
Advies

Energietransitie Woongebouwen in Vlaanderen

Energietransitie Woongebouwen in Vlaanderen – ‘Doelmatig naar klimaatneutraal’: prioritaire aanbevelingen

Datum van goedkeuring	22/05/2025
-----------------------	------------

Volgnummer	25 012
------------	----------

Coördinator + e-mailadres	Stefanie Corens, stefanie.corens@minaraad.be
---------------------------	---

Inhoudstafel en lijst van afbeeldingen

Inhoudstafel

Inhoudstafel en lijst van afbeeldingen	2
Krachtlijnen	3
Procesbeschrijving.....	5
1 Verschuif naar decarbonisatie in het gebouwlabel	6
2 Breng renovatieverplichting in lijn met nieuwe gebouwlabel en lange termijn	9
3 Maak een defossiliseringskalender – met doelen en transitiepad.....	12
4 Voorzie een gepaste (voor)financiering.....	17
5 Geef collectieve renovatie een gelijkwaardige beleidskans	20
Bibliografie	24
Bijlage: Verslag hoorzitting Minaraad met externe stakeholders.....	27

Lijst van afbeeldingen

Figuur 1. (Europese) defossiliseringskalender volgens de mijlpalen EPBD (2024)	15
Figuur 2. Overzicht beleidsmaatregelen uitfasering fossiele brandstoffen voor verwarming en de toepassing ervan in Vlaanderen (licht blauw).....	16

Krachtlijnen

Vorig jaar liet de MINARAAD bij ENERGYVILLE een studietraject lopen, dat in november 2024 uitmondde in het kennisdocument “*Energietransitie Gebouwen in Vlaanderen – Doelmatig naar klimaatneutraal*”. Dit kennisdocument was het voorwerp van een feed-back-bespreking met de werkgroep en diverse externe experts (verslag hiervan, zie **bijlage**).

Naar aanleiding van die studie en die nabespreking stelde de Minaraad een advies op eigen initiatief vast over het te voeren renovatiebeleid voor woongebouwen. De Raad roept de Vlaamse Regering op om in te zetten op vijf prioriteiten:

1. Houd rekening met de nieuwe EPBD, met zijn focus op decarbonisatie van gebouwen;
2. Breng de renovatieverplichting in lijn met het nieuwe gebouwlabel en de lange termijn;
3. Werk een defossiliseringskalender uit richting 2050 - met een concreet transitiepad en concrete tussendoelen;
4. Zet in op een (aan)gepaste (voor)financiering, zodat de renovatie-uitdaging haalbaar en betaalbaar wordt voor de doelgroepen;
5. Geef collectieve renovatie een gelijkwaardige beleidskans vergeleken met de beleidsaanpak gericht op individuele renovatie.

In het advies wordt er aan elke prioriteit één hoofdstuk gewijd: bij elk van die prioriteiten verstrekt het advies concrete aanbevelingen.

In het eerste hoofdstuk gaat de Minaraad in op de omzetting van de herziene Europese richtlijn inzake energieprestatie van gebouwen (***Energy Performance of Buildings Directive*** of kortweg **EPBD**). De Minaraad neemt er akte van dat de EPBD een accentverschuiving doorvoert richting ‘decarbonisatie’ van gebouwen. Aansluitend zal er – op maat van elke doelgroep – voldoende gecommuniceerd moeten worden over het nieuwe label.

Bij tweede hoofdstuk wordt de link gemaakt van de EPBD met de **huidige renovatieverplichting**. De Minaraad adviseert om deze renovatieverplichting af te stemmen op lange termijn doelen voor emissievrije gebouwen zoals fossielvrije verwarming in 2040 en koolstofneutrale gebouwen in 2050. Daarnaast suggereert de Raad om de EPC-labelpremie te versterken en het minimaal EPC-label in lijn te brengen met de nieuwe gebouwlabels in functie van een lange termijn pad. De Raad benadrukt dat het belangrijk is dat de betaalbaarheid van wonen gewaarborgd blijft voor verschillende doelgroepen.

In het derde hoofdstuk herhaalt de Minaraad zijn vraag om werk te maken van een **defossiliseringskalender** die de Europese deadlines in beeld brengt en verduidelijkt hoe we die in Vlaanderen zullen toepassen. De Raad stelt daarbij vast dat er op het Vlaamse niveau al enkele defossiliseringsmaatregelen en bijhorende deadlines werden vastgesteld, maar dat dat er voor de periode na 2025 geen nieuwe Vlaamse maatregelen worden voorzien. Daarom suggereert de Raad om te werken met een gefaseerde defossiliseringskalender, die rekening houdt met zowel de

deadlines en lock-ins als zorgt vereiste de afstemming met stakeholders en de verschillende betrokken beleidsniveaus (Europees, federaal, Vlaams en lokaal).

Het vierde hoofdstuk focust op de **financiering** van het renovatiebeleid. Hierin vraagt de Minaraad om het volledige scala van ondersteunend renovatiebeleid te evalueren – met bijzondere aandacht voor input versus output/outcome, voor marktfalingen en voor het risico op Matheus-effect. De Raad suggereert om het grootste deel van het Vlaamse subsidiebeleid om te zetten naar een beleid gericht op het voorfinancieren van huishoudens met lage en gemiddelde inkomens enerzijds én op het verbeteren en uitbreiden van het sociaal huurwoningbestand anderzijds. Ook herhaalt de Minaraad haar vraag naar maatregelen die gericht zijn op het aantrekkelijker maken van koolstofvrij verwarmen, vergeleken met fossiele alternatieven.

In het laatste hoofdstuk pleit de Minaraad voor gelijke beleidskansen ten aanzien van **collectieve renovaties**. Ondanks toenemende beleidsaandacht sinds 2019, ontbreekt het in het beleid nog aan een echte collectieve aanpak en passende financiering. De Raad adviseert om collectieve renovatie juridisch te verankeren, concrete doelen te stellen, en koppelkansen te benutten. Daarnaast moeten data en tools beschikbaar worden gesteld, en structurele samenwerking tussen betrokken actoren worden bevorderd. Collectieve projecten moeten aantrekkelijker worden gemaakt door overheidsondersteuning en financiering, mogelijk met inspiratie uit succesvolle voorbeelden in Vlaanderen en Nederland.

Procesbeschrijving

Datum adviesvraag	Niet van toepassing
Naam adviesvrager + functie	Advies op eigen initiatief
Rechtsgrond van de adviesvraag	Bestuursdecreet, artikel III.94., §1: <i>“Een strategische adviesraad heeft de volgende opdrachten: [...] 2° bijdragen tot het vormen van een beleidsvisie; 3° uit eigen beweging [...] advies uitbrengen over de hoofdlijnen van het beleid; [...]”</i>
Adviestermijn	Niet van toepassing
Samenwerking	Niet van toepassing
Overlegcommissie	WG KLIMAAT & ENERGIE
Betrokken experts	Zie hieronder vermelde studie + zie verslag van experthoorzitting in bijlage
Vergaderingen: soort + datum	– Dagelijks Bestuur, 14 november 2024; – Experthoorzitting 28 november 2024; – Werkgroepsvergaderingen op 16 januari, 31 januari, 5 februari, 3 maart, 3 april en 21 mei 2025; – Raadszitting op 22 mei 2025.

De Minaraad publiceerde op 18 oktober 2024 de **reflectienota ‘[Energietransitie Gebouwen in Vlaanderen](#)’**, het resultaat van een opdracht die uitgevoerd werd door, en onder verantwoordelijkheid valt van, EnergyVille (i.e. de auteur, Han Vandevyvere). Op DAGELIJKS BESTUUR van 14 november 2024 heeft de Minaraad het kennisdocument *‘Doelmatig naar klimaatneutraal’* aanvaard als basis voor verdere activiteiten.

Op 28 november 2024 vond dan een **experthoorzitting** plaats waarop een aantal externe instanties/experts (gekozen door de raadspartners) hun deskundige mening gaven op de overheidsopdracht alsook het renovatiebeleid in het algemeen. Het verslag van deze hoorzitting (in bijlage) werd mede gebruikt als inspiratie en input voor dit advies.

Een eerste ontwerpversie werd klaargestoomd op 29 december 2022 die vervolgens besproken en aangepast werd door de WERKGROEP KLIMAAT & ENERGIE op de **werkgroepsvergaderingen** van 16 januari, 31 januari, 5 februari, 3 maart, 3 april en 21 mei.

Op de Raadszitting van 22 mei werd voorliggend **advies** definitief vastgesteld.

1 Verschuif naar decarbonisatie in het gebouwlabel

- [1] **Wees bewust van de impact van de recast EPBD.** De Minaraad stelt vast dat de herziene Europese richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen (*Energy Performance of Buildings Directive* of kortweg EPBD)¹ zorgt voor een duidelijke en gewichtige wijziging inzake de energie- en klimaatdoelstellingen voor gebouwen in Europa. Zo verschuift de hoofdfocus van energie naar decarbonisatie – met koolstofvrije gebouwen als wettelijk bindende einddoelstelling in 2050.²

In dat verband wordt in de aanhef van de richtlijn het volgende gesteld:

- *“De noodzakelijke decarbonisatie van het gebouwenbestand van de Unie vereist een grootschalige energierenovatie: bijna 75 % van dat gebouwenbestand is volgens de huidige bouwnormen inefficiënt, terwijl 85 tot 95 % van de huidige gebouwen er in 2050 nog steeds zullen staan. Het gewogen jaarlijkse energierenovatiepercentage ligt echter met ongeveer 1 % aanhoudend laag. In het huidige tempo zou het eeuwen duren voordat de gebouwensector koolstofvrij is gemaakt. Een belangrijke doelstelling van deze richtlijn is daarom het stimuleren en ondersteunen van de renovatie van gebouwen, onder meer door een verschuiving naar emissievrije verwarmingssystemen.”³*
- *“Om de gebouwensector koolstofvrij te maken, is het van bijzonder belang dat fossiele brandstoffen voor verwarming en koeling worden uitgefaseerd. Daarom moeten de lidstaten hun nationale beleidslijnen en maatregelen voor de uitfasering van fossiele brandstoffen voor verwarming en koeling vermelden in hun nationale plannen voor de renovatie van gebouwen.”⁴*

Een van de verplichte indicatoren in deze nationale plannen is “het koolstofvrij maken van verwarming en koeling, onder meer via stadsverwarmings- en stadskoelingsnetwerken, en de uitfasering van fossiele brandstoffen voor verwarming en koeling met het oog op een volledige uitfasering van verwarmingsketels op fossiele brandstoffen uiterlijk in 2040”⁵. De Europese Commissie dient nog richtsnoeren te verstrekken over wat als een ‘verwarmingsketel op fossiele brandstoffen’ kan worden aangemerkt.⁶ Uit deze richtsnoeren zal moeten blijken in welke mate bijvoorbeeld de inzet van verwarmingsketels op hernieuwbare brandstoffen en/of hybride installaties nog acceptabel zouden zijn.

- [2] **Implementeer nu al de recast EPBD in voorziene herijking gebouwlabele.** In uitvoering van de herziene EPBD (ten laatste midden 2026) in Vlaanderen, beveelt de Minaraad aan

¹ [Richtlijn \(EU\) 2024/1275](#) van het Europees Parlement en de Raad van 24 april 2024 betreffende de energieprestaties van gebouwen, hierna ‘EPBD (2024)’. De laatste herziening van de EPBD was bedoeld om de bestaande richtlijn compatibel te maken met de verhoogde ambities van de Klimaatwet. Dit komt tot uiting in de in artikel 1.1. geformuleerde einddoelstelling.

² ENERGYVILLE. (2024), Beknopt Kennisdocument Energietransitie Gebouwen in Vlaanderen. Doelmatig naar klimaatneutraal. Reflectienota i.o.v. MINARAAD

³ EPBD (2024), overweging n° 24.

⁴ EPBD (2024), overweging n° 14.

⁵ EPBD (2024), bijlage II, p. 55

⁶ EPBD (2024), art. 13.8.

niet enkel te focussen op de (geplande) herijking van het EPC en EPB⁷ maar ook om dit momentum te benutten door in te zetten op een gelijkwaardige behandeling in het nieuwe label van de diverse deelaspecten (gebouwschil, energie, emissies)⁸. Hierdoor dient (ook in Vlaanderen) de huidige focus op één enkele indicator te verschuiven naar het einddoel, namelijk decarbonisatie.⁹

[3] **Een ‘Klimaat- en Energie Prestatiecertificaat’ – met drie componenten.** De Minaraad neemt akte van het voorstel in de reflectienota “Doelmatig naar klimaatneutraal”¹⁰, met name dat de transitie van het huidig EPB en EPC naar een ‘Klimaat- en Energie Prestatiecertificaat’ (KEPC) drie componenten zal dienen te bevatten, namelijk:

- Een S-peil (karakteristieken van de gebouwschil, al bestaand maar einddoelstelling isolatie graad nog nader te bepalen);
- Een E-prestatie (energieverbruik en -productie, al bestaand maar eindniveau nog nader te bepalen);
- Een Koolstofpeil/CO₂-peil (deze nieuwe component zou in relatie moeten staan met het einddoel van emissievrije verwarming¹¹).

[4] **De integratie van de materialenimpact zal zich opdringen.** Gebruikte materialen bij (verbouw) hebben ook een impact op koolstofemissies¹². De nieuwe EPBD schrijft daarom voor om, vanaf 2030, geleidelijk voorwaarden in te bouwen die rekening houden met de CO₂-impact van materialen.¹³ In dit verband verwijst de Raad naar de reeds bestaande ‘TOTEM-tool’¹⁴.

⁷ De aangepaste EPBD bevat maatregelen om energieprestatiecertificaten (EPC's) zichtbaarder, duidelijker en betrouwbaarder te maken. Gelijktijdig dient het omgevormd te worden volgens een gemeenschappelijk model voor alle 27 EU-lidstaten, met een aantal verplichte indicatoren (onder andere voor energie en broeikasgasemissies) en vrijwillige indicatoren (onder andere voor binnenluchtkwaliteit en voor oplaadpunten). Zo dient er gewerkt te worden met een A-G schaal. Onder klasse A vallen emissievrije gebouwen en onder klasse G de 15% slechtst presterende gebouwen in elk land. Daarnaast volgt een nieuwe klasse A0 voor gebouwen die voldoen aan de ZEB-standaard. Lidstaten kunnen ook een A+ klasse introduceren voor gebouwen die nog beter presteren dan ZEB (omdat de lokaal opgewekte hernieuwbare energie hun energieverbruik overstijgt). Tegen 29 mei 2026 worden de energieprestatiecertificaten aangepast volgens het nieuw Europees model. Zie EPBD (2024), bijlage V.

