1768 (2022-2023) – Nr. 1
ingediend op 29 juni 2023 (2022-2023)

Verslag van de hoorzittingen en gedachtewisseling

namens de Commissie Vlaams Energie- en Klimaatplan
uitgebracht door Bruno Tobback, Staf Aerts en Allessia Claes

over de renovatie van woningen en gebouwen

verzendcode: VEKP

Vlaams Parlement

Samenstelling van de Commissie Vlaams Energie- en Klimaatplan:

Voorzitter: Andries Gryffroy.

Vaste leden:
Allessia Claes, Arnout Coel, Andries Gryffroy, Rita Moors, Philippe Muyters;
Leo Pieters, Sam Van Rooy, Wim Verheyden;
Robrecht Bothuyne, Peter Van Rompuy;
Steven Coenegrachts, Willem-Frederik Schiltz;
Staf Aerts, Chris Steenwegen;
Bruno Tobback.

Plaatsvervangers:
Inez De Coninck, Annick De Ridder, Sofie Joosen, Freya Perdaens, Kris Van Dijck;
Adeline Blancquaert, Bart Claes, Carmen Ryheul;
Stijn De Roo, Koen Van den Heuvel;
Tom Ongena, Mercedes Van Volcem;
Björn Rzoska, Mieke Schauvliege;
Els Robeyns.

Toegevoegde leden:
Jos D'Haese.

INHOUD

I. Hoorzitting van 21 april 2023 4
1. Toelichting door Roel Vermeiren (VEKA) 4
2. Vragen van de leden 10
3. Antwoorden van de spreker 12
4. Replieken en aanvullende antwoorden 15
II. Hoorzitting van 5 mei 2023 17
1. Toelichting door Maarten De Groote (VITO) 17
2. Toelichting door Johan Albrecht (UGent) 21
3. Toelichting door Lukas Theunis (Climact) 23
4. Vragen van de leden 26
5. Antwoorden van de sprekers 28
6. Replieken en aanvullende antwoorden 32
III. Hoorzitting van 8 mei 2023 34
1. Toelichting door Marc Dillen (Embuild Vlaanderen) en Luc Dedeyne (Bouwunie) 34
2. Toelichting door Dirk Mattheeuws (Netwerk Architecten Vlaanderen) en Petra Proesmans (Overlegplatform voor Energiedeskundigen) 36
3. Toelichting door Charlotte van de Water (Agoria) 39
4. Vragen van de leden 41
5. Antwoorden van de sprekers 42
6. Replieken en aanvullende antwoorden 46
IV. Hoorzitting van 12 mei 2023 47
1. Toelichting door Frederik Hindryckx (VEB) 47
2. Toelichting door Gert Eyckmans (VVH) 50
3. Toelichting door Joy Verstichele (VHP) 53
4. Vragen van de leden 57
5. Antwoorden van de sprekers 59
6. Replieken en aanvullende antwoorden 63
V. Gedachtewisseling van 9 juni 2023 64
1. Toelichting door minister Zuhal Demir 64
2. Toelichting door minister Matthias Diependaele 68
3. Vragen van de leden 71
4. Antwoorden van de ministers 75
5. Replieken en aanvullende antwoorden 77
Gebruikte afkortingen 81
Bijlagen: zie de dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be

Het Vlaams Energie- en Klimaatplan (VEKP) 2021-2030 vormt de basis voor het Vlaamse energie- en klimaatbeleid. In maart 2022 richtte het Vlaams Parlement een Commissie Vlaams Energie- en Klimaatplan op, die zich buigt over de door de Vlaamse Regering goedgekeurde visienota's over het energie- en klimaatbeleid en over de opvolging van het VEKP.

Op 21 april en 5, 8 en 12 mei 2023 hield de commissie hoorzittingen over de renovatie van woningen en gebouwen. Op 9 juni 2023 vond een gedachtewisseling plaats met de bevoegde ministers.

De hoorzitting van 21 april 2023 vond plaats in aanwezigheid van Roel Vermeiren, adviseur Renovatiestrategie bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA).

De hoorzitting van 5 mei 2023 vond plaats in aanwezigheid van:
- Maarten De Groote, senior expert VITO/EnergyVille;
- Johan Albrecht, professor Milieueconomie Universiteit Gent;
- Lukas Theunis, consultant Climact.

De hoorzitting van 8 mei 2023 vond plaats in aanwezigheid van:
- Marc Dillen, directeur-generaal Embuild Vlaanderen;
- Luc Dedeyne, energiespecialist Bouwunie;
- Dirk Mattheeuws, voorzitter Netwerk Architecten Vlaanderen;
- Petra Proesmans, voorzitter Overlegplatform voor Energiedeskundigen;
- Charlotte van de Water, senior expert klimaatbeleid Agoria.

De hoorzitting van 12 mei 2023 vond plaats in aanwezigheid van:
- Frederik Hindryckx, algemeen directeur Vlaams Energiebedrijf;
- Gert Eyckmans, directeur Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen;
- Joy Verstichele, coördinator Vlaams Huurdersplatform.

De gedachtewisseling van 9 juni 2023 vond plaats in aanwezigheid van:
- Zuhal Demir, Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme;
- Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

De presentaties van de sprekers zijn te vinden op de dossierpagina van dit document op www.vlaamsparlement.be.

(Deze vergaderingen werden als hybride vergadering georganiseerd.)

I. Hoorzitting van 21 april 2023

1. Toelichting door Roel Vermeiren (VEKA)

Roel Vermeiren brengt een overzicht van het Vlaamse beleidskader voor de renovatie van woningen en gebouwen. Hij start met het doelstellingenkader en de stand van zaken, gaat dan in op de aanpak van de renovatie van Vlaamse gebouwen en bespreekt tot slot de uitdagingen richting 2030.

1.1. Doelstellingenkader en stand van zaken

De uitstoot van broeikasgassen in niet-ETS-sectoren is tussen 2005 en 2021 met 10 procent gedaald. De sterkste reductie vond plaats in de gebouwensector (20 procent) en in de sector afval (27 procent).

De Vlaamse langetermijnrenovatiestrategie voor gebouwen 2050 werd als bijlage bij het Vlaams Energie- en Klimaatplan gevoegd. Die renovatiestrategie werd door het Buildings Performance Institute Europe als tweede beste van Europa gequoteerd.

De langetermijnrenovatiestrategie slaat zowel op woningen als op niet-residentiële gebouwen. Tegen 2050 moeten alle woningen een EPC-label A behalen. Dat betekent dat jaarlijks ongeveer honderdduizend woningen tot het label A moeten worden gerenoveerd. Hoewel er op dat vlak de afgelopen jaren wel enige evolutie is, valt er nog een hele weg af te leggen. Het aandeel woningen met een EPC-label A is geëvolueerd van 3,8 procent in 2019 naar 6,8 procent in 2022. Voor de niet-residentiële gebouwen is het streefdoel koolstofneutraliteit tegen 2050. Dat gaat om ongeveer 250.000 gebouwen. Daarvoor gebruikt men het EPC NR, een vrij recente tool, die de evolutie kan monitoren.

1.2. Renovatie Vlaamse gebouwen

1.2.1. Residentieel

De uitstoot in de residentiële sector is tussen 2005 en 2021 met 26 procent gedaald, wat vooral toe te wijzen is aan de 'fuel switch' van stookolie naar aardgas, maar ook aan een toegenomen energie-efficiëntie van residentiële gebouwen door allerlei renovatiewerken. In diezelfde periode steeg het aantal huishoudens met 14 procent.

Vlaanderen heeft een stringent beleidskader uitgewerkt voor nieuwbouwwoningen, in lijn met de Europese doelen. Het Vlaamse beleid wordt daar goed gequoteerd. In een rangschikking stond Vlaanderen op de eerste plaats. De Vlaamse nieuwbouw presteert in de praktijk beter dan de norm. Het E-peil was bij aanvang vastgelegd op E100, maar werd geleidelijk verstrengd tot E30 vanaf 2021.

93 procent van de nieuwe residentiële gebouwen gebruikt zonne-energie. Dat zijn vooral zonnepanelen, maar 26 procent combineert zonnepanelen met een warmtepomp.

Sloop- en heropbouw en ingrijpende energetische renovatie zitten ook in de lift. Bij herbouw na sloop wordt een gesloopt gebouw gemiddeld door 2,4 nieuwe wooneenheden vervangen. Ingrijpende energetische renovaties zijn renovaties waarbij de buitenschil en de installaties worden vernieuwd. Dat is vergelijkbaar met de aanpak die beoogd wordt met de renovatiestrategie, met name diepgaande renovaties die meteen tot label A leiden.

Roel Vermeiren overloopt geplande en besliste initiatieven voor nieuwbouw. Er zijn verschillende beslissingen genomen over de uitfasering van fossiele brandstoffen in de nieuwbouw, zoals het verbod op aardgasaansluitingen in nieuwe grote projecten, het verbod op plaatsing van stookolieketens sinds 2022, de eis voor lagetemperatuurverwarming vanaf 2023, en het verbod op nieuwe aardgasaansluitingen vanaf 2025. Ook het minimaal aandeel hernieuwbare energie dat nieuwbouw moet opwekken is begin 2023 verhoogd. De EPB-methodiek werd vereenvoudigd, in samenwerking met de andere gewesten, en er loopt ook een studie naar kostenoptimaliteit die mogelijk kan leiden tot een herziening van bepaalde EPB-eisen.

De EPC-labelverdeling voor bestaande woningen wordt gemaakt op basis van de kadastergegevens. Op 1 januari 2020 was een kleine 8 procent in overeenstemming met de langetermijndoelstelling, dus label A. De beter scorende woningen zijn vooral woningen die EPB-plichtig zijn, dus recente nieuwbouwwoningen. Het aantal woningen met een A-label groeit ongeveer met 1 procent per jaar, maar dat moet worden afgezet tegen de doelstelling van de langetermijnstrategie waarbij

dat 3,3 procent per jaar zou moeten zijn. Met ongeveer 3 miljoen woningen in Vlaanderen betekent dat dat er honderdduizend woningen per jaar gerenoveerd moeten worden naar een A-label.

Het VEKA heeft de langetermijndoelstellingen vertaald in een aantal strategische opties en een mix van instrumenten die nodig zijn voor een sterke renovatiegraad. Er valt heel veel energie te besparen bij de uitfasering van de slechtste woningen, legt Roel Vermeiren uit. Sleutelmomenten moeten benut worden. Mensen die een woning kopen, voeren in de eerste jaren meestal een aantal renovatiewerken uit. Dat is een ideaal moment om mensen aan te sporen om de energieprestatie te verbeteren. Men moet mensen ook aansporen om zo ambitieus mogelijk te renoveren. Als mensen in één fase renoveren, volstaat een renovatiegraad van 3 procent. Maar als mensen de werken gaan spreiden – en gemiddeld zullen twee à vier werken nodig zijn om een woning tot label A te renoveren – komt men tot een hogere vereiste renovatiegraad. Bij een renovatiegraad van 3 procent moeten honderdduizend woningen per jaar gerenoveerd worden. Bij een renovatiegraad van 15 procent moeten 500.000 woningen per jaar gerenoveerd worden, wat een immense logistieke uitdaging is.

Het aantal renovatievergunningen stijgt lichtjes sinds 2018, maar dat aantal ligt nog onder de doelen. De spreker wijst er wel op dat niet alle renovaties vergunningsplichtig zijn. Uit de cijfers blijkt dat het aandeel woningen met een A- of B-label stijgt, tot 28 procent in 2022. Het aandeel slechtste woning daalde navenant.

Het VEKA heeft in 2022 een monitoringpad uitgewerkt om de doelstellingen op te volgen. Voordien werkte VEKA met een set van indicatoren, maar Roel Vermeiren legt uit dat het soms moeilijk was om de verschillende indicatoren op hetzelfde moment beschikbaar te hebben. Met het high-level monitoringpad kan men sinds 2022 de stijging van het aandeel woningen met A-label volgen. Het VEKA zal continu opvolgen of de vooropgestelde doelen gehaald worden, en samen met het politieke niveau kijken welke maatregelen genomen moeten worden als de doelen niet volgens plan gehaald worden. Er is veel meer aandacht voor EPC's, en dat verbetert het zicht van VEKA op het woningpark. In 2022 werden 166.000 EPC's opgemaakt, want veel meer was dan in 2021.

Het VEKA heeft een mix aan beleidsmaatregelen uitgewerkt rond verschillende aspecten van de renovatie van bestaande residentiële gebouwen. Deze bestaat uit vier werven: verplichting en normering, financiële stimulansen, ontzorging, en informatieverstrekking en sensibilisering.

De eerste werf zijn de verplichtingen. In 2019 is VEKA gestart met EPC+, een vernieuwde versie van het EPC dat verplicht is bij verkoop en verhuur van woongebouwen en woningen. Inhoudelijk is dat afgestemd op het behalen van de langetermijndoelstelling. Daarbij worden adviezen opgenomen om label A te behalen, met aanbevelingen en een kostenraming.

Er is ook een EPC voor de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen gelanceerd. Dat wordt gefaseerd ingevoerd, eerst voor de grootste gebouwen, en dan geleidelijk aan ook voor de kleinere. Er is daarbij een grote achterstand, maar er zijn ook boetes om de eigenaars aan te sporen om zo snel mogelijk die EPC's op te maken.

De renovatieverplichting voor woongebouwen geldt sinds 2023. Dat is een manier om te zoeken naar sleutelmomenten met meer kans op grondige renovaties, legt de spreker uit. Er worden ongeveer 75.000 wooneenheden per jaar verkocht. Dat is 2,5 procent van het woningbestand. De renovatieverplichting focust op de slechtste woningen, dus slechts een deel – naar schatting 40.000 – van de verkochte woningen. Woningen die van eigenaar wisselen, moeten binnen een periode van

vijf jaar tot label D gerenoveerd worden, vanaf 2028 tot label C, vanaf 2035 tot label B en in 2040 tot label A. Voor appartementen is de timing iets verschillend: label D vanaf 2023, label C vanaf 2028, label B vanaf 2040 en label A vanaf 2045.

Roel Vermeiren somt nog andere verplichtende maatregelen op. Er wordt een beleidskader uitgewerkt voor minimale EPC-labeleisen in de Vlaamse Codex Wonen. Er is een aanscherpingspad, gebaseerd op de minimale dakisolatienorm en de dubbelglasnorm. Sinds 2022 is er een verbod op de vervanging van stookolieketels als er aardgas aanwezig is.

Een tweede werf om renovatie aan te moedigen, zijn de financiële stimulansen. In 2022 werd de Mijn VerbouwPremie gelanceerd, een bundeling van de renovatie- en energiepremies. Door de energiecrisis zijn er tijdelijk verhoogde tussenkomsten, tot 50 procent van de investering voor de laagste inkomens. Voor middeninkomens is er een tussenkomst tot maximaal 35 procent van de investering. Het gaat niet enkel om energetische werken, maar ook om werken rond woningkwaliteit.

De EPC-labelpremie is bedoeld voor mensen die een grondige renovatie willen doen tot minimaal label C. De Vlaamse sloop- en herbouwpremie werd verhoogd tot 10.000 euro, voor werken waar de 6 procent btw voor sloop- en herbouw niet geldt.

Voor nieuwe eigenaars is er het renovatiekrediet bij private banken, vervolgt Roel Vermeiren. Met het renovatiekrediet met rentesubsidie kan men 60.000 euro lenen op 20 jaar voor het renoveren tot minimaal label D, bovenop het hypothecair krediet en met een rentekorting ten opzichte van de marktrentevoet. De rentekorting varieert ten opzichte van de ambitie die men invult: van 2 procent voor label D tot 3,5 procent als men tot label A wil gaan.

Mijn VerbouwLening wordt sinds september 2022 door de Energiehuizen verstrekt, en bouwt voort op de vroegere renteloze leningen. Volgens de spreker kende deze lening een vliegende start. De doelgroep werd uitgebreid met de lage en middeninkomens uit Mijn VerbouwPremie, maar ook met mensen die verhuren aan een sociaal verhuurkantoor of die geconventioneerd verhuren. Dit gaat om leningen voor renovaties zoals die ook gesubsidieerd worden in Mijn VerbouwPremie. Het bedrag werd verhoogd van 15.000 naar 60.000 euro, en de duurtijd verlengd van 10 naar 25 jaar. Er is een korting op de wettelijke marktrente van 3 procent. Sinds februari 2023 betekent dat dat de leningen niet meer renteloos zijn, maar aan een rente van 2,25 procent worden toegekend.

Sommige mensen hebben weinig financierings- of terugbetaalcapaciteit. Voor eigenaars van slechte woningen is er het noodkoopfonds, dat via de OCMW's werkt. Hoewel het nog maar sinds 2020 bestaat, werden de bedragen en afbetalingstermijnen al verschillende keren aangepast. De spreker noemt dat een interessant instrument waarbij mensen zonder onmiddellijke financieringscapaciteit aanzienlijke renovatiebudgetten kunnen krijgen, die pas ten vroegste 20 jaar na datum moeten terugbetalen, en dan nog de mogelijkheid hebben om die terugbetaling te spreiden over 25 jaar.

De derde werf rond renovatie is ontzorging. De Energiehuizen worden echte lokale actoren voor renovatieadvies en -financiering. De basisfinanciering wordt in 2024 verhoogd met factor 4 ten aanzien van 2021. Er worden bijkomende renovatiecoaches gesubsidieerd in de periode 2022-2024. Dat zijn een twintigtal voltijdse energieconsulenten die advies en begeleiding geven aan de bevolking.

VEKA is gestart met specifieke ondersteuningsmaatregelen voor VME's, omdat er bij appartementsgebouwen heel specifieke noden zijn. Er werd een raamakkoord

gelanceerd met studiebureaus. VME's kunnen daarop een beroep doen voor tussenkomsten tot 12.000 euro, met bijkomend een kosteloze coaching bij de aanvraag en interpretatie van renovatiemasterplannen en advies op maat voor financiering.

De bevolking heeft nood aan begeleiding op maat, benadrukt Roel Vermeiren. Een aantal zaken lopen eind 2023 af, zoals de burenpremie, de huur- en isolatiepremie voor de private huursector en de opvolgscan die door de Energiehuizen werd uitgevoerd. Deze worden wel geïntegreerd in één nieuw instrument: Mijn VerbouwBegeleiding, waar een paar varianten op zullen worden uitgewerkt. De eerste principiële goedkeuring van dat project vond plaats in februari 2023. Het grote verschil is dat de dienstverlening wordt ingebed in de werking van de Energiehuizen.

Er zijn vier doelgroepen voor Mijn VerbouwBegeleiding. De doelgroepen 1, 2 en 3 zijn gebaseerd op Mijn VerbouwPremie, met 1 als hoogste inkomenscategorie. De vierde doelgroep moet nog goedgekeurd worden, zegt Roel Vermeiren, maar de inkomensgrenzen zullen samenvallen met die van sociale huurders. Alle burgers hebben recht op eerstelijnsadvies en -begeleiding aan het loket, om de woning te renoveren naar label A, of in tussenstappen. Daar kan begeleiding bij zitten, maar bijvoorbeeld geen huisbezoek. Dat valt onder de basisfinanciering van de Energiehuizen.

Bij Mijn VerbouwBegeleiding basis kunnen mensen uit doelgroep 2 en 3 begeleid worden bij de uitvoering van één renovatiewerk. Daar zit wel een bezoek aan huis bij, legt de spreker uit. Er wordt meer tijd voorzien en meer op maat gewerkt. Voor doelgroep 4 is er de mogelijkheid om twee begeleidingen te krijgen. Die maatregelen zijn voorlopig voorzien voor de periode 2024-2026. Die maatregelen worden betaald via prestatiefinanciering. De Energiehuizen kunnen die begeleiding zelf aanbieden, of samenwerken met partners. Ze krijgen per begeleiding 700 euro. Er wordt ook een adviesrapport opgemaakt, maar dat is een basistaak van de Energiehuizen. De vergoeding wordt enkel toegekend als er effectief een renovatie is uitgevoerd. Mijn VerbouwBegeleiding EPC voor doelgroep 3 en 4 verloopt ook via prestatiefinanciering voor de Energiehuizen. Deze vorm van begeleiding wordt voorbehouden voor gebouwen met label E of F die minstens tot label C worden gerenoveerd.

Er zijn nog twee tijdelijke projecten voor de periode 2023-2024: de begeleiding bij plaatsing van pv-installaties vanuit de Energiehuizen, bijvoorbeeld bij het zoeken naar offertes, en de begeleiding bij het onderhoud van een verwarming, waarbij er naast de begeleiding vanuit de Energiehuizen ook een financiële tussenkomst wordt voorzien voor de kosten van het onderhoud. Deze maatregelen zijn nog in ontwerp en worden normaliter op 28 april 2023 voor de tweede keer principieel goedgekeurd.

De vierde en laatste werf is informatieverstrekking en sensibilisering. De website www.energiesparen.be, die in 2022 12 miljoen views haalde, werd in 2023 geïntegreerd in www.vlaanderen.be. Er werden heel wat campagnes gevoerd op radio en televisie, in print, online en via sociale media, zoals ReNUveren, de campagne over de woningpas, en de campagne bij de lancering van Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening. De campagne 'Mee met de stroom' legde het accent op duurzaam verwarmen. Het VEKA neemt jaarlijks deel aan de grote bouwbeurzen. De verschillende brochures van het VEKA worden jaarlijks 180.000 keer gedownload.

Voor de woningpas, die sinds 2018 bestaat, had het VEKA in 2022 meer dan 400.000 bezoekers, wat een grote groei was ten aanzien van de jaren ervoor. Dit komt volgens Roel Vermeiren omdat de woningpas interactiever geworden is, met mogelijkheden om zelf documenten op te laden, of om de inhoud van de woningpas

open te stellen voor derden, bijvoorbeeld bij een verkoop of bij de uitvoering van renovatiewerken. De woningpas bevat heel wat informatie uit het energiebeleid, maar ook uit publiek beschikbare informatie uit Vlaamse databanken, die in een gebruiksvriendelijke interface getoond worden aan de burger, zodat die alle informatie bij elkaar heeft om een renovatie aan te vatten. In 2023 lopen de voorbereidingen voor een uitbreiding van de woningpas naar een gebouwenpas, die wellicht begin 2024 wordt gelanceerd volgens vergelijkbare principes.

Er zijn momenteel negentien Energiehuizen in Vlaanderen. De dienstverlening wordt er uitgebreid met bijkomende financiering. Er zijn volgens Roel Vermeiren wel wat groeipijnen, onder meer door de enorme vraag aan energieleningen en Mijn VerbouwPremies. Aan die vraag wordt tegemoetgekomen door een budgetverhoging die de mogelijkheid biedt om extra personeel aan te werven.

1.2.2. Niet-residentieel

De daling van de CO_2-uitstoot in de niet-residentiële sector ligt veel lager. Dat heeft deels te maken met de sterke toename van activiteit in die sector. Het is dus minder evident om hier een grote reductie van de uitstoot te realiseren.

Ook voor de niet-residentiële gebouwen werden beleidsinstrumenten opgestart. Het EPC voor kleine niet-residentiële gebouwen bestaat sinds 2019, en daarvan zijn er in 2023 al 17.500 opgemaakt.

De uitrol van het EPC NR verloopt gefaseerd vanaf 2023, waardoor tegen 2026 alle niet-residentiële gebouwen over een EPC zullen beschikken. Het EPC NR wordt het standaard EPC voor alle niet-residentiële gebouwen. De 'look and feel' is identiek aan de bestaande EPC's, maar de inhoud verschilt. Andere varianten worden ondergebracht onder deze EPC NR. Dat is sinds begin 2023 al verplicht bij verkoop, opstal en verhuur van niet-residentiële gebouwen. In mei 2023 wordt dat uitgebreid naar alle notariële overdrachten, en vanaf 2024 wordt de algemene verplichting gefaseerd ingevoerd. Het EPC NR werkt met een label dat bepaald wordt door het aandeel hernieuwbare energie dat op het niveau van het gebouw wordt gebruikt in het totale jaarlijkse energieverbruik. Dat is gelinkt aan de langetermijndoelstelling van koolstofneutraliteit. Daarnaast bevat het EPC NR ook een traditionele energiescore die de energievraag uitdrukt per vierkante meter.

Sinds begin 2022 is er de renovatieverplichting met een pakket aan maatregelen en een verplichting EPC's op te maken. De renovatie moet binnen de vijf jaar na de notariële overdracht gebeuren. Er staan normen op dakisolatie, enkel glas moet worden vervangen, de centrale verwarming moet voldoen aan bepaalde rendementseisen, net als koelinstallaties die ouder dan vijftien jaar zijn. Voor dat laatste wordt gekeken naar het Global Warming Potential (GWP) van de koelmiddelen.

Er is een verplichting om een minimaal energielabel te halen bij kleine niet-residentiële gebouwen. Bij grote niet-residentiële gebouwen is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist. Zoals bij de residentiële gebouwen werd er voor niet-residentiële gebouwen een aanscherpingspad uitgetekend, met een variant voor kleine niet-residentiële gebouwen die niet in hun totaliteit worden verkocht. Deze methodiek biedt voorspelbaarheid en ruimte om zich voor te bereiden, aldus Roel Vermeiren.

Op termijn komt er een minimaal EPC-label voor niet-residentiële gebouwen, alsook de al vermelde gebouwenpas vanaf 2024. Het minimaal label voor niet-residentiële gebouwen is E. In het kader van de voorbeeldrol is het minimaal EPC-label vanaf 2028 verplicht voor publieke gebouwen en overheidsgebouwen, en vanaf 2030 voor alle andere niet-residentiële gebouwen. Er moet ook hier een

verstrengingspad komen, zegt de spreker, maar daarvoor moeten nog inhoudelijke keuzes gemaakt worden.

1.3. Energiearmoedeplan 2025

Het Energiearmoedeplan 2025 moet het mogelijk maken dat iedereen, ook de meer kwetsbare inkomens, kunnen renoveren. Ongeveer 15 procent van de Vlaamse gezinnen kampt met energiearmoede. Maatregelen worden meer en meer gelinkt aan inkomensniveaus. Er zijn ook kleinere maatregelen zoals kortingsbonnen voor de aankoop van energiezuinige huishoudtoestellen, of een huurformule voor energiezuinige huishoudtoestellen. Maar het blijft een uitdaging om structurele werken te realiseren en daarvoor de juiste ondersteunende instrumenten te ontwikkelen.

1.4. Uitdagingen richting 2030

Tot slot van zijn betoog formuleert Roel Vermeiren een aantal uitdagingen richting 2030. Toen de renovatiestrategie werd opgemaakt, werd een inschatting gemaakt van hoeveel bijkomende mensen er daarvoor nodig waren in de bouwsector. Dat gaat over tienduizenden mensen, wat ook een groot economisch potentieel voorstelt. VEKA stelt echter vast dat zich daar problemen aankondigen. Men kan ambitieuze doelstellingen opstellen, maar als de capaciteit in de bouwsector ontbreekt, zal het moeilijk zijn om die doelstellingen te behalen. In de switch naar warmtepompen bijvoorbeeld, is er nood aan veel gespecialiseerde installateurs. Er is dringend nood aan een actieplan. Daar zijn voorbereidingen voor getroffen. Het VEKA heeft een uitgebreide studienota gemaakt waarin die behoefte in kaart werd gebracht. Dit is volgens de spreker ook in andere Europese lidstaten een ernstig probleem.

Er moet volgens de spreker ook sterker worden ingezet op de doelgroep appartementsgebouwen. Er zijn beginnende instrumenten zoals het renovatiemasterplan. Mijn VerbouwLening en Mijn VerbouwPremie worden aangepast aan VME's. Maar ook daar is nood aan een globaal actieplan. Het VEKA heeft capaciteit voorzien om daar verder aan te werken.

Een verdere taxshift moet de verwarming met hernieuwbare bronnen verder stimuleren. Het werken aan draagvlak bij de bevolking is een continue uitdaging. Roel Vermeiren voegt eraan toe dat ook het werken met data de nodige aandacht moet krijgen om de problematiek in kaart te brengen, oplossingen op maat uit te werken, te kunnen monitoren, en accurater en gerichter te werken.

2. Vragen van de leden

2.1. Staf Aerts

Staf Aerts bedankt Roel Vermeiren voor de presentatie en voor het werk dat VEKA verzet om de renovatiegraad te verhogen. De spreker schetste volgens Staf Aerts goed hoe groot de uitdaging is om de renovatiegraad hoger te krijgen, met de nodige aandacht voor het stapsgewijze renoveren. Vorige week verklaarde minister Zuhal Demir dat Vlaanderen op koers zit om de uitstoot van het gebouwenpark te verminderen, maar dat rijmt volgens hem niet met de uitdaging die er nog is op het vlak van renovatie van woningen. Hoe is die tegenstelling mogelijk? Is dat vanwege de switch van stookolie naar andere brandstoffen?

Staf Aerts is blij dat 6,7 procent van de woningen over een EPC-label A beschikt, maar de overgrote meerderheid daarvan zijn nieuwbouwwoningen. Dat toont aan hoe groot de uitdaging is voor de renovatie van bestaande woningen. Bij werf 3, ontzorging, worden grote inspanningen geleverd, maar die komen volgens Staf Aerts niet overeen met de vraag naar begeleiding. De sector is zeer kritisch over

de omvorming van de burenpremie, omdat die de renovaties zou vertragen in plaats van versnellen. De capaciteit wordt immers bij de Energiehuizen gelegd, die onvoldoende mensen hebben om vooruit te gaan. Wat vindt de spreker van die kritiek?

Wat is de status van het noodkoopfonds? Is de derde oproep afgerond? Hoeveel mededingers hebben ingetekend? Is dat een succes?

Het lid vindt het monitoringpad een goed instrument om de vooruitgang van renovaties te monitoren, maar de stijging in de curve is vooral exponentieel naar 2050 toe, en is in 2023 nog gematigd. Het is risicovol om de grootste versnelling tegen het einde van de betrokken periode te plannen, want problemen die eerder plaatsvinden kunnen de plannen ernstig dwarsbomen. Was het niet verstandiger geweest om de stijging in het begin te versterken? Waarom werd die keuze gemaakt?

Ten slotte wil Staf Aerts weten of er een zicht is op de vertegenwoordiging van lage en middeninkomens bij Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening. Er is immers kritiek dat veel premies niet terechtkomen bij de mensen die ze het meest nodig hebben.

2.2. Wim Verheyden

Wim Verheyden wijst erop dat in theorie alle woningen in 2050 moeten voldoen aan EPC-label A. Dat betekent dat er jaarlijks zo'n honderdduizend woningen energetisch moeten worden gerenoveerd. Heel wat gemeenten stellen klimaatactieplannen op. In de gemeente van Wim Verheyden is de gemiddelde leeftijd van woningen vrij oud en moeten dus veel renovaties gebeuren. Hij vindt die doelstelling onrealistisch, en ook de kostprijs om dat te realiseren is volgens hem niet realistisch. Jonge mensen en mensen met een beperkt budget kopen vaak een oude woning en hebben niet de middelen om die te renoveren naar EPC-label A. Met de premies die daar tegenover staan – hij zag bedragen van 1800 euro of 2500 euro – kan men volgens hem niet eens een hoogrendementsketel kopen. Er moeten 250.000 niet-residentiële gebouwen gerenoveerd worden. Wim Verheyden vraagt zich af of de doelstellingen realistisch zijn.

In de sector van de residentiële gebouwen is een uitstootreductie van 26 procent gerealiseerd tussen 2005 en 2021, onder andere door de switch van stookolie naar gas. Er komt nu een verbod op gasaansluitingen in nieuwe grote gebouwen, maar ook in kleinere woonprojecten, vanaf 2025. Wim Verheyden vraagt hoe men dat zal oplossen. Moet men allemaal met een warmtepomp werken? Is dat energieefficiënt genoeg? Zorgt dat voor voldoende rendement? In een vorige gedachtewisseling werden vragen gesteld bij het rendement van de huidige generatie warmtepompen (*Parl.St.* Vl.Parl. 2022-23, nr. 1584/1).

Wim Verheyden is zelf syndicus van het appartementsgebouw waar hij sinds 1997 woont. Omdat het EPC-label verplicht is, ontving hij een energiedeskundige. Die stelde dat de doelstellingen rond EPC niet realistisch zijn. De energiespecialist maakt labels voor woningen, geeft adviezen voor renovatie naar een zo hoog mogelijk niveau, maar zegt dat bepaalde woningen ondanks alle investeringen en renovaties nooit aan een EPC-label A zullen geraken. Wim Verheyden wil de visie van Roel Vermeiren hierover kennen.

Veel leden van VME's zijn niet op de hoogte van het verplichte EPC-label. Bij gebouwen waar een professionele syndicus is, is die meestal op de hoogte van de recente wetgeving. Bij niet-professionele syndici is dat veel minder het geval. Bovendien worden die geconfronteerd met allerlei moeilijkheden. In zijn gebouw was er bijvoorbeeld nog geen postinterventiedossier. Dat was vroeger nog niet verplicht. Bij nieuwe gebouwen is er een postinterventiedossier dat men kan afgeven

aan de EPC-energiespecialist, en heeft men binnen de twee weken een EPC-label. Bij oudere gebouwen slepen dossiers aan, moeten mensen op zoek naar oudere plannen, vindt men die niet, en kan men geen accuraat EPC-label toekennen. Daar staan boetes tegenover van 500 tot 5000 euro. Dat is niet voor iedereen betaalbaar. Sommige mensen zijn in paniek. De energiespecialisten worden overbevraagd. Wim Verheyden ziet in de presentatie van Roel Vermeiren veel theoretische zaken die in de praktijk niet altijd haalbaar zullen zijn.

2.3. Robrecht Bothuyne

Robrecht Bothuyne wijst op de voortdurende spanning tussen ambitieuze doelstellingen en wat realistisch is. Normen worden verstrengd, bijvoorbeeld met het verbod op installaties van nieuwe stookolieketels, maar de handhaving ontbreekt soms. Ook voor de renovatieverplichting is er nog geen handhaving, maar dat zal binnen een paar jaar wel aan de orde zijn. Hoe wordt die handhaving voorbereid?

De Energiehuizen zijn heel belangrijk voor ontzorging en begeleiding. Heel wat mensen volgen de actualiteit niet en kennen de wetgeving niet. Robrecht Bothuyne kan zich voorstellen dat diegenen die daar nu de weg naartoe vinden de mensen zijn die zelf al informatie hebben opgezocht, die al weten dat er ondersteuning mogelijk is. Hij wil weten of de Energiehuizen ook een 'outreachende' opdracht kregen, en of er ideeën en voorstellen hierrond zijn.

Het lid wordt regelmatig gecontacteerd door vzw's, buurtverenigingen, voetbalverenigingen en dergelijke die eigen patrimonium hebben. Hij vraagt of zij ergens begeleiding en ontzorging kunnen krijgen. Zit dat in de opdracht van de Energiehuizen of kunnen andere instanties daar een rol in spelen?

Volgens de vraagsteller is de impact van de rente op de energieleningen gigantisch. Voor de lage inkomens vindt hij het belangrijk om zo snel mogelijk terug naar een renteloze lening te evolueren. Wordt er gewerkt aan het voorzien van zekerheid op dat vlak?

2.4. Staf Aerts

Aanvullend op zijn eerdere vragen, merkt *Staf Aerts* op dat er bijzonder weinig renovatievergunningen worden aangevraagd, iets meer dan twintigduizend per jaar. Dat zijn wellicht renovaties richting label A. Er zijn natuurlijk werken die buiten die vergunningsplicht vallen. Er zijn honderdduizend renovaties per jaar nodig. Het aandeel woningen met EPC-label A groeit jaarlijks met 1 procent. Staf Aerts wil weten of dit vooral komt door nieuwbouwwoningen. Zit er ook een evolutie in de labels van woningen met een slecht EPC-label? Want als de toename van de woningen met EPC-label A enkel komt van nieuwe woningen, dan haalt Vlaanderen de doelstellingen helemaal niet. Die twintigduizend renovatievergunningen lijken op dat vlak ver van de doelstellingen te staan.

