

LIJST MET KNELPUNTEN, OPLOSSINGSPISTES EN -TRAJECTEN VOOR (ENERGIE)RENOVATIE

- update 2018-

Rooilijnendecreet en de toepassing ervan

Probleemstelling

14 cm buitenmuurisolatie (cf. Rooilijnendecreet) is onvoldoende voor bepaalde types en bepaalde niveaus van isolatie. Volgens het VEA zou een maximale afwijking van 26 cm meer aangewezen zijn.

Niet alle gemeenten passen de derogatiemogelijkheden van het Rooilijnendecreet systematisch toe wanneer mogelijk. Dit kan liggen aan onbekendheid met deze derogatiemogelijkheid of angst om het straatbeeld te veel te wijzigen ('verspringende rooilijn').

Oplossingspiste

Aanpassen Rooilijnendecreet (Decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen van 8 mei 2009), meer bepaald art. 16, 4^{de} lid:

Indien het aanbrengen van gevelisolatie, bedoeld in het eerste lid, 3°, de overschrijding betreft van een rooilijn gevormd door de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, dan kan, na gunstig advies van de wegbeheerder, gevelisolatie ook tot **26** centimeter toegestaan worden. In dat geval is, in afwijking van artikel 40 van het decreet van 18 december 1992 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1993, geen vergunning vereist voor het privaat gebruik van het openbaar domein.

De gemeenten werden reeds via de verschillende informatiekkanalen van het departement Ruimte Vlaanderen ingelicht van de mogelijkheid om een overschrijding van de rooilijn te vergunnen. Dit zal door Departement Omgeving worden gecontinueerd.

Gemeenten zijn vaak niet op de hoogte van alle consequenties van het decreet, bijvoorbeeld de eigendomssituatie van het overschreden domein (blijft eigendom van de gemeente), wat gebeurt na afbraak en heropbouw (in dat geval moet de woning aan de EPB isolatienormen voldoen en blijft de rooilijn van kracht), de mogelijkheid om enkel op hogere verdiepingen af te wijken (om het voetpad beschikbaar te houden), ... Een praktische brochure is hier aangewezen.

Het kan zinvol zijn ervoor te zorgen dat verschillende aanpalende woningen buitengevelmuurisolatie gelijktijdig aanbrengen, zodat de rooilijn egaal blijft verlopen. Hiervoor kunnen gemeenten een wijkaanpak (bv. via samenaankoop, premie, ...) uitwerken.

Verder oplossingstraject 2018-2019

Reeds gerealiseerd

Het VEA onderbouwde het voorstel voor een uitbreiding van het aantal centimeter tot 26 met een

technische nota en berekeningen, bezorgd op 16 maart 2016.

De aanpassing van het Rooilijnendecreet kan worden meegenomen in een decreetgevend proces.

Bij aanpassen rooilijnendecreet (isoleren tot 26cm) ligt het initiatiefrecht (plicht) bij MOW. Dit ligt gevoelig bij de gemeenten want deze zien hun rooilijn niet graag ingenomen.

Met het decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en Omgeving (zgn. Codextrein – inwerkingtreding 30.12.2017) werd artikel 4.4.1, §2 VCRO aangepast. Het aanbrengen van gevelisolatie aan de buitenzijde van een woning met een dikte van ten hoogste 26 centimeter wordt niet beschouwd als afwijkend van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

Daarnaast werd met de codextrein ook artikel 4.1.1, 12° VCRO aangepast om ervoor te zorgen dat ook zonevreemde woningen gevelisolatie tot 26cm kunnen aanbrengen. Om ook bijkomende dakisolatie toe te laten, wordt voorgesteld om het woord “gevelisolatie” te vervangen door “isolatie”. Dit zou via het verzameldecreet leefmilieu worden gelanceerd.

Te realiseren

Het rooilijnendecreet zelf werd nog niet aangepast en kan dus zoals gesteld worden meegenomen in een decreetgevend proces.

Verouderde plan- of verkavelingsvoorschriften hinderen energie-efficiënt (ver)bouwen

Probleemstelling

Sommige verouderde plan- of verkavelingsvoorschriften (bv. kroonlijsthoogte, nokhoogte, afwerking buitengevel, ...) verhinderen een kwaliteitsvolle uitvoering van isolatie- of renovatiewerken.

Oplossingspiste

Het departement Omgeving werkt aan voorstellen om het ruimtelijk rendement te verhogen. Met ruimtelijk rendement wordt bedoeld de mate waarin het ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijk gebruik. Dit betekent ook de mogelijkheid voorzien om verouderde, contraproductieve of te gedetailleerde planvoorschriften of verkavelingsvoorschriften uit te schakelen zonder een (tijdrovend) RUP te moeten opstellen, wat een aantal ruimtelijke knelpunten voor (energie)renovatie, zoals verouderde of niet- adequate bouwvoorschriften, oplost. Er wordt gewerkt op verschillende pistes.

Het departement Omgeving ontwikkelt een leidraad voor de gemeenten voor zorgvuldige ruimtegebruik. De leidraad heeft twee luiken: (i) de gebruikmaking van de instrumentenkoffer met extra aandacht voor de toepassing van bestaande instrumenten die vandaag nog weinig bekend zijn, en (ii) de toepassing van de verschillende vormen van zorgvuldig ruimtegebruik in projecten via een stappenplan met gebiedspecifieke afweging.

Verouderde of te gedetailleerde plan- en verkavelingsvoorschriften zullen makkelijker kunnen worden uitgeschakeld. Dit kan op verschillende manieren:

- Vooreerst kunnen bestaande oplossingen gepromoot worden: de opmaak van een thematisch RUP waarbij meerdere verouderde plannen ineens worden gewijzigd (bruikbaar voor gemeenten met een groter grondgebied) of de toepassing van art. 4.4.1, §3 Codex RO: bij gemeentelijke verordening vaststellen van niet met plannen strijdige handelingen (nuttig voor

bijv. het toelaten van nevenfuncties).

- In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vereenvoudigde procedure inschrijven om inrichtingsvoorschriften van plannen te wijzigen of op te heffen, zonder aan de bestemmingen te raken. Want de hinderende voorschriften hebben inderdaad heel vaak betrekking op afmetingen van gebouwen, bouwvrije stroken, bouwlagen, typologieën, ...
- Voor een nog te omschrijven categorie van projecten is de procedurele integratie van planwijziging en vergunning een interessant idee. Er wordt hier inspiratie gezocht bij de recente regelgeving rond complexe projecten.
- Komaf maken met verouderde voorschriften kan de mogelijkheden voor energieprestatie-verhogende werken vergroten (soms worden die werken verhinderd door bepalingen over bouwvolumes, afmetingen, ...).
- De promotie van de vernietigings- en opheffingsmogelijkheid door de gemeente: de Codex RO voorziet in artikel 4.6.6. deze actie, doch ze wordt zelden toegepast.
- Er zou een gesloten lijst kunnen komen met punten waarop een verkaveling snel zou kunnen worden gewijzigd.

Er wordt overwogen de 'beperkte afwijkmogelijkheden' in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening af te schaffen.

Het departement Omgeving werkt aan een kader om gewoonteregels 'verantwoord los te laten'. Departement Omgeving zal ervoor zorgen dat aanvragers en vergunningsverleners in de leidraad voor zorgvuldig ruimtegebruik beter begeleid worden in het verhogen van het ruimtelijk rendement in het vergunningstraject. Op basis van bestaande en fictieve voorbeelden worden aanknopingspunten gegeven om de motiveringen in de stedenbouwkundige vergunning voor dergelijke projecten voldoende rechtszeker te maken.

