

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 590

van **SARAH SMEYERS**

datum: 22 september 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Appartementen - Energiezuinige ingrepen

Nu de elektriciteits- en gasprijzen nieuwe hoogtes verkennen maar wellicht hun zenit nog niet hebben bereikt, bestuderen veel eigenaars van appartementen met welke ingrepen ze hun woning energiezuiniger kunnen maken. Voor wie in een appartement woont, met een gemeenschappelijk dak, gedeelde muren en doorgaans gedeelde stookolie- of gasketel, betekent dat vaak het begin van een lang traject om de burens mee te krijgen. Dat is ook nodig: de wet bepaalt immers dat (energetische) renovaties aan gemeenschappelijke delen slechts kunnen als minstens twee derde van de eigenaars akkoord gaat. Vooral de vaak tegenstrijdige belangen van eigenaars die zelf in hun appartement wonen en zij die dat verhuren, leiden tot onenigheid en stilstand.

De continue bevolkingsgroei en de veranderende samenstelling van onze gezinnen, maar ook de dure en steeds schaarser wordende bouwgronden, de verstedelijking en de mobiliteitsproblematiek helpen allemaal mee aan de 'appartementisering' van Vlaanderen. Appartementen worden alsmaar populairder en dat gaat ten koste van het aantal open bebouwingen.

In 2001 maakten appartementen 48 procent uit van de bijkomende woningen in Vlaanderen. In 2009 was dit al gestegen naar 69 procent en tien jaar later zat het aandeel appartementen op 80 procent. Voorlopig is echter amper 4 procent van de Vlaamse appartementen energiezuinig genoeg om aanspraak te maken op het A-energielabel. Hoe dan ook: de weg naar energiezuinige appartementen zal eenvoudiger moeten. Zo pleit men er op federaal vlak alvast voor om de noodzakelijke meerderheid onder de bewoners voor energetische ingrepen te verlagen van twee derde tot de helft.

Energieadviseur Bart Van Damme raadt intussen aan om zoveel mogelijk te sensibiliseren en zo draagvlakken te creëren. Laat ons van de nood een deugd maken en de hand aan de ploeg slaan.

1. Hoe kijkt de minister daar in zijn hoedanigheid van Vlaams minister van Wonen tegenaan?
2. Ziet de minister mogelijkheden om binnen zijn bevoegdheden het draagvlak voor energiezuinige ingrepen bij appartementsbewoners te vergroten? Wat zijn hierbij de relevante actoren? Vlaanderen heeft – denk alleen al maar aan de door de minister geschraagde campagne 'Wonen doe je niet op goed geluk' – op dat vlak al wat ervaring.
3. Welke mogelijkheden ziet de minister tot samenwerking met bijvoorbeeld zijn collega Demir?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 590 van 22 september 2022

van **SARAH SMEYERS**

1. De uitdagingen op de woningmarkt zijn zeer groot en dit zowel op vlak van minimale woningkwaliteit als op vlak van energiezuinigheid. In een rapport van het Steunpunt Wonen van 2019 ([Inschatting van de renovatiekosten](#)) wordt de kost om het woningpatrimonium in overeenstemming te brengen met de minimale woningkwaliteitsnormen geraamd op 34 miljard euro. De meerkost om alle woningen in Vlaanderen daarnaast ook energiezuinig te maken wordt geraamd op 100 à 110 miljard euro. Dit komt neer op een globale gemiddelde investering van 52.000 tot 55.000 euro per woning. Specifiek voor appartementen wordt deze gemiddelde kost geraamd op 34.000 tot 36.000 euro.

Het Steunpunt bracht ook de drempels voor (energie)renovatie in kaart en dit voor zowel de vraag- als de aanbodzijde ([Drempels voor renovatie](#)). Het is duidelijk dat er niet alleen financiële drempels zijn, maar ook informatieve, organisatorische en technische. Specifiek voor de huurmarkt komt daar nog de split incentive drempel bij. Ik ben er dan ook van overtuigd dat we hierrond een cascade van maatregelen moeten inzetten, van informeren en sensibiliseren tot stimuleren en voor de ergste gevallen ook handhaven.

- 2-3. Samen met mijn collega minister van Omgeving zet ik daar dan ook op in met verschillende initiatieven.

We informeren en sensibiliseren zowel over minimale woningkwaliteit als over energiezuinigheid met grootschalige campagnes, denk bijvoorbeeld aan de campagnes over BENOveren, Wonen doe je niet op goed geluk en Mijn VerbouwPremie, maar ook met de Woningkwaliteitswijzer, waarin we informatie geven over zowel minimale woningkwaliteit als energiezuinigheid en de woningpas. Met MijnVerbouwPremie en Mijn VerbouwLening bieden we financiële ondersteuning. In functie van de minimumnormen, waaronder de dakisolatie- en de dubbelglasnorm, sluiten we daar op aan met een handhavend luik, waarbij we de ergste uitwassen op de huurmarkt aanpakken.

We werken vanuit het beleidsveld Wonen ook consequent en constructief samen met o.a. CIB en BIV, bijvoorbeeld om informatie te verspreiden naar en sensibiliseringscampagnes te ondersteunen ten aanzien van makelaars en syndici. Ook in functie van het minimale woningkwaliteitskader en de bijhorende handhaving is er een constructieve samenwerking met deze en vele andere partners.

In Mijn Verbouwpremie is er ook bijzondere aandacht gegaan naar de energetische renovatie van appartementsgebouwen. Binnen de contouren van Mijn Verbouwpremie worden zowel werken aan de appartementen zelf als aan de gemeenschappelijke delen ondersteund. Op 15 juli 2022 besliste de Vlaamse Regering bovendien principieel om een hogere Mijn Verbouwpremie toe te kennen aan eigenaar-bewoners van appartementen die behoren tot de laagste en middelste inkomenscategorie voor investeringen in gemeenschappelijke delen.

Ook Mijn VerbouwLening heeft aandacht voor appartementsgebouwen. VME's kunnen een lening vragen voor het renoveren van gemeenschappelijke delen en eigenaar-

verhuurders voor de appartementen zelf, op voorwaarde dat ze verhuren via een SVK of onder het systeem van geconventioneerd verhuren.

Wat ten slotte het handhavend sluitstuk betreft, zullen we binnenkort, naast de bestaande dakisolatienorm en de dubbelglasnorm, een tijdspad vaststellen voor een minimale energienorm. Die minimale energienorm, die zal vastgesteld worden aan de hand van de EPC-labels, zal gefaseerd verstrengen. Op die manier geven we aan wat we, doorheen de tijd, minimaal verwachten op vlak van energiezuinigheid.