



De viceminister-president en Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie  
De viceminister-president en Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding  
De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

#### MEDEDELING AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Opvolging stand van zaken en verder plan van aanpak voor de uitwerking van het Renovatiepact

Deze nota geeft een stand van zaken van de uitwerking en de implementatie van het Renovatiepact en beschrijft het verder verloop van het proces voor de verdere concretisering van de langetermijnstrategie voor de diepgaande renovatie van het Vlaamse woningenbestand.

#### 1. RETRO-ACTE

In uitvoering van de Europese richtlijn inzake energie-efficiëntie heeft de Vlaamse Regering op 28 maart 2014 een eerste aanzet voor een langetermijnvisie voor de grondige renovatie van het bestaande gebouwenpark goedgekeurd en aan de Europese Commissie bezorgd.

De uitdagingen om tot een gebouwenbestand te komen met veel betere energieprestaties, zijn groot. De overheid kan deze transformatie faciliteren en ondersteunen, maar ook andere belanghebbenden, zoals de bouwsector, zullen hier mee hun schouders moeten onderzetten. We moeten er samen naar streven via een wervend Renovatiepact een mobilisatie op gang te brengen waardoor investeren in een verbeterde energieprestatie van ons woningenbestand als een vanzelfsprekendheid wordt beschouwd. Dit vereist een gepast ondersteuningskader maar vooral ook een breed gedragen positieve boodschap over het maatschappelijk belang van deze transformatie voor ons woningenbestand als noodzakelijk onderdeel in de transitie naar een koolstofarme economie.

Eind 2014 is een project opgestart om na te gaan of de stakeholders bereid kunnen worden gevonden mee vorm te geven aan een Renovatiepact. 32 organisaties hebben zich tijdens een startmoment op 16 december 2014 geëngageerd om op een actieve en constructieve manier mee te werken aan de uitwerking van een Renovatiepact. Twee organisaties sloten achteraf aan. In het eerste semester van 2015 hebben zij onder coördinatie van het VEA in zes werkgroepen intensief overlegd over een strategisch beleidskader voor een Renovatiepact en de selectie van een aantal hefboomacties die duidelijke impact zullen hebben op de basisdoelstelling van het Renovatiepact, met name de renovatiegraad van het Vlaamse woningbestand substantieel verhogen. Op 17 juli 2015 heeft de Vlaamse Regering in de conceptnota Renovatiepact de bouwstenen en werven voor het Renovatiepact vastgelegd. Het VEA kreeg de opdracht om de in hoofdlijnen beschreven hefboomacties verder te concretiseren. Voor de verschillende zogenaamde werven werden eind 2015 breed samengestelde werkgroepen opgestart. De stuurgroep, samengesteld uit externen die de bouwsector, het woonbeleid en het middenveld vertegenwoordigen,

valideerde in mei 2016 de stand van zaken van de werkgroepen en gaf aanbevelingen voor een vervolgtraject.

Op 8 december 2017 valideerde de Vlaamse Regering via kennisname de stand van zaken van het Renovatiepact en een voorgesteld traject voor de verdere uitwerking ervan (VR 2017 0812 DOC.1261/1BIS).

## 2. STAND VAN ZAKEN VAN HET RENOVATIEPACT 2018

Het doel dat met het Renovatiepact wordt beoogd, is het gezamenlijk uitwerken en gezamenlijk uitvoeren van een coherent actieplan dat leidt tot een sterke verhoging van de renovatiegraad van ons Vlaams woningpatrimonium en de energieprestatie ervan optimaliseert in lijn met de Europese beleidsdoelstellingen op het vlak van energie en klimaat.

In wat volgt wordt voor de werven die in 2015 werden opgestart, een beknopte stand van zaken eind 2018 gegeven.

WERF 1: Langetermijndoelstelling verder concreet uitwerken en een opvolgingsindicator voor de evolutie van de vernieuwingsgraad vastleggen.

### Deeltaak 1: simulaties en analyses + deeltaak 2: bepaling van het niveau van een gebouwschileis

Voor de energieprestatie van de bestaande woningen is een langetermijndoelstelling voor 2050 vastgelegd, die bestaat uit twee equivalente sporen: een maatregelenpakket en een daarmee overeenstemmende energieprestatie-indicator, uitgedrukt in een EPC-score per woningtypologie. Deze doelstelling verzoent het bereiken van de ambitieuze klimaatengagements met de kostenoptimale renovatie van het woningenpark.

De gebouwschilindicator (S-peil) zal op het EPC+ indicatief worden vermeld. Er werd voor bestaande woningen geen eis voor vastgesteld.

De op het bereiken van deze langetermijndoelstelling gerichte strategie voor de renovatie van het Vlaamse woningenpark werd opgenomen in het vierde Vlaamse actieplan energie-efficiëntie dat op 31 maart 2017 ter mededeling aan de Vlaamse Regering is voorgelegd en in april 2017 in navolging van de Europese Richtlijn energie-efficiëntie werd ingediend bij de Europese Commissie. Deze langetermijndoelstelling is ook opgenomen in het ontwerp van Vlaams Energieplan 2021-2030 dat op 20 juli 2018 principieel werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Deze langetermijndoelstelling is ook compatibel met de doelstellingen voor het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Met het Vlaams Klimaat- en Energiepact van 1 december 2016 onderschreef de Vlaamse Regering de tekst van het wereldwijde Klimaatakkoord van Parijs. In deze context steunt de Vlaamse Regering de Europese langetermijndoelstelling om de uitstoot van de broeikasgassen tegen 2050 te verminderen met 80 tot 95% in vergelijking met 1990. De langetermijnstrategie van het Renovatiepact geeft voor het bestaande woningenpark invulling aan de doelstellingen van het ontwerp van Vlaams Klimaatbeleidsplan 2021-2030 zoals dat op 20 juli 2018 principieel werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De Vlaamse Regering opteert voor de realisatie van de langetermijndoelstelling voor de renovatie van het bestaande woningenpark voor een tweesparenbeleid, waardoor de Vlaming de keuze krijgt tussen een gesegmenteerde aanpak (maatregelenpakket) en een totaalaanpak (energieprestatie-indicator).