Lokale besturen kunnen meestal afwijking verlenen van verouderde verkavelingsvoorschriften. Gemeenten zijn niet steeds bekend met deze mogelijkheid of met mogelijke motiveringsgronden voor deze afwijkingen.

IOK werkte voorbeeldprofielen ('ITI') uit. Dergelijke voorbeelden zouden via de communicatiekanalen van Departement Omgeving (website, Atria, PO, Yammer of de Pinterestpagina) ter beschikking kunnen worden gesteld van lokale besturen.

Verder oplossingstraject 2018-2019

Reeds gerealiseerd

Op korte termijn kunnen de mogelijkheden voor afwijking van verkavelingsvoorschriften en mogelijke motiveringsgronden worden meegenomen via de communicatiekanalen van het departement Omgeving. Dit werd toegelicht in het voorjaar 2018 op de beleidsfora over de codexwijziging. Doelpubliek waren gemeenten en provincies.

Bij de meest recente wijziging van de VCRO werden enkele aanpassingen doorgevoerd:

- verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar vormen geen weigeringsgrond meer. De procedure voor het herzien of opheffen van oude verkavelingen wordt vereenvoudigd.
- soepelere voorschriften BPA en RUP's wijzigen of opheffen.
- Het voorzien van ruimtelijk rendement in de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO).

Renovatie, gekoppeld aan bijkomende woonruimte of -eenheden, wordt soms gehinderd door planvoorschriften

Probleemstelling

Het opsplitsen van bestaande woningen is een 'moment' waarop de woning kan worden gerenoveerd. Gemeenten staan in sommige gevallen weigerachtig tegenover opsplitsing omdat niet duurzaam doorgevoerde opsplitsingen vaak aanleiding geven tot te dichte bewoning, tot klachten m.b.t. burengerucht, ... Anderzijds kan opsplitsing, zeker wanneer deskundig doorgevoerd, een oplossing betekenen voor ongeschikte (te grote) woningen en het ruimtelijk rendement verhogen. Het koppelen van (energetische) renovatie-eisen aan de opsplitsing van een woning heeft zin:

- Opsplitsing vergt een stedenbouwkundige vergunning, zodat er een moment is om EPB-eisen op te leggen;
- Men garandeert een minimaal niveau van kwaliteit van de opgesplitste wooneenheid;
- De toestand na de opsplitsing (meerdere eigenaars/gebruikers) maakt (energetische) renovatie in de toekomst complexer (zie ook verder: versnipperde eigendomssituatie);
- Opsplitsing van wooneenheden creëert bijna steeds een meerwaarde, zodat de kosten voor (energetische) renovatiewerken kunnen worden gefinancierd;
- Indien de energetische renovatiewerken ook een akoestische isolatie met zich meebrengen, kunnen voorkomende klachten bij verdichting m.b.t. burengerucht preventief worden beperkt.

Oplossingspiste

Het departement Omgeving bekijkt of er voor grootschalige projecten (bv. renovatie van bouwblokken met wijzigingen van de eigendom situatie) kan worden gewerkt met verhandelbare ontwikkelingsrechten. De optie van een regionaal project met overdracht van ontwikkelingsrechten is voorzien in het voorontwerp van instrumentendecreet. Er wordt samen met de Vlaamse Landmaatschappij (die ervaring hebben met dergelijke instrumenten in het kader van het landinrichtingsbeleid) bekeken welke instrumenten uit het landinrichtingsbeleid hierbij van nut zouden kunnen zijn. Zo wordt herverkaveling met planologische ruil geoptimaliseerd in het instrumentendecreet. Er wordt ook bekeken hoe het instrumentarium van stedenbouwkundige lasten en voorwaarden meer kunnen worden gebruikt om het ruimtelijk rendement te verhogen. Ook dit wordt geoptimaliseerd in het instrumentendecreet.

Vanuit het ruimtelijk beleid worden diverse gemeenschappelijke initiatieven ondersteund. Hieromtrent staat een leidraad op website.ruimtelijkeordening.be. Vaak staan geen ruimtelijke regels de initiatieven in de weg.

Voor wat energieprestaties betreft zouden in de EPB-regelgeving minimale energienormen kunnen worden ingeschreven bij het opsplitsen van woningen. Het gaat hierbij om de energienormen voor renovaties (maximale U-waarden en minimale ventilatie-eisen). Deze kunnen worden gerealiseerd zonder grote renovatiewerken (indien deze niet voorzien zijn bij de opsplitsing). Het VEA bekijkt of het mogelijk is de EPB-verplichting voor grondige renovatie ook van toepassing te maken voor uitbreiding van het aantal wooneenheden. Deze normen zouden niet enkel in geval van opsplitsing, maar ook in geval van omvorming ten behoeve van collectieve bewoning ('co-housing') kunnen worden gehanteerd.

Verder oplossingstraject 2018-2019

Reeds gerealiseerd

Agentschap Wonen:

De projectoproep 'proefomgeving voor experimentele woonvormen' is intussen gelanceerd. Kenmerkend aan de proefomgeving is het 'regelluwe' kader waarin de woonvormen zich kunnen ontwikkelen. Bestaande regelgeving wordt voor een beperkte periode deels aan de kant geschoven om innovatie vrij baan te geven. De bedoeling is om expertise op te bouwen en te kijken of het opportuun is om de projecten uit te breiden over heel Vlaanderen. Om geselecteerd te kunnen worden als experimenteel woonvorm moet het project gericht zijn op de uitbouw van een model voor gemeenschappelijk wonen of een model voor erfpacht- en opstalconstructies waarbij de eigendom van de grond en de eigendom van de woning worden gescheiden. Bovendien moet het project voldoen aan een aantal voorwaarden. Het aantal deelnemers aan de proefomgeving is niet beperkt. Alleen door een talrijke deelname zijn immers goed onderbouwde en aan de praktijk afgetoetste conclusies mogelijk. De proefomgeving geeft geen onbeperkte ruimte om vrij te experimenteren. De geselecteerde projecten blijven gebonden aan de bestaande regelgeving, maar mogen wel afwijken van een aantal bepalingen van de Vlaamse Wooncode.

Info: <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/oproep-voor-experimentele-woonvormen>.

VEA:

Het toepassingsgebied van de EPB-regelgeving sluit aan op de wetgeving ruimtelijke ordening. Van zodra werken vergunnings- of meldingsplichtig zijn en de tussenkomst van een architect vereist is, is de EPB-regelgeving van toepassing.

Voor werken waarvoor de medewerking van een architect niet vereist is, geldt een vrijstelling van de EPB-eisen omdat de bouwheer niet wordt bijgestaan door een architect bij het maken van de juiste keuzes bij het energetisch verbeteren van de woning. In dat kader kreeg de architect in het Energiedecreet adviesplicht toegewezen. Het is niet de bedoeling om voor dergelijke beperkte werken de administratieve last te verhogen.

Als het opdelen van een woning in wooneenheden meldings- of vergunningsplichtig is en de tussenkomst van een architect vereist is, gelden EPB-eisen op de nieuwe of verbouwde delen. Volgens de website ruimtelijke ordening is er enkel voor zorgwonen (zonder constructieve werken en uitbreiding) een uitzondering.