3. Antwoorden van de spreker

De vraagstellers hebben de pijnpunten in het beleid goed gedetecteerd, meent *Roel Vermeiren*. De uitstootreductie bij bestaande gebouwen is grotendeels toe te wijzen aan de vervanging van stookolie door aardgas, maar ook aan de switch van traditionele naar condensatieketels, die een verhoogde energie-efficiëntie hebben. Er is ook het effect van milde temperaturen. Er zijn in de periode voor 2023 weinig lange en strenge winters geweest. Het aandeel van warmtepompen is voorlopig nog eerder beperkt.

De spreker bevestigt dat de groei van EPC-label A vooral gedreven wordt door de nieuwbouw. In de renovatiestrategie werd label A als langetermijndoelstelling

bepaald voor alle woningen, maar in de praktijk is het erg moeilijk om slecht presterende woningen in één keer tot label A te renoveren. Vaak zal dat in verschillende fases gebeuren, bijvoorbeeld door eerst de gebouwschil te renoveren, en pas als laatste stap de installaties te vernieuwen. Wie bijvoorbeeld wil overstappen naar een warmtepomp, moet eerst de warmtevraag zo laag mogelijk krijgen. Vaak zullen mensen die zaken ook budgettair spreiden over verschillende jaren. Modelrenovaties waarbij men ineens van label F naar label A springt, zijn volgens Roel Vermeiren moeilijk. De sprong van label B naar A kan men vaak maken door een switch van installaties of het plaatsen van pv-panelen. Dat is in verhouding minder uitdagend.

De burenpremie bestaat al jaren, maar wordt vanaf 2024 geïntegreerd in Mijn VerbouwBegeleiding. Oorspronkelijk was voorzien om een collectieve aanpak te ondersteunen, waarbij renovatiecoaches groepen van mensen tegelijk zouden begeleiden. Dat is dan geëvolueerd naar meer individuele begeleiding. Vanaf 2024 wordt alle begeleiding geïntegreerd in het aanbod van de Energiehuizen. Daar kwam kritiek op door uitvoerders van de burenpremie, maar in het nieuwe aanbod werd expliciet voorzien dat de Energiehuizen die begeleiding niet zelf moeten uitvoeren. Er is daar een capaciteitsprobleem, bevestigt Roel Vermeiren. Het VEKA heeft overlegd met een aantal uitvoerders van de burenpremie, om duidelijk te maken dat er ruimte is voor andere partners in de uitvoering van de taken die gecoördineerd worden door de Energiehuizen. Er is expliciet gekozen om die expertise niet verloren te laten gaan. De sector is bang dat de burenpremie helemaal geschrapt wordt, maar dat is niet de bedoeling, verzekert Roel Vermeiren. De coordinatie verhuist van Fluvius naar de Energiehuizen, maar er is nog ruimte voor andere actoren, want men mikt op een groei van het aantal begeleidingen.

De derde oproep van het noodkoopfonds is afgesloten. Roel Vermeiren kent het exacte aantal gemeenten die meedingen niet, maar kan dat later doorgeven. De verschillende oproepen werden aangepast op basis van evaluaties met de betrokkenen. Vlaanderen wil nu afstappen van de periodieke oproepen, om naar een systeem te gaan waarbij het lokale niveau continu kan intekenen op het aanbod van het noodkoopfonds. Het budget evolueert mee, dus het instrument heeft voor Roel Vermeiren nog veel potentieel.

Bij de opmaak van het monitoringpad kan men duizenden varianten maken. Het VEKA heeft zich gebaseerd op de trends van de laatste jaren, rekening houdend met nieuwe instrumenten zoals de renovatieverplichting. Er zitten kwantitatieve analyses achter, waarbij men bijvoorbeeld kan inschatten hoeveel woningen gerenoveerd zullen worden op basis van de huidige renovatieverplichting, en welke groei men daar mag verwachten. De lijnen zijn op basis daarvan bepaald. Het VEKA heeft bij de opmaak van de renovatiestrategie ook een andere oefening gemaakt, waarbij men lineair evolueert naar het doel van 100 procent label A tegen 2050, maar dan moet jaarlijks 3 procent van het woningbestand worden gerenoveerd naar label A, wat ruim drie keer meer is dan wat in 2023 gebeurt, en dus weinig realistisch lijkt. Met het voorliggende monitoringpad haalt men de doelstelling. Het VEKA probeert de match te maken tussen de snelheid van de renovaties en de uitdagingen in de toekomst, en op basis van het instrumentarium een realistisch pad te vinden. Als er behoefte is om sneller te gaan, moeten alle randvoorwaarden vervuld zijn, zoals de capaciteit in de bouwsector of de financiering. Dan moeten op alle fronten tegelijk aardverschuivingen gebeuren om die immense groei mogelijk te maken.

Wat is het aandeel mensen uit de lage en middeninkomens bij Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening? Bij Mijn VerbouwPremie blijkt dat het aandeel mensen uit doelgroep 3, de laagste inkomens, aanzienlijk is. Roel Vermeiren heeft de exacte cijfers niet, maar wil die zeker bezorgen aan de commissie. Maar van het begin is gebleken dat dit goed opgenomen werd, in lijn met de renovatiepremie van het

woonbeleid, die sowieso gefocust was op de lage inkomens. Voor Mijn VerbouwLening zou Roel Vermeiren de cijfers van doelgroep 2 en doelgroep 3 moeten opvragen om naar de verhoudingen te kijken.

Er is een verschil tussen het aantal renovatievergunningen en het beoogde aantal renovaties op jaarbasis. Er moet niet altijd een vergunning zijn om te renoveren, beklemtoont Roel Vermeiren, maar het zou interessant zijn als daar ook een groei waargenomen kon worden, omdat veel grondige renovaties tot label A of B doorgaans wel een renovatievergunning nodig hebben. Vlaanderen moet in het oog houden hoe dat verder evolueert. Daarnaast zullen er stapsgewijze renovaties zijn die los van vergunningen worden uitgevoerd. Het aandeel woningen met een EPC-label onder E daalt. In de presentatie zat een slide waarin men zag dat het aandeel E en F daalt, samen met de stijging van het aandeel A en B.

Roel Vermeiren gaat over naar de vragen van Wim Verheyden. Er werd een renovatiestrategie opgemaakt als onderdeel van het Vlaams Energie- en Klimaatplan. Daar werden een aantal doelstellingen in afgesproken, in lijn met de Europese doelstellingen die de lidstaten overeengekomen zijn. Lineair gedacht moeten – op basis van het aantal gebouwen en de doelstelling – honderdduizend renovaties per jaar gebeuren. Als dat niet gebeurt, wordt de uitdaging in de toekomst groter. Of dat realistisch is, hangt volgens Roel Vermeiren af van het al dan niet waarmaken van de randvoorwaarden. Men zou bijkomende verplichtingen kunnen opleggen, meer ondersteuning kunnen uitwerken of werken aan de woningfiscaliteit. Met de invoering van de renovatieverplichting beoogt men ook de verlaging van de verkoopprijs van slecht presterende woningen, zodat mensen die zo’n woning kopen die renovatie-inspanningen kunnen realiseren. Dat effect bestaat, blijkt uit cijfers. Maar men moet ergens beslissingen nemen om die zaken in gang te steken, concludeert Roel Vermeiren.

Warmtepompen hebben minder energie nodig om dezelfde output te produceren als installaties op fossiele brandstoffen. Daarom is de overstap naar warmtepompen belangrijk. Uiteraard evolueren alle systemen, ook de warmtedragende vloeistoffen die worden gebruikt bij warmtepompen. De traditioneel gebruikte stoffen hebben een impact op klimaat, maar die zullen geleidelijk aan verdwijnen. Hoe groter de vraag naar warmtepompen, hoe sneller de technische innovatie zal gaan. Men moet kijken naar het potentieel. Er is heel wat kennis aanwezig die omgezet moet worden in nieuwe oplossingen.

De opmerkingen van Wim Verheyden over appartementsgebouwen zijn volgens Roel Vermeiren terecht. Het is een moeilijke sector met veel uitdagingen. Met het renovatiemasterplan probeert men aan informatieverstrekking en sensibilisering te doen, zodat VME’s de gevolgen kennen van grondige renovaties, die op langere termijn soms economisch interessanter zijn dan enkel de meest noodzakelijke werken uitvoeren. Er zal een shift moeten zijn in hoe mensen omgaan met de enorme prefinanciering van werken, en er moeten instrumenten ontwikkeld worden die daarop inspelen. VME’s zijn niet altijd op de hoogte, en al zeker niet de individuele eigenaars, erkent Roel Vermeiren. Het VEKA heeft contacten met de sectorale organisaties, maar heeft een beperkte capaciteit. Het VEKA zal wel bijkomende capaciteit voorzien voor een uitgebreider actieplan voor appartementsgebouwen. Het VEKA telt 160 mensen, en stelt alles in het werk om alle uitdagingen aan te gaan.

De controle op de renovatieverplichting zal gebeuren op basis van EPC, antwoordt Roel Vermeiren op de vraag van Robrecht Bothuyne. Dat is niet zo moeilijk, want voor de woningen met een renovatieverplichting kijkt men gewoon of er een EPC aanwezig is. Op het vlak van handhaving, zijn boetes misschien niet altijd de beste oplossing, want het doel is dat de renovatie volledig wordt uitgevoerd. De details daarvan zijn nog niet uitgewerkt, geeft Roel Vermeiren toe. Naast boetes zou het

volgens hem interessant zijn om nog een termijn te geven waarbinnen de renovatie moet worden uitgevoerd.

In het 'outreachen' van de Energiehuizen is niet systematisch voorzien, maar er zijn volgens Roel Vermeiren lokale initiatieven en actoren die samenwerken met de Energiehuizen, die collectieve projecten willen opzetten. Men kan daar uiteraard nog andere invullingen aan geven. Als men werkt op basis van data, kan men bepaalde segmenten van woningen aflijnen en proactief benaderen. Dat kan via de woningpas. Dat zijn projecten die veel voorbereiding vragen, maar die mogelijk zijn via het gericht gebruik van databanken. Samenwerking met derden blijft wel gegarandeerd in de Energiehuizen. Er kunnen dus creatieve projecten worden opgezet.

Het ontzorgen en begeleiden van verenigingen en vzw's zit niet expliciet in de opdracht van de Energiehuizen. Dat kan een volgende stap zijn, want ook daar moet enorm veel werk verzet worden.

De rente van Mijn VerbouwLening staat nu op 2,25 procent, wat nog altijd een korting van 3 procent is ten opzichte van de marktrente. Maar Roel Vermeiren erkent dat het hanteren van die rente een aanzienlijke kost is. Als men het maximale bedrag ontleent, moet men over de totale looptijd zo'n 20.000 euro extra terugbetalen. Er zijn aftastende ideeën om dat in de toekomst te verfijnen, waarbij men bijvoorbeeld voor de allerlaagste inkomensdoelgroep altijd een rente van 0 procent zou behouden. Daar worden verkennende gesprekken over gevoerd.

4. Replieken en aanvullende antwoorden

4.1. Bruno Tobback

Bruno Tobback wil weten of het VEKA op basis van data-analyse nu al kan zien waar de grootste problemen en drempels liggen om die honderdduizend renovaties per jaar te halen. Als men daar meer zicht op heeft, kan men die ook beter aanpakken. De renovatieplicht bij verkoop vindt Bruno Tobback een goed idee, maar het kan nog lang duren vooraleer alle woningen verkocht worden. Ook mensen die vandaag wonen, zouden moeten renoveren. Is het mogelijk om de drempels om te renoveren te categoriseren?

4.2. Leo Pieters

Leo Pieters verwijst in zijn tussenkomst naar een studie van de Universiteit Gent over renovaties. De conclusie daarvan is dat renovaties waarvoor men premies krijgt, vaak gepaard gaan met het vergroten van de woonoppervlakte. De studie wees ook uit dat na renovatie vaak de hele woning verwarmd wordt, daar waar dit voordien enkel gebeurde in de ruimtes die daadwerkelijk gebruikt werden. Leo Pieters wil weten of de uitstoot reëel gemeten wordt, of eerder berekend wordt op basis van de EPC-labels die toegekend worden.

Leo Pieters heeft ook nog een vraag over Mijn VerbouwLening. Bij de verkoop van woningen werd vroeger een prijs gezet waar men op kon afdingen. Tegenwoordig gaat het omgekeerd: er is een richtprijs, en dan moet men meestal boven die prijs bieden. Dat kunnen prijsverhogingen van 10 procent of 20 procent zijn. Als men afgaat op het EPC-label dat de verkoper geeft, en achteraf vaststelt dat het EPC-label niet klopt, dan moet men extra lenen. Banken gaan daarbij uit van de terugbetalingscapaciteit, en dan komen mensen in de problemen. Heeft Roel Vermeiren een zicht op de omvang van dat probleem?

Er is een zichtbaar effect op de prijzen van woningen met een laag EPC-label, vervolgt Leo Pieters. Hoe zal dit verder evolueren? Zijn er gegevens over hoeveel

woningen met slechte EPC-labels gewoon afgebroken moeten worden, en waarvoor men dan een A-label nastreeft bij de nieuwbouw?

Sommige nieuwbouwwoningen kunnen niet afgewerkt worden omdat de aannemer failliet ging. Zou het kunnen dat aannemers met een slechte financiële situatie besparen op isolatie? Leo Pieters kreeg berichten van mensen waarbij het isolatiemateriaal dat in de offerte aangegeven was niet overeenkwam met het gebruikte materiaal. Hij vraagt zich af hoe dit berekend zal worden in het EPC, want dat maakt dikwijls gebruik van de offerte. Er zijn ook gevallen waar de isolatie rond de ramen en deuren correct is, maar men de stukken isolatie in de muren, die moeilijk te controleren vallen, slecht of zelfs niet plaatst. Hoe gaat men daarmee om? Een correcte meting zou kunnen met infraroodfoto's in winterperiodes of met een luchtdruktest. Maar dan moet dit toegevoegd worden aan het asbestrapport en het EPC-rapport, en komen er weer rapporten bij, met hoge kosten. Blijft dat wel betaalbaar?

4.3. Roel Vermeiren

Volgens *Roel Vermeiren* zijn de drempels om te renoveren al langer bekend. Het gaat in de eerste plaats om de basiskwaliteit van de woning en de financiering. Ook binnen de doelgroep met meer beperkte middelen zijn er segmenten, zoals oudere bewoners of jonge gezinnen. Er zijn tal van drempels die in kaart zijn gebracht, en waarop de beleidsinstrumenten proberen in te spelen. Hoe gedetailleerder men dat doet, hoe meer beleidsinstrumenten men nodig heeft. Het VEKA heeft ooit gewerkt met energieconsulenten voor senioren. Ook voor sensibilisering en informatieverstrekking is het zinvol om met doelgroepen te werken. Het VEKA wil de dienstverlening van de Energiehuizen laten evolueren richting 'one stop shops'. In het kader van dat project wordt een analyse van de doelgroepen gemaakt, om rekening te houden met de verschillende behoeften van de doelgroepen. Dat evolueert continu, en is ook vrij subtiel. Binnen het VEKA zijn er niet altijd voldoende mogelijkheden om daar in detail aan te werken.

Het klopt dat bij renovaties vaak een stukje wordt bijgebouwd om de woning op te waarderen, waardoor vaak grotere volumes worden verwarmd. Dat kan men volgens Roel Vermeiren enkel temperen door regelgeving en door de gebouwschil zo goed mogelijk te isoleren. Dat veronderstelt richtlijnen en reglementeringen.

De globale uitstoot wordt niet berekend op basis van EPC's. Men vertrekt daarvoor vanuit de energiebalans, dus het reële energieverbruik, dat via wetenschappelijke parameters wordt omgezet in een uitstoot. Die evolutie wordt dan in kaart gebracht in tabellen waarop men de uitstootreductie ziet. Het EPC bekijkt het energieverbruik op het niveau van een gebouw.

Macro-economisch zitten we in een periode waarbij vaak wordt overgeboden op een woning. Dat zegt volgens Roel Vermeiren veel over de krapte en de dynamiek op de woningmarkt. Deze aspecten moet men meenemen in het energie- en woonbeleid. Als men het aanbod aan sociale woningen naar behoefte zou kunnen invullen, zou dat een groot effect hebben op de rest van de huurmarkt, waar mensen woningen verhuren om rendement te halen. Die woningen kunnen niet verkocht worden aan gezinnen. Al die elementen drijven de prijzen op.

Leo Pieters verduidelijkt dat hij het ook had over de leningen en de terugbetalingscapaciteit van kopers.

Roel Vermeiren beaamt dat er een groter budget nodig is als mensen zowel willen kopen als renoveren. Vanuit het oogpunt van renovatie en beschikbare budgetten zou de tendens beter omgekeerd zijn, naar goedkopere huizen. Roel Vermeiren weet echter niet wat daar vanuit het energiebeleid aan gedaan kan worden. De

renovatieverplichting zou in principe voor prijsdalingen bij slecht presterende woningen moeten zorgen, maar dat hangt ook af van vraag en aanbod. Tijdens de coronacrisis zag men een tendens naar het kopen van woningen met tuinen. Er zijn verschillen in de motivatie van mensen om voor een bepaalde woning te kiezen.

De bezorgdheid om de kwaliteit van EPC's noemt de spreker terecht. In 2022 is er bijvoorbeeld besloten tot een verbod op indexatie van huurprijzen voor woningen met een slecht label. In de marge daarvan ontving het VEKA klachten van mensen die een EPC kregen waarvoor niemand langsgekomen is. Er zijn wel steekproefsgewijze controles en er worden boetes opgelegd. Vanuit het oogpunt van het energiebeleid is de kwaliteit van het EPC essentieel, want het staat meer en meer centraal in de maatregelen die worden genomen zoals de EPC-labelpremie en de renovatieverplichting. Maar ook banken zijn erg geïnteresseerd in het EPC bij het toekennen van kredieten. Ze willen de huidige situatie kennen en de renovatieambities, en wat dat betekent voor de terugbetalingscapaciteit, rekening houdend met de verlaging van de energiekosten.

Het VEKA doet zelf geen studies naar de evolutie van prijzen op de woningmarkt, maar volgt wel studies over het onderwerp op.

Bij slechte woningen is het vaak een betere optie om die te slopen, erkent Roel Vermeiren. Het VEKA probeert hierover te sensibiliseren. In de woningpas zit een module die de kwaliteit van de woning checkt. Een potentiële koper kan dan oordelen of het aangewezen is om die woning te renoveren, dan wel of het beter is om die af te breken en te vervangen. Dat is in de praktijk een moeilijke afweging, die ook implicaties heeft voor de woonsituatie van de betrokkene.

Malafide aannemers zijn een structureel probleem dat in de eerste plaats door de bouwsector moet worden opgelost, al heeft dat natuurlijk repercussies voor het energiebeleid.

Er is een aanbod om te werken met infraroodbeelden of thermografische luchtbeelden om de kwaliteit van isolatie te meten, antwoordt Roel Vermeiren. Fluvius biedt thermografische luchtbeelden aan op zijn website. Die zijn momenteel nog niet voor alle gemeenten beschikbaar, maar daar wordt aan gewerkt. Het is wel zoeken naar het juiste moment om dergelijke beelden te nemen, omdat de omstandigheden optimaal moeten zijn. Binnen het VEKA loopt ook een kleinschalig project met thermografische gevelscans, dat kan worden opgeschaald als daar een goede methodiek uit komt. De bedoeling is dat Energiehuizen die gegevens kunnen gebruiken in adviesgesprekken. Zowel de thermografische luchtbeelden van Fluvius als de gevelscans van het VEKA zijn gratis. Dat is geen aanbod op maat. Het wordt ineens voor alle gevels in een gemeente gedaan.

II. Hoorzitting van 5 mei 2023

1. Toelichting door Maarten De Groote (VITO)

1.1. Inleiding

De uitdagingen voor de bebouwde omgeving zijn enorm groot, maar de opportuniteiten zijn mogelijk nog groter, stelt *Maarten De Groote*. Het grootste deel van de bestaande gebouwen heeft een energetische renovatie nodig. Interessant daarbij is dat ongeveer de helft van de gezinnen een energierenovatie kan financieren. Er zijn dus niet alleen financiële belemmeringen. Daarom moet de overheid haar ondersteuningsbeleid diversifiëren.

De capaciteit in de bouw- en energiesector is volgens Maarten De Groote de belangrijkste bottleneck. De energietransitie vraagt voldoende werkkrachten. Het VEKA raamt dat er dertig- tot veertigduizend bijkomende werkkrachten nodig zijn. De SERV heeft het zelf over 250.000 bijkomende arbeidskrachten.

Europa wil klimaatneutraal worden tegen 2050. Dat leek heel ver weg, maar met de gruwelijke oorlog in Oekraïne heeft Europa een versnelling hoger geschakeld en wil het tegen 2030 onafhankelijk zijn van de Russische fossiele energie.

1.2. Wegen naar klimaatneutraliteit

Hoe moet Vlaanderen naar die koolstofneutraliteit tegen 2050? EnergyVille bracht eind 2020 de studie 'Paths 2050' uit, waarin diverse techno-economische scenario's worden bekeken om tot klimaatneutraliteit te komen.[1] Maarten De Groote belicht uit die studie de resultaten voor de gebouwen.

Idealiter zouden er tegen 2030 in België 1,5 miljoen warmtepompen moeten zijn. In Vlaanderen zijn er momenteel een 400.000-tal, maar meer dan 300.000 daarvan zijn eigenlijk airconditioningsystemen. Een ander cijfer is dat van 800.000 huishoudens die in 2050 aangesloten zouden moeten zijn op warmtenetten.

1.3. Reflectie over renovatieverplichting tot EPC-label D

De Vlaamse overheid heeft recent een renovatieverplichting bij aankoop van een woning ingevoerd, met een verstrengingspad naar label A in 2050. De renovatieverplichting is volgens de spreker een politiek moedige maatregel, die op weinig andere plaatsen in Europa bestaat. Er zijn wel verplichtingen voor nieuwbouw, maar voor bestaande woningen is de renovatieverplichting bij aankoop een nieuwe, interessante ontwikkeling. In het kader van de lopende herziening van de EPBD wordt gedacht aan 'Minimum Energy Performance Standards' of MEPS, waarvoor dit mogelijk inspiratie kan bieden.

Een renovatie tot EPC-label D is volgens de spreker echter ontoereikend, en kan tot een 'lock-in'-effect leiden. Want wie tot label A wil komen, moet na een renovatie tot label D nog bijkomende stappen zetten. Men moet voor ogen houden waar men over tien tot vijftien jaar naartoe wil. Bovendien is de reële energiebesparing tussen woning met een D-, E- of F-label vrij beperkt. Dat heeft te maken met het 'prebound'- en 'rebound'-effect: mensen in heel slechte woningen gaan slechts één ruimte verwarmen; mensen die renoveren en betere systemen plaatsen, gaan meer energie verbruiken. Dat levert meer comfort op, maar heeft weinig effect op energiebesparing.

De 2050-doelstelling van label A heeft volgens de spreker als voordeel dat ze duidelijk is voor de gezinnen: 'A is de toekomst' is eenduidig en makkelijk te communiceren. Anderzijds kan men momenteel nog een EPC-label A behalen met fossiele brandstoffen. Dat is volgens Maarten De Groote niet houdbaar op langere termijn.

[1] ENERGYVILLE, *Paths 2050. The Power of Perspective*, 2022, https://perspective2050.energyville.be/

1.4. De snelste weg naar A

In 2020 publiceerde EnergyVille de studie 'De snelste weg naar A', over de optimale renovatiemaatregelen voor woningen.[2] De studie bevat drie scenario's voor investeringen: een scenario hoofdzakelijk gebaseerd op capex, een scenario met capex zonder pv en een derde scenario met optimale renovatiemaatregelen volgens de 'total cost of ownership'. Die scenario's werden gecombineerd met 135 woningvarianten, op basis van bouwjaar, type bebouwing, oppervlakte en isolatiegraad. De spreker toont een voorbeeld van een optimaal renovatiepakket voor woningen, bestaande uit telkens tien maatregelen. In totaal zijn er per woningvariant meer dan 160 combinaties van renovatiepaketten doorgerekend.

Maarten De Groote geeft aan dat de studie van 2020 dateert, en dat prijzen sindsdien veranderd zijn. Hij gaat niet in op alle varianten, maar licht wel de belangrijkste conclusies toe. De eerste is een 'no-brainer': in elke woning zou een pv-installatie moeten komen om tot label A te komen. Ongeveer 50 procent van de woningen kan voor 30 à 35.000 euro tot label A gerenoveerd worden. Zonder pv-panelen wordt dat 60.000 euro. De tweede conclusie is dat een ingreep in de gebouwschil bij 60 procent noodzakelijk is. Dat kan zowel met spouwmuurisolatie als met een buitengevelafwerking, maar vooral dat laatste is doorgaans een dure ingreep. Derde conclusie: kijk verder dan de theoretische optimalisatie. Men kan perfect renoveren tot label A, maar is de woning dan ook gezond en comfortabel? Tot slot: warmtepompen zijn zeer gunstig om label A te halen, maar ze verliezen hun voordeel door de hoge energieprijzen. De spreker gaat daar dieper op in.

1.5. Warmtepompen en energieprijzen

Vlaanderen kijkt vaak naar Nederland voor zijn energiebeleid. De spreker toont een grafiek met de verhouding tussen de elektriciteits- en de gasprijs. Nederland – historisch toch een 'gasland' – heeft in Europa de op twee na laagste verhouding, België de op vijf na hoogste.

Europa zit op een kantelmoment voor warmtepompen in bestaande gebouwen. Maarten De Groote coördineert voor EnergyVille een groot Europees project in Genk, waar een wijk energiepositief wordt gemaakt. Daikin Europe is een van de partners. Het produceert 300.000 warmtepompen per jaar in Europa. Daikin gaat een fabriek bouwen in Polen om jaarlijks 1,3 miljoen warmtepompen te produceren. Recent werd de Viessman Climate Solution Group overgenomen door het Amerikaanse Carrier, om rechtstreeks toegang te hebben tot de markt van Europese installateurs. Warmtepompen zitten in heel Europa in de lift. In 2021 was er een groei van 34 procent, in 2022 zal dat nog hoger zijn. Met 6,5 warmtepompen per 1000 huishoudens bengelt België achteraan het Europese peloton. De vier koplopers zijn de Scandinavische landen, wat opvallend is gezien hun kouder klimaat.

Bij de efficiëntie van warmtepompen in bestaande gebouwen komen heel wat factoren kijken: de prijs van gas of stookolie tegenover elektriciteit, de efficiëntie van de pomp en de warmtevraag. De spreker toont een figuur waarop de prijsverhouding van elektriciteit tegenover gas wordt gekoppeld aan de terugverdientijd. Bij een prijsratio 2 en een COP van 3, bedraagt de terugverdientijd van een warmtepomp zeven à acht jaar. In Nederland, met een prijsverhouding van 2,4 en een COP van 3,5 is de terugverdientijd tien jaar. België heeft een prijsratio van 3,9, en dus een veel langere terugverdientijd. Hoe efficiënter de warmtepomp en hoe beter de isolatie, hoe korter de terugverdientijd. De prijsratio is vooral kritiek bij een

[2] M. DE GROOTE, D. AERTS en G. REYNDERS, *De snelste weg naar A. Optimale renovatiemaatregelen in het kader van de Vlaamse 2050 doelstellingen voor woningen*, Genk, EnergyVille, 2020, https://www.energyville.be/sites/energyville/files/downloads/2022/position_paper_-_de_snelste_weg_naar_a.pdf

lage COP. Voor een beter geïsoleerde woning – zoals alle nieuwbouwwoningen – is er geen reden om niet te kiezen voor een warmtepomp. Bij het sociaal tarief is de prijsratio 6 of 7 of zelfs hoger. Vanuit economisch oogpunt zouden die gezinnen daarom zelfs een gratis warmtepomp beter weigeren.

1.6. Toepasbaarheid van warmtepompen

VITO bestudeerde in opdracht van het VEKA de toepasbaarheid van hybride warmtepompen in bestaande woningen.[3] Wanneer laat men een hybride systeem switchen tussen fossiel en een warmtepomp? Dat heeft te maken met de efficiëntie van de pomp en met de warmtevraag. De berekening werd gemaakt op een elftal types woningen en een zestal isolatiegraden. Uit die studie blijkt dat er weinig verschil is tussen woningtypes, maar wel tussen de isolatiewaardes. Als de prijsverhouding tussen elektriciteit en aardgas 4,5 is, gaat men nergens warmtepompen installeren. Als de prijsverhouding 3,9 is, gaat men enkel warmtepompen installeren in de best geïsoleerde woningen. Als de verhouding verder daalt naar 1,8 verschijnen overal warmtepompen. Het beleid heeft het kader in handen.

De spreker maakt daarbij de bedenking dat de Trias Energetica misschien niet overal opgaat. Men moet zowel inzetten op de shift van fossiel naar elektriciteit en op isolatie. Soms kan men beter inzetten op een kostenoptimale isolatie en een warmtepomp, dan op een zeer intensieve en dure isolatie.

1.7. Individueel perspectief of maatschappelijk optimum?

Gaat men woning per woning renoveren of gaat men renovaties groeperen op wijkniveau? Gaat men regionaal of stedelijk te werk? Kan men op die manier sneller gaan en aan lagere kosten? Hetzelfde geldt voor pv-panelen, voor mobiliteit, batterijopslag en verwarming. Gaat men op wijkniveau te werk? Gaat men woningen per drie of vier clusteren met één warmtepomp? Dat gaat men in Genk uittesten.

Er is een interessante casestudie gemaakt van de Watermolenwijk in Sint-Niklaas. Verschillende scenario's werden berekend. Bij renovatie van woningen naar label A werd 53 procent CO_2 bespaard, maar een optimalisatie op wijkniveau leverde 60 procent besparing op. Men komt dan op een derde minder investeringskosten. Het is noodzakelijk om dergelijke weloverwogen contextgebonden strategie te hanteren. VITO is daar veel mee bezig. Ze analyseert de huidige toestand, het werkelijk en het theoretisch verbruik, de geometrie van de gebouwen. Op basis van die gegevens kan men het renovatiepotentieel en de kosten berekenen. Wat zijn de randvoorwaarden? Is er veel eigenaarschap, hoe hoog is het inkomen, is er genoeg bouwcapaciteit?

Ook bij het bepalen van de langetermijnrenovatiedoelstellingen zouden contextfactoren mee in rekening kunnen worden gebracht. Is er meer dakoppervlakte voor meer pv? Is de woning gemakkelijk te renoveren of is het erfgoed? Ook zal men rekening moeten houden met de capaciteit in de bouwsector. Misschien moet men keuzes maken voor prefab, industriële renovatie, of technologieën die minder mensen vergen. Wat dat laatste betreft, werkt Maarten De Groote samen met partners uit Estland voor zijn project oPEN Lab. Daar heeft de nationale overheid extra subsidies ingevoerd voor prefabricatie en renovatie, omdat ze de capaciteit in die sector gewoon niet hebben.

[3] B. VANDEVELDE, G. REYNDERS, J. VERHEYEN, M. SHARIFI en P. VINGERHOETS, *Onderzoek naar beleidsmaatregelen omtrent hybride warmtepompen in bestaande woongebouwen*, Genk, EnergyVille, 2023, https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1681463286/VEKA_hybride_WP_eindrapport_age3zr.pdf

2. Toelichting door Johan Albrecht (UGent)

2.1. Het Vlaamse beleidskader

Johan Albrecht noemt het Vlaamse beleidskader inzake energie en klimaat indrukwekkend, met duidelijke doelstellingen, enorm gedetailleerd en consistent. Vlaanderen is innovatief met zijn renovatieverplichting. De rest van Europa kijkt daar met veel belangstelling naar.

Toch zijn er ook punten van kritiek. Een aantal maatregelen zijn nogal vrijblijvend. Zo spreekt men al tien jaar over compacte, energiezuinige woningen, maar in de praktijk lukt dat nog altijd niet. Daarom blijft nieuwbouw ook zo duur. Daar moet wat meer sturing in komen. Ook zou er meer aandacht moeten zijn voor beleidsevaluatie. Waar brengt het beleid ons over twintig, dertig jaar? Een evaluatie van de impact van klimaatmaatregelen zou weleens kunnen tegenvallen, omdat het gaat over zeer complexe investeringsbeslissingen, die gemaakt worden door mensen met uiteenlopende vaardigheden en interesses, en met een zeer heterogene tijdshorizon. Zo worden renovatiebeslissingen bijvoorbeeld sterk beïnvloed door de tijd waarin men nog in de woning wil blijven.

2.2. Impact van renovatiesubsidies op woningprijzen

Het renovatiebeleid is gevoelig voor interactie-effecten. Dat is van belang voor de evaluatie van beleidsmaatregelen. Johan Albrecht geeft het voorbeeld van de verlaging van de registratierechten. Die werden recent verlaagd van 6 naar 3 procent. De filosofie was dat zo meer mensen eigenaar kunnen worden van een vrij goedkope woning. Economen van de Nationale Bank hebben de impact op de prijsevolutie hiervan bestudeerd.[4] Het resultaat: globaal zijn de prijzen met 3 procent gestegen. De prijs van de goedkoopste, energie-inefficiënte woningen steeg met 7 procent. De slechtste woningen zijn dus duurder geworden, wat het vermogen om te renoveren op een negatieve manier beïnvloedt. Het voordeel is voor de verkoper, de koper of de huurder zijn de dupe.

Tussen 2010 en 2023 waren er enorm veel wijzigingen in de fiscaliteit van het wonen, bouwen, kopen, lenen en renoveren. De impact op het aanbod en de prijzen in de koop- en huurmarkt wordt onvoldoende geëvalueerd. Johan Albrecht formuleert de hypothese dat renovatiesubsidies de prijzen van energie-inefficiënte woningen verhogen. Dat geldt evenzeer voor zonnepanelen voor en na subsidies, en voor hybride en elektrische auto's. Het zou best kunnen dat het renovatiebeleid prijsopdrijvend was, waardoor de renovatiedynamiek werd vertraagd. Dat wordt te weinig bestudeerd. Vijftien jaar renovatiebeleid heeft niet voor trendbreuken gezorgd.

2.3. Vergunde renovaties

Het aantal vergunde renovaties bleef de voorbije twintig jaar vrij stabiel, met een lichte stijging in 2021. De verdrievoudiging van de renovatiegraad, waar men al vijftien jaar op wacht, is in geen van de drie Belgische gewesten te bespeuren. Mensen renoveren wegens comfortprioriteiten. Ze kopen een kleine, niet te beste woning en renoveren die dan. Bewoners zijn vooral geïnteresseerd in comfort, en soms ook in energiebesparingen.

Uit alle data blijkt dat men bij renovaties de woning vooral groter wil maken. Men koopt bijvoorbeeld een rijwoning met achteraan heel wat koterijen. Die worden

[4] G. DOMÈNECH-ARUMÌ, P.E. GOBBI, en G. MAGERMAN, *Housing inequality and how fiscal policy shapes it: Evidence from Belgian real estate*, Brussel, NBB, https://www.nbb.be/doc/ts/publications/wp/wp423en.pdf

afgebroken en vervangen door een energiezuinige aanbouw. De gevel en het dak worden niet aangepakt, dat gebeurt pas later. Na twintig jaar is dat dan een energiezuinige woning, maar op korte termijn zijn er geen energiebesparingen.

Niet alle renovaties zijn vergunningsplichtig. Maar ook bij kleinere renovaties is het piekmoment voorbij. Het aantal toegekende renovatiepremies bleef de voorbije acht jaar nagenoeg ongewijzigd. De totale renovatiebonus is in 2017 ingevoerd. Tussen 2017 en 2021 zijn er slechts 15.000 dossiers goedgekeurd, een kleine minderheid.

2.4. De impact van renovaties op het energiegebruik

Onderzoekers van de UGent analyseerden 45.000 bestaande woningen waarvan data zoals het gas- en stroomverbruik, het energielabel en dergelijke beschikbaar zijn. Per energielabel vergeleken ze het reële energiegebruik met het voorspelde energiegebruik. Voor de woningen met het slechtste energielabel zou men een zeer hoog energieverbruik kunnen verwachten, maar dat klopt niet: mensen in die woningen zijn rationeel en gaan zuinig om met hun energie. Woningen met een label C, D, E en F hebben een vergelijkbaar reëel energiegebruik, een label B verbruikt niet veel minder. Alleen een A-woning is echt zuinig, met een reductie van 50 procent ten opzichte van een F-woning.