Voor de energieprestatie-indicator wordt gestreefd naar een energieniveau equivalent met een energiescore (EPC-kengetal) van 100 kWh/m<sup>2</sup> of E60 (ingrijpende energetische renovatie en nieuwbouw). De energieprestatie-indicator met een energiescore van 100kWh/m<sup>2</sup> zal gedifferentieerd worden per bouwtype (appartement, gesloten, halfopen of open bebouwing). Het VITO voerde op vraag van het

Vlaams Energieagentschap hiervoor een onderzoek naar de impact van het voorgestelde maatregelenpakket per gebouwtype op het EPC kengetal. Op basis van deze studie zal het VEA tegen 1 september 2019 een voorstel uitwerken om de energieprestatie-indicator in het kader van de totaalaanpak van de langetermijndoelstelling te differentiëren op gebouwtype.

Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering een ontwerp van energieplan 2021-2030 goed waarin werd opgenomen dat vanaf 2021 bij notariële overdracht in volle eigendom van een residentiële woning of van een kantoorgebouw uiterlijk na vijf jaar drie van onderstaande zes maatregelen aanwezig moeten zijn:

- ✓ Dakisolatie ( $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ )
- ✓ Muurisolatie ( $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ )
- ✓ Vensters (profielen en beglazing) ( $U_{max} = 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$  en  $U_{glas} = 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ )
- ✓ Vloerisolatie ( $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ )
- ✓ Condensatieketel niet ouder dan 15 jaar of warmtepomp
- ✓ Hernieuwbare energieboiler: warmtepompboiler of zonneboiler

In de verdere uitwerking van deze maatregel zal prioritair uitvoering worden gegeven aan twee gebouwschilmaatregelen zodat men bvb geen overgedimensioneerde ketel moet plaatsen. De lijst van in aanmerking komende maatregelen zal op regelmatige basis geëvalueerd worden zodat voldoende kansen gegeven worden aan nieuwe technologieën. De handhaving van deze maatregel zal gebeuren via de woningpas. Het Vlaams Energieagentschap zal een beleidsvoorstel doen zodat deze maatregel op 1/1/2021 in werking kan treden.

### Deeltaak 3 verduidelijken wat men verstaat onder woonkwaliteit

Er is op initiatief van Wonen-Vlaanderen een informatieve vragenlijst in de vorm van een uitgebreide brochure uitgewerkt om een eerste vrijblijvende inschatting te maken van de huidige woonkwaliteit van een woning. Op basis daarvan werd een blauwdruk voor de ontwikkeling van een webtool voor de inschatting van de woonkwaliteit opgeleverd. Een vervolgpdracht om de webtool woonkwaliteit te integreren in de woningpas is lopende.

### Deeltaak 4: eenduidige opvolgingsindicator

De werkgroep was van mening dat op termijn de vernieuwingsgraad moet worden opgevolgd via de woningpas. In afwachting van een volwaardige woningpas, die ook voor een voldoende representatief staal een beeld geeft van de huidige energieprestatie, zal worden gewerkt via opvolging van een aantal deelindicatoren. De werkgroep inventariseerde de verschillende databronnen die gebruikt kunnen worden voor het opmaken van dergelijke deelindicatoren. Een nul- en een één-meting werden uitgevoerd in 2017 en 2018. De indicator wijst op een overwegend negatieve evolutie. Voor de isolatiegraad (daken, muren, vloeren, ramen) wordt sinds 2014 een significante daling vastgesteld. Het aantal renovatievergunningen daalde van 16.549 in 2015 tot 12.838 in 2017 (-22%).

WERF 2: Concept van woningpas verder concreet uitwerken.

De woningpas is opgevat als een uniek integraal digitaal dossier van iedere woning, raadpleegbaar door de woningeigenaar (lightversie) en de door hem gemachtigden (medium-versie). Het is een instrument om de gebruiker inzicht te bieden in alle relevante gebouwaspecten van zijn woning waaronder energetische aspecten (isolatie & installatie), de bodem, de vergunde werken, de woonkwaliteit en de evolutie naar de langetermijndoelstelling. De woningpas is een digitale kluis en een gepersonaliseerde leidraad voor alle voorbije en toekomstige werken. De woningpas geeft toegang tot data en attesten waarover de overheid beschikt. Door deze informatie centraal te ontsluiten, hoeft de eigenaar geen informatie dubbel naar de overheid te sturen.

Voor de concrete realisatie van de woningpas werd op 13 december 2016 een samenwerkingsovereenkomst ondertekend tussen de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM), Departement Omgeving, Wonen-Vlaanderen (WV) en het Vlaams Energieagentschap (VEA). Daarnaast is het Agentschap Informatie Vlaanderen (AIV) betrokken in het kader van het gebouwregister, het content-beheer en de link naar mijn Burgerprofiel. Er wordt onderzocht of via de distributienetbeheerders een integratie met reële energieverbruiken (Elyse-tool) ook mogelijk is.

De ontwikkeling van de woningpas gebeurt in fases: een eerste lightversie werd reeds gelanceerd in 2018, een woningpas-medium wordt verwacht in 2019 en een woningpas-high is voorzien in 2020-2021.

De eerste light-versie van de woningpas werd gelanceerd op 3 december 2018. De woningpas is hierbij opgezet als een digitaal platform waar de burger toegang krijgt tot data die we ophalen uit verschillende overheidsbronnen van de betrokken instanties uit het partnerschap. Hiervoor werd in juli 2017 een machtiging verkregen van de Vlaamse Toezichtscommissie. De gebouweenheidsID van het gebouwregister wordt hierbij als unieke sleutel voor ontsluiting van informatie gebruikt.

