt gedetailleerde informatie uit de drie regio's die momenteel niet voorhanden is.



Figuur 2: EPC-classificatieschema's in de drie regio's

Bekijken we de spreiding van de EPC-scores in Vlaanderen in detail, dan zien we duidelijk dat appartementsbewoners een stuk energiezuiniger leven dan bewoners van eengezinswoningen. Op zich is dat ook niet verwonderlijk. Wonen in een appartementsgebouw is een compacte vorm van huisvesting met relatief beperkte verliesoppervlaktes zeker in vergelijking met een standalone woning.

¹<https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/energie/energiescore-van-bestaande-woningen>,
<https://leefmilieu.brussels/burgers/onze-acties/gewestelijke-plannen-en-beleid/brussel-brengt-lucht-klimaat-en-energie-samen-een-geintegreerde-visie-bwlke-en-gewestplan-lkep>,
https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/Statistisch_verslag_2020_EPBcertificatie

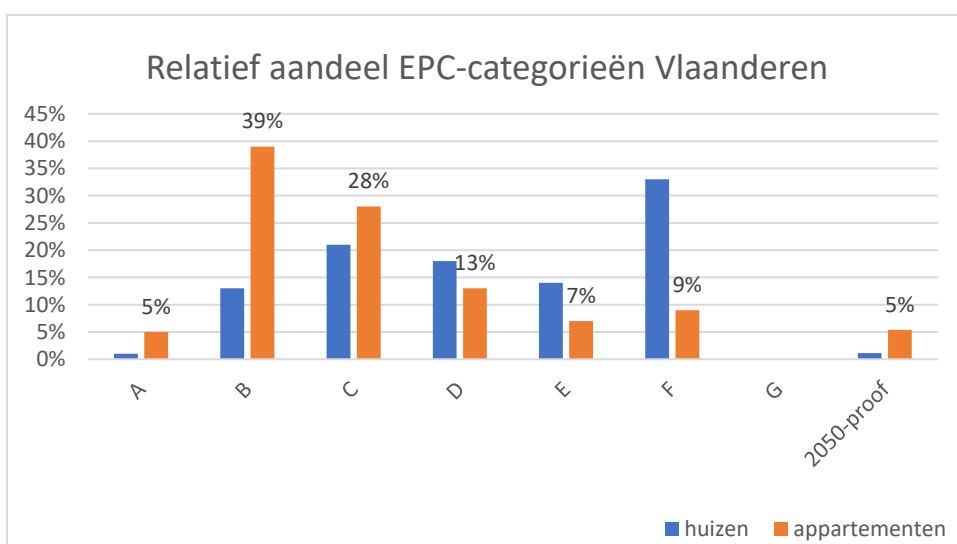
en <https://www.certinergie.be/fr/statistiques-peb-wallonie/>

Gemiddeld komen we voor appartementen uit op een jaarlijks primair energieverbruik per m² van 268 kWh in vergelijking met eengezinswoningen waar dit energieverbruik 445 kWh bedraagt. Let wel, het gaat hier om EPC-scores van woningen/appartementen die worden verhuurd en verkocht, dus slechts een deel van de totale woningstock. Dit zorgt ervoor dat deze cijfers toch wat moeten worden genuanceerd. We kunnen ervan uitgaan dat het reële energieverbruik per m² van de totale Vlaamse woningstock wellicht een stuk lager is dan wat hierboven wordt gesteld. Bij verkoop worden immers nogal wat renovaties gedaan na aankoop waaronder ook energetische verduurzaming. Omgekeerd kan worden gesteld dat de EPC-scores van appartementen beter aansluiten bij de realiteit aangezien het overgrote deel van deze appartementen wordt verhuurd en dit in tegenstelling tot eengezinswoningen waarvan slechts een beperkt deel in verhuur zit (zie ook verder in dit hoofdstuk). Door het feit dat de EPC-databank momenteel enkel certificaten bevat die zijn gelinkt aan verhuur en verkoop, mag men ervan uitgaan dat met name de reële EPC-waarde van eengezinswoningen een stuk beter scoort dan het cijfer uit de EPC-database².

Daarnaast wordt bij de opmaak van de EPC's gewerkt met allerlei rekenregels en niet zozeer op basis van het reële energieverbruik. Dit kan er opnieuw voor zorgen dat de energieverbruiken worden overschat.

Bij appartementen kunnen we vaststellen dat een groot aantal reeds een gunstige EPC-score heeft. 44% heeft een EPC-label A of B en dus een energieverbruik lager dan 200 kWh/m²/jaar. Eengezinswoningen geven een tegenovergesteld beeld: slechts 14% heeft een EPC-label A en B en anderzijds heeft 1/3 van de deze woningen een label F. Maar zoals reeds gesteld, kan dit deels ook te wijten zijn aan het feit dat de huidige EPC-database enkel EPC-attesten bevat die werden opgemaakt bij verkoop/verhuur.

Als we tot slot de 2050 readiness in kaart brengen van de huidige woningstock en we hiervoor 100 kWh/m²/jaar als bovengrens beschouwen, wat trouwens ook de doelstelling is van het Vlaams gewest, dan is 5% van de appartementen reeds 2050-proof en slechts 1% van de woningen.



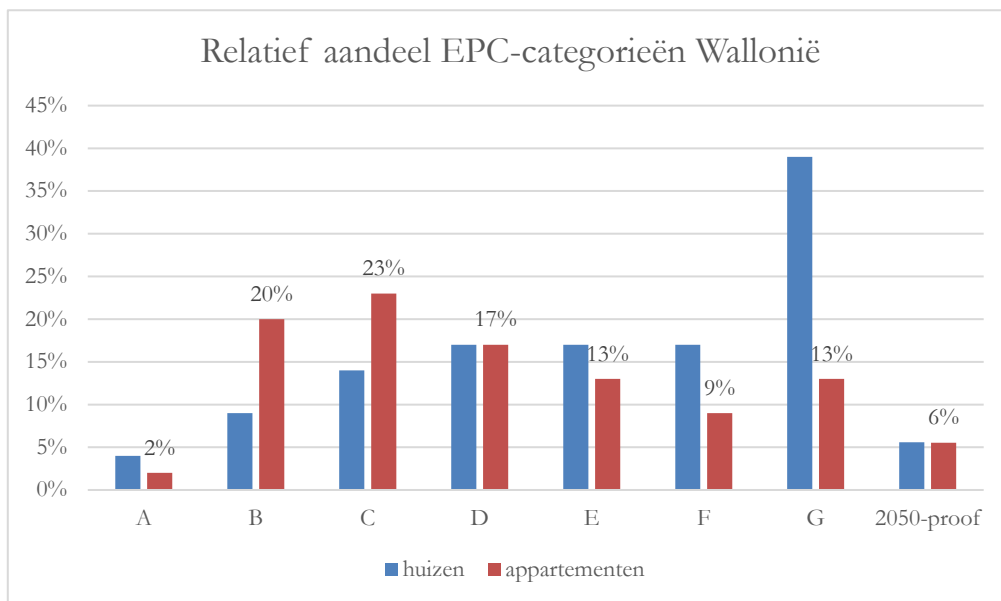
Figuur 3: Verdeling EPC-labels in Vlaanderen

² https://archief.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Ad_hoc_opdrachten/Ad_hoc_16_Energieprestaties_van_de_Vlaamse_woningvoorraad/Ad_hoc_16_RAPPORT

Ook in het Waals gewest komt men tot gelijkaardige inzichten. Het gemiddeld energieverbruik in eengezinswoningen is ook in Wallonië een stuk hoger dan dit in appartementen, cf. 463 kWh/m²/jaar versus 292. Op het eerste zicht lijkt een kleiner aandeel van de appartementen een gunstige energiescore te hebben (22%) maar dit heeft ook te maken met verschillen in classificatie tussen het Vlaams en het Waals gewest.

Net zoals in Vlaanderen zien we ook in Wallonië dat een groot deel van de eengezinswoningen slecht scoren wat betreft hun EPC-label. 39% met een label F versus 13% met een score A en B.

Qua 2050-readiness is 6% van de appartementen reeds klaar, een percentage gelijkaardig aan dit in Vlaanderen.

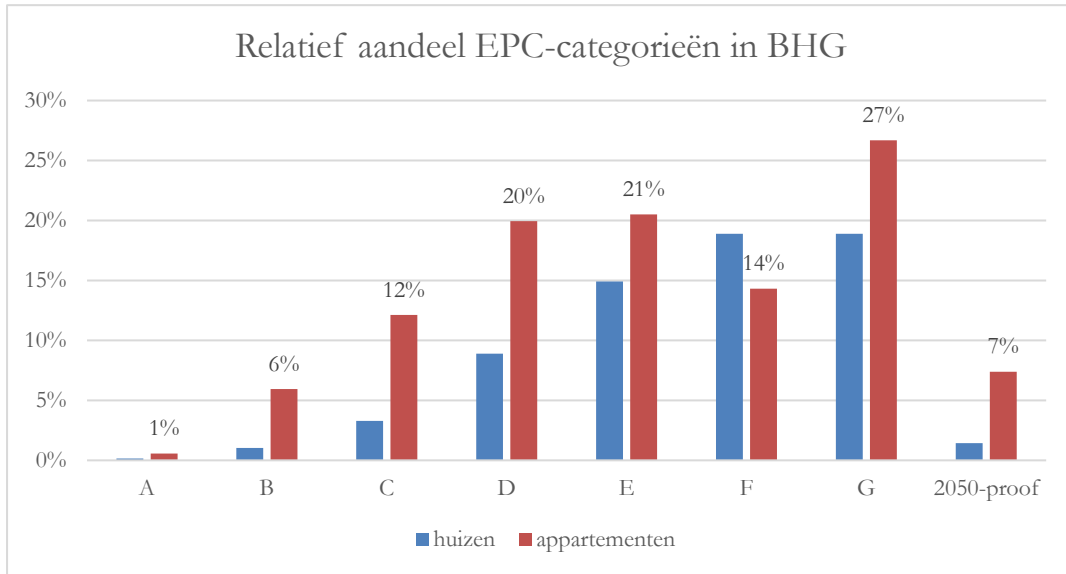


Figuur 4: Verdeling EPC-labels in Wallonië

Tot slot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Opvallend voor dit gewest is het relatief hoog aandeel appartementen met een erg lage EPC-score (cf. 27% heeft een score G). Wellicht is dit voor een deel te verklaren door de relatief hoge ouderdom van de appartementsgebouwen in dit gewest.

De categorieën A en B vertegenwoordigen slechts 7% maar opnieuw kunnen we dit percentage niet zomaar vergelijken met de situatie in de andere gewesten als gevolg van de verschillende classificatie van de EPC-labels.

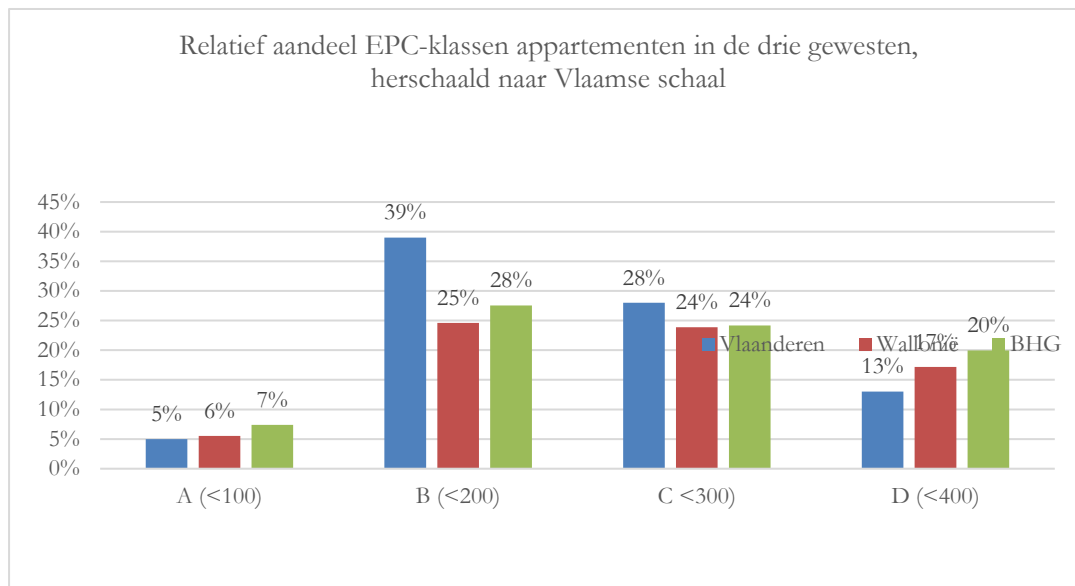
Qua 2050-readiness heeft 7% van de Brusselse appartementen een energieverbruik lager dan 100 kWh/m²/jaar, opnieuw een cijfer dat sterk vergelijkbaar is met dat in de twee andere gewesten.



Figuur 5: Verdeling EPC-labels in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Tot slot hebben we de energiescores van appartementen in het Waals gewest en BHG herschaald naar de classificatie die door het Vlaams gewest wordt gehanteerd. Dit blijft een benadering en wordt idealiter op de detaildata uitgevoerd. Toch geeft deze figuur toch een aantal interessante inzichten. Ongeveer een gelijkaardig aandeel van het appartementenpatrimonium is 2050-proof als we hiervoor de maatstaf van 100 kWh/m²/jaar aanhouden.

Voorts zien we in de drie gewesten een relatief groot aandeel appartementen met een gunstige energiescore: 44% in Vlaanderen, 31% in Wallonië en 35% in het BHG. Opmerkelijk is het grote aandeel appartementen in Vlaanderen met een B-score. Dit kan grotendeels worden verklaard door het feit dat in Vlaanderen ook het grootste aandeel appartementen van recente datum heeft.



Figuur 6: Vergelijking EPC-labels tussen de drie gewesten

2.3 Wie zijn de bewoners van appartementen?

Tot slot gaan we in deze paragraaf nog even dieper in op de kenmerken van appartementsbewoners. In vergelijking met de vorige twee luiken is het beschikbaar datamateriaal schaarser en vooral een stuk ouder. In eerste instantie is er de studie van 2007 onder leiding van prof. D. Vanneste op basis van de Sociaal-Economische Enquête die plaatsvond in 2001 en gans België afdekte. Daarnaast zien we steeds meer studiewerk dat wordt opgenomen in door de verschillende gewesten. In het bijzonder werd gebruik gemaakt van studiewerk van het Steunpunt Ruimte en Wonen en dat is gebaseerd op verschillende Woonsurveys die in de voorbije jaren werden uitgevoerd³.

Allereerst blijkt dat appartementen vooral een huurdersverhaal zijn. Gemiddeld – dus zowel voor eengezinswoningen als appartementen wordt 30% verhuurd en is 70% in eigendom van de bewoner. Kijken we evenwel enkel naar appartementen dan draait deze verhouding quasi volledig om: 73% van de appartementen wordt verhuurd en slechts 27% is in eigendom van de bewoner. Bij eengezinswoningen zijn deze percentages respectievelijk 17% en 83%. In de centrumsteden en het BHG wordt een groter aantal woningen verhuurd: 41% tegen 59% in eigendom. Dat is op zich niet vreemd aangezien er in de centrumsteden en BHG relatief meer appartementen te vinden zijn.

Wat de verhuur betreft, 67% van de woningen wordt verhuurd door individuele eigenaars, 24% door sociale huisvestingsmaatschappijen en de resterende 9% door private bedrijven.

Als we die individuele eigenaars van dichterbij bekijken, stellen we vast dat het over een erg gespreid eigenaarschap gaat. Van de 855.000 Belgen die meer dan één huis op appartement in hun bezit, zijn er 67% met 2 eigendommen, 28% met 3 tot 5 eigendommen, 4% met 5 tot 10 eigendommen en 1% met meer dan 10 eigendommen⁴.

In vergelijking met onze noorderburen is de situatie sterk verschillend. Allereerst wordt daar een veel groter deel van de woningen verhuurd: 41% tegen 59% dat in eigendom is van de bewoner. Binnen de categorie verhuur valt de dominantie van professionele partijen op. 69,5% van alle panden wordt verhuurd door woningcorporaties tegen slechts 30,5% door private verhuurders, zo goed als het tegenovergestelde van de situatie in België. In tegenstelling tot de sociale huisvestingsmaatschappijen is de doelgroep waaraan wordt verhuurd in Nederland een stuk groter: niet enkel de lage inkomens maar middeninkomens komen in aanmerking en zelfs een beperkt aantal hogere inkomens, de zogenaamde “scheefwoningers”⁵.

3 https://statbel.fgov.be/sites/default/files/Over_Statbel_FR/Sociaal-Economische%20Enqu%C3%AAt%202001%20-%20monografie%20%20Woning%20en%20woonomgeving%20in%20Belgi%C3%AB.pdf

<https://lirias.kuleuven.be/retrieve/133877>; https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_1_Nieuwe_woonsurvey_en_woningschouwing/WP1-2_RAPPORT

4 <https://www.tijd.be/ondernemen/vastgoed/klein-miljoen-belgen-bezit-meerdere-woningen/10430442.html>

5 <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/42/steeds-minder-gereguleerde-huurwoningen-beschikbaar>

De Nederlandse overheid zet trouwens bewust in op deze professionele partijen om appartementsgebouwen te verduurzamen. Er zijn in Nederland namelijk nogal wat appartementsgebouwen met een gemengd eigenaarschap waarin zowel private eigenaars als woningcorporaties eigenaar zijn van de huurappartementen. Het is de uitdrukkelijke wens van de Nederlandse overheid dat deze professionele partijen de individuele eigenaars op sleeptouw nemen richting het verduurzamen van het appartementsgebouw. Deze professionele partijen zijn immers vertrouwd met het opzetten van een renovatietraject en de resources om daarop in te zetten.

Kijken we tot slot naar het sociaal-economisch profiel van de appartementsbewoner dan stellen we op basis van de Vlaamse Woonsurveys vast dat, er in vergelijking met eengezinswoningen, in appartementsgebouwen meer alleenstaanden wonen, werklozen, mensen met een ziekte of arbeidsongeschikten, zowel jongere leeftijdsklassen (18-34) als ouderen (65 jaar en ouder) en huishoudens uit de lagere inkomensklassen. Opmerkelijk is dat het aandeel van deze groepen tussen 2005 en 2018 stelselmatig is toegenomen. Uit de analyse van het steunpunt blijkt bovendien dat deze groepen allemaal een lagere huur betalen.

Nochtans hebben we reeds in de analyse van de gebouwenstock kunnen vaststellen dat er de laatste jaren heel wat nieuwe appartementen werden bijgebouwd. Uit de woonsurvey van 2018 blijkt dat dat 1 op 5 van de appartementsbewoners in een gebouw woont dat na 2000 werd gebouwd. Het gaat tegen de intuïtie in dat deze recentere appartementen aan relatief lagere prijzen zouden worden verhuurd. Op basis van deze paradox komen we tot de conclusie dat er in de huurmarkt wellicht sprake is van een duale markt: kwetsbare bewoners wonen in oudere appartementsgebouwen die dan vooral te vinden zijn in de centrumsteden. Deze appartementsgebouwen worden verhuurd aan lagere prijzen maar hebben vaker last van allerlei mankementen en comfortproblemen. In de nieuwere appartementen zijn dan weer de hogere inkomens, hoger opgeleiden en medioren te vinden. Mogelijks zitten er in de nieuwere appartementen ook heel wat tweede verblijven, het aantal Belgen met een tweede verblijf is de laatste jaren verder toegenomen.

3 | Algemene knelpunten appartementen

3.1 Inleiding

Om een beter zicht te krijgen op de knelpunten die de verduurzaming van appartementsgebouwen belemmeren, vertrekken we van een andere case waar de verduurzaming van gebouwen wel al tractie heeft gekregen. Het betreft de sector van de woonzorgcentra. Door beide cases met elkaar te confronteren, kunnen ook duidelijk de typische knelpunten bij de verduurzaming van appartementsgebouwen in kaart worden gebracht alsook aanzetten van hoe die dan moeten worden aangepakt.

3.2 Wat zijn de knelpunten die de verduurzaming van appartementsgebouwen bemoeilijken?

Sinds de oprichting in 2016 heeft Wattson een uitgebreid trackrecord kunnen opbouwen inzake het verduurzamen van woonzorgcentra en dit in gans België. Het betreft sites die deel uitmaken van private rusthuizengroepen – Korian, Armonia en Vulpia, samen goed voor meer dan 200 sites op dit ogenblik. Daarnaast is de onderneming ook betrokken (geweest) in verschillende projecten die de verduurzaming van appartementsgebouwen tot doel hebben. Kennis van beide cases heeft geleid tot de tabel hieronder. Daarin vergelijken we voor een aantal belangrijke facetten beide cases met elkaar. Telkens geven we ook een aantal mogelijke oplossingspistes die het knelpunt bij appartementenrenovatie volledig dan wel deels kunnen verhelpen.

