


Beleidsaanbevelingen aan het kabinet van de
Vlaamse Viceminister-president en minister van
Wonen, Energie en Klimaat Melissa Depraetere

10 VERBETERPUNTEN TOT VERSNELLING EN OPSCHALING VAN
RENOVATIE VAN APPARTEMENTSGEBOUWEN



Johan Vanden Driessche - Embuild Vlaanderen

31/01/2025

| | |
|---|--|
|  | <p><i>This project has received funding from the European Union's Programme for Environment and Climate Action (LIFE) MGA — Multi & Mono, under grant agreement No. 101076316.</i></p> <p><i>Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.</i></p> |
|---|--|

| | |
|--|--------------------|
| Grant Agreement No. | 101076316 |
| Start date of Project | 1 October 2022 |
| Duration of the Project | 48 months |
| Deliverable Number | D3 |
| Deliverable Leader | Embuild Vlaanderen |
| Dissemination Level (PU, SEN, CI) | PU |

| | |
|-----------------|------------|
| Status | Final |
| Version | V 1.0_ NL |
| Submission Date | 31/01/2025 |

Authors, Co-authors and contributors

| Author | Organization | E-mail |
|------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Johan Vanden Driessche | Embuild Vlaanderen | Johan.vandendriessche@embuild.be |
| Annick Vanhove | Stad Mechelen | annick.vanhove@mechelen.be |
| Claire Verberck | Stad Antwerpen | Claire.Verberck@antwerpen.be |
| Kim Vandecaveye | Energiehuis Stad Oostende | Kim.Vandecaveye@oostende.be |

Quality Control

| Author | Name | Date |
|--------------------|-------------------|------------|
| Embuild Vlaanderen | Caroline Deiteren | 31/01/2025 |



Inhoud

| | |
|---|----|
| Wat is Condoreno | 3 |
| 1. Label bij EPC gemene delen | 4 |
| 2. Minimale dakisolatienorm drempel voor dakisolatie appartementsgebouwen | 4 |
| 3. Ondersteuning werking energiehuizen | 5 |
| 4. Consistentie van het premiebeleid | 7 |
| 5. Nood aan premies op maat van appartementsgebouwen | 7 |
| 6. Subsidie Renovatiemasterplan voor middelgrote appartementen (<15 app)..... | 11 |
| 7. Mijn VerbouwLening voor VME's..... | 12 |
| 8. Alternatieve financiering..... | 15 |
| 9. Mijn Verbouwbegeleiding en coaching van het renovatieproces | 16 |
| 10. Het ontbreken van data over appartementsgebouwen..... | 17 |
| Bijlage: | 18 |

Wat is Condoreno

Integrale Renovatie van appartementsgebouwen

Condoreno is een Life EU project waarin we met 10 partners op zoek gaan naar werkbare bedrijfsmodellen om appartementsgebouwen op integrale wijze te renoveren.

Langs Vlaamse kant werken naast Embuild Vlaanderen de energiehuisen van drie partnersteden mee, Antwerpen, Mechelen en Oostende.

Het project duurt vier jaar en binnen die tijd worden er in Vlaanderen 80 gebouwen en hun VME's benaderd en op weg geholpen om de renovatie van hun gebouw aan te pakken.

Het project loopt vanaf oktober 2022 en ondertussen zijn we al verschillende drempels en struikelblokken voor een integrale renovatie van appartementsgebouwen tegengekomen. Die lijsten we hier graag op met als doel er samen met de nieuwe Vlaamse regering een oplossing voor te vinden.



Project Antwerpen

1. Label bij EPC gemene delen

Context

De energieprestatieregelgeving is op dit moment vooral uitgewerkt op maat van woningen. In haar huidige vorm schiet ze te kort voor appartementsgebouwen. Zo is er momenteel geen energielabel voor de gemene delen van een appartementsgebouw, (zijnde de volledige bouwschil, de gemeenschappelijke ruimtes en eventueel collectieve technieken, afhankelijk van het gebouw) terwijl net de gebouwschil heel bepalend kan zijn voor het energieprestatielabel van de appartementen die zich aan de rand van het gebouw bevinden (onder het dak, langs een blinde gevel, boven een kelder of garage).

Probleemstelling

Gezien werken aan de gemene delen met 2/3 van de mede-eigenaars gestemd moeten worden, kan zo'n effectief energieprestatielabel van de gebouwschil een hefboom zijn voor energetische renovaties van appartementsgebouwen. Tevens zou een kerngetal of energielabel een middel kunnen zijn om ook gebouwen objectief met elkaar te kunnen vergelijken. Én om de impact van energetische renovaties ook meetbaarder en inzichtelijker te maken.

Oplossing

VEKA onderzoekt momenteel hoe het EPC van de gemene delen ook voorzien kan worden van een effectief energieprestatielabel, in plaats van enkel een kleurindicatie per onderdeel.

Het is zinvol om de isolatiegraad van de bouwschil te visualiseren in een kengetal (gemiddelde isolatiewaarde). Als er collectieve technische installaties in gebruik zijn kan ook hier een waardeschaal aan gegeven worden, afhankelijk van het rendement en het aandeel hernieuwbare energie.

2. Minimale dakisolatienorm drempel voor dakisolatie appartementsgebouwen

Context

Op 1 januari 2015 is de dakisolatienorm in werking getreden. De norm bepaalt dat alle woningen, appartementen en studio's in Vlaanderen over de nodige dakisolatie moeten beschikken. Als minimumnorm geldt een R-waarde dakisolatie van 0,75m² K/W. Het ontbreken van dakisolatie wordt als een gebrek gequoteerd op het technisch verslag bij een conformiteitsonderzoek en kan (mee) leiden tot een ongeschiktverklaring.