Naast dit light-traject werd de ontwikkeling van nieuwe functionaliteiten (medium-versie) voor de woningpas vanaf juli 2018 opgestart. Voor deze medium-versie werd bovendien een kaderdecreet voor een gebouwenpas goedgekeurd in het Vlaams Parlement.

Voor de aankondiging van de lancering van de light-versie van de woningpas werd een animatiefilmpje gerealiseerd dat het concept van de woningpas aan de burger duidelijk maakt.

WERF 3: Uitwerken renovatieadvies

[Deeltaak 1: algemeen renovatieadvies voor \(nieuwe\) woningeigenaar](#)

#### **EPC+**

Het EPC+ wordt verplicht opgemaakt bij verkoop of verhuur en is een opwaardering van het huidige EPC. De invoering van het EPC+ (ter vervanging van het huidige EPC) is gepland op 1 januari 2019.

Vanaf begin 2017 heeft het VEA voor het EPC+ aan volgende inhoudelijke aspecten gewerkt:

- Rekenmethodiek EPC+: (i) verfijnen en verbeteren van huidige methodiek EPC en (ii) aanpassingen en toevoegingen zodat energetische renovaties optimaal kunnen gevaloriseerd worden;
- Uitwerken van aftoetsing wooneenheid aan de langetermijndoelstelling voor 2050;
- Uitwerken van een automatisch gegenereerd maatregelenpakket op maat dat nodig is om de woning te renoveren conform de langetermijndoelstelling voor 2050;
- Uitwerken van de op het EPC+ te tonen investeringskosten;
- Uitwerken van de nodige frontoffice-aanpassingen voor de 4 voorgaande aspecten.

Op het EPC+ wordt een label toegevoegd, gaande van F tot A+. Het label A komt overeen met een EPC-kengetal tussen 100 en 0.. Het idee van een label is al goed ingeburgerd voor tal van elektrische toestellen en is duidelijk communiceerbaar en begrijpbaar. Het EPC+ geeft ook beknopt advies over welke elementen moeten worden aangepakt opdat de woning of het appartement kan voldoen aan de doelstelling 2050. Bij een eengezinswoning wordt een ruwe inschatting gegeven van de kosten die daarvoor nodig zijn. Ook zal er beknopte technische informatie terug te vinden zijn in het EPC+, maar wordt er vooral telkens aangeraden om een bouwprofessional te contacteren. Het EPC+ biedt, ook

buiten de context van verkoop of verhuur, opportuniteiten voor burgers die niet per sé wensen te verkopen of verhuren, maar die wel hun label wensen te kennen en willen weten welke energetische renovatiewerken nodig zijn om een A-label te halen. Ook voor wie al een renovatie achter de rug heeft, kan het interessant zijn om nadien te weten welk label de gerenoveerde woning behaald heeft.

De softwareontwikkeling is in juni 2018 opgeleverd en in een leeromgeving geplaatst. In juni zijn de train de trainer sessies voor de opleidingsinstellingen doorgaan en vanaf september zijn de opleidingen voor de energiedeskundigen gestart.

Een communicatieplan is ontwikkeld voor de lancering van EPC+ op 1 januari 2019, ingebed in de doelstellingen van het Renovatiepact. De doelstellingen van de communicatie zijn:

- het aanzetten tot renovatie door:
  - het label van de woning kenbaar te maken en in de markt te zetten;
  - het EPC+ te promoten als interessante eerste stap om te starten aan een woningrenovatie: “je krijgt én je label én beknopt advies”.
- stakeholders tegen eind 2018 op de hoogte stellen van de vernieuwingen en functionaliteiten van het EPC+ en in 2019 een draagvlak voor het EPC+ creëren en zodat zij mee de eigenlijke renovatie van het bestaande gebouwenpark op langere termijn stimuleren.

Sinds februari 2018 is communicatiemateriaal beschikbaar voor de stakeholders, waaronder een kort animatiefilmpje, het prototype en persteksten (zie <https://www.energiesparen.be/communicatie-het-nieuwe-epc-vanaf-2019>).

Om het bewustzijn rond het label en de kennis rond de energiestaat van het woningenpark te vergroten, zal in 2019 een webapplicatie worden ontwikkeld waar de burger zijn woning kan benchmarken met het Vlaamse woningenpark.

### **Renovatieadvies**

Het initiële concept van het renovatieadvies, zoals voorzien in de nota van juni 2016 ([www.energiesparen.be/renovatiepact/tweedefase/werf3](http://www.energiesparen.be/renovatiepact/tweedefase/werf3)) was gebaseerd op een gedetailleerd renovatieplan voor (nieuwe) woningeigenaars, op maat opgesteld door een renovatieadviseur. Sinds juni 2017 is dit concept bijgestuurd omwille van verschillende redenen, waarvan de hoge kostprijs voor de eigenaar de voornaamste is. Die zou leiden tot een te beperkt doelpubliek. Een mogelijke nieuwe piste is om de eigenaar toe te laten om het advies uit EPC+ zelf kosteloos verder te personaliseren en verder uit te diepen. Hiervoor zou dan een gebruiksvriendelijke tool op maat van de woningeigenaar ontwikkeld kunnen worden, die bijvoorbeeld via de woningpas kan worden aangeboden. Belangrijk is dat deze tool tegemoet komt aan wat de gebruiker mist in het EPC+ en in de informatie die hij op de woningpas vindt. UX-trajecten zijn in dat kader zeer nuttig, maar komen in deze fase nog te vroeg: er zijn nog geen gebruikers die momenteel reeds én het EPC+ én de woningpas kennen, aangezien beiden nog niet gelanceerd zijn. Daarom is de keuze gemaakt om de ontwikkeling van deze tool uit te stellen totdat representatieve gebruikerstesten mogelijk zijn. Binnen het Europese LIFE-project BE-REEL! zijn gebruikerstesten gepland op de woningpas onder meer specifiek op het evalueren van het advies dat er wordt aangeboden (= EPC+). Deze vinden naar verwachting plaats in het voorjaar van 2019.