Wat betreft de maximale U-waarden wordt in het algemeen in de EPB-regelgeving omwille van de economische, technische en functionele haalbaarheid enkel eisen opgelegd aan de delen waaraan wordt gewerkt. Het gaat dus om nieuwe, vernieuwde of na-geïsoleerde constructiedelen. Er wordt dus op geen enkele manier eisen opgelegd aan bestaande constructiedelen. Hetzelfde principe geldt voor de ventilatie-eisen. Bij renovaties zijn deze enkel van toepassing op de nieuw gebouwde volumes of in de ruimtes waar vensters worden vervangen of toegevoegd.

Enkel bij ingrijpende renovaties (renovatie waarbij minstens 75% van de schildelen worden (na)geïsoleerd en de installatie voor verwarming wordt vervangen) worden er – gezien de grootte van de werken – ventilatie-eisen opgelegd aan alle ruimten, dus ook ruimten die niet gerenoveerd worden. Ook geldt een globale energieprestatie waardoor het isoleren van ook de bestaande scheidingsconstructies aangemoedigd wordt. De bouwheer beslist echter zelf om over te gaan tot een ingrijpende energetische renovatie.

De stelling dat de energienormen voor de maximale U-waarden en de minimale ventilatie-eisen zonder grote renovatiewerken kunnen worden gerealiseerd klopt niet. In tegendeel. Het opleggen van eisen aan bestaande delen kan in veel gevallen economisch, technisch en functioneel onhaalbaar zijn. Dit zou leiden tot onbedoelde barrières voor renovatie en is niet gewenst.

Te realiseren

De bovenstaande voorstellen om te komen tot een beter ruimtelijk rendement en een verbeterde mogelijkheid tot (energie)renovatie worden door het departement Omgeving verder uitgewerkt in beleidsvoorstellen.

VEA bekijkt of het mogelijk is de EPB-verplichting voor grondige renovatie ook van toepassing te maken voor uitbreiding van het aantal wooneenheden en voor wijzigingen ten behoeve van collectieve bewoning ('cohousing').

Departement Omgeving:

Het instrumentendecreet werd een 2e keer principieel goedgekeurd op 20 juli 2018. Een definitieve goedkeuring van het instrumentendecreet door de Vlaamse Regering wordt verwacht in 2019, en er wordt naar gestreefd één uitvoeringsbesluit op te maken.

Enkele leidraden verschenen reeds op website van het Departement Omgeving;

- Goede praktijk gemeenschappelijk wonen
- Mobiel zorgwonen
- <https://ruimtelijkeordening.be/NL/Info-op-maat/Ambtenaar/Handleidingen>

Aanpassingen aan de regelgeving worden niet overwogen (huidig kader biedt voldoende mogelijkheden).

Zonevrije woningen kunnen bij isolatie de 1000m³ grens voor toegelaten verbouwing overschrijden

Probleemstelling

Zonevrije woningen mogen na herbouw/uitbreiding maximaal 1000 m³ volume bedragen. Dit is bruto en rekent dan ook de buitenschil mee. Bouwheren die in het (al dan niet recente) verleden bewust of onbewust geen of onvoldoende rekening hebben gehouden met isolatie komen daarna in de problemen.

Oplossingspiste

De Codex Ruimtelijke Ordening voorziet (art. 4.4.12): "In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevrije woning, op voorwaarde dat het aantal wooneenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal." Voor het volume wordt het 'bewoonbaar volume' gehanteerd, dus eventuele buitenisolatie wordt niet meegerekend.

Verder oplossingstraject 2018-2019

De communicatie over de mogelijkheid vergunningen voor buitenisolatie zonder toename van het bewoonbare volume te verkrijgen wordt meegenomen via de communicatiekanalen van het departement Omgevingen. Dit gebeurt via Atria (regelmatige ontmoetingsmomenten) tussen Departement Omgeving en lokale overheden.

Departement Omgeving:

Zie boven: definitie van verbouwen werd aangepast (artikel 4.1.1., punt 12° VCRO). Voortaan kan gevelisolatie tot maximum 26 centimeter aangebracht worden bij zonevrije woningen, zonder dat dit

wordt beschouwd als een volume-uitbreiding (inwerkingtreding 30.12.2017). Ook hier wordt via verzameldecreet leefmilieu voorgesteld om “gevelisolatie” te vervangen door “isolatie”.

(Energie)renovatie wordt soms ontmoedigd door ligging in reservatiestroken

Probleemstelling

Woningen die gelegen zijn in reservatiestroken voor grootschalige infrastructuurwerken doen de iure bij werken aan de woning ‘afstand van meerwaarde’. Met andere woorden, wanneer de overheid uiteindelijk overgaat tot onteigening, met als doel het geplande infrastructuurwerk uit te voeren, zal de eigenaar geen vergoeding krijgen voor de waardevermeerdering die hij heeft gerealiseerd door de uitgevoerde bouw- of verbouwingswerken. Het spreekt vanzelf dat dit een rem betekent op (energie)renovatiewerken, ook als onteigening niet in de nabije toekomst wordt verwacht.

Oplossingspiste

Een uitzondering op deze ‘afstand van meerwaarde’ kan worden gemaakt voor ‘goede huisvader’ maatregelen voor de instandhouding of de verbetering van onroerende goederen, zoals de energetische renovatie.

Verder oplossingstraject 2018-2019

Reeds gerealiseerd

De uitzondering voor ‘goede huisvader-maatregelen’ (het in stand en actueel houden van het pand, ook op vlak van energieprestaties) in de ‘afstand van meerwaarde’ kan worden ingeschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

De VCRO werd op dit punt reeds aangepast.

Verder werd door de Vlaamse Regering op 14/12/2018 ongeveer de helft van de reservatiestroken in Vlaanderen opgeheven of drastisch verkleind.

Woningen kunnen na isolatie de afstandsgrens tot perceelsgrenzen overschrijden

Probleemstelling

De isolatie langs de buitenzijde van zij- en/of achtergevels kan soms erg moeilijk of onmogelijk zijn omwille van de minimale afstandsgrens tot de perceelsgrenzen. Deze bouwvoorschriften worden plaatselijk ingevuld.

Oplossingspiste

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vereenvoudigde procedure inschrijven om inrichtingsvoorschriften van plannen te wijzigen of op te heffen, zonder aan de bestemmingen te raken. Want de hinderende voorschriften hebben inderdaad heel vaak betrekking op afmetingen van gebouwen,

bouwvrije stroken, bouwlagen, typologieën, ...

Het departement Omgeving ontwikkelt een digitale instrumentengids voor de gemeenten voor een zorgvuldige ruimtegebruik. De leidraad heeft twee luiken: (i) de gebruikmaking van de instrumentenkoffer met extra aandacht voor de toepassing van bestaande instrumenten die vandaag nog weinig bekend zijn, en (ii) de toepassing van de verschillende vormen van zorgvuldig ruimtegebruik in projecten via een stappenplan met gebiedsspecifieke afweging.

Het departement Omgeving werkt aan een kader om gewoonteregels 'verantwoord los te laten'. Het departement Omgeving zal ervoor zorgen dat aanvragers en vergunningsverleners in de leidraad voor zorgvuldig ruimtegebruik beter begeleid worden in het verhogen van het ruimtelijk rendement in het vergunningstraject. Op basis van bestaande en fictieve voorbeelden worden aanknopingspunten gegeven om de motiveringen in de stedenbouwkundige vergunning voor dergelijke projecten voldoende rechtszeker te maken.