⁸ MINARAAD (2025|007), Maatregelen voor het definitieve Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030. p.28

⁹ De Vlaamse Regering is in uitvoering van de nieuwe EPBD bereid een indicator voor fossielvrije verwarming te voorzien. Beleidsnota Energie en Klimaat, p. 55

¹⁰ ENERGYVILLE (2024)., Beknopt Kennisdocument Energietransitie Gebouwen in Vlaanderen. Doelmatig naar klimaatneutraal. Reflectienota i.o.v. MINARAAD. p.36-43

¹¹ In de BBT energie en Klimaat 2025 staat hierover het volgende: “In 2025 zullen we starten met de ontwikkeling van een indicator voor de fossielvrije verwarming.” DEPRAETERE, M. (2024), BBT energie en klimaat. p. 51

¹² Materiaalgebruik is verantwoordelijk voor 60% van de wereldwijde klimaatveranderingseffecten, 40% van de gezondheidseffecten door luchtvervuiling en veroorzaakt met meer dan 90% waterstress en eutrofiëring gerelateerd aan biodiversiteitsverlies. UNEP (2024) *Global Resources Outlook 2024*. De materialenvoetafdruk van huisvesting omvat de grondstoffen die zowel direct als indirect, via de toeleveringsketens in binnen- en buitenland, nodig zijn voor de uiteindelijke consumptie in de huisvestingssector. In 2021 vertegenwoordigden investeringen in woongelegenheden, inclusief renovaties, ongeveer twee derde van de totale voetafdruk. Tussen 2016 en 2018 was deze waarde in absolute termen hoger. Het energieverbruik droeg in 2021 ongeveer 14% bij aan de totale voetafdruk, een waarde die fluctueert en in 2021 ongeveer 10% lager was dan in 2015. De totale voetafdruk per persoon was in 2021 5 ton per capita, wat ongeveer 10% lager is dan in 2015. Zie VLAANDEREN CIRCULAIR (2025), Materialenvoetafdruk huisvesting.

¹³ De herziene EPBD verbindt voorwaarden inzake CO₂-impact van materialen aan nieuwbouw. Zie EPBD (2024), art. 2, 24) en 25), art. 7, 19 en 22.

¹⁴ TOTEM is een digitale tool waarmee de Belgische bouwsector kan werken om de milieu-impact van gebouwen te objectiveren en te verminderen. VLAANDEREN CIRCULAIR (2024), Totem. De Minaraad verwees reeds naar de integratie van het energielabel met deze tool in haar advies over het Verzamelbesluit Energie 7 (2022), p. 10. Via de BBT engageren ministers Depraetere (Energie en Klimaat) en Brouns (Omgeving) zich om te laten onderzoeken hoe we de totale milieu-impact op basis van TOTEM op het energieprestatiecertificaat kan vermeld worden, daar waar het vereist is en zonder de administratieve lasten te laten stijgen. BBT

- [5] **Integreer het al dan niet beschikbaar of gepland zijn van een thermisch net.** De meest relevante lokale differentiatie daarbij is: ligt er een warmtenet, of zal er binnenkort één liggen? Dit is essentieel voor het door de eigenaar op te maken renovatieplan¹⁵ alsook voor de lokale visie/beleid rond collectieve renovaties. Hoewel thermische netten in de huidige context dus nog zeer uitdagend zijn, zouden lokale warmteplannen – indien ingebed in een aangepast bovenlokaal kader – hierin duidelijkheid moeten kunnen verschaffen.

De Minaraad vraagt om in flexibiliteit te voorzien bij het opnemen van een warmtenet in het label. Indien er bijvoorbeeld in de wijk een thermisch net gepland staat (lokaal warmtezoneringsplan), mag dit (al) meegenomen worden in het label van het gebouw in die wijk. Omgekeerd mag een eigenaar voor zijn woninglabel niet ‘afgestraft’ worden als het geplande thermisch net nog niet is aangelegd.

- [6] **Koppel de emissies van een thermisch net los van de berekening van de gebouwlabel(s).** De Raad merkt op dat er in het huidig EPB een cascadeberekening opgenomen is voor externe warmtelevering (via een thermisch net).

De Minaraad stelt voor om de emissie van een thermisch net los te koppelen van de EPB-berekening van een woning. Aangezien een eigenaar geen invloed heeft op de warmteopwekking in het net – maar vaak wel wordt gestimuleerd of in de toekomst mogelijk verplicht om aan te sluiten – lijkt het aangewezen om deze verantwoordelijkheid niet op het individuele gebouwniveau te leggen, maar bij de uitbater van het thermisch net. Ook bij een warmtepomp wordt de opwekkuitstoot van de elektriciteitsproductie immers niet meegerekend, aangezien die al onder het ETS-1 valt. Vanuit het oogpunt van coherentie en billijkheid kan overwogen worden om dit principe ook door te trekken naar (de uitbating van) thermische netten.

- [7] **Maak de rekenmethodiek van de nieuwe labels eenvoudiger, *future proof* en bekend.** Wat de onderlinge verhouding en finale rekenmethode moet zijn van de nieuwe Vlaamse labels, laat de Minaraad over aan de experts. De uitkomst dient een evenwichtige combinatie te zijn van isoleren met de juiste materialen, hernieuwbare energiebronnen en groene warmte. Belangrijk voor de Raad is dat het nieuwe label:

- in overeenstemming is met de herziene EPBD;
- eenvoudiger, transparanter en dus meer verstaanbaar gemaakt wordt¹⁶;
- op korte termijn zekerheid biedt dat er op lange termijn niet terug een (fundamentele) verschuiving plaatsgrijpt;
- voldoende gecommuniceerd wordt ten aanzien van alle stakeholders, met bijzondere aandacht voor kwetsbare bewoners.

Omgeving, p. 80; BBT Energie en Klimaat, p. 51. Tegen 1 januari 2027 zou vervolgens een routekaart uitgewerkt worden met streefcijfers voor deze impact vanaf 2030, rekening houdend met maximumgrenswaarden en een progressieve neerwaartse trend – zoals gevraagd in de recente EPBD-herziening. Beleidsnota Energie, p. 55

¹⁵ Zie Paragraaf 9.

¹⁶ Dit maakt het gemakkelijker voor consumenten om de informatie op het gebouwlabel te begrijpen, wat leidt tot betere en snellere inzicht over het gebouw en/of beslissingen bij het renoveren van het gebouw.

2 Breng renovatieverplichting in lijn met nieuwe gebouwlabel en lange termijn

[8] **Ga voor een evenwichtige mix van Vlaamse beleidsinstrumenten.** Dé renovatieverplichting bestaat niet. Er zijn namelijk meerdere verplichtingen die gelinkt kunnen worden aan de renovatie van gebouwen zoals een verplichting na verkoop voor de eigenaar-bewonersmarkt, minimumvereisten op gebouwniveau voor appartementen, minimale vereisten voor de huurmarkt, enzovoort. Voor elk van die doelgroepen is de marktwerking anders.

De Minaraad staat achter een evenwichtige mix van beleidsinstrumenten (communicatie en sensibilisatie¹⁷; stimuleren¹⁸; adviseren¹⁹ en verplichtingen opleggen²⁰). Het is voor de Raad belangrijk dat de gekozen beleidsinstrumenten effectief, doelefficiënt en middelen efficiënt zijn alsook dat ze in overeenstemming zijn met de lange(re) termijn (doelen). In de Vlaamse lange-termijn-renovatiestrategie voor gebouwen 2050 (uit 2020) lijkt zo een evenwichtige mix ook het opzet te zijn.

Volgens de herziene EPBD IV moeten Europese lidstaten hun nieuwe lange-termijn-renovatieplannen uiterlijk voor de zomer van 2026 opstellen. Deze nieuwe plannen zullen enkele belangrijke veranderingen met zich meebrengen ten opzichte van de plannen uit 2020. Hier zijn enkele van de belangrijkste verschillen:

- Emissievrije gebouwen: De EPBD IV legt een sterkere nadruk op het bereiken van volledig ‘emissievrije’ gebouwen tegen 2050. Vanaf 1 januari 2030 moeten alle nieuwe gebouwen emissievrij zijn.
- Renovatie van slecht presterende gebouwen: Er is een grotere focus op het verbeteren van de energieprestatie van de slechtst presterende gebouwen. Dit betekent dat lidstaten specifieke maatregelen moeten nemen om deze gebouwen te renoveren.
- Digitalisering en duurzame mobiliteit: De nieuwe richtlijn ondersteunt de digitalisering van energiesystemen voor gebouwen en de uitrol van infrastructuur voor duurzame mobiliteit, zoals laadpunten voor elektrische voertuigen.
- Energiearmoede en gerichte financiering: Er wordt meer aandacht besteed aan gerichte financiering en ondersteuning voor kwetsbare consumenten om energiearmoede te bestrijden. Dit omvat maatregelen zoals huurbescherming en subsidies.
- Nationale/Vlaamse flexibiliteit: De Lidstaten zullen meer flexibiliteit krijgen om renovatiemaatregelen aan te passen aan hun specifieke nationale context, zoals bestaande bouwvoorraad, geografie en klimaat.

¹⁷ Bijvoorbeeld via een helder overzicht van zowel (tussen)doelstellingen als maatregelen in Vlaanderen

¹⁸ Bijvoorbeeld via fiscaliteit en voorfinanciering

¹⁹ Bijvoorbeeld via een beslissingsboom en defossiliseringskalender (zie volgend hoofdstuk).

²⁰ Bijvoorbeeld de renovatieverplichting bij overdracht en minimale kwaliteitseisen bij woningen.

De Minaraad vraagt aan de Vlaamse Regering om (opnieuw) toe te zien op een evenwichtige mix van beleidsinstrumenten, een correcte implementatie van de EPBD en een tijdige betrokkenheid van de Raad hierin.

- [9] **Koppel Vlaamse beleidsinstrumenten voor renovatie aan een (verplicht) renovatieplan.** Voordat renovatiewerkzaamheden worden gestart, is het essentieel om een grondige beoordeling van de woningstatus uit te voeren. Instrumenten zoals de woningpas en het energieprestatiecertificaat (EPC) zijn hierbij van groot belang. De woningpas centraliseert alle relevante woninggegevens, terwijl het EPC gedetailleerde informatie biedt over de energie-efficiëntie van de woning. Maar een richtinggevend en toekomstgericht renovatieplan wordt niet (automatisch) voorzien of hieraan gekoppeld.

De Minaraad pleit om dit wel te doen. De Vlaamse provincies hebben hierop ingezet en merken goede resultaten.²¹ Tot slot vraagt de Raad om de ondersteuning voor woningeigenaars meer sturend te maken.²²

- [10] **Stem de renovatieplicht bij overdracht af op de lange termijn doelen.** De Vlaamse renovatieverplichting bij overdracht was vorige legislatuur van toepassing voor niet-residentiële gebouwen in 2022 en voor residentiële gebouwen vanaf januari 2023.²³ In het Vlaamse regeerakkoord 2024-2029 werden wijzigingen van de renovatieplicht residentieel aangekondigd.²⁴ Zo wordt de renovatieplicht beperkt tot op het huidige niveau van label D en de uitvoeringstermijn verlengd van 5 naar 6 jaar. De wetgeving hieromtrent moet nog aangepast worden.

De Minaraad het noteert dat de renovatieverplichting tijdens deze regeerperiode behouden is gebleven. Het instrument is immers belangrijk vermits het toelaat de waarde van een goed te corrigeren met het budget dat nodig is om de vereiste renovatiewerken uit te voeren. De Raad wijst op het risico dat de geplande renovatieplicht (tot label D, zonder aanscherpingspad) zou kunnen leiden tot oppervlakkige renovatie-investeringen – met *lock-in* effecten en onvoldoende aanzet tot het emissievrij maken van een gebouw als gevolg.

Eigenaars die daarna (al dan niet met (nieuwe) *incentives* van de Vlaamse overheid) een volgende renovatie ondernemen, lopen het bijkomend risico om finaal minder kosten-efficiënt hun woning aan het Europese einddoel te laten voldoen²⁵. Tot slot heeft ook het aantal renovaties een gewichtige impact op de haalbaarheid om het Vlaams gebouwenpark tegen 2050 energetisch optimaal en emissievrij (doelstelling *recast EPBD* in 2040) te kunnen maken.

²¹ Uit de tevredenheidsenquête van de Vlaamse Steunpunten Duurzaam Wonen en Bouwen uit 2024.

²² Zie ook Hoofdstuk 4.

²³ VLAAMSE REGERING (2009), Energiedecreet; VLAAMSE REGERING (2010) Energiebesluit; VLAANDEREN.BE (2025), Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen.; VLAANDEREN.BE (2025), Verplichtingen voor niet-residentiële gebouwen.

²⁴ VLAAMSE REGERING (2024), Vlaams Regeerakkoord 2024-2029. p. 48; Depraetere, M. (2024), Beleidsnota 2024-2029 Energie en Klimaat. p. 47.

²⁵ Dit is ten aanzien van dat ze in 1 keer gerenoveerd zouden hebben tot het (nieuwe) Europese einddoel.

Volgens de huidige Vlaamse lange-termijn-renovatiestrategie moet er jaarlijks gemiddeld 3% van de bestaande woningen gerenoveerd worden om tegen 2050 het einddoel te bereiken.²⁶ Als we zouden aannemen dat elke woning twee keer gerenoveerd moet worden, betekent dit dat elk jaar 6% van de woningen een renovatie moet ondergaan.²⁷ Een renovatie in meerdere fases verhoogt de administratieve en financiële lasten ervan, zoals ondersteuningsafhandeling, dubbel gebruik van renovatiemateriaal, overlast in en rondom de bouwwerf.

Gelet op de eerdergenoemde punten, meent de Minaraad dat bij de nieuwe renovatieverplichting het einddoel van emissievrije gebouwen centraal zal moeten staan – met sterkere *incentives* vanuit de Vlaamse overheid om dit als eigenaar- en/of bewoner te kunnen halen.²⁸

- [11] **Maak de EPC-labelpremie gewichtiger en in overeenstemming met de nieuwe labels.** Tot op heden tracht de Vlaamse overheid woningeigenaars aan te zetten tot een hogere doelstelling (dan label D) via de (verderzetting van de) EPC-labelpremie²⁹. Deze premie is evenwel te weinig gewichtig. Het geeft eigenaars de indruk dat een gematigde renovatie voldoende is met een kleine beloning voor die eigenaars die toch “iets beter wensen te doen”. Dat beeld lijkt niet in overeenstemming te zijn met de aangepaste EPBD waarin verwoord staat dat de hoofdfocus dient te liggen bij decarbonisatie van gebouwen en dat alle gebouwen in 2050 koolstofneutraal dienen te zijn.

Rekening houdende met bovenstaande elementen beveelt de Minaraad daarom een versterking aan van de EPC-labelpremie. Daarnaast vraagt de Raad om het instrument in overeenstemming te brengen met de implementatie van de nieuwe EPBD³⁰, namelijk in overstemming met de nieuwe labels (die decarbonisatie centraal stellen) en de lange termijn doelstellingen (fossielvrije verwarming in 2040 en koolstofneutrale gebouwen in 2050). Tot slot vraagt de Raad om bij de hervorming van de labelpremie ook rekening gehouden wordt met impact, *outcome* en effect op verschillende doelgroepen.³¹

- [12] **Breng het minimaal EPC in lijn met nieuwe gebouwlabel en voorzie een lange- termijn-pad.** De Vlaamse overheid werkt al geruime tijd met (minimale) kwaliteitseisen voor woningen. De basis hiervoor werd gelegd in de Vlaamse Wooncode van 1997. Deze code stelt minimale kwaliteitseisen op het gebied van woningkwaliteit, veiligheid en gezondheid waaraan elke woning in Vlaanderen moet voldoen. Een woning die niet aan

²⁶ Dit is het energieprestatieniveau van nieuwbouwwoningen uit 2015. In de huidige Vlaamse langetermijnrenovatiestrategie wordt nog niet het nieuwe bindende doel van emissievrije woningen ingerekend. Daarom dat via de herziening van de EPBD ook aan de Lidstaten gevraagd wordt hiervan een update te maken dat wel rekening houdt met dit nieuwe einddoel.