Nr	Kenmerk	WZC	Appartementencase	Oplossing
1	Klant	Private rusthuisoperator die autonoom kan beslissen, meestal geen eigenaar van de gebouwen	VME waarbij quotiteiten moeten worden gerespecteerd om bepaalde beslissingen uit te voeren, finaal moet elk eigenaar meestappen in het project	Facilitatie RME/VME/syndicus, aanpassen quotiteiten
2	Vertrouwdheid klant met verduurzaming	Eigen facility team ter beschikking, samenwerking met 3de partijen gebeurt courant	Kennis ontbreekt vaak op niveau VME/achterliggende eigenaars/syndicus	Facilitatie RME/VME/syndicus
3	Belang van duurzaamheid	Toenemende bekommernis van rusthuisoperatoren omwille van ESG-rapportage & normering EPC NR	Vaak nog relatief beperkt en meestal sterk kostengedreven	Facilitatie RME/VME/syndicus, opentrekken van de meerwaarde verduurzaming
4	Split-incentive	Beperkt, langlopende erfpachten (29 jaar) & triple net contracten waarbij de operator ook de investeringen doet	Groot deel van de appartementen wordt verhuurd, split-incentive problematiek speelt	Normatief kader, aanpassen quotiteiten
5	Energieverbruik	Hoog want ouderenzorg, 24 op 7 dienstverlening	Relatief beperkt, sterk afhankelijk van gebruik (cf. 2de verblijf/vaste bewoning)	Normatief kader, opentrekken impact verduurzaming, link leggen met andere inkomstenbronnen voor de VME
6	Status gebouwen	Onderhoudskalender wordt gevolgd, geen achterstallig onderhoud	Vaak achterstallig onderhoud	Aangepaste Premies/financiering
7	Typische businesscase	Meerdere gebouwen worden opgenomen, energiebesparingsgarantie op totaal verbruik, relatief zekere financiële stromen	Normaliter 1 appartementsgebouw, energiebesparingsgarantie per appartement, grotere onzekerheid op de financiële stromen	Samenwerking met VME eerder dan met elke individuele eigenaar
8	Gemiddelde terugverdientijd maatregelenpakket	< 10 jaar	Vaak 20 jaar en meer	Aangepaste financiering, andere inkomstenbronnen
9	Potentieel hernieuwbare energie	Vaak gangmaker voor de totale verduurzaming (relatief veel beschikbaar dakoppervlakte & maximaal profijt van de PV-stroom/eigen verbruik	Dakoppervlak vaak relatief beperkt tov aantal bewoners/slechts beperkte lokale valorisatie mogelijk	Normatief kader inzake bijvoorbeeld energiedelen
10	Componenten business case	Stookplaatsrenovatie, relighting, PV/WKK	Stookplaatsrenovatie/schilmaatregelen/beperkt PV/achterstallig onderhoud	Aangepaste Premies/financiering
11	IRR business case	6%+	Beperkt	Meenemen meerwaarde vastgoed, andere inkomstenbronnen
12	Financiering	Projectfinanciering is mogelijk	Door VME zelf op te nemen	Aangepaste Premies/financiering

Tabel 6: Vergelijking van renovatiecases in woonzorgcentra versus appartementsgebouwen

3.2.1 De klant/opdrachtgever

Bij WZC is er één partij – een private operator die instaat voor het beheer van een grote portfolio van woonzorgcentra. Elke operator heeft minstens 50 WZC's in beheer. Vaak maken deze operator deel uit van een internationale groep die op zijn beurt beursgenoteerd is. Besluitvorming gebeurt door de operator op basis van een business case en tussen eerste gesprekken/audits en start renovatieprogramma zit een doorlooptijd van gemiddeld 6 maanden.

Bij appartementen zijn er enerzijds de individuele eigenaars die elk verantwoordelijk zijn voor hun eigen appartement. Daarnaast maken ze ook deel uit van de VME die beslissingen neemt over de collectieve delen van het appartementsgebouw. Veelal gaat dat dan om de schil (gevels, dak, met uitzondering van het raamwerk dat normaliter in België privaat is itt bijvoorbeeld Nederland), de collectieve stookplaats in zoverre die er is, de verlichting in de gemeenschappelijke delen (cf. gangen, garages), de liften, ... Om al dan niet investeringen te kunnen uitvoeren in deze collectieve delen dient binnen de VME een gekwalificeerde meerderheid te worden gezocht. Voor wettelijk verplichte maatregelen geldt 50%+1, voor een energetische renovatie is meestal een meerderheid van 2/3 vereist. Een VME moet deze beslissingen laten nemen tijdens een algemene vergadering die normaliter 1 keer per jaar wordt georganiseerd. Bovendien moeten ook bepaalde standstill-periodes worden gerespecteerd. Een individuele eigenaar kan immers bij de vrederechter een VME-beslissing aanvechten.

Het is duidelijk dat de “klant” in het geval van een appartementsrenovatie een stuk complexer te definiëren is, dat het finaal toch om de verschillende eigenaars gaat aangezien bepaalde meerderheden moeten worden gerespecteerd om tot een beslissing te komen en dat het proces om tot besluitvorming een stuk langzamer verloopt dan in het geval van de renovatie van een woonzorgcentrum. Voor derde partijen is deze complexiteit qua besluitvorming niet evident om mee om te gaan. Dit vergt immers heel wat facilitatie en het op één lijn krijgen van verschillende stakeholders. Bijkomend zou men kunnen overwegen om de vereiste meerderheden binnen een VME-context te verlagen om zo meer snelheid te kunnen maken op het vlak van energierenovaties binnen appartementsgebouwen. In dit kader is het toch ook belangrijk dat er dan een alternatief kan worden aangereikt aan de partijen die tegenstemmen omdat ze bijvoorbeeld niet de financiële draagkracht hebben.

3.2.2 Vertrouwdheid van de klant met verduurzaming

De rusthuisoperatoren zijn vertrouwd met de problematiek van de verduurzaming. Binnen deze ondernemingen zijn er teams aanwezig die zich dagdagelijks bezighouden met het facility management. Experten op het vlak van energie-efficiëntie, hernieuwbare energie maken soms maar zeker niet altijd deel uit van het team. Anderzijds zijn deze partijen het ook gewoon om met derde partijen samen te werken. Een groot deel van de dienstverlening wordt immers uitbesteed op basis van service level agreements.

In appartementen is de situatie opnieuw vaak sterk verschillend. Het verduurzamen zit normaliter niet in het takenpakket van de syndicus en binnen de VME/RME is dit ook niet courant voorhanden. Dit zorgt ervoor dat het niet altijd evident is om de stap te zetten naar een energetisch renovatietraject. Opnieuw lijkt facilitatie van overheidswege de aangewezen manier om deze kennislacune aan te pakken.

3.2.3 Belang van verduurzaming voor de klant

Bij de woonzorgcentra is er een groeiend bewustzijn voor de problematiek van duurzame woonzorgcentra. Uiteraard vanuit financieel oogpunt maar ook steeds meer omwille van de “Environmental, Social en Governance”(ESG)-rapportage waaraan beursgenoteerde bedrijven moeten voldoen. Deze bedrijven geven ook “green bonds” uit, dit zijn obligatieleningen waarbij de interest gekoppeld is aan de ESG-performance van de groep.

Daarnaast stellen we ook bij de eigenaars van de woonzorgcentra een toegenomen aandacht voor duurzaam vastgoed vast. Deze eigenaars zijn namelijk ook vaak beursgenoteerde vastgoedfondsen die erover waken dat ze niet opgezadeld raken met zogenaamde stranded assets of anders gesteld gebouwen die niet langer future proof zijn en bijgevolg een minwaarde dreigen te worden in de portefeuille van deze fondsen. In deze context stellen we dan ook vast dat er allianties ontstaan tussen rusthuisoperator en vastgoedfonds om de verduurzaming te financieren.

De situatie is opnieuw sterk verschillend bij appartementsgebouwen. De duurzaamheidsproblematiek staat zeker nog niet prominent op de agenda van de meeste VME's het en zal zeker niet de hoofdreden zijn om tot een energetische renovatie over te gaan. Dat een duurzaam appartementsgebouw een lagere energiekost heeft, en vaak ook lagere en in elk geval meer voorspelbaar onderhoudskosten, zijn daarentegen wel argumenten die doorwegen in de VME-besluitvorming.

Opnieuw kan via facilitatie ervoor worden gezorgd dat ook andere aspecten van de verduurzaming meer op de agenda komen te staan van de VME. In de eerste plaats dat de verduurzaming van het appartementsgebouw een garantie is dat de waarde van de appartementen op zijn minst wordt geconsolideerd of zelfs kan toenemen als gevolg van de renovatie.

3.2.4 Belang van split-incentive

De rusthuisoperatoren zijn in de meeste gevallen geen eigenaar van hun woonzorgcentra. Deze zijn eigendom van vastgoedfondsen waarbij de rusthuisoperator via een langlopende erfpacht (cf. 29 jaar) over het pand beschikt. Komt daarbij dat het vaak om triple net overeenkomsten gaat wat onder meer betekent dat de operator ook instaat voor de investeringen in het woonzorgcentrum. In de praktijk speelt hierdoor het split-incentive quasi niet bij de verduurzaming van WZC's.

In het geval van appartementen is er vaak wel degelijk sprake van een split incentive-issue. Zoals reeds toegelicht in het vorige hoofdstuk wordt een belangrijk deel van de appartementen verhuurd. Bij verduurzaming komen de investeringen bij de eigenaar en de baten bij de huurder onder de vorm van lagere energie- en onderhoudskosten. Er is wel een procedure voorzien om de huur te laten aanpassen middels tussenkomst van de vrederechter maar echt eenvoudig is dit niet.

Anderzijds zorgt de verduurzaming van het appartementsgebouw minimaal voor waardebehoud of -stijging wat positief is voor de eigenaar. In de toekomst zal wellicht ook een aangescherpt normatief kader (cf. strengere eisen qua EPC) een rol spelen om eigenaars over de brug te krijgen. Aangepaste meerderheidsregels kunnen eveneens een bijdrage leveren om de VME alsnog tot renovatie te laten beslissen.

3.2.5 Belang van energieverbruik

Woonzorgcentra zijn energie-intensieve faciliteiten. In de eerste plaats gaat het om seniorenzorg en dit vertaalt zich in hogere stooklijnen. Daarnaast betreft het een 24/7 dienstverlening. Beiden zorgen ervoor dat er een grote warmtevraag is. Anders gesteld komt dit neer op korte terugverdiertijden wanneer het om energiebesparing gaat. En dat is dan weer goed voor de opmaak van een business case.

Appartementen zijn omwille van hun typologie per definitie reeds een energiezuinige vorm van huisvesting. Dit blijkt trouwens ook al uit een vergelijking van de EPC's van appartementen versus eengezinswoningen in hoofdstuk 2.

Waar in een WZC een energiebesparing van 30 à 35% kan worden gerealiseerd met een investering die zich terugbetaalt binnen een termijn van maximaal 10 jaar is dit voor appartementen een stuk lastiger te realiseren. Bij appartementen kan uiteraard ook 35% worden bespaard maar in dergelijk geval zijn naast een nieuwe stookplaats ook schilmaatregelen vereist waardoor de terugverdiertijd van deze investeringen een stuk langer wordt (> 20 jaar).

Mits de nodige overheidsinitiatieven gaande van premies over een aangepaste financieringsoplossing maar evenzeer het aanboren van alternatieve inkomstenbronnen tot finaal een aangescherpt normatief kader kan een kader worden gecreëerd om dergelijke verduurzaming mogelijk te maken.

3.2.6 Status van de gebouwen

De woonzorgcentra kunnen het zich niet permitteren om hun gebouwen op te zadelen met achterstallig onderhoud. Enerzijds zijn er de periodieke inspecties van de overheid maar anderzijds is er ook de positionering op de markt van de seniorenzorg die ervoor zorgt dat de gebouwen worden onderhouden. Bij een verduurzamingsproject kan er hierdoor in eerste instantie worden gefocust op energetische investeringen die een duidelijke impact hebben op het energieverbruik.

Bij appartementsgebouwen is de situatie opnieuw enigszins anders. Uiteraard is het gevaarlijk om te veralgemenen maar het feit dat er bijvoorbeeld niet echt een reservefonds moet worden opgebouwd door de VME of dat er althans een relatief makkelijke manier is om ervan af te wijken, in combinatie met het feit dat ook een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) niet is vereist, zorgt ervoor dat er nogal wat gebouwen opgezadeld zitten met achterstallig onderhoud. Uit hoofdstuk 2 blijkt bovendien dat appartementsgebouwen relatief veel kwetsbare bewoners huisvesten die wellicht niet bij machte zijn om het reservefonds te spijzen wat opnieuw achterstallig onderhoud kan verklaren. Dit betekent dat een energetische renovatie vaak niet los kan worden beschouwd van het aanpakken van dit achterstallig onderhoud. Dit betekent dan wel dat de impact van al deze investeringen op de energiefactuur minder groot is dan mocht het enkel om energiebesparende maatregelen gaan.

Een aangepast premiereregeling en een normatief kader waarbij het voorzien in een reservefonds en een MJOP duidelijker worden geëist of alvast noodzakelijk zijn om van bepaalde steunregimes gebruik te kunnen maken, is hier aangewezen.

3.2.7 Typische business case

Bij het verduurzamen van WZC worden standaard een groot aantal residenties in één beweging aangepakt. De inschatting van de mogelijke energiebesparing gebeurt op basis van audits ter plaatse in combinatie met analyse van energiefacturen en andere informatie. Op deze audits en analyses zit er uiteraard altijd een zeker onzekerheid. Door verschillende gebouwen te poolen in 1 batch speelt de wet van de grote getallen en middelen outliers langs beide zijden elkaar uit waardoor een relatief stabiele energiebesparing kan worden bekomen. Het spreekt voor zich dat de robuustheid van de business case ten goed komt. Tot slot mag ervan worden uitgegaan dat de operatoren ernaar streven om de bezetting van hun WZC te maximaliseren. En dat er bovendien weinig verschil is tussen senioren als het op hun energievraag aankomt.

Bij appartementen is de situatie opnieuw sterk verschillend. Het energieverbruik in het appartementsgebruik wordt in grote mate bepaald door het type bewoners. Gaat het bijvoorbeeld om tweedeverblijvers (cf. kust) dan is het energieverbruik totaal anders dan in het geval van continu verblijf.

In tegenstelling tot de aanpak bij de WZC is het eerder uitzonderlijk dat verschillende appartementsgebouwen in 1 batch worden gebundeld. De wet van de grote getallen kan hierdoor minder spelen waardoor er meer onzekerheid zit op de feitelijke energiebesparing. Sterker nog, soms wenst men een afrekening per individueel appartement en bijgevolg een energiebesparing op het niveau van dit specifieke appartement. Zoals reeds vermeld, kan het feitelijk energieverbruik sterk variëren in functie van de type bewoner.

Voor een derde partij is dergelijke individuele aanpak niet evident om mee om te gaan. Idealiter wordt een overeenkomst gesloten met de VME in verband met het energieverbruik op het niveau van het appartementsgebouw. De verrekening naar de individuele gebruikers wordt dan best door de VME opgenomen.

3.2.8 Gemiddelde terugverdientijd van het maatregelenpakket

Zoals reeds toegelicht in paragraaf 3.2.5. is bij woonzorgcentra een terugverdientijd van minder dan 10 jaar zeker haalbaar en moet bij appartementsgebouwen eerder aan terugverdientijden van meer dan 20 jaar worden gedacht. Op dit ogenblik zijn er weinig partijen in de markt die contracten kunnen/wensen te sluiten met een dergelijke lange looptijd.

Er zijn echter pistes om die terugverdientijd naar beneden te halen. In de eerste plaats door extra inkomstenbronnen te koppelen aan het renovatieproject. Denk daarbij aan de inkomsten voor de VME van een optopping van het appartementsgebouw. Of inkomsten uit energiedelen wanneer het om de valorisatie van een collectieve PV-installatie gaat.

Een andere optie bestaat erin om in een financiering te voorzien die overeenstemt met de gemiddelde terugverdientijd van het investeringspakket.

3.2.9 Potentieel hernieuwbare energie

Bij de WZC wordt standaard PV geïnstalleerd. In de eerste plaats omdat heel wat WZC relatief grote dakoppervlaktes hebben en dus redelijk wat PV-vermogen kunnen plaatsen. Belangrijker nog is dat het totale elektriciteitsverbruik van het WZC kan worden gecompenseerd met zonnestroom. Bovendien gebeurt dit zonder de verrekening van distributienettarieven of met andere de afnameprijs die wordt betaald voor de elektriciteit is de opportuniteitskost voor de zonnestroom.

Bij appartementen is de situatie opnieuw anders. In de eerste plaats is het beschikbare dakoppervlak vaak eerder beperkt. Dit is zeker het geval voor de hoge woontorens. Anderzijds zijn er wel laagbouw appartementscomplexen (4 etages) waar de verhouding dakoppervlak/appartement een stuk gunstiger is. Belangrijker echter is de wijze waarop de zonnestroom kan worden aangewend binnen het appartementsgebouw. Een PV-installatie zal dan normaliter de collectieve teller voeden waaraan de gang/garageverlichting en liften zijn gekoppeld. Leveren aan de individuele appartementen is sinds kort ook mogelijk onder de vorm van energiedelen maar in tegenstelling tot de woonzorgcentra moeten op deze zonnestroom wel distributienettarieven worden betaald. De opportuniteitskost van de zonnestroom is hierdoor een stuk minder interessant.

Herbekijken van wat er kan op het vlak van energiedelen naar analogie van wat er bijvoorbeeld in het Brussels Hoofdstedelijk gewest kan, is een optie.

3.2.10 Componenten business case

Bij de woonzorgcentra bestaat een typische verduurzamingstraject uit een stookplaatsrenovatie. Denk daarbij van mazout naar hoog rendementsgasketels/WKK. Overstap naar een warmtepomp is op dit ogenblik nog steeds moeilijk omwille van het grote verschil tussen gas- en elektriciteitsprijs. Daarnaast wordt een relightingprogramma uitgerold, real time monitoring om snel te kunnen interveniëren bij problemen en tot slot PV-installaties.

Bij appartementen gaat het grotendeels om dezelfde maatregelen. Alleen komen daar nog bij het achterstallig onderhoud en schilmaatregelen. Allebei maatregelen die zonder of met een lange terugverdientijd komen. De PV-installatie kan bovendien slechts ten dele worden gevaloriseerd (zie hoger).

Dit zorgt zoals reeds gemeld voor een lange gemiddelde terugverdientijd, wat implicaties heeft voor de financiering. Aangepaste financieringsinstrumenten voor VME's bieden hier opnieuw soelaas; premies kunnen de terugverdientijd daarnaast enigszins verlagen.

3.2.11 IRR

De verduurzaming van een woonzorgcentra levert een IRR op van een dikke 6%. Op basis daarvan en het duidelijke aflijnen van de mogelijke risico's is een 3^{de} partijfinanciering mogelijk die bovendien bankable is in zoverre er sprake is van een looptijd van 10 jaar.

Voor appartementen is de IRR een stuk lager. Anderzijds zijn er ook de extra elementen die kunnen worden meegenomen zoals een beter leefcomfort en een grotere waardevastheid, wellicht toename van de waarde van het vastgoed in vergelijking met de bestaande situatie. Voor de VME is het dus belangrijk dat het volledige plaatje wordt gebracht van wat een verduurzaming van het

appartementsgedebouw aan waarde creëert. Andere opties om het rendement van de investering te verhogen zijn: het aanboren van extra inkomsten (cf. optopping) en aangepaste premies.

3.2.12 Financiering

Tot slot de financiering. Voor WZC is op basis van de bekomen business case derde partijfinanciering mogelijk (zie vorig punt). Naast een voldoende hoog doelrendement is het daarnaast ook belangrijk dat het investeringsbedrag voldoende hoog is om projectfinanciering mogelijk te maken. Investerings van minimaal 1,5 à 2 miljoen euro zijn vereist. Voor WZC is dit haalbaar juist door het poolen van verschillende residenties.

Voor een appartementsgedebouw moet het dan al gaan over een diepgaande renovatie (gerekend aan een gemiddelde kost van 65.000 euro/appartement) en 25-tal appartementen, dus de al wat grotere gebouwen. De IRR is evenwel te beperkt om een derdepartijfinanciering mogelijk te maken. Financiering bij de VME zelf leggen via bijvoorbeeld een VME-lening is wellicht de te verkiezen piste.