In tussentijd zal het EPC+ worden gepromoot als een interessant vertrekpunt voor advies (zie boven, communicatieplan EPC+). Ook wordt de woningpas maximaal ingezet om de burger aan te zetten tot renoveren door bewustwording ('call to action') en door het verkleinen van drempels voor premies en voor de zoektocht naar bouwprofessionals. Het designtraject hiervoor is momenteel in ontwikkeling in samenwerking met Knight Moves.

### **EPC+ voor de gemeenschappelijke delen van een gebouw**

Een EPC+ is in eerste instantie enkel beschikbaar voor individuele wooneenheden, zijnde woningen en appartementen. De informatie over de energiestaat van een appartementsgebouw als geheel zit momenteel 'versnipperd' over de EPC's van de verschillende individuele appartementen en mist daardoor overtuigingskracht. Daarom wordt momenteel een EPC+ ontwikkeld voor de

gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw (EPC-GD), zoals de daken, gevels, stookinstallatie etc. In het EPC-GD zullen aanbevelingen verschijnen voor het gebouw als geheel, maar geen investeringskosten. Aangezien het EPC-GD als een centraal document met gebundeld advies beschikbaar is, kan de vereniging van mede-eigenaars en syndici doelgericht bereikt worden en aangezet worden tot renovatie. De informatie over het gebouw zal ook opgenomen worden in het EPC van een individueel appartement, zodat een potentiële koper van een appartement voldoende ingelicht is over de energetische staat van het gebouw waarvan hij mede-eigenaar zou worden.

In maart 2018 is het certificaat van het EPC-GD ontworpen binnen een service-designtraject in samenwerking met Knight Moves. Gebruikerstesten met zowel burgers als syndici en gebouwbeheerders hebben geleid tot een duidelijk begrijpbaar en doelgericht certificaat. De technische implementatie zit momenteel in analysefase; de software-ontwikkeling startte in de zomer van 2018. Vanaf het voorjaar van 2019 zal het in principe mogelijk zijn om proefcertificaten aan te maken in de leeromgeving. Volgens de huidige planning is vanaf 1 januari 2020 de officiële indiening van een EPC-GD mogelijk.

### **EPC+ voor erfgoed**

Het EPC+ is onvoldoende geschikt om voor beschermd erfgoed ingezet te worden. De parameters die in de EPC+ gehanteerd worden, als ook de aanbevelingen zijn te beperkt en te generiek voor beschermd erfgoed (als ook niet-beschermde woningen met erfgoedwaarden). Voor het beschermde erfgoed willen bekijken of een meer op maat van de karakteristieken en specificiteiten van het erfgoed energieprestatiecertificaat kan ontwikkeld worden.

Het ontwikkelen van een EPC+ voor erfgoed past in de beleidsdoelstelling om erfgoed zijn steentje te laten bijdragen aan het behalen van de klimaatdoelstellingen. Eén van de maatregelen hiervoor is het verbeteren van de energieprestaties van het beschermde erfgoed door energiebesparende maatregelen die te verzoenen zijn met de erfgoedwaarden te stimuleren. Het EPC+ voor erfgoed kan de eigenaars hierbij helpen. In 2019 zal hiernaar onderzoek worden gevoerd.

### **Deeltaak 2: renovatie of vernieuwbouw**

In deze deeltaak is onderzocht of een afwegingskader voor renovatie of vernieuwbouw geïntegreerd kan worden in het EPC+ en het renovatieadvies. Voor het EPC+ is een afweging niet mogelijk, voornamelijk omdat dit te sterk afhangt van de wensen van de toekomstige, ongekende koper. Voor het renovatieadvies werd het afwegingskader van het project Renofase voorgesteld. Testcases van het renovatieadvies wezen uit dat het verplicht overlopen van dit afwegingskader als een overlast ervaren werd door zowel de eigenaar als de adviseur. De reden hiervoor was dat het afwegingskader voor de testcases niet relevant was omwille van de goede staat van de testwoningen. Omdat het afwegingskader wel zijn nut kan hebben voor woningen in mindere staat is voorgesteld om bij woningen met een slecht label (bv. E-G) op het EPC+ te sensibiliseren en vrijblijvend door te verwijzen naar het afwegingskader van Renofase. Meer en meer stakeholders werpen zich op als expliciete voorstanders van de uitwerking van een beleid dat vernieuwbouw als optie naar voor schuift en faciliteert.

### **Deeltaak 3: competentieprofiel van deskundigen**

Oorspronkelijk was voorzien dat het beleidsdomein Onderwijs de competentieprofielen energiedeskundige EPC+ en expert-renovatieadvies zou uitwerken via de procedure van een beroepskwalificatiedossier. Het beroepscompetentieprofiel EPC+ moest het bestaande beroepscompetentieprofiel EPC vervangen.

Om de kostprijs van het EPC niet te verhogen, worden de bijkomende invoergegevens in het kader van EPC+ beperkt gehouden. De beperkte bijkomende gegevens die de energiedeskundige moet verwerken, zijn niet van die aard dat een aanpassing van het competentieprofiel nodig is.

Voor de bespreking van zijn renovatieadvies wordt de eigenaar doorverwezen naar bestaande



instanties/profielen (bijvoorbeeld architecten, energiedeskundigen, verslaggevers, steunpunten duurzaam bouwen en wonen ...). Een nieuw competentieprofiel is daardoor niet meer aan de orde.

#### WERF 4: Kennisplatform goede actievoorbeelden

Er is een systematiek uitgewerkt om goede actievoorbeelden te identificeren en op een webpagina te publiceren). [www.kennisplatform-renovatie.be/goede-praktijken/](http://www.kennisplatform-renovatie.be/goede-praktijken/).