Probleemstelling

De minimumnorm voor dakisolatie ligt zeer laag in vergelijking met de gewenste isolatienorm voor 2050. Appartementen onder het dak behalen met de minimale dakisolatienorm zelden hun vereiste EPC-score. Anderzijds krijgen zij andere mede-eigenaars moeilijk mee in een dakrenovatie, vermits de minimumnorm uit de Codex Wonen behaald wordt. Bij appartementsgebouwen wordt het ontbreken van (voldoende) dakisolatie beoordeeld op het niveau van de wooneenheid en niet (meer) op het niveau van het gebouw. Het ontbreken van dakisolatie resulteert enkel in een gebrek voor de appartementen die zich op de kritieke plekken in het gebouw bevinden, niet voor alle tussenliggende appartementen.

De combinatie van de wettelijke 2/3e stemmeerderheid in een VME met de huidige, zeer lage dakisolatienorm hypothekeert beslissingen over een diepgaande energetische dakrenovatie van appartementsgebouwen.

Oplossing

De minimale dakisolatienorm moet aangepast worden aan de minimumvereisten voor het EPC residentieel zodat oudere appartementsgebouwen verplicht worden om hun daken te isoleren. En het ontbreken van voldoende dakisolatie moet opnieuw een effect hebben op de energiescore van alle appartementen in een gebouw.

3. Ondersteuning werking energiehuizen

Context

Historisch gezien concentreert het aanbod van de Vlaamse energiehuizen zich voornamelijk op eerstelijnsinformatie, renovatieadvies- en begeleiding en renovatiecoaching van woningen. Ook de financiële ondersteuning die de energiehuizen bieden – ondersteuning m.b.v. Mijn VerbouwLening en – Premie – is voornamelijk gericht op woningeigenaren. Binnen enkele Europese projecten ontwikkelden Ecohuis Antwerpen, De Energiecentrale Gent en Dubolimburg een dienstverlening voor mede-eigenaars van appartementsgebouwen. Daarin werden ze de voorbije gevolgd door enkele centrumsteden, o.a. Mechelen, Oostende, Leuven, Turnhout,... Een aanbod voor appartementen is onbestaande of nog zeer pril bij de energiehuizen in de meer landelijke regio's. Dit is niet verrassend. Appartementen maken 74% uit van de wooneenheden in de Vlaamse centrumsteden, terwijl ze slechts 45% uitmaken van het woningbestand in randgemeenten en landelijke gemeenten. Appartementen in de centrumsteden zijn doorgaans ook ouder dan die in de landelijke gebieden.

Probleemstelling 1: Het aandeel appartementen in het woningbestand wordt niet meegenomen als indicator voor de berekening van de basisfinanciering van de energiehuizen.

De energiehuisen die informatie en renovatiebegeleiding aanbieden voor gemene delen van appartementsgebouwen getuigen allemaal over een arbeidsintensieve dienstverlening owv de trage en complexe besluitvorming binnen de VME's en de onvoldoende afstemming van het Vlaamse premie- en leningenbeleid op de grote diversiteit binnen het appartementenbestand (van zeer kleine tot zeer grote gebouwen). Ze uitten meermaals hun bekommernis dat als de Europese funding wegvalt, de dienstverlening aan appartementen ook (deels) zal verdwijnen omdat de huidige basisfinanciering de werking niet kan opvangen.

Oplossing

Naast het aantal inwoners en het aantal gemeenten in het werkingsgebied, wordt ook het aandeel appartementsgebouwen in het woningbestand mee opgenomen als bepalende factor voor de berekening van de basisfinanciering.

Probleemstelling 2: Nog geen ondersteunende online tools voor dienstverlening aan appartementen

De voorbije jaren heeft VEKA werkt gemaakt van diverse online tools die de werking van de energiehuisen ondersteunen. Het Mijn VerbouwLoket, de premiesimulator, het Galop-systeem voor de leningaansvragen,... De meeste van deze online tools zijn ontworpen met de renovaterealiteit van woningen voor ogen. Ze werken echter niet of niet optimaal voor appartementsgebouwen. Om aan mede-eigenaars van appartementen eenzelfde service te kunnen bieden die ook aan woningeigenaars gegeven wordt, hebben de diverse energiehuisen zelf ondersteunende tools ontwikkeld, veelal in excel. Diverse energiehuisen ontwikkelden zelf werkbladen om de basispremie en aanvullende Mijn VerbouwPremie te berekenen voor VME's en mede-eigenaars. Stad Antwerpen ontwikkelde een werkblad waarin een financiële matrix gemaakt kan worden voor de financiering van werken aan de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Dubolimborg werkte een werkblad uit waarmee een meerjarenonderhoudsplan kan gesimuleerd worden. De energiehuisen die Mijn VerbouwLeningen aan VME's verstrekken hebben zelf een online interesseformulier op hun websites gezet om de aanmeldingen makkelijker te capteren.

Oplossing

We pleiten ervoor dat VEKA in deze nieuwe legislatuur eerst middelen aanwendt om de ondersteunende tools voor appartementen aan te maken, alvorens nieuwe tools voor woningen te ontwikkelen. Anders blijven mede-eigenaars tweederangsburgers die onvoldoende ondersteuning van de Vlaamse overheid krijgen. Concreet vragen we dat VEKA op korte termijn online tools ontwikkelt die de energiehuisen in Vlaanderen ondersteunen bij hun dienstverlening aan appartementsgebouwen, bijvoorbeeld:

- Simulator aanvullende premies (cfr excel Mechelen en andere EH)
- Financieringstool Antwerpen valideren (financieringspuzzel RMP)
- Online aanvraagformulier Mijn Verbouwen voor VME's (in Galop)

4. Consistentie van het premiebeleid

Context

Planning en uitvoering van renovatiewerken aan appartementsgebouwen neemt owv de complexiteit van de werken en het besluitvormingsproces meer tijd in beslag dan bij ééngezinswoningen. Vaak zijn premies die beschikbaar waren ten tijde van de beslissing over de werken, mogelijk al niet meer bestaande bij de uitvoering ervan.