3.3 Eerste conclusies

Uit de vergelijking tussen de renovatie van een woonzorgcentrum enerzijds en een appartementsgedebouw anderzijds is duidelijk gebleken dat de intrinsieke kenmerken van beide cases sterk verschillen, wat ook verklaart dat momenteel de markt van de renovatie van appartementsgebouwen nog grotendeels onontgonnen is en dit in tegenstelling met deze van de renovatie van woonzorgcentra waar er ondertussen een aantal partijen actief zijn.

Kijken we naar de grootste verschillen, dan stellen we de volgende belangrijkste knelpunten vast:

- Er is *sterke nood aan facilitatie van de verschillende stakeholders* die betrokken zijn bij de renovatie van appartementsgebouwen. En best wordt het proces verder gestroomlijnd richting snellere besluitvorming op basis van een MJOP, aangepaste meerderheden binnen de VME-besluitvorming.
- De *boodschap moet ook breder worden gebracht* en onderbouwd dan alleen te focussen op duurzaamheid. Het verbeterde leefcomfort, een grotere waardevastheid van het appartement in combinatie met lagere energie- en onderhoudsfactuur zijn zeker zo belangrijk dan de lagere CO₂-uitstoot die gepaard gaat met de renovatie.
- Qua *financiering* moet ook breder worden gedacht dan enkel een VME-lening. Juist door *andere inkomstenbronnen* te koppelen kan een renovatieproject wel haalbaar worden.
- Toch blijkt het momenteel nog niet evident dat *derde partijen* dezelfde rol gaan opnemen zoals ze dit momenteel doen in de verduurzaming van woonzorgcentra: design, investeringen, financiering, operationeel beheer met inbegrip van een energiebesparingsgarantie. Dat betekent niet dat er geen samenwerking tussen derde partijen en een VME mogelijk zouden zijn. *Alleen moet erover worden gewaakt dat risico en return in verhouding staan ten opzicht van elkaar.*

In het volgend hoofdstuk gaan we nu dieper in op verschillende pilots in de drie gewesten alsook enkele voorbeeld bij onze Noorderburen van hoe men de verduurzaming concreet vorm heeft gegeven.

4 | Demonstratie-/pilotprojecten voor versnelling renovatie van appartementsgebouwen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk passeren een aantal pilots de revue die werden gerealiseerd of nog in uitvoering zijn en dit in de drie gewesten alsook een tweetal pilots bij onze Noorderburen samen 14 verschillende cases. Concreet gaat het om 8 projecten in Vlaanderen en telkens 2 in Wallonië en 2 in het BHG plus nog 2 projecten in Nederland.

Er werden ook enkele projecten opgenomen die finaal niet tot de verduurzaming van een appartementsgebouw hebben geleid. De reden waarom het niet is gelukt, is echter ook een belangrijk inzicht om mee te nemen in toekomstige projecten.

Er werd geprobeerd om representatieve pilots te selecteren waarbij telkens één of meerdere knelpunten uit het vorige hoofdstuk werden aangepakt. Samengevat zien we cases die focussen op volgende thema's:

- **One-stop-shop-benadering** waarbij de stakeholders die zijn betrokken bij een renovatietraject worden gefaciliteerd naar besluitvorming/uitvoering toe. Het kan niet genoeg worden benadrukt dat succesvolle projecten altijd een *echte gangmaker* hebben die voor de nodige dynamiek zorgt en zo het renovatietraject op de rails houdt. Dat kan een syndicus zijn die omwille van specifieke technische kennis zijn schouders zet onder dergelijk project of een syndicus die ook financieel een duidelijke meerwaarde heeft in de verduurzaming van het gebouw (cf. verkoop van de nieuwe appartementen bij een optopping). Een sterke RME of een eigenaar die alle appartementen in bezit heeft en wil schakelen, zijn hiervan voorbeelden.

Externe facilitatoren vanuit de stad/energiehuis kunnen zeker ook een meerwaarde hebben, zeker als die niet alleen oog hebben de technische maar ook voor de sociale aspecten die belangrijk zijn om tot besluitvorming te komen binnen een VME. In dit kader verwijzen we ook naar een case waar een externe private partij de VME/syndicus bijstaat met technische expertise in de besluitvorming.

Momenteel zien we nog geen private partijen die een volledig project voor hun rekening nemen. Dus van design, over implementatie van de investeringen, de financiering alsook het operationeel beheer tijdens de looptijd van het contract met inbegrip van een energiebesparingsgarantie. Renowatt heeft wel geprobeerd om een project als energieprestatiecontract in de markt te zetten maar dit bleek voor private partijen nog te risicovol.

- Projecten die inzetten op **extra inkomstenbronnen** om de verduurzaming van het appartementsgebouw (cf. energiedelen, optopping) of waarbij de kosten worden gedeeld tussen overheid en private ontwikkelaar (Community land Trust) zijn eveneens inspirerend als bouwstenen om een verduurzaming van het gebouw mogelijk te maken.

- Wat de **financiering** betreft, dat is telkens een moeilijke puzzel om te leggen. De bijstellingen in de VME-leningen zijn nog van erg recente datum waardoor deze nog niet echt de impact hebben gehad die men ervan verwacht. Het is wel zo dat in de nog lopende projecten deze financieringsvorm wel in detail wordt bekeken.
- Tot slot is er nog een case waarbij appartementsgebouwen worden verduurzaamd via de aankoppeling op een warmtenet op basis van restwarmte. Deze laatste case toont het belang van flankerend beleid van overheden.

4.2 Referentie 1: Marius Renard appartementsgebouw – Anderlecht

Regio: Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Locatie: Anderlecht

Aantal wooneenheden: 350+

Contactpersoon: Vincent Spruytte – syndicus

Korte beschrijving: Het Marius Renard appartementsgebouw betreft een zeer groot gebouw met 450 appartementen⁶. Met de komst van een nieuwe syndicus en met name de heer Vincent Spruytte in 2012 werd ondertussen al heel wat investeringen gerealiseerd met als doel het gebouw te verduurzamen. In de periode 2013-2015 werden 5 atmosferische ketels (4.250 kW) vervangen door 4 condenserende gasketels (2.840 kW) in combinatie met een slimme regeling en real time monitoring van het verbruik en het isoleren van de ringleidingen.

In de periode 2016-2019 werd een tweede fase opgestart. In eerste instantie kreeg alle gemeenschappelijke verlichting in de gangen en garages een upgrade en werd er in 2018-19 een WKK geplaatst met een thermisch vermogen van 321 kW en 199 kW elektrisch vermogen. Voorts werden er nog twee warmtepompen bijgeplaatst zodat niet allen de uitlaat kan worden gecondenseerd maar ook de stralingswarmte van de motor gevaloriseerd. Hierdoor haalt de WKK een totaal rendement van meer dan 97%. De WKK werd door een derde partij – Watt Matters gefinancierd die hiervoor in ruil de warmtekrachtcertificaten kan claimen.

Aanvankelijk werd de geproduceerde elektriciteit ingezet voor het belevaren van de collectieve delen (verlichting, liften, ...) en de rest geïnjecteerd op het distributienet. Op basis van een nieuwe Europese richtlijn met betrekking tot energiedelen kon de VME in 2021 een licentie bekomen om als energiegemeenschap te functioneren⁷. Concreet betekent dit dat de eigenaars/bewoners die toegetreden zijn tot de energiegemeenschap elektriciteit kunnen afnemen tegen een vaste prijs van 250 euro/MWh, de afname voor de collectieve delen aan 0 euro/MWh gebeurt en het restant wordt geïnjecteerd in het distributienet. Dat betekent met andere woorden dat de leden van de energiegemeenschap ongeveer 50% minder betalen dan wat zij anders zouden hebben betaald aan een energieleverancier. Voor de collectieve delen loopt deze besparing zelfs tot 80% op.

Belangrijker nog is dat door de inkomsten die de VME nu ontvangt door de verkoop van stroom aan de leden van de energiegemeenschap er nu middelen voorhanden zijn om verdere stappen in de verduurzaming te zetten zonder dat dit iets hoeft te kosten aan de VME. Op de planning voor 2023 staan enerzijds een PV-installatie van 202 panelen op een dak van 7000 m², goed voor een jaarlijkse productie van 50 MWh en anderzijds de plaatsing van 24 “windmolens” die de valwinden langs de gevels valoriseren. Deze innovatieve techniek is ontwikkeld door Renowind, een spin-off van Sonaca en zou op jaarbasis 45 MWh aan duurzame stroom moeten kunnen genereren. Op deze wijze kan de energiekost verder gedrukt worden en mogelijks kan de overtollige stroom worden geleverd aan scholen, zwembad of andere collectiviteiten.

In vergelijking met de situatie in Wallonië en Vlaanderen is de aanpak in Brussel wat energiedelen betreft enigszins anders. In tegenstelling tot de twee andere regio's staat het gewest wel kortingen toe in de distributienettarieven. Hierdoor kan hernieuwbare energie effectief als gangmaker functioneren en zo de nodige financiële middelen genereren die de implementatie van energiebesparende maatregelen mogelijk maken. Eigenlijk is dit niet veel meer dan het respecteren van het gelijkheidsbeginsel in vergelijking met de situatie in standalone woningen. Daar wordt immers ook lokaal opgewekte hernieuwbare energie gecompenseerd met lokaal verbruik zonder dat daarvoor distributienetkosten in rekening worden gebracht. Lokaal opgewekte energie in een appartementsgebouw die lokaal wordt afgenomen, wordt daarentegen wel onderworpen aan distributienettarieven.

⁶ <https://leefmilieu.brussels/media/8747/download?inline>

⁷ https://environnement.brussels/sites/default/files/user_files/pres_20220509_3_projetspilotes_fr.pdf en <https://www.brugel.brussels/publication/document/etudes/2023/fr/ETUDE-45-COUT-AVANTAGE-PARTAGE-CONSULTATION.pdf>

4.3 Referentie 2: Zilvermeeuw – Knokke-Heist

Regio: Vlaanderen

Locatie: Knokke-Heist

Aantal wooneenheden: 20

Contactpersoon: Patrick Perseyn – syndicus

Appartementsgebouw is gelegen aan de zeedijk. Binnen de regels van de ruimtelijke ordening was een optopping van het gebouw met 2 bouwlagen toegestaan. De verkoop van het dakoppervlak door de VME aan een projectontwikkelaar werd aangewend om de schilrenovatie van de gevel ten dele te financieren. Optopping en renovatie van het onderliggende appartementsgebouw werd door 1 aannemer gerealiseerd. Uitdaging bestond erin om tot een business case te komen die voldoende aantrekkelijk was voor zowel de promotor als voor de VME. De promotor wilde uiteraard zo weinig mogelijk betalen voor het dakoppervlak, de VME wilde daarentegen de inkomsten van deze optopping maximaliseren⁸.

Aanleiding voor deze operatie was het gegeven dat de liften moesten worden vervangen. Dit kwam met een hoge kost en er dienden zich daarnaast ook nog andere renovatiewerken aan die moesten worden uitgevoerd. Op basis daarvan begon men na te denken over de mogelijkheden van een optopping om op deze wijze een deel van de kosten te recupereren. Er was immers recent daarvoor een ander appartementsgebouw in Knokke waar men een gelijkaardige piste had gevolgd.

Een aantal elementen waren cruciaal om deze aanpak tot een succes te maken:

- Een gedragen project: niet alleen de syndicus maar ook een aantal leden van de VME hebben dit project echt getrokken. Men heeft zich ook laten bijstaan door een architect en een studie bureau. Het was bovendien een tijdsintensief proces met veel vallen en opstaan. Voor de syndicus kon dit deels worden gecompenseerd door het feit dat deze partij ook werd aangesteld om de verkoop te doen van de nieuwe appartementen.
- Het feit dat het technisch ook mogelijk was om een optopping te realiseren. Daarvoor moest een stabiliteitsstudie en betonstudie van de bestaande structuur worden uitgevoerd die dit effectief bevestigde mits het realiseren van de opbouw door middel van een houtskeletstructuur.
- De stedenbouwkundige voorschriften lieten voorts ook toe dat er een optopping kon gebeuren. Heel wat overleg met de dienst stedenbouw en de brandweer was evenwel nodig.
- Belangrijk was ook dat de eigenaars van het hoogste 7^{de} verdiep bereid waren om hun appartementen te verkopen aan een faire – lees reële marktprijs. Aan deze eigenaars werd ook de mogelijkheid geboden om een ruil te doen met opleg voor een van de nieuwe appartementen.
- En tot slot moest er natuurlijk ook een bouwpromotor worden gevonden die deze opdracht op zich kon nemen. Dat werd uiteindelijk de Group Jaxsens. Voor deze partij was het belangrijk dat het project een voldoende grote return kon realiseren. In deze optiek was de onderhandeling met de VME over de prijs van de “grond” een belangrijk punt.

De eigenlijke werken met betrekking tot de optopping en de nieuwe appartementen liepen van maart 2021 tot eind juli 2022. Er werd geselecteerd voor een houtskeletstructuur voor de nieuwe appartementen. Daarnaast moest de centrale koker met liften en trappenzalen, technieken worden opgetrokken in gewapend beton. In totaal werden er zo 4 nieuwe appartementen en 4 duplexen gecreëerd.

Met de renovatie van de bestaande appartementen werd midden september 2021 gestart. Het betrof een diepgaande renovatie: de drie gevels werden gestript, alle privatieve en gemeenschappelijke raampartijen werden vervangen, het plaatsen van nieuwe gevels met isolatie en nieuwe terrassen, het vervangen van alle bestaande nutsleidingen en CV-ketels miv rookgas- en ventilatiekanalen, het verwijderen van de twee oude liften en de montage van nieuwe liften, het vervangen van alle appartementsdeuren door zelfsluitende brandvertragende deuren (en gekoppeld aan een brandcentrale), de vervanging van alle bestaande brandbeveiligingsuitrusting (cf. nieuwe brandleidingen, haspels, ...), de vernieuwing van de trappenzalen, de creatie van bijkomende tellerlokalen (gas, water), de vernieuwing van de waterbehandeling en het plaatsen van een drukverhoger. De oplevering kon gebeuren vanaf eind juni 2022.

Voor de eigenaars van de bestaande appartementen kwam dit neer op een gemiddelde kost van 30.000 euro per appartement.

⁸ <https://www.west-vlaanderen.be/sites/default/files/2022-11/Presentatie%20Res%20Zilvermeeuw.pdf>

4.4 Referentie 3: Leeuwerikenveld – Leuven

Regio: Vlaanderen

Locatie: Heverlee

Aantal wooneenheden: 117

Contactpersoon: Jan Aerts, Leuven2030

Dit appartementsgebouw dateert van 1969 en werd nog gebouwd zonder al te veel rekening te houden met het beperken van het energieverbruik⁹. Er was bijvoorbeeld geen dakisolatie, de buitenste betonpanelen waren zo geplaatst dat ze van boven tot onder één grote koudebrug vormden. Dit zorgde jarenlang voor tal van comfortproblemen (vocht) en grote warmteverliezen waardoor er binnen de VME steeds meer stemmen opgingen om het gebouw grondig aan te pakken.

In 2016 werd de opdracht gegeven tot het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie in verband met het uitvoeren van een grondige gevelrenovatie. De studie werd uitgevoerd door Atelier T. Naast de technische analyse kwamen zij ook met een kostenraming en dit opgesplitst naar elk appartement afzonderlijk. Als verdeelsleutel werd het aantal m² genomen om de kosten te verdelen. In 2018 werd vervolgens een architectuuropdracht gelanceerd. Op basis van deze input besliste de VME quasi anoniem voor het renovatieproject. In april 2019 kon dan het contract met de aannemer – Renotec worden ondertekend. De investering werd begroot op 2,7 miljoen euro. De werken hebben ongeveer 6 maanden geduurd. En de bewoners konden gedurende de werkzaamheden in hun appartement blijven wonen met uitzondering van een periode van 10 dagen waarin het raamwerk werd vervangen. Zowat alle eigenaars hebben de investeringen gefinancierd bij hun eigen huisbank en/of met eigen middelen. Een beperkt aantal bewoners heeft gebruik gemaakt van de VME-lening die door de KBC werd aangeboden.

Voor het studiewerk kon men gebruik maken van een tussenkomst van de ELENA-faciliteit van de Europese Investeringsbank die de stad Leuven – Leuven Klimaatneutraal 2030 in het bijzonder - had aangevraagd en bekomen om renovaties binnen Leuven te faciliteren. Hierdoor kon 90% van de kosten van het studiewerk van om. Atelier T worden gefinancierd met ELENA-middelen, toch goed voor een tussenkomst van 115.000 euro. Uit deze case blijkt dat grondige renovaties de nodige tijd vragen om door een VME beslist te worden. Voor het aanduiden van een technisch bureau, het goedkeuren van hun raming moet bijvoorbeeld telkens een algemene vergadering worden bijeengeroepen. En na elke vergadering heeft de VME een maand de tijd om het verslag op te stellen. Waarbij dan telkens een periode van 3 maanden stand-still moet worden gerespecteerd alvorens met de volgende stap kan worden gestart. Deze procedures wegen op de doorlooptijd.

De syndicus – Beheer De Mulder – Van Beneden heeft een trekkende rol opgenomen om dit project op de rails te houden en heeft zich daarvoor ook juridisch laten ondersteunen. Opmerkelijk is dat de syndicus initieel bewoner was van het gebouw. De montage en realisatie van het renovatietraject was in belangrijke mate op zijn conto te schrijven. Op basis van deze ervaringen is hij uiteindelijk ook professioneel syndicus geworden. Bewoners/eigenaars konden tijdens ook na de algemene vergaderingen bij de syndicus terecht voor bijkomende vragen tot verduidelijking. Belangrijk was dat niet enkel de esthetiek de doorslag gaf maar dat er ook erg veel aandacht werd besteed aan de kostenverdeling en dit op een zo objectief mogelijke wijze. Het streven naar een correcte balans tussen bouwfysische oplossingen, esthetiek en vooral budget werd door alle partijen sterk geapprecieerd.

Hoewel er heel wat gelijkaardige appartementsgebouwen in de buurt staan van Leeuwerikenveld is er tot op heden nog geen ander appartementsgebouw dat het renovatietraject van Leeuwerikenveld is gevolgd. Waaraan dit ligt, is niet meteen duidelijk. Mogelijks door het ontbreken van een stuwende kracht zoals de bewoner-syndicus van Leeuwerikenveld?

Ondertussen dient zich opnieuw een vernieuwing van de stookplaats aan. Het feit dat de ganse Celestijnenlaan zal worden heraangelegd, opent perspectieven naar de aanleg van een warmtenet. Het studiebureau SWECO is op dit ogenblik met een haalbaarheidsstudie bezig. Het is duidelijk dat bij het verduurzamen van vastgoed een bredere kijk aangewezen is dan dat ene gebouw alleen.

⁹ <https://blog.futureproofed.com/nl/de-lessen-van-leuven-2030-voor-grote-renovaties>

4.5 Referentie 4: San Siro-residentie – Brugge

Regio: Vlaanderen

Locatie: Brugge

Aantal wooneenheden: 20

Contactpersoon: Peter Notte, een van de bewoners van de residentie, Nathalie Delbecque van immokantoor Delbecque en syndicus.

Het betreft een aantal laagbouwappartementen die samen in een VME zitten. Het gaat om een relatief recente realisatie waarbij de verwarming nog op gas gebeurt. Gelet op het beperkt aantal appartementen per gebouw is er relatief veel dakoppervlak beschikbaar per appartement.

Het studiebureau Th!nk E heeft een analyse uitgewerkt van het potentieel van energiedelen¹⁰. Drie scenario's werden doorgerekend: een collectieve PV-installatie die wordt gebruikt om de collectieve elektriciteitsvraag te verduurzamen, een optie waarbij deze PV-installatie ook wordt ingezet om energie te delen met de bewoners en tenslotte een scenario waarin het dak wordt vrijgegeven voor privaatieve PV-installaties gekoppeld aan individuele appartementen.

Finaal werd de derde piste weerhouden. Voor een collectieve PV-installatie was er geen voldoende draagvlak binnen de VME. Door deze privaatieve aanpak kunnen een aantal bewoners overschakelen van aardgas naar een warmtepomp. Dit is zeker interessant voor de hoekappartementen onder het dak die de meeste energieverliezen hebben.

Belangrijk inzicht uit deze case is dat er echt draagvlak moet zijn bij de VME om een renovatieproject effectief aan te pakken. Indien het engagement beperkt blijft tot slechts een beperkt aantal bewoners kan het finaal nog mislopen. Discussie hoeft dan niet noodzakelijk over de concrete case te gaan. Vaak gaat het dan over discussies die over de hoofden heen gaan van de technische partij die wordt ingeschakeld.