In april 2017 werd onder coördinatie van het VEA in het kader van het EULIFE-subsidieprogramma voor klimaatactie het projectvoorstel BE-REEL! ("Belgium Renovates for Energy-efficient Living") voor een tweede keer ingediend. Een partnerschap bestaande uit onder meer het Waalse en het Vlaamse Gewest, verschillende steden en het WTCB wil met dit project de goedgekeurde gewestelijke renovatiestrategieën versneld implementeren door het opzetten van ambitieuze demonstratieprojecten en de uitbouw van een kennisplatform met een trainingsluik voor aannemers en architecten. In juli 2017 keurde Europa een subsidie van 8 miljoen euro (of 60% EU-cofinanciering van de totale projectkost) goed voor de uitvoering van dit project in de periode 2018-2024. Het bestaande kennisplatform zal verder worden uitgebreid en het gebruik ervan zal worden gestimuleerd onder meer via meerdere lerende netwerken die de komende periode worden opgezet met het oog op een groeiend bereik van burgers, bouwactoren, middenveld en lokale besturen.

#### WERF 5: Financiële ondersteuningsmaatregelen

##### Deeltaak 1: onderzoek woningfiscaliteit

Fiscaliteit kan een sturende en stimulerende rol spelen en de mensen aanmoedigen om te kiezen voor diepgaande renovaties. Tot op heden is woonfiscaliteit vooral gericht op het verwerven van een woning en niet op het renoveren van een woning in eigendom.

Intussen werden al enkele wijzigingen aan de woningfiscaliteit doorgevoerd, met name:

- een verlaging van de schenkingsrechten sinds 1 juli 2015 indien binnen de 5 jaar energetische renovatiewerken worden uitgevoerd;
- een korting op de onroerende voorheffing sinds 1 oktober 2016 voor ingrijpende energetische renovaties die het E-peil 90 (50% korting) of E60 (100% korting) behalen. In juli 2018 besliste de Vlaamse Regering in het ontwerp energieplan 2021-2030 dat de 50% korting vanaf 2020 verdwijnt. De 100% korting voor E-peil 60 blijft;
- een verlaging van de registratierechten sinds 1 juli 2018 bij aankoop van de enige gezinswoning die binnen de 5 jaar na aankoop ingrijpend energetisch wordt gerenoveerd (6% in plaats van 7%).

Vanuit het beleidsdomein financiën en begroting is er een initiatief om de fiscale instrumenten een meer sturend karakter te geven richting bepaalde beleidsdoelstellingen.

In het kader van herdenken van fiscale instrumenten werd recent het RETAX onderzoek gestart (Rethinking Real Estate Taxation, 1/1/2018 - 31/12/2021), waaraan ook het VEA meewerkt. Het onderzoek wordt opgevolgd door een stuurgroep bestaande uit overheidsorganisaties, middenveldorganisaties en wetenschappelijke experts. Ze zullen zich focussen op de onroerende voorheffing (dan vooral het kadastraal inkomen als aanslagbasis) en de woonbonus. Op deze manier tracht men het onderzoekswerk te toetsen aan de verzuchtingen van de verschillende organisaties en daarnaast wil het tot gedragen voorstellen komen.

##### Deeltaak 2: innovatieve ondersteuningsvormen

De werkgroep besprak voor een aantal mogelijke ondersteuningsvormen de voor- en nadelen. De

wergroep ziet in eerste instantie heel wat potentieel in de financiering van renovatiewerken via energieleningen. De Vlaamse energielening speelt hier in zekere mate op door voordelige renovatieleningen toe te kennen, die vanaf 2019 worden beperkt tot de renteloze leningen waarvoor de doelgroep in 2017 werd uitgebreid.

De nota over de besproken innovatieve ondersteuningsvormen is beschikbaar op [www.energiesparen.be/renovatiepact/tweedefase/werf5](http://www.energiesparen.be/renovatiepact/tweedefase/werf5).

### Deeltaak 3: premies voor realiseren langetermijndoelstelling

Met de premiehervorming die door de Vlaamse Regering op 15 juni 2016 werd goedgekeurd, werden een aantal nieuwe premies ingevoerd (onder meer voor binnenmuurisolatie en totaalrenovatie) en wordt met de collectieve renovatieprojecten ("de burenpremie") voorzien in een financiële ondersteuning voor procesbegeleiding voor collectieve renovaties. Verschillende individuele premies werden qua inhoudelijke eisen verstrengd richting de langetermijndoelstelling. Daarnaast werd een afbouwtraject ingevoerd dat de urgentie om effectief actie te ondernemen richting de burger onderstreept.

De nieuwe premies zoals de totaalrenovatiebonussen, vanaf 3 in aanmerking komende investeringen en de burenpremie moeten nog op kruissnelheid komen. Hun impact bleek in 2017 nog erg beperkt maar nemen in 2018 sneller toe. Er kan dus verwacht worden dat deze op langere termijn toch een significante bijdragen zullen leveren aan de verhoging van het renovatieritme.

Voor 2019 werd beslist om een premie voor een warmtepompboiler in te voeren. Voor enkele andere premies worden de voorwaarden om in aanmerking te komen beperkt gewijzigd. De premies voor zonneboilers zullen in 2019 niet dalen zoals eerder voorzien.

- Voor de langere termijn ligt ook het voorstel op tafel om in het kader van het traject 'Slimme subsidies' een gebruiksvriendelijke en digitale toegang voor de subsidieaanvragers te beogen. Het is wenselijk om een uniek (front-office) loket te creëren die de verschillende premies voor renovatiewerken samenbrengt. Bijgevolg hoeft de burger niet meer zelf de weg te vinden naar de juiste instanties voor de aanvraag van de verschillende premies en slechts éénmaal informatie over de uitgevoerde investeringen aan te leveren, wat een significante vermindering van de administratieve lasten betekent. Ook communicatie over de premies wordt eenvoudiger en eenduidiger. Daarnaast zouden ze ontzorgd worden in hun administratieve last.