²⁷ De per jaar nodige renovatiegraad in Vlaanderen verhoogt drastisch en verdubbelt in sommige gevallen “met de diepte van de uitgevoerde renovatie richting A-label” (3% jaarlijks bij één enkele renovatie, 6% jaarlijks bij twee renovaties, 9% jaarlijks bij 3 renovaties naar Label A). VLAAMSE REGERING (2020), Vlaamse lange-termijn-renovatiestrategie voor gebouwen 2050.

²⁸ Hier wordt verder op ingegaan in hoofdstuk 4 rond (voor)financiering.

²⁹ Woningeigenaars met een EPC-label E of -F kunnen bij Fluvius de activatie van de EPC-labelpremie aanvragen. Binnen de vijf jaar moet de eigenaar dan een EPC laten opmaken. Hieruit moet blijken dat de woning minstens label C behaalt. Dan pas komt de eigenaar in aanmerking voor een de premie (die achteraf aangevraagd kan worden).

³⁰ MINARAAD (2025 | 007), Maatregelen voor het definitieve Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030., p.28.

³¹ Gezien het beperkte overheidsbudget, het Mattheuseffect en marktfaling, adviseert de Minaraad om het grootste deel van het Vlaamse overheidsbudget voor subsidies te heralloceren naar het verbeteren en uitbreiden van het sociale huurwoningbestand en naar voorfinanciering. Zie ook paragraaf 24.

de eisen voldoet, wordt (na controle) ongeschikt verklaard en mag bijgevolg niet meer verhuurd worden zolang deze woning niet in overeenstemming wordt gebracht met de eisen. In de loop der jaren werden deze eisen aangepast ter verbetering en/of om ze in overeenstemming te brengen met nieuwe inzichten en technologieën. Vanaf 2030 wordt een minimaal EPC-label als nieuwe woonkwaliteitsnorm van kracht.

Ook hier gaat de Minaraad ervan uit dat de link zal gemaakt moeten worden met de implementatie van de hervormde EPBD, wat impliceert dat er zal moeten gewerkt worden met het nieuw label dat een bijkomende focus legt op decarbonisatie van woningen alsook stuurt richting defossilisering in 2040 en koolstofneutraliteit in 2050. Hierbij dient de Vlaamse Regering (via beleidsevaluaties en bijsturingen) er mee over te waken dat de (toekomstige) betaalbaarheid van het wonen gewaarborgd blijft voor de verschillende doelgroepen.

3 Maak een defossiliseringskalender – met doelen en transitiepad

[13] **Maak werk van een defossiliseringskalender in Vlaanderen.** Bij de actualisatie van het VEKP 2021-2030 (in 2023 en 2025) beval de Minaraad reeds aan een Vlaamse defossiliseringskalender binnen de gebouwensector te voorzien.³² Via een dergelijke kalender kunnen wettelijke bepalingen inzake gebouwrenovatie doelstellingen in Vlaanderen helder en toegankelijk uitgetekend worden. Een duidelijk langetermijnperspectief bevordert niet alleen het planningsproces maar biedt ook opportuniteiten in informatiedoorstroming (recht op informatie), verschaft inzicht in toekomstige investeringen/kosten, versterkt het maatschappelijk draagvlak, geeft richting aan de ondernemingen en lokale besturen en kan de haalbaarheid vergroten ten aanzien van de einddoelstelling in 2050 (emissievrije gebouwen in Vlaanderen en heel de Europese Unie). De grote Europese kaders met *deadlines* en verplichtingen werden alleszins vastgelegd in de hervormde EPBD in 2024. De implementatie in de Lidstaten en zijn regio's dient dus hoe dan ook op korte termijn te gebeuren.

Vandaar dat de Minaraad erop aandringt om prioritair werk te maken van een defossiliseringskalender die duidelijk maakt wanneer de Europese *deadlines* op ons afkomen en hoe we dit in Vlaanderen concreet gaan toepassen.

[14] **Verwerk hierin de Europese (sub)doelen.** De herziening van de EPBD bevat een reeks Europese (nieuwe) (sub)doelstellingen voor gebouwen, die op Lidstaat-niveau geïmplementeerd dienen te worden:

- Vanaf 1 januari 2025 stoppen alle Europese lidstaten met financiële stimulansen voor de installatie van fossiel gestookte op zichzelf staande verwarmingsketels;
- Tegen 29 mei 2026 worden de energieprestatiecertificaten³³ en het renovatiepaspoort opgesteld of aangepast volgens het nieuw Europees model;

³² MINARAAD (2023), Update VEKP 2021-2030 – deel gebouwen. P40-41; MINARAAD (2025|007), Maatregelen voor het definitieve Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030., p.29

³³ Er zijn bepaalde uitzonderingsclausules tot 2029.

- Tegen 31 december 2026 beschikken alle Lidstaten over een eerste (geüpdate) plan voor de renovatie van gebouwen. Elke 5 jaar zal een herziening volgen (31 december 2031);
- De verplichte installatie van een zonne-energiesysteem waar dat technisch, functioneel en economisch haalbaar is³⁴:
 - Uiterlijk op 31 december 2026: op alle nieuwe openbare en niet-residentiële gebouwen met een bruikbare vloeroppervlakte van meer dan 250 vierkante meter;
 - Uiterlijk op 31 december 2027: op alle bestaande publieke gebouwen met een bruikbare vloeroppervlakte van meer dan 2.000 vierkante meter;
 - Uiterlijk op 31 december 2028: op alle bestaande publieke gebouwen met een bruikbare vloeroppervlakte van meer dan 750 vierkante meter;
 - Uiterlijk op 31 december 2030: op alle bestaande publieke gebouwen met een bruikbare vloeroppervlakte van meer dan 250 vierkante meter;
 - Uiterlijk op 31 december 2027: op bestaande niet-residentiële gebouwen met een bruikbare vloeroppervlakte van meer dan 500 vierkante meter, indien het gebouw een ingrijpende renovatie ondergaat of een actie waarvoor een vergunning vereist is voor de renovatie van gebouwen, werkzaamheden aan het dak of de installatie van een technisch bouwsysteem;
 - Uiterlijk op 31 december 2029: op alle nieuwe woongebouwen en alle nieuwe overdekte parkeerplaatsen naast woongebouwen;
- Vanaf 1 januari 2028 zijn alle nieuwe overheidsgebouwen emissievrij. Vanaf 1 januari 2030 is dit van toepassing voor alle nieuwe gebouwen;
- Bij residentiële gebouwen:
 - Tegen 2030 dient het gemiddelde primaire energieverbruik van het volledige woningenbestand met minstens 16 % af te nemen ten opzichte van 2020;
 - Tegen 2035 dient het gemiddelde primaire energieverbruik van het volledige woningenbestand met minstens 20-22 % te dalen;
 - Tegen 2040 en vervolgens om de vijf jaar dient het gemiddelde primaire energieverbruik van het volledige woningenbestand gelijk zijn aan of lager dan een nationaal bepaalde waarde;
- Bij niet-residentiële gebouwen:
 - In 2030 moeten de minimumnormen voor energieprestaties (MEPS) van niet-residentiële gebouwen beter zijn dan de 16% slechtst presterende;
 - In 2033 moeten de minimumnormen voor energieprestaties (MEPS) van niet-residentiële gebouwen beter zijn dan de 26% slechtst presterende;

³⁴ De nieuwe EPBD (2024) biedt ruimte voor maatwerk zodat er geen disproportionele normen worden gesteld, bijvoorbeeld bij een onredelijke terugverdientermijn of netcongestie.

- In 2030, 2040 en 2050 nationale doelstellingen inzake het jaarlijks energierenovatiepercentage; het primair en het eindenergieverbruik van het nationale gebouwenbestand en de operationele broeikasgasemissiereducties van het nationale gebouwenbestand;
- Maatregelen voor zowel het koolstofvrij maken van verwarming en koeling als de uitfasering van fossiele brandstoffen voor verwarming en koeling – met het oog op de volledige uitfasering van verwarmingsketels op fossiele brandstoffen uiterlijk tegen 2040;
- Vanaf 1 januari 2050 zijn alle bestaande gebouwen in de gehele Europese Unie emissievrij.³⁵

[15] **Reeds enkele Vlaamse defossiliserings-deadlines ingesteld.** In relatie tot de vernoemde Europese (sub)doelen) stelt de Raad vast dat er op Vlaamse niveau reeds enkele defossiliseringsmaatregelen en bijhorende *deadlines* werden voorzien. De tot op heden geplande uitstap uit fossiele brandstoffen voor gebouwen in Vlaanderen ziet er immers als volgt uit:³⁶

- Sinds 2021 geldt voor alle gebouwen in Vlaanderen (residentieel en niet-residentieel) een verbod op het aansluiten op het aardgasnet voor grote bouwprojecten;
- Sinds 2022 is het niet meer toegestaan een stookolieketel te plaatsen bij nieuwbouw en ingrijpende energetische renovatie. Bij bestaande gebouwen geldt een verbod op het plaatsen van een stookolieketel als er een aardgasaansluiting in de straat beschikbaar is;
- Sinds 1 juli 2022 werd afgestapt van de begrensde kost voor een aardgasaansluiting bij nieuwbouw (250 euro). Vanaf dan wordt de werkelijke aansluitkost aangerekend (ongeveer 1700 euro);
- Vanaf 2023 is voor nieuwbouw en ingrijpende energetische renovaties verwarming op lage temperatuur verplicht én wordt een hoger aandeel aan hernieuwbare energie opgelegd (via de EPB-regelgeving);
- Vanaf 2023 is een aardgasaansluiting verboden in nieuwbouwprojecten en verkavelingen vanaf 5 eenheden;
- Vanaf 2025 zal voor elke nieuwe aardgasaansluiting niet meer de begrensde kost maar de werkelijke aansluitkost aangerekend worden;
- Vanaf 2025 wordt bij nieuwbouw een aardgasaansluiting algemeen verboden (voor omgevingsvergunningen vanaf 2025).

[16] **Geen nieuwe Vlaamse defossiliseringssmaatregelen in de komende periode?** De Raad stelt vast dat er geen nieuwe Vlaamse defossiliseringssmaatregelen meer worden voorzien voor de periode na 2025. Op basis van het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 en

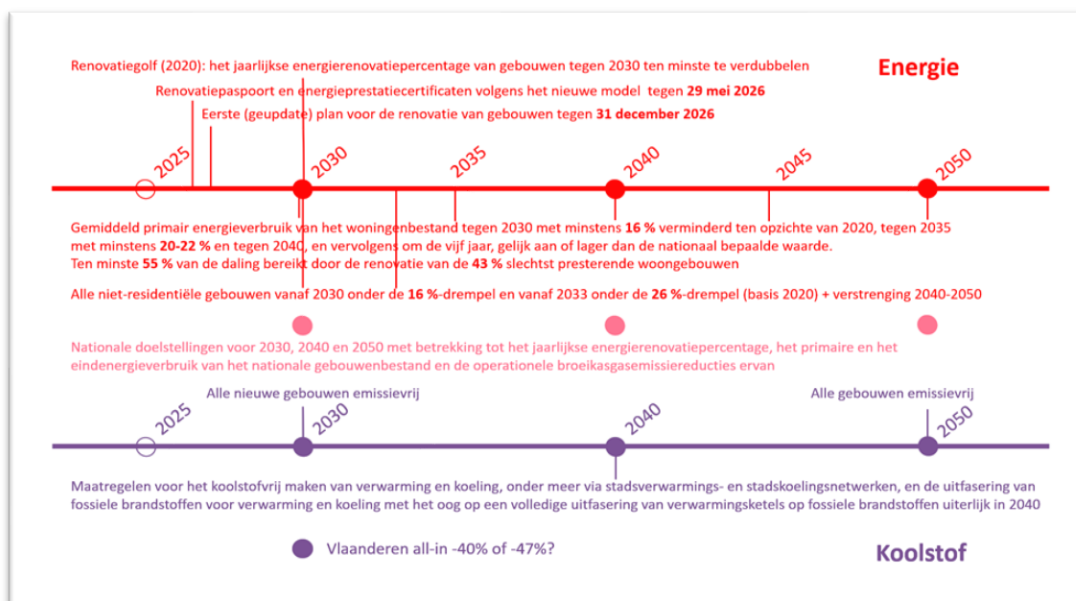
³⁵ Historische gebouwen, speciale architectonische gebouwen, defensiegebouwen, agrarische gebouwen en gebedshuizen kunnen een uitzondering krijgen.

³⁶ VLAANDEREN.BE (2025), Aansluiting voor elektriciteit of aardgas.

de beleidsnota's Energie en Klimaat alsook Wonen zullen vermoedelijk de volgende *deadlines*, vanaf 2025 maar voorlopig nog zonder exacte timing, gesteld worden:

- Het onderzoek en mogelijke Vlaamse regelgeving wat betreft het exit-beleid voor het aardgasnet;³⁷
- Lokale warmte- en koelingsplannen.

[17] **Neem de defossiliseringskalender – zoals in de studie ‘Energietransitie Gebouwen in Vlaanderen’³⁸ – als basis.** Aansluitend bij deze vaststellingen beveelt de Raad aan hier de Vlaamse defossiliseringsmaatregelen en bijhorende *deadlines* aan toe te voegen. Op die manier kan transparant en duidelijk gesteld worden welke (nieuwe) (sub)doelen, maatregelen en eventueel ondersteuning er in Vlaanderen vooropgesteld wordt (op korte en middellange termijn). De burger en elke stakeholder kan alsoo tijdig geïnformeerd worden alsook het zicht behouden op huidige regelgeving (die al dan niet tegen een bepaalde *deadline* geëvalueerd wordt) en eventueel aangepaste of nieuwe wetgeving.



Figuur 1. (Europese) defossiliseringskalender volgens de mijlpalen EPBD (2024)

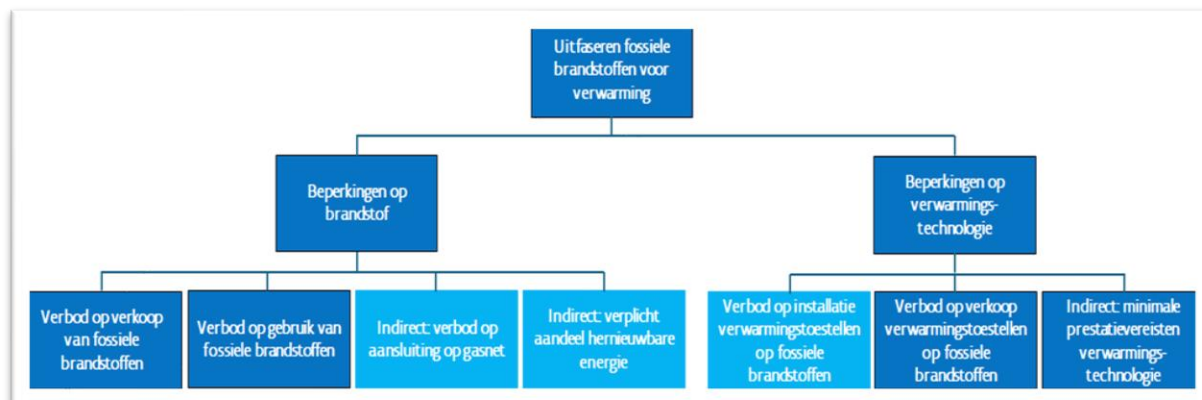
[18] **Zet nieuwe Vlaamse defossiliseringmaatregelen maatregelen in.** Op grond van de EPBD IV worden de Europese Lidstaten opgeroepen om maatregelen te nemen om de gebouwensector koolstofvrij te maken alsook om fossiele brandstoffen voor verwarming en koeling uit te faseren.³⁹ De Minaraad roept de Vlaamse Regering op hier zo snel mogelijk werk van te maken.