Verder oplossingstraject 2018-2019

Reeds gerealiseerd

In de VCRO werd opgenomen dat verkavelingsvoorschriften ouder dan 15 jaar geen weigeringsgrond meer vormen. De procedure voor het herzien of opheffen van oude verkavelingen wordt vereenvoudigd.

Te realiseren

De bovenstaande voorstellen worden door het departement Omgeving verder uitgewerkt in beleidsvoorstellen.

De DUWOBO (DKB) steunpunten kunnen via het bouwadvies individuele bouwers informeren over dit type van wijzigingen in de regelgeving. Men kan ook de concrete maatregelen integreren bij de opmaak van stappenplannen voor renovatie, en via trajectbegeleiding ook vragen of obstakels die opduiken bij dergelijke ingrepen aanpakken. Via hun nieuwsbrieven kunnen de steunpunten ook breder informeren over nieuwe wettelijke mogelijkheden om de isolatiewaarde van de gebouwschil te verbeteren.

Departement Omgeving:

In het kader van een verhoging van het ruimtelijk rendement wordt gewerkt aan een webapplicatie, wat kadert in een breed bewustmakingstraject. De webapplicatie omvat goede voorbeelden voor burgers en is gelinkt aan de regelgeving (zie digitale instrumentengids).

Wachtgevels kunnen moeilijk worden geïsoleerd

Probleemstelling

Een muur in mede-eigendom kan niet zomaar door één van de mede-eigenaars (= eigenaar van de gebouwde woning) worden geïsoleerd.

De wet voorziet dat men na onderling akkoord een overnameprijs moet betalen bij de inbezitneming van een scheidingsmuur. Men spreekt dan van een gemene muur: een muur die op de grens staat tussen twee eigendommen en aan beide eigenaars toebehoort in mede-eigendom (eigendomsrecht – art. 661 Burgerlijk Wetboek).

De overnameprijs wordt meestal bepaald door een landmeter die hiervoor over berekeningstabellen beschikt. Voor de overname van een muur is geen tussenkomst van een notaris nodig. De overname moet wel schriftelijk gebeuren en ter registratie worden aangeboden. Men moet daarop 10% verkooprechten (registratierechten) betalen.

Ook bij het na-isoleren over de perceelsgrens van niet gemene muur moet er toelating gevraagd worden aan de eigenaar.

Het recht van de buur om over te hangen staat in geen enkele wet. Rechtspraak omschrijft het als een misbruik van recht wanneer een aanpalend eigenaar op grond van zijn eigendomsrecht het aanbrengen van isolatie en bekleding van een scheimuur verbiedt, alles in concrete omstandigheden te beoordelen. Heel vaak eist de buur dat degene die over de perceelsgrens wil isoleren een grondovername moet doen. Vaak blijft het isoleren van de wachtgevel daarom uit.

Oplossingspiste

Het WTCB werkte, in het kader van een innovatieproject, een aantal type-oplossingen voor een aantal 'typisch Belgische' bouwsituaties, o.a. situaties waarbij er wachtgevels ongebruikt blijven. Deze voorbeelden zouden via de Atria van het departement Omgeving kunnen worden verspreid.

Er kan worden bekeken of de registratierechten bij overname van een gewone muur voor isolatie kunnen worden afgeschaft.

Verder oplossingstraject 2018-2019

Reeds gerealiseerd

Het departement Omgeving verspreidt oplossingspistes, o.m. ontwikkeld door het WTCB via de Atria. Deze type-oplossingen werden opgevraagd bij het WTCB.

Te realiseren

NAV kan binnen het thema ter info enkele vragen en antwoorden bezorgen om de problematiek beter te kaderen en onder de aandacht te brengen. De architecten worden door NAV via de verschillende kanalen op de hoogte gebracht.

In samenwerking met het departement F&B wordt bekeken of de registratierechten bij het verwerven van een (aandeel in) een wachtgevel met het oog op isolatie zou kunnen worden vrijgesteld van registratierechten.

NAV onderzoekt momenteel of er een voorbeeldovereenkomst tussen de verschillende eigenaars kan opgemaakt worden waarbij de toelating en voorwaarden worden opgenomen betreft het na-isoleren waarbij de perceelsgrens wordt overschreden.

De definitie 'ingrijpende renovatie' hindert soms na-isolatie diepe rijwoningen

Probleemstelling

Projecten waarbij 75% van de scheidingsconstructies die in contact komen met de buitenwereld worden na-geïsoleerd en waarbij de technische installatie om een specifiek binnenklimaat te realiseren wordt vervangen, zijn volgens het Energiedecreet Ingrijpende Energetische Renovaties (IER).

Wanneer zeer diepe rijwoningen met hellende daken overgaan tot deels na-isolatie, komen zij zeer snel

aan de 75% regel en dit door de grote oppervlakten van het hellende dak. Vooral bij beschermde monumenten, bestaande gebouwen in beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht en gebouwen opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed vormt het behalen van de gevraagde E90- eis een probleem. Dikwijls is het niet toegestaan om de voorgevel langs buiten te isoleren, is het isoleren van de vloerplaat economische of technisch niet haalbaar, is het niet mogelijk om performante ventilatiesystemen en andere technieken te gebruiken, ... Ook het plaatsen van PV-panelen is in een stadsomgeving onmogelijk door slechte oriëntatie of grote schaduwvlakken. Deze projecten halen geen E90 op een aanvaardbare economische manier en zitten met hele hoge boetes.

Een andere mogelijkheid is dat de opdrachtgever omwille van deze redenen beslist om delen van het pand niet te isoleren zodat er minder dan 75% wordt na-geïsoleerd en het niet behoort tot de bestemming IER. Op deze manier moet de verbouwing van het bestaande pand niet voldoen aan de E90- eis.

Oplossingspiste

De criteria voor 'ingrijpende energetische renovatie' in de EPB-regelgeving zouden kunnen worden verfijnd in functie van typologieën zodat ze geen drempel meer vormen voor minder ingrijpende isolatiewerken.

Verder oplossingstraject 2018-2019

Reeds gerealiseerd

VEA:

De EPB-regelgeving voorziet reeds in tal van situaties vrijstellingen en afwijkingsmogelijkheden op één of meerdere EPB-eisen¹.

Onder meer de specifieke vrijstelling voor renovaties aan beschermde monumenten, gebouwen in beschermde landschappen, stads- of dorpsgezichten en voor gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van bouwkundig erfgoed. De haalbaarheid van deze vrijstelling voor ingrijpende energetische renovaties werd in dit kader onderzocht en er werd geoordeeld dat een specifieke vrijstelling niet nodig/wenselijk was,

Hierbij werd rekening gehouden met het feit dat in dergelijke gevallen de resterende 25% niet kan geïsoleerd worden. Het feit dat 75% van de buitenschil kan na geïsoleerd worden, duidt op een voldoende grote ingreep waarvoor een globale energieprestatie van E90 haalbaar is. Ook voor de ventilatie-eisen werd geen gedeeltelijke vrijstelling voorzien aangezien het belang van een ventilatiesysteem toeneemt, wanneer door te isoleren (75%!) de bouwschil luchtdichter wordt. Om comfortproblemen te vermijden is het dan absoluut noodzakelijk om een goed werkend ventilatiesysteem te plaatsen, ook bij renovaties en ook in beschermde gebouwen.