### WERF 6: Nieuwe mogelijke business modellen en demonstratieprojecten uitwerken.

In het kader van het BE-REEL! project zal in de periode 2018-2024 een reeks demonstratieprojecten worden uitgevoerd voor de grondige energetische renovatie van ruim 8.500 woningen van diverse types met het oog op het ontwikkelen van de meest performante aanpak, het aantonen van de technische en financiële haalbaarheid en het verspreiden van de best practices met als doel het realiseren van een multiplicatoreffect. Daarnaast wordt in het najaar van 2018 gestart met onderzoek naar en ontwikkeling van nieuwe businessmodellen die, nadat experimentele toepassing hun effectiviteit heeft aangetoond, proactief voor ruimere toepassing zullen verspreid worden.

### WERF 7: Verplichtingen

Er is een omstandige nota uitgewerkt met aanbevelingen voor verplichtingen (motivatie van de keuze om iets al dan niet te verplichten, toepassingsgebied, timing, randvoorwaarden, ....). Er werd vanuit de groep gewaarschuwd voor het ondoordacht opleggen van verplichtingen. Al te eenzijdig het verplicht karakter benadrukken kan naast een risico op suboptimale renovatiekeuzes bovendien het draagvlak verminderen. Uitgebreide communicatie voorafgaand aan de invoering van diverse verplichtingen en een flankerend sensibiliserend en stimulerend beleid, zijn essentieel voor de aanvaardbaarheid en haalbaarheid. Het



opleggen van verplichtingen impliceert ook een passend handhavingskader.

De werkgroep adviseerde om het bereiken van de doelstelling voor het hele woningpark legislatuuroverschrijdend te laten vastleggen als inspanningsverbintenis (zoals het geval is in het Energierenovatieprogramma 2020). Om de algemene langetermijndoelstelling te bereiken, zullen echter verplichtingen voor de individuele woningen (gefaseerd) noodzakelijk zijn. De werkgroep stelt voor om in dat verband in eerste instantie te focussen op het segment van de slechtst presterende woningen.

Op [www.energiesparen.be/renovatiepact/tweedefase/werf7](http://www.energiesparen.be/renovatiepact/tweedefase/werf7) is de nota met concrete aanbevelingen beschikbaar.

Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering een ontwerp van energieplan 2021-2030 goed waarin werd opgenomen dat vanaf 2021 bij notariële overdracht in volle eigendom van een residentiële woning of van een kantoorgebouw uiterlijk na vijf jaar drie van onderstaande zes maatregelen aanwezig moeten zijn:

- ✓ Dakisolatie ( $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ )
- ✓ Muurisolatie ( $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ )
- ✓ Vensters (profielen en beglazing) ( $U_{max} = 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$  en  $U_{glas} = 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ )
- ✓ Vloerisolatie ( $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ )
- ✓ Condensatieketel niet ouder dan 15 jaar of warmtepomp
- ✓ Hernieuwbare energieboiler: warmtepompboiler of zonneboiler

In de verdere uitwerking van deze maatregel zal prioritair uitvoering worden gegeven aan twee gebouwschilmaatregelen zodat men bijvoorbeeld geen overgedimensioneerde ketel moet plaatsen. De lijst van in aanmerking komende maatregelen zal op regelmatige basis geëvalueerd worden zodat voldoende kansen gegeven worden aan nieuwe technologieën. De handhaving van deze maatregel zal gebeuren via de gebouwenpas. Het Vlaams Energieagentschap zal een beleidsvoorstel doen zodat deze maatregel op 1/1/2021 in werking kan treden.

## WERF 8: Energiearmoedeprogramma

De Vlaamse Regering heeft op 4 maart 2016 de conceptnota Energiearmoedeprogramma goedgekeurd. De nota bevat ruim 30 acties zowel voor het luik bescherming tegen afsluiting als voor het luik REG-instrumentarium voor doelgroepen. In uitvoering van de conceptnota werden trajecten opgestart om samen met de uitvoerende actoren de geselecteerde maatregelen uit te werken, te implementeren en waar van toepassing in regelgeving te gieten en hierover jaarlijks aan de Vlaamse Regering te rapporteren. Voor de private huurwoningen wordt vanaf begin 2017 het mechanisme van de bestaande sociale dakisolatieprogramma's (hoge steun en integrale begeleiding) uitgebreid naar spouwmuurisolatie en de plaatsing van hoogrendementsglas.

De conceptnota Energiearmoedeprogramma is beschikbaar op [www.energiesparen.be/renovatiepact/tweedefase/werf8](http://www.energiesparen.be/renovatiepact/tweedefase/werf8).

Op 24 maart 2017 werd een stand van zaken van het Energiearmoedeprogramma ter mededeling aan de Vlaamse Regering voorgelegd. Een evaluatie van de gratis huishoudelijke energiescans leverde aanbevelingen voor optimalisatie op die de Vlaamse Regering op 1 december 2017 definitief goedkeurde. Voornaamste wijziging betreft het invoeren van een nieuw type opvolgscan dat exclusief gericht is op de begeleiding bij de overstap naar een voordeligere leverancier. Verder werd bepaald dat de energiescans ook zullen worden ingebed in de dienstverlening van de energiehuizen.

In mei 2018 werd, zoals in 2017, opnieuw een stand van zaken ter mededeling voorgelegd aan de Vlaamse Regering. Verder werd aan het VEA de opdracht gegeven het programma op basis van stakeholderconsultatie grondig te evalueren en een beleidsadvies aan te leveren. De nadruk moet liggen

op nieuwe maatregelen die leiden tot energiebesparende investeringen in de woningen van kwetsbare gezinnen. Begin 2019 wordt op basis van dit proces een met nieuwe maatregelen aangevuld Energiearmoedeprogramma verwacht.