³⁷ VLAAMSE REGERING (2024), Vlaams Regeerakkoord 2024-2029. p. 54; VLAAMSE REGERING (2024), Vlaamse Beleidsnota Energie en Klimaat, p. 63 "onderzoeken we een exitbeleid om de financiële impact van een dalend aardgasverbruik te beperken en stranded assets te vermijden."

³⁸ ENERGYVILLE (2024)., Beknopt Kennisdocument Energietransitie Gebouwen in Vlaanderen. Doelmatig naar klimaatneutraal. Reflectienota i.o.v. MINARAAD. p 65-67

³⁹ Zie EPBD (2024), overweging n° 14: "... moeten de lidstaten hun nationale beleidslijnen en maatregelen voor de uitfasering van fossiele brandstoffen voor verwarming en koeling vermelden in hun nationale plannen voor de renovatie van gebouwen." Een van de verplichte indicatoren in deze nationale plannen is, aldus EPBD (2024) bijlage II, Littera 'c)', sub 'f): "het koolstofvrij maken van verwarming en koeling, onder meer via stadsverwarmings- en stadskoelingsnetwerken, en de uitfasering van fossiele brandstoffen voor verwarming en koeling met het oog op een volledige uitfasering van verwarmingsketels op fossiele brandstoffen uiterlijk in 2040".

Recent gaf het Öko-Institut een overzicht van diverse mogelijke beleidsmaatregelen die Lidstaten of regio's in de Europese Unie kunnen nemen om de uitfasering van fossiele brandstoffen voor verwarming van gebouwen door te voeren.⁴⁰ Een schematisch overzicht hiervan, met aanvulling van de optie minimale prestatievereisten voor verwarmingstechnologie⁴¹, is terug te vinden in Figuur 2.



Figuur 2. Overzicht beleidsmaatregelen uitfasering fossiele brandstoffen voor verwarming en de toepassing ervan in Vlaanderen (licht blauw)⁴²

Wat de hierboven geschetste opties betreft, heeft Vlaamse Gewest al ingezet op een verbod op de aansluiting op een gasnet, een verplicht aandeel hernieuwbare energie (niet-residentieel) en een verbod op de installatie van verwarmingstoestellen op fossiele brandstoffen (stookolie). Het Vlaamse Gewest kan de bestaande maatregelen aanscherpen of bijkomende maatregelen nemen “*met het oog op een volledige uitfasering van verwarmingsketel uiterlijk in 2040*”⁴³. De Minaraad beveelt de Vlaamse Regering aan om hier snel een keuze in te maken en deze te koppelen aan een Vlaamse defossiliseringskalender.

[19] **Werk (verder) via een gefaseerde defossilisering die rekening houdt met zowel de *deadlines* als *lock-ins*.** Er is nood aan een (verdergezet) tijds kader (vanaf 2025) waarbinnen defossiliseringsmaatregelen gefaseerd ingevoerd en verstrengd doorgevoerd worden. Ook is er nood aan een bevestiging, of aan een nieuwe beslissing, inzake de lokale warmte- en koelingsplanning alsook de link hiermee met bestaande en mogelijks nieuwe Vlaamse uitfaseringsmaatregelen.

[20] **Stem af met de stakeholders.** Dit is een beleidspuzzel die de Vlaamse overheid niet alleen kan oplossen. Hiervoor is er, ten eerste, voldoende draagvlak nodig. Dit kan bekomen worden onder meer via afstemming met de Vlaamse stakeholders. De Minaraad, met zijn breed en divers spectrum aan middenveldorganisaties, is alleszins bereid hierover verder in overleg gaan of een (vervolg)studie (met aanbevelingen) op te stellen.

⁴⁰ ÖKO-INSTITUT (2021), *Phase-out regulations for fossil fuel boilers at EU and national level*.

⁴¹ Een voorbeeld hiervan is een opgelegd emissieplafond per eenheid van geproduceerde warmte.

⁴² De figuur is gebaseerd op ÖKO-INSTITUT (2021), *Phase-out regulations for fossil fuel boilers at EU and national level*. p. 19 én ENERGYVILLE (2023), *Onderzoek naar beleidsmaatregelen omtrent hybride warmtepompen in bestaande woongebouwen* Onderzoek in opdracht van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. p. 39-40

⁴³ EPBD (2024), bijlage II, Littera ‘c’), sub ‘f’).

Het is ook essentieel om een (ontwerp) defossiliseringskalender door te vertalen naar de visie en actieplannen van de (federale en Vlaamse) netbeheerders – zodat zij hiermee kunnen rekening houden in hun investeringsplannen en de uitvoering ervan. En tot slot is het nodig dat de Vlaamse overheid – liefst met zoveel mogelijk stakeholders – *samen* een gedragen, uniforme en duidelijke communicatiecampagne uitdraagt naar de bevolking, met specifieke aandacht voor de kwetsbare doelgroep.

[21] **Er is ook een samenwerking(s-akkoord) nodig met andere beleidsniveaus.** Het betreft hier een samenwerken met:

- het federaal niveau (en eventueel de andere gefedereerde entiteiten in België),
- het lokaal niveau (link met o.a. de lokale warmte- en koelingsplanning),
- het Europees niveau (minstens met de buurlanden en dit in het kader van een evenwichtige level playing field en concurrentiepositie).

4 Voorzie een gepaste (voor)financiering

[22] **Evalueer de Vlaamse financiële instrumenten gerelateerd aan renovatie.** De Minaraad vraagt al geruime tijd om het volledige scala van ondersteunend renovatiebeleid te evalueren.⁴⁴

De Raad beveelt hierbij aan de focus te leggen op de impact, *outcome* en het effect of verschillende doelgroepen. Johan Albrecht⁴⁵ en CLIMACT⁴⁶ wezen in hun studies over renovatiebeleid vooral op het Mattheus-effect en op het aspect marktfaling dat een individueel subsidiebeleid veroorzaakt. Ook de nieuwe EPBD vraagt de Lidstaten om marktfaling aan te pakken⁴⁷.

[23] **Onderzoek bestaande marktbelemmeringen en/of marktfalingen en werk die weg.** De Minaraad stelt voor te onderzoeken in hoeverre en welke aspecten van renovatie een probleem van marktfaling en/of marktbelemmeringen zijn. Belangrijk daarbij is om na te gaan in welke mate een rendabiliteitsprobleem dan wel financieringsprobleem hiermee verband houden. De Raad vraagt om verder te gaan dan een opsomming (zoals gevraagd via de EPBD), maar om ook te zoeken naar oorzaken en vooral oplossingen om deze maximaal weg te werken.

[24] **Verschuif Vlaamse renovatiefinanciering prioritair naar het huurwoningbestand en voorfinanciering.** Rekening houdend met het beperkt overheidsbudget, het Mattheus-effect en marktfaling, vraagt de Minaraad om het merendeel van het Vlaams overheidsbudget dat voorzien is voor subsidiebeleid te verschuiven naar het verbeteren

⁴⁴ MINARAAD (2023), Advies Actualisering VEKP – transitiemaatregelen sector ‘gebouwen’, <https://www.minaraad.be/themas/klimaat/actualisering-vlaams-energie-en-klimaatplan-2021-2030-adviesvraag>.

⁴⁵ ALBRECHT, J. (2021), Renovatiebeleid in België; weinig impact en (te)veel ‘free riders’.

⁴⁶ CLIMACT (2022), Pre-financing mechanisms for climate renovations accessible to all Flemish homeowners. <https://climact.com/wp-content/uploads/2022/12/BBLV-CLIMACT-study-Prefinancing-mechanisms-for-climate-renovation-accessible-to-all-Flemish-household-FINAL.pdf>.

⁴⁷ EPBD (2024), artikel 3.2., a) – te vermelden in het kader van het Nationaal plan voor de renovatie van gebouwen.

en het uitbreiden van het sociaal huurwoningbestand⁴⁸ enerzijds en anderzijds naar voorfinanciering aan huishoudens met een lager en gemiddeld inkomen⁴⁹. Wat dat laatste betreft zijn concrete voorbeelden hiervan (het uitbreiden van) de renteloze lening, bulletlening, het afbetalen van de renovatiekosten via de winst van de renovatie op de factuur, Dit kan een goede oplossing zijn voor de slechtst presterende woningen met meest kwetsbare eigenaar-bewoners.

- [25] **Optimaliseer de MijnVerbouwLening ('MVL')**. Aansluitend op het voorgaande punt, zouden – in het kader van een rechtvaardige transitie – alle Vlaams ondersteuningsinstrumenten een differentiatie van het financieringsniveau moeten kennen naargelang de slagkracht van de doelgroep. Belangrijk hierbij is dat de meest kwetsbare groepen de sterkste ondersteuning krijgen.

De Minaraad apprecieert het voornemen in de BBT Energie en Klimaat 2025⁵⁰ om de rentevoet voor de meest kwetsbare groepen in de MijnverbouwLening (MVL) terug naar 0% te brengen. De Raad vraagt dit zo snel mogelijk te implementeren. Samenhangend dienen en ook meer mensen en middelen ingezet worden op ontzorging van kwetsbare groepen (zowel bij eigenaars, huurders als verhuurders). Tot slot vraagt de Raad om het systeem noodkoopfonds in te kantelen in de MVL, met de mogelijkheid tot uitstel van betaling, een bulletlening en/of subsidieretentie voor de laagste inkomens.

- [26] **Mobiliseer de private kapitaalmarkt voor renovatietrajecten, onder andere via kapitaalgaranties**. Deze kapitaalgaranties zouden best buiten de schuldgraad gehouden worden. *“Daar zijn goede argumenten voor, omdat de bedragen van de garanties veel hoger zijn dan de feitelijke kosten die door het afdekken van de risico's zullen opgelopen worden. Met andere woorden, de schuldgraad is wat dat betreft voornamelijk hypothetisch. Dit botst echter op de geldende EU-regels.”*⁵¹

De Minaraad roept de Vlaamse Regering op om op Europees niveau te verzoeken een aanpassing aan de budgettaire regels door te voeren die dit (wel) mogelijk maakt. Gezien de hoge nood aan bijkomende financiering voor het realiseren van de Europese energie- en klimaatdoelstellingen is de kans reëel dat dit zal aanvaard worden. Privaat kapitaal zou ook bekeken moeten worden als mogelijk aanvulling op bestaande of nieuwe publieke ondersteuning om de betaalbaarheid van woningrenovatie te vergroten⁵².

⁴⁸ ALBRECHT, J. (2021), Renovatiebeleid in België; weinig impact en (te)veel 'free riders'.

⁴⁹ CLIMACT (2022), *Pre-financing mechanisms for climate renovations accessible to all Flemish homeowners*; MINARAAD (2025 | 007), Maatregelen voor het definitieve Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030., p.27-28.

⁵⁰ DEPRAETERE, M. (2024), Beleids- en begrotingstoelichting Energie en Klimaat Begroting 2025. p. 48 *“Ik zal ook de nodige initiatieven nemen om de Mijn VerbouwLening te versterken door het koppelen van een getrapte rentekorting aan het inkomen van de aanvrager en binnen de budgettaire mogelijkheden opnieuw een renteloze variant aan te bieden voor een af te lijnen specifieke doelgroep van laagste inkomens. De timing hiervan zal afgestemd worden op de hervormingen die in het kader van MVP voorzien zijn tegen 1 januari 2026.”*

⁵¹ ENERGYVILLE (2024), Beknopt Kennisdocument Energietransitie Gebouwen in Vlaanderen. Doelmatig naar klimaatneutraal. I.o.v. Minaraad, p. 49.

⁵² De kosten van renovatie zijn de laatste jaren sterk gestegen, en de budgetten volstaan niet meer om zowel een energierenovatie als een aanpassing naar de Vlaamse minimum kwaliteitsdoelstellingen te behalen, zeker voor de lagere inkomens. Dit kan niet allemaal door de Vlaamse overheid gefinancierd worden. Daarom stelt de Raad voor dat de ondersteuning vanuit de Vlaamse overheid of vanuit ETS2 (als publiek geld) benut wordt als garantieregeling om aanvullend privaat kapitaal uit te lokken.

- [27] **Maak koolstofvrij verwarmen economisch aantrekkelijker ten aanzien van fossiele alternatieven (zoals de gasketel).**⁵³ Hiertoe zou de prijsverhouding tussen elektriciteit en gas (prijsratio) verschoven moeten worden richting 2.⁵⁴ In België is elektriciteit 3,8 keer zo duur als gas. Dit heeft grotendeels te maken met relatief hoge netwerkkosten, heffingen en belastingen die vervat zitten in de finale elektriciteitsprijs.⁵⁵ Met deze prijsratio is België ook de 'slechtste leerling van de Europese klas'.

Daarom vraagt de Minaraad in eerste instantie om maximaal de kosten uit de elektriciteitsfactuur te halen die hier eigenlijk niet in thuis horen, zoals bijdragen voor sociale maatregelen, subsidies voor hernieuwbare energie en historische schulden van netbeheerders. Indien dan nog steeds blijkt dat de prijsratio te hoog ligt, dan dient de Vlaamse overheid te garanderen dat het gebruik van een warmtepomp minstens economisch rendabel is ten aanzien van alle andere fossiele verwarmingstechnologie. De mogelijkheden in dit verband zijn onder andere: herverdelen van deze lasten over alle energiedragers, verschuiven van deze lasten naar de algemene middelen of compenseren van deze lasten door het invoeren van een (klimaat)taks.⁵⁶

Vanaf 2027 zal ETS2 ervoor zorgen dat fossiele brandstoffen duurder worden, wat voor een betere prijsratio zal zorgen. De Raad vraagt dit mee op te volgen in het kader van Vlaams beleid dat erop gericht is om elektriciteit aantrekkelijk te maken ten aanzien van fossiele brandstoffen. Tot slot vraagt de Raad dat de in het regeerakkoord aangekondigde Vlaamse *taxshift* in overleg en overeenstemming gebeurt met het federaal beleidsniveau.⁵⁷

- [28] **Voer, naar analogie met gasnetten, een forfaitaire kost in voor aansluiting op thermische netten.** Sinds 1 januari 2023 bestaat er – voor de aansluiting op een warmtenet – een Vlaamse aansluitpremie voor bestaande residentiële en niet-residentiële gebouwen.⁵⁸ Deze zal aflopen op 31 december 2025. Ondanks deze premie is er tot op heden nog geen enkel bestaand woongebouw (tenzij appartementen)

⁵³ Het inzetten van Vlaams beleid gericht op het aantrekkelijk maken van elektriciteit ten aanzien van fossiele brandstoffen heeft ook voordelen voor andere koolstofarme technologie binnen de mobiliteitssector (elektrisch voertuigen en elektrisch laden) en de industriector (elektrificatie van producten, processen en (bij)verwarming van niet-residentiële gebouwen).

⁵⁴ Een warmtepomp is drie tot vijf keer efficiënter dan een (gas)boilers. Daardoor kan de investeringskost van een warmtepomp sneller terugwonnen worden. Als de elektriciteitsfactuur evenwel meer dan 2 keer hoger ligt dan gasfactuur, valt dat voordeel weg. De prijsratio van 2 is trouwens een gemiddelde. In realiteit betreft het een vork tussen 1,7 en 2,5, in functie van de verwarmingsbron en het type gebouw. Deze cijfers zijn gebaseerd op: Analyse van een accijnzenverschuiving in de residentiële (en niet-residentiële) sector, presentatie door de FOD Klimaatverandering (2023), Analyse van een accijnzenverschuiving in de gebouwensector.