Johan Albrecht stelt dat er de afgelopen tien à vijftien jaar al veel gebeurd is, maar het renovatiebeleid is complex. Het verband tussen evolutie naar een beter energielabel en de daling van de CO_2-uitstoot is niet rechtlijnig. Er was een daling van de CO_2-uitstoot, maar die kwam vooral door de switch van stookolie naar aardgas. De werkelijke impact van het renovatiebeleid op de uitstoot kent men niet goed. Een echte trendbreuk blijft uit.

2.5. Financiële barrières

De echt grote renovaties blijven uit door financiële barrières. Johan Albrecht heeft die samen met Sam Hamels van de UGent proberen te kwantificeren voor de drie Belgische gewesten.[5] Uit hun onderzoek blijkt dat de helft van de eigenaars onvoldoende middelen heeft om naar label A te gaan. De andere helft heeft die middelen wel, maar renoveert niet. De eerste groep zou men financieel kunnen ondersteunen, maar waarom doet de andere groep dat niet? Dat is een belangrijke maar moeilijke kwestie.

Er werd ook berekend hoeveel geld eigenaars te kort komen om een label A te bereiken. In de drie gewesten komt 30 procent meer dan 25.000 euro te kort, de subsidies bedragen hoogstens 12.000 euro. Mensen met een groot financieel tekort worden dus niet geholpen met het huidige beleid. Dat kan alleen voor de groep met een klein tekort, en dan mogen er tijdens de renovatie geen onvoorziene kosten opduiken.

De cruciale vraag is: bij wie komen al die subsidies en renteloze leningen terecht? Volgens de spreker is dat bij degenen die per definitie al makkelijk kunnen renoveren. Dat geldt voor heel Europa. Bij de begunstigden vindt men vooral 'freeriders': mensen die sowieso zouden renoveren, vragen subsidies aan.[6] Dergelijk beleid is zeer duur qua CO_2-reductie per publieke euro. Er is een problematisch mattheuseffect: er gaat zeer veel geld naar mensen die vrij rijk zijn. De overheid verhoogt de vermogensongelijkheid. Er is nood aan een meer selectief renovatiebeleid.

---

[5] J. ALBRECHT. en S. HAMELS, The financial barrier for renovation investments towards a carbon neutral building stock. An assessment for the Flemish region in Belgium, *Energy & Buildings*, Vol.248, 2021, https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2021.111177

[6] J. ALBRECHT, *Renovatiebeleid in België; weinig impact en (te) veel 'free riders'*, Brussel, Itinera, 2021, https://www.itinera.team/sites/default/files/content-documents/Rapport-renovatiebeleid.pdf

2.6. Complementaire aanpak

Als een groot deel van de eigenaars die kunnen renoveren, het niet doet, wat moet er dan gebeuren? De afgelopen twee jaar is er door de energiecrisis wel een en ander aan het veranderen. De renovatieverplichting begint door te dringen: wie de waarde van zijn woning op lange termijn wil beschermen, moet op lange termijn evolueren naar energielabel A. Investeerders hebben dat door. Een woning met een A-label krijgt een goede prijs, een woning met een F-label wordt riskant en onzeker.

Johan Albrecht sluit zich aan bij de vorige spreker: de focus op het individu is te groot, daarmee alleen komt men er niet. Steden moeten zich radicaal transformeren op het vlak van het klimaat. Dat gebeurt ook in het buitenland. De publieke infrastructuur moet zich ook aanpassen om het energieverbruik te drukken. Dat gebeurt te weinig in België. Wat een stad kan doen met grote nieuwe projecten is onderbelicht.

Er is mooi empirisch werk over het energieverbruik per huishouden in functie van waar men woont. De conclusie is altijd dezelfde: mensen in steden zijn altijd en overal enorm energiezuinig. Hoe groter een stad, hoe energiezuiniger men leeft, ongeacht het energielabel. Stadsbewoners leven doorgaans in een kleinere woning, hebben vaak geen auto nodig heeft, sociale relaties en werk zijn overwegend in de stad enzovoort. In Vlaanderen geeft men geld aan mensen die op het platteland een fermette renoveren en voor alles hun dieselauto gebruiken. Die mensen zorgen voor veel CO_2-emissies. Men kan dit niet negeren. Een klimaatsucces vraagt attractieve steden waar mensen graag willen wonen op een energiedichte manier. Dat vraagt een radicale transformatie. Dat vergt meer aandacht naar 2050.

2.7. Conclusie

De spreker besluit dat het renovatiebeleid enkele verdiensten heeft, maar meer selectief moet worden. Men moet meer evolueren en bijsturen. Op lange termijn valt een plan B te overwegen met een grotere rol voor de steden en warmtenetten. Ingenieurs zullen op dat laatste als kritiek verwoorden dat het aanbod van restwarmte de komende tien à twintig jaar zal terugvallen. De spreker hoopt dat dat het geval zal zijn, maar dat kan men opvangen door het inzetten van grootschalige warmtepompen.

3. Toelichting door Lukas Theunis (Climact)

3.1. Inleiding

Lukas Theunis valt met de deur in huis: alle E- en F-woningen tegen 2030 renoveren vergt 156 renovaties per dag, dat zijn er 26 tijdens deze commissievergadering of twee tijdens deze presentatie. De spreker zal vandaag vooral de studie over de voorfinanciering van energetische renovatie en een energie-efficiënte woning voor elke Vlaming toelichten.[7] Die studie werd uitgevoerd in opdracht van de Bond Beter Leefmilieu.

3.2. Context: nood aan versnelde renovatie gebouwenpark

Vlaanderen heeft een klimaatneutraal gebouwenpark nodig tegen 2050 om de algemene Vlaamse klimaatdoelstellingen te halen. De gebouwensector is de op een

[7] Q. JOSSEN, E. SUNGURTEKIN, V. LACROIX, M. LATIERS, P.-W. LEMMENS, P. VERMEULEN, J.-F. MARCHAND en L. VANSTRAELEN, *Pre-financing mechanisms for climate renovations accessible to all Flemish homeowners, Climact & Energinvest*, 2022, https://www.bondbeterleefmilieu.be/artikel/bijna-helft-vlamingen-kan-energierenovatie-niet-betalen-met-deze-recepten-kan-het-w-l

na grootste uitstoter van broeikasgassen binnen de niet-ETS-sectoren. Slechts 6 procent van de woningen heeft een EPC-label A of A+, meer dan een kwart een F-label.

84 procent van de Vlaamse woningen was in 2019 afhankelijk van fossiele brandstoffen voor verwarming. Renoveren biedt veel voordelen op het vlak van klimaat, sociaal beleid en geopolitiek. De doelstellingen van de Vlaamse langetermijnrenovatiestrategie zijn vooral energiegerelateerd: alle woningen moeten in 2050 een A-label hebben. De strategie dient ook afgestemd te zijn op het bredere huisvestingsbeleid, met aandacht voor energie-armoede, toegang tot degelijke huisvesting en een gezond woonklimaat. Om die ambities waar te maken zijn er jaarlijks 95.000 grondige renovaties nodig, momenteel zijn dat er 3000.

Er bestaan al financiële steunmechanismen, maar Lukas Theunis sluit zich aan bij de voorgaande sprekers: men moet ervoor zorgen dat die hun doel en de doelgroep bereiken. Er zijn verplichte maatregelen, zoals de renovatieverplichting, maar die zijn niet ambitieus genoeg. Op die manier wordt de renovatiegolf uitgesteld: de uitstoot van broeikasgassen zal minder snel dalen en tegelijk zullen er nog meer renovatieprojecten per jaar nodig zijn om dezelfde doelstellingen in 2050 te behalen. De spreker vreest dat de bouwsector dat niet zal aankunnen.

Er is een geïntegreerde strategie nodig met sterke regelgevende en ondersteunende maatregelen, gecombineerd met lokale renovatie- en stedenbouwkundige strategieën. Een brede regionale aanpak moet lokaal worden vertaald. Daar zijn twee strategieën voor: de dwingende aanpak, met EPC-trajecten en MEPS om mensen te verplichten om renovaties uit te voeren en de energievraag te verlagen. Daarnaast is er ook de verleidende aanpak: mensen stimuleren om hun woning te verbeteren. Daarvoor is er een hele toolbox: mensen informeren, mensen verleiden, begeleiden, zorgen voor voorfinanciering en vervullen van de randvoorwaarden, zoals de beschikbaarheid van werkkrachten.

De studie die Lukas Theunis voorstelt, focust enkel op voorfinanciering. Dat is echter maar één onderdeel van de geïntegreerde aanpak die nodig is voor een grondige renovatie van het Vlaamse gebouwenpark.

3.3. Probleemstelling: waarom schiet de huidige voorfinanciering tekort?

De huidige voorfinancieringsmaatregelen bereiken niet altijd de juiste doelgroepen of beantwoorden niet aan hun financiële noden. De Vlaamse overheid biedt 60.000 euro renovatiesteun aan, door een combinatie van goedkope leningen en subsidies. Een grondige renovatie van label F of E naar label A kost echter vaak tot 80.000 euro. Er blijft dus een financieringskloof.

Er zijn ongeveer 2,9 miljoen Vlaamse huishoudens. 72 procent daarvan is eigenaar. Twee derde daarvan is jonger dan 65 jaar en komt dus in aanmerking voor langetermijnfinanciering. Daarvan is 40 procent niet in staat om zijn energierenovatie te betalen. Die mensen wonen meestal in de slechtste woningen. De financieringsmiddelen moeten significant en snel opgeschaald worden, maar men mag niet enkel op publieke middelen rekenen. Ze moeten verder bouwen op de bestaande marktmechanismen. Verder moet het pakket aan maatregelen zeer divers zijn.

3.4. Oplossingen: een gerichte aanpak voor verschillende profielen

De studie identificeert vijf doelgroepen in functie van hun leeftijd en financiële draagkracht. Een eerste groep zijn huishoudens jonger dan 65 jaar met een kleine financieringskloof. Voor hen is een mogelijke oplossing de verlenging van de goedkope leningen aangeboden door de Vlaamse overheid van 25 tot 30 jaar. Een andere oplossing is ‘on tax’-financiering, waarbij de terugbetaling verloopt via de

onroerende voorheffing. De gemeente int die belasting en bezorgt een deel van belasting aan de kredietverstrekker. Dit is gemakkelijk overdraagbaar; verplichtingen zijn gebonden aan het onroerend goed en niet aan het individu; het verlaagt het risico voor de kredietverstrekker; de lening is overdraagbaarheid; en de fiscale administratie wordt gezien als een 'veilig kanaal'. Dergelijke financiering maakt ook langetermijnfinanciering voor huishoudens ouder dan 65 jaar mogelijk.

Een tweede groep zijn huishoudens jonger dan 65 jaar en een groter tekort aan financiële middelen. Voor hen biedt een 'on bill'-financiering mogelijkheden. In dergelijk systeem betalen de klanten de kosten van hun renovatie geheel of gedeeltelijk terug met het geld dat ze besparen op hun energiefactuur. De woningeigenaar ontvangt het geld van de energieverstrekker. De factuur blijft gelijk aan die van vóór de renovatie, maar het bedrag van de besparing gaat naar de afbetaling. Ook dat systeem is makkelijk overdraagbaar door de link met de energiemeter. Het risico voor de kredietverstrekker wordt verlaagd. Het veilige kanaal is de energieleverancier, samen met de energienetbeheerder. Er is een oplossing voor de 'split incentive' eigenaar-huurder: de huurder draagt bij aan de voordelen die hij ondervindt. Nog een oplossing voor deze groep is de 'bulletlening' van 2 procent.

Voor de derde groep, huishoudens jonger dan 65 jaar zonder afbetalingscapaciteit, is een bulletlening zonder rente de beste oplossing. De eigenaar ontvangt de bulletlening en betaalt maandelijks niets terug of enkel de rente als er een rente is. Bij overdracht of verkoop van de woning wordt het volledige bedrag in één keer terugbetaald. Een voordeel van dat systeem is dat de lening is gebaseerd op de waarde van het onroerend goed, niet op het inkomen van de eigenaar. Huishoudens kunnen profiteren van de energiebesparingen op hun rekening en het kapitaal terugbetalen bij de overdracht van de woning. Het is een oplossing voor de meest kwetsbare huiseigenaren die geen maandelijkse aflossingscapaciteit hebben.

Voor de huishoudens ouder dan 65 jaar zijn de oplossingen dezelfde: bij degenen met afbetalingscapaciteit komen de on bill- en on tax-financiering naar voren door de overdraagbaarheid. Zo wordt langetermijnfinanciering mogelijk. Voor degenen met onvoldoende afbetalingscapaciteit is de bulletlening met lage rente of zonder rente een mogelijkheid.

Lukas Theunis meent dat die mechanismen de komende maanden en jaren verder uitgewerkt en geïmplementeerd zouden moeten worden. Op korte termijn zijn er twee mature oplossingen voor implementatie en opschaling: de Mijn VerbouwLening optrekken tot dertig jaar en het invoeren van een bulletlening. Op middellange termijn kunnen de on bill- en de on tax-financiering worden uitgewerkt. Die staan nog in de kinderschoenen en zullen meer voorbereiding vergen.

Die oplossingen bieden een aantal opportuniteiten. De nodige publieke financieringsmiddelen dalen met 72 procent. Kwetsbare gezinnen worden beschermd door oplossingen aan te bieden om te renoveren. De woonkwaliteit van de 400.000 bewoners van E- en F-woningen verbetert. Na renovatie zullen die woningen een hogere marktwaarde hebben. Er zijn ook risico's: de financiële sector wordt sterk betrokken en loopt meer risico's; de volatiele energieprijzen brengen onzekerheid van de 'return on investment' mee. De bulletlening houdt een risico in dat de bewoner na verkoop onvoldoende koopkracht overhoudt voor de aankoop van een gelijkaardige woning.

3.5. Conclusie

Lukas Theunis besluit dat een geïntegreerde en coherente set van maatregelen nodig is. Publieke en private financiële actoren moeten samenwerken. Voorfinanciering blijft een uitdaging, nieuwe maatregelen zijn nodig. Verschillende voor-

financieringsmechanismen zijn noodzakelijk, en deze presentatie toont aan dat die ook beschikbaar zijn. Hun ontwikkeling, uitrol en opschaling moeten nu beginnen om de doelstellingen voor 2030 en 2050 binnen bereik te houden.

4. Vragen van de leden

4.1. Allessia Claes

Maarten De Groote vergeleek de situatie van de warmtepompen in België met die in de Scandinavische landen. In Finland is maar liefst 69 procent van de woningen daarmee uitgerust, tegenover 6 procent hier. Kan de spreker toelichten waar dat grote verschil zit, vraagt *Allessia Claes.* Kan Vlaanderen de Scandinavische aanpak ook implementeren?

Maarten De Groote pleitte voor meer renovaties op wijkniveau. Lokale besturen kunnen daarin een voortrekkersrol spelen. Zijn er al goede praktijkvoorbeelden van renovaties op wijkniveau?

Om de klimaatdoelstellingen te halen, heeft de bouwsector meer werkkrachten nodig. Maar niet alleen Vlaanderen kent een tekort aan arbeidskrachten, ook andere landen kampen daarmee. Hoe gaan die landen daarmee om? Zijn er suggesties om die arbeidskrachten aan te trekken of de capaciteit te verhogen?

Johan Albrecht stelde dat de renovatiesubsidies de prijzen van energie-inefficiënte woningen verhogen. Concludeert hij dat uit de studie of kent hij voorbeelden uit het buitenland? Zijn daar studies rond gebeurd? Zijn er trends bekend die dit bevestigen?

Johan Albrecht was ook zeer kritisch over de verdeling van de subsidies. Wie de renovatie niet kan financieren heeft niet genoeg aan die subsidies. Wat is hier de ideale oplossing? De overheid wil die mensen een duwtje, een hulpmiddel, geven om toch te renoveren. Welk scenario biedt Johan Albrecht dan aan?

De studie van Johan Albrecht dateert van 2021, het renovatieplan van eind 2022. Zijn er nieuwe tendensen opgedoken sinds 2021 die mee in rekening moeten worden gebracht?

Lukas Theunis had het over de financiering: on tax, on bill en de bulletlening. Dat zijn vooral federale bevoegdheden. Allessia Claes miste de rol van Vlaanderen in dit verhaal. Kan daar wat meer toelichting bij worden gegeven?

4.2. Leo Pieters

Ook *Leo Pieters* gaat in op het tekort aan arbeidskrachten in de bouwsector. Waar komen die vandaag vandaan? Eerst was dat Polen, maar daar heeft men ze nu zelf nodig. Daarna werd het Roemenië maar die gaan naar Polen want dat is dichterbij. Waar gaat men die arbeiders nog vandaan halen?

Als Europa CO_2-reductie wil realiseren, is het dan niet beter om afspraken tussen landen te maken? België is klein in verhouding met de andere lidstaten, inzake vervuiling misschien iets groter. Is het niet zinvoller om plaatsen te selecteren die bij voorrang worden gerenoveerd, omdat dat daar het meest oplevert?

Leo Pieters is volledig te vinden voor pv-installaties. Vinden de sprekers de impact daarvan op het EPC overmatig? Of moet isolatie voorrang krijgen op al de rest?

De Scandinavische landen verbouwen volop. Leo Pieters was kortgeleden in IJsland en merkte dat het daar niet beter of slechter gaat dan hier. Daar zijn geothermische

centrales en buizen met een omtrek van 30 tot 40 centimeter over 20 tot 30 kilometer. Over die afstand maakt dat twee graden verschil. Over het algemeen hebben ze in het noorden goedkopere elektriciteit door de geothermische centrales. Tot voor kort hadden ze zelfs een overschot. In welke mate kan men dat vergelijken met Vlaanderen?

Leo Pieters beaamt dat renovaties vooral gebeuren omwille van het comfort en de gezondheid. Als men de achterbouw afbreekt en een energiezuinig volume bijbouwt zonder het hele huis te renoveren, hoe kan men eigenaars dan overtuigen om dat toch te doen? Met welke stimulansen?

De renovatie van publieke gebouwen kwam beperkt aan bod. Wat men de bevolking oplegt, hoort men eerst zelf te doen. Dat is de voorbeeldfunctie. Moeten er meer verplichtingen komen voor publieke gebouwen?

Denkt Lukas Theunis dat de potentiële meerwaarde voldoende overtuigend zal zijn voor mensen die nog investeringen moeten doen? Via een bulletlening schiet de overheid financiële middelen voor, ontvangt ze eventueel beperkte intrest, maar het kapitaal keert terug naar de staatskas. Dat is een financieel interessanter plaatje voor het beleid, maar de meerwaarde en marktwaarde zijn onduidelijk. Bij renovatie weet men waar men begint, maar niet waar men eindigt. Er zijn ook risico's verbonden aan bulletleningen. Dat systeem wordt frequent gebruikt in Nederland: daar koopt men eerst een klein huisje met een bulletlening, nadien verkopen ze het met meerwaarde en kopen ze een huis in een hogere categorie. Nederlanders doen dat zo'n vier of vijf keer in hun leven. In 2008 kwamen de Nederlandse banken hierdoor zwaar in de problemen. Zijn bulletleningen in Vlaanderen eigenlijk wel interessant?

4.3. Staf Aerts

Staf Aerts doet enkele pijnlijke vaststellingen: men kan label A halen met fossiele brandstoffen; van label F naar label D levert weinig energiewinst op; men blijft botsen op de heffingen uit de elektriciteitsfactuur waardoor de warmtepompen niet zo interessant zijn als in andere landen; renovatiesubsidies verhogen de prijzen van energie-inefficiënte woningen en vertragen de renovatiedynamiek. De uitdagingen zijn gigantisch, de oplossingen liggen moeilijker.

Er is een versnelling nodig van het aantal warmtepompen. Klopt het dat men de grootste stappen kan zetten door eerst te focussen op zonnepanelen, dan op warmtepompen en pas later op renovatie? Daaraan gekoppeld, er zitten te veel heffingen in de elektriciteitsfactuur. Als men die eruit haalt, moeten die middelen van elders komen, ofwel uit gas, ofwel uit de algemene middelen. Staf Aerts vraagt aan de drie sprekers of de mattheuseffecten dan ook dreigen te versterken. Of is dat een minder groot gevaar? Hij vermoedt dat mensen die het beter hebben sneller een warmtepomp zullen plaatsen. Als dat geen mattheuseffect heeft, is dat de snelste manier om de grootste stappen te zetten in de energie-efficiëntere woningen en de energie-uitstoot van de woningen.

Er zijn verschillende modellen van warmtepompen. De grondwaterwarmtepompen zijn de duurste wegens de boringen. Is het mogelijk om dat te collectiviseren zonder naar een warmtenet te gaan? Bij de aanleg van een nieuwe wijk is een warmtenet er snel, maar men moet vooral bestaande wijken renoveren.

De renovatiesubsidies moeten selectiever en slimmer worden ingezet. Is het selectiever maken voldoende om de woningprijzen te verlagen? Climact had voorstellen rond financiering. Dat zijn geen subsidies, maar is het prijsopdrijvend effect gelijkaardig? Vreest Climact dezelfde effecten als Johan Albrecht? Zullen de prijzen voor energie-efficiënte woningen verhogen?

Johan Albrecht vond dat de focus te veel ligt op individuele maatregelen. Hij verwees naar warmtenetten en het stedelijk beleid. In een stad verbruiken mensen minder energie. Zijn er nog andere tools om de renovaties collectiever aan te pakken?

4.4. Andries Gryffroy

Hoever moet men gaan qua isolatiegraad, vraagt *Andries Gryffroy*. Eerst moet men ervoor zorgen dat men zo weinig mogelijk verbruikt. Het afgelopen jaar werd duidelijk dat gedragsveranderingen voor grote besparingen kunnen zorgen.

Vlaanderen kan enkel inspelen op de shift van elektriciteit naar aardgas. Voor de heffingen op stookolie is de federale overheid bevoegd. Hoe kan men daarmee omgaan? De taxshift van elektriciteit naar fossiel maakt elektriciteit goedkoper en aardgas duurder. Is er dan geen risico dat mensen door de lage elektriciteitsprijzen daar minder bewust mee zullen omgaan? Het lid mist die gedragscomponent.

Duitsland gaat zijn inwoners massaal geld zal geven om over te schakelen van een aardgasketel naar een warmtepomp. Vindt Johan Albrecht dat een goede beslissing? Dreigen de prijzen voor warmtepompen en de woningen daardoor te stijgen?

Sinds de studie van 2021 van Johan Albrecht werd de energielening in Vlaanderen al een stuk selectiever. Welke impact heeft dat op de bevindingen van de studie?

5. Antwoorden van de sprekers

5.1. Maarten De Groote

Maarten De Groote antwoordt op de vraag van Staf Aerts dat de werkelijke energiebesparing na renovatie van F naar D eerder beperkt is. Er is wel een waarde- en comfortverhoging. Het belang van gezonde lucht – ook in de scholen – wordt dikwijls onderschat. Als de kwaliteit van het binnenklimaat optimaal is, krijgt men 10 procent betere leerprestaties. Maar het klopt dat het niet mogelijk is om bij een renovatie van F naar D de renovatiekosten terug te betalen met het uitgespaarde energiegebruik.

Het succes van warmtepompen in Scandinavië heeft vooral te maken met de elektriciteitsprijzen. Bijvoorbeeld Noorwegen heeft door zijn grote stuwmeren veel en goedkope elektriciteit. De verhouding tussen de prijs voor elektriciteit en die voor gas bedraagt in Denemarken, Frankrijk, Zweden en Nederland 2 à 2,5. In België is dat 3,9. Er spelen ook cultuurhistorische aspecten. Vlaanderen sluit meer aan bij Nederland en de UK op het vlak van gasnetontwikkeling. Zweden was altijd te uitgestrekt om dat te doen. Denemarken heeft een sterke traditie in de ontwikkeling van lokale energiegemeenschappen. Dat is historisch gezien een kwestie van overleven.

In Vlaanderen lopen veel leuke, innovatieve wijkprojecten. VITO werkt vaak samen met steden zoals Antwerpen, Mechelen, Brugge, Leuven, Roeselare en Genk. Daar is heel veel initiatief. In Limburg zijn er projecten van de SHM's samen met Nieuw Dak en Cordium. Daar is heel veel interesse voor renovatieprojecten, maar men botst altijd op personeelstekort, zowel arbeidskrachten als administratief personeel. Er bestaat een Europese studie over hoeveel personen een lokaal bestuur eigenlijk in dienst moet hebben om de energietransitie in gang te zetten. Dat is ongeveer 25 per 100.000 inwoners. De stad Genk zou dan een zeventiental mensen in dienst moeten hebben voor het energiebeleid. Daar zit men helemaal niet aan. In Nederland zijn daar lokaal twee à drie keer zoveel mensen voor beschikbaar. Daarom zijn de Energiehuizen zo belangrijk, dat is een mooi Vlaams initiatief om de steden en gemeenten te ondersteunen.

VITO ontwikkelt in opdracht van de Vlaamse overheid 'The Digital Energy Twin for Flanders'. Dat is een wijkrenovatietool waarmee men een categorisatie kan doen op wijkniveau. VITO kan aan steden aanbieden om per wijk anders te werk te gaan, bijvoorbeeld op basis van de woningtypes, het potentieel van een warmtenet of de financieringscapaciteit van de bewoners. Op basis daarvan kan de gemeente een wijkvisie ontwikkelen. Daaraan gekoppeld kan een Energiehuis een individueel begeleidingstraject voorzien.

Wat betreft de Trias Energetica wou de spreker vooral duidelijk maken dat men moet weten waar men op lange termijn naartoe moet. Dan kan men de verschillende stappen bepalen. Als het dak voldoende kwalitatief is, kan men pv installeren. Het lijkt de spreker nuttig om basis van de warmtebehoefte en de isolatiegraad een soort 'warmtepomp readiness' te bepalen, zodat de woning op lange termijn de switch kan maken naar een warmtepomp. Daaraan kan men eventueel een verplichting naar hernieuwbare energie koppelen.

Maarten De Groote leest op sociale media vaak dat het EPC-kader moet worden aangepakt. Dat EPC-kader is echter heel interessant, en dat is ongezien in Europa, omdat er enorm veel data beschikbaar zijn. Men kan morgen de nettowarmte en energiebehoefte voor elke woning in Vlaanderen berekenen. Het EPC-kader is heel sterk. De informatie is er en de kwaliteitscontrole is er. De Trias Energetica moet niet worden omgedraaid maar wel geoptimaliseerd.

Op de vraag over het tekort aan arbeidskrachten hoort de spreker van de bouwsector dat er soms slechts 60 procent van de tijd effectief aan het echte werk op de werkvloer kan worden besteed. Dat kan worden geoptimaliseerd. Dat kan onder meer door meer digitalisering. De ontwerper maakt vaak zijn eigen blueprint op basis van plannen. De aannemer doet nog eens opmetingen en creëert zijn eigen model. Door een betere datadoorstroming kan men efficiëntiewinsten boeken. Ook het tenderproces moet daarop afgestemd zijn. Als een SHM bijvoorbeeld een ontwerpteam aanstelt, moet het een hogere kost toestaan om die up-frontdatastroom te kunnen versnellen.

Door gedrag kan men inderdaad al veel veranderen. In een energie-efficiënte woning is dat natuurlijk gemakkelijker, omdat een aanpassing van het gedrag daar minder 'gevoeld' wordt. Maarten De Groote gelooft hard in een slimme sturing. Hij heeft thuis een slimme thermostaat en enkel daardoor heeft hij al veel bespaard. De thermostaat past zich aan aan de buitentemperatuur en de aanwezigheid in de woning. Hij is ervan overtuigd dat slimme sturing mogelijk is op wijkniveau.

De bodemwarmtepompen zijn inderdaad duurder. Er werd gevraagd of men die kan delen. Is dat iets anders dan een warmtenet? Er bestaan grote en kleinere warmtenetten. Dat is een collectief systeem, dat gaat men uittesten bij oPEN Lab in Genk. In de sociale wijk Nieuw Texas gaat men een 'living lab' ontwikkelen. Men gaat een warmtepomp zetten in één woning, een warmtepomp voor twee woningen en een warmtepomp die vier woningen gaat voeden. Die laatste zal wat duurder zijn maar is op termijn wellicht voordeliger. Dat wordt de komende maanden en jaren verder onderzocht.

5.2. Johan Albrecht

Johan Albrecht heeft de hypothese geformuleerd dat renovatiesubsidies de woningprijzen opdrijven. Hij kan die hypothese jammer genoeg niet testen omdat er in een korte periode enorm veel veranderd is in de woonfiscaliteit. Daardoor kan hij het effect van renovatiesubsidies niet isoleren. Hij weet wel dat de vastgoedprijzen van de percentiel 10- en percentiel 25-woningen de afgelopen 25 jaar het sterkst gestegen zijn. Een vastgoedbelegger kan dus het meeste geld verdienen door de slechtste woningen aan te kopen. Dat komt door diverse factoren. Het

beleid heeft eigendomsverwerving lang en massaal gestimuleerd. Daardoor is er nu een vrij krappe huurmarkt, waar de mensen met het laagste budget terechtkomen. Johan Albrecht heeft in 2011 een studie gemaakt: 'Huisvesting in tijden van schaarste'.[8] Hij wou de doorsijpeleffecten in de marktsegmenten becijferen. De conclusie was toen dat als nieuwbouw duurder wordt, men prijsopdrijving ziet in de secundaire markt, vooral onderaan die markt.

Er spelen nog veel andere elementen. Renovatiebedrijven krijgen tegenwoordig veel aanvragen voor offertes. Al die potentiële verbouwers worden genereus gesubsidieerd of krijgen renteloze leningen. Dat beïnvloedt ongetwijfeld de prijszetting. Niet alleen de woningen worden duurder, ook de renovatiefactuur stijgt. Als men morgen alle subsidies schrapt, weten de aannemers dat ze minder kunnen factureren. Het geld komt dus vooral terecht bij mensen die het niet nodig hebben.

Er zijn Europese studies daarover. Men kan het best enkele categorieën van subsidies schrappen, zoals de subsidie voor een nieuwe verwarmingsinstallatie. Uit alle empirisch onderzoek in de buurlanden blijkt dat mensen een nieuwe gasketel kopen als de oude versleten of kapot is. Niemand met een recente gasketel gaat die vervangen omdat er subsidies voor zijn. Dat soort subsidies heeft geen enkele ecologische impact.

Johan Albrecht verwijst naar Zwitserland. De Zwitsers vroegen zich af welk probleem ze wilden aanpakken. Rijke mensen zijn er eigenaar van een woning. Het eigenaarspercentage ligt er veel lager, namelijk op 40 procent. Wie een woning heeft, heeft voldoende vermogen. Iedereen weet wel dat een woning futureproof moet zijn, maar niet wat men daarvoor moet doen. Zwitserland biedt gratis advies aan eigenaars die willen renoveren. Er is gratis publieke consultancy. Die komt bij de eigenaar aan huis, overloopt alles en verzamelt offertes. Dan is het aan de eigenaar zelf; die krijgt nul subsidies. Als die twee of drie zaken tegelijk aanpakt, krijgt hij wel subsidies in functie van de evolutie naar label A. Men wil vooral de kennisskloof wegnemen. Dat wordt aangemoedigd door ondersteuning, een soort maatschappelijke beloning. Het is volgens de spreker geen slecht idee om subsidies te koppelen aan de mate van inspanning.

Er is geen pasklare oplossing voor dat probleem. Subsidies voor lage inkomens verhogen ook de prijs van de woning. Dat is hen van harte gegund maar het is niet de taak van de overheid. Het probleem is vaak de kennis. Bied die gratis aan.

De studie waarnaar de spreker verwees, dateert inderdaad van 2020. In 2022 maakte Johan Albrecht een update op vraag van Agoria.[9] In die twee jaar is er veel veranderd. Bijvoorbeeld is de renovatiekost sterk toegenomen door de hogere prijzen voor bouw- en isolatiemateriaal. De renovatiefactuur is met 20 tot 25 procent gestegen. Dat is geen detail. De rente is ook gestegen en bedraagt nu 3,3 procent. Uit de update bleek dat de gestegen kosten weinig impact hebben. De investeerders zijn immers mensen met een goed inkomen, dat trouwens ook geïndexeerd wordt.

Leo Pieters vroeg waarom Vlaanderen per se die grote renovatie-inspanningen moet doen. Hebben de buurlanden een goedkoper renovatiepotentieel? Europa heeft een ETS- en een niet-ETS-systeem. Binnen ETS streeft men naar efficiëntie binnen Europa. De gebouwen behoren tot de niet-ETS-sectoren, waarvoor nationale doel-

[8] J. ALBRECHT en R. VAN HOOFSTAT, *Huisvesting in tijden van schaarste - Naar een renovatie van het woonbeleid*, Brussel, Itinera, 2011, https://www.itinera.team/nl/publicaties/boeken/huisvesting-tijden-van-schaarste-naar-een-renovatie-van-het-woonbeleid

[9] J. ALBRECHT, S. HAMELS en C. VAN DE WATER, *De impact van de inflatie op de financiële barrière voor energetische renovaties in Vlaanderen*, Brussel, Agoria, 2022, https://www.agoria.be/system/files/documents/2022-09/20220929_Studierapport%20Update%20financi%C3%ABle%20barri%C3%A8re%20Vlaanderen.pdf

stellingen gelden. Europa zou de gebouwensector ook onder het ETS-systeem brengen. Dan gaat men bij de aankoop van gas of stookolie onder andere de CO_2-prijs mee moeten betalen. Dat is niet evident onder ETS. De enige manier om dat op Europees niveau efficiënt te regelen, is aan elk individu een koolstofbudget toekennen. Dan kan men in heel Europa concurreren om het goedkoopste energieverbruik. Maar dat is sciencefiction, dat is nog niet aan de orde.

Waar moet België zijn werkkrachten halen? De spreker merkt op dat tegen 2030 een massale arbeidskrapte dreigt. Agoria heeft dat vijf jaar terug al gesimuleerd. België gaat 600.000 niet-ingevulde vacatures hebben en dat in alle sectoren: in het onderwijs, de zorg, bij defensie, in de bouwsector, de horeca. Die realiteit is niet op te lossen met migratie alleen. In Nederland stappen bouwbedrijven over op industriële nieuwbouw. Prefab bestaat al vijftig jaar, maar nu kan men elk detail of onderdeel individueel bepalen. Dat is nu kleinschalig in Nederland maar er zijn al grote volumes rond Rotterdam en dat groeit. Momenteel is dat nog vrij duur, maar men voorspelt lagere prijzen over tien jaar. Dergelijke aanpak maakt nieuwbouw kapitaalintensiever, terwijl er meer arbeidskrachten beschikbaar zijn om de moeilijker renovatieprojecten uit te voeren.

De Scandinavische landen zijn dunbevolkt. Het zou krankzinnig zijn om een gasnetwerk aan te leggen in Noorwegen. Ze hebben al een elektriciteitsnetwerk en gebruiken dat dus. Dat is daar het goedkoopste. België heeft dat niet gedaan, er zijn twee netwerken. In dit kleine land met hoge energie-intensiteit kan dat.

Johan Albrecht heeft gesproken over de publieke infrastructuur en meer ambitie bij de steden voor huisvesting. Hoe kan dat worden gefinancierd? Niet zolang geleden was de interest 0 procent of zelfs negatief. Maar wat was er aan initiatief? 0,0! Er is volgens de spreker totaal geen gebrek aan financiering maar wel aan initiatief. Europa heeft aan het eind van de coronacrisis het 'Next Generation EU'-programma aangekondigd. Elk land mocht offertes indienen voor financiering. Heel Scandinavië heeft een stappenplan voor betere steden in de komende dertig of veertig jaar ingediend. Ze hebben daarmee geld binnengehaald om onder meer Stockholm nog mooier en beter te maken. België heeft niets gedaan. Hier kon men niets beters bedenken dan een eiland in de zee te bouwen, bij gebrek aan inspiratie. Geen enkele stad is daarmee bezig. Het is geen geldkwestie, absoluut niet. De rente ligt nu wel wat hoger, maar als geld gratis was, deed men het ook niet.