¹⁰ <https://www.brugge.be/nieuws/infosessie-zonnepanelen-op-appartementsgebouwen>

4.6 Referentie 5: Fortlaan – Gent

Regio: Vlaanderen

Locatie: Gent

Aantal wooneenheden: 13

Contactpersoon: Wattson/Energiecentrale van de stad Gent, in het bijzonder Nathalie van Peteghem, sociale coach.

De VME had in eerste instantie in contact genomen met de Energiecentrale van de Stad Gent om hen bij te staan in de verduurzaming van hun appartementsgebouw. Het gebouw dateert van de jaren 1960 en kampt met een aantal structurele problemen (cf. koudebruggen). In een eerste fase werd een high level business case uitgewerkt en werd ook de sociale coach van de Energiecentrale ingeschakeld om beter zicht te krijgen op de onderlinge verhoudingen binnen de VME.

Op basis van deze eerste analyse heeft de VME vervolgens groenlicht gegeven voor een grondige analyse van hun appartementsgebouw. Daartoe hebben ze aan architectenbureau Zoom architecten en Wattson gevraagd om een haalbaarheidsstudie uit te voeren van de mogelijke opties. In dit kader werd er een dynamische simulatie uitgevoerd waarin de wisselwerking tussen schilrenovatie en HVAC in detail werd geanalyseerd om lock in's te vermijden. Op basis daarvan werden een aantal scenario's uitgewerkt gaande van een gefaseerde energetische renovatie tot een total makeover met een aantal "nice to have's". De resultaten werden ondertussen besproken met de RME en zullen dit najaar nog worden voorgelegd aan de VME.

Wat de VME-lening stelt zich als knelpunt dat het bedrag dat kan worden beleend eigenlijk onvoldoende is om een grondige renovatie te financieren. Investeringskost bedraagt 40k+ euro per appartement versus de 25k euro die kan worden beleend per appartement en een basisbedrag van 60k euro per appartementsgebouw. Daarnaast is er onduidelijkheid over de kredietverzekering. De Energiehuizen zijn zelf verantwoordelijk voor de terugbetaling van de VME-leningen. Zonder kredietverzekering is dit uiteraard een risico dat mogelijks grote gevolgen kan hebben voor een Energiehuis. De looptijd van de lening kan maximaal 25 jaar bedragen maar op dit ogenblik zijn er nog geen kredietverzekeraars die een dergelijk lange looptijd wensen te verzekeren.

De Vlaamse regering is zich van deze problematiek bewust. Om hier soelaas te bieden, werd beslist om de persoonlijke Mijnverbouwlening open te stellen voor VME-gerelateerde investeringen. Op deze wijze kan elke appartementseigenaar maximaal 65k euro gebruiken om privatieve en collectieve VME-investeringen te financieren. Bovendien heeft de appartementseigenaar op deze wijze ook de mogelijkheid om premies aan te vragen voor deze collectieve VME-leningen waarbij de tussenkomst wordt bepaald op basis van de inkomen van de betrokkene. Volgens de laatste aanpassingen aan de Mijnverbouwlening zou trouwens ook achterstallig onderhoud kunnen worden beleend via de VME-lening. Bedoeling is dat deze aanpassingen nog dit najaar/begin 2024 in voege treden.

Tot slot is er uit de gesprekken met de RME nog een discussiepunt naar boven gekomen: wat is een faire verdeelsleutel om de kosten van de investeringen te verdelen tussen de verschillende eigenaars? Normaliter wordt er gewerkt met de quotiteiten die elk van de appartementen vertegenwoordigen in de basisacte maar dat is niet noodzakelijkerwijze gelijk aan het energieverbruik per appartement (cf. dak/hoek-appartement versus een appartement in het midden van het gebouw).

4.7 Referentie 6: C-RealGenk/Limburg

Regio: Vlaanderen

Locatie: Limburg, specifieke regeling voor appartementsgebouwen in Genk

Aantal wooneenheden: 30

Contactpersoon: Karen Smets, C-Real met als onderliggende partijen: DuboLimburg / Onesto

C-Real is een Europees project waarin tools worden ontwikkeld om de verduurzaming van appartementsgebouwen in een hogere versnelling te krijgen¹¹. C-Real focust op VME's maar evenzeer op steden en gemeenten en ontwikkelt enerzijds templates die kunnen worden ingezet voor het faciliteren van VME's in hun beslissingsproces. Anderzijds worden deze tools ook effectief gebruikt in de verduurzaming van appartementsgebouwen. Belangrijk is dat wordt vertrokken van een customer journey – van idee over concreet projectidee tot realisatie. Voor elk van de verschillende fases worden tools/templates aangereikt.

Dankzij een subsidie op basis van het Europees project kan aan geïnteresseerde VME's een grondige doorlichting worden aangeboden van hun appartementsgebouw. De aanpak lijkt sterk op de masterplanstudie-aanpak die recent door VEKA werd gelanceerd.

Belangrijk is dat de mensen van C-Real de VME ook kunnen bijstaan bij de effectieve implementatie van het renovatieprogramma. Ook als een architect of een ingenieursbureau wordt ingeschakeld, blijven de accountmanagers van C-Real ter beschikking van de VME om hen bij te staan in hun overleg met deze partijen. Ook bij de uitvoering van het renovatieprogramma kan C-Real de VME bijstaan bij de opmaak van de beschrijvende meetstaat, de aanvraag en vergelijking van de offertes. Deze inzichten worden op hun beurt ook gedeeld met de VME. Dankzij de link met Onesto krijgt de VME informatie over hoe de renovatie kan worden gefinancierd.

Het aantal projecten dat al in realisatiefase zit, is vooralsnog beperkt. Wat de VME-lening betreft, werden dezelfde opmerkingen gemaakt als bij het project in verband met de Fortlaan. Dank zij de recente aanpassingen vanwege de Vlaamse overheid zouden de grootste problemen nu van de baan moeten zijn.

¹¹ <https://www.c-real.be/nl>

4.8 Referentie 7: Le Neuilly – Oostende

Regio: Vlaanderen

Locatie: Oostende

Aantal wooneenheden: 48

Contactpersoon: Lode Goethals van Bast Architects, Philippe Van Lancker van de provincie West-Vlaanderen

De provincie West-Vlaanderen heeft een aantal jaar terug een opdracht in de markt gezet om een consortium te selecteren dat specifiek de verduurzaming van kustappartementen zou gaan aanpakken. Finaal werd een consortium bestaande uit Bast Architecten, Renotec en Wattson geselecteerd. Naast het energetisch verduurzamen van appartementsgebouwen werd daarnaast ook gevraagd om specifiek rekening te houden met het optimaliseren van de toegankelijkheid van de gebouwen en voorts om in de analyse gebruik te maken van BIM-software.

Geïnteresseerde VME's konden zich kandidaat stellen voor dit project. Uiteindelijk werden er twee gebouwen geselecteerd: J.F. Kennedy in Knokke-Heist en Le Neuilly in Oostende¹².

In moeilijke COVID-omstandigheden werd een traject uitgewerkt met de RME/werkgroep en een aantal scenario's uitgewerkt die gaan van een BAU tot meer ambitieuze renovatiescenario's. Voor elk van die scenario's werd de investeringskost bepaald alsook de impact op de energie- en onderhoudskosten en dit alles over een looptijd van 20 jaar. Dankzij de inbreng van Renotec konden ook effectieve offerteprijzen worden meegenomen in de analyse.

Finaal werden door de stuurgroep een aantal maatregelen uit de verschillende scenario's gecombineerd tot een voorkeursscenario dat nu richting geeft aan de toekomstige investeringsprogramma's van de VME.

Enkele inzichten: BAU of het in standhouden van de bestaande situatie is niet gratis. In vergelijking met de meer ambitieuze scenario's blijkt de maandkost van een BAU vaak slechts beperkt goedkoper in vergelijking met meer ambitieuze scenario's als ook rekening wordt gehouden met premies en kortingen in de onroerende voorheffing. Daarnaast zijn er nog de baten van een beter leefcomfort en de securisatie van de vastgoedwaarde die allebei bij een BAU-scenario een stuk minder goed scoren. Toepassen van BIM-tools had als voordeel dat scenario's makkelijk konden worden gevisualiseerd wat werd geapprecieerd door de stuurgroep. Ook konden op deze manier snel betrouwbare inschattingen worden gemaakt van verschillende bouwcomponenten.

Er bestaat een filmpje met getuigenissen van de syndicus, bewoners, voorzitter VME, BASS en de provincie. Terug te vinden op de website van de provincie¹³.

¹² <https://www.west-vlaanderen.be/project-makeshore>

¹³ <https://youtu.be/jpoSMhomV6o>

4.9 Referentie 8: Renovatie van appartementsgebouwen van een sociale huisvestingsmaatschappij op basis van een OEPC – Charleroi

Regio: Wallonië

Locatie: Charleroi

Aantal wooneenheden: 100+

Contactpersoon: Salma Lasri, Renowatt

Renowatt is de tegenhanger van het Vlaams Energiebedrijf in Wallonië en functioneert als aankoopcentrale voor publieke overheden om via OEPC, DB, ... het vastgoed van deze partijen te verduurzamen.

Voor de sociale huisvestingsmaatschappij La Sambrienne uit Charleroi heeft Renowatt een traject opgezet om een aantal appartementsgebouwen op basis van een OEPC – Onderhouds- en energieprestatiecontract te verduurzamen. Daartoe werd een lastenboek opgemaakt en in de markt gezet. Geen enkele partij stelde zich echter kandidaat. De gedefinieerde scope werd als te risicovol beschouwd. Het betrof niet enkel investeringen in energiebesparende maatregelen, de ESCO-partijen dienden ook alle niet-conforme installaties te vervangen. Dit bleek een te groot risico want erg moeilijk in te schatten.

Vervolgens werd een nieuwe offertevraag in de markt gezet met ditmaal een duidelijke definiëring van de scope van de opdracht. Maar opnieuw bleken geen ESCO's geïnteresseerd. Het garanderen van energiebesparingen op het niveau van individuele appartementen bleek een brug te ver.

Momenteel wordt er werk gemaakt van een nieuwe offertevraag die gebaseerd is op een D&B-aanpak. Het garanderen van de energiebesparing behoort hierdoor niet langer tot de scope van de opdracht.

Belangrijk om op te merken is dat Renowatt van de ESCO's niet verwacht dat deze instaan voor de financiering. Renowatt staat de publieke overheden wel bij in het monteren van de financiering en het bekomen van eventuele subsidies (cf. green deal).

4.10 Referentie 9: Aankoppelen van bestaande appartementsgebouwen aan een warmtenet – Oostende

Regio: Vlaanderen

Locatie: Oostende

Aantal wooneenheden: 45-135

Contactpersoon: Beauvent, Frederic Haghebaert, Stefaan Soenen

Beauvent is een burgercoöperatie die onder meer instaat voor de uitrol van een warmtenet in de stad Oostende. Op deze wijze wordt restwarmte uit de verbrandingsoven van IVO gevaloriseerd door gebouwen die zijn aangesloten op het warmtenet van warmte te voorzien. Ondertussen werden reeds een aantal publieke gebouwen waaronder het ziekenhuis aangesloten maar is het ook de bedoeling om steeds meer appartementsgebouwen aan te sluiten op het warmtenet.

Voor bestaande appartementsgebouwen heeft Beauvent een specifieke aanpak uitgewerkt die focust op gebouwen met een collectieve stookplaats op gas/mazout¹⁴. In functie van de geplande leidingtracés worden (appartements)gebouwen die op dit tracé liggen pro actief benaderd met de vraag om aan te sluiten op het warmtenet. Concreet wordt het warmtenet in serie ingekoppeld aan de bestaande stookplaats (aan de retourzijde want laagste temperatuur) waardoor de bestaande stookplaats als backup kan blijven functioneren. In uitzonderlijke gevallen waar bijvoorbeeld de stookplaats zich op de hoogste verdieping bevindt, is de aansluiting op het warmtenet iets complexer en gebeurt de inkoppeling in parallel en dient er een regeling te worden voorzien die signaal geeft wanneer de bestaande stookplaats dan wel het warmtenet moet worden geactiveerd.

Aangezien de kost van een warmtenet momenteel 2.000 euro/lopende meter bedraagt of dus 2 miljoen euro per kilometer wenst Beauvent zoveel mogelijk partijen aan te sluiten op het warmtenet. Dit is meteen de reden waarom de aansluitkost die wordt aangerekend aan VME's bewust laag wordt gehouden. De reële kost is daarentegen een stuk hoger. Het verschil tussen beide wordt opgevangen door een tussenkomst van het Vlaams gewest via de call de groene warmte.

De warmte die vervolgens wordt geleverd aan een VME heeft een prijs die gelijk is aan de referentieprijzen van de aardgas/mazout die wordt gebruikt in de bestaande installatie. Dit komt neer op een korting van 15 tot 25% tov de bestaande installatie (omwille van de omzettingsverliezen). Beauvent factureert daarbij rechtstreeks aan de VME die dan samen met de syndicus door factureert naar de verschillende appartementen. Dit gebeurt normaliter op basis van calorimeters in de appartementen en verdeelsleutels voor de leidingverliezen in het gebouw.

Voor de VME's is het relatief prijsverschil van de warmte geleverd door het warmtenet doorslaggevend ten opzichte van de kost van warmte op basis van de bestaande installatie in het appartementsgebouw. Met succes trouwens want tot op heden is nog maar 1 appartementsgebouw niet ingegaan op het voorstel van Beauvent.

Het feit dat de CO₂-uitstoot van de warmte die wordt geleverd via het warmtenet maar een fractie bedraagt (< 10%) van de warmte op basis van gas of mazout, weegt op dit ogenblik maar in beperkte mate door bij de keuze voor een aansluiting op het warmtenet.

¹⁴ <https://www.warmtenetoostende.be/appartementsgebouwen-aansluiten>

Toen naar aanleiding van de Oekraïne crisis de gasprijzen door het plafond schoten, had dit ook zijn impact op de prijs van de geleverde warmte via het warmtenet. Beauvent kon echter niet veel anders dan deze prijsstijging door te rekenen aangezien de coöperatie ook hogere prijzen diende te betalen aan de verbrandingsoven van IVO voor de afname van de restwarmte.

Op dit ogenblik zijn 3 bestaande appartementsgebouwen – De Mast 133 eenheden, De Ra 70 eenheden en Boekanier 45 eenheden effectief gekoppeld aan het warmtenet van Beauvent. Daarnaast kunnen 5 kleinere residenties (8 à 9 appartementen elk) eerstdaags worden aangekoppeld in de nabijheid van het stadhuis van Oostende.

Op dit ogenblik wordt 50% van de beschikbare restwarmte van IVO gevaloriseerd via het warmtenet van Beauvent. Op het grondgebied van Oostende is er nog een tweede afvaloven actief die op termijn ook kan worden aangesloten. Kortom er is nog heel wat uitbreidingspotentieel mogelijk.

Tot slot geeft Beauvent ook nog mee dat de beslissing van de stad van enkele jaren terug die bepaalt dat nieuwe gebouwen met meer dan 15 wooneenheden enkel nog kunnen worden gebouwd mits er wordt voorzien in een collectieve stookplaats er ook voor zorgt dat deze gebouwen warmtenet-ready zijn. Appartementsgebouwen met individuele gasketels zijn immers veel moeilijker te verduurzamen. Deze regeling zou in 2024 verder worden verstrengd tot nieuwbouw met minstens 5 wooneenheden.

4.11 Referentie 10: Diepgaande renovatie van een klein appartementsgebouw – Namur

Regio: Wallonië

Locatie: Namen

Aantal wooneenheden: 4

Contactpersoon: Patricia Le Chien, architecte Arche Architecture

Het appartementsgebouw is gelegen in een straat met erfgoedkarakter. Dit impliceert dat de voorgevel slechts in beperkte mate kan worden gewijzigd. Het betreft dat werd gebouwd eind van de jaren 1940 en waar in de voorbije decennia nauwelijks in werd geïnvesteerd. Om dergelijk gebouw future proof te krijgen, is een diepgaande renovatie, die in de praktijk erop neerkomt dat het gebouw quasi volledige wordt gestript, eigenlijk de enig zinvolle optie. De nieuwe eigenaar van het pand en dus meteen ook eigenaar van de 4 appartementen is gevolgd in deze aanpak. De motivatie om voor deze optie te gaan, is de goede locatie van het gebouw en het feit een volledig verduurzaamd appartement aan een hogere prijs kan worden verhuurd.

Op basis van een dynamische simulatie werd een investeringsprogramma bepaald waarbij wel werd vertrokken van het gegeven dat het gebouw maximaal zou worden geïsoleerd. Hierdoor is qua technieken een laagtemperatuuroplossing mogelijk die idealiter wordt gevoed met een Lucht/water warmtepomp maar mogelijks voor the time being nog met een gasketel zal worden gestookt. Het zou wel om een collectieve installatie gaan. Daarnaast wordt er ook PV voorzien om de collectieve delen van elektriciteit te voorzien alsook de aanmaak van sanitair warm water en mogelijks ook de warmtepomp.

Bijkomend studiewerk inzake stabiliteit was nodig omdat er geen plannen meer beschikbaar waren bij de stad Namen voor het gebouw. Er moesten bijgevolg een aantal “coupes” worden uitgevoerd om de structuur van het gebouw in kaart te brengen.

De lastenboeken voor de verschillende bouwcomponenten werden ondertussen opgesteld en uitgestuurd. Streefdoel is om nog met de werken te starten in najaar 2023.

Het flankerend beleid van het Waals gewest werkt niet incentiverend. In de eerste plaats moet er een verplichte audit gebeuren door een door het gewest erkende auditeur opdat men in aanmerking zou komen voor premies. Probleem is dat deze auditeurs momenteel overbevraagd zijn er dus lange wachttijden zijn. Bovendien is de omvang van de premies inkomensgerelateerd en voor deze specifieke case beperkt.

4.12 Referentie 11: TREMA-aanpak, syndicus – Gent

Regio: Vlaanderen

Locatie: Gent

Contactpersoon: Jacob Van Remoortel

Jacob Van Remoortel is oprichter van TREMA. Deze onderneming ondersteunt VME's op technisch vlak en is op deze manier erg complementair met het typische werk van syndici¹⁵. Deze laatste zijn vooral gefocust op het runnen van de VME maar hebben vaak weinig kaas gegeten van de meer technische issues. Als voormalig eigenaar van het syndicusbedrijf Syncura heeft TREMA bovendien goede banden met heel wat VME's.

Qua dienstverdeling kan de onderneming het EPC gemeenschappelijke delen opmaken maar belangrijker is het feit dat TREMA begin dit jaar werd geselecteerd door het VEKA voor het uitvoeren van masterplanstudies. VEKA heeft een aantal technische bureau's geselecteerd die door VME's kunnen worden aangesproken voor de opmaak van een masterplanstudie. Het VEKA komt daarbij gedeeltelijk tussen in de kost van de opmaak van deze studie. Er wordt daarbij maximaal 60% gesubsidieerd ten belope van maximaal 12.000 euro. Op dit ogenblik is TREMA met een aantal van deze masterplanstudies waarvan een tweetal in eindfase en zijn er verschillende lopende.

TREMA kan de VME ook bijstaan bij de concrete uitvoering van de werken als een soort van owner's engineer. Echte ESCO-dienstverlening met inbegrip van financiering en het garanderen van een energiebesparing worden momenteel niet aangeboden.

¹⁵ <https://trema.be/>

4.13 Referentie 12: Community Land Trust-aanpak – Brussels Hoofdstedelijk gewest

Regio: BHG

Contactpersoon: Magali Verdonck, Sohonet

De Community Land Trust-aanpak in het Brussels Hoofdstedelijk gewest kent een toenemend succes¹⁶. In wezen gaat het om een publiek/private samenwerking avant la lettre. De overheid blijft eigenaar van de grond terwijl een private partij een gebouw/appartement realiseert. Bij verkoop wordt de verkoopprijs gecapt en vloeit er een stuk van de meerwaarde terug naar de overheid. Het gaat in essentie dus om een soort van rollend fonds met een lange doorlooptijd. Voordeel is dat de overheid vinger aan de pols blijft houden en zo wonen betaalbaar(der) kan houden. Private partijen zijn dan weer verzekerd van een relatief zeker huurrendement op lange termijn.