⁵⁵ De elektriciteitsfactuur in België bestaat uit drie componenten: de effectieve prijs voor elektriciteit, de netwerkkosten en de belastingen. Vooral de netwerkkosten en belastingen zijn in België relatief hoog. Deze omvatten onder andere subsidies voor hernieuwbare energieprojecten.

⁵⁶ MINARAAD (2021|029), Advies over wijziging Energiedecreet i.f.v. fit-for-55. p. 3-4.

⁵⁷ In het Vlaams Regeerakkoord staat hierover met name het volgende: “en maken werk van een Vlaamse taxshift die budgetneutraal is voor de overheid. Die taxshift maakt elektriciteit geleidelijk goedkoper ten koste van fossiele brandstoffen. Samen met de Europese invoering van ETS2 (voor zover die maatregel niet wordt teruggeschroefd op Europees niveau) zorgen we zo dat er sneller zal worden gekozen voor investeringen in isolatie, warmtepompen... We brengen eventuele federale maatregelen ter zake in rekening”. VLAAMSE REGERING (2024), Vlaams Regeerakkoord. p. 47-48.

⁵⁸ De premie dient als een stimulans om (meer) gebouwen aan te laten sluiten op een warmtenet. Deze ondersteuning omhelst maximaal 40% van de investeringskosten en is beschikbaar voor eigenaren van bestaande gebouwen die aangesloten zijn op het elektriciteitsdistributienet vóór 1 januari 2021.. Afhankelijk van de voorwaarden komt dit neer op een bedrag tussen de €2000 en €3000. Indien de aanvraag van toepassing is voor een vereniging van mede-eigenaars van collectieve bouw of appartementsgebouw met een collectieve stookplaats nemen deze bedragen toe.

aangesloten op een warmtenet. Dit heeft deels te maken met de ontoereikendheid van het ondersteuningsbedrag ten aanzien van de totale aansluitkosten maar ook met het gegeven dat er tot op heden weinig residentiële warmtenetten beschikbaar zijn om op aan te sluiten.⁵⁹

Daarom vraagt de Minaraad, naar analogie met de ondersteuning voor het gasnet (tot 1 juli 2022)⁶⁰, naar een forfaitaire aansluitkost⁶¹ van een woongebouw op een warmtenet en de daaraan gekoppelde verlaagde forfaitaire afsluitkost voor de bestaande gasaansluiting.⁶² Alzo zou de aansluiting van bestaande residentiële en niet-residentiële gebouwen op een thermisch net financieel aantrekkelijk worden. Deze ondersteuning mag – in het kader van draagvlak en betaalbaarheid – evenwel niet doorgerekend worden in de energietarieven.

[29] **Zet maximaal in op Europese financiering.** Gezien de beperkte beschikbare financiële ruimte in de Vlaamse begroting, stelt de Raad voor om maximaal in te zetten op bijkomende financiële middelen en op ondersteuning vanuit Europa. Tussen 2023 en 2030 zal er meer dan 100 miljard euro aan EU-financiering beschikbaar zijn om renovaties te ondersteunen. Deze Europese financiering komt uit verschillende bronnen, waaronder: (*) het LIFE-subprogramma Transitie naar schone energie, (*) Horizon Europa (inclusief het partnerschap “Built4People”), (*) ETS2 (vanaf 2027), (*) InvestEU, (*) de cohesiebeleidsfondsen, (*) het moderniseringsfonds, (*) leningen van de Europese Investeringsbank, (*) de Elena-faciliteit, en (*) de herstel- en veerkrachtfaciliteit, namelijk dankzij de sterke vlaggenschipinitiatieven inzake renoveren en specifieke REPowerEU-hoofdstukken in de nationale herstel- en veerkrachtplannen.

Essentieel hierbij is het nieuwe Sociaal Klimaatfonds. Hiervoor wordt voor de periode 2026-2032 86,7 miljard euro vrijmaakt ter ondersteuning van kwetsbare huishoudens en micro-ondernemingen. Binnen dit fonds vormt ‘energierenovatie’ één van de twee prioriteitsgebieden (naast ‘vervoer’). Om hier aanspraak op te maken dient een Lidstaat een Sociaal Klimaatplan in te dienen. De andere Europese ondersteuningskanalen dienen maximaal benut te worden. VLEVA en Netwerk Klimaat bieden ondersteuning en informatie over het verkrijgen van de Europese subsidies en andere Europese ondersteuning.⁶³

5 Geef collectieve renovatie een gelijkwaardige beleidskans

[30] **Toegenomen beleidsaandacht maar nog geen echte collectieve aanpak in de praktijk.** Bij een renovatie kan er gekozen worden voor een individuele en collectieve aanpak. De

⁵⁹ Via de kaartlaag ‘VLAANDEREN.BE (2025), Warmtekaart 2024’ zijn alle gerealiseerde (en bij de VREG geregistreerde) warmtenetten in Vlaanderen te vinden.

⁶⁰ De aansluitkost op een gasnet werd beperkt tot een begrensde kost van 250 euro. De werkelijke aansluitkost bedroeg ongeveer 1700 euro. VLAANDEREN.BE (2025), Aansluiting voor elektriciteit of aardgas.

⁶¹ In 2022 bedroeg de forfaitaire aansluitkost voor gas 250 euro.

⁶² Hier mogen – eveneens gelijkaardig met de forfaitaire aansluitkost voor gas voorwaarden tegenover geplaatst worden maar de Minaraad vraagt hierbij deze dusdanig te verwoorden waardoor de meerderheid van de Vlaamse woningen hieraan kunnen voldoen.

⁶³ VLEVA (2025), EU-subsidies.; VVSG (21025), Subsidies en financiering energie en klimaat.

Minaraad heeft geen waardeoordeel van de ene over de andere aanpak.⁶⁴ Wel merkt de Raad op dat er sinds 2019, en zeker sinds deze legislatuur, alsmear meer beleidsaandacht gaat naar de collectieve aanpak. Ondanks die toegenomen beleidsaandacht zijn er beduidend meer Vlaamse (en lokale) doelen en maatregelen uitgebouwd voor de private aanpak. Daarnaast is er geen gepaste financiering voor collectieve renovatie in Vlaanderen. Vooral de lokale besturen hebben weinig instrumenten in handen voor collectieve renovatie. Zij engageerden zich via het Lokaal Energie- en Klimaatpact om “50 collectief georganiseerde energiebesparende renovaties per 1.000 wooneenheden vanaf 2021 t.e.m. 2030”⁶⁵, maar zonder ondersteuning blijkt dit een moeilijke tot onmogelijke opdracht te zijn. Het 100 Wijken Platform⁶⁶ en *Architecture Workroom Brussels*⁶⁷ werken nauw samen bij onder meer het identificeren en aanreiken van oplossingen van/voor drempels inzake een wijkaanpak voor renovatie.

De Minaraad stelt vast dat we in Vlaanderen al wel – in beperkte mate – collectieve steun toegepast hebben voor individuele renovaties, maar een echte collectieve aanpak hebben we nog nooit uitgeprobeerd.⁶⁸

[31] **Veranker (de definitie van) ‘collectieve renovatie’ in het Energiedecreet**⁶⁹. Tot op heden werd het begrip ‘collectieve renovatie’ nergens beleidsmatig gedefinieerd.⁷⁰

De Minaraad vraagt dan ook om het concept ‘collectieve renovatie’ juridisch te verankeren in het Energiedecreet – via een definitie ervan. Laat bij de Vlaamse definiëring voldoende flexibiliteit voor (lokale besturen en andere organisaties die collectieve renovaties tot uitvoering brengen) om een eigen invulling hieraan toe te voegen.

[32] **Verbind een collectieve aanpak aan concrete doelen en koppelkansen.** Er zijn vele manieren om een collectieve aanpak door te voeren. Voor de Minaraad is het belangrijk dat dit gebeurt in functie van de volgende doelen: (1) decarbonisatie als einddoelstelling, eventueel in fasen, (2) hogere energie-efficiëntie van collectieve, hybride energiesystemen, (3) hogere kosten-efficiëntie van collectieve systemen, (4) bereiken van en een aanbod naar die doelgroepen die we anders niet mee krijgen, en (5) de kans organiseren om via maatwerk de koppeling met andere investeringen te maken (wat niet

⁶⁴ Zie ook MINARAAD (2025|007), Maatregelen voor het definitieve Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030. p.26-27.

⁶⁵ VLAAMSE REGERING & VLAAMSE STEDEN EN GEMEENTEN (2021), Een lokaal energie- en klimaatpact, p. 23.

⁶⁶ Het 100 Wijken Platform is een initiatief van het Agentschap Binnenlands Bestuur, in samenwerking met innovatienetwerk De Grote Verbouwing. ABB (2023), 100 Wijken Platform.

⁶⁷ *Architecture Workroom Brussels* is een cultureel innovatiehuis dat zich richt op de transformatie van de sociale en fysieke leefomgeving. Deze organisatie begeleidt inhoudelijk, samen met andere partners zoals 3E, Flux50, *The New Drive* en Plant en Houtgoed, het 100 Wijken Platform. *Architecture Workroom Brussels* (2025), Missie: Wie zijn we? Waarvoor staan we?

⁶⁸ De collectieve renovatiebegeleidingspremie ter ondersteuning van de energetische renovatie van woningen of appartementen van minstens 10 bureneenzelfde of een aangrenzende gemeente. Een projectbegeleider, krijgt (via Fluvius) deze vergoeding in ruil voor de begeleiding van de deelnemers aan een collectief renovatieproject. Deze premie bestond sinds 2017 en werd stopgezet in januari 2025.

⁶⁹ MINARAAD (2025|007), Maatregelen voor het definitieve Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030. p.26-27.

⁷⁰ In het LEKP 2.1 wordt in voetnoot het volgende vermeld over een collectieve renovatie: “Een renovatie is collectief georganiseerd als er 10 wooneenheden deelnemen (moet niet verplicht geografisch afgebakend zijn) of wanneer de VME er toe beslist.” VLAAMSE REGERING & LOKALE BESTUREN (2022), Lokaal Energie- en Klimaatpact 2.1 tussen de Vlaamse Regering en de Vlaamse lokale besturen, p. 8.

kan bij individuele logica's).⁷¹ Daarnaast dient verkend te worden in hoeverre koppelkansen gerealiseerd kunnen worden: zoals de combinatie met rioolvervanging en/of met klimaatadaptatie en/of met de uitrol van warmtenetten; de toeleiding naar een collectief renovatie-aanbod koppelen met het sociaal werk dat ook in de buurt gebeurt; collectief regenwateropvang/hergebruik en eventueel ook andere collectieve voorzieningen zoals laadplein, postboxen voor pakjesbedeling, enz.

[33] **Zorg voor toegang tot de nodige data en tools.** Maak de nodige data uit EPC en/of woningpas en/of uit de *digital twin* wijkrenovatietool⁷² – in overleg met de Privacy-commissie – beschikbaar worden gesteld voor de organisatoren van een collectieve renovatie.

[34] **Werk aan structurele afstemming tussen de actoren betrokken bij collectieve renovatie.** Er zijn diverse (overheids-)actoren actief in een werkveld dat snel verandert: de Vlaamse overheid, Energiehuizen, intercommunales, provincies (incl. Steunpunten Duurzaam Wonen en Bouwen), middenveldorganisaties, energiegemeenschappen, enz. Er wordt vaak goed samengewerkt, maar op dit moment ontbreekt een basis voor structurele afstemming.⁷³ Momenteel gebeurt de samenwerking dan ook vooral bottom-up. Er zou ook meer structureel gewerkt moeten worden aan een optimale en complementaire samenwerking.⁷⁴

De Minaraad vraagt dat de Vlaamse overheid, in overleg met de stakeholders, enkele structurele regels voor samenwerking zou vastleggen:

- Zorg dat collectieve projecten een aantrekkelijker alternatief worden ten aanzien van individuele renovatie door alle (Vlaamse en lokale) overheidsondersteuning ook toegankelijk en aantrekkelijk te maken voor een collectieve aanpak en groepsaankopen;
- Koppel een collectieve aanpak (op appartements- en/of wijkniveau) aan collectieve financiering (meerdere ondersteuningsinstrumenten voor het collectief). Inspiratie kan opgedaan worden in Nederland.⁷⁵ Ook in Vlaanderen zijn een aantal goede

⁷¹ *Architecture Workroom Brussels* (2025), Operatie Energiewijken.

⁷² Als engagement in het LEPP 2.0, besliste de Vlaamse Regering op 16 december 2022 een digitale wijkrenovatietool te (laten) ontwikkelen. Deze tool zou de renovatienoden van een of meerdere wijken digitaal in kaart brengen. De tool zal ter beschikking gesteld worden van de lokale besturen en hun partners. De opdracht voor de uitwerking hiervan werd aan VITO gegeven. Tot op heden werd deze tool nog niet opgeleverd.

⁷³ Zo hebben de Steunpunten Duurzaam Wonen en Bouwen wel een samenwerkingsovereenkomst met de Vlaamse overheid en met de verschillende energiehuizen binnen elke provincie, maar doordat de werking van elk energiehuis anders is, door regelmatig wijzigende taken voor de energiehuizen en door het ontbreken van een afstemming is het onduidelijk wie welke focus legt (ook voor burgers en organisaties).

⁷⁴ Zo zetten de Steunpunten Duurzaam Wonen en Bouwen in op de lange-termijndoelstellingen (horizon 2050), en op materiaalgebruik en klimaatadaptatie terwijl de focus van energiehuizen eerder op energie ligt en op de kortere termijn is (concrete renovatie-ingrepen).

⁷⁵ In Nederland kunnen gemeenten vanaf 2 september 2024 beroep doen op de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE). Bij deze vorm van collectieve aanpak geeft een woningeigenaar via een overeenkomst de toestemming aan zijn gemeente om rechtshandelingen te ondernemen. Praktisch gezien stelt dit de gemeente in staat om tegelijkertijd afspraken te maken met installateurs en aannemers van meerdere woningen in één appartement of wijk. Daarnaast kunnen gemeenten ook subsidies en andere vormen van publieke ondersteuning aanvragen én de betaling voor de werken doorvoeren. Dit maakt dat de woningeigenaar tegelijkertijd ontzorgd wordt van de renovatieregelingen. Daarnaast moet de eigenaar vooraf (in afwachting van een subsidiebedrag of andere ondersteuning) geen grote investeringen meer doen. RIJKSDIENST VOOR ONDERNEMEND NEDERLAND (2024), Collectieve aanvraag ISDE helpt gemeenten in wijk aanpak.

voorbeelden zoals: [Bouwblokrenovatie Vilvoorde](#) ; [Kolderbos Genk](#) ; [Collectieve renovaties Mechelen](#).

- Voorzie in het nodige beleidskader opdat de collectieve aanpak verbonden wordt met het (eind)doel van decarbonisatie.⁷⁶
- Werk een regelgevend kader voor een snelle en efficiënte aflevering van collectieve omgevingsvergunningen. De stad Mechelen en de Thomas More hogeschool hebben hier een interessant proefproject voor uitgewerkt.⁷⁷ Een aandachtspunt hierbij is dat collectieve projecten ook moeten gegund kunnen worden via loten waarop (lokale) KMO's kunnen intekenen.