Het VEA krijgt in de praktijk niet of nauwelijks te maken met problemen die opduiken dat een IER niet haalbaar is in de praktijk bij diepe rijwoningen. Er worden geen specifieke aanpassingen voorzien aan de IER definitie. Voorbeeldcases mogen steeds worden doorgestuurd aan het VEA.

Een bescherming als erfgoed kan (energie)renovatie hinderen

¹ Zie Energiebesluit, titel IX, Hoofdstuk I, Afdeling IV 'Vrijstellingen en afwijkingen' en het overzicht op .

Probleemstelling

Een bescherming als erfgoed wordt vaak (al dan niet terecht) als een beperking beschouwd om tot renovatie over te gaan.

Oplossingspiste

De Vlaamse Regering keurde op 18-12-2015 een conceptnota over energiezuinigheid en onroerend erfgoedzorg (VR 2015 1812 DOC.1434/1BIS) goed. Deze bevat volgende maatregelen:

Met middelen uit het Vlaams Klimaatfonds worden energieconsulenten voor onroerend erfgoed opgeleid. Dit project is een samenwerking tussen het Agentschap Onroerend Erfgoed en het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB). De eerste energieconsulenten onroerend erfgoed zullen vanaf 2018 inzetbaar zijn en, naast het opmaken van een energie-audit van het gebouw met erfgoedwaarde, particulieren kunnen adviseren over het zo energiezuinig mogelijk maken van hun eigendom met behoud van de erfgoedwaarden. Het WTCB werkt een voorstel van verschillende opties voor erkenningsregeling uit voor de energieconsulenten onroerend erfgoed. Een erkenning als gespecialiseerde energieconsulent voor onroerend erfgoed geeft garanties voor de kwaliteit van de geleverde adviezen en voorgestelde ingrepen en laat toe om toezicht te houden op de gespecialiseerde energieconsulenten. De keuze voor erkenning moet met de verschillende betrokken partners gemaakt worden.

Het WTCB organiseert een energieloket voor erfgoedgebouwen: www.erfgoedenergieloket.be; deze website moet bijstand verlenen aan bouwprofessionelen die geconfronteerd worden met de energetische verbetering van gebouwen met erfgoedwaarde en zal de verleende adviezen systematisch bijhouden. Door deze aanpak kunnen vaak voorkomende knelpunten bij energie-ingrepen aan gebouwen met erfgoedwaarde duidelijk in kaart worden gebracht en leiden naar alternatieve oplossingen. Ook biedt het loket mogelijkheden om nieuwe of verbeterde producten en technieken, die de energieprestaties van beschermd erfgoed kunnen verbeteren met behoud van de erfgoedwaarde, bekend worden gemaakt.

Het onderzoek “Energiezuinige maatregelen in monumenten met woonfunctie” brengt energiezuinige ingrepen die in de toekomst naar eigenaars gestimuleerd kunnen worden via casestudies in kaart voor woningen met erfgoedwaarde. De resultaten van deze studie zullen worden gepubliceerd en alternatieve methodes, technieken, materialen en producten aanreiken om de energieprestaties van onroerend erfgoed met woonfunctie te verbeteren.

Er zijn al drie afwegingskaders voor energiebesparende maatregelen opgemaakt en operationeel: dakisolatie, historisch schrijnwerk en zonnepanelen. Een afwegingskader voor gevelisolatie is in de planning 2017 opgenomen.

Er zal worden bekeken hoe de ‘woningpas’ (voorwerp van een andere werkgroep in het kader van de tweede fase van het Renovatiepact) kan worden uitgewerkt voor beschermd erfgoed.

Er wordt een onderzoekluik uitgevoerd specifiek voor woningen met erfgoedwaarde over het opnemen van een afwegingskader in het renovatieadvies (voorwerp van een andere werkgroep in het kader van de tweede fase van het Renovatiepact) dat toelaat om te beoordelen of de voorgestelde energieprestatie-ingrepen te verzoenen zijn met het behoud van erfgoedwaarden.

Er wordt de mogelijkheid bekeken om specifieke premies, (financiële) stimuli of aangepaste fiscaliteit in te voeren voor energiebesparende en energieopwekkende maatregelen in beschermd erfgoed. ‘Financiële ondersteuningsmaatregelen’ maken voorwerp uit van een andere werkgroep in het kader van de tweede fase van het Renovatiepact.

Verder oplossingstraject 2018-2019

Te realiseren

Het Agentschap Onroerend Erfgoed en het VEA werken bovenstaande maatregelen, zoals ook voorzien in hogergenoemde conceptnota, verder uit. Verschillende maatregelen (woningpas, renovatieadvies, financiële ondersteuning) komen ook aan bod in andere werkgroepen van het Renovatiepact.

Agentschap Onroerend erfgoed:

- De opleiding energieconsulenten erfgoed vond in het voorjaar van 2018 plaats. Het was een groot succes: meer dan 70 (restauratie)architecten en erfgoedconsulenten volgden de vijfdaagse opleiding. In juni volgt nog een ééndaagse opleidingsdag voor alle erfgoedconsulenten waarin de belangrijkste aspecten uit de vijfdaagse opleiding gebundeld worden.
- Er wordt onderzocht hoe de opleiding energieconsulenten erfgoed in bestaande opleidingen geïntegreerd kan worden.
- Het rapport van het WTCB met verschillende opties voor erkenning energieconsulenten erfgoed is bezorgd aan het kabinet.
- Het energieloket voor erfgoedgebouwen staat online en is operationeel: www.erfgoedenergieloket.be. Professionelen en betrokkenen kunnen op het vragenportaal met al hun vragen terecht. De komende maanden zal de website uitgebreid worden met bijkomende informatie en cases.
- De resultaten van de studie 'Energiezuinige maatregelen in monumenten met woonfunctie' zijn eind 2017 gepubliceerd en via de website www.onroenderfgoed.be beschikbaar.
- De drie afwegingskaders energiebesparende maatregelen in beschermd erfgoed: dakisolatie, historisch schrijnwerk en zonnepanelen zijn operationeel en online beschikbaar.
- Het betoelagen van de meerkost van energiebesparende maatregelen in een beschermd onroerend erfgoed is sinds 2016 mogelijk.
- De Woningpas geeft in haar light versie informatie over het al dan niet beschermd of geïnventariseerd zijn van de woning.
- Ontwikkelen van een EPC+ voor erfgoed in 2019.

De moeilijke vergunningssituatie hindert de aanleg van warmtenetten in bestaande wijken

Probleemstelling

Ontwikkelaars van warmtenetten voor bestaande woningen (in nieuwe verkavelingen kan de verkavelingsvergunning worden gebruikt) moeten de nodige rechten op publiek en privédomein verwerven voor de aanleg van hun warmtenetten, wat vaak complex is. Voor een aantal onderdelen moeten ze ook een stedenbouwkundige vergunning bekomen.

Oplossingspiste

Het VEA werkte een ontwerp van decreet 'warmtenetten' uit, waarin het verwerven van zakelijke rechten (erfdienstbaarheid van openbaar nut, eigendom na onteigening) wordt geregeld en waar de domeinvergunning wordt afgestemd op de stedenbouwkundige vergunning.

Regering, overeenkomstig de reglementering betreffende de onteigening ten algemene nutte, in eigen naam en voor eigen rekening onroerende goederen onteigenen die voor de rechtstreekse verwezenlijking van hun doel nodig zijn.

De onteigeningen, vermeld in het eerste lid, zullen worden gevorderd met toepassing van de gemeenrechtelijke onteigeningsprocedure of van de rechtspleging in urgente omstandigheden.