Als men de elektriciteitsfactuur zou gaan ontvetten en onderdelen ervan in de algemene middelen zou onderbrengen, heeft men minder mattheuseffecten. België blijft op dat vlak een moeilijk land. De sterkste schouders zouden wat meer kunnen dragen. Wie gas koopt, heeft vaak een lager inkomen. Wat doet Nederland? Een deel van de factuur zit in de algemene middelen. De subsidies voor hernieuwbare energie zitten niet in de stroomfactuur. Ook in Oostenrijk en andere landen is dat zo, dat is een beleidskeuze.

Wat kan men nog doen qua collectieve hefbomen? Elk land heeft een historiek die men moeilijk kan keren. In dit land zijn de woonmaatschappijen eerder klein, die hebben niet veel hefbomen. In de buurlanden of in Oostenrijk zijn dergelijke maatschappijen veel groter. Bijvoorbeeld 'Wiener Wohnen' realiseert projecten van duizenden woningen. Het voordeel daarvan is dat zo'n maatschappij Wenen bij wijze van spreken in één klap klimaatneutraal kan maken. Als men die partij x miljard geeft, gaat die dat zelf plannen en dan komt dat allemaal in orde. Hier moet men praten met allemaal individuele eigenaars, dat is moeilijker en duurt langer. Er is geen hefboom of schaaleconomie. Vlaanderen kan die historiek niet omdraaien, het kan wel ambitieuzer beleid gaan voeren.

5.3. Lukas Theunis

Wat is de rol van Vlaanderen voor de on tax en on bill? Wat betreft de on bill speelt de netbeheerder mee als partij, stelt *Lukas Theunis*. In Vlaanderen is dat Fluvius. Voor de on tax loopt het via de onroerende voorheffing, een Vlaamse belasting. Lukas Theunis is geen specialist in het juridisch kader over fiscaliteit, maar de rol van Vlaanderen is vooral een beleidskader bieden. Samenwerken met andere niveaus kan daarbij nodig zijn.

Wat betreft de bulletlening: aan elke financiële investering hangen onzekerheden vast. Het is de bedoeling om die te beperken. Climact gaat uit van een meerwaarde door de uitgevoerde grondige renovatie, en ook van een blijvende stijging van de woningprijzen – al blijft dat uiteraard een aanname waar onzekerheden aan verbonden zijn. De bulletlening is echt voor mensen zonder afbetalingsmogelijkheden. Niets houdt hen tegen om vroeger terug te betalen als dat kan. De overheid kan diversificatie voorzien om de risico's te verminderen, ook voor de financiële sector. Het blijft een interessant instrument om verder uit te rollen naast het noodkoopfonds dat beperkt is in zijn bereik.

Als men via de marktmechanismen werkt en niet enkel via subsidies, zal dat dan ook prijsopdrijvend werken? Climact heeft in de studie niet gefocust op de macroeconomische impact. Als basis voor de studie werden de conclusies van Johan Albrecht genomen. Lukas Theunis heeft dan ook geen exact antwoord op de vraag. Men moet leren uit zijn fouten en alle inzichten meenemen naar de toekomst. Men kan specifiek focussen op mensen met lage inkomens, die men wil ondersteunen bij zeer grondige renovaties.

6. Replieken en aanvullende antwoorden

Wat is het verschil tussen de bulletlening en het noodkoopfonds, vraagt *Andries Gryffroy*.

Lukas Theunis meent dat het budget van het noodkoopfonds niet toereikend is voor het aantal mensen voor wie de bulletlening de beste optie is. Daarom stelt Climact voor om er de financiële markt bij te betrekken. De spreker verwijst naar voorbeelden in Frankrijk. De overheid staat dan garant voor die bedragen, zo kunnen de middelen worden opgeschaald tot het nodige budget.

Andries Gryffroy denkt dat de financiële markt, via Febelfin, dan mee moeten willen. De overheid kan garant staan om de banken meer armslag te geven om dergelijke financiering op poten te zetten. Maar banken gaan dat pas doen als ze er iets aan verdienen.

Lukas Theunis is het daarmee eens. De overheid heeft dus een deel van de sleutels in handen, men heeft veel moeten samenwerken om dit 'wicked problem' op te lossen.

Lukas Theunis sprak over Fluvius voor de tax on bill. *Andries Gryffroy* wijst erop dat de commissie al een aantal keer vaststelde dat Fluvius nu al niet tot zijn kerntaken komt. Fluvius nog een extra taak geven die een financieringsgewicht oplegt, waardoor ze een slechte rating kunnen krijgen, is voor Andries Gryffroy niet ideaal. Maar misschien zijn er nog andere oplossingen? Men kan ook naar de banken kijken, maar die gaan het pas doen als ze er iets aan verdienen.

Lukas Theunis kent de capaciteit van Fluvius niet. Het is een oplossing, misschien interessant om te bekijken. Varianten daarop zijn zeker mogelijk, men kan zeker afwijken van de voorstellen.

Volgens *Andries Gryffroy* kampt Fluvius gewoon met een personeelstekort. Ze kunnen nu al hun taken niet aan. Hij is bang om daar nog iets aan toe te voegen. Een tax on bill kan toch perfect door een bank gebeuren? Dan moet iemand dat natuurlijk betalen, de overheid kan dat slechts gedeeltelijk, en dat maakt het niet eenvoudiger.

Leo Pieters gaat daar verder op in. De banken verdienen qua intresten goed aan een bulletlening. Als er een verplichte verkoop op staat, is het risico echter te groot. Het gaat dan soms aan de helft van de prijs. Fluvius kan men dat inderdaad niet laten doen, een bank eventueel wel, maar de overheid moet wel garant staan.

Andries Gryffroy is het daarmee eens. Een staatsgarantie is nog altijd goedkoper dan het zelf te moeten uitlenen.

Hij concludeert dat een pasklaar antwoord op de renovatie-uitdagingen niet voorhanden is. Als men kort door de bocht gaat, moet men dus zoveel mogelijk pv plaatsen en hopen dat er snel een lage elektriciteitsfactuur en een dure gasfactuur komt zodat mensen meer warmtepompen gaan plaatsen. Warmtepompen zijn echter nog altijd kapitaalsintensief, die moet men dan meer gaan subsidiëren, maar dan dreigt een prijsopdrijvend effect. Uiteindelijk moet men proberen om dat alleen te doen voor degenen die het echt nodig hebben, maar men botst op de muur, iemand moet het doen en het kost geld. Kan de overheid voor alles tussenkomen?

Johan Albrecht stelt vast dat er vandaag alleen gepraat is over eigenaars. Mensen die huren leven vaak in energieverspillende woningen. Hij is wel voorstander van subsidiëring van verhuurders, op voorwaarde dat de huur niet stijgt. Dat is een heel ander element, omdat men zo een groep bereikt die men anders negeert.

Andries Gryffroy wijst erop dat een indexaanpassing pas mogelijk is als het huurpand aan bepaalde voorwaarden voldoet. Dat gaat in de richting die Johan Albrecht aangeeft. Van immokantoren vernam hij dat verhuurders al proactief werken uitvoeren om toch maar die indexaanpassing te mogen doorrekenen. Dat is een goede zaak.

Volgens *Maarten De Groote* is de markt van zonnepanelen al zeer volwassen. Er bestaan businessmodellen waarbij het niet nodig is om een voorfinanciering te doen. De overschakeling naar een warmtepomp is een basisinvestering. Maarten De Groote is er zeker van dat als men een stabiele energiefactuur kan aanbieden aan de markt, die markt ook wel oplossingen zal aanbieden via leasingcontracten. Dat gebeurt al in het buitenland.

Maarten De Groote geeft een voorbeeld over de mensen achter de cijfers. In het oPEN Lab in Genk gaat men renovaties doen en gaat men naar negatieve energiepeilen. Nu doet men aan premonitoring: CO_2-meting, temperaturen en gedrag, alvorens de renovaties worden uitgevoerd. Professor Saelens van de KU Leuven leidt dat monitoringproces. Hij merkte op dat de CO_2 in een bepaalde woning 6000 ppm was. In een klaslokaal of restaurant moeten ramen en deuren open als het meer dan 1200 ppm is. Dat was dus maal vijf, er was direct groot alarm. Er werd gebeld naar de SHM. De mensen waren misselijk en hadden hoofdpijn, ze zaten heel dicht bij een CO-vergiftiging. Door de hoge energieprijzen hadden ze hun centrale verwarming uitgezet, de deuren dichtgeplakt en met een kerosinekacheltje verwarmd. Dat is een realiteit in Vlaanderen. Men kan levens redden door die monitoring. Dat is voor Maarten De Groote een drijfveer om daarmee voort te doen. Een sterke impuls voor de sociale huisvesting kan veel betekenen voor de leefomgeving.

III. Hoorzitting van 8 mei 2023

1. Toelichting door Marc Dillen (Embuild Vlaanderen) en Luc Dedeyne (Bouwunie)

1.1. Doelstellingenkader en stand van zaken

De bouwsector zet graag in op de energetische renovatie en de reductie van de CO_2-uitstoot, stelt *Marc Dillen*. Sinds 1 januari 2023 is er een energetische renovatieverplichting bij elke overdracht. Daardoor gaat men ervan uit dat 90 procent van de woningen energetisch gerenoveerd zal zijn tegen 2050. Als al deze renovaties tot EPC-label A zouden gaan, geeft dat een opdrachtenvolume van iets meer dan 140 miljard euro voor energetische renovaties, op basis van de prijzen in 2019. Dat is een mooie uitdaging, waar de bouwsector graag aan meewerkt. Als men dat op jaarbasis bekijkt, is dat voor de renovatiemarkt een substantiële stijging. Maar op de totale bouwmarkt zal dat wellicht gepaard gaan met een verschuiving van nieuwbouw naar renovatie, waardoor men dat volume kan verwerken.

1.2. Renovatie Vlaamse gebouwen

In 2025 moeten alle nieuwe gebouwen fossielvrij zijn. De bouwsector kan die doelstelling halen, op voorwaarde dat de Vlaamse overheid die timing niet vervroegt.

De sector verwacht een verdere stijging van energetische renovaties door de renovatieverplichting. Kopers moeten zich wel bewust zijn van het prijskaartje van de combinatie EPC, asbestverwijdering en renovatie. De vergunde renovaties verminderen, maar de bouwsector verwacht wel een correctie op de vastgoedmarkt, met prijzen in functie van de werkelijke renovatiekosten.

De haalbaarheid van de overgang van stookolie en aardgas naar elektriciteit zal mede bepaald worden door de tienjarige investeringsplannen van Fluvius. Marc Dillen vreest dat die de werkelijke investeringskosten onderschatten, omdat ze onvoldoende rekening houden met de bijkomende woningen in de gebieden waar zal worden verdicht. Het leidingnet is er meestal verouderd en onvoldoende aangepast aan de verdichting. Fluvius gaat uit van de bestaande aansluitingspunten, maar heeft volgens de spreker onvoldoende zicht op waar bijkomende aansluitingspunten nodig zullen zijn. Ook zal er waarschijnlijk een onderbenutting ontstaan van het bestaande distributienet op plaatsen waar men niet mag verdichten. De spreker verwijst naar de provinciale ruimtelijke beleidsplannen die in de maak zijn en die een rem zetten op de verdichting buiten de kernen. De nutsinfrastructuur die er al ligt, zal worden onderbenut, met extra investeringskosten voor de gemeentebesturen als gevolg.

VEKA geeft aan dat het aantal vergunde renovaties sinds 2018 stijgt, maar dat is niet zo voor 2022. De vergunde renovaties geven maar een deel van het beeld; de niet-vergunde renovaties zijn in aantal zeker zo belangrijk als de vergunde renovaties. Die kleine renovaties zitten volgens Marc Dillen op een hoger peil.

Betaalbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. In het eerste kwartaal van 2023 trad er een vertraging op in het aantal hypothecaire kredieten, wat onder meer te maken heeft met de stijgende rentevoeten. Niet alleen is er een daling van het totale kredietbedrag, maar ook per project wordt er minder geleend. Voor de bouw van een woning is het gemiddelde kredietbedrag gedaald van 210.000 euro naar 207.000 euro, voor de aankoop van 196.000 euro naar 191.000 euro. Voor een aankoop plus verbouwing is er ook een sterke daling, terwijl dat in de toekomst eigenlijk zou moeten toenemen door de verplichte energetische renovatie. De oorzaak van de daling is de rentevoetstijging maar ook het feit dat banken rekening

houden met de renovatiekosten die nog moeten volgen. Men verwacht dat kredieten voor aankoop plus verbouwing opnieuw zullen stijgen als de verkoopprijzen zich aanpassen aan de energetische kwaliteit.

De belangrijkste oorzaak waarom men geen lening krijgt, is het gebrek aan eigen middelen. Embuild Vlaanderen stelt daarom voor om aan kopers een achtergestelde lening ter beschikking te stellen, die bijvoorbeeld na vijf jaar moet worden terugbetaald. Hierdoor zal de toegang tot eigenaarschap opnieuw op peil worden gebracht voor gezinnen met een gebrek aan eigen middelen.

Technisch en financieel is de energetische renovatie van gebouwen in mede-eigendom de grootste uitdaging. Op dit ogenblik is daar geen sluitende oplossing voor. Embuild Vlaanderen is betrokken bij een Europees project CondoReno, met onder meer Nederlandse steden en ook Antwerpen Mechelen en Oostende. De Energiehuizen spelen een steeds belangrijker rol, maar ze zouden volgens de spreker meer en meer adviseur moeten worden bij de ondersteuning van energetische renovatie van gebouwen in de mede-eigendom.

1.3. Uitdagingen richting 2030

Embuild Vlaanderen voorziet in de toekomst een stijging van de renovatiemarkt. Men hoopt meer jongeren naar de bouwsector te krijgen. Dat gebeurt onder meer door de #WERFze-campagne en het sectoraal fonds, maar ook door zich te richten op de opleidingen van ingenieurs bouwkunde.

1.4. Evaluatie Vlaams renovatiebeleid

Bouwunie is tevreden met de langetermijnrenovatiestrategie en bijhorende premies en leningen, stelt *Luc Dedeyne*. Hij roept op tot stabiliteit met betrekking tot die steunmaatregelen.

Om de doelstellingen te behalen, zal het beleid op alle technieken moeten inzetten, niet alleen op warmtepompen. Bouwunie is voorstander van een goede evaluatiemethode en rekenmethodiek voor EPB, maar men beveelt daarnaast een pragmatische aanpak aan. Daarnaast zijn zeer veel gespecialiseerde werkkrachten nodig.

Vanaf 2025 moeten nieuwe gebouwen fossielvrij zijn. Men zal dus zelfgeproduceerde energie nodig hebben en alle obstakels hiervoor moeten worden weggewerkt.

1.5. Aandachtspunten: uitdagingen en verbetervoorstellen

Bouwunie wil vooral inzetten op de Trias Energetica. Het belangrijkste onderdeel is isoleren: luchtdichtheid, zonnewering, nachtkoeling en ventilatie.

Warmtepompen zijn een zeer goede keuze maar er zijn nog heel wat uitdagingen. Wat bijvoorbeeld met appartementen? Door het grote succes is er ook een tekort aan warmtepompen en warmtepompboilers. De regelgeving zou moeten worden aangepast zodat meer toestellen in aanmerking komen voor renovatiepremies en een gunstiger EPB-score. Ook warmtenetten, waterstof en pelletkachels zullen in de toekomst belangrijk zijn. Men moet blijven inzetten op collectieve oplossingen. De spreker vraagt aandacht voor wijken met energiezuinige woningen, waar een warmtenet niet altijd rendabel zal zijn.

Premies en de timing ervan zouden moeten worden aangepast en verlengd omdat technologie vaak niet op tijd voorhanden is. Bouwunie pleit ervoor om renovatiewerken te laten uitvoeren door een aannemer-installateur, omdat de technologieën

alsmaar complexer worden. De sector is geen voorstander voor premies voor doe-het-zelvers.

Er is nood aan handen in de bouwsector. Bouwunie pleit voor een verplicht vak op school dat te maken heeft met hernieuwbare energie.

Bouwunie vraagt ook voldoende aandacht voor de Vlaamse bouwkmo's. Naast het plaatsen van installaties is ook het onderhoud belangrijk.

Energiehuizen zijn heel belangrijk, maar de energieconsulenten binnen de bouwsector zijn dat ook. Bouwunie pleit voor meer samenwerking.

2. Toelichting door Dirk Mattheeuws (Netwerk Architecten Vlaanderen) en Petra Proesmans (Overlegplatform voor Energiedeskundigen)

2.1. Problemen bij renovatiewerken

Dirk Mattheeuws wordt als architect vaak door potentiële kopers gevraagd om een technische screening van de woning te maken. Er wordt dan gekeken naar de bouwfysische toestand van de woning: vochtproblemen, dakstructuur, barsten enzovoort. Tegenover die potentiële gebreken staat een kostprijs voor renovatie. Men geeft ook een idee over de energetische toestand. Bij de klant is er vaak een discrepantie tussen zijn woondromen en de woonnoden. De werkelijke kosten van een renovatie worden door kopers vaak onderschat.

Uit een bevraging van NAV blijkt dat slechts 30 procent van de klanten een correct beeld had van de kosten die nodig waren om hun plannen te realiseren. Een tweede bevraging peilde naar het aandeel klanten dat besparingen had doorgevoerd op energetische ingrepen. Dat aandeel bedraagt ongeveer 50 procent.

Omdat particulieren vaak slecht zijn geïnformeerd, blijft er door het te hoge bod voor aankoop te weinig budget over voor renovatie. Sommige woningen zijn ook niet meer geschikt om te renoveren. Toch worden die woningen vaak aan een hoge prijs verkocht. Een marktcorrectie zal enkel optreden als alle potentiële kopers voldoende geïnformeerd zijn over de kosten van die woning. Er is nu een oneerlijke concurrentie op de koopmarkt tussen goed en slecht geïnformeerde kopers, in het nadeel van de eerste groep.

Een tweede probleem zijn de technische en functionele lock-ins. De spreker geeft het voorbeeld van een slechte kapstructuur, die vaak geïsoleerd wordt. Beroepsbekwaamheid en technische bekwaamheid zijn afgeschaft voor aannemers, waardoor er soms te weinig kennis is. Er is een gebrek aan toezicht op de kwaliteit. Het toezicht en het nazicht van de kwaliteit van de bestaande structuur schieten tekort, er moet voldoende nazicht zijn. Er wordt ook vaak te weinig nagedacht op langere termijn. Ad-hocrenovaties zijn geen goed idee op lange termijn.

2.2. Oplossingen

Een eerste oplossing zijn beter geïnformeerde kopers. De overheid zou de feitelijke prijzen op de markt moeten monitoren zodat men realistische prijzen kan communiceren. De betrokkenheid van professionals zou zo vroeg mogelijk moeten worden gestimuleerd. Roeselare reikt bijvoorbeeld adviescheques uit voor studies om de haalbaarheid van de termijn en de investering na te gaan. Er is volgens de spreker ook een rol weggelegd voor de banken om klanten beter te informeren via calculaties, bestekken enzovoort.

Ten tweede moeten masterplannen meer worden gestimuleerd. NAV is ervan overtuigd dat een masterplan of een holistische aanpak voor renovaties nodig is om te

voorkomen dat subsidies slecht worden besteed. Een overdracht is het beste moment om dit te doen. Subsidies zou men best koppelen aan het voorleggen van een masterplan.

2.3. Standpunt OVED over het Vlaamse renovatiebeleid voor gebouwen

Renovatie gebruikt de EPB-wetgeving als beleidstool om de vorderingen en de eisen die worden opgelegd, te controleren. Volgens *Petra Proesmans* was het oorspronkelijke opzet van EPB wel goed, maar botst men nu op de limieten.

Er is heel veel nieuwe regelgeving: het uitfaseren van de fossiele brandstoffen; het verhogen van het verplicht aandeel hernieuwbare energie; de eis van een lagetemperatuurverwarming voor nieuwbouw; de renovatieverplichting bij de aankoop van residentiële woningen en niet-residentiële gebouwen; een labelplicht; het capaciteitstarief; de lagere registratierechten bij IER enzovoort.

Maar niemand ziet het bos nog door de bomen. De wetgeving die aan de basis ligt en die eigenlijk het controlepunt is voor het renovatietraject, is erg complex, weinig pragmatisch, onrealistisch, niet-flexibel, en volgens de spreker soms absurd. De EPC- en EPB-methodiek zijn volgens haar niet consistent. Er ligt heel veel focus op de individuele aanpak, niet op de collectieve. Heel wat mensen raken ontmoedigd. Ook EPB-verslaggevers raken gefrustreerd. De controle op hen is heel streng.

Alle betrokken partijen zitten met vragen: bouwheren, notarissen, architecten, installateurs, fabrikanten. Veel regels zijn moeilijk uit te leggen, zoals bijvoorbeeld de vermindering van de registratierechten, waar een goed EPC-label niet altijd een garantie is op een verlaging van de registratierechten, omdat ook de EPB-procedure moet worden doorlopen.

OVED pleit er dus voor om EPB opnieuw als een middel en niet als een doel op zich te gebruiken. De eisen zijn zo streng en absurd geworden dat energiedeskundigen eigenlijk geen goed advies meer kunnen geven en verbouwers met boetes dreigen te worden opgezadeld. De spreker licht dat toe aan de hand van een aantal concrete renovatiecases.

2.4. Case 1: ingrijpende energetische renovatie van een bel-etagewoning

Een bel-etagewoning wordt helemaal gerenoveerd met een nieuw dak, nieuwe ramen, een warmtepomp, een geïsoleerde buitenschil enzovoort. De EPB-wetgeving zegt dat als men vloerverwarming plaatst op een bovengelegen verdieping, men die onderste verdieping als vloerverwarming mag inrekenen omdat er geen afgifte is. De bouwheren hadden één radiator in die onderste verdieping geplaatst, die ze heel sporadisch gebruiken. Daardoor verandert het E-peil totaal omdat men niet met lage temperatuur werkt. De verbouwers kregen een boete op het E-peil, missen hun premies en krijgen geen korting op de onroerende voorheffing.

OVED heeft heel wat voorstellen tot vereenvoudiging gedaan. Er moeten realistischer waarden bij ontstentenis komen. In sommige gevallen scoort een gasketel op EPB-vlak beter dan een warmtepomp. Elektrische verwarming is uitgesloten, maar elektrisch rijden wordt gestimuleerd. Men moet volgens de spreker pragmatischer omgaan met verwarming.

2.5. Case 2: wijziging tijdens renovatiewerken bungalow

Vaak verlopen renovatiewerken niet zoals oorspronkelijk gepland. In deze case beslisten de bouwheren op het einde van de renovatiewerken om de spouwmuur te isoleren. Hoewel er eerst geen budget was om de buitengevel te isoleren, beslisten ze om met het resterende budget toch nog een extra inspanning te leveren.

Maar doordat ze de spouw isoleerden, golden de voorwaarden van IER, met strengere EPB-eisen. Het resultaat: boetes en geen premies. De spouwmuurisolatie werd dus bestraft.

Het beleid heeft zich volgens de spreker vastgereden in regeltjes. Er zijn heel veel premies en stimuli, maar in de praktijk worden mensen wanhopig omdat men vaak op drempels botst waardoor men de premies misloopt. Flexibiliteit bij een renovatieproject is echt heel belangrijk.

2.6. Case 3: conflict tussen EPB- en EPC-regelgeving

Als men een huis met label E of F koopt, moet men binnen vijf jaar minstens een EPC D-label kunnen voorleggen. De verbouwers contacteren een energiedeskundige, maar die is niet erkend voor als men later toch een ingreep met een bouwvergunning doet, die onder de EPB-plicht valt. Dan heeft men twee procedures en tweemaal kosten. De energiedeskundige moet ook twee aparte softwarepakketten gebruiken. Wat belangrijk is bij het EPC is dat niet altijd bij EPB, wat tot conflicten leidt. Om 1 procent registratierechten te krijgen, moet het gaan om een ingrijpende energetische renovatie in een EPB-procedure.

Men zou bezig moeten zijn met renoveren, in plaats van regeltjes toe te passen en proberen in te passen om met alles in orde te zijn. Mensen die in de immobiliënsector zitten en notarissen kunnen niet meer volgen, laat staan mensen die niet thuis zijn in dat domein.

EPC- en EPB-regels zijn niet op elkaar afgestemd. Men kan een heel goed EPC-label hebben maar toch boetes krijgen voor EPB. Er moet volgens Petra Proesmans een integratie en een vereenvoudiging van de twee procedures komen en in ieder geval meer coherentie.

2.7. Case 4: hernieuwbare energie op appartementsgebouwen

Er wordt sterk ingezet op hernieuwbare energie. Een warmtepomp werd vroeger in EPB-termen nog als hernieuwbare energie beschouwd, vanaf 2025 niet meer. De enige optie zijn dan zonnepanelen. Maar in een appartementsgebouw is er vaak geen mogelijkheid om pv te plaatsen. De wetgeving voorziet de optie van participatie in een project binnen een straal van 25 kilometer, maar daar is vaak amper aanbod. Energiedelen telt niet mee. Een boete betalen is dan soms het enige alternatief. Het EPB-beleid is volgens de spreker op dat vlak veel te sterk gericht op drie- of viergevelwoningen en niet op appartementen – die nochtans energiezuiniger zijn.

2.8. Case 5: EPB versus premies

Er is nood aan stroomlijning van EPB, premies en fiscaliteit. VEKA seponeert kleine EPB-boetes tot 250 euro, maar diezelfde kleine inbreuk kan ertoe leiden dat verbouwers geen korting op de onroerende voorheffing of Mijn VerbouwPremie kunnen ontvangen. Een dampkamp met een te beperkt extractievermogen leidt tot een EPB-boete en het wegvallen van het voordeeltarief voor de onroerende voorheffing en energiepremies.

Petra Proesmans vraagt zich af of dat de essentie is van een renovatie. OVED staat achter de renovatie-eisen en hernieuwbare energie, maar de uitwerking moet pragmatischer en veel minder complex.

3. Toelichting door Charlotte van de Water (Agoria)

3.1. Inleiding

Agoria is de federatie van technologiebedrijven en telt meer dan 2000 leden, waarvan ongeveer 400 actief zijn in de bouwtechnologiesector, zegt *Charlotte van de Water*. De technologie varieert van ventilatie, verwarming, koeling tot elektrische installaties en veiligheidstechnologie.

Bijna 3 miljoen gebouwen in Vlaanderen moeten klimaatneutraal worden. Ongeveer 5 procent wordt vandaag als klimaatneutraal beschouwd. Vlaanderen kent vooral een typische woningeigenaarsmarkt en een beperkte sociale huisvestingsmarkt. Dat beeld is gelijkaardig in Wallonië. Brussel heeft een andere marktstructuur, met meer huurwoningen.

Met het project 'Klimaatneutraal bouwen' wil Agoria meehelpen aan de realisatie van een klimaatneutraal gebouwenpark in België tegen 2050. Sinds vorig jaar is de sector het engagement aangegaan om ervoor te zorgen dat 30 procent van het gebouwenpark tegen 2030 klimaatneutraal is.

Agoria realiseerde samen met professor Johan Albrecht een onderzoek naar de financiële barrières bij klimaatrenovatie.[10] Daaruit blijkt dat ongeveer de helft van de Vlaamse woningeigenaars niet het budget heeft om een klimaatrenovatie te betalen. De andere helft heeft voldoende geld, maar renoveert ook niet.

Agoria heeft uit de studie drie actiedomeinen geïdentificeerd. Het eerste is groene marktontwikkeling: zorgen voor financiering. Het tweede is bouwtechnologieoplossingen: zorgen dat de oplossingen die beschikbaar zijn, gekend zijn en kunnen worden toegepast. Het derde is technische regelgeving: wat is de definitie van een klimaatneutraal gebouw en hoe kan men de technologie erin toepassen? Er wordt samengewerkt met overheden en stakeholders.

Er is al heel veel gebeurd op het vlak van het klimaatneutraal maken van gebouwen, stelt de spreker. Er is ingezet op een versnelde renovatie van publieke gebouwen. Via bijvoorbeeld Netwerk Klimaat wordt er veel gewerkt rond lokale overheidsgebouwen. Er is ondersteuning bij de verhoging van het bewustzijn rond bouwtechnologie. Er is steun en advisering, gedifferentieerd per doelgroep. Uit de studie met professor Johan Albrecht bleek ook dat het heel belangrijk is om rekening te houden met de karakteristieken van verschillende doelgroepen, als men de impact van het beleid wil verhogen. De renovatieverplichting voor residentiële en niet-residentiële gebouwen is een belangrijke maatregel.

COVID en de energiecrisis hebben voor een mentaliteitswijziging gezorgd. Mensen zijn bewuster gaan nadenken over de klimaatneutraliteit van hun gebouw. De volgende stap is ervoor zorgen dat het bewustzijn wordt aangehouden en wordt omgezet in actie.

3.2. Belangrijkste beleidsuitdagingen

De spreker ziet drie belangrijke beleidsuitdagingen: het garanderen van de betaalbaarheid voor burger en overheid; het marktvertrouwen vergroten; en de renovatiegraad doen stijgen.

---

[10] J. ALBRECHT, S. HAMELS en C. VAN DE WATER, *De impact van de inflatie op de financiële barrière voor energetische renovaties in Vlaanderen*, Brussel, Agoria, 2022, https://www.agoria.be/system/files/documents/2022-09/20220929_Studierapport%20Update%20financi%C3%ABle%20barri%C3%A8re%20Vlaanderen.pdf

Op het vlak van betaalbaarheid rijst de vraag of de steun van de overheid voor klimaatmaatregelen op langere termijn haalbaar is. Volgens Agoria moet er een plan komen om ervoor te zorgen dat de overheidsinvesteringen overgaan naar marktwerking. De spreker ziet twee actiepunten: verder werken op de doelgroepgerichte financiële ondersteuning en het uitwerken van een overheidsfinancieringstrategie. Het VEKP gaat over de beleidsmaatregelen voor de komende tien jaar; parallel zou er een overheidsinvesteringsplan moeten zijn. Welke investeringen zijn nodig om er op langere termijn voor te zorgen dat de vastgoedwaarde de renovatiekosten deels kan terugbetalen zodat de overheid niet het volledige kostenplaatje draagt?

Aan eigenaars wordt een behoorlijke investering gevraagd om hun gebouw klimaatneutraal te maken. Daarvoor moeten mensen vertrouwen hebben. Een professionaliseringstraject voor het EPC is hierbij belangrijk. Het EPC-kader zou moeten worden aangepast om zijn rol in een toekomstgericht klimaatbeleid te blijven vervullen. Daarnaast is een duidelijke meetbare doelstelling nodig, richting een prestatiedoelstelling op basis van klimaatneutraliteit en gebaseerd op de Europese richtlijn in verband met 'Zero Emission Buildings'.

De renovatiegraad moet verder stijgen. Daarvoor zijn voldoende werknemers nodig. De klimaatsector moet worden voorgesteld als een aantrekkelijke werkgever. Er moet ook een marktfluctuatiebeheersing zijn: zorgen dat er een zo stabiel mogelijke toestroom is van bouw- en renovatieprojecten gedurende het jaar.

3.3. Inzet op voortzetting van het beleid

Agoria vraagt een vergroting van het bewustzijn rond de bouwtechnologische opties en het verder opschalen van initiatieven om publieke gebouwen versneld klimaatneutraal te maken. Ook de condities voor de uitrol van hernieuwbare energie moeten er zijn.

Agoria is blij met de wijze waarop de samenwerking met de administraties en het VEKA op het vlak van kennis over bouwtechnologie verloopt. Het uithangbord daarvan is de website www.buildyourclimate.be.

Agoria werkt samen met de VVSG in het kader van het Netwerk Klimaat. Dat is een goed medium om projecten op te starten die nodig zijn voor de klimaatrenovatie van lokale gebouwen. Het lijkt de spreker interessant om een gelijkaardig platform voor sociale woningen op te zetten.

De beschikbaarheid en prijszetting van hernieuwbare energie zijn volgens de spreker de basis van alle beleidsmaatregelen. Elektrificatie kan nog beter worden gefaciliteerd met infrastructuur, opties voor data-uitwisseling en de uitrol van flexibiliteittechnologie. Een versnelde invoering van een groene taxshift staat al lang op de lijst en is een belangrijke motor van klimaatrenovatieprojecten.

3.4. Overzicht voornaamste maatregelen

Agoria vraagt om verder in te zetten op de finalisering van de minimumvereisten voor het prestatielabel op de huurmarkt. Men wil het EPC laten evolueren naar 'zero-energy buildings' zoals ook vanuit de Europese EPBD wordt gevraagd. Het is nodig om na te gaan welke bouwtechnologie nog kan worden ingezet voor een productiviteitsverhoging. Het Netwerk Klimaat en het LEKP moet worden voortgezet. Klimaatrenovatie van publieke gebouwen moet worden versneld in samenwerking met het Netwerk Klimaat en het VEB. De uitbreiding van de adviescapaciteit van de Energiehuizen zou zeer positief zijn.

Agoria denkt ook aan een aantal nieuwe maatregelen, zoals een transversaal overheidsinvesteringsplan zijn, complementair aan het VEKP. De ontwikkeling van een professionaliseringstraject voor het EPC-kader is nodig. Agoria vraagt een verplicht EPC voor alle gebouwen, ongeacht het transactiemoment, en een halfjaarlijkse rapportage over het aandeel klimaatneutrale gebouwen in het Vlaams Parlement. Men denkt ook aan het opzetten van een platform voor sociale woningen, gelijk aan het Netwerk Klimaat en aan de realisatie van een groene taxshift.

3.5. Een sterkere positie in Europa

Vlaanderen staat zeer sterk wat renovatie betreft. Agoria vindt het jammer dat dit niet meer op Europees niveau wordt uitgespeeld. Agoria vraagt meer vertegenwoordigers in strategische Europese comités, een hogere ambitie om tot consensus voor standpunten te komen en een voortzetting van de versterkte inzet op Europese subsidieprojecten door het VEKA.

4. Vragen van de leden

4.1. Allessia Claes

Het is duidelijk dat het over een complex verhaal gaat en dat de Energiehuizen daarom een belangrijke rol kunnen spelen, meent *Allessia Claes*. De renovatiegraad wordt verhoogd. Het aantal aanvragen voor subsidies en bijzondere leningen stijgt. De genomen beslissingen slaan aan bij de burger. Er is nood aan vereenvoudiging. Niet alleen Vlaanderen, maar ook de andere gewesten en Europa spelen hierin een rol. Overleg zal dus nodig zijn.

Allessia Claes vraagt aan Petra Proesmans of ze kan zeggen wat goed werkt en waarop Vlaanderen moet verder werken.

4.2. Staf Aerts

Er moeten 84.000 renovaties per jaar gebeuren, maar dat cijfer haalt men niet, stelt *Staf Aerts*. In de langetermijnrenovatiestrategie laat het VEKA de groei van het aantal renovaties niet lineair stijgen, maar exponentieel. Is het mogelijk om in de toekomst dan bijvoorbeeld 160.000 renovaties per jaar te realiseren?

Er werd verwezen naar andere technologieën die in de pijplijn zitten en er werd gevraagd om zich niet blind te staren op één techniek. Het lid vraagt over welke technieken dat gaat.

Op welke manier kan de samenwerking tussen Energiehuizen en energieconsulenten een versterking zijn en geen verzwakking voor de sector zelf? In de sector zijn op dit moment heel veel handen nodig en het mag geen verschuiving zijn van het ene naar het andere. Ook de Energiehuizen zijn overbevraagd. Een masterplan kan op korte termijn meer werk vragen, maar op langere termijn kan dat leiden tot minder stapsgewijze renovaties en dus tot meer winsten.

NAV vraagt een monitoring van de woningprijzen door de overheid. Op welke manier ziet men dat? In een vorige hoorzitting zei men dat de premies de verkoopprijzen net opdrijven, zolang ze niet of niet voldoende doelgroepgericht zijn.