⁷⁶ EPBD (2024) brengt een belangrijke verandering in het Europese beleid met zich mee, met betrekking tot de energie- en klimaatdoelstellingen voor gebouwen. De nadruk verschuift van energie-efficiëntie naar decarbonisatie, met als wettelijk bindend einddoel om tegen 2050 koolstof-neutrale gebouwen te realiseren, EPBD (2024), art. 1.1.

⁷⁷ Het betreft hier het 'project Nekkerspoel' waarbij deelnemers zich konden inschrijven voor een gezamenlijke omgevingsvergunning, volgens de richtlijnen en materiaalgebruik van stad Mechelen en opgesteld door Planmeesters. Ondanks dat er geen eenheidsbebouwing van toepassing is, werden hierbij alle individuele vergunningsaanvragen gekoppeld in 1 dossier. De stad Mechelen was de officiële aanvrager (om administratieve kosten te besparen en omwille van bescherming van GDPR). Om een groepskorting te kunnen bekomen werd een contract opgesteld tussen de Planmeesters en de deelnemers. Via een addendum tussen de stad Mechelen en de burger kon de verantwoordelijkheid van de stad beschermd worden. Deze collectieve aanpak zorgde voor een prijskorting, ontzorging, en aanzienlijke tijdswinst voor alle partijen. VVSG (2025), collectieve omgevingsvergunning.

Bibliografie

- ABB (2023), 100 Wijken Platform. <https://www.vlaanderen.be/lokaal-bestuur/beleid-in-ontwikkeling-2019-2024/relanceprojecten/lokaal-energie-en-klimaatpact/100-wijken-platform>
- ALBRECHT, J. (2021), Renovatiebeleid in België; weinig impact en (te)veel 'free riders'. <https://www.itinera.team/nl/publicaties/rapporten/renovatiebeleid-belgie-weinig-impact-en-te-veel-free-riders>
- *Architecture Workroom Brussels* (2025), Missie: Wie zijn we? Waarvoor staan we? <https://www.architectureworkroom.eu/nl/about>
- *Architecture Workroom Brussels* (2025), Operatie Energiewijken. <https://www.architectureworkroom.eu/nl/projects/5633/operatie-energiewijken-een-kleine-expo-en-programma-voor-een-grote-verbouwing>
- Brouns, J. (2024), Beleids- en begrotingstoelichting Omgeving Begroting 2025. <https://docs.vlaamsparlement.be/files/pfile?id=2081032>
- CBS (2022), Energieverbruik particuliere woningen; woningtype, wijken en buurten, 2022. <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85697NED>
- CLIMACT (2022), Pre-financing mechanisms for climate renovations accessible to all Flemish homeowners. <https://climact.com/wp-content/uploads/2022/12/BBLV-CLIMACT-study-Prefinancing-mechanisms-for-climate-renovation-accessible-to-all-Flemish-household-FINAL.pdf>
- DEMIR, Z. (2019), Beleidsnota Omgeving 2014-2019. <https://www.vlaanderen.be/publicaties/beleidsnota-2019-2024-omgeving>
- DEPRAETERE, M. (2024), Beleids- en begrotingstoelichting Energie en Klimaat Begroting 2025. <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=2081753>
- DEPRAETERE, M. (2024), Beleidsnota Energie en Klimaat 2024-2029. <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/70827>
- DE SCHUTTER, J., & STORMS, B. (2016). Hoeveel kost energie minimaal? De ontwikkeling van een normatief energiebudget, Vlas-studies 31, Antwerpen: Universiteit Antwerpen
- EERSTE KAMER (2024), Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie aangenomen. https://www.eerstekamer.nl/nieuws/20241210/wet_gemeentelijke_instrumenten
- ENERGYVILLE (2023), Onderzoek naar beleidsmaatregelen omtrent hybride warmtepompen in bestaande woongebouwen Onderzoek in opdracht van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. [VEKA hybride WP eindrapport final](#)
- ENERGYVILLE (2024), Beknopt Kennisdocument Energietransitie Gebouwen in Vlaanderen. Doelmatig naar klimaatneutraal. Reflectienota in opdracht van de Minaraad. <https://www.minaraad.be/themas/klimaat/kennisnota-energietransitie-gebouwen-in-vlaanderen>
- EUROPEES PARLEMENT en RAAD (2024), Richtlijn 2024/1275 betreffende de energieprestatie van gebouwen. https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202401275
- FLUVIUS (2025), Aantal toegangspunten bij de Sociale-, Uitzondering- en noodleverancier vanaf 01/2022. https://opendata.fluvius.be/explore/dataset/1_09-aantal-toegangspunten-bij-de-sociale-uitzondering-en-noodleverancier-vanaf-/table/?refine.peildatum=2024
- FOD Klimaatverandering (2023), Analyse van een accijnzenverschuiving in de gebouwensector, <https://klimaat.be/doc/tax-shift-buildings-sector.pdf>

- GEZINSBOND (2025), Energie als basisrecht. Deel van de eerlijke energietransitie.
- MINARAAD (2021|029), Advies over wijziging Energiedecreet i.f.v. fit-for-55.
<https://www.minaraad.be/themas/klimaat/bijkomende-maatregelen-n-a-v-fit-for-55-open-adviesvraag>
- MINARAAD (2022-005), Verzamelbesluit VLAREM II en Energiebesluit 7. [Verzamelbesluit VLAREM II en Energiebesluit 7 — Minaraad](#)
- MINARAAD (2023), Advies Actualisering VEKP – transitie maatregelen sector ‘gebouwen’.
<https://www.minaraad.be/themas/klimaat/actualisering-vlaams-energie-en-klimaatplan-2021-2030-adviesvraag>
- MINARAAD (2025|007), Maatregelen voor het definitieve Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030.
<https://www.minaraad.be/themas/klimaat/bijkomende-maatregelen-vekp-adviesvraag>
- NBB (2024), Impact of the Flemish energy renovation obligation on house prices.
https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2025/ecorevi2025_h01.pdf
- ÖKO-INSTITUT (2021), Phase-out regulations for fossil fuel boilers at EU and national level.
https://www.oeko.de/fileadmin/oekodoc/Phase-out_fossil_heating.pdf
- RIJKSDIENST VOOR ONDERNEMEND NEDERLAND (2024), Collectieve aanvraag ISDE helpt gemeenten in wijk aanpak. <https://www.rvo.nl/nieuws/collectieve-aanpak-isde-gemeenten>
- ULB & ICEDD voor AB-REOC (2018), Besoins minimum en énergie Une étude délibérative dans la Belgique de 2018. https://www.rwade.be/wp-content/uploads/2022/11/RWADE_ANA_2018_Rapport-Besoins-minimum-en-energie.pdf
- UNEP (2024) Global Resources Outlook 2024. <https://www.unep.org/resources/Global-Resource-Outlook-2024>
- VEKA (2025), Warmtenetrapportering 2023. <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/72304>
- VLAAMSE REGERING (2009), Decreet houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid.
https://etaamb.openjustice.be/nl/decreet-van-08-mei-2009_n2009035580.html
- VLAAMSE REGERING (2020), Vlaamse langetermijnrenovatiestrategie voor gebouwen 2050.
<https://www.vlaanderen.be/veka/energie-en-klimaatbeleid/vlaamse-langetermijnrenovatiestrategie-voor-gebouwen-2050>
- VLAAMSE REGERING (2024), Vlaams Regeerakkoord 2024-2029.
<https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/69476>
- VLAAMSE REGERING & LOKALE BESTUREN (2022), Lokaal Energie- en Klimaatpact 2.1 tussen de Vlaamse Regering en de Vlaamse lokale besturen. <https://www.vlaanderen.be/lokaal-bestuur/beleid-in-ontwikkeling-2019-2024/relanceprojecten/lokaal-energie-en-klimaatpact>
- VLAANDEREN CIRCULAIR (2024), Totem. <https://vlaanderen-circulair.be/nl/aan-de-slag/tools-en-platformen/tool-2/totem>
- VLAANDEREN.BE (2025), Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen.
<https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen>
- VLAANDEREN.BE (2025), Verplichtingen voor niet-residentiële gebouwen.
<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/niet-residentiele-gebouwen/verplichtingen-voor-niet-residentiele-gebouwen>

- VLAANDEREN.BE (2025), Aansluiting voor elektriciteit of aardgas.
<https://www.vlaanderen.be/aansluiting-voor-elektriciteit-of-aardgas#q-5a16d194-4404-4c48-9b78-e2bdfa8a5a4c>
- VLAANDEREN.BE (2025), Warmtekaart 2024.
<https://www.vlaanderen.be/datavindplaats/catalogus/warmtekaart-2024-bestaande-warmtenetten-trajecten>.
- VLAANDEREN.BE (2025), Aansluiting voor elektriciteit of aardgas.
<https://www.vlaanderen.be/aansluiting-voor-elektriciteit-of-aardgas>
- VLAANDEREN CIRCULAIR (2025), Materialenvoetafdruk huisvesting. [Materialenvoetafdruk huisvesting – CE monitor](#)
- VLEVA (2025), EU-subsidies. <https://www.vleva.eu/eu-subsidies>
- VVSG (2025), collectieve omgevingsvergunning.
<https://www.vvsg.be/kennis/praktijken/praktijkendatabank/collectieve-omgevingsvergunning>
- Subsidies en financiering energie en klimaat. <https://www.vvsg.be/themas/klimaat-en-duurzaamheid/energie-en-klimaat/subsidies-en-financiering-energie-en-klimaat>

Bijlage: Verslag hoorzitting Minaraad met externe stakeholders

Notitie: de inhoud van dit verslag en de er gedane interventies binden noch de Minaraad noch de raadsorganisaties. Het in deze bijlage meegegeven verslagdocument werd wel aanvaard als achtergrondinformatie bij de voorbereiding van dit advies.

Aanwezig: Jan Verheeke (Minaraad), Ine Baeten (Minaraad), Stefanie Corens (Minaraad), Han Vandevyvere (EnergyVille/VITO); Anna De Boeck (VVSG); Roel Vanhee (VVSG); Sam Apers (Beweging.net); Sam De Coster (Provincie Oost-Vlaanderen); Katelijne Haspeslagh (Voka); Angelos Koutsis (BBL); Keziban Kurt (ACLB); Thomas Vael (ACV); Yannick Van den Broeck (Voka); Roel Vermeiren (VEKA); Stefan Goemaere (SAAMO); Fien Houben (SAAMO); Marc Delghust (UGent); Charlotte van de Water (Agoria); Caroline Deiteren (Embuild); Frederik Loeckx (Flux50.com); Joachim Declerck (Architecture Workroom Brussels); Ruben Baetens (KULeuven); Jo Neyens (ODE).

Digitaal: Pieter Ledeganck (Gezinsbond)

Verontschuldigd: Yelter Bollen (BBL); Jos Ramaekers (Natuurpunt); Peter Hertog (ABVV)

1. Inleiding

Voorstelling Minaraad, sprekers en participanten. Afspraken hoorzitting en mogelijk vervolgtraject.

2. Frederik Loeckx - Flux50

- Wat: Flux50 is de ledenorganisatie rond innovatie in energietransitie en energetische renovatie in Vlaanderen. Flux50 faciliteert sectoroverschrijdende samenwerking tussen energie-, IT- en bouwbedrijven om het concurrentievermogen van de Vlaamse slimme energie-industrie te versterken in de transitie naar koolstofarme systemen. Hiervoor brengt Flux50 relevante spelers uit het bedrijfsleven, de academische wereld en de overheid samen.
Om innovatieve en volledig geïntegreerde energieproducten en –diensten op de internationale markt te brengen, richt en coördineert Flux50 living labs in vijf ‘innovatorzones’: energiehavens (1); microgrids (2); multi-energieoplossingen op wijkniveau (3); energiecloudplatforms (4); **intelligente renovatie** (5).
- Appreciatie voor de studie en voor het reeds geleverde werk van de Minaraad, met name om factor CO₂ centraal te stellen. Wil ingaan op twee denkkaders die niet direct in het rapport staan.
- Eerste denkkader is dat van de KPI's: **key performance indicators**. Wat hier eigenlijk geprobeerd wordt is KPI's toe te passen op gebouwen (kwaliteit / eigenschappen gebouw). Hier is een ‘SMART’-bespreking aan de orde.
 - o Een KPI moet ‘**simpel**’ zijn. Wat nu bestaat is reeds ingewikkeld. Door er een CO₂-indicator aan toe te voegen, riskeer je de complexiteit te doen stijgen.
 - o Een KPI moet ‘**measurable**’ te zijn. Het moet mogelijk zijn om van ‘berekeningen’ in ‘concrete inzichten in de energie-performantie’ van het gebouw over te gaan. Beslissend in het verschil is de kwaliteit van de uitvoering. Twee gebouwen met identiek bouwjaar en identiek type, dan kan het verschil in energiegebruik factor

1,7 verschillen, gewoon door de al of niet aanwezigheid van koudebruggen. Kan ook betekenen dat gebouwenstock er beter aan toe kan zijn dan uit EPC-berekeningen blijkt. Dit impliceert dat er bv. in een sociale woonwijk van Bilzen beslist werd warmtepompen te steken (= beter vanuit reële energieprestatie), terwijl dit op basis van de berekende waardes niet de beste oplossing leek te zijn. Oorspronkelijk was het EPC-stelsel gebruik om globaal te inventariseren. Men is het doorheen de tijd alsmaar meer gaan gebruiken om te sturen. Labels dienen beter om te inventariseren, berekeningen om te sturen. Daarom beter sturen en inventarisatie loskoppelen

- Een KPI moet '**accuraat**' zijn. Complexiteit van de methode leidt ertoe dat onderscheiden deskundigen onderscheiden resultaten opleveren voor eenzelfde gebouw.
- Een KPI moet '**realistisch**' zijn. In de nota komt dit (op het einde aan bod). Hoe ervoor zorgen dat het 'kan' werken. Niet opgelost: de taks-shift, de beschikbare competenties, link met ETS II.
- Een KPI moet '**timely**' zijn. Hangt af van EU tijds kader.
- Een tweede denkkader. In de renovatiesfeer zijn we nog te veel bezig met "we hebben een deur nodig", terwijl we er niet al te zeer op letten of die deur functioneel is. Dus: wat is nu de échte **performantie van het gerenoveerde gebouw**. Nog te veel een 'pay-for-means', waar het een 'pay-for-performance' zou moeten zijn. Met de huidige technologieën moet het mogelijk zijn om die overstap te maken, en dus doelen op te leggen aan de aannemer. Leidt ertoe dat de bouwheer wéét wat het verbruik zal zijn op het einde. Maakt op termijn ook differentiatie mogelijk wat betreft kwaliteit van aannemers.
- Afsluitende reflectie. Het collectieve renoveren staat weliswaar in het rapport, maar eerder verborgen. Waar wil de Minaraad hiermee naartoe? Tot op heden is het vooralsnog niet duidelijk of Vlaanderen in staat zal zijn om alle gebouwen te renoveren richting klimaatneutraliteit. Voor sommige gebouwen is het voordelig om op wijkniveau en/of collectief niveau te kijken
- FLUX50 werkt momenteel aan Europees project in verband met reële data in het kader van energieneutraliteit en sociale huisvestingsmaatschappijen

3. Caroline Deiteren. DG Embuild Vlaanderen.

- Embuild Vlaanderen = de voornaamste vertegenwoordiger van de bouwsector in Vlaanderen.
- Appreciatie met de studienota. Weinig tot niets in gelezen waar Embuild Vlaanderen niet mee akkoord gaat. In het bijzonder waardering voor de inhoud rond: decarbonisatie. Link met omgeving en het gebouwenpaspoort.
- Het is belangrijk om de **horizon van 2050** voldoende voor ogen te houden. In die tijdsperiode gaan er nog ontwikkelingen plaatsvinden (innovaties) die toelaten zaken te realiseren die nu nog moeilijk lijken. Een beetje meer vooruitgangsoptimisme kan hier aan de orde zijn, en toekomstige regelgeving zou hier ruimte moeten voor laten.