§ 2. In afwijking van § 1 kan de Vlaamse Regering aan de warmte- of koudenetbeheerder op het gewestelijk openbaar domein domeintoelatingen, vergunningen voor het privaat gebruik of domeinconcessies verlenen via het gelasten van de door haar of via decreet aangestelde domeinbeheerder.

<...>

Art. 4/1.1.13. § 1. De warmte- of koudenetbeheerder heeft het recht het openbaar domein te gebruiken voor de aanleg en het onderhoud van leidingen boven of onder het openbaar domein en de bijbehorende uitrustingen, als hij over een voorafgaandelijke domeintoelating van de domeinbeheerder beschikt. Daarbij gelden de voorwaarden die de domeinbeheerder nuttig acht bij de verlening van de domeintoelating.

<...>

§ 2. In afwijking van de procedure, vermeld in paragraaf 1, wordt, als voor de geplande werkzaamheden, vermeld in paragraaf 1, zowel een domeintoelating als een stedenbouwkundige vergunning nodig is, de aanvraag tot het verkrijgen van een domeintoelating samengevoegd met de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Beide aanvragen worden samen ingediend bij het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Verder oplossingstraject 2018-2019

Reeds gerealiseerd

VEA

De decretale basis werd aangenomen door het Vlaams Parlement op 10 maart 2017. De datum van de invoering dient te worden vastgelegd in een uitvoeringsbesluit, dat verwacht wordt begin 2019.

Departement Omgeving

Warmtenetwerk Vlaanderen heeft in samenwerking met Provincie Oost-Vlaanderen energielandschap een leidraad warmtenetten voor lokale besturen opgemaakt. Het departement Omgeving verspreid mee deze kennis oa in de beleidsfora voor gemeenten, provincies en studiebureaus.

Te realiseren

Opvolging voortgang regelgeving warmtenetten

Verkokering hindert soms renovatie

Probleemstelling

Ambtenaren opereren vaak strikt binnen hun eigen beleidsdomein of bevoegdheidsniveau, bijvoorbeeld bij het verlenen van adviezen, waardoor tegenstrijdigheden ontstaan met adviezen van collega's, of blokkeringen ontstaan in processen die (op het eerste zicht) logisch en maatschappelijk waardevol lijken.

Oplossingspiste

Het proces dat werd opgestart met het Renovatiepact waarbij de relevante overheidsinstanties, het middenveld, de sector en andere belanghebbenden betrokken worden, zou duurzaam moeten worden ingebed.

Verder oplossingstraject 2018-2019

Reeds gerealiseerd

Het VEA coördineert het BE REEL! ((Belgium Renovates for Energy Efficient Living) dat als doel heeft de strategische doelstellingen van het Renovatiepact (en de Waalse renovatiestrategie) versneld te realiseren in nauw overleg met lokale besturen, steden en andere stakeholders. Het partnerschap bestaande uit het Vlaamse en het Waalse Gewest, vijf steden, het WTCB en het Kenniscentrum Vlaamse Steden zal drempels wegwerken. Dit gebeurt door het ontwikkelen van technische en financiële instrumenten en pilootprojecten, door capaciteitsopbouw binnen de administraties, door een structurele samenwerking met stakeholders, door synergiën tussen de verschillende gewesten, door de ontwikkeling en implementatie van een communicatie- en marketingstrategie en door het opzetten van een programmanagement.

Oplossingen die uit dit project naar voor komen kunnen verder hun weg vinden naar de transitiearena Slim Wonen en Leven. De provinciale steunpunten duurzaam wonen en bouwen kunnen hier ook optreden als partner omwille van hun lokale capaciteitsopbouw en netwerk.

Binnen de Vlaamse overheid werden de afgelopen jaren enkele transitietrajecten opgezet waar energie een belangrijk onderdeel van vormt. Belangrijk is dat deze transitietrajecten zoveel mogelijk op elkaar worden afgestemd.

A) Visie 2050: een langetermijnvisie voor Vlaanderen (conceptnota van 25 maart 2016)

Op 25 maart 2016 heeft de Vlaamse Regering de conceptnota 'Visie 2050: een langetermijnstrategie voor Vlaanderen' definitief goedgekeurd. In haar langetermijnvisie toont ze het Vlaanderen dat ze wenst in 2050: een sociaal, open, veerkrachtig en internationaal Vlaanderen dat welvaart en welzijn creëert op een slimme, innovatieve en duurzame manier en waarin iedereen meetelt. Visie 2050 tekent een langetermijnbeleid uit dat een antwoord biedt op nieuwe kansen en uitdagingen en dat de transities die onze samenleving nodig heeft, in een versnelling brengt. Om dit te doen lukken, bepaalde de Vlaamse Regering zeven transitieprioriteiten, waaronder Energietransitie en Slim Wonen en Leven. Daar wil ze de komende jaren aan werken, over de grenzen van de beleidsdomeinen heen en samen met allerlei actoren uit de samenleving.

B) Klimaatvisie 2050 (conceptnota Vlaamse Regering van 22 april 2016)

Op 22 april 2016 heeft de Vlaamse Regering de conceptnota goedgekeurd die het traject uittekent voor de voorbereiding van een Vlaams Klimaatbeleidsplan 2021-2030 en een Vlaamse Klimaatvisie 2050. In de loop van 2018 wordt een heldere, ambitieuze en breed gedragen Vlaamse Klimaatvisie voor 2050 opgesteld in overleg met de diverse stakeholders. Het doel van een klimaatvriendelijke en koolstofarme maatschappij (gebaseerd op o.a. ook een circulaire economie enz.) is niet mogelijk zonder een energietransitie.

C) Energievisie en energiepact (conceptnota Vlaamse Regering van 19 februari 2016)

Op 19 februari 2016 heeft de Vlaamse Regering een conceptnota goedgekeurd waarin het traject wordt beschreven om te komen tot een Energievisie en een Energiepact, dat de naam Stroomversnelling heeft gekregen. Vlaanderen moet de komende jaren grote stappen vooruit zetten om het energiesysteem koolstofarm te maken. Dat is nodig om de Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen voor 2020 en daarna te realiseren. De energie-efficiëntie moet fors verbeteren,

het aandeel hernieuwbare energiebronnen in de energievoorziening moet sterk verhogen en de energievoorziening moet gegarandeerd zijn. De energiefactuur moet betaalbaar blijven voor alle gezinnen en competitief voor bedrijven. Deze doelstellingen zullen verder vertaling vinden als bijdrage van het Vlaamse gewest tot het federale Energiepact.

(Duurzame) renovatie komt te weinig aan bod in het onderwijs/bij vorming

Probleemstelling

Ingrijpende renovatieprojecten worden (idealiter) begeleid door een architect (en in sommige gevallen ook door andere deskundigen, bv. EPB-verslaggevers, stabiliteitsbureaus, ...). 'Energie' en 'duurzaamheid' komen echter niet in alle architectenopleidingen in Vlaanderen voldoende aan bod.

Bij de uitvoering van renovatiewerkzaamheden spelen de kennis, de expertise en de zorgvuldigheid van de uitvoerder/vakman een belangrijke rol. Aannemers die zich richten op de renovatiemarkt zijn (door de band) nog kleiner dan aannemers nieuwbouw. Opleiding en permanente vorming is vaak niet hun eerste prioriteit.