Probleemstelling

Op dit moment kunnen de Energiehuizen niet in eer en geweten de Vlaamse Mijn VerbouwPremies in rekening brengen wanneer ze voor VME's een financieel plan voor de appartementsrenovatie opmaken. De energiehuizen kunnen immers niet garanderen dat deze premies na uitvoering van de werken nog beschikbaar zijn. De premies verliezen hierdoor hun kracht als hefboom voor het Vlaams beleid.

Oplossing

Voor mede-eigenaars van appartementen moeten premies kunnen gereserveerd (vastgeklikt) worden op het moment dat de VME beslist de werken uit te voeren / een offerte voor renovatiewerken ondertekend hebben. Zo weten de mede-eigenaars waartoe ze zich financieel engageren. Dit is zeker voor de mede-eigenaars uit de lagere inkomenscategorieën belangrijk.

5. Nood aan premies op maat van appartementsgebouwen

Context

De huidige Vlaamse MijnVerbouwPremie loopt bij toepassing op appartementen mank om verschillende redenen. Dit instrument is gebaseerd op een standaard renovatieaanpak van een woning. Maar een appartementsgebouw heeft bij renovatie vaak andere noden dan een woning. Daardoor blijven mede-eigenaars van appartementsgebouwen (en ook de syndici die hun gebouwen beheren) in de kou staan.

Onderstaande olijsting van probleemsituaties is niet exhaustief.

Probleemstelling 1: Werken en voorzieningen eigen aan renovatie van appartementsgebouwen worden niet (volledig) meegenomen

Werken (of voorzieningen) die typisch zijn voor renovatie van appartementsgebouwen, zijn niet systematisch mee opgenomen in de lijst van werken waarvoor geleend kan worden en/of waarvoor premies kunnen bekomen worden. De voorbije jaren heeft VEKA casegewijs wel bepaalde werken toegestaan. Maar een formele uitbreiding van de lijst van werken die aanmerking komen voor de MVL en de MVP zou de rechtszekerheid voor de VME's vergroten.

Oplossing:

In bijlage nemen we een oplijsting op van de bijkomende werken die in aanmerking zouden moeten genomen worden voor de MVL en MVP om deze Vlaamse beleidsinstrumenten beter af te stemmen op de renovatierealiteit van appartementsgebouwen. Deze lijst is opgebouwd door de energiehuizen die al enkele jaren VME's begeleiden bij de renovatie van hun appartementsgebouw (o.a. Energiecentrale Gent, Energiehuis stad Antwerpen, Dubolimburg, Energiepunt en stad Mechelen, Energiehuis Oostende,...).

Probleemstelling 2: Rechtsonzekerheid door verschillende premieberekening door dossierbehandelaars

Sinds het najaar 2024 worden de aanvullende Mijn VerbouwPremies goedgekeurd. We merken dat de premieberekening soms per gebouw verschilt. Sommige dossierbehandelaars kijken strikt enkel naar het persoonlijk aandeel van het appartement, terwijl andere dossierbehandelaars alle quotiteiten van een mede-eigenaar in rekening brengen. Het komt zelfs voor dat binnen een gebouw de twee verschillende berekeningswijzen gebruikt worden. Uiteraard geeft dat spanningen in het gebouw.

Oplossing:

De dossierbehandelaars houden rekening met de quotiteiten én de verdeelsleutel die gebruikt werd om de kosten door te rekenen aan de mede-eigenaars. Deze zijn te vinden in de basisakte. Wanneer de basisakte stelt dat alle quotiteiten (appartementen, kelders, garageboxen, autostaanplaatsen,...) moeten bijdragen in de kosten van een renovatie, dan moet de dossierbehandelaar ook de quotiteiten van al deze gebouwonderdelen meenemen in de premieberekening. Doet Vlaanderen dat niet, dan realiseert het een besparingsoperatie op kap van de appartementsgebouwen. We vermoeden niet dat dit de bedoeling is. Bij werken aan woningen worden de premiebedragen ook niet verminderd wanneer er zich een kelder of garage in de woning bevindt.

Probleemstelling 3: Geen online premie-simulator voor renovatie van appartementsgebouwen

Er bestaat een premie-simulator voor renovatie van woningen en individuele appartementen, maar niet voor renovatie van gemene delen van appartementsgebouwen. Daardoor hebben mede-eigenaars geen idee van de hoogte van de premie waar ze recht op hebben.

Oplossing

Om mede-eigenaars toch een indicatie te kunnen geven van de premiebedragen waarop ze recht hebben als ze energetisch renoveren, hebben enkele energiehuizen – waaronder deze van de steden Antwerpen en Mechelen – dan maar zelf een excel-werkblad uitgewerkt. Hiermee kunnen ze zowel de basispremie voor de VME's simuleren als de aanvullende MVP die aangevraagd kan worden door eigenaar-bewoners uit de laagste of middelste inkomenscategorie of door eigenaar-verhuurders die sociaal verhuren via een woonmaatschappij. Beide energiehuizen hebben deze werkbladen ter beschikking gesteld van andere energiehuizen die daarom vroegen. Maar mede-eigenaars kunnen zeker niet in alle energiehuizen terecht voor een simulatie van hun basispremie en aanvullende premies.

Het zou goed zijn dat VEKA ofwel deze excel-werkbladen valideert en verspreidt onder alle energiehuizen. Zo krijgen mede-eigenaars van appartementen – ongeacht waar ze wonen – eenzelfde dienstverlening. Nog beter zou zijn dat VEKA investeert in een online premie-simulator voor de basispremie en de aanvullende premie. Deze premiesimulator kan door de energiehuizen en door de syndici of RME's gebruikt worden om de premies voor een specifieke renovatie te simuleren.

Probleemstelling 4: Premiebeleid niet afgestemd op gefaseerde renovatieaanpak

Bij grote appartementsgebouwen kiezen VME's owv de betaalbaarheid in vele gevallen voor een gefaseerde aanpak, zeker bij omvangrijke of kostelijke renovatiewerken aan het gebouw. Dit is het geval bijvoorbeeld bij gevelrenovatie, bij dakrenovatie van een gebouw met meerdere daken, bij schachtrenovatie van een groot gebouw met meerdere schachten,... Werken aan dezelfde categorieën worden omwille van de omvang en de kostprijs van de werken in tijd gespreid. (Ter info: voor dergelijke werken is het bedrag dat geleend kan worden via de Mijn VerbouwLening volstrekt ontoereikend.)