#### WERF 9: Een meer geïntegreerd beleidskader

Er werd een omstandige nota uitgewerkt met een omschrijving van de geïnventariseerde knelpunten, maar de nota bevat tevens oplossingspistes en oplossingstrajecten die op relatief korte termijn tot het wegwerken van het ervaren knelpunt kunnen leiden. Sommige oplossingen vergen wijzigingen aan de regelgeving, andere vergen een gerichte informatieverspreiding. Op 10 juni 2016 hechtte de Vlaamse Regering haar goedkeuring aan de conceptnota voor het wegwerken van knelpunten voor (energie)renovatie.

De nota is te beschikbaar op [www.energiesparen.be/renovatiepact/tweedefase/werf9](http://www.energiesparen.be/renovatiepact/tweedefase/werf9).

In 2018 werd de nota opnieuw geactualiseerd (bijlage 1).

Aanvullend op het voorgaande zijn in de komende fase trajecten wenselijk met het oog op beleidsintegratie met het thema wonen (technisch verslag – Wooncode – premies – wooninfopunten) en het asbestafbouwbeleid.

#### WERF 10: Communicatie

In samenwerking met een communicatiebureau werd een communicatiestrategie uitgewerkt rond de centrale term 'BENOveren', wat staat voor beter renoveren. De boodschap van het grondig, al dan niet gefaseerd, en kwaliteitsvol renoveren staat centraal in een uitgebreide brochure. Heel wat stakeholders en bedrijven hebben 'BENOveren' volledig overgenomen in hun communicatie. Meer informatie is te vinden op <http://www.energiesparen.be/ikBENOveren>

Alle informatie met betrekking tot de werkzaamheden in de diverse werkgroepen, werd gepubliceerd op de website van het VEA: [www.energiesparen.be/renovatiepact/tweedefase](http://www.energiesparen.be/renovatiepact/tweedefase).

### 3. VOORGESTELD VERVOLGTRAJECT

#### 3.1. Advies van de stuurgroep voor het vervolgtraject

In mei 2016 formuleerde de stuurgroep een aantal aandachtspunten voor de verdere werkzaamheden van de werkgroepen. Nadat de Vlaamse Regering in december 2017 de stand van zaken van het Renovatiepact valideerde, werd de stuurgroep geheractiveerd (samenkomsten op 1 februari, 4 juni en 16 oktober). Er werden bijkomende externe leden aangetrokken met inzichten in de bekommernissen van de eigenaars, de lokale besturen en de banken. De stuurgroep zal met deze samenstelling nog meer garant staan voor een evenwichtige vertolking van uitdagingen, kansen en aanbevelingen.

De stuurgroep onderschrijft de vaststellingen dat het aantal renovaties de afgelopen twee jaren significant is gedaald. Ook de aanvragen voor energie- en renovatiepremies vertonen een dalende trend. Een duidelijkere politieke stellingname en actiever engagement zijn wenselijk om de betrokkenheid van alle actoren bij het Renovatiepact op de lange termijn te waarborgen en de renovatiegraad stelselmatig te verhogen.

De stuurgroep meent dat de in 2016 geformuleerde aandachtspunten aan de orde blijven, maar voegt accenten en specificaties toe:

- Centrale vraag/probleemstelling voor het Renovatiepact blijft: hoe woningeigenaars in beweging krijgen en hoe het financieringsvraagstuk oplossen? Kwaliteitsvol betaalbaar

- renovatieadvies en ondersteunende fiscale maatregelen zijn daarvoor essentieel.
- De energetische prestatie en algemene woningkwaliteit moet zich veel meer vertalen in de vraag- en verkoopprijzen van woningen, zodat er binnen het woonbudget ruimte vrijkomt voor de uitvoering van energetische renovatiewerken.
  - Een ingrijpende aanpassing van de woonfiscaliteit in het voordeel van woningen met goede energieprestatie is onafwendbaar. Hierbij moet de mogelijkheid van objectgebonden financiering zoals die in andere landen van toepassing is, worden onderzocht.
  - De stuurgroep zal de vorderingen en resultaten van het RETAX-onderzoek met grote aandacht opvolgen.
  - Het Steunpunt Wonen wordt gevraagd om een studie naar drempels voor woningrenovatie uit te voeren.
- Denktank nodig die berekeningen maakt voor de cijfermatige onderbouwing van het Renovatiepact, onder andere de economische return.
    - Een studie van de KUL uitgevoerd in opdracht van het VEA bevestigt de grote positieve impact van renovatie in termen van economische return:
      - 66.000 ondernemingen in de bouwsector met een toegevoegde waarde van 6,6 miljard euro in 2014;
      - Groei van 13% sinds 2008 van ondernemingen gerelateerd aan renovatie.
    - Nood aan een doordacht investeringspact met een belangrijk accent op de nood aan capaciteit in de bouwsector (zie verder).
    - Banken hebben in een context van verstrengde financieel toezicht nood aan neutrale tools die de banken toelaten de (toekomstige) waarde van een gerenoveerde woning mee te nemen in de bepaling van maximale leenbedragen.
  - Incentives uitwerken om architecten in een zo vroeg mogelijk stadium van de renovatieplanning te betrekken.
    - BTW-tarief van 6% voor renovatie-advies door architecten.
  - Garanties voor kwaliteitsvolle uitvoering van de renovatiewerken zijn een noodzakelijke voorwaarde voor een breed draagvlak voor het nastreven van de langetermijndoelstelling van het Renovatiepact.
    - De stuurgroep moet wel vaststellen dat de bestaande kwaliteitssystemen zoals STS en Rescert klaarblijkelijk op weinig draagvlak kunnen rekenen bij de doelgroep.
  - Nog sterker inspelen op de dynamiek die het Burgemeestersconvenant op lokaal niveau aan het teweegbrengen is.
    - De stuurgroep vindt de uitbouw van een expertiseplatform energiebeleid voor lokale besturen een interessant projectvoorstel.
    - Lokale besturen moeten vlot kunnen beschikken over energie-gerelateerde data op maat.
  - Voldoende oog hebben voor de doelgroepen die het het moeilijkst hebben om aan de langetermijndoelstelling te kunnen voldoen (private huurmarkt, ouderen, mede-eigendom...), zonder de ondersteuning voor de andere doelgroepen te sterk af te bouwen.
    - De huidige doelgroepmaatregelen zetten volgens de stuurgroep niet veel in beweging. Er wordt geadviseerd om zwaarder in te zetten op energiebesparende maatregelen voor kwetsbare gezinnen.
  - Een doelgroepgerichte aanpak zo concreet mogelijk verder uitwerken. Bijvoorbeeld ouderen ondersteunen die hun te grote en te renoveren woning op de huurmarkt willen aanbieden.
    - Jonge gezinnen spenderen vaak het leeuwendeel van hun budget aan de aankoop van een woning en upgrade van woonfuncties (badkamer, keuken,...). Voor een ingrijpende renovatie van de buitenschil is op dat moment geen budget beschikbaar.