Oplossingspiste

De overheid en de sector dringen er bij kennisinstellingen (universiteiten en hogescholen) op aan dat 'energie' en 'duurzaamheid' belangrijke punten zijn in een eigentijdse architectuuropleiding. De architect van de toekomst heeft een sleutelrol bij duurzame renovaties. Een vooruitziend concept, een goede afstemming van de verschillende studies (EPB, stabiliteit), een nauwgezet toezicht op de werf en een open communicatie met alle uitvoerders is daarbij van wezenlijk belang. Er moet ook worden gezorgd voor voldoende (permanente) vorming.

De overheid en de sector zorgen ervoor dat het (vaak middelbaar) onderwijs en de permanente vorming (vaak door de sector) van bouwprofessionelen voldoende aandacht heeft voor 'energie' en 'duurzaamheid'.

Reeds gerealiseerd

Van zodra een beroepskwalificatie erkend is door de Vlaamse regering wordt deze gepubliceerd door de overheid (AHOVOKS, Agentschap voor Hoger Onderwijs, Volwassenenonderwijs, Kwalificaties en Studietoelagen). Nadien kunnen de universiteiten en hogescholen deze beroepskwalificaties hanteren bij de invulling van de opleiding architect. De sector (NAV), kan hierbij een ondersteunende rol spelen. De sectororganisaties voorzien voldoende permanente vorming voor reeds afgestudeerde architecten.

De sector kijkt er op toe dat de relevante competentieprofielen (opgemaakt in de schoot van de VDAB) voor bouwprofessionals voldoende aandacht hebben voor 'energie' en 'duurzaamheid'. Om dit proces te ondersteunen geeft de overheid (AHOVOKS, Agentschap voor Hoger Onderwijs, Volwassenenonderwijs, Kwalificaties en Studietoelagen) de informatie uit de beroepskwalificaties ook door aan VDAB. Dit geldt ook voor de permanente vorming, georganiseerd door het Fonds voor Vakopleiding in de Bouw.

De VDAB richtte, samen met het Fonds voor Vakopleiding in de Bouw, Syntra, Bouwunie, VCB, WTCB, OCH, TCHN, Duwobo en CEDUBO, en met de inbreng van universiteiten en hogescholen, een 'taskforce duurzaam bouwen' op. In taskforce duurzaam bouwen wordt samen met de bouwsector en de sociale partners van de bouwsector werk gemaakt van een gezamenlijke aanpak voor de ontwikkeling van opleidingen die inspelen op de verduurzaming binnen de bouwsector.

Ecocampus richt zich op docenten, onderzoekers en studenten binnen het hoger onderwijs. Duwobo (DKB) heeft in mei 2016 over dit onderwerp een transitiearena georganiseerd.

VEA: de Stuurgroep van het Renovatiepact ziet naast een lage actiebereidheid tot renovatie de gelimiteerde capaciteit in de bouwsector als een erg remmende factor op de uitrol van de renovatiestrategie. Die heeft als het volume aan renovatiewerken met een factor drie te doen toenemen gedurende de komende drie decennia. Hoewel de bouwsector het goed doet en aan de limieten zit, is de renovatie van woongebouwen drastisch gedaald sinds 2016. Gelet op de onbestaande arbeidsmarktreserve voor bouwberoepen is een doortastend actieplan van overheidswege aangewezen.

Te realiseren

Uitwerken van een actieplan voor instroom in de bouwberoepen.

Collectieve renovatieprojecten komen moeilijk van de grond

Probleemstelling

Collectieve projecten (bijvoorbeeld wijkrenovaties) komen in Vlaanderen moeilijk op gang. De eigendomsstructuur is typisch versnipperd (cf. infra). Premies en tegemoetkomingen zijn vaak enkel voor particulieren beschikbaar en zijn soms afhankelijk van het individuele inkomen.

Groepsaankopen zijn moeilijk in de tijd te bundelen voor verschillende particuliere projecten (beschikbaarheid geld, praktische planning uitvoering) en lopen hierdoor 'korting' mis van de leverancier of aannemer.

Procesbegeleiding is cruciaal voor collectieve renovatieprojecten, maar het is moeilijk om particulieren te laten investeren in procesbegeleiding of om deze te financieren met verwachte energiewinsten.

Oplossingspiste

In het kader van de openbare dienstverplichtingen voor de distributienetbeheerders voor elektriciteit inzake rationeel energiegebruik krijgen de netbeheerders de opdracht collectieve renovatieprojecten te ondersteunen. Zij voorzien hiervoor in een externe projectbegeleider en in een oproep per kwartaal voor collectieve renovatieprojecten van ten minste tien woningen.

De overheid zou collectieve projecten ook kunnen faciliteren. Zo zou men kunnen voorzien in een gebundelde of snelle stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Reeds gerealiseerd

Het VEA zal de nieuwe REG regeling met betrekking tot collectieve renovatieprojecten operationaliseren en opvolgen.

VEA:

Op 1 januari 2017 ging de energiepemie voor projectbegeleiders die collectief een aantal woningen (minstens 10) begeleiden om deze energiezuinig te maken van start, ook gekend onder de benaming Burenpremie..

Deze projectbegeleider is het centrale aanspreekpunt binnen het collectief renovatieproject en zorgt voor de ondersteuning bij het realiseren van één of meerdere energiebesparende investeringen. Hij neemt daarbij zoveel mogelijk taken uit handen van de burger zoals de energetische doorlichting, zoeken van aannemers, werfopvolging, administratieve ondersteuning voor premie-aanvragen en financiering.

Hiervoor moet hij beschikken over voldoende bouwkundige en technische kennis, zowel op theoretisch als op praktisch vlak maar ook inzake de gefaseerde aanpak van bouwprojecten en inzake financiering en financiële ondersteuningsmogelijkheden. Van de projectbeleider wordt verwacht dat hij voldoende communicatief, objectief en commercieel neutraal is. De projectbegeleider sluit een samenwerkingsovereenkomst met een netbeheerder.

Eind mei 2018 waren 46 dergelijke projecten in opstart voor een totaal aantal van 894 woningen.

Departement Omgeving:

Het departement Omgeving bekijkt de mogelijkheid om in geval van collectieve renovatieprojecten (die vergunningsplichtig zijn) een gebundelde of gestroomlijnde vergunningsaanvraag mogelijk te maken.

De collectieve renovatie en de opsplitsing van te grote woningen zijn momenteel reeds mogelijk via één gemeenschappelijke aanvraag. De aanpassing van het kadastraal inkomen (KI) na renovatie is een federale materie.

Te realiseren

Opvolging van de vermelde initiatieven

Versnippering eigendomssituatie hindert (energie)renovatie

Probleemstelling

Een sterk versnipperde eigendomssituatie hindert soms (energie)renovatie, omdat de verschillende eigenaars in compleet verschillende situaties kunnen verkeren (eigenaar/huurder, leeftijd, budget, woonperspectief, ...).

Oplossingspiste

Collectieve renovatieprojecten stimuleren (cf. supra).

Bij de goedkeuring van RUP's kunnen instrumenten (onteigening, ruil, recht van voorkoop, ...) uit de 'instrumentenkoffer landinrichting' ter beschikking worden gesteld. Deze kunnen een harmonisering van de eigendomssituatie vergemakkelijken.

Verder oplossingstraject 2018-2019

Reeds gerealiseerd

Het VEA zal de nieuwe REG regeling met betrekking tot collectieve renovatieprojecten operationaliseren en opvolgen op basis van continu overleg met de netbeheerders.