Door de huidige regel waarbij er maar één keer om de 5 jaar een premie aangevraagd mag worden voor dezelfde categorieën lopen VME's veel premies mis, want voor een tweede of derde fase van de werken in vijf jaar tijd, kunnen ze geen premies meer aanvragen.

Oplossing

Voorwaarde van 1 keer per vijf jaar per categorie premie ontvangen versoepelen voor appartementen.

Probleemstelling 5: Onderschatte kostprijs en dus te lage premies voor leidingrenovaties

Grotere, oudere appartementsgebouwen hebben vaak nood aan omvangrijke schachtrenovaties. De maximale toegelaten kostprijs voor deze werken is bij appartementsgebouwen vaak véél te laag in verhouding tot de reële kostprijs van de werken (vooral bij schachtrenovatie van hoogbouwappartementen).

Ook het feit dat elektriciteit en sanitair in een categorie gestoken wordt, is problematisch. Door de aard, de omvang en kostprijs van beide soorten werken zijn VME's geneigd / 'gedwongen' om de renovatiewerken in de categorie 'elektriciteit en sanitair' vaak op verschillende tijdstippen uitgevoerd. Door beide soorten werken in één categorie onder te brengen, kunnen VME's vaak maar voor een van beide soorten werken een premie aanvragen.

Oplossing

Voor appartementsgebouwen wordt de maximaal aanvaarde kostprijs voor de vernieuwing van sanitaire leidingen vermenigvuldigd met het aantal wooneenheden dat betrokken is bij de schachtrenovatie. Zo komt men tot een bedrag dat nauwer aansluit bij de reële kostprijs van deze werken. Daarnaast wordt voor appartementsgebouwen de categorie 'elektriciteit en sanitair' ont dubbelt tot twee aparte categorieën, met elk een eigen premiebedrag.

Probleemstelling 6: Basispremie voor VME's maar aanvraagbaar bij eindfactuur

Bij werken aan appartementsgebouwen komen we vaak tegen dat de meerderheid van de werken gebeurd zijn en er nog enkele kleinere afwerking moeten gebeuren. Dit zijn vaak niet-dringende werken die aannemers op de lange baan schuiven. Daardoor moet de VME vaak ook wachten op de eindfactuur van de werken. Met als gevolg dat de termijn tussen de eerste voorschotfactuur en de eindfactuur meer dan twee jaar bedraagt en de VME niet meer voor de volledige kostprijs van de werken de basispremie kan aanvragen. Mede-eigenaars worden daarbij ook een tweede keer getroffen, omdat zij een lagere aanvullende MVP zullen ontvangen, vermits de aanvullende premies berekend worden op basis van het aanvaarde factuurbedrag van de basispremie.

Oplissing

De oplossing voor dit probleem is tweeledig. Enerzijds moet voor werken aan appartementsgebouwen de termijn van twee jaar verlengd worden tot minimaal 3 jaar. Daarnaast moet het ook mogelijk zijn om een premie aan te vragen op basis van vorderingsstaten of voorschotfacturen. Zo vermijden we dat een laattijdige eindfactuur (van vaak maar enkele 1.000 euro's) maakt dat VME's basispremies mislopen voor het hoofdbedrag van de werken (dat vele malen groter is dan de eindfactuur).

Probleemstelling 7: Complexe realiteit van appartementsgebouwen niet te vatten in een éénvormig, rechtlijnig systeem

Het beheer van een VME is gebonden aan de bepalingen in de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Het spreekt voor zich dat dergelijke regels niet uniform zijn voor alle appartementsgebouwen. Toch probeert het huidig premiesysteem deze complexe realiteit te vatten in een eenvormig, rechtlijnig systeem.

Ook renovatiewerken binnen appartementsgebouwen zijn complexe projecten, zeker wanneer er gemene en privatieve elementen betrokken zijn (bv. bij gevelrenovatie, terrasrenovatie, leidingrenovaties,...) Om in aanmerking te komen voor een premie, moeten de offertes en facturen op een juiste manier opgesplitst zijn naar werken aan gemene en privatieve delen, terwijl in realiteit deze werken in één keer gebeuren en gefactureerd worden aan de VME en de VME intern de kosten verrekend over de mede-eigenaars. Mede-eigenaars lopen premies mis omdat hun realiteit niet te vatten is binnen een strak carcan van de premiebeoordeling. De voorbije maanden hebben we menige syndici en mede-eigenaars horen verzuchten: *"Vlaanderen wil precies niet dat er voor appartementsgebouwen premies aangevraagd worden."*

Oplissing

We pleiten voor de mogelijkheid om uitzonderingen aan te vragen op de algemene regel als een specifieke renovatiesituatie van een VME niet in het huidige systeem past. Uitgangspunt is wie gerenoveerd heeft volgens de regels van de kunst, kan een premie krijgen. Bij problemen met dossiers rond appartementsrenovatie, moet de Vlaamse overheid oplossingsgericht meedenken met syndici om de premies toegekend te krijgen. Dossier moeten beoordeeld worden vanuit de geest van de wet ipv volgens de letter van de wet. De overheid moet meer meebewegen met de realiteit van het gebouw ipv strikt de procedures te volgen. De CondoReno-partners willen samen met VEKA en andere energiehuizen werken

aan duidelijke richtlijnen, rekening houdend met de complexe realiteit van appartementsgebouwen: de vermenging werken aan gemene en private delen, andere inkomenscategorieën.