OVED verwees naar de vele hinderpalen bij de toepassing van de EPC- en EPB-wetgeving. Is de omslag naar zero-energy buildings een geschikt moment om EPC en EPB opnieuw eenvoudiger te maken? EPC en EPB moeten meer als middel worden gebruikt in plaats van als doel. Hoe kan men vasthouden aan de renovatieverplichting zonder EPB als doel voor te stellen? Als men de regels flexibel hanteert, zet dat dan de deur niet open voor misbruik? Het gaat over de spanning tussen

arbitraire regels en beter toepasbare regels. Een voorbeeld: voor Staf Aerts is een warmtepomp elektrisch verwarmen. In welke mate blijft het efficiënt als men gaat bijverwarmen met elektrische vuurtjes?

Ziet Agoria het overheidsfinancieringsplan als een rollend fonds of is het eerder een investeringsmaatschappij om de renovaties op gang te brengen?

Er is weinig gezegd over collectieve renovaties. Zijn er hiervan goede voorbeelden om op die manier de renovatie te versnellen?

4.3. Chris Steenwegen

De bouwsector zegt dat men de vereiste 84.000 renovaties per jaar kan realiseren. *Chris Steenwegen* krijgt toch signalen uit de sector dat het moeilijk is om mensen te vinden om dat op een goede manier te doen. De bouwsector is geen voorstander van doe-het-zelvers, terwijl dat voor makkelijke ingrepen wel zou kunnen. In het verleden twijfelde Embuild of men zoveel renovaties wel zou aankunnen. Dat verraste de spreker een beetje.

Men moet niet alleen de mensen hebben, maar ze moeten het ook op een goede manier kunnen doen. Chris Steenwegen ziet dan toch heel wat problemen: aannemers die niet geschoold zijn, architecten die niet altijd mee zijn enzovoort. Het gaat heel snel en men moet zich constant bijscholen. Hoe kan men ervoor zorgen dat al deze mensen voldoende geschoold zijn?

Een gekocht huis moet na renovatie een label D krijgen. Is er een risico dat bepaalde renovaties zullen moeten worden overgedaan om tot een beter label te komen?

4.4. Andries Gryffroy

Andries Gryffroy merkt op dat de maatregel voor doe-het-zelfdakisolatiewerken verlengd is tot juni 2024.

Het lid is een groot voorstander van prijsmonitoring zoals in Nederland, maar in Vlaanderen lukt het moeilijk. Komt het omdat er op een andere manier wordt gebouwd of is er een andere reden? Bovendien krijgt de overheid de gegevens niet van onderuit.

Andries Gryffroy begrijpt de frustraties over een aantal regels op het vlak van EPC en EPB, maar over een aantal van die frustraties bestaan al jaren regels die niet worden toegepast of waartegen fouten worden gemaakt. Er zijn nu eenmaal regels die moeten worden gevolgd.

De overheid had niet verwacht dat er zoveel aanvragen voor renovatie zouden zijn, wat positief is. De Energiehuizen zijn inderdaad overbevraagd en zullen bijkomende middelen krijgen. Bestaat er al een samenwerking met NAV en OVED?

5. Antwoorden van de sprekers

5.1. Marc Dillen

Subsidies zijn belangrijk en het is goed dat ze succes kennen, zegt *Marc Dillen*, maar finaal betaalt de klant 90 procent van de energetische renovatie. Subsidies zijn dus sturend en moeten zeer gericht zijn. Er zijn een aantal bijsturingen mogelijk om iedereen tegen 2050 een fatsoenlijke woning te geven.

Nog belangrijker dan subsidies is de energetische renovatieverplichting. Als iedereen zich goed informeert, zal men de juiste prijs betalen. Renovatie tot label D is inderdaad maar een tussenweg en men zal heel snel naar label A gaan, zonder veel verplichtingen. Bij label D bestaat inderdaad het gevaar van lock-ins. De spreker pleit er daarom voor om de burgers goed te informeren, een taak voor zowel architecten, aannemers als banken.

De komende maanden zal er nog een marktcorrectie moeten gebeuren. Er is nu wat vertraging in hypothecaire kredieten voor aankoop en renovatie omdat de kopers nog niet doorhebben dat hun woning 'overprijsd' is en slecht is op het vlak van asbest en energetische renovatie. Vraag en aanbod moeten elkaar in de komende maanden nog beter vinden.

Als men naar de vergunningen kijkt, zit men onder het getal van 84.000 renovaties per jaar. Maar er is een veelvoud aan niet-vergunningsplichtige renovaties waardoor men in de praktijk ongeveer het aantal haalt. De vraag is of het de juiste renovaties zijn.

Heeft de bouwsector de capaciteit? Men doet nu zeker 50 procent meer in de renovatiemarkt, maar in het totaal is dat niet zoveel. Er is wel een verschuiving nodig van nieuwbouwactiviteiten naar renovatieactiviteiten. De grote uitdaging zijn de collectieve renovaties van appartementen. Via het project CondoReno probeert men uit te zoeken hoe men dit kan aanpakken, technisch en financieel.

Embuild steunt ook wijkrenovaties. Dat ligt moeilijker in Vlaanderen dan in Nederland omdat men gelijkgezinden bij elkaar moet krijgen om samen de tools van wijkrenovatie toe te passen.

De scholing van de mensen begint bij de professionele aannemer. Binnen de bouwsector zijn alle partijen – architecten, vakbonden, Bouwunie, Embuild, studiebureaus – het erover eens dat de controle tot de toegang tot het beroep, en ook periodiek, moet worden bekeken. Men verhoogt de capaciteit door het niveau van de aannemers te verhogen en door een minimale kwaliteitseis te vragen van de nieuwkomers op de markt. Er kan ook intern in het bedrijf meer gebeuren om mensen op te leiden en men vraagt hiervoor meer steun. Een risicowerknemer is volgens de definitie van de VDAB iemand die op het punt staat ontslagen te worden. De sector vraagt ook meer steun voor een werkloze die men aanneemt en die men moet opleiden. Bovendien zal men in de toekomst meer ingenieurs en bachelors nodig hebben voor de energetische renovatie van appartementen en grote gebouwen. Daarom voert men met vier van de vijf universiteiten een promotiecampagne voor het aantrekken van studenten bouwkunde.

In vergelijking met tien jaar geleden is de bouwsector nu meer een technologieintegrator die technologieën moet integreren in een optimaal project. Die optimalisatie vergt meer technische kennis van zowel de schil als de technieken. Soms is een warmtepomp interessant, soms niet. Soms wil men nieuwe technologieën toepassen zoals artificiële intelligentie, maar dat hangt af van de aard van het gebouw en van de technologieën die men wil combineren. De sector zoekt oplossingen voor het klimaatprobleem en dat vergt een integratie van technieken en materialen.

Hoe gaat men naar zero-emissiegebouwen? Daar is men al bijna, want het probleem is niet de emissie van het gebouw. De 'embodied energy' gaat meer en meer doorwegen naarmate men meer efficiënt is in het energieverbruik. Er is een verschuiving bezig van het energieverbruik in het gebouw naar de materialen die men gebruikt. Vanaf 2025 zal nieuwbouw fossielvrij zijn en kan men enkel nog inzetten op de materiaalkeuze. Dat is ook wat Europa wil met de Taxonomieverordening die in detail zegt wanneer een project duurzaam is.

Veel gezinnen kunnen zonder de steun van de ouders geen hypothecaire lening krijgen door een gebrek aan eigen middelen. Marc Dillen bepleit een achtergestelde lening voor een deeltje van de eigen middelen, die men na vijf jaar begint terug te betalen.

5.2. Luc Dedeyne

Er worden biobrandstoffen ontwikkeld die zullen worden verbrand in een stookolieketel, maar die voor het milieu veel minder schadelijk zijn, stelt *Luc Dedeyne*. Er zijn dus een aantal nieuwe technologieën en producten op komst. Bouwunie pleit niet voor het een of het ander en gaat voor 100 procent voor elektrificatie.

De renovatiegraad is laag omdat gebouwen zoveel geld kosten. Projecten kosten 1500 tot 1750 euro per vierkante meter voor renovatie van een label E of F naar een label A.

Bouwunie wil zeker samenwerken met de Energiehuizen. Het doel is een goede renovatie en niet de renovatie van huizen die niet kunnen worden gerenoveerd.

Collectieve renovaties zijn moeilijk omdat elke woning anders is gebouwd. In Nederland is dat niet zo. Collectieve renovaties van appartementen zijn nog moeilijker.

Luc Dedeyne stelt voor om grote villa's in verkavelingen te vervangen door bijvoorbeeld appartementen met tien gediversifieerde wooneenheden. In Duitsland gebeurt dat al.

Een aantal uitdagingen zullen samen moeten worden aangepakt. Men is het eens met strengere eisen voor hernieuwbare energie, maar de regelgeving moet worden aangepast, zoals voor gebouwen zonder voldoende dakoppervlakte.

Bouwunie pleit ervoor om de prijzen niet meer op de EPC te zetten, maar op de woningpas.

De uitdaging van de toekomst is niet verwarmen, maar koelen.

Het is volgens de spreker beter om één groot onderdeel van de renovatie te doen, bijvoorbeeld het dak isoleren, dan overal een klein beetje te investeren.

Het theoretische energieverbruik dat het EPC berekent, staat niet in verhouding tot het werkelijke energieverbruik. Soms bedraagt het verschil 10 à 35 procent.

5.3. Petra Proesmans

Energiedeskundigen die op het einde van de renovatie komen, staan vaak met de rug tegen de muur, zegt *Petra Proesmans*. Ze geeft toe dat ze veel negatieve voorbeelden heeft gegeven en dat er natuurlijk ook veel positieve dingen gebeuren. Vlaanderen beweegt heel erg. De tools zijn er maar ze moeten opnieuw worden vereenvoudigd. Men moet zich focussen op de echt belangrijke zaken zoals isolatie. Ook het EPC moet worden herzien.

OVED heeft voorstellen tot vereenvoudiging geformuleerd. Men heeft de steun nodig van de technische en wetenschappelijke kant, want OVED kan enkel uit ervaring problemen aanhalen. Vijf jaar geleden heeft men geprobeerd EPB2.0 te realiseren. Dat is mislukt omdat de mensen uit de bouwsector andere belangen hebben. Met de kennis die er is en met de uitdagingen die er zijn, moet er misschien een tweede poging worden ondernomen.

De Energiehuizen leveren goed werk. OVED houdt jaarlijks een energiecongres waarop een aantal Energiehuizen waren uitgenodigd voor een panelgesprek, maar ze zijn niet op dat aanbod ingegaan. OVED heeft de indruk dat de Energiehuizen nog heel lokaal werken met eigen accenten. OVED staat zeker open voor een samenwerking.

5.4. Dirk Mattheeuws

Renovatiecoaches en Energiehuizen leveren heel goed werk, dat bewijst het feit dat ze overbevraagd zijn. Maar volgens *Dirk Mattheeuws* worden ze nog te laat in het proces ingeschakeld. Ze gaan niet mee met de kopers een huis bekijken, en ook bij de bouwtechnische en financiële haalbaarheidsstudie zijn ze niet betrokken. Ze worden pas ingeschakeld wanneer de renovatie gaat gebeuren. Bovendien ontbreekt een goed onderbouwd masterplan waarin alles goed is doorgesproken.

Op dit moment is de biedprijs afgestemd op wat iemand kan lenen. Volgens Dirk Mattheeuws vragen de banken te weinig naar het financieel plan. Veel kopers hebben geen zicht op wat hen te wachten staat, bijvoorbeeld met het asbestattest. Er is een discrepantie tussen personen die goed zijn geïnformeerd en zij die dat niet zijn. De voorspelling was destijds dat EPB invloed zou hebben op de prijszetting, maar dat is niet gebeurd. Als er geen totaalplaatje komt van aankoopprijs en verbouwkosten voor bouwfysische aspecten en voor energetische aspecten, komt er volgens spreker geen marktcorrectie.

Er is een belangrijk verschil tussen de Belgische en de Nederlandse huizen omdat er in Nederland veel meer standaardisatie is, waardoor energetische renovatie makkelijker is. Heel veel huizen in België zijn niet meer geschikt voor renovatie.

Hoe kan men prijsmonitoring in Vlaanderen organiseren? Er bestaan een aantal private initiatieven om prijsborderellen op te stellen. Het zou misschien goed zijn als de Vlaamse overheid zou investeren in een afgeslankte versie die beschikbaar is voor particulieren.

Door het feit dat er onvoldoende gecommuniceerd wordt dat men in de toekomst van label D naar label A moet gaan, riskeert men nog meer technische en financiële lock-ins. Er moet een holistische aanpak zijn met een visie op lange termijn. Energiecoaches en Energiehuizen kunnen hier een belangrijke rol spelen.

Minimale kwaliteitseisen voor aannemers zijn belangrijk. De uitvoeringsdetails zijn de laatste jaren heel complex geworden, EPC is heel complex geworden. Dienstverleners zijn verplicht tot permanente vorming, maar aannemers niet. NAV is vragende partij voor vestigingsvoorwaarden voor alle aannemers.

Marc Dillen zegt dat Europa vrij verkeer van diensten voorschrijft. Een Poolse aannemer die voldoet aan de vestigingsvoorwaarden in Polen, doet dat ook in België. De problemen doen zich vooral voor met mensen die hier plots aannemer worden zonder voorkennis. In Wallonië en Brussel bestaat de Vestigingswetgeving nog altijd. Het probleem is dat mensen die als aannemer in Brussel willen starten, zich formeel in Vlaams-Brabant vestigen. Vlaanderen zou zelf voorwaarden kunnen opleggen en zou ook kunnen controleren of de buitenlandse aannemer voldoet aan de vestigingsvoorwaarden in het land van herkomst. De kwaliteit van de aannemers in Vlaams-Brabant neemt af, beaamt *Dirk Mattheeuws*. Het aantal starters in Vlaams-Brabant stijgt met 40 procent, stelt *Marc Dillen*. Het aantal faillissementen heeft vorig jaar een hoogtepunt bereikt in Vlaanderen: 1080 faillissementen waarvan de meeste nieuwkomers zijn.

De aanpassing van de wet-Breyne wordt op federaal niveau besproken, zegt *Dirk Mattheeuws*. Er wordt ook gesproken over een alternatief voor renovatie en casco.

De redenen waarom men die gesprekken voert, is omdat er een probleem is met de aannemers in Vlaanderen. *Marc Dillen* zegt dat de wet-Breyne de particulier tracht te beschermen. Maar er komen per jaar duizenden aannemers bij en men moet de mensen die geen voorkennis hebben, er uithalen. Ze zijn vaak niet in staat om de kostprijs correct te berekenen, werken onder de kostprijs en verzieken de concurrentie. Na een paar jaar ontstaan er dan problemen en gaan ze failliet.

De Energiehuizen werken ook voor mensen die informatie willen over energiewerken in hun woning, zegt *Andries Gryffroy*. *Dirk Mattheeuws* beaamt dit, maar hij betreurt dat het enkel over informatie gaat en niet over terugkoppeling naar een masterplan op lange termijn. *Andries Gryffroy* zegt dat de Energiehuizen toch zouden kunnen doorverwijzen naar de architecten als het te ingewikkeld wordt. Dat gebeurt inderdaad te weinig en is een aandachtspunt, meent *Dirk Mattheeuws*.

5.5. Charlotte van de Water

Als men kiest voor zero-energy buildings, is het belangrijk om dat in één keer goed te doen, stelt *Charlotte van de Water*. Er zal een communicatiecampagne nodig zijn om mensen te informeren zodat men vertrouwen blijft hebben.

Embodied energy is ook in de EPBD meegenomen. Het wordt aan de ene kant extra complex, terwijl aan de andere kant vereenvoudiging wordt gevraagd. Het moet vooral gebruiksvriendelijker worden voor diegene die de methodiek moet gebruiken en daarvoor moet de methodiek meer worden gedigitaliseerd en complexer worden achter de schermen.

Voor een overheidsinvesteringsplan ziet Agoria een aantal problemen. Ten eerste neemt de cyclus van een publiek bouwproject vaak meerdere jaren in beslag, de cyclus van de overheidsfinanciering is vaak jaarlijks. Ten tweede loopt de Recovery and Resilience Facility in 2026 af. De initiatieven die ermee werden gefinancierd, bestonden al en hebben een bepaalde dynamiek teweeggebracht. Hoe vangt men dat op? Ten derde: als men naar een klimaatneutraal gebouw kijkt als een innovatief product op de vastgoedmarkt, dan is de theorie dat men 20 tot 30 procent marktaandeel nodig heeft voor marktadoptie als algemene innovatietheorie. Momenteel bedraagt dat aandeel slechts 5 procent. In een eerste fase zal men dus veel moeten investeren om het aandeel te laten groeien tot 20 of 30 procent, maar dan kan de markt voor een deel de financiering overnemen. Agoria zou graag hebben dat daarvoor een plan komt. Men heeft op langere termijn de markt nodig om alles te kunnen financieren.

Agoria maakt een lijst van de technologieën die door de leden op de markt worden gebracht.

Elk gebouw op een perfect energie-efficiëntieniveau krijgen, zal heel moeilijk zijn. Klimaatneutraliteit is iets anders. De vraag is wat men wil en wat men precies wil meten. Het moet duidelijk zijn wat men van de gebouweigenaars vraagt en daarvoor zijn duidelijke definities en doelstellingen nodig.

6. Replieken en aanvullende antwoorden

Wim Verheyden zegt dat Embuild zich zorgen maakt over de distributienetwerken voor elektriciteit. Hoe kan men de doelstellingen bereiken zonder een netwerk dat voldoet? Waar moet er dringend op worden ingezet?

Marc Dillen meent dat Fluvius over een aantal data niet beschikt. Fluvius gaat uit van de bestaande aansluitingspunten. Fluvius heeft aan Embuild een planning van de verdichting in de kernen gevraagd. Vlaanderen wil verdichting, maar veel gemeenten willen dat niet. Er zijn kosten voor de promotor, maar er zijn ook kosten

voor de maatschappij om de nutsvoorzieningen bij verdichting uit te breiden. Daarom vraagt Embuild om hierover ook een studie uit te voeren. Aan de andere kant remt men verdichting buiten de kernen af in de provinciale RUP's. Wat doet men dan met de leidingen die daar wel liggen? De gemeenten zouden dat geval per geval moeten bekijken, want niet elke verdichting buiten de kernen is slecht.

Voor verdichtingsprojecten zou men inderdaad proactiever netwerkstudies moeten uitvoeren zodat de infrastructuur proactief kan worden aangepast, stelt *Dirk Mattheeuws*.

IV. Hoorzitting van 12 mei 2023

1. Toelichting door Frederik Hindryckx (VEB)

1.1. Inleiding

Het Vlaams Energiebedrijf is een EVA dat de publieke sector ontzorgt op het vlak van duurzaam energiebeheer, vooral met het oog op de klimaatdoelstellingen, legt *Frederik Hindryckx* uit. Het VEB doet dat op een dynamische en innovatieve manier, door klanten ertoe te brengen stappen te zetten op het vlak van energie-efficiëntie, een toegankelijke dienstverlening te organiseren en goede praktijken uit andere domeinen te delen. Het VEB heeft met Terra een databank voor patrimonium- en energiedata opgebouwd. Zo wil het haar klanten helpen om het pad richting klimaatneutraliteit in 2050 in te slaan.

De afgelopen jaren zijn de activiteiten van het VEB op het vlak van energie-efficientie spectaculair toegenomen. De ambities voor de toekomst liggen ook hoog. Men wil op dat elan verder doorgaan.

1.2. Renovatie publieke gebouwen

Het VEB berekende dat als er 100.000 publieke gebouwen moeten worden gerenoveerd tegen 2050, aan 1,4 miljoen euro per gebouw, er een budget van 140 miljard euro nodig is. Dat vergt ook 25.000 vte's die continu aan het werk zijn om die gebouwen klimaatneutraal te maken. De uitdagingen zijn dus zeer groot, zowel financieel als op het vlak van mankracht, logistiek en organisatie. Volgens Frederik Hindryckx heeft de publieke sector een voorbeeldrol te spelen om een draagvlak te vormen voor de renovatieverplichtingen bij andere doelgroepen.

1.3. Ervaringen met bestaande beleidsinstrumenten

Een eerste type beleidsinstrumenten zijn ondersteunende maatregelen, zoals relancemiddelen of het actieplan energie-efficiëntie. Dat is wat men de wortel zou kunnen noemen. Die maatregelen geven een extra duwtje aan degenen die al renovatieplannen hebben. Het is belangrijk om in te zetten op projectinitiatie en inventarisatie van projecten. Het heeft weinig zin om een ondersteunend beleid te voeren als entiteiten nog geen zicht hebben op welke projecten ze zouden kunnen uitvoeren. Naast financiële ondersteuning is er ook expertise en logistiek nodig.

Daarnaast is er de stok of de verplichting, zoals het EPC voor niet-residentiële gebouwen. Een variant die soms gebruikt wordt, is 'comply or explain'. Dat betekent dat een entiteit een bepaalde verplichting heeft tenzij ze kan uitleggen dat ze daar op een alternatieve manier aan kan voldoen. In de praktijk merkt men dat verplichten nodig is en dat dat lokaal een politiek draagvlak creëert. In een aantal organisaties is er een spanningsveld tussen de politieke en de ambtelijke besluitvorming. Wanneer er een harde verplichting is om aan bepaalde doelstellingen te voldoen, is het voor het ambtelijk niveau gemakkelijker om het politieke niveau

mee te krijgen. Verder is het ook belangrijk dat dat plaatje in een groter plan wordt geïntegreerd en dat er ook aandacht is voor infrastructuur.

Vandaag wordt nog veel fossiele brandstof gebruikt voor verwarming en mobiliteit. Daarom vraagt het VEB voor zijn studies telkens aan het studiebureau om een CO_2-vrij alternatief voor te stellen zodat die technieken meer bekend en ingeburgerd geraken.

Algemeen is er bij het voeren van beleid een risico op versnippering, stipt Frederik Hindryckx aan. Langs de ene kant is er CO_2-reductie en langs de andere kant zijn er doelstellingen op het vlak van circulariteit en mobiliteit. Beleid is vaak georganiseerd rond een van die aspecten en daarbij verliest men de andere doelstellingen soms wat uit het oog.

Als men over gebouwen spreekt, bedoelt men eigenlijk 'assets'. Het gaat dan over gebouwen en ook over infrastructuur zoals verlichting van wegen, sluizencomplexen en dergelijke meer. Ook naar rapportering is er een risico op versnippering, enerzijds ten aanzien van de doelgroep en anderzijds van de rapporteringslijn. Er zijn verplichte Europese definities en rapporteringen en er zijn er een aantal federale. Als er andere definities worden gehanteerd, is het niet altijd eenvoudig om door de bomen het bos te zien.

1.4. Drempels

1.4.1. Beschikbaarheid van financiële middelen

Verschillende entiteiten hebben onvoldoende middelen in functie van de noden van hun patrimonium. Een vuistregel is dat men 2 procent van de waarde van zijn patrimonium nodig heeft om het in stand te houden. Volgens de richtlijn Energieefficiëntie moet men jaarlijks 3 procent van de grondoppervlakte renoveren. Dat vereist een belangrijke hoeveelheid middelen. Daarbij komt dan nog de inhaalbeweging die moet gebeuren.

Niet voor alle diepgaande renovaties is er een financiële businesscase. Gebouwschilmaatregelen hebben bijvoorbeeld een economische terugverdientijd die langer is dan de levensduur van dat gebouw. Men kan dat dus niet terugverdienen met energiebesparing. Tegelijkertijd wordt er bij renovatieprojecten dikwijls ingezet op comfortverhoging en aanpassingen op functionele vereisten en dergelijke meer, wat de bruikbaarheid van het gebouw vergroot maar ook de kosten verhoogt.

Frederik Hindryckx merkt op dat er nog een aantal eigenheden aan overheidsfinanciën zijn, zoals het feit dat er een kasboekhouding gevoerd wordt en er niet kan worden gewerkt met investeringen die afgeschreven worden. Er is geen herwaardering van patrimonium zodat de boekhoudkundige balans niet verstevigd wordt door die investeringen. Ook als men financieel zou willen rapporteren hoeveel er geïnvesteerd wordt in klimaatdoelstellingen en renovatie van gebouwen, is het niet zo eenvoudig om daar een antwoord op te formuleren.

Een van de gevolgen is dat er vooral wordt ingezet op 'quick wins', waardoor verdere maatregelen in het gedrang komen. Als er al zonnepanelen zijn geplaatst, er 'relighting' is gebeurd of de stookplaats opnieuw werd afgesteld, wordt de businesscase om de gebouwschil aan de pakken economisch gezien nog moeilijker. Als men een combinatie kan maken van verschillende maatregelen, kan men een iets betere businesscase voorleggen.

Een ander gevolg is dat zichtbare projecten vaak voorrang krijgen, aldus de spreker. Vandaar zijn pleidooi om via verplichtingen ook de niet-visuele projecten aandacht te geven. Men merkt dat de beschikbaarheid van financiële middelen er vaak

voor zorgt dat er subsidieoptimalisatie is in plaats van projectoptimalisatie. Dat betekent dat er te weinig wordt uitgegaan van de algemene noden van de volledige patrimoniumportfolio. Er wordt vooral gekeken welke subsidie-instrumenten er zijn om in gebouwen een bepaald project uit te voeren.

Daarom gelooft het VEB sterk in strategische vastgoedplanning, een methodiek die het samen met partners heeft ontwikkeld binnen het project SURE2050. Hierbij wordt het gebouwenpatrimonium ingedeeld in een aantal categorieën: 'stay', 'stretch' en 'leave'. Stay is de categorie van gebouwen met een duurzame toekomst wat betreft gebruik, goed gelegen op het vlak van mobiliteit en renovatiewaardig richting 2050. Stretch is de categorie van gebouwen die nog tien tot vijftien jaar zullen worden behouden en verkocht of herbestemd. Er zijn nog maatregelen verdedigbaar met een terugverdientijd binnen die economische levensduur. Leave is de categorie van de gebouwen die best verkocht worden om zo investeringen in andere gebouwen mogelijk te maken.

Frederik Hindryckx benadrukt het belang van het inzetten op financieringsmogelijkheden. Het VEB is ervan overtuigd dat hoe kwaliteitsvoller de projecten zijn en hoe beter men die in kaart heeft, hoe minder moeilijk het is om financiering aan te trekken. Om de financiële verwerking van in het begin duidelijk te maken, is men een traject opgestart met het Agentschap Binnenlands Bestuur in het kader van de BBC van de lokale besturen.

1.4.2. Beslissingsstructuur en -cultuur

De beslissingsbevoegdheid over renovatieprojecten en patrimoniumbeheer zit vaak diep in een organisatie. Een directeur van een zorginstelling of een directeur van een school is verantwoordelijk. Daarboven zit een zorgkoepel of een scholengroep en daarboven een beleidscel of een infrastructuurcel. Dat brengt een zeer gelaagd beslissingsmodel met zich mee. Soms ontbreekt een politiek draagvlak, wat ertoe leidt dat zichtbare projecten uitgevoerd worden en minder zichtbare projecten niet. Dikwijls is er ook een 'split incentive' of een tegengesteld belang tussen de gebouweigenaar en de gebruiker. De eigenaar van een school kan een congregatie zijn. Er zijn dan gescheiden budgetten, namelijk een investeringsbudget en een exploitatiebudget. De baten van de investeringen zijn een exploitatieopbrengst, namelijk minder energieverbruik.

Ten aanzien van de trage besluitvorming dringt zich volgens de spreker een inhaalbeweging op. Verder moet het aantal besluitmomenten worden verminderd, moet een goede voorbereiding gebeuren en moet eenmalig een go/no go-moment worden ingelast, met alle stakeholders rond de tafel om te beslissen om door te gaan of het project te heroriënteren.

De spreker stelt vast dat het wijzigen van het kader aanleiding geeft tot besluiteloosheid of uitstelgedrag. Ook het aangekondigde verstrengingspad zorgt er soms voor dat men nog even de kat uit de boom kijkt.

Goede praktijken zijn dus het goed voorbereiden en eenmalig organiseren van het go/no go-moment en de trajectbegeleiding op niveau van het volledige vastgoedpatrimonium. Op het ogenblik dat men een vastgoedstrategie heeft, kan men overgaan naar trajectbegeleiding om doelstellingen vast te leggen voor een portofolio. Projecten kunnen dan worden geselecteerd, uitgevoerd en gemonitord, om na te gaan of ze effectief waren. De spreker merkt dat er een duidelijk verschil is tussen entiteiten die een energiemanager of een energieaanspreekpunt aangeduid hebben. Dat versnelt de zaken.

1.4.3. Expertise en resources

De expertise op het vlak van renovatie en energie-efficiëntie is beperkt. Het aantal technische profielen, zowel qua denkwerk als qua uitvoering, is niet oneindig. Daarom is er nood aan synergie en het creëren van schaalvoordelen. Het VEB probeert daar zelf op in te zetten door raamovereenkomsten te maken en de expertise te delen. Er is nood aan kennisuitwisseling, waar bijvoorbeeld het Netwerk Klimaat onder leiding van de VVSG sterk op inzet, om de haalbaarheid van projecten aan te tonen en om goede praktijken uit te wisselen. Er is ook nood aan innovatie, zowel technische innovatie als innovatie wat betreft het businessmodel. Hierbij kan men denken aan energieprestatiecontracten, waar prestatiegebonden wordt aanbesteed. Op die manier wordt een projectcoördinator, een ESCO, aangeduid, die de verduurzaming van een aantal gebouwen voor zijn rekening neemt.

2. Toelichting door Gert Eyckmans (VVH)

2.1. Inleiding en stand van zaken

Gert Eyckmans geeft vooreerst aan dat de woonmaatschappijen volop in transitie zijn met de fusies van de huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren. Ook de koepels zullen fuseren. De VVH en HUURpunt, de koepel van sociale verhuurkantoren, werken sinds 1 januari 2023 samen. In het najaar zal dat één organisatie zijn, ook juridisch. In zijn uiteenzetting vertolkt de spreker ook het standpunt van HUURpunt.

Op dit moment zijn er ongeveer 165.000 woningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en 12.000 woningen die door de SVK's ingehuurd worden op de private markt. Wat betreft de energieprestaties doen de sociale woningen het beter dan de volledige Vlaamse woningvoorraad. De verklaring hiervoor is dat sinds vele jaren de nieuwbouw en de renovatie van sociale huurwoningen voorlopen op de minimale regelgeving. Daardoor heeft het grootste deel van de woningen een A-, B- of C-label.

De sociale huisvestingssector heeft ook een aantal eigen initiatieven genomen. Het gaat vooral over ASTER, een coöperatieve vennootschap opgericht door de sociale huisvestingsmaatschappijen met als doel het zoeken naar alternatieve, duurzame en hernieuwbare oplossingen voor energierenovatie van sociale huurwoningen. Het eerste project is opgestart, namelijk het installeren van zonnepanelen op 52.000 woningen, goed voor een investering van 155 miljoen euro de volgende vijf jaar.

In de eerste tien jaar is er een relatief kleine renovatie-inspanning nodig, namelijk 18.000 woningen die van label F en E naar D moeten worden gerenoveerd, of 1800 woningen per jaar. Dat is meer dan men nu renoveert, maar dat is nog behapbaar. De grote inspanning zit in de periode van 2040 tot 2050, met de renovatie van 105.000 woningen, of 10.500 woningen per jaar, van label C naar A.

2.2. Knelpunten en risico's

2.2.1. Stapsgewijze renovatie

Als men stapsgewijs renoveert volgens het tijdspad, van energielabel naar energielabel, krijgt men een aanpak van woning per woning. De woningen van sociale huisvestingsmaatschappijen zijn meestal gegroepeerd, vaak ook per type. Een stapsgewijze renovatie is geen optimale aanpak en werkt kostprijsverhogend. Er zijn ook risico's voor lock-ins. Het zorgt ervoor dat men in de laatste tien jaar een enorme inspanning zou moeten leveren die de sector niet haalbaar acht.

2.2.2. Onmiddellijk tot label A renoveren

Daarom moet men op zoek gaan naar innovatieve oplossingen om zo veel mogelijk woningen zo snel mogelijk tot A-label te renoveren. Ook hieraan zijn een aantal knelpunten en risico's verbonden. De stapsgewijze renovatie heeft als voordeel dat men telkens beperkt investeert, gespreid over een lange tijd. Als men onmiddellijk naar A begint te investeren, is dat een zware investering van bij de start. Het financieringsmodel van de sociale huisvestingssector is daar op dit ogenblik niet aan aangepast. 165.000 sociale huurwoningen zijn bewoond. Bij een grondige energetische renovatie kunnen mensen meestal niet in hun woning blijven en zijn er verhuizingen nodig, wat complex en tijdrovend is en financiële implicaties heeft. Er moet immers elders een woning vrij zijn. Men moet zorgen dat woningen die vrijkomen, worden gereserveerd voor de verhuisbewegingen. Zo kan niet het volledige patrimonium verhuurd worden, is er leegstand en zijn er minder huurinkomsten. Leegstand wordt ook in de rest van het financieringsmodel afgestraft. Er zijn dus geen incentives om woningen leeg te laten staan. Nog een belangrijk aspect van verhuizen is dat dat een enorme impact heeft op de bewoners, wat het nog complexer maakt.

2.2.3. Wijkrenovatie

Het woningpatrimonium van sociale huisvestingsmaatschappijen zit typisch in wijken. Het is daarom interessant om te kijken hoe men in een keer een hele wijk kan aanpakken en niet elke woning apart. Maar dat is complex omdat een aantal woningen geen eigendom meer zijn van de woningmaatschappij en private eigenaars ook betrokken partij worden.

Gert Eyckmans stipt aan dat om wijkrenovaties uit te voeren, er masterplannen op wijkniveau nodig zijn die nadien worden vertaald naar de verschillende woningtypes, bouwblokken of gebouwen. Dat betekent dat de doorlooptijden langer worden. De aanlooptijd wordt langer, wat ertoe leidt dat woningen met de laagste energielabels onverhuurbaar zouden worden wegens de minimale vereisten op het vlak van woningkwaliteit. Dat betekent ook dat de communicatie en de participatie complexer worden. Men moet met meer mensen communiceren, waarbij zowel de eigen huurders, de private eigenaars, de ruimere buurt en de lokale besturen betrokken worden. De kostprijs van dergelijke operaties wordt echter niet gefinancierd. Als men grootschaliger gaat kijken, is ook het vergunningsrisico niet te verwaarlozen. Mensen worden mondiger en kijken kritischer naar bouwplannen, zeker voor sociale huisvestingsprojecten, waardoor het procedurerisico hoger wordt.

2.2.4. Koppeling verhuurbaarheid aan energielabel

De koppeling van de verhuurbaarheid aan energiemaatregelen zorgt volgens de spreker voor ongewenste effecten: huisvestingsmaatschappijen worden aangezet tot stapsgewijze renovatie om leegstand te vermijden. Het risico is dat men investeringen gaat doen in gebouwen die korte tijd nadien grondig worden gerenoveerd of worden vervangen door nieuwbouw, alleen maar om leegstand en onverhuurbaarheid te vermijden.

2.3. 180.000 gezinnen op de wachtlijst

Er staan meer dan 180.000 gezinnen op de wachtlijst voor sociale woningen. Men heeft dus sneller meer woningen nodig, terwijl er tegelijk ook veel meer renovaties nodig zijn. Die renovatiebeweging zorgt ervoor dat mensen moeten verhuizen naar een andere sociale woning, waardoor woningen die vrijkomen niet kunnen worden toegewezen aan kandidaat-huurders. Mensen die op de wachtlijst staan, zullen dus nog langer moeten wachten. Verder weet men dat de ruimte om te bouwen beperkt is. Men kan niet overal nieuwbouw zetten. Een van de plekken waar dat nog kan,

is in bestaande wijken of op gronden die al eigendom zijn van sociale huisvestingsmaatschappijen. Dat betekent dat niet alleen moet worden gekeken naar de renovatie van de wijken maar ook naar mogelijkheden tot verdichting, om meer aanbod te creëren en tegelijkertijd te renoveren. Dat betekent opnieuw een extra complexiteit.