Er zijn uiteraard heel wat variaties mogelijk. Een ander voorbeeld is er één waarbij de overheid opnieuw eigenaar van de grond blijft en aan een private partij het recht geeft om een gebouw op te trekken dat dan gedurende lange tijd via een Sociaal Verhuurkantoor wordt verhuurd. Het SVK staat in voor alle contacten met de huurders waardoor de huurlast voor de private partij sterk wordt gereduceerd. Het feit dat via een SVK wordt verhuurd, impliceert ook dat de gevraagde huurprijzen onder controle kunnen worden gehouden. Betaalbaar wonen blijft op deze manier mogelijk.

Door de combinatie van een overheid die investeert in de grond en via een SVK een groot deel van de beheerkosten vis à vis de huurders voor zijn rekening neemt, zorgt dit ervoor dat de private partijen gedurende lange termijn toch zeker zijn van een stabiel rendement dat uiteraard niet tot de hoogste behoort maar toch interessant kan zijn voor bepaalde investeerdersprofielen. Ook voor de overheid zijn er voordelen aan dergelijke aanpak. Zo is de kost voor de betrokken overheid een stuk lager dan indien ze zelf volledig zou instaan voor de financiering en bouw van nieuwe sociale huurwoningen.

Binnen het SOHONET-consortium van het BHG werden verleden jaar een aantal simulaties uitgewerkt voor een aantal cases. Dat gaat van nieuwbouw tot en met het converteren van een kantoorgebouw naar huurappartementen.

Hoewel nog niet bestudeerd, is wellicht de verduurzaming van een bestaand appartementsgebouw eveneens mogelijk via een systeem van community land trust. Aan eigenaars van appartementen die de kost van de verduurzaming te hoog vinden (cf. personen op leeftijd) zou kunnen worden voorgesteld dat deze worden overgenomen door een CLT-vehikel waarbij de overheid instaat voor het gronddeel, de private investeerder de waarde van het appartement overneemt inclusief de renovatiekosten en dit appartement dan vervolgens via een SVK verhuren aan hetzij de initiële bewoners, hetzij aan nieuwe huurders die het appartement gaan bewonen. Dit kan een win-win zijn voor alle betrokken partijen: de initiële bewoner kan blijven wonen in zijn/haar appartement dat ondertussen volledig à jour werd gezet en dit tegen een redelijke huurprijs. Voor de private investeerder is het feit dat de overheid het gronddeel voor zijn rekening neemt belangrijk om een redelijk rendement te bekomen op zijn investering. Voor de overheid is deze aanpak een manier om een betaalbaar sociaal beleid te voeren waarbij initiële bewoners kunnen blijven wonen in een gerenoveerd appartementsgebouw. Of dergelijke aanpak volledig sluitend is voor zowel overheid als voor de private investeerders moet evenwel nog verder worden onderzocht.

¹⁶ <https://www.cltb.be/?lang=nl>,

4.14 Referentie 13: Nul op de meter renovatie van een appartementsgebouw met private individuele eigenaren (VVE)

Regio: Nederland

Locatie: Zeist

Aantal wooneenheden: 67

Contactpersoon: presentaties van VVE Kerkebos, aannemer Renolution en Warmtefonds, georganiseerd door Stroomversnelling

Het betreft een appartementsgebouw uit de jaren 1960 dat nood had aan een stevige renovatie. Een aantal bewoners hebben samen team gevormd om de renovatie gerealiseerd te krijgen. Binnen de VVE zat er immers heel wat expertise in verband met financiering, aannemerij en technieken. Men schat zelf in dat de totale kost van deze procesbegeleiding overeenkomt met een bedrag van +/- 350.000 euro.

Aanleiding was een kapotte collectieve stookplaats. De VVE volgde daarbij de volgende redenering: niets doen kost ook geld en dan heb je de keuze om ofwel eerst het benodigde investeringsbedrag bij elkaar te sparen ofwel meteen de kosten te maken en te financieren met een lening waardoor je wel vanaf dag 1 van een beter comfort kan genieten. En door over te schakelen van gas naar een all electric-oplossing/NOM-aanpak werd je minder afhankelijk van fluctuaties in de energieprijzen.

Er werd veel overlegd binnen de VVE op basis van een stap voor stap-aanpak waarbij eerlijk en transparant werd gecommuniceerd. Door Corona moesten veel van de vergaderingen via MS Teams worden opgezet. Finaal heeft 92% voor het renovatieproject gestemd en slechts 1 iemand tegengestemd.

Totale renovatie zal 5,5 miljoen euro kosten, waarvan 4,5 miljoen euro wordt geleend via een VVE-lening van het Warmtefonds en de rest via subsidies en het eigen reservefonds dat reeds was aangelegd voor achterstallig onderhoud. Concreet gaat het om een diepgaande schilrenovatie op basis van een prefabschil die rond het gebouw wordt geplaatst (gevel+nieuw raamwerk). Daarnaast is een PV-installatie voorzien en wordt de verwarming via een weerstand in het ventilatiesysteem verzekerd. Eén aannemer – Renolution - staat in voor de werken. Teneinde de interactie met de bewoners in goede banen te leiden, had de aannemer 1 VTE ter plaatse tijdens de renovatiewerkzaamheden. Elke bewoner krijgt ook een boekje met daarin duidelijk omschreven wat je wel en niet mag doen in deze gerenoveerde appartementen.

VVE Belang heeft een gids uitgewerkt met daarin best practices van aanpakken/tools/templates van hoe appartementsgebouwen kunnen worden verduurzaamd. Het Kerkebos-project werd in de gids als een best practice weerhouden¹⁷. Er bestaat ook beeldmateriaal over deze case met toelichting van de voorzitter van de VVE.

¹⁷ <https://www.yumpu.com/nl/document/view/66829700/vve-belang-vve-campagnebox>

4.15 Referentie 14: Nul op de meter renovatie van een appartementsgebouw in eigendom van een woningcorporatie

Regio: Nederland

Locatie: Leiden

Aantal wooneenheden: 230

Contact: presentaties van woningcorporatie Portaal, aannemer Bébouw Midreth en een delegatie van de bewoners, georganiseerd door Stroomversnelling

Het gaat hier om de verduurzaming van een groot appartementsgebouw met 230 appartementen gelegen in de Agaatlaan 535 te Leiden. Alle appartementen zijn eigendom van de woningcorporatie Portaal die de units verhuurd. Project kent een lange voorgeschiedenis. Eerste stappen werden reeds gezet in 2014, de werken gingen uiteindelijk in 2019 van start en oplevering is begin 2021 gebeurd.

De lange doorlooptijd is het gevolg van verschillende factoren. In de eerste plaats door wijzingen in het beleid. Werken met een Energieprestatievergoeding (EPV) en het principe dat de nieuwe energiekosten + huur niet meer mochten bedragen dan de som van de initiële huur + initiële energiekosten was aanvankelijk nog niet voorzien door de wet. De startpositie bleek uiteindelijk ook anders dan ingeschat: er was in het gebouw veel meer asbest aanwezig, ook op plaatsen waar die zogezegd was verwijderd. Wat ook voor de nodige vertraging heeft gezorgd, was het feit dat men en cours de route van energieconcept is veranderd. Initieel was het de bedoeling om een all electric oplossing implementeren maar finaal werd gekozen voor een inkoppeling op een warmtenet. Om te voldoen aan de Nul op Meter (NOM)-regel werd er ook PV geplaatst. Daarbij werd aan elk appartement een aantal PV-panelen toegewezen en een eigen omvormer wat een stevige impact had op de kostprijs van het project.

Men heeft ook moeten vaststellen dat de interactie met de bewoners niet helemaal liep zoals verwacht. Portaal had een samenwerking opgezet met de aannemer Bébouw Midreth dat deel uitmaakt van de VolkerWessels groep. De aannemer legde de focus op de technische realisatie van de werken maar dit botste met de beleving van de bewoners. Voor hen ging het 80% om emotie en slechts 20% om de technieken.

Het project is finaal gerealiseerd en qua tevredenheidsscore haalde men een 6,8 waarbij 70% van de bewoners een score gaven die hoger was dan 7.

In een discussie met de verschillende betrokken stakeholders (corporatie, aannemer, bewoners) werden een aantal lessons learnt geïdentificeerd.

- Begin klein: En een innovatief energieconcept En een project realiseren in een gebouw met 230 appartementen met 30 verschillende nationaliteiten is te veel van het goede.
- Bewoners betrekken als het concept helder is, continue bijsturingen zijn dodelijk voor het draagvlak
- Een aannemer met heel wat ervaring in nieuwbouw is niet noodzakelijk garantie op succes bij een renovatietraject; renovaties vergen een andere aanpak
- Balans zoeken tussen budget, betrokkenheid/droom van de bewoners: finaal werd gewerkt met een soort van promotoraanpak: voor keuken en badkamer zijn een beperkt aantal gratis keuzes mogelijk, de rest enkel via meerprijs.
- Aannemer had een procesflow uitgewerkt zodat de renovatie kon plaatsvinden terwijl de bewoners in het gebouw bleven wonen. In de praktijk bleek dit toch minder evident dan

gedacht: voor iemand die werkt, geen kinderen heeft, kan dit lukken maar voor mensen die ziek zijn of gepensioneerd bleek dit toch een stuk lastiger.

- Qua oplevering had men aanvankelijk een 5-tal bemerkingen per appartement; naar het einde toe verliep dit quasi foutloos. Maar in de beleving van de bewoners was dit toch vaak anders: ze zien meer problemen, er is een emotioneel element, men dringt binnen in het eigen huis/nest van de bewoners, dat ligt vaak erg gevoelig.
- De verduurzaming heeft een aantal elementen niet mee aangepakt, dit wordt toch als een gemiste kans ervaren.
- De interactie met de bewoners werd uiteindelijk bij een onafhankelijke partij gelegd maar die wel werd betaald door de aannemer. Deze partij had het mandaat om de bouw desnoods stil te leggen. Dit bleek een aanpak die disciplinerend werkte naar beide partijen toe. De bewonersinteractie bij de aannemer leggen, werkte niet want die had geen relatie met de bewoners, de woningcorporatie Portaal kende wel de huurders maar had geen zeggenschap aan de aannemer omdat die op basis van een prestatiecontract werkte.

5 | Stappenplan voor aanpak renovatie van appartementsgebouw

5.1 Inleiding

Het verduurzamen van een appartementsgebouw is een complex gebeuren dat niet meteen in aanmerking komt voor een “one fits all” aanpak zoals trouwens is gebleken uit de verschillende cases die in het vorige hoofdstuk werden besproken.

In Hoofdstuk 3 hebben we de typische knelpunten geïdentificeerd van een renovatieproject in appartementsgebouwen.

In essentie komt dit neer op de volgende thema's

- Het normatief kader waarin de renovatie plaatsvindt
- In tweede orde de vele partijen die betrokken zijn in dergelijke renovatietraject/project: dit heeft vooral te maken met One stop Shop-gerelateerde knelpunten
- In derde orde gaat het vooral om de financiering van deze verduurzamingstrajecten. Dat kan via leningen zoals de VME-lening maar ook premies die door de overheden worden aangeboden, spelen hier zeker een rol. Fiscale maatregelen kunnen hier ook een rol spelen.
-

In dit hoofdstuk bekijken we wat de verschillende overheden in de drie gewesten aan instrumenten beschikbaar hebben om de verduurzaming van appartementsgebouwen in een hogere versnelling te krijgen. In wat volgt komen de drie regio's achtereenvolgens aan bod waarbij per regio dan specifiek wordt stilgestaan bij de voornoemde thema's.

5.2 Vlaanderen

5.2.1 Normatief

Vlaams gewest heeft per 1 januari 2023 een renovatieverplichting ingevoerd voor vastgoed dat van eigenaar wisselt¹⁸. Binnen een termijn van 5 jaar moeten woningen met een energiescore van E of lager worden aangepakt zodat deze na renovatie minimaal een EPC-score van D halen. Belangrijk is dat er ook een verstrengingspad werd afgesproken: vanaf 2028 moet de minimale EPC-score C bedragen. In de daaropvolgende jaren wordt de minimale score verder aangescherpt zodat in 2050 alle gebouwen finaal een EPC-score A zullen hebben. De eisen voor appartementen lopen grotendeels gelijk, alleen krijgen appartementen iets meer tijd om om te schakelen naar niveau B (in 2040 waar dit voor woningen reeds in 2035 het geval is).

Als de minimum score niet binnen de vooropgestelde termijn wordt gehaald, kunnen administratieve boetes worden opgelegd van 500 tot 200.000 euro.

Daarnaast geldt er sinds 2022 specifiek voor appartementsgebouwen de verplichting om een EPC voor de gemeenschappelijke delen te laten opmaken¹⁹. Onderwerp van dit EPC zijn de collectieve delen in

¹⁸ <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen>

¹⁹ <https://www.vlaanderen.be/epc-van-de-gemeenschappelijke-delen-van-een-appartementsgebouw>

het appartementsgebouw: gemeenschappelijke stookplaats, de gevels, het dak, de gangen (cf. verlichting). Naast de feitelijke score bevat het document ook aanbevelingen van hoe het gebouw energiezuiniger kan worden gemaakt. Resultaten van dit EPC gemeenschappelijke delen dienen verder als input voor de EPC's van de individuele appartementen. Dit EPC gemeenschappelijke delen is verplicht 10 jaar nadat de omgevingsvergunning is uitgereikt en is 10 jaar geldig. Indien ondertussen werken werden uitgevoerd met impact op de energetische prestaties van het gebouw moet het wel worden aangepast.

5.2.2 One-stop-shop

Sinds dit jaar kunnen VME's een masterplanstudie laten uitvoeren door ingenieursbureaus die werden erkend door het VEKA²⁰. Indien met deze partijen wordt samengewerkt, kunnen VME's een tegemoetkoming bekomen bij het VEKA tot maximaal 12.000 euro van de studiekosten en 60% van de totale studiekost. Daarnaast kunnen VME's beroep doen op een energiecoach die hen bijstaat in het overleg met de ingenieursbureaus. De tussenkomst van de Vlaamse overheid focust niet enkel op technische aspecten maar evenzeer op relationele aspecten om tot besluitvorming te komen binnen een VME. De tussenkomst stopt wel bij de start van de renovatiewerken.

Naast deze masterplanstudies zijn er uiteraard ook nog de vele energiehuizen in gans Vlaanderen verspreid²¹. Zij bieden laagdrempelig advies aan geïnteresseerde partijen waaronder ook VME's en syndici. Deze energiehuizen nemen ~~hebben~~ trouwens in de procedurele afhandeling van subsidies en de mijnverbouweningen een belangrijke rol op (zie verder).

5.2.3 Premies

Ook qua ondersteuning werd recent in Vlaanderen een stevige vereenvoudiging doorgevoerd waarbij verschillende premiestelsels werden geïntegreerd onder MijnVerbouwpremie²². De omvang van de subsidie is inkomensgerelateerd: relatief lage inkomens krijgen een hogere tegemoetkoming in vergelijking met hogere inkomens.

Specifiek voor VME's is er eveneens een regeling voorzien. Daarbij wordt het subsidiepercentage gelijkgesteld aan deze van de hoogste inkomensklasse en dus de laagste ondersteuning. Anderzijds werd recent door de Vlaamse regering beslist dat particulieren ook subsidie voor VME-investeringen kunnen aanvragen waarbij de hoogte wordt bepaald op basis van hun eigen inkomensklasse. Om hiervoor in aanmerking te komen, mag het belastbaar inkomen van de aanvrager (koppel) niet hoger zijn dan 74.060 euro. Deze bijsturing zal normaliter in voege treden vanaf het najaar 2023/voorjaar 2024.

5.2.4 Fiscaliteit

²⁰ <https://www.vlaanderen.be/veka/nieuwsberichten/grootschalige-renovatie-van-appartementsgebouwen-noodzakelijk>

²¹ <https://mijnenergiehuis.be/>

²² <https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie/mijn-verbouwpremie>

De Vlaamse overheid voorziet in een korting in de onroerende voorheffing en dit niet alleen voor energiezuinige nieuwbouwprojecten maar ook voor de zogenaamde Ingrijpende Energetische Renovatieprojecten (IER)²³. Een renovatie valt onder een IER wanneer de **verwarmingsinstallatie wordt** vervangen en minstens **75%** van de **buitenschil wordt geïsoleerd**. Vanaf een **E-peil van 90** geldt bij dit soort renovaties een korting van **50%** op de onroerende voorheffing gedurende 5 jaar. Bij een **E-peil van 60** krijgt men zelfs een **100%** korting.

Bovendien worden de registratierechten verminderd tot 1% indien een Ingrijpende Energetische Renovatie wordt uitgevoerd binnen de 6 jaar na de aankoop van de woning/appartement²⁴. Let wel, deze korting is enkel van toepassing voor de enige eigen woning.

5.2.5 Financiering

Vlaanderen heeft binnen het kader van de MijnVerbouwlening ook een luik uitgewerkt voor VME's²⁵. Deze VME's kunnen 65.000 euro aanvragen per appartementsgebouw te verhogen met 25.000 euro per appartement. De termijn van de lening kan maximaal 25 jaar bedragen. En het interestpercentage bedraagt momenteel 2,5% op jaarbasis wat een stuk onder de huidige marktrente is. De lening moet worden aangevraagd bij het Energiehuis van de gemeente/stad.

Belangrijk is dat de lening door alle eigenaars dient te worden opgenomen en dat er op dit ogenblik niet wordt voorzien in een kredietverzekering wat betekent dat de Energiehuizen dit risico moeten dragen. Dit laatste is voor heel wat Energiehuizen een stevig knelpunt gelet op het veel grotere leenbedrag van de VME-leningen (kan makkelijk oplopen tot meer dan 1 miljoen euro voor grotere appartementsgebouwen). Als oplossing hiervoor heeft de Vlaamse overheid recent de regelgeving bijgestuurd in die zin dat individuele aandeelhouders hun eigen Mijnverbouwlening nu ook kunnen gebruiken om VME-investeringen mee te financieren. Let wel, toegang tot de Mijnverbouwlening is opnieuw gekoppeld aan het inkomen van de aanvrager. Vanaf een belastbaar inkomen dat hoger is dan 74.060 euro (voor een koppel) komt men niet langer in aanmerking voor dit instrument. Particuliere verhuurders die hun appartement verhuren via een sociaal verhuurkantoor of hun appartement verhuren op de private markt en zich aan een maximale huur houden, komen eveneens in aanmerking. Deze bijsturing zal in voege treden vanaf najaar 2023/voorjaar 2024.

²³ <https://www.vlaanderen.be/vermindering-van-de-onroerende-voorheffing-voor-ingrijpende-energetische-renovatie>

²⁴ <https://www.vlaanderen.be/aanvullend-verlaagd-tarief-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning-met-verbintenis-tot-ingrijpende-energetische-renovatie>

²⁵ <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/mijn-verbouwlening>

5.3 Wallonië

5.3.1 Normatief

In 2020 heeft de Waalse regering een lange termijn strategie voor de renovatie van het Waalse gebouwenpatrimonium goedgekeurd. Hierin zijn ook renovatieverplichtingen opgenomen bij een eigenaarswissel. De specifieke bepalingen werden ondertussen op 31 maart van dit jaar goedgekeurd. Het gaat meer bepaald om het Plan Air Climat Energie (PACE) 2030²⁶. Concreet zal vanaf 1 juli 2026 elk gebouw dat van eigenaar wisselt een energiescore D moeten behalen. De nieuwe eigenaar heeft dan 5 jaar de tijd om het gebouw hiervoor aan te passen. Net zoals in Vlaanderen wordt ook in Wallonië het pad strenger naarmate we dichterbij 2050 evolueren. Zo bedraagt de minimale EPC-score vanaf 1 juli 2031 C. In de regelgeving zijn wel een aantal uitzonderingen voorzien voor bijvoorbeeld gebouwen die techno-economisch niet tegen een aanvaardbare kostprijs kunnen worden aangepast (cf. erfgoed).

In Wallonië geldt net zoals in Vlaanderen een specifieke regeling voor collectieve systemen in een appartementsgebouw (cf. gemeenschappelijke stookplaats, ventilatie, PV)²⁷. In dergelijke geval moet er een specifiek EPC worden opgemaakt voor deze collectieve systemen. Het Waalse EPC gaat dus minder ver dan het EPC gemeenschappelijke delen waar ook de schil van het gebouw deel uitmaakt van dit certificaat.

5.3.2 One-stop-shop

Net zoals de energiehuizen in Vlaanderen werkt het Waals gewest met Energieloketten, de zogenaamde Guichets Energie Wallonië waarvan er 16 zijn in gans Wallonië verspreid. Deze loketten functioneren als laagdrempelige infokanalen voor iedereen die met een renovatieproject wenst te starten. Ook VME's/syndici kunnen daar ook langs gaan. Daarnaast zijn er ook nog 9 Permanences Info-Conseils Logement waar eveneens informatie kan worden bekomen²⁸.