6. Subsidie Renovatiemasterplan voor middelgrote appartementen (<15 app)

Context

Kleine en middelgrote appartementsgebouwen (minder dan 15 wooneenheden) maken 95% uit van het totale Vlaamse appartementsgebouwenpatrimonium. Deze middelgrote appartementsgebouwen kampen vaak met dezelfde problematieken als een appartementsgebouw met 15 of meer wooneenheden:

- gevat door de Wet op Mede-Eigendom,
- moeizame besluitvorming ten gevolge van de VME-structuur,
- aanzienlijke onderhoudsachterstand,
- een ontoereikend reservefonds,
- een heterogene samenstelling van de eigenaarsgroep (mix aan generaties, financiële situaties, type eigenaar & split-incentive),
- etc.

Ook voor middelgrote appartementsgebouwen is de opmaak van een langetermijnvisie op hun gebouw – een renovatiemasterplan – nuttig en noodzakelijk om de energiedoelstellingen van 2050 te halen.

Probleem

Ook middelgrote appartementsgebouwen hebben nood aan financiële ondersteuning bij de opmaak van een renovatiemasterplan. Er is momenteel een subsidie voor het opstellen van een renovatiemasterplan voor appartementen van 15 jaar oud en minstens 15 wooneenheden. Dit moet verdergezet worden en wordt bij voorkeur uitgebreid naar middelgrote appartementsgebouwen. Bovendien zal de kostprijs voor de opmaak van een renovatiemasterplan voor een kleine VME zwaarder doorwegen per mede-eigenaar, dan bij een grote VME; m.a.w. de kostprijs in €/wooneenheid ligt hoger bij een kleine VME.

Oplossing

Subsidie voor opmaak renovatiemasterplan uitbreiden naar middelgrote gebouwen (tussen 7 en 15 wooneenheden). Eventueel werken aan een 'RMP light'-versie voor middelgrote gebouwen.

De partners van het CondoReno project zullen samen met belanghebbende partijen (o.a. BCCA, studie bureaus, syndici,...) een oefening maken om dergelijke light-versie van een RMP op te maken.

7. Mijn VerbouwLening voor VME's

Context

Een VME die een Mijn VerbouwLening voor VME's afsluit, kan € 60.000 + € 25.000 per wooneenheid die deelneemt aan de lening, lenen voor werken aan de gemeenschappelijke delen.

Probleemstelling 1: Te lage leenbedragen per wooneenheid

Vooraf het bedrag per wooneenheid is onvoldoende voor een energetische renovatie van een appartementsgebouw waarbij meerdere categorieën en werken betrokken zijn. Daardoor moeten VME's vaak een mix van financieringsbronnen aanspreken om de werken gefinancierd te krijgen. Financieringsbronnen zijn onder meer: Mijn VerbouwLening voor VME, een banklening voor de VME, een persoonlijke Mijn VerbouwLening, reservefondsen, eigen spaargelden van mede-eigenaars,... De mix van meerdere leningen maakt de opvolging ervan door de syndici ook moeilijker en tijdrovender (o.a. de afbetalingen van 2 leningen op te volgen ipv 1 lening).

Oplossing

Om integrale renovatie richting label A te stimuleren moeten nog extra maatregelen genomen worden. Allereerst dienen de bedragen voor de VME en per wooneenheid minimaal behouden te blijven op het huidige niveau, en niet zoals gepland te verlagen. Beter zou zijn dat de bedragen per wooneenheid substantieel verhoogd worden en eventueel zelfs gedifferentieerd naargelang de typologie van het appartementsgebouw en/of de specifieke situatie van de technische installaties (bv. collectieve verwarming en sanitair warm water / collectieve V en individueel SWW / individuele V en SWW).

Binnen het EUCF-project (2021-2022) heeft stad Mechelen voor vier types van appartementsgebouwen de gemiddelde kostprijs laten berekenen voor vier energetische renovatiemaatregelen. Deze kostprijs geeft aan dat enkel voor de zeer grote gebouwen (typologie 1 = +50 wooneenheden) het ontleenbare bedrag van Mijn VerbouwLening per wooneenheid (25.000 euro) in de buurt komt van de gemiddelde kostprijs van 4 energetische renovatiewerken. Voor alle andere typologieën is de gemiddelde kostprijs van de energiemaatregelen meer dan dubbel tot driedubbel zo hoog. De rode cijfers in onderstaande tabel geven per typologie aan welke werken de duurste werken zijn in het geheel.



Typologie 1: Grote appartementsgebouwen (50+ app)
(N = 25 gebouwen / 2270 appartementen)



Typologie 3: Middelgrote laagbouw appartementsgebouwen (8-50 app) (N = 280 gebouwen / 3843 appartementen)



Typologie 2: Middelgrote hoogbouw appartementsgebouwen (8-50 app) (N = 112 gebouwen / 1808 appartementen)



Typologie 4: Kleine appartementsgebouwen (tot 7 app) (N = 991 gebouwen / 3476 appartementen)



| | Typologie 1 Zeer groot gebouw (50 app of meer) | Typologie Middelgroot hoogbouw (8-50 ap) | Typologie 3 Middelgroot Laagbouw (8-50 app) | Typologie 4 Klein gebouw (7 app of minder) |
|--|---|---|--|---|
| Totale investering (gemiddeld per type) | € 4.000.000 | € 1.250.000 | € 900.000 | € 210.000 |
| Gemiddelde investering per app | 43.000 euro | 77.000 euro | 64.000 euro | 60.000 euro |
| Aandeel dak | 8% | 7% | 25% | 29% |
| Aandeel gevel | 42% | 49% | 16% | 12% |
| Aandeel technische Installaties | 16% | 23% | 26% | 40% |
| Aandeel schrijnwerk en beglazing | 27% | 24% | 33% | 19% |

Zeker voor typologie 2 en 3 zou het te ontlene bedrag bij Mijn VerbouwLening eerder in de richting van de 60.000 euro per wooneenheid gegaan moeten worden (en dan 25.000 euro per wooneenheid voor de private delen).