2.3.1. Conclusie

Gert Eyckmans concludeert dat het fout zou zijn om enkel te kijken naar de energetische renovatie. Men moet het breder aanpakken maar er zijn op dit ogenblik weinig incentives om dat te doen. Hij verwijst naar een niet-aangepast financieringsmodel, het grote leegstandsrisico, een complexere aanpak en intensievere trajecten met extra werklast voor de huisvestingsmaatschappijen, een langere doorlooptijd waardoor men opnieuw het risico op leegstand krijgt wegens onverhuurbaarheid en de impact op de verhuurders.

2.4. Mogelijke oplossingen en kansen

2.4.1. Woonmaatschappijen

Woonmaatschappijen zijn grote en professionele eigenaars en hebben de knowhow om renovaties systematisch en gepland aan te pakken. Vanaf 1 juli zijn er in Vlaanderen 42 woonmaatschappijen, wat een drastische vermindering is. Dat zijn 42 aanspreekpunten waar men de kans heeft om met 42 afspraken 165.000 woningen in orde te brengen en snel naar een A-label te renoveren. Men moet volgens de spreker kijken of er mogelijkheden zijn om binnen het tijdspad aparte afspraken te maken zodat woonmaatschappijen zich beter kunnen concentreren op een globale aanpak en niet verleid worden om woning per woning te renoveren.

Een ander voordeel van de woonmaatschappijen is dat ze via de SVK's woningen inhuren op de private huurmarkt. De woonmaatschappijen hebben meer capaciteit dan SVK's om private eigenaars te ontzorgen bij renovaties. Daar zit dus ook een kans om de bestaande praktijken en regelgeving op dit punt te versterken en ook op de private markt een aantal inspanningen te kunnen versnellen.

2.4.2. Wijkrenovaties

De wijkrenovaties bieden kansen om de woonomgeving en de woonkwaliteit aan te pakken, te verduurzamen en breder te bekijken. Naast energie kunnen ook de problematieken van water en mobiliteit worden meegenomen. Verder zijn er kansen om extra aanbod te creëren en het woningaanbod aan te passen aan de veranderende gezinssamenstellingen. Het biedt ook kansen om private eigenaars die woningen hebben gekocht in deze wijken, te betrekken en de kans te geven om mee te stappen in de renovatiebeweging door de woonmaatschappijen.

2.4.3. Robuust financieringsmodel

Gert Eyckmans wijst erop dat om die kansen te grijpen, het nodig is om vanuit het beleid duidelijk te kiezen voor een globale aanpak met als doel zoveel mogelijk zo snel mogelijk te renoveren naar een A-label en af te stappen van een aanpak van woning per woning. Daarvoor is een robuust financieringsmodel nodig zodat de moeilijkheden die er zijn om die grote investeringen te doen, worden opgelost. Dat financieringsmodel moet ook de combinatie met aanbodverhoging mogelijk maken door een aantal dingen extra te financieren zoals extra capaciteit bij de woonmaatschappijen en extra budget voor inhuringen op de private markt. Men moet ook iets doen aan de financiering van complexe projecten en men moet leegstand die past binnen een goedgekeurd renovatieplan, minder afstraffen. Tot slot zou bij de beoordeling van de woningkwaliteit rekening moeten worden gehouden met de

renovatieplanning zodat een gebouw dat na enkele jaren zal worden gerenoveerd, nog tot zolang verhuurd kan blijven.

2.4.4. Vermindering complexiteitsrisico's

Er is volgens Gert Eyckmans nood aan een duidelijk afsprakenkader met de 42 woonmaatschappijen en de lokale besturen over de bouw- en renovatieplannen en de te behalen doelen, met een sterk engagement van alle betrokkenen om effectief samen te werken om de doelstellingen te bereiken.

Verder moet men gedragen masterplannen hebben en moet men de mogelijkheden uitbreiden om woningen die ondertussen verkocht zijn, opnieuw in te kopen als dat het project gemakkelijker zou maken, en alternatieven voor die eigenaars aan te bieden.

Het is interessant om te renoveren wanneer de mensen er nog wonen of slechts voor een beperkte tijd moeten verhuizen. Daarom moeten mogelijkheden rond prefabricage en industrialisatie verder worden onderzocht. Er zijn een aantal projecten geweest maar die blijven meestal steken in een proefproject omdat ze veel geld kosten. Als men dat op grote schaal kan uitrollen, zijn er waarschijnlijk mogelijkheden om de kostprijs te verlagen. In dergelijk traject kan men werken met tijdelijke units. Op dit moment is het moeilijk om daarvoor een vergunning te krijgen.

Tot slot zal sneller meer aanbod realiseren, verhuizen en dus ook renoveren gemakkelijker maken. Dat geldt zowel voor het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen als voor het meer inhuren op de woningmarkt.

3. Toelichting door Joy Verstichele (VHP)

3.1. Inleiding

Joy Verstichele stelt de drie kernactiviteiten van het Vlaams Huurdersplatform voor: het juridisch, beleidsmatig en organisatorisch ondersteunen van de werking van de huurdersbonden; de ondersteuning van VIVAS, een netwerk van sociale huurders; en de belangenbehartiging in verband met het recht op wonen, met extra focus op de meest kwetsbaren. Uitgangspunt daarbij is artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen, waarin wordt verwezen naar het recht op menswaardig wonen, wat slaat op de toegang, betaalbaarheid, woonkwaliteit, woonzekerheid en de woonomgeving. Die elementen hangen met elkaar samen.

3.2. Kwetsbare private huurmarkt

3.2.1. Betaalbaarheid

De huishoudens met de laagste inkomens bevinden zich grotendeels op de private huurmarkt. De huurprijs ligt momenteel bijzonder hoog; voor ongeveer een derde van de private huurders te hoog om menswaardig te leven. De helft van de private huurders besteedt meer dan een derde van hun inkomen aan huur. De laatste jaren is de huurprijs sterk gestegen door de inflatie. Daardoor is er nu de eigenaardige situatie dat de huurprijs van lopende huurcontracten sterker is gestegen dan de prijzen van nieuwe contracten. Waarschijnlijk zal dat zich herstellen.

Op de huurmarkt worden de kosten en lasten vaak onderschat. De voornaamste steunmaatregelen om woningen energetisch te renoveren zijn niet of beperkt van toepassing voor huurders. Dat leidt tot frustraties bij huurders als die steeds te horen krijgen dat men zijn woning beter moet isoleren. Zij hebben daar immers weinig of geen impact op. Het is niet evident om verhuurders te overtuigen hun

woning te isoleren. Een verhuurder heeft daar niet meteen een financieel voordeel bij. In de praktijk zijn er dus weinig renovaties als men dat overlaat aan de verhuurders.

3.2.2. Kwaliteit

Het woningkwaliteitsbeleid op de private huurmarkt gaat uit van een aantal minimale normen. Voor energie zijn die vandaag zeer beperkt: de verplichting van dubbel glas en een drietal centimeter dakisolatie. Als een van die twee zaken niet gehaald wordt, kan de EPC-score nog als uitweg dienen om toch aan de minimale normen te voldoen.

De spreker wijst erop dat er een belangrijk onderscheid is tussen de minimale normen en de maatregelen die nodig zijn om de energie- en klimaatdoelstellingen tegen 2050 te bereiken. Er zijn dus twee trajecten nodig: enerzijds kijken naar wat deel moet uitmaken van de minimale normen, en hoe die kunnen evolueren; en anderzijds meer ambitieuze klimaatmaatregelen nemen. Bij het niet naleven van de minimale normen is een woning niet verhuurbaar, bij de meer ambitieuze doelstelling is zo'n sanctie niet gepast. Dat vraagt dus een gedifferentieerde aanpak.

3.2.3. Woonzekerheid

De spreker geeft aan dat een gebrek aan kwaliteit bij aanvang van een huurcontract kan leiden tot woononzekerheid. Als een woning bij aanvang niet voldoet, dan wordt het huurcontract nietig verklaard. Dan stopt de huur de facto en kan er een bezettingsvergoeding worden aangerekend. Door de nietigverklaring van het huurcontract, moet de huurder op zoek gaan naar een nieuwe woning. Door een tekort aan kwalitatieve huurwoningen moeten mensen er toch vaak voor kiezen om slechte woningen te huren, waardoor ze opnieuw in onzekerheid belanden.

Een tweede element dat tot woononzekerheid kan leiden, is de kwaliteitsverbetering door grootschalige renovatie van een huurwoning. Dat kan op het einde van het huurcontract, wanneer een verhuurder het huurcontract opzegt wanneer hij energierenovaties wil doen en de huurder er niet langer kan blijven. Daarnaast zijn er ook 'renovictions', wat men voornamelijk ziet in het buitenland. Daarbij vinden onder het mom van grootschalige energierenovaties – die al dan niet effectief gebeuren – uithuiszettingen plaats. Het Vlaams Woninghuurdecreet biedt een kader om dat zoveel mogelijk te voorkomen, omdat verhuurders lopende contracten slechts onder zeer specifieke voorwaarden kunnen opzeggen. Zo moeten investeringen aantoonbaar minstens drie jaar huurgelden bedragen of bij meergezinswoningen twee jaar huurgelden. Inbreuken worden gesanctioneerd.

3.2.4. Beperkt aanbod

Het tekort aan betaalbare huurwoningen leidt volgens de spreker tot een aanbodgarantie, wat betekent dat de verhuurder voor elk pand wel iemand vindt die dat wil huren. Daarom voldoen op de huurmarkt heel veel panden niet aan de minimale normen. De kwaliteitsverbetering op dat segment neemt maar heel beperkt toe. Vraag en aanbod zijn niet in evenwicht. De assumpties bij een marktwerking stellen zich niet op dat onderste segment.

Ongeveer 46 procent van de private huurders heeft in principe recht op een sociale huurwoning. Driekwart van de private huurwoningen zijn meergezinswoningen. De voorbije jaren kwamen er op de private huurmarkt vooral appartementen bij, vaak als investeringsgoed. Verder zijn er veel particuliere verhuurders met een beperkte expertise over normeringen. Het is niet evident om die grote aantallen private verhuurders te ondersteunen in die opdracht. Verhuurders met een tot twee huurwoningen behoren vaak tot de hogere inkomenscategorieën. Bij de maatregelen die

men neemt moet men volgens de spreker rekening houden met de motieven waarom die verhuurders hun woningen niet renoveren – en dat is niet altijd een gebrek aan middelen.

Daarnaast moet men zorgen dat men de huurmarkt niet geïsoleerd bekijkt. Ook maatregelen op andere deelmarkten kunnen ervoor zorgen dat er implicaties zijn op de huurmarkt, bijvoorbeeld de woonbonus en de verlaging van de registratierechten. De Nationale Bank is tot de conclusie gekomen dat de goedkoopste woningen het sterkst in prijs zijn gestegen door de verlaging van de registratierechten. Dat zijn net de goedkope woningen waar de meest kwetsbare huishoudens in belanden. Als de woningprijzen stijgen, zullen daardoor ook de huurprijzen stijgen.

De conclusie van Joy Verstichele is dat de grootste energiebesparingen en klimaatwinsten te behalen zijn op de private huurmarkt. Ook vanuit een sociale insteek is inzetten op de huurmarkt logisch omdat daar de laagste inkomens wonen. Daarom moet een actief en specifiek huurbeleid worden ontwikkeld. De spreker doet een aantal suggesties om dergelijk huurbeleid te ontwikkelen.

3.3. Beleidsmaatregelen private huurmarkt

3.3.1. Minimale normen stelselmatig verstrengen

Een eerste stap is het stelselmatig verstrengen van de minimale woningkwaliteitsnormen. De vraag is in hoeverre die moeten evolueren in de tijd. Die normen moet men kunnen controleren. Het conformiteitsattest is intussen in verschillende gemeenten verplicht. Het is een logische stap dat men nagaat dat een huurwoning voldoet aan de minimale vereisten alvorens men ze verhuurt. Dat levert ook meer woonzekerheid op voor huurders. Als tijdens de huur een woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, heeft dat voor de bewoner grote gevolgen. Er zijn op sommige plaatsen ook verschillende andere beleidsinstrumenten gekoppeld aan de minimale vereisten, zoals huurtoelagen of een OCMW-huurwaarborg. Dat betekent dat als die woning in orde wordt afgeleverd bij het begin van de huur, men zeker is dat er geen negatieve effecten zijn op andere instrumenten van het woonbeleid.

Het stoort Joy Verstichele dat men de laatste jaren steeds meer klaagt over de strengere normen op de private huurmarkt. Als men dan kijkt wat dat precies inhoudt, is dat enkel de verplichting van 3 centimeter dakisolatie en dubbelglas. Die negatieve perceptie is schadelijk.

3.3.2. Klimaatdoelen

Om de ambitieuze energie- en klimaatdoelen te behalen, zullen de minimale kwaliteitsnormen niet volstaan. Dan moet men eerder denken aan premies, leningen en voorfinancieringen, waarbij ook telkens wordt bekeken of die niet prijsopdrijvend werken. Volgens Joy Verstichele moet men dus een aantal voorwaarden inbouwen. Verhuurders kunnen een beroep doen op Mijn VerbouwLening en Mijn VerbouwPremie. Dat is een goede zaak. Het totaal aantal aanvragen is bijzonder hoog maar de vraag is of en in welke mate verhuurders daar op dit moment op intekenen. Dat moet worden gemonitord.

Naast het stimuleren van verhuurders, is er ook nood aan regulering. Op 1 oktober 2022 besliste het Vlaams Parlement om energiekwaliteit en huurprijs deels aan elkaar te linken door een gedeeltelijke blokkering van de indexering van energieverslindende woningen (*Parl.St.* Vl.Parl. 2022-23, nr. 1427/1). Concreet kunnen huurwoningen met een EPC-label D slechts voor de helft worden geïndexeerd en is er een verbod op indexering voor huurwoningen met EPC-label E of F. Dat riep

eerst heel wat vragen op. Voorafgaand aan de maatregel waren heel wat huurders onvoldoende vertrouwd met de werking en de impact van het EPC. Dat is verbeterd omdat huurders zich de vraag stelden of hun huurcontract hieronder viel. De maatregel is genomen vanuit twee insteken: ten eerste de betaalbaarheid voor de huurder die wordt geconfronteerd met zeer grote prijsstijgingen en ten tweede de eigenaar stimuleren om de nodige werken te doen om tot een beter EPC te komen.

Het VHP stelt voor om die maatregel te verlengen, omdat hij in de praktijk effectief werkt. Men zou voor de lopende contracten moeten nagaan of de maatregel op die korte termijn de kwaliteitsverbetering wat betreft energie op de huurmarkt heeft gestimuleerd. Er blijft echter een achterpoortje dat als een huurcontract afloopt, en de verhuurder een nieuw contract sluit met een nieuwe huurder, de huurprijs in principe opnieuw volledig vrij is. Op die manier zullen stelselmatig nieuwe huurcontracten worden gesloten waardoor de beperking van indexering minder zal doorwerken in de tijd. Daarom stelt het VHP voor om na te gaan om op eenzelfde manier en vanuit eenzelfde filosofie ook te kijken naar nieuwe huurcontracten waarbij er met een EPC D niet kan worden verhuurd boven een normale markthuurwaarde en men bij een EPC E of F niet kan verhuren aan meer dan 90 procent van de markthuurwaarde. Om die markthuurwaarde te bepalen, kan gebruik worden gemaakt van www.huurschatter.be. Op die manier is er een sanctioneringsmechanisme als woningen met slechte EPC's te huur worden gesteld, zonder dat ze meteen van de markt hoeven te verdwijnen, en is er toch ook nog een zeker rendement voor de verhuurder.

3.4. Beleidsmaatregelen sociale huurmarkt

In de eerste plaats is er volgens Joy Verstichele absoluut nood aan meer sociale huurwoningen, zeker op het moment dat men bezig is aan grootschalige renovaties. Het is voor mensen op de wachtlijst zeer moeilijk te begrijpen dat door de vele renovaties de wachtlijsten enkel toenemen. De uitbreiding van het patrimonium, energiebeleid, duurzaamheidsbeleid en kwaliteitsbeleid moeten hand in hand gaan.

Een goede vijf jaar geleden is er een energiecorrectie ingevoerd, waarbij een sociale verhuurder die een investering doet in het energetisch beter maken van zijn patrimonium, aan de huurder een energiecorrectie kan vragen omdat die een zekere winst maakt. Daardoor is het voor de sociale verhuurder interessant om te investeren omdat hij een stuk van de financiële winst die de huurder maakt terugkrijgt via de energiecorrectie. Volgens Joy Verstichele zou dergelijke correctie in twee richtingen moeten werken, door huurders van panden die niet voldoen aan bepaalde normen, bijvoorbeeld panden met EPC-label E of F, een korting op de huurprijs te bieden.

Dergelijke maatregelen kunnen niet los worden gezien van het totaalplaatje. Door de fusie van de woonmaatschappijen is er nood aan een nieuw financieringssysteem voor de sector, rekening houdend met de draagkracht van de sociale huurder en de woonmaatschappijen. De duurzaamheidsdoelen die gesteld worden, moeten volgens de spreker integraal deel uitmaken van die basisfinanciering. Het ASTER-project is een goede zaak vanuit de doelstellingen op het vlak van klimaat en energie. Maar het is frappant dat het plaatsen van zonnepanelen niet structureel deel uitmaakt van de basisfinanciering van woonmaatschappijen. Bovendien levert de plaatsing van zonnepanelen slechts een beperkte winst op voor sociale huurders: hun energierekening daalt maar aan de andere kant moeten ze ook een vergoeding betalen. Het draagvlak bij sociale huurders zou groter zijn als een billijker deel van die opbrengst bij de sociale huurders zou terechtkomen. De spreker pleit ook voor energiedelen tussen sociale huurders. Nu wordt het dak van de sociale huurwoningen rechtstreeks gelinkt aan het huishouden dat daar woont. Als een sociale huurder het geluk heeft in een woning te wonen met een geschikt dak voor zonne-

panelen, kan men daarvan genieten. Heeft men de pech dat men niet in dergelijke woning woont, dan valt men daarbuiten.

Joy Verstichele meent tot slot dat men de woonmaatschappij extra opdrachten kan geven, zoals bijvoorbeeld het opkopen van niet-kwaliteitsvolle private woningen, om die te renoveren en mee op te nemen in het sociaal woonpatrimonium. Die mogelijkheid bestaat nu al, maar wordt amper benut. Woonmaatschappijen zouden daarvoor een voorkooprecht kunnen gebruiken. Hij ziet ook mogelijkheden in één actor met een specifieke focus op een sociaal woonvernieuwingsbeleid, met het oog op de klimaatdoelstellingen 2050. Momenteel gebeurt dat te gefragmenteerd.

4. Vragen van de leden

4.1. Staf Aerts

Staf Aerts is het deels eens met de uitspraak van Joy Verstichele dat de grootste winsten te boeken zijn op de private huurmarkt. Maar private verhuurders zijn moeilijker te bereiken. De overheid heeft veel meer grip op de twee andere spelers, het VEB en de VVH.

De uitdagingen bij overheidsgebouwen zijn vandaag nog heel groot. Het lid vindt het frappant dat Frederik Hindryckx zegt dat er nood is aan een verplichting die politiek moet worden beslist zodat de ambtenaren de politiek kunnen meekrijgen om goede renovatiedoelstellingen na te streven. Hij noemt dat een pijnlijke 'wake-upcall'. De spreker verwees ook naar prestigeprojecten en lock-ins. Als overheden zelf lock-ins gaan inbouwen, is men verkeerd bezig. Wat betreft subsidieoptimalisatie in plaats van projectoptimalisatie, vraagt Staf Aerts of er een manier is waarop de Vlaamse overheid dat kan tegengaan. Zien de sprekers een rol voor hun organisaties om te zorgen dat overheden hun gebouwen op een betere manier gaan renoveren?

Staf Aerts heeft zelf het geluk gehad om het participatie- en communicatietraject van een wijkrenovatie van een gemengde sociale woonwijk te kunnen begeleiden. De conclusie was dat het een grote meerwaarde is om de huurders en de buren mee te krijgen. Het was een interessant project dat mensen bij elkaar bracht. Hij is er absoluut van overtuigd dat dat kosten zijn die mee moeten worden gedragen, want een grootschalige wijkrenovatie is sowieso een uitdaging, ook als men eigenaar is van een heel aantal panden. Als men iedereen mee wil krijgen, is participatie en communicatie cruciaal.

Er werden een aantal voorstellen in verband met de financiering geformuleerd, zoals een alternatief financieringsmechanisme met een afzwakking van de boetes op leegstand. Wat is de reactie van de bevoegde minister op dat voorstel?

Misschien is er ook nood aan een stok richting sociale huisvestingsmaatschappijen, aldus Staf Aerts. Joy Verstichele zei dat er nood is aan een energiecorrectie in de twee richtingen. Wat doet men met woningen die in een slechte staat zijn maar die men wel verhuurt? Zou een energiecorrectie een stimulans zijn om sneller te renoveren? Mag men van sociale huisvestingsmaatschappijen niet verwachten dat ze altijd renoveren in de richting van een A- en B-label, in plaats van te werken met tussenstappen? Het is een spreiding van de investeringen, maar de totaalprijs komt op het einde duurder uit.

Woonmaatschappijen verkopen soms slechte woningen. In wijken waar men renovatieprojecten wil opstarten, kan dat tot problemen leiden omwille van de versnipperde eigendom. Is het dan niet beter om als sociale huisvestingsmaatschappij gewoon geen slechte woningen meer te verkopen?

Staf Aerts is benieuwd naar de reactie van de VVH op de vraag van Joy Verstichele over het ASTER-project en de zonnepanelen en het verdelen van de voordelen over alle sociale huurders. Wat betreft de prefabricatie en industrialisatie is hij benieuwd wat daar vandaag de grote hinderpalen bij zijn.

Tijdens een vorige hoorzitting over dit onderwerp stelde Johan Albrecht dat subsidies voor de renovatie van huurwoningen eigenlijk rechtstreeks ten goede komen aan mensen die het kapitaal hebben om meer dan een woning te hebben, en dus weinig doelmatig zijn. Wat is daarop de reactie van Joy Verstichele?

4.2. Leo Pieters

Publieke gebouwen gaan doorgaans 20 tot 25 jaar mee, stelt *Leo Pieters*. Wat nu gebouwd wordt, zou in principe een A-label moeten hebben. Renovaties brengen grote kosten met zich mee, over meerdere legislaturen heen. In een coalitie of in een college is niet altijd de nodige expertise voorhanden. Men moet zich laten bijstaan. Dat zijn geen ideale omstandigheden om voor de publieke gebouwen tot een perfecte situatie te komen. Hoe gaat men in dergelijke context tot klimaatneutrale overheidsgebouwen komen? Leo Pieters had ook graag wat meer verduidelijking over het SURE2050-project, waar men werkt met de drie categorieën stay, stretch en leave.

Er zijn 165.000 sociale woningen die door een beperkt aantal professionele actoren kunnen worden gerenoveerd. Daarmee kan men heel veel bereiken. Maar als men al die huizen onmiddellijk naar label A moet renoveren, wordt de financiering zeer moeilijk. Volgens het lid kan men al veel doen op het niveau van de gebouwschil, met het S-peil. Hij verwijst naar een voorbeeld in Nederland waar men een wijk heeft gerenoveerd door het plaatsen van een extra gebouwschil. Hij wijst ook op het belang van het gedrag van huurders. Mensen die in een sociale woning wonen, staan niet altijd te trappelen om alles te weten over energetische woningen, EPC-normen en dergelijke meer. Bij het renoveren van woningen en het behalen van de klimaatdoelstellingen, hoort ook een manier van leven. Men moet daar rekening mee houden. In welke mate kan men daar een balans in vinden?

Renovaties moeten in de eerste plaats voor meer comfort en een gezondere woonomgeving zorgen. Nu wordt in een slecht geïsoleerde woning bijvoorbeeld alleen de leefruimte verwarmd, om het energieverbruik en de kostprijs ervan te drukken. Als de woning gerenoveerd is, wordt de oppervlakte groter en gaat men een grotere oppervlakte verwarmen. Ook al is de woning energiezuiniger, de uitstoot en de kostprijs blijven dan toch min of meer hetzelfde.

Er is de technische apparatuur, zoals verluchting, pv-installaties en moderne energie-installaties. Hoe garandeert men dat bij een huurderswissel het onderhoud van de installaties gebeurt? Uit contacten met onderhoudsmensen van sociale woningen, weet het lid dat dat niet eenvoudig is. Als men iets wil herstellen en vervangen, komt men in de woning van die mensen. Die mensen begrijpen dat niet altijd. Hoe vaak moet men een installatie vernieuwen of aanpassen?

Kan het VHP toelichten wat het financieel voordeel is bij de renovatie van private woningen? De renovatie van een woning is voor de verhuurder op lange termijn een pluspunt, ook eventueel bij verkoop naderhand. Sommige verhuurders verwerven daarmee een groot deel van hun inkomen. Blijft hun verdienmodel overeind?

4.3. Allessia Claes

Allessia Claes heeft een specifieke vraag aan Joy Verstichele, die het bouwen van sociale woningen en het renoveren van sociale woningen heeft aangekaart. Deze legislatuur worden er heel veel nieuwe initiatieven genomen om die twee zaken aan te pakken, zoals de eengemaakte woonmaatschappijen, de Mijn VerbouwLening en ASTER. Deze legislatuur worden ook historisch hoge budgetten vrijgemaakt voor sociale woningbouw en ondersteuning bij renovaties. Toch ziet men dat die budgetten niet opgeraken. Joy Verstichele heeft gezegd dat er een nieuw financieringsmodel nodig is. Ziet hij ergens opportuniteiten om die budgetten toch op de plaatsen te krijgen waar ze nodig zijn? Zijn er verbeteringen mogelijk?

Waarom is het zo moeilijk om private verhuurders te motiveren om te renoveren? Welke acties kan men ondernemen om die groep aan te spreken?

5. Antwoorden van de sprekers

5.1. Frederik Hindryckx

Frederik Hindryckx vertrekt in zijn antwoord van het project SURE2050 en de lessen die men daaruit heeft getrokken. Het was een Europees project met een zestigtal lokale besturen en een tiental centrale entiteiten, aangevuld met experten en studiebureaus, en het VEB als trekker van het project. Men heeft gebouweigenaars begeleid om systematisch te inventariseren welke elementen een goede vastgoedstrategie zou moeten bevatten. Dan komt men uit op bruikbaarheid van het gebouw, hoe lang een bepaalde activiteit er nog zal plaatsvinden, hoe goed de mobiliteitsscore is, wat de demografische verwachtingen van die regio zijn, welke andere bewegingen zoals een fusie van ziekenhuizen of scholen er zijn. Dat werd in kaart gebracht. De plannen zijn er dan en zijn goed gestructureerd maar bevinden zich op ambtelijk niveau. De uitdaging op dat moment is om er een politiek draagvlak voor te creëren. Uit de feedback van de deelnemers blijkt dat dat moeilijk verloopt. Men ziet dat verplichtingen daar een rol in kunnen spelen en helpen. Vlaamse entiteiten die behoren tot de doelgroep van het actieplan energie-efficientie zijn verplicht om de komende jaren een dergelijke vastgoedstrategie op te maken.

Frederik Hindryckx komt tot de rol die het VEB daar zelf in kan spelen. Het VEB heeft enigszins een moeilijke positie omdat men enerzijds een klant-leveranciersrelatie heeft en anderzijds klimaatdoelstellingen hoog in het vaandel voert zonder zelf beleid te maken. Dat probeert men te ondervangen door systematisch koolstofvrije alternatieven aan de klanten voor te stellen, door hen te begeleiden, andere mogelijkheden te tonen enzovoort. Inzetten op die trajectbegeleiding kan volgens de spreker zeker werken, zeker als de basis van een strategisch vastgoedplan er is. Het strategisch vastgoedplan zou ook een antwoord moeten kunnen bieden op het probleem van legislatuuroverschrijdende en minder zichtbare projecten. Een van de aspecten die ook worden bekeken in zo'n vastgoedplan is het gedeeld gebruik van infrastructuur, bijvoorbeeld sporthallen in scholen die ook door verenigingen worden gebruikt.

De verwijzing naar levensduur van 25 tot 30 jaar voor publieke gebouwen is volgens Frederik Hindryckx te kort omdat de gebouwen zo ontworpen worden dat er na die periode een 'refurbishment' plaatsvindt en gekeken wordt of de gebouwen nog aan de noden voldoen. Daarom heeft hij in zijn presentatie verwezen naar het element circulariteit. Als men vandaag een gebouw bouwt met het oog op een refurbishment na 25 tot 30 jaar, is dat veel gemakkelijker en heeft het minder impact dan wanneer men daar geen rekening mee houdt.

Er zijn een aantal voorbeelden waarbij er een architectenbureau wordt aangeduid en waar de samenwerking goed verloopt. Frederik Hindryckx denkt aan het Herman Teirlinckgebouw, het eerste klimaatneutrale kantoorgebouw in Europa, en het Zenithgebouw, dat in opbouw is en waar de klimaatambities nog verder reiken. Men gaat daar verder dan wat vandaag strikt genomen voor nieuwbouw vastgelegd is in de energieprestatieregelgeving.

In het kader van de sociale huisvestingsmaatschappijen heeft men een project 'Sociale Energiesprong' waar men heeft ingezet op de prefabricatie, het vooraf scannen van de gevels, om dan op een efficiënte manier en zonder langdurige verhuis van bewoners te zorgen voor de gebouwschilisolatie van die sociale woningen.

5.2. Gert Eyckmans

Volgens *Gert Eyckmans* is het feit dat men binnenkort 42 woonmaatschappijen zal hebben voor 165.000 woningen een belangrijke hefboom om te kijken hoe men de uitdaging van de renovaties kan aanpakken. Dat maakt het ook mogelijk om te werken met duidelijke afsprakenkaders en duidelijke doelstellingen. Als men tot goede afspraken kan komen met een goed financieringsmodel, moeten woonmaatschappijen niet bang zijn van 'stokken' die in het systeem zouden zitten. Het verplichten om in één keer tot label A of B te renoveren is mogelijk wanneer die afspraken er zijn. Men moet daar ook de andere partijen bij betrekken, zoals de lokale besturen.

Gert Eyckmans vindt het fijn dat erkend wordt dat voor grote projecten de communicatie en participatie heel belangrijk zijn. Daar wil men absoluut op inzetten. De discussies gaan in het begin meestal over wie de factuur zal betalen. Als men dat opgelost krijgt, kan men een grote stap vooruitzetten. Er zijn inderdaad suggesties gedaan aan Wonen in Vlaanderen. Er wordt op dit moment bekeken of binnen de projectfinanciering het budget dat voorzien is voor kosten, meestal van architecten en studiebureaus, kan worden uitgebreid voor communicatie en participatie bij complexe projecten. De rest kadert meer in een algemene herziening van het financieringsmodel dat er volgende legislatuur zit aan te komen. De eerste studies zijn opgestart. Er wordt nog niet echt over onderhandeld of op structurele basis gediscussieerd.

Wat betreft de suggesties van het VHP, is Gert Eyckmans het ermee eens dat het aanbod omhoog moet en dat er een nieuw financieringssysteem moet komen. In dat financieringssysteem moet alles wat verplicht is qua energetische prestaties gedekt zijn. ASTER is een goed en waardevol project, maar met een nieuw financieringssysteem zal men niet meer gedwongen moeten zijn om specifieke coöperatieve vennootschappen op te richten om aan bepaalde verplichtingen te voldoen. Alles wat verplicht is, zou in de basisfinanciering moeten zitten.

De spreker wijst erop dat de sociale huurders, zelfs degenen met een sociaal tarief, een aanzienlijke korting hebben op hun elektriciteitskosten door de installatie van die zonnepanelen. Dat is zeker een voordeel. Het voordeel kan groter zijn als men die investering niet voor een stuk gaat recupereren. ASTER is opgezet als een splitincentivemodel en men zal dat zo houden. ASTER zal in de toekomst meer gaan kijken naar andere manieren om de energierenovatie te doen en bekijkt op dit moment hoe men energiedelen mogelijk kan maken, liefst op de schaal van de woonmaatschappij. Dat is geen evident traject, maar daar wordt hard aan gewerkt.

Wat betreft de suggestie om naar een verbod te gaan op verkoop van de slechtere woningen, meent Gert Eyckmans dat men daar zeer rationeel mee moet omgaan. Er zijn voorbeelden van het tegendeel, maar de meeste woningen waarover het gaat, zijn de oude tuinwijkwoningen die honderd jaar geleden gebouwd zijn, bij de

start van de sociale huisvesting in Vlaanderen. Die woningen staan letterlijk geïsoleerd. Er zijn geen andere sociale woningen in de buurt. Het zijn woningen die beter worden verkocht en waarvan de opbrengst kan worden geïnvesteerd in de financiering van de renovatie van andere woningen.

Wat zijn de hinderpalen voor prefabricatie en industrialisatie? Gert Eyckmans verwijst naar de Sociale Energiesprong. Wonen in Vlaanderen heeft onlangs 'Design & Renovate', gelanceerd, een raamcontract met als bedoeling om in de markt te kijken welke systemen kunnen worden toegepast. Dat heeft vele voordelen omdat de typologieën van de woningen binnen de sociale huisvesting niet alleen binnen eenzelfde woonmaatschappij terugkomen maar ook op andere plekken. Op dit moment is het zaak om globaler te kijken. Tot nu toe waren dat initiatieven van de SHM's zelf, die minder gestuurd en minder gegroepeerd werden. Er werden telkens budgetten voor vrijgemaakt in het kader van proefprojecten. Daar stopt het op dit moment. Volgens de spreker moet men nu dringend gaan kijken naar onder andere de Sociale Energiesprong maar ook andere projecten en kijken wat men daaruit heeft geleerd en hoe men ze kan opschalen. Wat Wonen in Vlaanderen gelanceerd heeft, is daarin een eerste stap. Belangrijk is dat de woonmaatschappijen en de producenten van de technieken elkaar moeten leren kennen. Zo kan de behoefte worden gecapteerd door de aannemers en de producenten van die producten. Momenteel is er nog een mismatch om dat op grote schaal mogelijk te maken.

Niet alleen sociale huurders maar iedereen heeft soms last met de complexiteit van de technieken die in woningen worden geïnstalleerd, aldus Gert Eyckmans. Een aanzienlijk aandeel van het patrimonium heeft al een A-label en er wonen ook mensen in. Men heeft daar al ervaring mee en die leert dat er goede technieken zijn die ervoor zorgen dat woningen energiezuinig en energetisch in orde zijn en die relatief eenvoudig te bedienen zijn. Door een goede communicatie en in de woningen te gaan en te tonen hoe men alles moet gebruiken, kunnen de meeste problemen worden opgelost.

Wat betreft het onderhoud van die systemen, verwijst Gert Eyckmans naar een interessant proefproject 'Living Lab' in Genk bij de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak, waar in een bepaalde wijk verschillende systemen uitgeprobeerd worden in verschillende combinaties van woningen. Daarbij wordt gezocht naar manieren om het onderhoud van die systemen op een zo goed mogelijke manier te kunnen doen en de sturing van die systemen zo collectief mogelijk te organiseren. Een van de ideeën die getest worden, is onder andere de sturing vanop afstand. Het is ook nuttig om wat onderhouden moet worden niet in de woningen maar buiten de woningen te plaatsen, zodat een technieker daar van buitenuit toegang toe heeft. De spreker meent dat uit dat testproject goede resultaten zullen komen om te weten hoe men het probleem van het onderhoud en de toegang tot de technische installaties opgelost krijgt.