Aanvullend biedt het gewest ook nog een Quicksan aan die geïnteresseerden kunnen gebruiken om snel een overzicht te krijgen van welke maatregelen het meest aangewezen zijn voor de renovatie van een gebouw²⁹. Deze tool is wel gefocust op residentiële eengezinswoningen. Appartementsgebouwen zijn momenteel nog niet voorzien.

Een belangrijke schakel in het Waalse renovatiebeleid vormen de erkende auditeurs die een belangrijke rol opnemen bij de toekenning van de renovatiesubsidies (zie verder). Ondertussen zijn er een kleine 600 auditeurs erkend door het Waals gewest³⁰.

²⁶ <https://energie.wallonie.be/fr/21-03-2023-plan-air-climat-energie-2030.html?IDD=168395&IDC=8187>

²⁷ <https://www.epcwaarde.be/epc-wetgeving/>

²⁸ <https://energie.wallonie.be/fr/guichets-energie-wallonie.html?IDC=6946>

²⁹ <https://www.wallonie.be/fr/actualites/quicksan-testez-la-performance-energetique-de-votre-habitation>

³⁰ <https://energie.wallonie.be/fr/liste-des-auditeurs-logement.html?IDC=8008>

5.3.3 Premies

Als algemene regel geldt dat een dossier pas voor premies in aanmerking komt nadat eerst een scan werd uitgevoerd door een van de door het Waalse gewest erkende auditeurs³¹. Zonder deze scan is het dossier niet ontvankelijk voor ondersteuning. De auditeur komt ter plaatse en zal een plan van aanpak uitwerken en de werken oplijsten die zouden moeten worden uitgevoerd alsook een chronologie van de werken voorstellen die best wordt gehanteerd om finaal een energielabel A te kunnen behalen. Enkel werken die werden geadviseerd door de auditeur komen in aanmerking voor ondersteuning. Wanneer de auditeur bepaalde combinaties van werken voorstelt, moeten deze ook gezamenlijk worden uitgevoerd om in aanmerking te komen voor de premie. De voorgestelde chronologie van de werken dient evenwel niet te worden gevolgd. Voor deze audit kan ook een premie worden aangevraagd bij het Waals gewest. De audit moet dan wel binnen de 8 maanden zijn uitgevoerd.

Belangrijk is dat de werken nog niet zijn gestart vooraleer de audit werd uitgevoerd. Maar eenmaal het auditrapport werd geregistreerd bij het Waals gewest, heeft de indiener 8 jaar de tijd om de werken uit te voeren.

Wat het gebouw betreft, moet het minstens 15 jaar oud zijn, in het Waals gewest gelegen zijn en voor minstens 50% een woonfunctie hebben. Er zijn nog andere voorwaarden die worden opgelegd aan private partijen maar deze zijn niet van toepassing voor VME's.

De werken moeten worden uitgevoerd door een aannemer die is geregistreerd in de kruispuntbank ondernemingen. Werken die zelf werden uitgevoerd, komen niet in aanmerking voor ondersteuning. Ook VME's komen in aanmerking voor deze premies in zoverre het werken betreft die betrekking hebben op de collectieve delen. Het Waals gewest voorziet in 6 verschillende subsidieniveaus die gekoppeld zijn aan het belastbaar inkomen van de indiener. VME's worden gelijkgesteld aan de premies die van toepassing zijn voor de hoogste inkomenscategorie en hebben hierdoor dus recht op de laagste ondersteuning. De premies kunnen worden gecombineerd met een renovatielening die ook door het Waals gewest wordt aangeboden (zie verder).

Naar aanleiding van de energiecrisis als gevolg van het Rusland/Oekraïne-conflict lanceerde het Waals gewest een aantal specifieke maatregelen waarvoor de verplichte audit niet langer vereist is. Het betreft enerzijds de «Primes petits travaux sans audit Logement» en anderzijds een specifieke regeling voor het vervangen van verwarmingstoestellen/aanmaak sanitair warm water³². Wat de eerste regeling betreft, hier zijn voornamelijk premies beschikbaar voor dakisolatie. De premie komt neer op een bepaald bedrag per m² die wordt geïsoleerd. Duurzame isolatiematerialen krijgen een hogere tegemoetkoming. In tweede instantie is er een tussenkomst voor allerlei kleinere werken in zoverre de totale kost minder dan 6000 euro bedraagt op jaarbasis. VME's komen eveneens in aanmerking voor deze specifieke regelingen. Het premiebedrag wordt opnieuw gelijkgesteld aan deze die van toepassing is voor de hoogste inkomenscategorie.

Dezelfde principes zijn van toepassing voor de speciale premie ter vervanging van verwarmingstoestellen/aanmaak sanitair warm water. Enigste belangrijk verschil is dat in tegenstelling

³¹ <https://energie.wallonie.be/fr/primess-habitation-a-partir-du-1er-juillet-2023.html?IDC=10441>

³² <https://energie.wallonie.be/fr/prime-toiture-et-petits-travaux-sans-audit.html?IDC=10305> en <https://ediwall.wallonie.be/chauffage-et-eau-chaude-primess-temporaires-pour-le-placement-de-systemes-de-chauffage-et-ou-d-eau-chaude-sanitaire-2023-nouvelle-edition-numerique-108002>

tot de voorgaande regelingen het gebouw niet langer ouder dan 15 jaar moet zijn. Ook jongere gebouwen komen met andere woorden in aanmerking voor dit steunregime.

5.3.4 Fiscaliteit

In tegenstelling tot Vlaanderen en het BHG voorziet het Waals gewest op dit ogenblik nog niet in kortingen op de onroerende voorheffing voor woningen/appartementen die grondig energetisch worden gerenoveerd. Korting op de registratierechten bij de aankoop van een woning/appartement die daarna binnen een bepaalde periode energetisch worden opgewaardeerd, zijn evenmin voorzien.

5.3.5 Financiering

Het Waals gewest stelt voor de verduurzaming van gebouwen een specifieke lening – Rénoprêt – ter beschikking die ook open staat voor VME's³³. Deze lening wordt aangeboden door het Fonds de Logement des Familles Nombreuses de Wallonie van het Waals gewest. De modaliteiten zijn de volgende:

- Lening aan 0% intrest ter financiering van renovatie-investeringen
- Deze intrest is vast gedurende de looptijd die maximaal 30 jaar kan bedragen.
- De omvang van het leenbedrag wordt als volgt bepaald: 60.000 euro per appartement met een maximum van 500.000 euro.
- Begeleiding van de VME door het Fonds
- De lening wordt aangevraagd door de syndicus en dit in naam en voor rekening van de VME.
- Het is niet verplicht om als lid van de VME gebruik te maken van deze lening.
- De kosten zijn beperkt: er wordt geen hypotheek gevestigd, enkel de dossierkosten worden in rekening gebracht (500 euro)
- Geen verplichting tot het onderschrijven van een kredietverzekering tenzij dit door het Fonds wordt geëist.

Om gebruik te kunnen maken van de lening moet de VME wel aan een aantal voorwaarden voldoen:

- De VME moet gelokaliseerd zijn in het Waals Gewest
- Het belastbaar inkomen van minimaal de helft van de gezinnen die deel uitmaken van de VME moet lager zijn dan 97.700 euro.
- Het gebouw bestaat voor meer dan 50% uit huisvesting
- Het gebouw is minimaal 15 jaar oud.

Volgende werken kunnen worden gefinancierd met de Renoprêt:

- Het moet in eerste instantie gaan om werken in de gemeenschappelijke delen van het gebouw
- Het betreft niet enkel energiebesparende investeringen maar ook werken ter verbetering van sanitair, veiligheid, aanpassingen voor een handicap
- Audits en studiekosten (cf. architect, EPB-expert, stabiliteitsingenieur, ...) kunnen ook worden beleend
- De werken moeten worden uitgevoerd door een aannemer die is geregistreerd in de kruispuntbank voor ondernemingen.

³³ <https://www.reno-copro.liege.be/actualites/le-renopret-un-outil-de-pret-a-la-disposition-des-associations-de-coproprietaires>

Om een lening aan te vragen bij het Fonds de Logement moet een haalbaarheidsstudie zijn uitgevoerd. Is dit het geval dan kan het dossier worden ingeleid via een standaard formulier.

Belangrijk is dat in het verslag van de Algemene vergadering van de VME staat bepaald dat een lening kan worden afgesloten door de syndicus of door een lid van de VME.

Offertes van de werkzaamheden moeten kunnen worden voorgelegd.

Vervolgens geldt er een wachtermijn van 4 maanden volgend op de Algemene vergadering van de VME waarna het dossier wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur van het Fonds. Binnen deze termijn kan immers een lid van de VME protest aantekenen bij de vrederechter in verband met gemaakte beslissingen door de VME.

Het is mogelijk dat het Fonds beslist tot een voorwaardelijke goedkeuring die zinnig is dat er een kredietverzekering moet worden afgesloten door de VME om de lening te bekomen. In dergelijke situatie moet een offerte worden opgevraagd bij een kredietverzekeraar.

Een financieringsvoorstel wordt vervolgens door het Fonds overgemaakt aan de VME die, na betaling van de dossierkosten, gedurende 2 jaar de middelen kan aanwenden voor de financiering van de investeringen. Uitzonderlijk kan het Fonds een verlenging van deze termijn toestaan.

De middelen kunnen worden opgevraagd in functie van de voortgang van de werken en op basis van facturen. Het Fonds betaalt rechtstreeks aan de aannemers.

5.4 Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG)

5.4.1 Normatief

De Brusselse regering heeft op 23 april 2023 het Brussels plan Lucht-Klimaat-Energie goedgekeurd³⁴. Daarin staan heel wat doelstellingen om de CO₂-uitstoot in het gewest te verlagen. Gelet op het belang van de bebouwde omgeving in het gewest focussen heel wat maatregelen op het verduurzamen van de Brusselse gebouwenstock.

Zo wordt tegen 2026 een EPB-certificaat verplicht voor alle woningen. Dus niet enkel de woningen die van eigenaar wisselen. Het EPB-certificaat zal een lijst van 5 prioritaire maatregelen bevatten die binnen een periode van 5 jaar moeten worden uitgevoerd. Daarnaast is het de bedoeling dat alle gebouwen met een EPB-label van F en G uiterlijk in 2033 een EPB-label zullen hebben van tenminste E. In 2043 wordt verwacht dat alle gebouwen met een EPB-label van D en E een energieprestatie halen van minstens 150 kWh/m²/jaar wat gelijkstaat aan een label C.

Voor appartementsgebouwen bestaat er in BHG momenteel nog geen specifieke regeling voor wat betreft de gemeenschappelijke delen en dit in tegenstelling tot Vlaanderen en het Waalse gewest. In het Brussels plan Lucht-Klimaat-Energie heeft het Brussels gewest wel het voornemen geformuleerd om naast de privaatieve EPB's die voor elk appartement van toepassing zijn, ook aanvullende verplichtingen te voorzien. In de eerste plaats dat er een EPB-expert moet worden aangesteld door de VME. Deze expert zal dan vervolgens voor de gemeenschappelijke delen de nodige informatie verzamelen die dan als input dient voor de individuele EPB's. Daarnaast moet deze expert ook de eventueel nog ontbrekende individuele EPB's opmaken. Tot slot zal deze expert een syntheseverslag moeten opmaken met daarin een voorstel van renovatieplan voor de gemeenschappelijke delen zodat appartementen met een slecht EPB-label hun label kunnen verbeteren. De specifieke bepalingen voor appartementsgebouwen zijn nog niet vertaald in wetgeving maar zullen in de komende jaren worden geïmplementeerd.

5.4.2 One-stop-shop

Sinds 2006 is er een Facilitator Duurzame Gebouwen actief die zich richt tot professionals in de bouwsector (bouwheer, ontwerper, beheerder, technisch verantwoordelijke, installateur of bedrijf), mede-eigendommen (met meer dan 6 woningen)³⁵. De dienstverlening is gratis en biedt hulp van een multidisciplinair team van experts aan die deze professionals bij elk fase in hun project kunnen ondersteunen in zoverre het om duurzaam bouwen gaat. De experts werden door Leefmilieu Brussel geselecteerd op basis van overheidsopdrachten.

Vanaf 2021 werd deze dienstverlening verder uitgebreid met een uniek loket voor de energetische renovatie van mede-eigendommen. Belangrijk is dat het team niet alleen uit technische profielen bestaat maar ook personen met relationele expertise gelet op de complexiteit van de besluitvorming binnen een VME. VME's die wensen beroep te doen op deze dienstverlening sluiten een

³⁴ <https://leefmilieu.brussels/burgers/onze-acties/gewestelijke-plannen-en-beleid/brussel-brengt-lucht-klimaat-en-energie-samen-een-geïntegreerde-visie-bwlke-en-gewestplan-lkep>

³⁵ <https://leefmilieu.brussels/pro/diensten-en-aanvragen/advies-en-begeleiding/facilitator-duurzame-gebouwen-en-facilitator-mede-eigendom>

begeleidingsovereenkomst met het uniek loket mede-eigendommen. Daarnaast kan de VME directe overeenkomsten sluiten met andere derde partijen zoals aannemers en financierende partijen. Belangrijk is dat de dienstverlening van Leefmilieu Brussel gedurende het ganse traject van een renovatieproject kan worden ingezet, dus niet enkel bij de start en definiëring van de noden en de scope van het renovatieproject maar ook tijdens de uitvoering van de werken.

Volgende ondersteuningsmogelijkheden worden voorzien:

- Begeleiding vanaf het ontwerp tot de uitvoering van het project
- Basis- tot premiumbegeleiding inclusief bezoek ter plaatse; voort mede-eigenaars die met een professionele syndicus werken biedt Leefmilieu Brussel een energie-scan aan waarbij de facilitator ter plaatse komt om een vereenvoudigde audit uit te voeren met inbegrip van de diagnose van energiebesparingsmogelijkheden. Bij dergelijke quick-scan is een overleg mogelijk tussen de mede-eigenaars en de facilitator. Specifiek voor zonne-installaties kan ook een quick-scan worden aangevraagd. Dan wordt specifiek het potentieel van thermische of PV-panelen bekeken.
- Technische adviezen en aanbevelingen
- Kritisch lezen van bestekken en een analyse van de prijsoffertes
- Aanbevelingen over het potentieel van hernieuwbare energie in het gebouw

Voor particulieren of een mede-eigenaar van een klein appartementsgebouw (< 6 appartementen) en/of waar wordt gewerkt met een vrijwillige syndicus kan beroep worden gedaan op de dienstverlening van Homegrade³⁶.

5.4.3 Premies

Voor werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw kunnen VME's (al dan niet via hun syndicus) een dossier indienen om premies op te vragen binnen het Renolution-systeem³⁷. In tegenstelling tot Wallonië moet daarvoor geen erkende auditeur worden ingeschakeld. Het dossier moet een aantal stukken bevatten opdat de VME in aanmerking komt voor ondersteuning. In de eerste plaats de beslissing van de algemene vergadering van de VME met betrekking tot het investeringsprogramma wordt meegestuurd. De VME moet bovendien zijn geregistreerd in de kruispuntbank ondernemingen, een eigen rekeningnummer hebben, verzekerd zijn en de facturen van de werken moet de VME als tegenpartij hebben.

Belangrijk daarbij is dat het subsidiepercentage wordt gelijkgesteld aan datgene dat van toepassing is voor de inkomensklasse II (gezamenlijk belastbaar inkomen ligt tussen de 41.300 en 82.400 euro). Voor mede-eigenaars die vallen onder inkomenscategorie III (<41.300 euro) is er de mogelijkheid van een bijkomende premie-aanvraag (beperkt tot 750 euro per mede-eigenaar) bovenop de premie die aan de VME wordt toegekend.

Voorts bedraagt de maximale subsidie per VME 200.000 euro. Van zodra dit maximum wordt bereikt, kunnen gedurende een periode van 10 jaar geen nieuwe aanvragen meer worden ingediend. Voor bepaalde investeringen moet minimaal 80% van het gebouw voor huisvesting zijn bestemd.

³⁶ <https://homegrade.brussels/nl/>

³⁷ <https://renolution.brussels/nl/>

5.4.4 Fiscaliteit

Het BHW voorziet in een bijkomende korting op de registratierechten in zoverre binnen de 5 jaar na de aankoop de energiescore met minstens twee klassen verbetert³⁸. Bovenop het standaard abattement van 200.000 euro kan dit bedrag met 25.000 euro verhogen. Concreet komt dit dan neer op een bijkomende korting van 3.125 euro (cf. 25.000 maal 12,5%). Kortingen op de onroerende voorheffing naar aanleiding van een ingrijpende energetische renovatie zijn op dit ogenblik niet voorzien in het Brussels gewest.

5.4.5 Financiering

Brussels woningfonds heeft sinds kort ook een faciliteit voor VME's die hun renovatie wensen te financieren maar de modaliteiten zijn nog onduidelijk. VME's kunnen aan 1% lenen (?) of 2,5% (?). Hoeveel op welke termijn? Quid kredietverzekering? NOG VERDER UIT TE ZOEKEN
Ecoreno-krediet van het Brussels woningfonds als vertrekpunt. Wordt vermeld in het Brussels plan Lucht-Klimaat-Energie maar nog erg vaag.

sectie

³⁸ <https://fiscaliteit.brussels/nl/abattement>

Normering		
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest
<ul style="list-style-type: none"> • Vanaf 2026 moeten alle woningen over een EPB -certificaat beschikken. Dit certificaat zal een lijst van 5 prioritaire maatregelen bevatten die binnen de 5 jaar moeten worden uitgevoerd. • Voorts wordt een minimum EPB -peil opgelegd. Gebouwen met een huidig EPB -peil van F & G moeten uiterlijk in 2033 een EPB halen van E. In 2043 wordt dit minimum peil verstrengd: alle gebouwen met label D & E moeten in de komende 5 jaar een C-label halen. • <i>Voor appartementsgebouwen bestaat er momenteel nog geen specifieke regeling voor wat betreft de gemeenschappelijke delen .</i> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sinds 1 januari 2023 is er een renovatie-verplichting voor vastgoed dat van eigenaar wisselt. Binnen een termijn van 5 jaar moet minimaal een EPC -score D worden behaald. • Naar 2050 toe wordt de vereiste minimumscore aangescherpt, cf. in 2028 wordt dit C. • 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. • <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> • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • 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). • <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> • 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.

Tabel 7: Vergelijking tussen de 3 gewesten inzake normering

OSS		
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest
<ul style="list-style-type: none"> Sinds 2006 is er een facilitator Duurzame gebouwen actief waar professionals in de bouwsector maar ook mede - eigendommen/syndici (>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. 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). Voor de kleinere appartementsgebouwen (<=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. 	<ul style="list-style-type: none"> In Vlaanderen functioneren de <i>Energiehuizen</i> als laagdrempelige aanspreekpunten. Deze staan zowel open voor particulieren als voor VME's. Deze Energiehuizen staan ook in voor de procedurele afhandeling van subsidies en VME - leningen onder de koepel van de MijnVerbouwen . 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. Sinds 2023 kunnen VME'snu 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. De VME'skunnen 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. <i>De ondersteuning van de VME'sbinnen het kader van de masterplanstudie stopt wel bij de start van der renovatiewerken</i> . 	<ul style="list-style-type: none"> In Wallonië zijn er 16 <i>Guichets Energie Wallonie</i> en ook nog eens 9 <i>Permanences Info-Conseils</i> die opereren als laagdrempelig aanspreekpunt. Ook VME's en syndici kunnen daar informatie bekomen. 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> . 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.

Tabel 8: Vergelijking tussen de 3 gewesten inzake one stop shop

Premies		
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	WaaIs Gewest
<ul style="list-style-type: none"> In het BHG bestaat er sinds kort ook een geïntegreerd premiesysteem – <i>Renolution</i>. Dit systeem staat ook open voor VME's/syndici. 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. Bovendien kunnen eigenaars van het appartementsgebouw uit inkomensklasse I (< 41.300 euro) een bijkomende premie -aanvraag indienen (beperkt tot 750 euro). 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. <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>. 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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 alsook chronologie voorstellen die best wordt gevolgd om finaal een energielabel A te kunnen behalen. Steun is ook in Wallonië inkomensgerelateerd. Er worden 6 klassen voorzien. <i>VME's</i> komen ook in aanmerking maar worden <i>gelijkgesteld aan de hoogste inkomenscategorie</i> en krijgen dus de laagste ondersteuning. 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. Daarnaast is er ook een premie voor de vervanging van verwarmingstoestellen. Belangrijk daarbij dat hier geen leeftijdsgrens wordt opgelegd (normaliter min. 15 jaar oud).

Tabel 9: vergelijking tussen de 3 gewesten inzake premies

Tabel 10: Vergelijking van de 3 gewesten inzake financiering

Tabel 11: Vergelijking tussen de 3 gewesten inzake fiscaliteit

6 | Hoe kan het beter?

6.1 Inleiding

Het verduurzamen van appartementsgebouwen is een proces waar heel wat stakeholders direct of soms indirect een rol hebben te spelen. In eerste instantie is er “de overheid” die op zijn beurt weer een groot aantal partijen vertegenwoordigt. België is immers een land waar zowel een federale overheid als regionale overheden belangrijke instrumenten in handen hebben om de verduurzaming van appartementsgebouwen effectief in een hogere versnelling te krijgen. Zo is bijvoorbeeld de VME-wet federale materie maar de feitelijke energetische verduurzaming van vastgoed dan weer materie van de verschillende gewesten.

In wat volgt, gaan we dieper in op wat er eventueel nog beter kan. We hanteren opnieuw dezelfde kapstukken gaande van normering, one stop shop over premies, financiering, fiscaliteit met tot slot flankerend beleid als sluitpost.

We beperken ons ditmaal niet enkel tot het beleid van de gewesten maar geven ook suggesties voor de federale overheid en de lokale besturen van wat zij kunnen doen om de renovatie van appartementsgebouwen in een hogere versnelling te krijgen.

6.2 Normering

6.2.1 Voorzien in een Realistisch Reservefonds (federaal)

In de memorie van toelichting bij de federale VME-wet werd het belang van een reservefonds en een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) benadrukt. In de eigenlijke wet werd het belang van deze twee elementen afgezwakt.

Inzake het reservefonds is er de bepaling dat de omvang van het *reservefonds* wordt gekoppeld het VME-werkingsbudget van het voorgaande jaar. Onderhoud wordt echter in grote mate gedreven door de leeftijd van en het investeringsvolume dat het appartementsgebouw vertegenwoordigt. De link met het VME-werkingsbudget is zwak en weinig relevant.

6.2.2 Kwalitatief MJOP als vertrekpunt (federaal)

Nog belangrijker is de mogelijkheid die werd voorzien om bij een voldoende meerderheid af te zien van een MJOP. Nochtans is een *goed uitgewerkt MJOP een kompas op de toekomst*. Daarin staat immers bepaald wat er dient te gebeuren binnen de komende 10, bij voorkeur 20 jaar om het appartementsgebouw in goede conditie te houden. Deze noden worden voorts ook financieel uitgewerkt wat finaal resulteert in een kostenplaatje voor de komende jaren.

Idealiter worden ook een aantal criteria meegegeven waaraan dergelijk MJOP dient te voldoen. Zo is het aangewezen dat in een MJOP een aantal scenario's worden doorgerekend, om zo de impact van een hoger ambitieniveau inzake verduurzaming in kaart te brengen. Belangrijk is dat dan ook alle aspecten worden meegenomen: wat is de impact op de energie- en onderhoudskost, is er een impact op het comfortniveau en de waarde van het gebouw. Allemaal parameters die belangrijk zijn om als

VME een weloverwogen keuze te maken van wat men met het gebouw wenst aan te vangen. Tot slot wordt de opmaak van dergelijk MJOP best toevertrouwd aan een kwalitatieve partij.

6.2.3 Realistische meerderheden binnen VME voor renovatieprojecten (federaal)

Positief dan weer is dat in de nieuwe VME-wet de vereiste meerderheden werden aangepast en afgezwakt zodat een kleine groep eigenaars een beslissing niet langer kan blokkeren.

Toch kan de vraag worden gesteld in welke mate vandaag de dag nog kan worden gesteld dat een 2/3 meerderheid vereist is voor energetische aanpassingen indien deze niet bij wet zijn verplicht. Voor deze laatste geldt een *50%+1-regeling*. Vanuit het perspectief van zorgplicht van de overheid kan even goed worden gesteld dat gebouwen best zo snel mogelijk future proof worden gemaakt. Niemand wenst immers met stranded assets opgezadeld te zitten. Het spreekt voor zich dat in het geval van een verdere verlaging van de vereiste meerderheden erover gewaakt moet worden dat iedereen de brug kan overteken. Eigenaars met beperkte financiële middelen en die hierdoor geneigd kunnen zijn om tegen te stemmen, mogen finaal niet het kind van de rekening worden. Een aangepaste financiering is hier op zijn plaats (zie verder).

Momenteel is er over de voorgaande punten trouwens ook een parlementair debat gaande. Trekker van het parlementair initiatief is kamerlid Kris Verduyck.

6.2.4 Verstreningspad op basis van Energieprestatiecertificaten (regionaal)

Alle gewestelijke overheden maken ondertussen werk van verstreningspaden gebaseerd op EPC-labels die systematisch worden aangescherpt naar 2050 toe. De nieuwe eigenaar krijgt dan 5 jaar de tijd om het pand in lijn te brengen met EPC-niveau dat op dat moment wordt gevraagd. In Vlaanderen moet nu minimaal een D-label worden behaald.

Voor appartementen is de koppeling van de renovatieverplichting aan het transactiemoment niet zo evident. Het is zeer uitzonderlijk dat alle appartementen in een gebouw op een en hetzelfde moment van eigenaar wisselen. Nochtans impliceert een labelsprong vaak ook ingrepen in de collectieve delen van het appartementsgebouw (cf. collectieve stookplaats, ventilatie, gevel, dak, hernieuwbare energie op het dak, ...). De ingrepen in de private delen zijn vaak relatief beperkt (cf. nieuwe ramen en vaak is ook die raamvervangende materie voor de VME omwille van uniformiteit van het uitzicht). Op dit ogenblik is dit nog geen groot probleem omdat het minimum label op D is gezet en heel wat appartementen daar eigenlijk nu al aan voldoen. In de toekomst met strengere minimum EPC-labels zal dit probleem zich evenwel steeds vaker stellen.

Een oplossing kan erin bestaan om ook een *minimum niveau te bepalen op appartementsniveau* waarbij de VME dan eveneens 5 jaar de tijd krijgt om die renovaties door te voeren opdat het gebouw aan deze minimum norm zou voldoen. In Vlaanderen worden op dit ogenblik de eerste stappen in die richting gezet.

6.2.5 Lokale regelgeving afdtoetsen op naar mogelijke impact op energierenovaties van woningen/appartementsgebouwen in het bijzonder (lokaal)

Uit de pilots is gebleken dat lokale overheden een belangrijke impact kunnen hebben door allerhande *administratieve bepalingen* die het renovatieproject kunnen impacteren. Allereerst projecten waarvan bepaald technische aspecten kunnen conflicteren met wat er door de stad/gemeente wordt toegestaan. Denk daarbij in eerste instantie aan rooilijnen die ervoor zorgen dat buitengevelisolatie niet kan.

Qua *brandweer* is vaak ook enige “souplesse” vereist. Appartementsgebouwen uit de jaren 1960 waren op dat ogenblik conform met de voorschriften rond brandveiligheid die toen van toepassing waren. Ondertussen zijn deze voorschriften verder geëvolueerd en de eisen verder aangescherpt. Aangezien bij een renovatieproject waarbij ook de gevel wordt aangepakt ook een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd, is standaard ook het advies van de brandweer vereist. In bepaalde gevallen worden VME's dan geconfronteerd met bepalingen die zeer moeilijk te implementeren zijn in het bestaande gebouw (cf. problematiek van vluchtgangen).

6.2.6 Toekomstgerichte visie inzake optopping appartementsgebouwen (lokaal)

Daarnaast zijn bepaalde VME's op zoek naar bijkomende inkomstenbronnen zoals het verder *optoppen van het appartementsgebouw*. Deze problematiek zal zich voornamelijk aan de kust en in de centrumsteden stellen aangezien de verkoopprijs per m² voldoende hoog moet zijn om dergelijke optopping rendabel te krijgen. In dat kader is het wel belangrijk dat de richtlijnen qua stedenbouw een zekere openheid bieden naar dergelijke optoppingstrajecten. Recent heeft de stad Antwerpen bijvoorbeeld een opening gemaakt om bij optopping/nieuwe gebouwen niet alleen te kijken naar de bestaande gebouwen rondom maar ook rekening te houden met het toekomstbeeld van de stad voor de betrokken buurt. Antwerpen wenst hoogbouw verder te stimuleren en in die context is optopping een optie met potentieel. Idealiter kan de lokale overheid een vergunning tot optopping koppelen aan bijvoorbeeld het engagement van de VME/ontwikkelaar dat het ganse gebouw wordt aangepakt samen met de bewuste optopping.

6.2.7 Toekomstgerichte regelgeving voor nieuwbouwappartementen (lokaal)

Tot slot is het belangrijk dat *nieuwbouwappartementen* die vandaag worden gebouwd ook reeds voldoende future proof zijn. In dat opzicht is bijvoorbeeld de beslissing van de stad Oostende om appartementsgebouwen met meer dan 15 appartementen standaard met een collectieve stookplaats moeten worden gebouwd. Op deze wijze is een aankoppeling aan het warmtenet een haalbare optie en is ook het vervangen van de collectieve ketel door een warmtepomp een optie. In 2024 zou deze regelgeving verder worden aangescherpt tot alle appartementsgebouwen met meer dan 5 appartementen.

6.3 One stop shop

Qua one stop shop wordt steeds vaker ingezet op haalbaarheidsstudies op maat van een appartementsgebouw, gekoppeld met coaching en facilitatoren/unieke loketten. In de mate dat het nog niet gebeurt, is het in elk geval aangewezen dat de gewesten elkaar op de hoogte houden van elkaars initiatieven en vooral lessons learnt delen van wat wel/niet werkt.

6.3.1 Hou de scope van het studiewerk onder controle (gewesten)

De aanpak op Vlaams niveau waar VME's beroep kunnen doen op door het VEKA erkende partijen voor de opmaak van een masterplanstudie is een belangrijke stap in de goede richting. De vraag is evenwel of de scope van de masterplanstudie niet te breed is. Nu moeten er immers heel wat topics worden opgenomen in deze masterplanstudies. Dit kan voor een VME mogelijks een brug te ver zijn. Zelfs met de ondersteuning door VEKA komt deze studies toch met een kost voor de VME's. Wellicht is het een optie om ook *studiewerk met een beperktere scope* (maar toch met een MJOP in het achterhoofd) te ondersteunen zodat er reeds awareness kan worden gecreëerd bij de VME dat het tijd wordt om te schakelen. Alternatief is dat deze analyse sterker ingebed wordt in het *EPC gemeenschappelijke delen*.

6.3.2 Facilitatie gedurende het ganse traject (gewesten/lokaal)

In navolging van de facilitatoraanpak van het BHG lijkt het aangewezen om toch een specifiek aanspreekpunt te voorzien gedurende de ganse *looptijd van een renovatieproject*. Het is voorts niet de bedoeling dat de masterplanstudie in de papieren fase blijft steken; hoe sneller de VME ermee aan de slag gaat, hoe beter. De uitdrukkelijke focus op realisatie is een element dat explicieter zou kunnen worden meegenomen in de uitbetaling van de subsidie.

BHG is in vergelijking met de twee andere gewesten klein in oppervlakte. Eén aanspreekpunt voor de renovatie van appartementsgebouwen in elk van de gewesten is wellicht te weinig. Een optie kan erin bestaan dat er een soort van *vliegende brigade* wordt geïnstalleerd die de lokale energiehuizen/guichets bijstaat voor specifieke renovatieprojecten. Deze vliegende brigade kan voorts ook inzetten op een "train the trainer"-aanpak en zo kennis verspreiden naar de verschillende lokale antennes in de regio.

6.3.3 CRM-systemen zijn cruciaal voor complexe renovatietrajecten in appartementsgebouwen met erg veel stakeholders (lokaal/regionaal)

De facilitatie dient zo gestroomlijnd mogelijk te gebeuren. In dit kader is het belangrijk men kan terugvallen op een *performant CRM-systeem*. Er zijn immers heel wat stakeholders die kunnen betrokken zijn bij de renovatie van een appartementsgebouw: denk daarbij aan de syndicus, VME maar evengoed ook aan individuele bewoners-eigenaars, eigenaars-verhuurders en zelfs ook huurders. Hickups in de procesflow als gevolg van capaciteitstekorten zoals er bijvoorbeeld geweest zijn in het Waals gewest inzake de erkende auditeurs die moeten worden ingeschakeld voor een haalbaarheidsstudie voorafgaand aan een subsidievraag, moeten bij voorkeur worden vermeden.

6.3.4 Sociale skills zeker zo belangrijk als technische skills bij facilitatie VME (gewesten/lokaal)

Tot slot kan niet genoeg het belang van de *sociale component* worden benadrukt. Een VME moet tot een besluit komen en dit enkel en alleen overlaten aan technici/ingenieurs is geen “recipe for success”. Coaches met sociale skills hebben duidelijk een meerwaarde. De aanpak van de Gentse energiecentrale is in deze inspirerend.

6.3.5 Virtuele tools ook voor appartementsgebouwen (gewesten)

Wat de virtuele tools betreft, daar is nog een inhaalbeweging te maken. Heel wat materiaal is reeds beschikbaar met betrekking voor de verduurzaming van eengezinswoningen in de verschillende gewesten waarbij bewoners op basis van relatief beperkte input krijgen over hoe hun woning kan worden verduurzaamd om zo 2050-ready te zijn.

Soortgelijk laagdrempelig materiaal voor appartementsgebouwen is daarentegen nog eerder schaars. De VVE Campagnebox die door het Nederlandse VVE Belang werd uitgewerkt, mede met ondersteuning van de Nederlandse overheid is dan wel nog een papieren versie maar geeft alvast toch een concreet stappenplan van hoe je best een renovatie van een appartementsgebouw aanpakt³⁹.

6.3.6 Ondersteunend kader voor derde partijen, ESCO's in het bijzonder (regionaal)

De ervaring van Renowatt om een appartementsgebouw te verduurzamen op basis van een energieprestatiecontract tonen aan dat het kader van de opdracht zodanig moet worden opgezet dat ESCO's er een business case in kunnen zien. In plaats van een energiebesparingsgarantie af te sluiten met elk individueel appartement is het wellicht aangewezen om eerder naar een EPC te gaan tussen enerzijds de ESCO en de VME anderzijds waarbij de VME/syndicus instaat voor de afrekening/facturatie naar elk van de aparte appartementen.

Vraag is ook of men zover moet gaan dat de financiering eveneens door de ESCO wordt voorzien. Beter ware om de financiering via een VME-lening te laten verlopen, zeker als daar ook een kredietverzekering aan gekoppeld is. Dan kan de ESCO doen waar die goed in is: energieconcepten implementeren en deze op basis van een resultaatgarantie exploiteren.

Tot slot is het belangrijk dat het ganse aanloopproces om tot een VME-beslissing te komen buiten de scope van de ESCO blijft. Vaak vertegenwoordigen deze trajecten heel wat man/vrouwkracht en dus een kost die moeilijk te internaliseren is in de business case van een ESCO.

6.4 Premies

Wat premies betreft, zien we dat alle gewesten ondertussen ook deze vorm van ondersteuning openstellen voor VME's.

³⁹ <https://www.yumpu.com/nl/document/view/66829700/vve-belang-vve-campagnebox>

6.4.1 Premies voor VME's gelijkstellen aan deze van de laagste inkomensklasse (regionaal)

Uit de resultaten van hoofdstuk 2 is gebleken dat met name in de centrumsteden en het BHG een *groot aantal appartementsbewoners een kwetsbaar sociaal-economisch profiel* hebben. Veel alleenstaanden die vaak werkloos of ziek zijn met een eerder laag gezinsinkomen. In de centrumsteden en BHG vinden we bovendien ook de oudste appartementsgebouwen. Op dit ogenblik worden VME's in Vlaanderen en Wallonië gelijkgesteld met gezinnen met het hoogste gezinsinkomen en krijgen dus de laagste tussenkomst qua subsidies. Op basis van het voorgaand valt er zeker iets voor te zeggen om de VME gelijk te stellen aan de laagste inkomensklasse waardoor meteen ook de hoogste subsidie kan worden bekomen.

6.4.2 Achterstallig onderhoud niet vergeten (regionaal)

Belangrijk is dat naast de puur energetische renovaties er ook ondersteuning wordt aangeboden voor achterstallig onderhoud. In nogal wat renovatietrajecten blijkt een nijpend probleem inzake achterstallig onderhoud vaak de katalysator om dan meteen een paar stappen in een keer te zetten met inbegrip van maatregelen op het vlak van energie-efficiëntie. We stellen vast dat in de drie gewesten ook steeds meer aandacht is voor deze problematiek.

6.4.3 Koppelen van lokale ondersteuning aan regionale premies (lokaal/regionaal)

Bepaalde steden en gemeenten hebben zelf ook nog een eigen subsidieregeling waarmee bepaalde investeringen kunnen worden ondersteund. Om tussen de vele initiatieven het overzicht te behouden, lijkt het aangewezen om hetzij deze vorm van deze *ondersteuning te koppelen aan de bestaande regionale systemen* zodat dit meteen in 1 aanvraagprocedure kan worden geregeld of deze middelen te heroriënteren naar de toe/begeleiding van VME's naar een renovatieproject.

6.5 Financiering

Inzake financiering zien we opnieuw dat de drie gewesten specifieke financiering hebben uitgewerkt of aan het uitwerken zijn op maat van een VME. Toch zijn er nog een aantal verbeterpunten mogelijk.

6.5.1 Beter geen caps op het leenbedrag van de VME-lening (regionaal)

Best wordt gewerkt met een specifiek bedrag per appartement zodat het leenbedrag kan meegroeiën met de grootte van het appartementsgebouw. Maximum caps op het leenbedrag werken immers discretionair. Het bedrag per appartement wordt best gekoppeld aan het ambitieniveau van de verduurzaming.

6.5.2 Ambitieniveau koppelen aan het leenbedrag/looptijd van de VME-lening (regionaal)

Het spreekt voor zich dat BEN-renovatie een stuk kapitaalintensiever is dan wanneer de investering zich louter beperkt tot het plaatsen van laadpalen. Idem voor wat betreft de looptijd; ook deze wordt best gekoppeld aan het ambitieniveau van het renovatieprogramma. Veel inspiratie kan worden gehaald uit de aanpak van het Warmtefonds in Nederland. Dit fonds verstrekt financiering aan zowel particulieren als VVE's, de Nederlandse tegenhanger van onze VME's. Voor VVE-leningen is het leenbedrag/termijn gekoppeld aan het ambitieniveau van het programma.

6.5.3 Ook achterstallig onderhoud beleenbaar maken (regionaal)

In nogal wat renovatieprojecten stellen we vast dat een nijpend probleem vaak de katalysator is voor een bredere aanpak. Deze problemen zijn quasi altijd te herleiden tot achterstallig onderhoud. Belangrijk is dat dergelijke investeringen ook kunnen meegenomen of dat er toch minstens een bepaald percentage wordt toegestaan (cf. max 20/30%) om mee opgenomen te worden in een VME-lening. In Nederland is men op dit ogenblik een gelijkaardige oefening aan het maken voor wat betreft de VVE-lening van het Warmtefonds⁴⁰.

6.5.4 Kwalitatief MJOP als toegangsticket tot de VME-lening (regionaal)

Het warmtefonds zal enkel een lening toestaan indien de VVE een sluitend MJOP kan voorleggen dat bovendien werd opgemaakt door een gekwalificeerde partij.

6.5.5 Specifiek doelgroepenbeleid voor de "niet kunnere" (regionaal)

Om ervoor te zorgen dat iedereen de stap kan zetten, maakt de Nederlandse overheid momenteel werk van een specifiek beleid voor de zogenaamde "niet-kunnere", dit zijn personen voor wie de leninglast op maandbasis te hoog is. Op dit ogenblik wordt gedacht aan onder meer bulletleningen die kunnen worden geactiveerd bij een wissel van het eigenaarschap.

6.5.6 Partnerschap met de private banken (regionaal)

Of dergelijke VME-leningen door de overheid zelf moeten worden verstrekt, zoals momenteel het geval is, is maar de vraag. Sommige private banken bieden eveneens VME-kredieten aan. Een optie kan erin bestaan dat de overheid werkt met een *erkenningsregeling voor banken en dat erkende banken een intrestkorting van de overheid krijgen*. Een andere optie is deze die in Nederland werd genomen: daar wordt gewerkt met een fonds dat de leningen verstrekt en waarvan het kapitaal wordt geleverd door zowel de Nederlandse overheid als een aantal private Nederlandse banken en banken gelinkt aan het Europese niveau.