Een andere optie bestaat eruit dat de Vlaamse overheid mogelijk maakt dat VME's via Mijn VerbouwLening voor VME's hogere bedragen kunnen lenen wanneer ze meerdere energetische werken uitwerken. Bijvoorbeeld 1 maatregel geeft 25.000 euro per wooneenheid / 2 energetische maatregelen geeft bijkomend X-bedrag bovenop de 25.000 euro / 3 energetische maatregelen geeft bijkomend Y-bedrag bovenop de 25.000 euro per wooneenheid). Op die manier staan de bedragen die ontleend kunnen worden, meer in verhouding tot de reële kostprijs van de renovatie van appartementsgebouwen.

Een kanttekening hierbij: voor een gevelrenovatie bij typologie 1 en 2 zal het bedrag van 1 energetisch werk absoluut niet volstaan om de kostprijs van de werken te dekken.

Tot slot, zoals aangekaart bij het onderdeel over het premiebeleid, pleiten we er nog eens voor dat de werken en voorzieningen die typisch zijn aan renovatie van appartementsgebouwen ook geleend kunnen worden via Mijn VerbouwenLening voor VME ené Mijn VerbouwenLening privé. (zie de lijst met de werken in bijlagen)

Probleemstelling 2: Stijgende kostprijs renovatiewerken bij hoge rente en langlopende leningen

Om integrale renovatiewerken aan een appartementsgebouw betaalbaar te houden voor de mede-eigenaars moeten VME's de looptijd van de leningen vaak op 25 jaar leggen. Het is immers de afbetalingscapaciteit van de mede-eigenaars met de minste mogelijkheden die bepalend zal zijn voor de looptijd van de lening. Een langere looptijd resulteert in een lager maandelijks afbetalingsbedrag en wordt dan ook verkozen als optie om alle mede-eigenaars mee aan boord te nemen.

Door de langere looptijd betaalt de VME ook meer interesten op de lening, waardoor de uiteindelijke kostprijs van de werken gevoelig stijgt. De bijkomende interestkost is soms dermate hoog dat VME's afzien van een integrale renovatie.

Oplossing

De meest ideale oplossing is dat de Vlaamse overheid renteloze Mijn VerbouwenLeningen verstrekt aan VME's. Een andere mogelijkheid zou kunnen zijn om de interestvoet van het krediet van een VME te baseren op het ambitieniveau van een VME (zie ook de regeling van het Nederlandse Warmtefonds). Zo zou de opmaak van een omvattend renovatiemasterplan voor het appartementsgebouw een gunstig effect kunnen hebben op de interestvoet, en kan een labelsprong (op gebouwlabelniveau) een verder cumulatief gunstig effect hebben op de interestvoet. Ook bij het uitvoeren van meerdere maatregelen in één renovatiebeweging zou een gunstigere interestvoet verleend kunnen worden.

Probleemstelling 3: Sociale verdringing door renovatiewerken

Zelfs al kunnen mede-eigenaars hun aandeel in de kostprijs van de werken ontlenen via een Mijn VerbouwenLening van de VME, dan is dit nog geen oplossing voor mede-eigenaars met beperkte financiële middelen. In vele appartementsgebouwen wonen mede-eigenaars die met hun laag inkomen onvoldoende financiële ruimte hebben om de werken aan hun gebouw te bekostigen.

We merken in de praktijk dat VME's werken uitstellen (waardoor de werken later nog duurder uitvallen). Of dat de mede-eigenaars van het gebouw de bijdrage van de mede-eigenaar die niet kan betalen verdelen over de rest van de mede-eigenaars om toch maar vooruit te kunnen. (M.a.w. solidariteit in het gebouw omdat de solidariteit met de samenleving niet goed geregeld is.) Ofwel de mede-eigenaar met onvoldoende financiële middelen om bij te dragen aan renovatie, gedwongen wordt om zijn appartement te verkopen. Zij komen dan veelal van de regen in de drop, want moeten een woning zoeken op de toch al krappe private huurmarkt. Dit fenomeen heeft ondertussen de term 'renoviction' gekregen (victims of renovation).

Oplossing

Op Vlaams niveau moet dringend bekeken worden hoe mede-eigenaars van appartementen bij renovatie van hun gebouw op eenzelfde financiële ondersteuning kunnen rekenen als noodkopers van woningen.

Eigenaars van woningen die onvoldoende middelen hebben om hun woning te renoveren kunnen via de OCMW's opgepikt worden via het Noodkoopfonds. De woning van dergelijke noodkopers wordt dan gerenoveerd en de eigenaars beginnen pas na x-aantal jaren de kosten van de renovatie terug te betalen. Voor mede-eigenaars van appartementen die hun aandeel in de noodzakelijke renovatiewerken van het appartementsgebouw niet kunnen betalen, dient een gelijkaardige oplossing uitgewerkt te worden.

8. Alternatieve financiering

Context

Voor financiering blijft de (dringende) nood om in te zetten op alternatieve financieringsvormen: publieke ESCO's, leningen op langere looptijd, bullet-renovatiekredieten voor lagere inkomenscategorie, ... Er moet ook meer ingezet worden op de opschaling van het financiële aanbod door privaat geld aan te trekken. Hierbij dient ook nagedacht te worden over hoe alternatieve woonvormen/ eigendomsstructuren een oplossing bieden.

Probleemstelling

Daarnaast moet de subsidiëring vanuit de Overheid herbekeken worden om het Mattheüs-effect te verminderen en het beperkt beschikbare budget gericht in te zetten. De huidige financiële instrumenten (premies en leningen) zijn sterk gericht op huiseigenaars met financiële draagkracht. Het instrument van de Mijn VerbouwLening mist momenteel omwille van de interestvoet zijn doel voor de laagste inkomenscategorieën. Voor deze inkomenscategorie is een renteloze lening opnieuw gewenst.

Een energiebeleid dat zich voldoende richt naar appartementsgebouwen is ook een sociaal beleid, gezien er in appartementsgebouwen een hoger aandeel bevindt van kwetsbare huishoudens (lagere aankooprij, hoger segment huurders, kleinere woningen dus ook groter aandeel alleenstaanden, ...)