De onderbenutting van de budgetten is een zeer complex gegeven, aldus Gert Eyckmans. Het feit dat men nu bezig is met de vorming van de woonmaatschappijen zorgt voor een zekere vertraging. Men hoopt dat men opnieuw op kruissnelheid kan geraken zodra de woonmaatschappijen gevormd zijn. In een recente studie van het Steunpunt Wonen over de versnelling van de doorlooptijden staan een aantal zeer goede aanbevelingen.[11] Het is belangrijk om daar verder mee aan de slag te gaan. De toenemende complexiteit van projecten maakt de doorlooptijd langer en zorgt voor vertraging. Het goede nieuws is dat men niet nog meer vertraging oploopt. Met de evolutie die er dit jaar is, benut men zeker nog niet het

[11] E. DOCKX, K. VAN DEN BROECK en S. WINTERS, *Investeren in sociaal wonen. Hoe het investeringsritme versnellen en verhogen?* Leuven, Steunpunt Wonen, 2023. https://steunpuntwonen.be/onderzoek/ad-hoc-opdrachten/ad-hoc-opdracht-werkings-en-onderhoudskosten-woonmaatschappijen/investeren-in-sociaal-wonen-hoe-het-investeringsritme-versnellen-of-verhogen/

volledige budget maar het vermindert ook niet. Ondanks alle veranderingen in de sector slaagt men er toch in om een groot deel van het budget te benutten.

5.3. Joy Verstichele

Joy Verstichele antwoordt op de vraag over de doelmatigheid van subsidies voor de private huurmarkt. Men moet daar omzichtig mee omgaan. Daarom zijn er voor Mijn VerbouwLening een aantal buffers ingebouwd, namelijk dat er maximale huurprijzen worden opgelegd en een korting moet worden gegeven aan de huurder. Dat is iets om rekening mee te houden maar het is absoluut mogelijk om in de instrumenten zelf bepaalde buffers in te bouwen.

Als men focust op private huurwoningen met een slechte energetische kwaliteit en een systeem inbouwt waarbij de marktwaarde wordt beperkt, is er geen prijsopdrijvend effect. Dan is er een samenspel waarbij men aan de ene kant uitgaat van een redelijk, niet buitensporig rendement voor de verhuurder, en aan de andere kant een betere betaalbaarheid voor de huurder. De kloof tussen die twee zal door de overheid moeten worden gedicht via huurtoelagen. Dergelijke ingrepen zullen op langere termijn duurder zijn dan investeren in sociale woningen. Daarom meent de spreker dat het absoluut noodzakelijk blijft om complementair in te zetten op de sociale huurmarkt.

Wat betreft het gebruik van nieuwe technieken, merkt Joy Verstichele op dat er heel wat vragen van huurders komen over het gebruik van die systemen. Men kan zeker niet stellen dat de sociale huurders daar apathischer tegenover zouden staan. Men ziet bij hen een grote bezorgdheid vanuit hun specifieke situatie, zeker de afgelopen jaren met de opgelopen energierekeningen. Het is belangrijk om huurders vanaf het begin te betrekken, niet alleen in grote nieuwe projecten maar ook wanneer er kleinere zaken wijzigen. Voorts is een eenvoudig toegangspunt van belang, zodat zodra de nieuwe systemen in gebruik genomen zijn, er eenvoudig kan worden gecommuniceerd met de woonmaatschappijen. Het is volgens de spreker geen issue specifiek voor de sociale huurmarkt.

Joy Verstichele deelt de bezorgdheid dat men er te snel van uitgaat dat investeringen in energiebesparing automatisch financieel voordeel opleveren. Er zijn heel wat situaties van mensen die in een ondermaats comfort leefden en die nadat er bepaalde investeringen werden gedaan, tot op een bepaald niveau van comfort komen en daar een gelijkaardig budget aan uitgeven. Dat er na energierenovatie sowieso minder verbruik is, gaat in de praktijk niet altijd op. Ook bij split incentives moet men daar in de modellen rekening mee houden, zowel in de sociale huurmarkt als de private huurmarkt.

Volgens de spreker gaat het verdienmodel van verhuurders op de private huurmarkt voor een groot deel samen met de motieven van verhuurders om te investeren. Er is een huurmarkt waar de marktwerking niet optimaal functioneert. Men weet al twintig jaar dat er vraag is naar betaalbaar kwaliteitsvol wonen. De markt heeft dat niet gerealiseerd in een periode waarbij investeren in de huurmarkt de beste belegging was, wegens de lage rente. Het is bedenkelijk dat het hoogste rendement wordt behaald op de panden van de laagste kwaliteit, net omdat daar een afnamegarantie is en er niet in geïnvesteerd wordt. Het marktmodel zoals dat in theorie zou moeten werken, werkt daar dus niet.

Wat kan er dan gebeuren? Joy Verstichele verwijst naar de verhuurders die maar een aantal panden hebben en weinig expertise hebben. Hier komt ontzorging kijken. Dat zou op een meer gestructureerde manier moeten gebeuren, bijvoorbeeld door verhuur via SVK's. Dat heeft aan belang gewonnen. Volgens de spreker moet men dit absoluut voortzetten. Verhuurders die zuiver privaat willen verhuren, zijn op zoek naar ontzorging en ondersteuning.

Een andere piste is het geconventioneerd verhuren, zoals dat in 2019 door de Vlaamse Woonraad is voorgesteld.[12] Dat houdt in dat verhuurders die aan een bepaalde huurprijs kwaliteitsvol verhuren, op een of andere manier een financiële stimulans zouden moeten krijgen en dus beloond worden. Daarover was er een consensus bij eigenaarsorganisaties, huurdersorganisaties, makelaars, externe experten en de bouwsector. De Mijn VerbouwLening en -Premie gaan enigszins in die richting. De effecten daarvan op de huurmarkt moeten goed worden gemonitord.

Dergelijke vorm van geconventioneerd verhuren dekt trouwens een andere lading dan het geconventioneerd verhuren dat onlangs door minister Matthias Diependaele werd voorgesteld, en dat zich uitsluitend op nieuwbouw richt.

Wat betreft de budgetten van sociaal wonen sluit Joy Verstichele zich aan bij Gert Eyckmans. Hij wil wel nog een cruciaal element toevoegen: alles begint bij de politieke wil van de lokale besturen. In 2009 kwam er in het kader van het Grond- en Pandendecreet een groeipad voor sociale huurwoningen. Dat heeft voor een deel gewerkt; er is even een versnelling geweest in de aangroei van het sociaal woonpatrimonium en in het ambitieniveau van lokale besturen. Maar dat groeipad loopt in 2025 af en er is nog geen nieuw groeipad. In afwachting daarvan nemen meer en meer lokale besturen een afwachtende houding aan. Het VHP dringt aan op duidelijkheid over het groeipad na 2025, zoals aangekondigd in de beleidsnota Wonen. Ook betreurt het VHP dat gemeenten vanaf 15 procent sociaal huuraanbod geen Vlaamse projectfinanciering meer kunnen verkrijgen.

Tot slot kaart Joy Verstichele het grondbeleid aan. Dat wordt cruciaal in sociaal wonen. Men zou een sociale last kunnen invoeren. Die is in het verleden gestruikeld over administratieve voorwaarden. Niets houdt Vlaanderen tegen opnieuw een sociale last in te voeren waarbij er bij nieuwe ontwikkelingen een deel moet worden voorbehouden voor sociale huur. Volgens de spreker is het nu het moment om dat instrument opnieuw in te stellen aangezien de ruimte steeds schaarser wordt. Het pleidooi van de VVH en HUURpunt om op dit moment een taskforce Wonen met verschillende stakeholders samen te roepen om hieraan uitvoering te geven, wordt ook gedragen langs huurderszijde.

6. Replieken en aanvullende antwoorden

Staf Aerts begrijpt het standpunt van Gert Eyckmans over het afstoten van slechte woningen die niet meer te renoveren zijn. Maar het lid hoopt dat in onderhandelingen over het nieuwe financieringsmodel zal worden bekeken hoe de woonmaatschappijen die woningen zelf kunnen afbreken en die grond opnieuw gebruiken. Want als een woonmaatschappij die woningen afstoot, komen ze op de private markt terecht en legt men de verantwoordelijkheid bij de individuele burger.

Staf Aerts verwijst naar het proefproject Otterbeekwijk in Mechelen waar de energiecoöperatie Klimaan samenwerkt met een sociale huisvestingsmaatschappij. Dat is een ander model als ASTER maar met een gelijkaardig resultaat. Ziet men in de praktijk grote verschillen of voordelen in het ene systeem tegenover het andere? Of zijn het twee systemen die naast elkaar horen te bestaan?

Andries Gryffroy vraagt of het energiedelen waarvan sprake, onder dezelfde voorwaarden gebeurt als het decretaal bepaald is voor appartementen en kantoorgebouwen, waar men zou worden vrijgesteld van de leveranciersvoorwaarde.

Wat betreft het afstoten of verkopen van oude woningen, antwoordt *Gert Eyckmans* dat er alternatieven zijn. Hij verwijst naar het project Collectief Goed in

[12] VLAAMSE WOONRAAD, *Advies geconventioneerd verhuren*, Brussel, 2019, https://www.vlaanderen.be/publicaties/geconventioneerd-verhuren-advies-vlaamse-woonraad

Antwerpen. Dat is een coöperatieve vennootschap die specifiek is opgericht met als doel om huisvesting te voorzien voor grotere gezinnen. De woningen die afgestoten worden, zijn meestal grotere woningen. Die woningen worden ofwel ingebracht door de huisvestingsmaatschappij of worden in erfpacht gegeven. De coöperatieve renoveert de woningen en zal die opnieuw verhuren, op dit moment via een SVK en nadien via de woonmaatschappij in het systeem van ingehuurde woningen. Op die manier kan verkoop zelfs binnen het huidig financieringssysteem vermeden worden. Het project werkt en verdient volgens de spreker navolging in andere werkingsgebieden.

Wat betreft de vraag over het project in Mechelen en het verschil met ASTER, antwoordt Gert Eyckmans dat niet alle SHM's coöperant zijn bij ASTER. Volgens hem zijn de twee projecten vergelijkbaar. Er is geen enkele reden waarom die niet naast elkaar zouden kunnen bestaan. Wat het delen van de energie betreft is de insteek van ASTER ruimer, en gericht op de volledige groep van sociale huurders binnen een woonmaatschappij. Klimaan opereert in een wijk in Mechelen, waar men eigenlijk hetzelfde wil doen maar dan op wijkniveau. Het is een keuze van de woonmaatschappij en de lokale besturen, om te bekijken welk type projecten ze verkiezen.

Bij energiedelen is het de bedoeling om dat in een hele woonmaatschappij te doen, dus niet binnen eenzelfde gebouw of binnen een beperkte perimeter, maar in het volledige werkingsgebied van de woonmaatschappij. Dat maakt het wel moeilijker. Met de huidige regelgeving zal dat niet helemaal lukken. Het is de doelstelling om ervoor te zorgen dat men zeker iedereen meeneemt, ook de mensen die geen zonnepanelen op hun dak hebben.

Andries Gryffroy merkt op dat dat wel kan met de huidige regelgeving, maar dan moet men voldoen aan de leveranciersvoorwaarde.

V. Gedachtewisseling van 9 juni 2023

1. Toelichting door minister Zuhal Demir

1.1. Energetische prestatie van het gebouwenbestand

In 2021 was er bij de residentiële gebouwen een reductie van de broeikasgasemissies van 26 procent ten opzichte van 2005. De voornaamste redenen daarvoor zijn de vervanging van verwarmingstoestellen, de switch van stookolie naar aardgas, en de daling van het energieverbruik door energiebesparende maatregelen. Tegelijkertijd is er voor dezelfde periode een stijging van het aantal huishoudens met maar liefst 14 procent, wat volgens de minister een relevant gegeven is om de gerealiseerde reductie in het juiste perspectief te plaatsen.

Voor de niet-residentiële sector is de daling van emissies met 3 procent veel minder uitgesproken. Ook daar is het de switch van stookolie naar aardgas en de verhoogde energie-efficiëntie die voor reductie zorgen, maar meer dan in de residentiële sector zorgde de sterke toename van de activiteit ervoor dat de daling beperkt bleef.

Vlaanderen heeft een zeer verouderd gebouwenpatrimonium. Ongeveer 40 procent beschikt over label E en F en ongeveer 25 procent beschikt over label A en B.

Verder moet het renovatieritme fors omhoog. Het aandeel woningen dat over een label A beschikt, neemt jaarlijks met iets meer dan 1 procent toe. Om de langetermijndoelstelling te realiseren moet dat stijgen tot 3,3 procent.

Tegelijk is de evolutie naar meer energiezuinige woningen ingezet. Op drie jaar tijd is het aandeel woningen met een label A of B met 5 procent gestegen, dat zijn ongeveer 165.000 woningen. In diezelfde periode is er een overeenstemmende daling van 5 procent van het aandeel woningen met de slechtste labels E en F. In 2022 heeft 28 procent van de woningen al een label A of B. Daar zit een potentieel om bestaande fossiele verwarming om te schakelen naar lagetemperatuurverwarming, waar mogelijk op basis van hernieuwbare energie. Sinds 2017 steeg het aantal renovatievergunningen met 44 procent.

Bij sloop en herbouw worden gemiddeld 2,4 heel energiezuinige woningen gecreeerd per afgebroken woning. Dat is een spoor dat men verder moet ontwikkelen, rekening houdend met de impact van de afvalstromen en het materiaalgebruik voor de nieuwbouw. Op drie jaar tijd steeg het aantal dossiers met 22 procent.

Nog opvallender is de grote toename in het aantal ingrijpende energetische renovaties tot meer dan drieduizend op jaarbasis. Doorgaans zijn dat diepgaande renovaties tot label A.

1.2. Beleidsmaatregelen voor residentiële gebouwen

Minister Zuhal Demir overloopt de beleidsmaatregelen van de afgelopen jaren. Voor de renovatie van residentiële gebouwen werd ingezet op vier werven: met de verplichtingen en normen wordt de markt in beweging gebracht; de financiële stimulansen ondersteunen de eigenaars; de ontzorging wordt versterkt en het sluitstuk is voldoende informatie geven.

1.2.1. Verplichtingen

Wat de verplichtingen betreft voor residentiële gebouwen is er sinds 2019 het EPC+ bij verkoop en verhuur. Voor appartementen werd het EPC gemeenschappelijke delen gelanceerd dat gefaseerd verplicht wordt ingevoerd tussen 2021 en 2023. Sinds 2023 loopt de renovatieverplichting voor nieuwe eigenaars waarmee jaarlijks 43.000 woningen en appartementen binnen de vijf jaar moeten worden gerenoveerd tot D of beter, met een verstrengingspad. Wie dat kan, zal meteen naar B of A gaan. In de toekomst worden er minimale EPC-labeleisen opgelegd voor alle woningen. Minister Diependaele zal daarover uitweiden. Sinds 1 januari 2022 is er een verbod op de vervanging van stookolieketels in aardgasgebied.

De minister toont het verstrengingspad van de EPC-labels bij de renovatieverplichting van woningen en appartementen. Wie ineens stevig wil renoveren, kan dat doen; de anderen hebben de tijd om dat op hun tempo te doen.

1.2.2. Financiële stimuli

De financiële stimuli om de Vlaming aan te zetten om te renoveren zijn in samenwerking met minister Matthias Diependaele opgezet. Mijn VerbouwPremie, kan sinds 1 oktober 2022 aangevraagd worden in een eengemaakt uniek loket. De EPC-labelpremie geeft een bonus boven op Mijn VerbouwPremie voor wie een woning met een slecht label grondig renoveert. De premie loopt op tot 5000 euro. Voor locaties waar de 6 procent btw voor sloop niet van toepassing is, biedt Vlaanderen een verhoogde sloop- en herbouwpremie van 10.000 euro. Voor nieuwe eigenaars biedt de Vlaamse overheid in samenwerking met private banken het renovatiekrediet aan: 60.000 euro boven op een hypothecair krediet met een rentekorting van 2 procent bij label D tot 3,5 procent bij label A. Met het noodkoopfonds wordt renovatie mogelijk voor de aanzienlijke groep eigenaars die helemaal geen financieringscapaciteit hebben. Het systeem van calls verdwijnt, maar vanaf juli 2023 kunnen de OCMW's continu intekenen op de middelen van het noodkoopfonds.

Om een ruimere kwetsbare groep met lagere inkomens aan te zetten tot het grondig energetisch renoveren en de premies voor energiebesparing en woningkwaliteit verder te integreren, zal de EPC-labelpremie vanaf 1 januari 2024 worden verhoogd voor eigenaar-bewoners uit de inkomensdoelgroep 3. Tot en met april 2023 werden er al meer dan 100.000 premieaanvragen voor Mijn VerbouwPremie ingediend. Daar was dus nood aan. Die premie komt terecht bij de mensen die ze het meest nodig hebben. Ongeveer 50 procent van de premieaanvragen wordt namelijk ingediend door inkomensdoelgroep 3. Ongeveer 30 procent van de aanvragen komt uit doelgroep 1 die in aanmerking komt voor energiebesparende werken.

In de goedgekeurde aanvragen zitten de aandelen van de doelgroepen in dezelfde grootteorde. Dat toont volgens de minister aan dat een van de belangrijke doelstellingen van Mijn VerbouwPremie – meer steun voor wie dat het meest nodig heeft – daadwerkelijk wordt bereikt. Ieder die werkt, ook de lage inkomens, krijgt meer steun, 60 procent gaat naar de laagste inkomens. Wat de leningen betreft, zit dat ook goed. Minister Demir wil de banken ook nog eens herinneren aan de afspraak. Ze zouden de iets hogere inkomens een lening geven, ze doen dat ook, maar aan een veel te hoge rentevoet. De banken moeten hun beloftes nakomen.

Vervolgens toont minister Zuhal Demir een tabel op basis van de huidige reële goedkeuringen en een prognose waar men zal landen op het einde van 2023. Volgens die cijfers vertegenwoordigt doelgroep 3 bijna 52 procent van de goedkeuringen voor de Mijn VerbouwPremie. Op jaarbasis leidt de nieuwe regeling ook tot gevoelig meer dossiers dan voor de integratie van de premiestelsels van Wonen en Energie. Dat stemt de regering uiteraard zeer tevreden. Budgettair heeft dat wel zware consequenties, maar voorlopig slaagt men erin om voldoende middelen vrij te maken.

Naast Mijn VerbouwPremie kan ook Mijn VerbouwLening aangevraagd worden bij de Energiehuizen. Het leenbedrag verhoogde van 15.000 naar maximaal 60.000 euro, de looptijd werd verlengd van tien naar maximaal 25 jaar en de Vlaamse Regering werkt nu verder met 3 procent korting op de wettelijke rente. Na de lancering was er een explosie in het aantal aanvragen: de eerste maanden zelfs 2500 per maand, nu gemiddeld 1400. De Energiehuizen hebben daar handenvol werk mee. De beschikbare kapitaalsmachtigingen tonen ook aan dat dat geen marginale maatregel is, maar eentje die echt impact heeft. Tussen aanvraag en toekenning verloopt heel wat tijd. Het groeiende aantal toekenningen toont aan dat de Energiehuizen zich goed weten te organiseren op deze stroom aan dossiers.

1.2.3. Ontzorging

Nadat de premies en leningen hervormd werden, is de ontzorging versterkt. De Energiehuizen evolueren tot de centrale actoren voor lokale adviesverlening en begeleiding. De financiering van de Energiehuizen ging maal vier ten opzichte van 2021. Tegelijk worden twintig bijkomende renovatiecoaches gesubsidieerd. Ook werd er naar aanleiding van de massale toeloop naar de Energiehuizen geëxperimenteerd met de inzet van freelancemedewerkers. Op basis van een evaluatie door het VEKA met partners, besliste de regering ook tot de integratie van een aantal bestaande renovatiebegeleidingen in een centraal inkomensgerelateerd aanbod bij de Energiehuizen: Mijn VerbouwBegeleiding, waarvoor de finale goedkeuring half juni wordt verwacht. Specifiek voor verenigingen van mede-eigenaars werd een raamakkoord uitgewerkt waarmee van 2023 tot 2025 tot 12.000 euro steun voor de opmaak van renovatiemasterplannen wordt voorzien.

1.2.4. Informatie en sensibilisering

Www.energiesparen.be werd geïntegreerd in www.vlaanderen.be en kreeg 12,3 miljoen views in 2022. Campagnes over reNUveren, de woningpas, de lening en

de premies werden gelanceerd. De woningpas kende iets meer dan 400.000 bezoekers in 2022.

1.3. Beleidsmaatregelen voor niet-residentiële gebouwen

Vanaf 1 januari 2023 moet een niet-residentiële gebouweenheid bij overdracht en verhuur verplicht over een EPC niet-residentiële gebouwen beschikken. Vanaf 1 mei 2023 wordt deze verplichting uitgebreid naar alle notariële overdrachten in volle eigendom. Voor grote niet-residentiële gebouweenheden zal de verplichting om over een EPC NR te beschikken stap voor stap verscherpen tot elke grote niet-residentiële gebouweenheid in 2026 over een EPC beschikt. Bij het EPC NR ligt de focus op het aandeel hernieuwbare energie, maar ook op de energiescore.

Voor bestaande gebouwen werd op 1 januari 2022 een renovatieverplichting ingevoerd die notarieel wordt overgedragen in volle eigendom of waarop een recht van opstal of erfpacht wordt gevestigd. Aan de verplichting moet voldaan worden binnen de vijf jaar na de datum van het verlijden van de authentieke akte. De renovatieverplichting bestaat uit een minimaal maatregelenpakket. Daarnaast worden kleine niet-residentiële gebouwen, die in totaliteit worden overgedragen vanaf 1 januari 2022, verplicht om, uiterlijk vijf jaar na overdracht, een minimaal energielabel C te behalen. Kleine niet-residentiële eenheden die als deel van een groter gebouw worden overgedragen, zijn vanaf 1 januari 2023 verplicht om uiterlijk vijf jaar na de overdracht minimaal energielabel D te behalen. In het Energiebesluit werd voor het minimaal te behalen label voor kleine niet-residentiële gebouwen en eenheden een verstrengingspad richting 2045 ingeschreven. Vanaf 2030 wordt een minimaal EPC-label E verplicht voor elk groot niet-residentieel gebouw.

De publieke gebouwen en overheidsgebouwen geven het goede voorbeeld – daarvoor is men logischerwijze strenger – door al vanaf 2028 aan dat minimaal EPC-label te voldoen. De te behalen minimale energieprestatielabels zullen verder aangescherpt worden richting de te bereiken langetermijndoelstelling: 2045 voor de publieke gebouwen en overheidsgebouwen en 2050 voor de overige grote niet-residentiële gebouwen.

1.4. Volgende stappen

Recent werden in het ontwerp van aangepast VEKP belangrijke nieuwe maatregelen aangekondigd. De dakisolatie- en de dubbelglasnorm zijn al ingeschreven in de Vlaamse Codex Wonen. Hierdoor is dakisolatie sinds 2020 verplicht in alle zelfstandige woningen en dubbelglas sinds 1 januari 2023 in alle woningen. Het is de bedoeling om dat op korte termijn te vervangen door minimale EPC-normen, die geleidelijk verstrengen. Alle woningen moeten in 2030 verplicht label E behalen, in 2035 verplicht label D. Naar analogie met de Vlaamse Codex Wonen zullen vanaf 2030 minimale energieprestatielabels voor kleine niet-residentiële eenheden ingevoerd worden, die behaald moeten worden los van overdracht.

Minister Zuhal Demir toont het pad van de minimale EPC-normen voor rijwoningen en appartementen. Voor appartementsgebouwen is het voorstel om vanaf 2030 een bijkomend traject te volgen, waarbij een minimaal gebouwlabel zal worden opgelegd aan het appartementsgebouw in zijn geheel, los van de verkoop.

De premie voor gascondensatieketels bij beschermde afnemers werd vanaf 1 juli 2022 afgeschaft. Binnen Mijn VerbouwPremie bleef deze premie nog beschikbaar voor doelgroep 3. In het VEKP is opgenomen om deze premie voor gascondensatieketels in de verbouwpremie vanaf 1 november versneld af te schaffen. Voortaan ligt de focus op warmtepompen, warmtepompboilers en zonneboilers. Tegelijk werd beslist om de verhoogde premies voor warmtepompen op peil te houden voor aanvragen tot 31 december 2025.

1.5. Voornaamste uitdagingen

Tot slot ziet de minister een aantal centrale uitdagingen. Om voldoende capaciteit te hebben in de vele beroepen in de bouwsector is een actieplan nodig. Grote appartementsgebouwen moeten collectief gerenoveerd worden. Het versterken van het draagvlak bij de bevolking is een constante. En voor een versnelde defossilisering moet de prijs voor elektriciteit verder naar beneden.

2. Toelichting door minister Matthias Diependaele

Minister *Matthias Diependaele* betreurt de lage opkomst van de commissieleden voor deze vergadering.

2.1. Omgevingsanalyse

Uit de woningscreening, het grote woononderzoek uit 2013, bleek dat ongeveer 37 procent van de woningen, of ongeveer 1 miljoen woningen in Vlaanderen van ontoereikende kwaliteit zijn en dat voor 13 procent van de woningen, 350.000, zelfs ingrijpende werken noodzakelijk zijn.

Momenteel wordt een nieuwe woningscreening uitgevoerd zodat de evolutie van het aantal woningen van goede of ontoereikende kwaliteit duidelijk wordt. In 2018 is een tussentijdse bevraging uitgevoerd. De vergelijking van de resultaten van de bevraging uit 2013 en 2018 toont aan dat er een positieve evolutie is: van 70 naar 77 procent goede fysische staat, van 81 naar 88 procent middelmatig of goed comfort, van 78 naar 86 procent dakisolatie, van 89 naar 96 procent isolerend glas, van 9 naar 16 procent hernieuwbare energie. De minister gaat ervan uit dat die tendens zich de voorbije jaren heeft doorgezet.

Het spreekt voor zich dat de renovatieopgave in Vlaanderen om te voldoen aan de kwaliteitsnormen en energiedoelstellingen groot is. Uit een studie van het Steunpunt Wonen van 2019 bleek dat 57 procent van de woningen werken nodig heeft om te voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen. Met een geschatte gemiddelde renovatiekost per woning van 22.000 euro betekent dat een totale investering van 34 miljard euro. 95 procent van de woningen heeft werken nodig om te voldoen aan de energiedoelstellingen 2050. Met een geschatte gemiddelde energetische renovatiekost per woning van ongeveer 42.000 euro vertegenwoordigt dat een totale investering van 110 miljard euro. Dat zijn cijfers uit 2019, intussen zijn de bouw- en financieringskosten gestegen.

2.2. Aanpak woonbeleid en maatregelen VEKP

2.2.1. Financiële stimuli beleidsveld Wonen

Het budget voor Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening bedraagt 1 miljard euro. Daarnaast zijn er nog de reguliere middelen voor het klimaat. Vlaanderen zet nu volop in op het vlak van woningkwaliteit en de klimaatdoelstellingen. Wat betreft Mijn VerbouwPremie stipt de minister aan dat alle eigenaars-verhuurders in aanmerking komen voor Mijn VerbouwPremie voor de energetische renovaties. Verhuurders die hun woning verhuren via een sociaal verhuurkantoor komen naast de energetische maatregelen ook in aanmerking voor de andere renovatiewerken en dus voor de hoogste premies. Daarmee worden verhuurders gestimuleerd om hun woningen te verhuren aan een SVK en in de zeer nabije toekomst aan de woonmaatschappij. Daar zijn al 462 aanvragen voor binnen, wat ook tevreden stemt. De premie voor gascondensatieketels in Mijn VerbouwPremie zal in 2023 worden afgeschaft.

Sinds 1 september 2022 kunnen de meest kwetsbare eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders Mijn VerbouwLening tot 60.000 euro aanvragen voor renovatiewerken die zowel focussen op woningkwaliteit als op het verbeteren van de energieprestatie.

Minister Matthias Diependaele drukt zijn tevredenheid uit over de geslaagde start van die instrumenten en de succesvolle samenwerking tussen de beleidsvelden Wonen en Energie. Dat is een mooi voorbeeld van samenwerking binnen de Vlaamse overheid die, soms terecht, nog steeds de reputatie heeft van te verkokerd te zijn.

2.2.2. Sensibilisering en informatieverstrekking

Langs verschillende kanalen wordt gecommuniceerd over de woningkwaliteitsnormen: met grootschalige mediacampagnes op radio, tv, sociale media, kranten enzovoort, met brochures en folders, met uitgebreide informatie op de website.

2.2.3. Vlaams Woninghuurdecreet

Een derde belangrijk aspect is de private huurmarkt en de regelgeving daaromtrent. De minister verwijst naar het Vlaams Woninghuurdecreet. Belangrijk bij de renovatie van huurwoningen is de mogelijkheid tot aanpassing van de huurprijs na energetische werken. Het decreet bepaalt dat verhuurder en huurder kunnen overeenkomen dat de huurprijs wordt aangepast na energetische renovatiewerken, en dat bij gebrek aan overeenstemming de vrederechter een herziening kan toestaan als de normale huurwaarde ten gevolge van de investeringen 10 procent hoger ligt dan de op dat moment geldende huurprijs. In tegenstelling tot wat het geval is bij de uitvoering van andere werken, kunnen de huurder en de verhuurder over energetische werken te allen tijde tot een akkoord komen en niet slechts bij het einde van het derde en het zesde jaar van de overeenkomst. Die maatregel is in 2019 in werking getreden.

2.2.4. Minimale energienorm

Momenteel zijn er al twee zogenaamde componentverplichtingen op het vlak van energie: een dakisolatie- en een dubbelglasnorm. Het ontbreken van dakisolatie en dubbelglas kan daardoor leiden tot het ongeschikt verklaren van een woning.

Belangrijk in het VEKP is dat een aangepast labelpad beslist werd voor de integratie van een minimale energienorm in de woningkwaliteitsnormen. Concreet betekent dat voor open en halfopen bebouwing: ongeschikt vanaf 2030 indien geen label E, vanaf 2035 indien geen label D en vanaf 2040 indien geen label C. Voor appartementen en gesloten bebouwing: ongeschikt vanaf 2030 indien geen label D, vanaf 2035 geen label C.

Algemeen moet al het patrimonium in Vlaanderen opgewaardeerd zijn tegen 2050. Alles naar label A in 2050 is de algemene ambitie. Maar de huurmarkt loopt momenteel achter qua energetische performantie. Huurders met een lager inkomen bewonen vaak de minst kwalitatieve panden. Daarom wordt in deze renovatiegolf een extra stap genomen voor de huurmarkt. Dat gebeurt vanuit een langetermijnstrategie, waarbij de verhuurders niet worden gebruuskeerd. Het laatste wat men wil, is een uitval aan de aanbodszijde op de verhuurmarkt. De aangescherpte normen zijn volgens de minister dan ook redelijk, zowel qua termijn als qua werken die vereist zijn om de minimale labels te halen. De repercussies voor het niet behalen zijn ook verregaand. Er kan strafrechtelijk gesanctioneerd worden als een niet-conforme woning toch verhuurd wordt. Er zit een win-win in. Een betere energetische huurwoning zal voordelig zijn voor de huurder: zijn energiefactuur zal dalen. De verhuurder ziet dan weer de waarde van zijn pand stijgen.

2.3. Sociale huisvesting

Sinds 2019 wordt gecoördineerd gewerkt rond het thema klimaat binnen sociale huisvesting. Er werd een overlegstructuur 'Traject Klimaat 2050' opgezet. Die is gekoppeld aan een 'Actieplan 2050', dat de langetermijnstrategie richting renovaties binnen de sociale huisvesting uitzet.

De EPC-labels voor het sociaal woonpatrimonium zijn beter dan de algemene cijfers van het Vlaamse patrimonium; het aandeel woningen met A- of B-label ligt hoger in de sociale huursector.

Binnen het actieplan 2050 waren eerder afspraken gemaakt met de sector over het EPC-labelpad richting 2050. Naar aanleiding van de beslissingen over het VEKP, zal verder overleg worden gevoerd met de sector. De krachtlijnen blijven evenwel streven naar een algemeen verstrengingspad richting 2050. Hierbij ent men zich op het algemene streven om in het sociaal patrimonium een A-label te hebben tegen 2050.

Qua strategie opteert men voor structurele renovaties tot het gewenste eindniveau. Dat wil zeggen: meteen een grondige renovatie en geen tussentijdse kleinere oplapwerken. Gradueel opschuiven naar een volgend label maakt immers dat dezelfde woningen verschillende keren gerenoveerd moeten worden, wat uiteraard niet wenselijk is.

Vanuit de werkzaamheden rond het klimaatplan anno 2020 kwam naar boven dat een eenduidige, generieke renovatietool een meerwaarde is voor de sector. Wonen in Vlaanderen heeft deze tool, de 'renovatieplanner', in samenwerking met de sector ontwikkeld. Die moet nu voor de eerste maal volledig ingevuld worden, voor het patrimonium in eigen bezit van de woonmaatschappijen. De rest van het patrimonium betreft woningen die overgedragen worden in het kader van vorming van de woonmaatschappijen. Die volgen nadien. Het grote voordeel is dat men op die manier een integraal en gedigitaliseerd zicht krijgt op de renovatienoden- en plannen van de sociale huisvesting.

Ten slotte zijn er nog een reeks bijkomende maatregelen. Een eerste pakket is van financiële aard. Binnen de subsidiëring van het Vlaams Klimaatfonds wordt meer de klemtoon gelegd op de financiering van ingrijpende renovaties. Dat betekent in essentie een verhoging van premies voor integrale renovaties, maar ook voor warmtepompen. Er komt ook een nieuwe call rond 'innovatieve projecten'. Hiervoor wordt 10 miljoen euro vrijgemaakt. Dat is een subsidiekader voor nieuwe producten, methodes enzovoort. Men mikt hierbij op sociale huisvestingprojecten die inzetten op circulair bouwen, innovatie bouwmethoden, innovatieve technieken, groenblauwe structuren, mobiliteit en planindeling.

Een tweede pakket richt zich op de aanbestedingsprocedures, namelijk groepsprocedures. Zo wil men de krachten bundelen om sneller tot resultaten te komen. Hiermee geeft men duidelijk aan dat de bouwsector in Vlaanderen best innovatief is en economisch haalbaar werkt voor de Vlaming en de woonmaatschappijen. Via sociale woningbouw en huisvesting wordt de sector gestimuleerd om verder in te zetten op die innovatieve projecten. De overheidsmaatregelen versterken en vergroten de capaciteit van de bouwsector. Vlaanderen staat aan het begin van een grootse transitie. Dankzij de overheidsmaatregelen zal men de doelstellingen halen.

3. Vragen van de leden

3.1. Allessia Claes

Allessia Claes stelt vast dat heel veel middelen uitgetrokken worden om de Vlamingen te stimuleren om te renoveren, energetisch te bouwen en verbouwen. In de sociale huursector worden veel initiatieven genomen. Men tracht de mensen te overtuigen om de labels te halen. De bouwsector zit met arbeidskrachttekorten. Wat als de sector niet kan volgen? Op welke manier wordt daar rekening mee gehouden? Hebben de ministers dezelfde bezorgdheid? Hoe willen ze daarop inspelen?

3.2. Leo Pieters

Minister Zuhal Demir gaf aan dat er 100.000 aanvragen zijn voor Mijn Verbouw-Premie. De 350.000 dringende renovaties van woningen van ontoereikende kwaliteit zouden dan snel achter de rug kunnen zijn. *Leo Pieters* wil weten of die aanvragen het maximum of het minimum zijn? Gaan die direct naar label A of enkel naar een D-, B- of C-label? Er zullen nog extra aanvragen moeten komen als alles tegen 2050 naar label A moet. De publieke gebouwen krijgen nu een stimulans. Dat vindt de vraagsteller heel positief. De overheid moet het voorbeeld geven. Daar heeft hij als gemeenteraadslid al jaren op gehamerd.

Leo Pieters vindt het positief dat zonneboilers weer in het subsidiesysteem zitten. Een voordeel is dat het onafhankelijk is, huis per huis. Men gaat geen systeem of circuit belasten. Om meer subsidies te krijgen, gaat men meer zonnepanelen leggen voor een te kleine boiler. Daar moet genoeg controle op zijn. Men geeft normen aan, maar hoe gaat men de naleving daarvan na? Op warme, zonnige dagen loopt de boiler op tot meer dan 100 graden en sluit dan af. Dat is niet positief, want als die te veel verbruikt, gaat de glycol verharden en werkt het systeem niet meer. Dan zijn subsidies weggegooid geld.