De focus op renovatie gekoppeld aan transactiemomenten is volgens de stuurgroep te eenzijdig. Ook ouderen moeten gericht benaderd worden om te renoveren, aangezien een deel van hen tijd en middelen heeft.

- Het optimaal op elkaar afstemmen van de verschillende instrumenten (vragenlijst woningkwaliteit, EPC+, renovatieadvies, EPB aangifte, woningpas).
  - De stuurgroep stelt vertrouwen in de woningpas en het EPC+. Dit laatste zou moeten leiden tot een neerwaartse druk op de waarde van slecht presterende woningen. De stuurgroep beveelt aan dat het EPC+ versneld beschikbaar komt voor alle Vlaamse woningen, ook los van de actuele verplichting bij verkoop en verhuur. De indicatieve kostprijs van de in het advies opgenomen renovatiewerken mag niet te laag gesteld worden, aangezien grondige renovaties doorgaans gepaard gaan met onverwachte meerkosten in uitvoering en/of noodzakelijke bijkomende werken.
  - Synergie creëren met het opstartende asbestafbouwbeleid.

Aanvullend vraagt de stuurgroep explicietere aandacht voor de problematiek van de capaciteit in de bouwsector. De Belgische bouwsector is goed voor 200.000 werknemers (+100.000 indirect) maar tegelijk sinds jaren koploper inzake knelpuntberoepen. De actuele vraag naar bouwactiviteit is hoog. Bouwbedrijven vinden met moeite nieuwe werknemers. Door de vergrijzing is er een jaarlijkse uitstroom van 20.000 medewerkers die moeten worden vervangen door medewerkers die meer en meer scholing nodig hebben. De actuele en natuurlijke arbeidsreserve is absoluut onvoldoende om de renovatiegraad op te krikken van minder dan 1 naar de 3 procent die noodzakelijk is om het woningpark tegen 2050 te renoveren. De stuurgroep pleit ervoor dat de Vlaamse Regering deze problematiek naar ernst schat en werk maakt van een investeringspact in de bouwsector met aandacht voor zowel het capaciteitsprobleem als de uitdaging op het vlak van de financiering van de renovatiewerken door de woningeigenaars.

### 3.2 Concreet voorstel voor verder plan van aanpak voor uitwerking Renovatiepact

Op basis van het voorgaande wordt de volgende verdere aanpak voorgesteld:

- Het bieden van antwoorden en evalueren welke oplossingen opportuun zijn op de geïnventariseerde aandachtspunten van de beperkte stuurgroep zoals beschreven in 3.1;
- Het verderzetten van de werven en acties zoals beschreven in punt 2;

Betreffende de door de stuurgroep geformuleerde aandachtspunten, zijn een aantal recente beleidsontwikkelingen vermeldenswaard:

- Met betrekking tot het advies om zwaarder in te zetten op energiebesparende maatregelen voor kwetsbare gezinnen:
  - De uitbreiding sinds oktober 2017 van de doelgroep die in aanmerking komt voor de renteloze energielening;
  - De uitbreiding van het takenpakket van de 19 Energiehuizen die daardoor vanaf begin 2019 de rol zullen opnemen van lokale laagdrempelige loketten met een breder dienstverlening rond energie;
  - De voorbereiding van een rollende renovatiefonds voor noodkoopwoningen.
- Met betrekking tot de vaststelling dat kopers van een woning onvoldoende hun woning energetisch renoveren om de langetermijndoelstelling te behalen: de maatregel opgenomen in het energieplan 2021-2030 die stelt dat binnen 5 jaar na notariële overdracht minstens 3 van een lijst van 6 maatregelen moet worden uitgevoerd.

De werkgroepen en de stuurgroep van het Renovatiepact geven voor het thema gebouwen mee invulling

aan de inhoudelijke pijler energie-efficiëntie van het traject energievisie-energiepact. Het verder uitbouwen van het Renovatiepact en het ontwikkelen van het renovatieadvies en de woningpas zijn opgenomen in de actielijst die ter uitvoering van de Vlaamse Energievisie werd toegevoegd aan de conceptnota van 19 mei 2017.

Ook in het kader van de ontwikkeling van een Vlaams Klimaatbeleidsplan 2021-2030 en de Vlaamse Klimaatvisie voor de lange termijn (horizon 2050) zal voor het luik woongebouwen het Renovatiepact als centrale langetermijnstrategie bijdragen tot de realisatie van de doelstellingen voor de reductie van broeikasgassen.

De beschreven acties hebben geen budgettaire weerslag.

De volgende rapportering over het Renovatiepact aan de Vlaamse Regering wordt gepland eind 2019.

De Viceminister-president en Vlaams minister van Begroting, Financiën en Energie

Bart Tommelein

De Viceminister-president en Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Liesbeth Homans

De Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw

Joke Schauvliege

Bijlage:

1: Update lijst met knelpunten, oplossingspisten en trajecten voor (energie)renovaties 2018