Indien eigenaar-verhuurders geen inspanningen leveren om duurzame ingrepen uit te voeren op de huurwoning, moeten overheden in de mogelijkheid zijn om zelf actie te ondernemen, met garanties voor betaalbaarheid en woonzekerheid voor de huurders.

Oplossing

Mechelen heeft in het kader van EU City Facility alternatieve financiering onderzocht voor de renovatie van appartementsgebouwen[1]

Mechelen heeft in september 2024 het project REFINED ingediend bij het Europese LIFE PDA programma waarin niet alleen wordt ingezet op collectieve wijkrenovaties en appartementsgebouwenrenovaties maar ook op alternatieve financiering namelijk on-tax financiering van woningrenovaties en energieprestatiegaranties met derde partijfinanciering (ESCO) van appartementsgebouwenrenovaties. Dit project is einde januari 2025 goedgekeurd door Europa.

[1] Voor het rapport: zie https://klimaatneutraal.mechelen.be/wpm-1_11_contutti_et_al_2023_investeringsconcept_eucf

Condoreno onderzoekt in de behandelde cases of een DBFM of ESCO aanpak haalbaar lijkt.

9. Mijn Verbouwbegeleiding en coaching van het renovatieproces

Context

In 2025 start Vlaanderen met de Mijn Verbouwbegeleiding. Hierbij wordt een gesubsidieerde prestatiefinanciering ingevoerd voor renovatiecoaches. Met betrekking tot de Mijn VerbouwBegeleiding Renovatiemasterplan is het belangrijk om zekerheden voor de energiehuizen in te bouwen. Het voorzien van een prestatiefinanciering voor de renovatiecoaching van VME's, is voor de meeste energiehuizen een uitdaging.

Probleemstelling 1: wanneer is er sprake van een investeringsbeslissing?

Het definiëren van een 'investeringsbeslissing' is niet evident? Gaat het om de eerste beslissing om werken uit te voeren? Om de beslissing een architect aan te stellen om een omgevingsvergunning op te maken? Om het ondertekenen van de offerte van een aannemer? En is het investeren in onderhoudsachterstand ook een investeringsbeslissing? Of kijken we alleen naar beslissingen die betrekking hebben op energetische maatregelen.

Probleemstelling 2: de lange weg richting een investeringsbeslissing leidt tot een mismatch in de tijd tussen de uitvoering van prestaties en de vergoeding ervoor

De stap tussen een toelichting van het renovatiemasterplan aan de VME (i.e. de 'oplevering van een renovatiemasterplan') en het nemen van een investeringsbeslissing is er vaak eentje van lange adem vooraleer een VME tot het laatste toekomt. Het vormt een aanzienlijk risico dat VME's afhaken en bijgevolg geen investeringsbeslissing nemen; dit zonder dat een energiehuis of renovatiecoach dit in de hand heeft. De redenen van uitval kunnen divers zijn: e.g. de VME heeft nog geen financiële draagkracht en beslist om eerst te sparen, de VME haakt af omwille van te weinig draagvlak voor de werken, men stelt de werken uit door eerst nog bijkomende studies uit te voeren, etc.

Al deze zaken kunnen resulteren in een risico dat een energiehuis haar prestatiefinanciering niet/nooit kan opvragen, en bijgevolg al haar inspanningen in de afgelopen 8 tot 18 maanden onbezoldigd zullen zijn. Een basisfinanciering voor energiehuizen zal daarbij ontoereikend zijn gezien de lange doorlooptijd van het traject en men loopt een aanzienlijk risico op onderfinanciering ten gevolge van niet-claimbare prestatiefinanciering van de Mijn VerbouwBegeleiding Renovatiemasterplan. Het opleggen van een voorwaarde tot investeringsvoorstel die aanzienlijke onzekerheden behelst, leidt tot weinig motivatie bij energiehuizen om een sterke dienstverlening (verder) uit te bouwen.

Probleemstelling 3: de basisdienstverlening voor appartementen moet nog uitgebouwd worden in menig energiehuis

Het opzetten van een geïntegreerde dienstverlening voor appartementsgebouwen vraagt veel tijd en middelen, maar ook organisatorische capaciteit van een energiehuis. Er is geen basisfinanciering voorzien voor de uitbouw van deze nieuwe dienstverlening door de energiehuisen. Zie ook de vraag naar de wijze van financiering van de energiehuisen.

Oplossing

We raden sterk aan om de prestatiefinanciering voor een energiehuis te baseren op de oplevering van een renovatiemasterplan; dit plan krijgt VEKA normaliter ook te zien bij voltooiing van de opdracht – en kan dus zonder problemen gecontroleerd worden. Het nemen van een investeringsbeslissing als bijkomende voorwaarde om in aanmerking te komen voor de prestatiefinanciering is niet haalbaar voor een energiehuis om haar dienstverlening (i.c. renovatie coaching) op te bouwen.

10. Het ontbreken van data over appartementsgebouwen

Context

Meten is weten. En dat geldt ook voor appartementsgebouwen. Het is momenteel zeer lastig om een goed zicht te krijgen op de omvang en de problematieken die spelen bij renovatie van appartementsgebouwen, omdat er onvoldoende gedetailleerde data beschikbaar zijn over het gebouwenbestand. Denk aan data over type appartementen, typologieën, aantal VME's en niet-VME's bij appartementsgebouwen, aantal vrijwillige en professionele syndici, al dan niet aanleg van reservefondsen, enzovoort. Dit gebrek aan data laat zich ook voelen in een gebrekkige afstemming van het beleid op de realiteit van de appartementsgebouwen.

Probleem en oplossing

Om appartementen bij het uitwerken van nieuw beleid/aanbod/wetteksten meteen mee te nemen, raden we aan om meer cijfermateriaal te verzamelen rond deze appartementen. Zo kan beleid beter afgestemd worden op noden van appartementsgebouwen, hun mede-eigenaars en syndici.

Bijlage:

Mijn VerbouwLening en Mijn VerbouwPremie Uitbreiding lijst van werken die aanmerking komen, specifiek voor werken aan appartementsgebouwen

Mijn VerbouwLening en Mijn VerbouwPremie

Uitbreiding lijst van werken die aanmerking komen, specifiek voor werken aan appartementsgebouwen

De reglementering van de Mijn Verbouwenlening en Mijn VerbouwPremie zijn uitgewerkt met renovatiewerken aan woningen voor ogen. Bij renovatie van appartementsgebouwen komen vaak werken voor die samenhangen met de eigenheid van een appartementsgebouw. Deze werken staan momenteel niet mee in de lijst van werken waarvoor burgers kunnen lenen of premies kunnen krijgen.

Voor appartementsrenovatie is het belangrijk dat de basislijst van werken uitgebreid wordt.

Hieronder staat een lijst van veel voorkomende werken bij appartementsrenovatie. Deze lijst werd opgemaakt door De Energiecentrale Gent op basis van vragen van VME's over appartementsrenovatie. De lijst werd aangevuld door Ecohuis Antwerpen en Stad Mechelen (gele markeringen).

| | |
|---------------|---|
| Werf algemeen | Werfinrichting |
| | Inname openbaar domein |
| | Toilet / werkkeet |
| | Stelling (incl. afzeilen,...), steiger, traptoren, hefsteiger |
| | Vertikaal transport, kraan, lift |
| | Veiligheidsvoorzieningen |
| | Afschermen (bijv. ramen,...) |
| | Eindopkuis werf |
| Afbraakwerken | reinigen |

| | |
|--------------|---|
| Dakwerken | Dakisolatie en -renovatie |
| | Regenwaterafvoer/ dakgoten vernieuwen/ aanpassen |
| | Aanpassen schouwen |
| | Aanpassen / vernieuwen dakrand/kroonlijst |
| | aanpassing/vernieuwen slabben, aansluitingen |
| | ballastlaag wegnemen / vervangen |
| | Isolatie terras (dak onderliggend appt) |
| | vergroten dakoversteek (if gevelisolatie) |
| | alg. veiligheid dak |
| Zonnepanelen | Zonnepanelen |
| Ramen GD | Plaatsen ramen/beglazing |
| | Koepels |
| | Dakvlakramen |
| | Plaatsen deuren |
| | Zonnewering / screens tijdelijk wegnemen en/of plaatsen |
| | Raamdorpels tijdelijk wegnemen, afbreken/vervangen |
| | venstertabletten vernieuwen in appten |
| Gevelwerken | Spouwmuurisolatie |
| | Afbreken gevelafwerking |
| | Gevelisolatie en -renovatie |
| | nieuwe gevel, nieuwe dorpel, nieuwe slabben, |
| | Hydrofuge (water afstotend) |
| | Betonrot onderzoek / beton herstel / herstel wapening |
| | luifel inkom rooveren |
| | Muurdoorvoeren (ifv bijv rookafvoer,...) |
| | Plaatsen vliesgevels |
| | betonherstel |
| Terrassen | Terrassen inpakken ifv koudebrug |
| | Terrassen afzagen & vernieuwen |
| | Terrastegels tijdelijk wegnemen / vervangen |
| | nieuwe gietvloer terrassen |
| | Plaatsen blokken ifv balustrade |
| | Balustrade tijdelijk wegnemen en/of vervangen |
| | vergroten terrassen |
| Verwarming | Warmtepomp |
| | Stijgleidingen verwarming |

| | |
|--|---|
| | Warmtepompboiler |
| | Stijgleidingen water |
| | Circulatiepompen |
| | Pompen SWW |
| | Sturing & afstellen stooklijnen |
| | Gasdetectie |
| | Multi-energievaten |
| | Rookafvoeren aanpassen |
| leasing collectieve fossielvrije verwarmingssystemen | |
| | Ventilatiewarmtepomp |
| Ventilatie | Dakextractoren |
| | Doorvoer muren |
| Brandveiligheid | Brandkoepels / brandluiken tijdelijk wegnemen of vervangen |
| | Brandveilig maken stookplaats |
| | Rookdetectie |
| | Toebehoren laadinfrastructuur EV |
| | Brandveilig maken traphallen |
| | Brandladders/brandstrap vernieuwen |
| | Branddeuren gemeenschappelijk en individueel (gewoon, zelfsluitend,) |
| | Indiv. appartementen E60 Paneel |
| | Liften |
| | Brandwerende dichtingen |
| | Vernieuwen elektriciteit |
| | bovengrondsehydratant |
| technische ruimte | alg. veiligheid (brand, ventilatie, ...) |
| Asbest | Verwijderen asbest |
| Riolering in GD | Vernieuwen riolering |
| Studiekosten | Voorstudie, concept, LT-plan |
| | Opmeting, digitalisering |
| | Stabiliteitsstudie |
| | Netwerkstudie gr. PV-installaties |
| | Technische installaties |
| | Asbestonderzoek |
| | EPC, EPB |
| | Omgevingsvergunningaanvraag |
| | Uitvoeringsplannen en offertes |

| | |
|----------------------|---|
| | Projectopvolging, opleveringen |
| | AS-built en/of postinterventiedossier |
| | Veiligheidscoördinatie |
| Overige | Verzekering ABR |
| | Aansprakelijkheidsverzekering |
| | Plaatsbeschrijvingen |
| Keuringskosten | Controle gasketels na werken aan de schouw |
| Binnenrenovatie | Pleisterwerken |
| | Schilderwerken |
| Elektriciteitswerken | Aanpassingswerken elektriciteit |
| Schachtrenovatie | Totaalrenovatie van schachten (leidingen vernieuwen, wachtbuizen leggen, compartimentering brand,..) |
| Onvoorziene kosten | Onvoorziene kosten (% mee te lenen voor de onvoorziene kosten die sowieso opduiken tijdens de werken) |

Oplijsting d.d. 11/11/2024