⁴⁰ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/09/05/kamerbrief-oplegbrief-vve-versnellingsagenda-verduurzaming-gebouwen-in-beheer-van-verenigingen>

6.5.7 Gebruik de brede schouders van de overheid: de kredietverzekering (regionaal)

Een pijnpunt vormt de kredietverzekering die normaliter wordt gevraagd bij het afsluiten van een VME-lening. Door deze kredietverzekering blijft elke partij, die is meegeestapt in een VME-lening, verantwoordelijk voor zijn deel in de lening maar niet meer dan dat. Indien een collega-bewoner niet langer betaalt en achterstallen opbouwt, zal de kredietverzekering tussenkomen. Mocht deze verzekering er niet zijn, dan kan de bank de achterstallen gaan claimen bij de VME en dus bij elke partij ongeacht of die nu wel of geen achterstand heeft. Er zijn een beperkt aantal kredietverzekeraars in de markt maar de verzekering komt vaak met een aantal condities: zo is de langste looptijd die wordt afgedekt door een kredietverzekering 20 jaar. In Wallonië is de maximale termijn 30 jaar, in Vlaanderen 25 jaar. Deze lange looptijden kunnen met andere woorden momenteel niet worden verzekerd. Een optie zou erin kunnen bestaan dat de overheid zelf dit risico opneemt in ruil voor een specifieke premie die dan daarvoor wordt aangerekend. Dergelijke aanpak wordt op dit ogenblik reeds courant toegepast voor waarborgregelingen naar KMO's toe.

6.5.8 Rentebonificaties door lokale besturen (lokaal/regionaal)

In Nederland is er de VVE-lening die wordt aangeboden door het Warmtefonds van de Nederlandse overheid. De rente die wordt aangerekend voor dergelijke VVE-lening is gelijkaardig aan wat private banken vragen voor een hypotheeklening. Wel zijn er een aantal provincies en steden & gemeenten die een specifieke rentebonificatie voorzien om zo de financieringskost te reduceren voor de VME. In België worden de VME-leningen vanwege de overheid op dit ogenblik reeds aangeboden tegen relatief lage rentevoeten (cf. momenteel 2,5% voor een VME-lening in Vlaanderen). In die context is het de vraag in welke mate een bijkomende rentebonificatie aangewezen is.

6.6 Fiscaliteit

6.6.1 Inzetten op een burenlening (regionaal)

Een alternatief voor de VME-lening kan erin bestaan dat een systeem wordt uitgewerkt waarbij appartementsbewoners elkaar uit de nood helpen via een burenlening. Hier en daar zou deze praktijk al bestaan. Om deze aanpak een duw in de rug te geven, kan worden gedacht om in navolging van de Win-win-lening die nu reeds bestaat om KMO's financieel te ondersteunen, een systeem op basis van gelijkaardige principes in het leven te roepen voor de renovatie van appartementsgebouwen⁴¹. Het komt erop neer dat indien er toch een wanbetaling zou zijn de ontlener een deel (30%) van het verlies in mindering kan brengen van zijn personenbelasting. Daarnaast krijgt de leninggever een jaarlijks belastingkrediet dat gelijk is aan 2,5% van de lening.

Andere bepalingen zouden kunnen zijn dat indien de leninggever het appartement verkoopt, de lening komt te vervallen en moet worden terugbetaald. Wellicht kan er ook een renteplafond worden opgelegd als men van de burenlening gebruik wenst te maken.

6.6.2 Mecenaat/taks shelter voor partijen die investeren in de verduurzaming van appartementsgebouwen (federaal/regionaal)

Qua fiscaliteit zijn er tot slot ook een aantal instrumenten die wellicht soelaas kunnen brengen qua ondersteuning van renovatieprojecten in appartementsgebouwen. In eerste instantie is er de mecenaatsregeling waarbij 35% van giften in mindering kunnen worden gebracht van de personenbelasting. Het kan een idee zijn om diepgaande renovaties hiervoor in aanmerking te laten komen zodat de VME opnieuw bijkomende inkomsten kan bekomen om deze investeringen te financieren. De Koning Boudewijnstichting heeft op dat vlak in de voorbije jaren al heel wat ervaring opgebouwd en zou hierin zeker een rol kunnen opnemen⁴².

Een tweede optie bestaat erin om projecten die gaan voor een diepgaande renovatie open te stellen voor een taks shelter voor bedrijven. Deze aanpak bestaat voor de ondersteuning van onder meer de filmindustrie en de podiumkunsten. Bedrijven kunnen op deze wijze een deel van hun belastbare winst vrijstellen van belasting. Ook hier lijkt het aangewezen om een analyse te maken in welke mate de verduurzaming van gebouwen en appartementsgebouwen in het bijzonder in dergelijk systeem een plaats kunnen krijgen⁴³.

⁴¹ <https://www.winwinner.be/de-winwinlening#voordelen-leninggever>

⁴² <https://kbs-frb.be/nl/projectrekening>

⁴³ <https://www.cultuurloket.be/kennisbank/leningen-investeringen-en-andere-financiele-instrumenten/tax-shelter-audiovisuele-werken#:~:text=Coronacrisis&text=van%20tijdelijke%20fiscale%20maatregelen%20voor,met%2012%20maanden%20verlengd%20worden.>

6.7 Flankerend beleid

6.7.1 Energieprijzen (federaal/regionaal)

Als uitsmijter zijn er nog de energieprijzen waar zowel de federale overheid als de regionale gewesten een rol in spelen. De finale doelstelling van het verduurzamen van het vastgoedpatrimonium is de reductie van de CO₂-uitstoot. Duurzame energievectoren zouden in dit kader relatief goedkoper moeten zijn zodat er een prikkel is voor eigenaars/investeerders om daarop in te zetten. Dit komt eigenlijk neer op het principe: de vervuiler betaalt. Wie energie gebruikt die veel CO₂ uitstoot, zou een hogere prijs moeten betalen dan wie inzet op CO₂-arme/loze energie.

Een echte CO₂-heffing voor alle energievectoren bestaat op dit ogenblik nog niet in België. Nochtans worden er op dit ogenblik al heel wat toeslagen verrekend in de prijs van energie. Denk daarbij aan de accijnzen die door de federale overheid worden geïnd bij mazout, en andere brandstoffen. De gewesten hebben dan weer elk hun eigen systemen om toeslagen door te rekenen in de energieprijzen. Meest in het oog springen zijn de openbare dienstverplichtingen, de zogenaamde ODV's die via de energieproducenten en distributienetbeheerders worden doorgerekend in de finale eindprijs van elektriciteit en aardgas. Eigenlijk zijn dit een soort van impliciete CO₂-taksen aangezien deze ODV's de kost vertegenwoordigen om de CO₂-uitstoot van het energiesysteem te verlagen (cf. ondersteuning van zonnepanelen, wind, biomassa, ...).

Helaas is er één groot euvel aan deze aanpak. In tegenstelling tot het principe van de vervuiler betaalt, kan worden vastgesteld dat fossiele energievectoren zoals aardgas en mazout het minst van deze toeslagen voor hun rekening nemen en dat het overgrote deel eigenlijk verrekend zit in de elektriciteitsprijs. Heel concreet zorgt deze vreemde situatie ervoor dat het vandaag de dag quasi onmogelijk is om een warmtepomp concurrentieel te krijgen ten opzichte van een gasketel. Een warmtepomp kan normaliter uit elke kWh elektriciteit 3,5 kWh warmte produceren. Dat wil dus ook zeggen dat indien de elektriciteitsprijs meer dan 3,5 keer duurder is dan de prijs van aardgas, een aardgasketel voordeliger is. Komt daarbij ook nog eens dat de prijs van een warmtepomp voorlopig nog steeds een stuk duurder is dan een aardgasketel.

In termen van total cost of ownership (TCO), dat is de totale kost – dus zowel de investeringskost van de ketel/warmtepomp als de operationele kosten (in grote mate bepaald door de respectievelijke energieprijzen) samen, zorgen ervoor dat op dit ogenblik gasketels nog steeds interessanter zijn dan een warmtepomp. Kortom geen evidente zaak. Komt daarbij nog dat in heel wat appartementsgebouwen er ook nood is aan schiloptimalisatie (cf. het investeren in het isoleren van gevels en daken en super isolerende ramen) om een warmtepomp überhaupt mogelijk te maken, waardoor de investeringskost verder toeneemt.

De verschillende overheden geven weliswaar investeringssubsidies bij de installatie van warmtepompen worden geïnstalleerd maar diezelfde overheid neemt dan weer heel wat van de baten weg via de te dure elektriciteit. Het is wellicht een illusie om de ODV's van de ene dag op de andere te verschuiven van elektriciteit naar aardgas/mazout maar een gefaseerde aanpak zou toch best worden overwogen.

6.7.2 Energiedelen als extra inkomstenbron

Energiedelen zou in appartementsgebouwen een extra inkomstenbron kunnen zijn voor de VME waarbij de elektriciteit van een collectieve PV-installatie niet enkel levert aan de collectieve teller die bijvoorbeeld de liften en gang/garageverlichting voedt maar ook kan worden afgenomen door de individuele appartementsbewoners via hun eigen EAN-teller. Op dit ogenblik gebeurt dit in Vlaanderen en Wallonië nog erg sporadisch. Als indicatie waren er begin 2023 in Vlaanderen slechts 15 aanmeldingen voor energiedelen binnen een appartementsgebouw op een totaal van 664 aanmeldingen. Reden hiervoor is dat het sop vaak de kool niet waard is. Het moet allereerst gaan om momentaan verbruik, dus afname van de elektriciteit dat ze ook effectief wordt geproduceerd. Dit impliceert onder meer dat alle deelnemers over een digitale meter moeten bezitten wat nu vaak nog niet het geval is in de meeste appartementsgebouwen. De eigenlijke winst voor de individuele bewoners is bovendien beperkt. In Vlaanderen en Wallonië slaat energiedelen enkel op de generatiecomponent wat dus wil zeggen dat ook bij energiedelen binnen het appartementsgebouw ook nog distributietarieven, taksen en heffingen moeten worden betaald. Voor de energieleveranciers komt er redelijk wat administratie bij kijken om de verschillende fluxen als gevolg van energiedelen te verrekenen wat zich vertaalt dat ook steeds meer energieleveranciers een extra kost hiervoor aanrekenen die tot 150 euro per jaar kan oplopen waardoor de netto-winst finaal erg beperkt is.

Toch kan het ook anders. Dat bewijst een pilootproject in het BHG – de Marius Renard waar wel met toenemend succes aan energiedelen wordt gedaan (zie project fiche1 in hoofdstuk 4). Reden hiervoor is dat in tegenstelling tot de andere gewesten er ook een korting wordt toegestaan op de distributietarieven die normaliter door Sibelga worden aangerekend. Dit zorgt ervoor dat de VME de geproduceerde energie aan redelijk hoge prijs kan verkopen aan de bewoners die deelnemen aan het energiedelen maar die voor de bewoners toch een stuk lager is dan de marktprijs. Voor de VME is dit hoe dan ook interessanter dan de overtollige stroom te injecteren op het distributienet aangezien dit tegen een lage vergoeding gebeurt. Op deze manier krijgt de VME dus een extra inkomstenbron die dan opnieuw kan worden ingezet voor de verdere verduurzaming van het appartementsgebouw. Met name de isolatie van de buitenschil. Deze aanpak komt uiteraard voor een kost voor Sibelga onder de vorm van een minderontvangst. In die zin kan het een optie zijn om bijvoorbeeld de korting op de distributietarieven te koppelen aan de realisatie van een verduurzamingstraject van het gebouw.

6.7.3 CLT-aanpak als vehikel om appartementsgebouwen te verduurzamen (lokaal/regionaal)

CLT is dan weer een PPP-aanpak waarbij overheid en privé de handen in elkaar slaan om betaalbare woningen te realiseren. Op dit ogenblik kent deze aanpak nogal wat succes in het BHG (zie project fiche 12 in hoofdstuk 4) maar in andere steden worden ondertussen gelijkaardige initiatieven opgestart (cf. Gent). De focus ligt momenteel vooral op nieuwbouw. In BHG wordt eveneens nagedacht om oude kantoorgebouwen middels een CLT-aanpak te transformeren naar appartementen.

In deze optiek lijkt het ook de moeite waard om de piste van het verduurzamen van een appartementsgebouw op basis een CLT-aanpak in overweging te nemen en op zijn minst de haalbaarheid van deze aanpak af te toetsen. Het lokaal bestuur neemt daarbij de financiering van het gronddeel voor zijn rekening, de verduurzaming is voor rekening van een private partij. De eigenaars

van de appartementen worden uitgekocht en de appartementen komen in eigendom van de partij die instaat voor de renovatie. Deze moet de appartementen dan verhuren via een sociaal verhuurkantoor. En indien er verkocht wordt, heeft het lokaal bestuur inspraak over de prijs en vloeit er ook een deel van de opbrengst naar het bestuur terug.

Het lokaal bestuur kan ook meegeven dat ze enkel in dergelijke constructie wil meestappen indien het om een diepgaande renovatie gaat. In deze onderhandelingen/aanbesteding kan ook worden bepaald of alle dan wel een bepaald deel van de appartementen via een SVK moeten worden verhuurd en of er bijvoorbeeld wel of niet optopping wordt toegestaan. Een duidelijk kader van de krijtlijnen is met andere woorden belangrijk om dergelijke aanpak kans op slagen te geven.

Hoewel voor het lokaal bestuur er een cash out is voor de verwerving van het grondaandeel moet dit worden vergeleken met het alternatief van sociale huisvesting waarbij het volledige bedrag door het bestuur moet worden voorzien.

6.7.4 Uitwerken van een langetermijnvisie op niveau van steden en gemeenten (lokaal)

Het verduurzamen van appartementsgebouwen is een stedelijk gebeuren en dus sterk afhankelijk van de visie van de stad of gemeente. Om een appartementsgebouw zijn er immers vaak een aantal opties mogelijk gaande van inkoppelen op een warmtenet versus een all-electric scenario waarbij het appartementsgebouw op basis van warmtepompen van duurzame energie wordt voorzien. Dit laatste is evenwel slechts mogelijk als de warmtevraag goed gedimensioneerd is. Anders gesteld als het gebouw voldoende geïsoleerd is. Wanneer het warmtenet wordt gevoed op basis van restwarmte zal de CO2-impact minimaal zijn. In dergelijke situatie is de isolatie van de schil minder belangrijk. Voor VME's, syndici, derde partijen is het dan ook belangrijk om de visie te kennen van de stad op het vlak van energievoorziening binnen de stad. Is de stad/gemeente zinnens een warmtenet te (laten) ontwikkelen en zo ja, waar en wat is dan de timing? Dit zijn belangrijke elementen voor VME's om rekening mee te houden wanneer er wordt nagedacht over een diepgaande renovatie van hun gebouw. Kortom, een duidelijke visie is belangrijk in deze. En nog belangrijker is dat deze visie ook doorsijpelt tot bij de stakeholders die met deze informatie aan de slag gaan.

Op de volgende pagina worden de verschillende verbetermaatregelen nog eens samengevat in een synthesesetabel. We hebben meteen ook een poging gedaan om een onderscheid te maken tussen prioritaire maatregelen en maatregelen die eventueel iets later worden geïmplementeerd

Nr	Maatregel	Wie?	Belang
1	Normering		
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 Verstreningspad op maat van appartementsgebouwen	regionaal	Hoog
1,5	Lokale regelgeving afdtoetsen 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
2	OSS		
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
3	Premies		
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
4	Financiering		
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	Fiscaliteit		
5,1	Stimuleren van een burenlending nav win-win-lening	regionaal	Medium
5,2	Mecenaat/taks shelter voor partijen die investeren in de verduurzaming van appartementsgebouwen	federaal/regionaal	Medium
6	Flankerend beleid		
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

Tabel 12: Maatregelentabel

7 | Algemeen besluit

In deze gids hebben we ons toegelegd op hoe appartementsgebouwen sneller kunnen worden verduurzaamd. Daartoe hebben we verschillende invalshoeken gehanteerd. In eerste instantie door een analyse van beschikbaar materiaal over appartementsgebouwen in de drie regio's zowel over het aantal, leeftijd, EPC-score en het socio-economisch profiel van de bewoners. Daaruit bleek onder meer dat met name in BHG en de centrumsteden van Vlaanderen en Wallonië appartementsgebouwen dominant aanwezig zijn en dat heel wat van deze appartementen ook al heel wat jaren op de teller hebben staan. Er is met name zowel een nood als potentieel voor het verduurzamen van appartementsgebouwen. Qua EPC stellen we vast dat appartementen vaak een betere score hebben dan eengezinswoningen en dat in de drie regio's een kleine 10% van de appartementen voldoen aan de 2050-eisen (althans als we vertrekken van de Vlaamse doelstellingen). Bewoners van appartementen zijn vaak huurders en hebben in vergelijking met bewoners van eengezinswoningen een kwetsbaarder socio-economisch profiel. We hebben tot slot ook vastgesteld dat het eigenaarschap van residentieel vastgoed erg verspreid zit bij particulieren in tegenstelling toe bijvoorbeeld Nederland waar woningcorporaties een groot deel van de huurmarkt voor hun rekening nemen.

In een derde hoofdstuk hebben we de knelpunten geïdentificeerd die de verduurzaming van een appartementsgebouw bemoeilijken. Dit hebben we gedaan door een appartementencase te benchmarken met de renovatie in de seniorenzorg. De complexe en lange besluitvorming, het gebrek aan kennis om dergelijke renovatie aan te pakken, het feit dat het energieverbruik in appartementsgebouwen meestal al redelijk beperkt is en hierdoor zorgt voor relatief lange terugverdientijden van de investeringen vormen samen met de typische financieringsnoden van een VME voor toch een aantal bottlenecks die het verduurzamen van appartementsgebouwen belemmeren.

In het vierde hoofdstuk passeren vervolgens een 15-tal pilootprojecten de revue gespreid in zowel Vlaanderen, Wallonië als het Brussels Hoofdstedelijk Gewest alsook enkele projecten in Nederland. Deze projecten zijn voorbeelden van hoe met een of meerdere van de voornoemde knelpunten wordt omgegaan om een appartementsgebouw toch in renovatiemodus te krijgen.

In de volgende twee hoofdstukken bespreken we vervolgens het beleid van de verschillende gewesten ten aanzien van het verduurzamen van appartementsgebouwen. In het vijfde hoofdstuk gaan we dieper in op het beleid van de regio's inzake normering, one-stop-shop, premies, financiering en fiscaliteit. Algemeen kunnen we stellen dat er een groeiende convergentie is tussen de gewesten is wat betreft instrumenten die worden ingezet om appartementen te verduurzamen. Bovendien stellen we ook steeds meer vast dat er een echt beleid in de steigers wordt gezet dat specifiek rekening houdt met de typische karakteristieken van een appartementsgebouw. Een "one size fits all"-aanpak vertrekkende vanuit eengezinswoningen is immers niet altijd bruikbaar in een appartementenomgeving.

In het laatste hoofdstuk gaan we tot slotte dieper in op wat nog beter kan. Hier confronteren we onze inzichten uit de eerste hoofdstukken met het bestaande beleid in de drie regio's. We beperken ons daarbij niet tot het regionale niveau. Zowel het federale als de lokale besturen hebben zeker ook een rol te spelen in de deze renovatie-opgave. Erg belangrijk is dat maatregelen op elkaar worden afgestemd zodat de ene maatregel de andere versterkt.

Federaal zou van de VME-wetgeving een echte gangmaker kunnen maken door sterker in te zetten op een kader waar een MJOP/reservefonds de plaats krijgen die hen te beurt valt. Op lokaal vlak is het belangrijk dat de maatregelen gealigneerd worden met bestaande regionale instrumenten. En voorts dat er ook wordt ingezet op flankerend beleid. Een lange termijn visie van waar een stad naar toe wil met zijn huisvesting is belangrijk. Al was het maar om bijvoorbeeld optopping een kans te geven of het potentieel van warmtenetten te kunnen benutten bij de renovatie van een appartementsgebouw. Meer geavanceerde PPP-aanpakken op basis van een Community Land Trust aanpak om niet alleen appartementsgebouwen te verduurzamen maar ook de regie van de woningmarkt in handen te houden, zijn pistes die alvast een verdere exploratie waard zijn.



BE

**BELGIUM
RENOVATES
FOR ENERGY
EFFICIENT
LIVING**

reel!

LIFE IP CA 2016 BE-REEL

Associated Partner: VEKA

Name: Eddy Deruwe, Project Coordinator BE REEL!

Contact: eddy.deruwe@vlaanderen.be

Date: 22 juni 2024