- Alles m.b.t. energie en renovatie moet ingebed in een **breder geheel van het gebouw**. Er moet gekeken worden naar alles wat een gebouw nodig heeft om in goede staat te worden gebracht. Naast energie-efficiëntie en fossiel-vrij: het asbestgegeven, luchtkwaliteit, alles in verband met water – niet alleen hemelwater, maar ook het klimaatbestendig maken van een gebouw.
- Het is, in verband met financiering, toch wat verbazend dat er niets gezegd wordt over het instrument van de **renovatieplicht**. Embuild betreurt dat de renovatieplicht ondergraven/afgebouwd is. Vermits de overheidsmiddelen om renovaties in Vlaanderen te financieren onvoldoende zijn, is het instrument van de renovatieplicht bij eigendomsoverdracht net zo belangrijk. Het laat immers toe de waarde van een goed te corrigeren met het budget dat nodig is om de vereiste werken uit te voeren. Embuild gaat een **nieuw voorstel** doen, waarbij het goede van de renovatieplicht zou worden behouden: overgaan tot een renovatiekorting, gebaseerd op een berekening van de kostprijs van de vereiste werken, wat dan valt door te rekenen in de waarde van het gebouw dat te koop wordt aangeboden.
- Bij de **levenscyclus van gebouwen**. Embuild werkt eraan om ook de werf-fase emissievrij te maken. Ook dit zal een kostprijs hebben. De opdrachtgevers zijn vooralsnog niet bereid om hiervoor te betalen. Idem voor alles wat betrekking heeft op circulair bouwen. Renovatie zorgt er weliswaar voor dat men de structurelementen kan behouden, maar er is nog vooruitgang mogelijk op het vlak van recyclage en hergebruik. Het rapport maakt het verband met de bouwshift. Als het zo is dat er in de komende decennia een half miljoen woningen extra nodig is, dan moet daartoe wel de ruimte zijn.
- Het **capaciteitstekort in de bouwsector** is inderdaad bestaande; heeft onder meer te maken dat er nood is aan een reeks niche-capaciteiten. Embuild Vlaanderen is bereid, op vraag, meer duiding te geven en cijfers aan te leveren. Activatie arbeidsreserve en economische immigratie van geschoolde krachten kunnen bijdragen, maar verbreiding en opschaling van innovatieve technieken zal ook nodig zijn. Veronderstelt een strategie en een visie bij de overheid. Vlaanderen scoort evenwel niet goed om economische migranten aan te trekken (zowel internationaal als binnen EU) o.a. door taal en cultuur die negatief is t.a.v migranten.

4. Charlotte van de Water - Agoria

- Agoria: belangenorganisatie voor alle technologisch geïnspireerde bedrijven in België die door de ontwikkeling en vermarkting van duurzame oplossingen vooruitgang in de wereld realiseren.
- Voorlopig nog geen officieel standpunt inzake voorliggende studie maar uit een aantal reeds bestaande Agoria-studies kunnen interessante inhoudelijke elementen meegenomen worden voor een mogelijk advies.
- Verwijst naar **studie J. Albrecht, over financieringscapaciteit bij eigenaars** – die ook genut werd in Minaraad studie (uitgevoerd door EnergyVille). Uit deze Agoria-studie, die door prof. Johan Albrecht en Sam Hamels werd uitgevoerd, bleek dat ongeveer de helft van de huidige woningeigenaars onvoldoende budget heeft om een klimaatrenovatie te financieren. In de gevallen van een tekort ging het veelal over significante bedragen van meer dan 25.000 euro, waardoor reguliere subsidies te weinig effect hadden. Dit heeft

een debat gecreëerd over de noodzaak van marktsegmentering om de impact van klimaatbeleidsmaatregelen te kunnen vergroten.

- Verwijst naar belang van **EPBD** (waar Agoria ook mee aan gewerkt heeft). Benadering zero-emissie-building creëert meer ruimte voor aanpak van een feitelijk heel divers gebouwenpark in Vlaanderen. Ook tevreden met opname van renovatieverplichting, taks-shift en nood aan een duidelijke dataverzameling (database). In de EPBD is het lange tijd alleen gegaan over de technische aspecten, terwijl er nu wel als principe in staat dat de marktfaling moet aangepakt worden.
- Vijf jaar **studiewerk inzake marktbarrières**. Vergelijking substitutietheorie van M. Porter (1997) versus diffusie-theorie van E.M. Rogers (2003).
 - o In geval van klimaatbeleid is het de overheid die substitutie aandrijft. Factoren zoals kosten, waardering van technologie: in geval van klimaatbeleid tamelijk negatief. Je moet een soort waardering kunnen koppelen aan de nieuwe technologie. Daarnaast het kostenaspect: hoge investerings- en lopende kosten. Het gaat om bedragen waarbij je je geen vergissing kan permitteren. Houdt verband met mogelijke financieringsmogelijkheden: indien niet private financiering, dan kwestie van overheidsfinanciering (momenteel voornamelijk subsidies). Renovatieverplichting geeft expressie aan de voorwaarde van waardering: vandaar (nog steeds) grote voorstander. Als de renovatieverplichting afgezwakt blijft, kijk dan alleszins naar de taks-shift. Dit laatste moet dan versneld doorgevoerd worden om in de juiste marktincentives te voorzien, en de balans goed te houden.
- Investeringszekerheid is een probleem op zich. Er zitten heel wat spelers in de route van bouwheer tot eindoplevering. Het is heel moeilijk om die markt in te schatten. Schijnbaar stijgende vraag, als gevolg van bv. een energiecrisis, kan aanleiding geven tot investeringen in productiecapaciteit; maar tegen dat die capaciteit er is, is de vraag alweer in elkaar gezakt. Om dit te remediëren is er een goede communicatie nodig tussen de spelers in de sector. Vandaar het belang van een **goede database, een stabiel klimaatbeleid en een lange termijn perspectief**. Ook het door Europa opgelegde klimaatplan (VEKP) is een goede zaak, omdat hiermee een tienjarig perspectief wordt geboden. Tot slot innovatie evolueert niet lineair maar in een S-curve en verschillende fases. Er zal daarom niet 1 maatregelenpakket zijn dat alles oplost. Goed kijken naar de impact van maatregelen en bijsturen. **Maatregelenpakket moet dus mee evolueren, naargelang verbreiding van technologie plaatsgrijpt.**
- Kennis van technologie inzake klimaat en energie is complex. Eigenaar wordt ertoe gedwongen een keuze te maken in verband met kwesties die hij/zij niet echt beheerst. Belang van **kennisverbreiding** en het zorgen dat met name bouwtechnologie kennis doorheen de sector goed wordt verspreid.
- In het studierapport wordt enkele keren gerefereerd naar de economische 'drivers' – zoals de **taks-shift; maar zeker ook effectievere inzet van EPC-systeem**, i.e. herwerking in de richting van '*globally embedded emissions*'. Agoria merkt op dat de renovatieverplichting hier nauwelijks in vermeld wordt. Nochtans blijkt dit, uit hun studiewerk, een belangrijke rol te spelen. Wat betreft het EPC-systeem beveelt Agoria aan om alternatief pad voor de renovatieverplichting te voorzien. Daarnaast wordt in het

rapport uitgegaan van een integratie EPB en EPC, terwijl er binnen de administratie momenteel meerdere pistes onderzocht worden. Het kan interessant zijn om de resultaten uit deze oefening mee te nemen. Belangrijk is dat de piste die gekozen wordt voor lange tijd mee kan.

5. Marc Delghust – Universiteit Gent

- Technische aanvullingen die betrekking hebben op rekenmethodes, ontwikkelingen van prestatie-indicatoren, eisenpakketten en theoretisch (versus reëel) verbruik.
- Appreciatie voor voorliggend rapport Minaraad met aandacht voor shift CO₂, belang financiering, Mattheus-effecten, *lock-ins*, lokale context.
- De recente aanpassing van de EPBD (met Vlaamse implementatie) is ook een unieke opportuniteit om de Vlaamse implementatie te verbeteren (documentatie/software/open-sourcen van de rekenkern/harmonisatie over de regio's).
- Het is erg belangrijk om de **termen 'Schoorsteenvrij' en 'CO₂-neutraal' goed af te bakenen**. Vraag is ook wat je van cijfers wil bekijken en berekenen: spreken we op jaarbasis, spreken we op schaal afzonderlijk gebouw of op stock, lokale opgewerkte energie of niet, ... Het is belangrijk om dit helder te communiceren want dit onderscheid kan zware gevolgen hebben.
- Formuleringen in de studie over de aanpassingen in de meest recente EPBD: lijkt een verschuiving van energieprestatieniveau's naar emissies gesuggereerd lijkt te worden, wat 2 verschuivingen zou impliceren: (1) Van energie naar CO₂, wat duidelijk, wenselijk en straight-forward is. (2) Van prestatie naar een (absolutere) hoeveelheid. Dat zou nuttig zijn (ref. effectieve uitstoot verlagen), maar is veel minder duidelijk en niet zo straight-forward: wat er nu voorligt blijft draaien om (theoretische) prestaties."
- **Akkoord met transitie van EPC naar de integratie van CO₂⁷⁸. Maar de spreker is niet akkoord met het idee van een 'gewogen indicator'⁷⁹**. Dat zal, volgens de Marc Delghust zeker niet helpen en is principieel niet echt 'sound' (de drie parameters zijn geen zaken naast elkaar, die je eventueel kan wegen tot iets overkoepelend, maar eerder opeenvolgende stappen, onderdelen van mekaar). Ook het eventueel toevoegen van een indicator voor binnenmilieukwaliteit zou hij niet doen. Huidige regeling veronderstelt al een vergelijkbare milieukwaliteit binnenhuis. Is redundant
- Gevaar bij aanpassen van de rekenmethode is dat men dikwijls ervan uitgaat dat belangrijke zaken '*silver bullet*' zijn. Bijvoorbeeld reële meetdata zouden het oplossen: **wel voorstander om de groeiende beschikbaarheid van meetdata te benutten, maar niet als dé basis van het hele EPC-label**, aangezien zowel theoretisch als praktisch niet mogelijk. O.a. door de vele verschillende situaties (vrijheidsgraden in wijze van gebruik), dat interpretatie dikwijls niet zinnig mogelijk is. Meetdata geeft een indicatie voor gebruik maar niet voor prestatie. Veeleer nut bij bespreken van gebruik, maar gaat niet zeggen

⁷⁸ In de Minaraad studie geschreven door EnergyVille wordt aanbevolen om te werken met 3 indicatoren: S-peil (karakteristieken van de gebouwschil, al bestaand), de E-prestatie (energieverbruik en -productie, al bestaand) en het koolstofpeil/CO₂-peil (mate van klimaatneutraliteit – meer uitgewerkte, onafhankelijke pijler).

⁷⁹ In de Minaraad studie geschreven door EnergyVille wordt aanbevolen dat het eindlabel een gewogen uitkomst geeft van de samengestelde energie- en klimaatprestatie, met inbegrip van drempelwaarden voor elk van de drie componenten.

wat de prestatie is. Werkelijk verbruik (meetdata) is interessant voor individu op vlak van advies, kwaliteitscontrole, correcties op subdelen van EPC (bijv. een rendement) en onderzoek. De kern van de rekenmethode gebruikt in EPC is in de jaren '70 inderdaad⁸⁰ nooit ontwikkeld om super-accuraat te zijn, maar wél om ondersteunend te zijn bij het afwegen van opties en het nemen van (ontwerp- of renovatie)beslissingen.

- Concluderend op voorgaande stellingen: de uitdaging zal zijn om eerst de **terminologie goed te definiëren, vervolgens de doelstellingen heel scherp te stellen, en pas dan te praten over de indicatoren in relatie tot de eisen**. VB: ih verleden de vraag gekregen een schilindicator te ontwikkelen maar de opdrachtgever en stakeholders hadden bij aanvang geen duidelijke (of eensgezinde) doel voor het ontwikkelen van zo'n schilindicator.
- Wil (omwille van tijdsgebrek) niet ingaan op maatregelen uit de studie. Wel bij 'dakisolatie' opletten als overschatting. Risico te belanden in een situatie waarbij men geen targets oplegt, maar wel een maatregelenpakket. Met een adviseur kan er weliswaar afgeweken worden, maar in Vlaanderen is afwijking de regel.
- **Het is nu wel het moment, in het kader van de implementatie EPBD, om rekenmethode (ook integratie van meetdata) aan te passen, vermits er nu een indicator komt i.v.m. CO₂**. Niet proberen om een perfecte berekening te hebben. Het is beter om **nu al iets uit te werken dat redelijk goed is, in plaats van het (te lang) uit te stellen**. Normalisatie van de indicator laat immers toe om robuuster te zijn op het vlak van rekenmethode, zodanig dat die methode (en de implementatie) later kan worden verbeterd. Marc Delghust stelt voor om inspiratie op te doen bij de buurlanden, met name: Nederland, het Verenigd Koninkrijk en Duitsland.
- Derde opportuniteit zit in de data. **Data zijn van goudwaarde** en dienen zo vlot als mogelijk **toegankelijk** te zijn, om te kunnen tracken wat de impact is en de modellen te verbeteren, niet alleen voor onderzoek, maar ook voor het beleid en voor de privésector.

6. Ruben Baetens- KU Leuven (multidisciplinair team)

- Heeft drie gezichtspunten: (1) onderzoek bouwphysica, heeft meegeschreven aan EPB, inclusief toepasselijkheid op scholen, (2) tien jaar als consultant gewerkt, i.e. op beleidsvorming, (3) vandaag coördinator van onderzoeksinstituut met 40 professoren, die ingenieurs- en sociale blik moeten verzoenen... heeft in die kringen geconsulteerd met het oog op deze uiteenzetting.
- 03/12/24 verschijnt er een studie van de Nationale Bank met impact op huizenprijzen van renovatieplicht.
- Pluspunt van rapport, zowel als minpunt: het is heel exhaustief. Soort Marie Condo nodig om het op te ruimen.
- **Methodische triangulatie** toegevoegd.
 - Keep it Simple & Stupid – KISS-principe. Of ook: 'small is beautiful'. In de afgelopen decennia is EPB met de jaren, in elke editie, complexer geworden.

⁸⁰ De stelling dat EPB ontwikkeld werd voor inventarisatie werd tijdens de hoorzitting aangehaald. Hierop werd opnieuw ingepikt door Marc Delghust.

- Donella Meadow's leverage points. Beeld van een 'hefboom', met alle mogelijke manieren om een systeem in verandering te brengen opgelijst, met ordening naargelang de impact van het veranderpunt. In Mina-taal: van 'WAM' naar 'WIM'.
- De MoSCoW-methode – als manier om te prioriseren. Komt uit de software-wereld. *Must have / should have / could have / would have*. VEKA kreunt onder werk, en dit rapport in zijn volledigheid vereist eigenlijk nog meer overheids capaciteit.
- De drie gecombineerd: een plaatje gebaseerd op Meadows, maar in elke stap aangeduid wat MoSCoW is. Integratie Minaraad-begrippen: van WAM (With Additional Measures) naar WIM (With Impactfull Measures). Dit alles wordt dan toegepast op EPBD recast. Alle artikelen overgebracht naar de 'hefboom' van Meadows. EPBD blijkt heel wat vereisten te bevatten die nopen tot een systemische verandering.
- Zit er ergens in **EPBD** een notie van '*small is beautiful*'? Uitvoerige bespreking van notie 'sufficiëntie'; 'toereikendheid' is verkeerde Nederlandstalige vertaling/invulling, zou dan immers '**adequaatheid**' moeten zijn.
- Toegepast op het rapport 'triangulatie': **groen = primordiaal; geel = nice to have; rood = leuk, momenteel in de marge**.
 - EPBD in een landschap.
 - Slechte typologieën scoren vanzelf slecht. Moet men niet diversifiëren.
 - Het S-peil differentieert al volgens vorm.
 - De grafiek van de Levesque, met pareto-optimalisatie. "Linksonder gebeurt er niks", dus elk punt in deze grafiek heeft een andere lading. Men riskeert de effectiviteit uit het oog te verliezen, evenals appels met peren te vergelijken.
 - Bouwsteen 1: labeling.
 - De KEPC kan drie componenten bevatten: hierin is het **CO2-peil** het belangrijkste.
 - Differentiatie van doelen in functie van huidige situatie enz. is al te complex om uit te werken, zeker als CO2 centraal staat.
 - Must have: saldo met koolstofvrije energie en optimaliseren van E-peil door maximale efficiëntie.
 - Een 'gebiedspaspoort': leuk, maar er zijn er geen, en zal veel tijd vergen om te implementeren.
 - Bouwsteen 2: coherentie gebouw- en gebiedsmaatregelen.
 - Akkoord met recht om te wachten op een warmtenet, als dat binnen een redelijke termijn is.

- Shift van gebouw naar gebied heeft vooral waarde i.v.m. het operationele, niet op het vlak van eisen via de regelgeving.
- Bouwsteen 3: van subsidiëren naar voorfinancieren.
 - Must-haves: voorfinanciering en/of kapitaalgaranties. Bij 'voorfinanciering' is evenwel nog niet in kaart gebracht welk deel van het probleem een rendementsprobleem is, elk welk deel is een ander financieringsprobleem is. Kapitaalgaranties zijn cruciaal om banken in beweging te krijgen.
 - Diverse vormen voorgesteld van differentiatie van financieringscondities. Wat betreft differentiatie naargelang ambitieniveau: banken gaan vanzelf hun gedrag aanpassen, vanwege Taxonomie-verordening.
- Bouwsteen 4: fiscale ondersteuning klimaattransitie.
- Bouwsteen 5: governance ... faciliterend en lokaal gedifferentieerd programmabeleid.
 - Hier kwestie collectieve renovatieprojecten. Grootste potentieel bij appartementsgebouwen. Veel minder potentieel in collectieve projecten wat betreft tuinvijken uit de jaren '70.
 - Sociaal Klimaatfonds: niet nodig in verband met sociale woningbouw, vermits die hun eigen kader hebben en bovendien 2 miljard middelen per jaar die niet opgeraken...
 - ACV: de Vlaamse overheid als facilitator; plattelandsgemeenten zijn geen actieve stimulator. Antwoord: is ook kwestie van capaciteit bij de gemeenten. Ontzorging door het bestuurlijke middenniveau. Nu zijn alle lokale besturen elk hun methode aan het uitvinden. Zoals VLM grondbeleid doet voor open ruimte gebied, is er een facilitator nodig voor de bebouwde zone. Moeilijkheid: openbare aanbesteding. Veel belangrijker om eisen en regelgeving goed te krijgen, dan facilitatie te verzorgen.
- Recapitulatie.
 - Renoveren is niet 'op kosten jagen', maar 'kosten uit de toekomst naar voor halen'.
 - Opleiding verschillende deskundigen moet omhoog. Nu adviseert een verwarmingsexpert soms dat een warmtepomp niet nodig is, terwijl dit wel het geval was. Mensen vertrouwen dan eerder lokale verwarmingsexpert dan de 'overheid'.
 - Collectieve projecten – hoe toch doordrukken inzake appartements- en wijkrenovatieprojecten. Als het niet met begeleiding werkt, dan met andere instrumenten? Er moet duidelijk gecommuniceerd worden dat er binnen 10 à 15 jaar een eis is.

- Er is geen succesverschil tussen individuele en collectieve aanpak; maatregelen zijn beduidend meer uitgebouwd voor private aanpak; er is bij collectieve aanpak geen koppeling met andere collectieve investeringen, zoals in Nederland; dus in feite hebben we collectieve aanpak nog niet uitgetoetst, maar wel collectieve steun van individuele renovaties.

7. Stefan Goemaere en Fien Houben - SAAMO

- Algemene inleiding bij de werking van SAAMO: Maatschappelijk opbouwwerk als een vorm van sociaal werk die met innovatief projectwerk en geëngageerd buurtwerk mensen samenbrengt om te werken aan concrete en duurzame oplossingen. Samen met mensen in een kwetsbare positie ontwikkelen de opbouwwerkers van SAAMO modellen, geven ze een aanzet voor verbeteringen in beleid en regelgeving en bouwen ze aan publieke bewustwording.
- Definitie van 'energie-armoede' (in overeenstemming laatste versie EU definitie)
- Eerste oorzaak: inkomen. Trek de inkomen en uitkeringen ten minste op tot de Europese armoedegrens. Straf 'samen huizen' niet af, accepteer in die situatie het behoud van individuele steunverlening.
- Absolute noodzaak tot sociale huisvesting: minimaal 14% op VL niveau en 20% in stedelijke context tegen 2035. Sociaal wonen is een sociaal rechtvaardige klimaatmaatregel.
- Van EPC naar een KEPC. Dit lijkt een betere aanpak. Woningen moeten klaar zijn voor fossielvrij; als het nu niet doorgevoerd wordt, zullen de armsten de laatste zijn in de rij en de meeste kosten moeten dragen. Gebiedspaspoort wel nodig. Gebruiksgebonden EPC: bij dele van mensen met lage inkomens is er nu onderverbruik.
- Subsidiëren naar voorfinancieren. Het is alleszins zo dat subsidies niet aankomen bij deze doelgroep. Breng MVL-rentevoet naar 0% voor doelgroep 4 en 5.
- Bulletfinanciering: enkel terugbetaling bij vervreemding van de woning (= systeem Gent).
- Vraag over potentieel voor leningen en 'zwarte lijst': is discussie consumentenkredieten. Vervolgens evenwel: die doelgroepen zouden beter onder sociale huisvesting vallen.
- Fiscale ondersteuning / taks-shift. Let wel op met mensen die geen alternatief hebben. Zie ook ETS2.
- Voorzichtig met 'sociaal tarief'.
- Oplossing voor kosten van het uitfasen van aardgasnet.
- Nood aan soort Marshall-plan, waarbij alle bevoegdheden en alle niveaus 'aan hetzelfde zeel trekken'.
- Collectieve oplossingen absoluut mogelijk, maar vraagt inzet van heel wat middelen.
- Vervoersarmoede: ook ETS2 materie.

- Monitoring: koppel rijksregisternummer aan energiecontract: zo kunnen mensen die recht hebben op sociaal tarief heel gemakkelijk geïdentificeerd kunnen worden. Kan ook data opleveren voor beleid. Gebeurt nu niet wegens privacy regelgeving.
- Energietarief: zorg ervoor dat een en ander betaalbaar is. Maak he sociaal tarief 'groen'. Fluvius belevt 80.000 gezinnen prepaid elektriciteit – daarvan is 0% groene stroom.
- Weinig hoop op impact van Sociaal Klimaatfonds.
- *One-stop-shop* moet een fysieke plek zijn. Armen zijn vaak niet zo technisch aangelegd voor internetgebruik.
- Ontzorging: zowel technisch als sociaal.
- Noodkoopfonds. Energiehuizen beter geplaatst dan OCMW's.
- Wat ontbreekt in de studienota: private huur.
 - Overheidssteun mag niet leiden tot winst voor verhuurder, i.e. hogere huurprijs.
 - Werken waarbij huurder niet moet verhuizen.
 - Verplicht conformiteitsattest voor huurwoningen.
 - Maak bevriezing van huurprijzen structureel.
 - Maak meer steun mogelijk voor verhuurders.

Han Vandevyvere EnergyVille: bij *leverage-points*-benadering: risico dat je er de systeemfouten niet uithaalt; feit dat er een te laag percentage aan sociale woningen is, en dat men het budget hiertoe niet op krijgt, wijst op een systeemfout. Zie CLIMACT: *sale-and-lease-back*; *community-land-trust*-systeem.

8. Joachim Declerck - Architecture Workroom Brussels en architect

- Informatie gebaseerd op:
 - <https://www.architectureworkroom.eu/nl/projects/5633/operatie-energiewijken-een-kleine-expo-en-programma-voor-een-grote-verbouwing>
- Drie stappen: (1) kijkrichting: de gewenste transformatie naar *enabling environment*, (2) reflectienota als aanzet voor programmatische en gebiedsgerichte aanpak en (3) bouwstenen voor een wijk.
- *Enabling environment*
 - Hoe we omgaan met de EPBD kan systeemfout nog verergeren of oplossen. Individuele benadering heeft ten andere het beoogde tempo niet gehaald. Kijk je naar uitstoot op individueel niveau, of op overzichts niveau (bv. stadsniveau).
 - Bijdrage vanuit de inzichten en ervaringen uit de praktijk die wij als non-profit, onafhankelijk innovatiehuis voor transformatie begeleiden of trekken: Living Lab Muide Meulestede Fossielvrij, het 100 Wijken Platform (een leer- en ontwikkelplatform dat een twaalfstal pionierende lokale besturen ondersteunt bij de energie- en klimaattransitie van onze bestaande buurten), evaluatie collectieve renovatie appartementsgebouwen Antwerpen, Europees innovatieproject *Positive Energy Districts*,

- Steden lopen vast omdat ze voor de éne kwestie naar de burger moeten, en vervolgens voor de andere kwestie enz. omdat elk van deze kwesties zich situeert op een mengeling van het private en het publieke, en omdat het gaat om een transitie, dus niet zomaar een fix.
- Bij de omzetting van de EU-wetgeving: grote angst voor een studieuze werkwijze, top-down, wat ertoe zou kunnen leiden dat de wetgeving op papier 'gelijk heeft', zonder gelijk te halen op het terrein. Nood aan praktische, uitvoeringsgerichte kaders: optuigen vanuit lopende en nieuwe pioniersprojecten (*learning-by-doing*).
- De geïntegreerde en collectieve aanpak is geen kwestie van ideologie, terwijl die wel vaak zo weg wordt gezet. Het is een kwestie van pragmatiek, efficiëntie en inclusie: de heraanleg van de ondergrond en bovengrond in een straat doe je niet drie keer (riool, warmtesystemen, vergroening/klimaatadaptatie), maar wel één keer; niet alle woningen hebben plaats voor zonnepanelen en/of een warmtepomp. De geïntegreerde en collectieve oplossingen vragen om een kader dat faciliterend in plaats van blokkerend, zoals nu.
- Rond die geïntegreerde aanpak groeit de praktijkgemeenschap: lokale overheden, bedrijven, burgerinitiatieven, nutsmaatschappijen, wetenschap, ... De grote uitdaging voor de pioniers is dat er geen gericht steunmechanisme hiervoor bestaat, waardoor zij een collage moeten maken uit het palet aan instrumenten dat er vandaag wel is om voortgang te maken: EU-projecten, LEKP, stadsvernieuwingsprojecten, call groene warmte, ... Dit trekt de capaciteit weg van de uitvoering naar het schrijven van project-aanvragen.
- Vijf domeinen: (1) technologisch, (2) juridisch, (3) beleid, (4) financieel en (5) sociaal ... een doorbraak is maar mogelijk als je op de vijf fronten beslissende vooruitgang boekt. De meest energie-efficiënte en kostenefficiënte systemen vereisen een koppeling met andere maatregelen in dezelfde buurt.
- De centrale vraag bij een *implementation gap* is: wie is er aan zet 'in het midden'? Structureel moet men denken níét vanuit de eigen bevoegdheid, maar vanuit het centraal liggende probleem.
- Op basis van onderzoek en experimenten in Europese steden een *toolkit* gemaakt om een stappenplan voor de wijktransitie te co-creëren met diverse beleidsdomeinen, burgerinitiatieven, grote warmte-vragers/afnemers, ontwikkelaars, ... Link: <https://energy-cities.eu/project/cities4peds-toolbox/>
- Reflectienota.
 - De essentie en grote kwaliteit is dat er een aanzet inzit voor een programmatische en gebiedsgerichte aanpak.
 - Het is inefficiënt, duur en vaak onmogelijk om de diverse doelstellingen op het vlak van mobiliteit, fossielvrije warmte en waterbeheer apart te realiseren.
 - Als we de Oogstnota van het 100 Wijken Platform (praktijkgebaseerde vragen en aanbevelingen vanuit pioniersprojecten in Vlaamse gemeenten en steden) naast de reflectienota leggen, dan zien we belangrijke gelijkenissen: fossiel- of

schoorsteenvrij als (extra) doel naar voor trekken (1), regierol lokale besturen (2), denken op gebouw- en gebiedsniveau (3), ... Ook enige verschilpunten: Criteria definiëren om gebieden aan te duiden waar collectieve oplossingen mogelijk zijn (1) Planningslogica werkt niet in VL, wel projectlogica (2) Gebiedsaanpak wordt wel benoemd, maar niet echt aangepakt (3).

- Op dit moment heeft Vlaanderen weliswaar regelgeving en stimuli, gericht op de lokale actor; maar “Vlaanderen heeft geen eigen mening, en dat is eigenlijk een probleem”.
- Gent en Antwerpen hebben elk een totaal andere invulling gegeven wat betreft hun kaart warmtezoning, vanuit een andere benadering. Dat toont aan dat VL een kader moet hebben.
- Wijkaanpak kan maar lukken als er gesproken wordt tegelijk vanuit ‘energietransitie’, ‘mobiliteitstransitie’ en ‘adaptatietransitie’: de winsten van de integrale aanpak worden niet geplukt, de blokkades van de niet-integratie worden wel geactiveerd.

- Operationele schaal van de wijk

- We staan op het punt om de geïntegreerde wijkaanpak wél te testen, ofwel het bij een belofte te laten.
- Omdat de gebiedsaanpak voor de energietransitie een koppeling van publieke, private en civiele actie en instrumenten vergt, hebben we de oefening gedaan om een eerste draft te formuleren van een systeemaanpak. Onder de titel Operatie Energiewijken formuleren we een samenhangende raamwerk met zeven actie-fronten. Zo kunnen we van een huis-per-huis energietransitie naar een gebiedsaanpak. Overstap naar 7 actievelden: (1) verplichte co-design per wijk; (2) mede-eigenaarschap, (3) collectief renovatieprogramma, (4) collectieve energieprojecten, (5) publiek-private co-operaties (een veld van ondernemen), (6) de gebouwperformantie herdenken en (7) een faciliterende omgeving, waarbij steden de regierol krijgen.

! Aandachtspunt: andere bouwcultuur in VL en NL; resp. katholieke vs. Protestantse basis.