Het departement Omgeving maakt de mogelijkheden van de (nieuwe) regelgeving m.b.t. de instrumentenkoffer landinrichting bekend bij de gemeenten via haar informatiekkanalen.

VEA:

Cfr zie oplossingstraject knelpunt 'collectieve renovatieprojecten'.

Departement Omgeving

Instrumentenkoffer landinrichting intussen toegelicht via onze atria (2016)(herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil (supra)).

De sociale en private huurwetgeving ontmoedigen verhuurders soms om te renoveren

Probleemstelling

In de sociale huurwetgeving wordt de huurprijsberekening bij besluit vastgesteld. Deze huurprijsberekening houdt onvoldoende incentive in voor de sociale verhuurder om zijn woningen energiezuinig te verbouwen.

De private woninghuurwet beperkt de mogelijkheden tot huurprijsverhoging door de verhuurder, ook indien energierenovatiwerken bijvoorbeeld zouden leiden tot lagere energie- en dus woonkost. Bij gebrek aan akkoord met de huurder moet de verhuurder zich voor een huurprijsverhoging richten tot de vrederechter en bewijzen dat de werken die op zijn kosten hebben plaatsgevonden een waardeverhoging van ten minste 10% hebben teweeggebracht. Werken die de verhuurder moest uitvoeren om het goed in overeenstemming te brengen met de minimale kwaliteitseisen komen niet in aanmerking.

Oplossingspiste

De beleidsbrief Wonen (2016-2017) vermeldt over de sociale huur het volgende: Om de energiezuinigheid van de woning een rol te laten spelen, laat ik nagaan in welke mate de huurprijs kan aangepast worden op basis van de aanwezige energetische componenten die een duidelijke impact hebben op de energieprestatie van de woning. Een regelgevend initiatief daaromtrent is in voorbereiding.

De (private) huurwetgeving werd door de 6de Staatshervorming geregionaliseerd. De conceptnota private huur, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 15 juli 2016, bevat de globale visie van de minister van Wonen over de private huurmarkt. Deze nota legt het kader vast voor de belangrijkste dossiers met impact op de private huurmarkt. Op basis van de richtingen die worden aangegeven in de conceptnota, worden wijzigingen aan het woninghuurrecht uitgewerkt. Een van de doelstellingen van dit woninghuurrecht is 'Een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen'. Daarbij stelt de conceptnota: Wat betreft de mogelijkheden om de huurprijs in de loop van de huurovereenkomst te herzien zal worden gekeken welke wijzigingen moeten worden doorgevoerd om na het uitvoeren van (duurzame) renovatiwerken de huurprijs onder bepaalde voorwaarden vlotter te kunnen aanpassen. Dit zal bijdragen tot een verbetering van de woningkwaliteit. Bovendien zal bij renovatiwerken die betrekking hebben op energie-efficiëntie de hogere huurprijs gecompenseerd worden door een lager energieverbruik. Het spreekt voor zich dat de aangepaste huurprijs billijk moet zijn voor de huurder.

Op 18 mei 2018 hechtte de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring aan het ontwerp van Vlaams Huurdecreet. In dit ontwerp wordt de mogelijkheid voorzien om de huurprijs te herzien bij energierenovatie.

Verder oplossingstraject 2018-2019

Nog te realiseren

In het regelgevend initiatief dat de de energietoeslag in de sociale huurprijs regelt, is een verdere uitwerking

bij MB voorzien. Dit MB zal worden opgemaakt van zodra het BVR is goedgekeurd.

De wetgeving op de vereniging van mede-eigenaars ontmoedigt renovatie

Probleemstelling

De wetgeving op de vereniging van mede-eigenaars (art. 577 Burg. Wetboek) bouwt een aantal drempels in voor renovatie van de gemene delen (bijna steeds het dak en de schouwen, meestal de ramen en buitenmuren en vaak de verwarmingsinstallatie), zoals de verplichting met drie vierden van de stemmen te beslissen over *“over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen”*, dus ook deze die bijvoorbeeld tegemoet komen aan wettelijke eisen of normen. Gezien de verschillende situaties van appartementen (dakisolatie komt bijvoorbeeld enkel ten goede aan appartementen onder het dak, de aanpassingswerken aan een schouw enkel deze appartementen die een condensatieketel installeren) kan het verwerven van een dergelijke meerderheid moeilijk zijn.

Oplossingspiste

De wetgeving op de mede-eigendom is een federale bevoegdheid (Justitie). Verschillende actoren (cf. BIV) pleiten voor een evaluatie van de wetgeving na 5 jaar (de wetgeving dateert van 2010). De beleidsnota Justitie vermeldt: *“Er zal een bijzondere opvolging worden verzekerd in het beheer van de mede-eigendommen en de daaraan verbonden kosten. Daarom zal de minister van Justitie de gevolgen analyseren van de recente wetswijzigingen, deze amenderen of vervolledigen, in overleg met de verschillende actoren uit de sector.”*.

Een mogelijkheid zou zijn de wettelijke verplichtingen toe te voegen aan werken waarover geen bijzondere meerderheid vereist is:

“over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van die waarover de syndicus kan beslissen en deze die worden opgelegd door de wet, het decreet of de provinciale of gemeentelijke verordening”

Op deze manier wordt de beslissing over werken die noodzakelijk zijn om te voldoen aan bijvoorbeeld de gewestelijke energieprestatieregelgeving (EPB) of de gewestelijke woonkwaliteitsregelgeving (Vlaamse Wooncode, inclusief de dakisolatieverplichting) minder afhankelijk van eventuele obstructie van een beperkt aantal eigenaars.

Reeds gerealiseerd

Het Agentschap Wonen Vlaanderen en het departement Omgeving voeren overleg met de FOD Justitie over de wijziging van de wetgeving op de vereniging van mede-eigendom.

Agentschap Wonen Vlaanderen en VEA:

In juli 2016 is door de ministers Homans en Tommelein een brief gestuurd naar federaal minister Geens met de vraag om bij de aanpassing van de wetgeving op de mede-eigendom een bijkomende uitzondering te voorzien op de voorwaarde van bijzondere meerderheid bij beslissing over werken, indien de werken worden opgelegd ‘door de wet, het decreet of de provinciale of gemeentelijke verordening’.

Het VEA werkt tevens voor grote appartementsgebouwen de piste van een energieprestatiecertificaat (EPC) ‘mede-eigendom’ uit. Dit EPC vult het huidige EPC, dat per appartement wordt opgemaakt bij verkoop of verhuur, aan. Het EPC ‘mede-eigendom’ wordt opgemaakt voor alle delen van het

appartementengebouw waarover de vereniging van mede-eigenaars zeggenschap over heeft (= collectieve installaties en gebouwschil). Het bevat de afmetingen van het gebouw, de energieprestatie van de gemeenschappelijke delen en aanbevelingen voor de verbetering van de energieprestatie van deze gemeenschappelijke delen.

Verskillende van de bovengenoemde oplossingsrichtingen zullen uiteindelijk een aanpassing van bestaande regelgeving bewerkstelligen. De Vlaamse overheid zal dan haar verschillende communicatiekanalen (website, folders, Provinciale Steunpunten Duurzaam Bouwen, bouwatria,...) inzetten om de burger op de hoogte te stellen van deze aanpassingen en de gevolgen die ze hebben voor de bouw, verbouw en onderhoud van een gebouw.

Ondertussen werd op federaal niveau de hervorming van de wet op de mede-eigendom definitief goedgekeurd. Deze gaat in op 1 januari 2019.