Sommige sociale woonmaatschappijen renoveren hele wijken tot label A. Dat is heel mooi, maar in andere straten zijn woningen na dertig jaar al uitgewoond. Zo is het mogelijk dat eenzelfde maatschappij enerzijds label A naar voren schuift en anderzijds hele straten met onbewoonbare huizen heeft. Als de bewoners zelf iemand aanspreken die gecertificeerd is om de naleving van de normen te controleren, zijn er altijd wel puntjes die men niet wil aanpakken. Wie in zo’n huis woont, heeft financiële en/of gezondheidsnoden. Verplicht zijn om in vochtige woningen te verblijven, is niet menselijk.

Er werd beslist om de indexering van de huurprijzen van energie-inefficiënte huurwoningen tijdelijk te beperken. Daardoor hebben aardig wat verhuurders de huurprijs niet kunnen optrekken. Ze doen wel stelselmatig veranderingen om de prijs te kunnen optrekken. Als de markthuur na renovatie 10 procent hoger ligt, mogen ze de prijs op een verantwoorde wijze verhogen. Leo Pieters waarschuwt dat een hogere huurprijs lastig kan zijn voor de huurders.

3.3. Staf Aerts

Staf Aerts start met de slotwoorden van minister Diependaele, namelijk dat de einddoelen zullen worden gehaald. Tijdens de hoorzitting van 21 april werd dat sterk genuanceerd door Roel Vermeiren, adviseur Renovatiestrategie bij het VEKA. De renovatiegraad moet van 1 naar 3,3 procent gaan. Direct tot label A renoveren, is niet evident voor de mensen die dat zelf moeten financieren. De kloof tussen de doelstelling en de realiteit wordt alleen maar groter. Climact vatte het mooi samen: er is nood aan 156 renovaties per dag, of 6 à 7 per uur, direct naar label A. Professor Johan Albrecht zei dat men al vijftien jaar wacht op een verdrievoudiging

van de renovatiegraad, maar die is nergens te bespeuren. Staf Aerts ontkent niet dat er al veel maatregelen zijn genomen, maar dan nog geven experts aan dat men er daarmee niet zal geraken. Er is nog zeer veel werk aan de winkel.

Het lid focust op het tekort aan middelen voor heel veel gezinnen. Minister Matthias Diependaele gaf zelf aan dat het gemiddeld 43.000 euro kost om een woning te renoveren. Voor een woning met label F loopt dat op tot 80.000 euro, terwijl de Mijn VerbouwLening maximaal 60.000 euro bedraagt. Een tweede probleem is dat gemiddeld de helft van de bevolking het niet aankan om zijn woning te renoveren, bij gebrek aan afbetalingscapaciteit. En de andere helft kan dat in principe wel, maar gaat niet per se over tot renovatie.

Er zijn tijdens de hoorzittingen diverse voorstellen geformuleerd. Climact heeft voorstellen gedaan om andere tools in te zetten, en het noodkoopfonds te versterken. Het lid ziet dat ook als een goede manier om de slechtste woningen te renoveren, maar amper 35 gemeenten hebben ingetekend op het noodkoopfonds. Dat betekent dat in 270 gemeenten mensen worden uitgesloten van dat systeem. De renteloze lening is intussen niet meer renteloos. Men moet de armste gezinnen zo goed mogelijk ondersteunen om de doelen waar te maken. De instrumenten van vandaag zijn nog altijd geënt op de instrumenten die men al jaren gebruikt. Eigenlijk lossen die het probleem niet op.

VITO/EnergyVille, professor Johan Albrecht, Flux50 en de VVSG haalden het in eerdere hoorzittingen al aan: de focus ligt te veel op de individuele renovatie. Men moet meer inzetten op collectieve renovaties.[13] Dat wordt nu te vaak afgewenteld op de gemeente- en stadsbesturen. Hoe kan men de stadsbesturen meer ondersteunen? Zelfs de grote steden zitten met de handen in het haar.

Er is nood aan collectieve warmtenetten en gemeenschappelijke warmtepompen. Flux50 verwees naar buurtbatterijen als veel efficiënter dan de individuele thuisbatterij. De VVH heeft hetzelfde gezegd, maar dan zijn tijd en middelen nodig om masterplannen op te maken, waarbij extra aandacht moet gaan naar communicatie met en participatie van de bevolking. De studie van EnergyVille wees aan dat zo'n collectieve renovatie veel meer rendement oplevert. Hoe kijkt de minister daarnaar? Moet men niet tot collectieve renovaties overgaan?

Een derde pijler is die rond het EPB- en EPC-label. Ondertussen haalden een aantal sprekers aan dat het een instrument geworden is dat gebruikt wordt in de renovatieplicht. Daar was het niet voor bedoeld, dat vraagt een bijsturing. Er zijn nog zaken bijgekomen: een A-label betekent niet per se dat men niet meer fossiel mag verwarmen, een beter label betekent niet automatisch dat het energieverbruik en dus de uitstoot vermindert, omdat mensen ook inzetten op verbeterd comfort bij renovatie. Dat lost het probleem dus niet op. De architectenvereniging wil vooral mikken op masterplannen omdat de focus op het D-label voor meer lock-ins zorgt.

Een laatste probleem is het tekort aan handen in de bouwsector. Er komen enorme uitdagingen af op de Vlaamse Gemeenschap en de Vlaamse overheid, de lokale besturen hebben enorme ondersteuning nodig, zijn er daarvoor voldoende handen bij het VEKA? Het is een kleinere administratie, terwijl de uitdagingen het grootst zijn, waardoor men ook enorme winsten kan boeken. Staf Aerts vraagt daaromtrent op welke manier men dat kan uitbouwen. Hij wil geen debat over consultancy openen maar vraagt hoe men dat kan oplossen met het beperkte aantal mensen.

[13] Voor de verwijzingen naar sprekers tijdens eerdere hoorzittingen: zie deel I-IV van dit verslag, *Parl.St.* Vl.Parl. 2021-22, nr. 1376/1 en *Parl.St.* Vl.Parl. 2022-23, nr. 1528/1.

3.4. Robrecht Bothuyne

Ook *Robrecht Bothuyne* vindt de uitdaging groot. Minister Zuhal Demir heeft die nog eens scherp gesteld. De uitstoot van de gebouwen is gedaald, maar na corona was er een stijging, ondanks alle inspanningen op het vlak van normering en renovatie. Het nieuwe renovatie-instrumentarium komt nu pas op gang met de renteloze leningen, met de inkomensgerelateerde steun en met de begeleiding die gestroomlijnd en versterkt wordt. Het is een goede zaak dat die drie pijlers versterkt worden. Maar de renteloze leningen zijn intussen niet meer renteloos. Er is al gesuggereerd om de rentes te gaan differentiëren. Zijn daar al verdere plannen of beleidsintenties rond gemaakt?

Febelfin vindt de lening van 60.000 euro te laag. Minister Zuhal Demir heeft verwachtingen naar de banken over wat ze zouden kunnen of moeten doen. Wat gebeurt er concreet naar de banken? Gaat deze regering nog contact nemen met de banken? Wordt er met de rentebonificatie of andere afspraken geprobeerd om aantrekkelijker producten in de markt te zetten om de financiering van renovaties te verzekeren?

De inkomensgerelateerde premies bereiken een bepaalde doelgroep. Andere premies vallen nog altijd buiten Mijn VerbouwPremie. Robrecht Bothuyne heeft al eerder gevraagd of het niet goed zou zijn om alle soorten verbouwpremies te integreren in Mijn VerbouwPremie. Minister Zuhal Demir zou dat bekijken. Zijn daar evoluties te verwachten zodat alle premies onder één inkomensgerelateerd systeem vallen?

Voor Mijn VerbouwLening zijn er al heel wat wachtlijsten. Die verschillen van regio tot regio, van Energiehuis tot Energiehuis. Heeft de minister er zicht op in welke mate de beoogde stroomlijning en versterking van de Energiehuizen die wachtlijsten kan wegwerken? Gaat men de capaciteit voldoende hoog krijgen om de vraag naar begeleiding en ondersteuning bij renovaties mogelijk te maken?

Het ging in deze commissie vaak over de renovatieverplichting. Het is een goede maatregel om bij eigendomsoverdracht de incentive te geven om te kijken naar een energetische renovatie. Alleen is er heel veel discussie over of men de verplichting niet suboptimaal invult door het label vrij laag te zetten. Men zou lock-ineffecten kunnen creëren of de renovatiekosten duurder maken. De arbeidsmarkt zou belast worden om genoeg mensen aan te leveren om de renovatie mogelijk te maken. Het zou beter zijn om in één stap dan in twee te werken. De redenering van minister Matthias Diependaele voor de renovatie van sociale woningen geldt ook voor de renovatie van alle private woningen. Moet de renovatieverplichting niet ambitieuzer en sneller?

Minister Zuhal Demir verwees naar de federale taxshift. Daar is al wat werk verricht door de accijnshervorming en de btw-verlaging plus een taxcut van minister Vincent Van Peteghem. Vlaanderen heeft ook al wat kosten uit de energiefactuur gehaald. De verschuiving van lasten kan misschien in samenwerking met de federale overheid worden gerealiseerd. Wat zijn de intenties van de Vlaamse Regering op dat punt? Wordt er overlegd met de Federale Regering?

Sinds 2022 is er een koppeling tussen het EPC en de huurprijs. De huurprijzen zijn voor een jaar bevroren als men niet overgaat tot renovatie tot een hoger label. Wordt deze maatregel geëvalueerd? Zijn eigenaars-verhuurders effectief aan het renoveren geslagen? Kan de minister een evaluatie geven? Wordt deze maatregel verlengd?

3.5. Philippe Muyters

Philippe Muyters is minder negatief dan Staf Aerts. Hij noemt de maatregelen en resultaten zelfs indrukwekkend. Beide ministers beseffen dat de uitdaging groot blijft.

Philippe Muyters legt het accent op de rentekorting. Hij begrijpt dat het moeilijk uit te leggen valt dat een zogenaamde 'renteloze lening' niet meer renteloos is – ook al blijft de korting op de marktrente aanzienlijk. De doelgroep die niet aan in aanmerking komt voor de Mijn VerbouwLening mag men niet uit het oog verliezen. Hij is het eens met minister Zuhal Demir dat de rente die de banken aanrekenen van fundamenteel belang is. Heeft de Vlaamse minister van Economie nog steeds overleg met Febelfin? De minister van Financiën kon daar in het verleden bij aansluiten. Als dat overleg met Febelfin en de grote banken nog plaatsvindt, dan is het misschien interessant om dat onderwerp weer eens op de tafel te leggen. De banken hebben daar een verantwoordelijkheid op te nemen. Op die manier kunnen ze een ondersteuning geven aan alle klimaat- en energieplannen.

Minister Zuhal Demir gaf aan dat er op de website van het VEKA 12,3 miljoen views waren. Dat is enorm. Veel mensen hebben de financiële middelen om te renoveren maar doen dat om een of andere reden niet. Iets oudere mensen, zeventigers, vinden dat niet meer interessant op hun leeftijd. Waarschijnlijk is het wel interessant want de waarde van het huis stijgt. Sensibilisering en informatie blijven van groot belang. Men moet dat meer differentiëren in functie van de doelgroep.

Bedrijfsmensen vertellen vaak dat ze liever bezig zijn met hun business dan met renovatie, terwijl daar nog veel te bereiken valt. De ontzorging van de niet-residentiële gebouwen moet voldoende aandacht krijgen.

Via Mijn VerbouwPremie en -Lening krijgen de verhuurders ondersteuning. Bedoelde minister Diependaele daarmee de huurprijsherzieningsmogelijkheid of iets anders? Er moet altijd een win-win zijn, voor de huurder en de verhuurder. De maatregel voor de huurprijsherziening is goed, maar is er nog iets anders voor de verhuurders?

3.6. Andries Gryffroy

Andries Gryffroy is zeer tevreden dat men spreekt over energie-efficiëntie en dat er zo veel hoorzittingen aan gewijd worden. In het verleden ging het enkel over hernieuwbare energie. Energie-efficiëntie komt voor hem altijd op de eerste plaats. Het kilowattuur dat men niet nodig heeft, is het goedkoopste en het properste.

Men moet een onderscheid maken tussen het kader op Vlaams niveau en wat de lokale overheden daarmee doen. Het is jammer dat de noodkoopfondsen zo weinig worden gebruikt. In Leuven is er een gigantisch probleem met het Energiehuis, maar wat kan Vlaanderen daaraan doen? Leuven moet dat zelf oplossen.

Het lid vindt het positief dat verhuurders proactief gaan renoveren. Daar was oorspronkelijk een tijdelijke maatregel voor, wordt die bestendigd? De mensen ervaren dat niet als een betuttelend vingertje maar als een positieve trigger.

Heel wat bevoegdheden zijn federaal. Febelfin heeft twee federale voorstellen op de tafel gelegd, over de termijn van consumentkredieten en de wederopname van hypothecaire kredieten. Andries Gryffroy wil die toch in het toekomstige voorstel van resolutie opnemen, zodat de Vlaamse ministers ze in een of ander overleg op de tafel kunnen leggen. Zaken die gaan over pure fiscaliteit, wat banken mogen en niet mogen doen, worden op federaal niveau beslist.

4. Antwoorden van de ministers

4.1. Minister Zuhal Demir

Minister *Zuhal Demir* beantwoordt de vraag van Allessia Claes. Er komt een actieplan voor capaciteit in de bouw. Dat wordt getrokken door minister van Werk Jo Brouns.

Aan Leo Pieters meldt de minister dat het tegen eind 2023 meer dan 200.000 woningen zullen zijn, niet allemaal direct naar label A, er zitten ook individuele maatregelen tussen. Om tot label A te komen zijn er gemiddeld drie à vier maatregelen per woning nodig.

De subsidies voor de zonneboilerpanelen zijn afgestemd op de grootte van het buffervat. In de vorige legislatuur was overdimensionering mogelijk om meer subsidies te krijgen, maar nu wordt dat correct gefinancierd.

Om in aanmerking te komen voor de Mijn VerbouwPremie voor een warmtepomp of voor een zonneboiler voor sanitair warm water, moet de installatie geplaatst of gevalideerd zijn door een installateur met een certificaat of moet men een attest van de aannemer aan de online premieaanvraag toevoegen. Het nummer van de installateur moet vermeld worden. Vroeger waren daar zeker 'cowboys' bij, nu verloopt dat professioneler.

De renovatiesnelheid van 3,3 procent die Staf Aerts aanhaalt, klopt. 1 procent gaat direct naar label A, maar veel renovaties verlopen stapsgewijs richting A. Het renovatieritme is inderdaad niet hoog genoeg, maar er is een versnelling gaande.

Voor het noodkoopfonds ligt het initiatief momenteel bij het OCMW. Veel gemeenten hebben er nog geen gebruik van gemaakt. OCMW's zijn ook overspoeld tijdens de energiecrisis, daar werd prioriteit aan gegeven. Om ervoor te zorgen dat de OCMW's niet één keer per jaar een dossier voor het noodkoopfonds kunnen indienen, kunnen ze vanaf 1 juli 2023 doorlopend een dossier indienen. Daarvoor wordt dit jaar 30 miljoen euro voorzien.

Vanaf 2024 zal de begeleiding van burgers sterk vereenvoudigd worden tot één slagkrachtig instrument. Mijn Verbouwbegeleiding kan worden aangevraagd bij de Energiehuizen. De Vlaamse Regering heeft afgesproken dat de minister bevoegd voor energie zorgt voor een slagkrachtige individuele begeleiding en dat minister Bart Somers met het lokaal energie- en klimaatplan de collectieve aanpak stimuleert. Het VEKP ondersteunt meerdere projecten om VME's en syndici te stimuleren om appartementsgebouwen te renoveren. Minister Zuhal Demir is het ermee eens dat er, zeker in de steden, nog een groot potentieel zit.

Robrecht Bothuyne sprak over de wachtlijsten in de Energiehuizen. De Energiehuizen zijn aan het opschalen met de bijkomende middelen die werden uitgetrokken. Sinds vorige maand worden er meer Mijn VerbouwLeningen verwerkt dan erbij komen. De komende maanden zal de achterstand worden weggewerkt. Voorts wordt de Mijn VerbouwLening verder ingekanteld in de Mijn VerbouwPremie en plant de minister nog kleine optimaliseringen die een versnelling moeten bewerkstelligen.

Momenteel is de ratio gas-elektriciteit nog drie, en die daalt verder door opeenvolgende beslissingen. De regering heeft honderden miljoenen uit de elektriciteitsfactuur gehaald. Minister Zuhal Demir geeft de voorkeur aan een taxcut boven een taxshift. Die inspanningen moeten worden voortgezet. Dat is de rode draad doorheen het beleid.

Zoals Philippe Muyters zegt, zijn sensibilisering en informatie zeer belangrijk. Daar zijn heel veel tools voor. Het lid heeft gelijk dat dat op maat van de doelgroep moet gebeuren; gezinnen met een laag inkomen, ouders, lokale besturen, maar zeker ook ondernemers – want zij zijn met andere zaken bezig dan renoveren. De regering zal zeer gericht sensibiliseren.

4.2. Minister Matthias Diependaele

Minister *Matthias Diependaele* bevestigt dat voor de bouwsector een actieplan wordt opgesteld. Tegenover Allessia Claes en Staf Aerts benadrukt hij dat men onderschat welke innovatie er aan de gang is binnen de bouwsector. Dat zal exponentieel gaan.

Twee weken geleden bezocht de minister een project in Diest. Daar worden volledig circulaire, heel duurzame woningen gebouwd binnen een kortere tijd, volgens de wens van de klant. Men start met een centraal blok vol technieken zoals water, zonnepanelen, verwarming. Daarrond wordt de woning gebouwd. Eerder bezocht hij al een soortgelijk project in Gent. Daar kon men in één week tijd zo'n woning tot label A optrekken. Die techniek staat nog in zijn kinderschoenen, maar als men zoiets kan realiseren, heeft men minder arbeidskrachten nodig. Dat gebeurt via 'off-site building', waardoor er ook veel minder hinder en transport is. Minister Matthias Diependaele is ervan overtuigd dat men met deze manier van bouwen het ritme wel zal aankunnen. Er is verwezen naar het EPC-label en de verstrakking ervan in de komende jaren. Dat is afgesproken met de bouwsector en zij zien dat haalbaar. Men heeft soms te weinig vertrouwen in de toekomst en de mogelijkheden van de sectoren. Dat is jammer, meent de minister.

Naar aanleiding van de tussenkomst van Leo Pieters bevestigt de minister dat de staat van de sociale woningen inderdaad niet overal fantastisch is. De inhaaloperatie is al een paar jaar bezig om de erfenis uit het verleden weg te werken. Ongeveer 45 procent van de financiering aan de huisvestingsmaatschappijen gaat naar renovatie. 13 procent van de sociale woningen beschikt over een A-label, in het hele Vlaamse Gewest is dat maar 6,7 procent. Ook het aantal sociale woningen met label B is dubbel zo hoog dan in de rest van Vlaanderen.

Men zoekt nog naar nieuwe innovatieve technieken. Een appartementsblok van twintig, vijftig of honderd sociale woningen moet vandaag volledig leeg zijn vooraleer men kan renoveren. Er moeten elders plaatsen worden vrijgemaakt voor die bewoners. Men bouwt momenteel woonunits in Hasselt en Gent. Er is een Renovatieplanner voor de woonmaatschappijen zodat ze een beter zicht hebben op de staat van het patrimonium en weten waarop ze moeten inzetten.

Rond klimaat is er sinds oktober 2022 het project ASTER, een indrukwekkend project waarbij op vijf jaar tijd 400.000 zonnepanelen worden geplaatste op 50.000 sociale woningen. De uitrol daarvan is bezig. Dat is een voordeel voor de huisvestingsmaatschappijen maar ook voor de huurder die zijn factuur ziet dalen.

Een verhuurder doet inspanningen om zijn woning te verbeteren, daar kan de huurder mee van profiteren door een lagere energiefactuur. De marktwaarde van de woning stijgt. De verhuurder kan dat doorrekenen. Mocht daar discussie over zijn, dan wendt men zich tot de vrederechter. De huurder kan een deel van zijn 'winst' op zijn factuur afstaan aan de verhuurder. Andries Gryffroy had daar ook een vraag over. De indexatieregeling die op 1 oktober 2022 werd ingevoerd, kreeg veel bijval van beleidsmakers. De regeling wordt wel aangevochten voor het Grondwettelijk Hof. Dat is momenteel geconcipieerd als eenmalige crisismaatregel. Op de private huurmarkt kampt men continu met een probleem. Men wil de woonkwaliteit en de energetische prestaties van de woning verbeteren, daar wil men de verhuurders toe aanzetten. Aan de andere kant wil men niet dat de eigenaars hun

woning niet meer aanbieden op de huurmarkt. Er is al een probleem van aanbod op de private huurmarkt. Hoe minder aanbod, hoe duurder wonen wordt. Men tracht hen zachtjes aan te moedigen om te investeren en hen te laten inzien dat hun woning stijgt in waarde. Dat is een moeilijk evenwicht.

Staf Aerts had nog vragen over de doelstellingen. Minister Matthias Diependaele heeft alle vertrouwen in de innovatie in de bouwsector. Dat zal het verbouwritme optrekken. Volgens Staf Aerts biedt de overheid nog te weinig aan voor heel veel mensen. De minister kan daar inkomen, daar wordt nu ook op ingezet. Men zal de mensen moeten aantonen dat renovatie in hun voordeel is. Als ze gebruikmaken van Mijn VerbouwPremie en -Lening komen ze op termijn beter uit. Minister Zuhal Demir heeft hard ingezet op die ontzorging. Mensen die moeite hebben om zelf dat rekensommetje te maken, kunnen daarvoor hulp vragen. De minister betreurt dat de federale overheid zoveel heeft ingezet op het lichter maken van de factuur in plaats van de mensen aan te moedigen om energiezuiniger te zijn.

Men zegt dat de renteloze lening niet meer renteloos is, maar die was van bij het begin niet renteloos. De rente stond gewoon laag. Het voordeel van 3 procent is nog altijd gigantisch. Men moet wel naar het OCMW of CAW stappen om het rekensommetje eens samen te maken.

De collectieve en wijkinitiatieven vallen onder minister Bart Somers. Waar nodig en mogelijk zal men bekijken hoe dat verloopt en eventueel bijsturen.

Philippe Muyters had het over de ondersteuning van de verhuurders. Zij kunnen vandaag ook gebruikmaken van Mijn VerbouwPremie. Als ze via het SVK verhuren, krijgen ze ook nog eens de hoogste premies. Bovendien hebben ze toegang gekregen tot Mijn VerbouwLening. De private huurmarkt in Vlaanderen is heel atypisch tegenover de rest van Europa. Daar zit dat dikwijls in handen van grote bedrijven, die vaak honderdduizenden woningen verhuren. Hier heeft 95 procent van de verhuurders één, twee of drie woningen. Ze hebben niet het grote kapitaal om massaal te renoveren, maar ze kunnen dus een beroep doen op Mijn VerbouwLening. Ze moeten wel tijdelijk aan een lagere huurprijs verhuren, omdat ze mee genieten van de renovatie.

5. Replieken en aanvullende antwoorden

5.1. Leo Pieters

Leo Pieters meent dat men moet bewaken dat de huurder de hogere huurprijs nog kan betalen. De energiefactuur wordt goedkoper wordt door de renovatie, maar eigenlijk zou men ervoor moeten zorgen dat de totale huurprijs, met inbegrip van de energiekosten, niet hoger is dan voor de renovatie.

Vlaanderen heeft tal van certificaten: asbest-, EPC-, en as-builtcertificaten. Dan volgt er nog een tweede EPC-certificaat, dat kan in de ontwerpfase al worden opgesteld, maar na het as-builtattest moet men weer een EPC laten opmaken. Of het as-builtattest zou hetzelfde moeten zijn, of het vernieuwde EPC-label moeten inhouden. Die vier attesten kosten samen gemakkelijk 1000 of 2000 euro.

De renteloze lening is een goede zaak; als men een lening krijgt. Maar er zijn veel mensen met onvoldoende terugbetalingscapaciteit. Als zij een huis kopen en daarbovenop ook nog een renovatie moeten betalen, loopt de rekening steeds hoger op en klopt ze op het einde niet meer. Leo Pieters wil die 60 procent van de laagste inkomens helemaal meenemen. Het kwam in de hoorzittingen aan bod: de huizen waar men de meeste invloed op kan hebben, die het meest efficiënt gerenoveerd kunnen worden, dat zijn die laagste labels, E en F. Soms moeten ze eerder

afgebroken worden, omdat ze niet vatbaar meer zijn voor renovatie. Men moet bekijken wat men kan doen om die mensen tegemoet te komen.

Bij het EPC wordt vooraf berekend wat de theoretische energiebesparing is. Maar achteraf wordt dat niet gemeten. Als men de winst in CO_2-uitstoot wil kennen, zal men dat ook in de lucht moeten meten. Hoe langer hoe meer worden normen opgelegd, maar achteraf nooit gemeten. Het werd al aangekaart dat renovaties vaak om comfortredenen gebeuren, waarbij de woning vaak ook groter wordt gemaakt. Het energieverbruik en de CO_2-uitstoot blijven dan dezelfde. Is het zinvol dat te financieren?

De bouwsector kan inderdaad innoveren, bijvoorbeeld via off-sitebuilding. Dat biedt ook perspectieven voor de sociale huisvestingssector, waar er nog een grote inhaalbeweging nodig is. Het zou een manier kunnen zijn om de onderbenutting van de middelen voor sociale huisvesting tegen te gaan, en de uitgeleefde sociale woningen zo snel mogelijk te vervangen.

5.2. Staf Aerts

Opschaling van de renovaties is nodig. *Staf Aerts* gelooft echter niet dat die opschaling er alleen zal komen door technologische vooruitgang. Hij gelooft in technologie, hij gelooft in zonnepanelen, windmolens en warmtepompen. De voorbeelden van minister Matthias Diependaele gaan over nieuwbouw *(opmerkingen van minister Matthias Diependaele).* Uit onderzoek blijkt dat 60 procent van de woningen vooral iets moet doen aan de gebouwschil. Dat is een gigantische uitdaging, dat kan men niet zomaar oplossen met alleen technologie.

Warmtepompen zijn een technologische vooruitgang. De SERV beschouwt het stimuleren van warmtepompen als de meest efficiënte maatregel om met beperkte mensen en middelen de grootste klimaatomslag te realiseren. De grootste reductie van CO_2-uitstoot is er de voorbije jaren ook gekomen door de overschakeling van stookolie naar gas. De switch van gas naar warmtepompen is de volgende grote stap.

De helft van de bevolking heeft voldoende middelen om te renoveren, de andere helft niet. Die mensen zijn niet gebaat met een sensibiliseringscampagne, want ze hebben onvoldoende financiële middelen. Door de stijging van de rentevoet van de Mijn VerbouwLening haken sommigen, waarvoor een renovatie nog net mogelijk zou zijn, af. In de parlementaire debatten werd die lening nochtans vaak een 'renteloze lening' genoemd. Minister Matthias Diependaele gaf aan dat hij de lening nooit renteloos wou maken, geldt dat ook voor de toekomst? Houdt de Vlaamse Regering vast aan het huidige systeem? Of wil ze ingrijpen om de lening effectief renteloos te maken?

Voor de collectieve renovaties werd verwezen naar minister Bart Somers, die de gemeenten daarin wil ondersteunen. Staf Aerts zal de minister daar zeker nog over ondervragen.

Er waren ook voorstellen over de collectieve renovatie van sociale woningen. Ziet minister Matthias Diependaele mogelijkheden om dat extra te ondersteunen? Kan hij de masterplannen mee financieren, zoals de VVH tijdens de vorige hoorzitting voorstelde?

Slechts een beperkt aantal gemeenten tekenden in op het noodkoopfonds. Men zou dat systeem volgens het lid op een andere manier moeten vormgeven, zodat men niet afhangt van de goodwill van de gemeente. Ofwel moet een systeem worden opgezet waarbij men niet afhangt van de beslissing van de gemeente. Ofwel

moeten de 270 niet-deelnemende gemeenten worden overtuigd om mee in te stappen. Welke stappen worden daarvoor gezet?

5.3. Minister Zuhal Demir

Minister *Zuhal Demir* legt aan Leo Pieters uit dat men op individueel niveau naar een berekend EPC kijkt. Het klopt dat in bepaalde gevallen de uitstoot en het energieverbruik minder dalen dan verwacht. Dat wordt het reboundeffect genoemd: mensen die goed geïsoleerd hebben, gaan iets meer of meer ruimtes verwarmen. Ze wonen iets groter of comfortabeler. Men kan hen dat niet kwalijk nemen, sensibiliseren en informeren blijft de boodschap. Men monitort op geaggregeerd niveau de daling van de CO_2-uitstoot en van het energieverbruik. In de gebouwensector ziet men een evolutie van min 20 procent van de broeikasgassen.

In de presentatie leest men dat 60 procent van de middelen naar de laagste inkomens gaan en 20 procent naar de middeninkomens. Vanaf 1 juli 2023 zullen OCMW's permanent kunnen intekenen op het noodkoopfonds, in plaats van één keer per jaar via een call. De minister verwacht de komende jaren dan ook veel meer projecten, daar is 30 miljoen euro voor voorzien. Het kabinet heeft daar veel tijd en energie in gestoken. De bevoegde schepenen van alle centrumsteden werden gecontacteerd, en kennen de nieuwe regeling. De VVSG zal dat ook nog meer bekendmaken.

5.4. Minister Matthias Diependaele

Minister *Matthias Diependaele* legt aan Leo Pieters uit dat de verhoging van de huurprijs na renovatie in verhouding moet staan tot de daling van de energiefactuur. Als het daarover tot een conflict komt, zal de vrederechter dat in rekening brengen, maar het is uiteraard niet aan de minister of de administratie om instructies te geven aan de vrederechter.

De Mijn VerbouwLening kan op 25 jaar worden terugbetaald. Dat is veel langer dan een energielening bij een bank. Men heeft dat gedaan om de maandelijkse afbetaling zo laag mogelijk te houden, zo is het voor iedereen toegankelijk in relatie tot de daling van de energiefactuur.

Er is 10 miljoen euro uitgetrokken voor innovatieve renovatieprojecten in de sociale huisvesting. Bedoeling is om bouwondernemingen grootschalige, innovatieve technieken te laten uittesten in de sociale huursector, waarna ze verder kunnen worden ontwikkeld en uitgerold in de reguliere woningbouw. Die projecten zullen in oktober 2023 worden geselecteerd.

Groen gelooft niet in technologische vooruitgang in de bouwsector, de minister noemt dat twijfelachtig *(opmerkingen van Staf Aerts)*. Het gaat niet alleen over nieuwbouw. Renotec heeft anderhalf à twee jaar geleden een sociale woning in één week tijd volledig gerenoveerd met een nieuwe gebouwschil, nieuwe technieken, tot en met nieuwe tegels in de badkamer. Het gezin werd die week in een vakantiepark ondergebracht. Die verbouwingen lopen dus en zijn redelijk opzienbarend. De minister heeft vertrouwen in die mogelijkheden. ASTER is een ander mooi voorbeeld van technologische innovatie.

De renteloze lening blijft een lening met 3 procent voordeel. Dat is interessant. Voor de oppositie is het werken met beperkte budgetten minder een bezorgdheid. Voor de meerderheid is dat wel zo, omdat men probeert om binnen de budgetten te werken. Men moet een keuze maken: ofwel geeft men een groter voordeel aan een kleinere groep mensen, ofwel geeft men een kleiner voordeel maar helpt men meer mensen. Door de gedifferentieerde, inkomensafhankelijke tarieven kiest de Vlaamse Regering voor een tussenvorm. 3 procent is een gigantisch voordeel, maar

tegelijk kan men meer mensen helpen. Deze legislatuur is er volgens de minister geen ruimte om dat voordeel van 3 procent nog te vergroten.

Er was een vraag over de huidige renovaties in de sociale huisvestingssector. De VVH zou die willen versnellen. Men zoekt voortdurend naar innovatieve projecten, men bekijkt hoe men efficiënter kan werken, hoe men de wachtlijsten kan wegwerken én renovaties versnellen. De minister heeft heel de sector hervormd, van 142 naar 42 huisvestingsmaatschappijen, net om de capaciteit te verhogen en efficiënter te gaan werken, om de bouwcapaciteit en het professionalisme te vergroten. Vanaf 1 juli 2023 moet die hervorming rond zijn. Het ziet ernaar uit dat dat zal lukken. De komende jaren moet men bekijken of dat geholpen heeft. Die professionalisering van de sociale huursector is de volgens de minister de grootste stap vooruit in de honderdjarige geschiedenis van de sector. Minister Matthias Diependaele heeft er goede hoop op dat die herstructurering zal slagen, en dankt de sector voor zijn medewerking aan deze belangrijke operatie.

5.5. Leo Pieters

Leo Pieters wijst erop dat wie maar net een woning kon kopen, geen extra krediet kan krijgen voor renovaties. De Mijn VerbouwLening bedraagt maximaal 60.000 euro, op 25 jaar terug te betalen. In veel gevallen volstaat dat bedrag niet om een grondige renovatie uit te voeren. Over 25 jaar – het is dan bijna 2050 – zullen die mensen wellicht opnieuw moeten renoveren. De renteloze lening is niet hét middel. Bovendien krijgen heel veel mensen geen lening toegezegd.

5.6. Staf Aerts

Staf Aerts reageert op de uitspraak van minister Matthias Diependaele dat Groen niet zou geloven in technologische vooruitgang. Het lid doet dat net wel. Maar geen van alle wetenschappers, onderzoekers en administraties die in deze commissie aan het woord kwamen, meent dat men de renovatiedoelstelling volgens de huidige manier van werken zal halen. Hebben die het dan allemaal verkeerd voor? Staf Aerts wou vooral zeggen dat men niet al zijn eieren mag leggen in het mandje van de technologische vooruitgang. Er is meer nodig. Als het huidige systeem zo fantastisch is, zouden er volgend jaar allemaal prima gerenoveerde sociale woningen moeten zijn. Het enige probleem is dat men een reservewoning nodig heeft voor die mensen. Men zal nog grote stappen moeten zetten. Men zal moeten kiezen wie de middelen krijgt. Mensen die het niet kunnen betalen, moeten vooral de middelen krijgen, veel minder de grote vermogens, die sowieso een warmtepomp kunnen betalen. Groen kiest inderdaad voor de mensen die uit de boot vallen, dat is een verschil in partijvisie.

Andries GRYFFROY,
voorzitter

Bruno TOBBACK
Staf AERTS
Allessia CLAES,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

ASTER	Access to Sustainability for Tenants through Energy Effective Retrofit
BBC	beleids- en beheerscyclus
capex	capital expenditure of capital expense
CAW	centrum algemeen welzijnswerk
COP	coefficient of performance
EPB	energieprestatie en binnenklimaat
EPBD	Energy Performance of Buildings Directive
EPC	energieprestatiecertificaat
ESCO	energy service company
ETS	emissions trading system
EVA	extern verzelfstandigd agentschap
Febelfin	Belgische Federatie van de Financiële Sector - Fédération belge du Secteur Financier - Belgian Financial sector Federation
IER	ingrijpende energetische renovatie
LEKP	Lokaal Energie- en Klimaatpact
MEPS	minimum energy performance standards
NAV	Netwerk Architecten Vlaanderen
OVED	Overlegplatform voor Energie Deskundigen
ppm	parts per million
pv	photovoltaic
RUP	ruimtelijk uitvoeringsplan
SERV	Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
UGent	Universiteit Gent
VEB	Vlaams Energiebedrijf
VEKA	Vlaams Energie- en Klimaatagentschap
VEKP	Vlaams Energie- en Klimaatplan
VHP	Vlaams Huurdersplatform
VITO	Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek
VIVAS	Vereniging Inwoners van Sociale Woningen
VME	vereniging van mede-eigenaars
vte	voltijdsequivalent/voltijdequivalent
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten