

---

## Advies over het Verzamelbesluit Energie 7

Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, het Energiebesluit van 19 november 2010 en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, wat betreft diverse bepalingen inzake de energie-efficiëntie en hernieuwbare energie

---

Datum van goedkeuring 21/03/2022

---

Volgnummer 22| 005

---

Coördinator + e-mailadres Stefanie Corens, [stefanie.corens@minaraad.be](mailto:stefanie.corens@minaraad.be)

---

## Inhoudstafel

Inhoudstafel.....	2
Krachtlijnen .....	3
Procesbeschrijving .....	4
Aanbevelingen.....	5
1    Renovatieaanpak residentiële sector .....	5
1.1    Algemeen .....	5
1.2    Communicatie .....	7
1.3    Capaciteit .....	18
1.4    Timing.....	28
1.5    Controle en handhaving .....	32
1.6    Bijkomende berekeningen en onderzoek .....	34
1.7    Evaluatie en bijstuurmomenten.....	35
2    Eis minimaal aandeel hernieuwbare energie .....	35
2.1    Voorstellen vanaf 2023 .....	35
2.2    Voorstellen vanaf 2026 .....	36
3    Regelgeving energie-efficiëntieverplichtingen voor ondernemingen .....	36
3.1    Algemeen .....	36
3.2    Aanbevelingen ter versterking van voorliggende regelgeving.....	37
Bibliografie .....	38

## Krachtlijnen

Dit advies bestaat uit drie inhoudelijk afzonderlijke hoofdstukken – die in relatie staan tot voorliggende ontwerp-aanpassingen van het Energiebesluit en VLAREM II.

In **Hoofdstuk 1** wordt gesteld dat de Minaraad (nog steeds) positief staat ten aanzien van het introduceren van renovatieverplichtingen als versnellingsmaatregel in functie van het A-label als einddoel voor alle Vlaamse gebouwen in 2050. De Raad stelt evenwel in vraag of starten met label D ambitieus genoeg is in relatie tot het einddoel (alle gebouwen label A in 2050). Een aantal raadspartners nemen als stelling in dat nu reeds op label A zou ingezet moeten worden als renovatieverplichting bij residentiële woningen. Daarnaast heeft de Minaraad bedenkingen met betrekking tot een succesvolle uitvoering van deze renovatieverplichtingen. Succesvol wordt door de Minaraad ingevuld indien er voldoende transparantie is over de keuzes en dat deze keuzes ook effectief gemaakt kunnen worden omwille van voldoende capaciteit (bij zowel kandidaat-kopers, begeleiders, bouw personeel en andere stakeholders). In voorliggende advies wordt vooral ingegaan op de belangrijkste onzekerheden of tekortkomingen met betrekking tot een succesvolle implementatie van renovatieverplichtingen. Daarbij geeft de Raad telkens constructieve aanbevelingen.

Zo zijn de Raadsorganisaties bezorgd over de veel vragen en onduidelijkheid die er bestaan bij burgers en stakeholders aangaande de vooropgestelde doelen (op korte termijn én in 2050) alsook over de (financiële) ondersteuningsmaatregelen die daar – tot op heden aan verbonden zijn. Een renovatieverplichting zal de nood aan communicatie nog vergroten. Enkel met voldoende inzicht, kunnen bewuste renovatieskeuzes gemaakt worden. Naast sturing en informatie, moet het uiteraard ook in de praktijk haalbaar zijn om dit uit te voeren. De Minaraad denkt daarbij aan financiële capaciteit (vooral bij de zwakste groepen in Vlaanderen), praktische capaciteit bij de bouwsector en renovatiebegeleiders maar ook aan de impact van de totaalkost van energie en het (belastings)beleid op de woningrenovatie(markt). Naast een kritische analyse, stelt de Minaraad heel wat concrete maatregelen en suggesties voor om hier aan tegemoet te komen. Het kritische benaderen van wat hier van renovatiebeleid voorligt, mag, volgens de Minaraad, ook niet stoppen bij dit legislatief proces. Verschillende studies hebben aangetoond dat renovatiebeleid niet altijd de beoogde resultaten leidt. Het lijkt de Minaraad dan ook nuttig en zelfs nodig om richting 2050 geregeld een evaluatie- en bijstuurmoment – samen met de stakeholders – te voorzien.

In **Hoofdstuk 2** wordt ingegaan op de nieuwe verplichtingen met betrekking tot de eis van het minimum aandeel hernieuwbare energie. Inzake de verstrenging richting 2023 vraagt de Raad om geen onderscheid te maken tussen nieuwbouw enerzijds en ingrijpende energetische renovaties anderzijds specifieke renovaties die onder vallen. Wat betreft de eisen voor 2026 heeft de Minaraad vragen bij de praktische haalbaarheid hiervan.

In **Hoofdstuk 3** geeft de Raad haar terugkoppeling over de verplichtingen met betrekking tot energieplanning uit VLAREM II die geïntegreerd werden in de voorliggende aanpassing van het Energiebesluit. De Minaraad is in het algemeen tevreden over de aanpassingen, vooral met betrekking tot het verstrengen van de eisen en het verruimen van de doelgroep. Alsnog werden enkele suggesties tot optimalisatie meegegeven, zoals goede voorbeelden uit het buitenland, de vraag tot schrapping van de resultaatsverbintenis bij sectorfederatieovereenkomsten en het verzoek om voorafname inzake de IRR weg te laten omwille van voorafname aan de inhoudelijke onderhandeling die nog opgestart moeten worden.

## Procesbeschrijving

---

Datum adviesvraag	25 februari 2022
Rechtsgrond van de adviesvraag	Mevrouw Zuhail Demir, Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme
Adviestermijn	Tegen 21 maart 2022
Samenwerking	De Raden waaraan om advies verzocht werd, besloten elk afzonderlijk te streven naar onderling complementaire adviezen.
Overlegcommissie	Klimaat en Energie
Betrokken experts	Hearing met experts voorgedragen door VWSG: stad Antwerpen en Agoria
Vergaderingen: soort + datum	Vorbereidende hoorzitting op 24 februari Digitale werkcommissiezittingen op 10 maart 2022 en 17 maart 2022 Afronding via schriftelijke procedure

---

Op vrijdag 25 februari 2022 ontving de Minaraad een brief van de Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme met het verzoek advies te willen verstrekken over het Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen in zakemilieuhygiëne, het Energiebesluit van 19 november 2010 en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, wat betreft diverse bepalingen inzake de energie-efficiëntie en hernieuwbare energie.

De adviestermijn, die oorspronkelijk op 30 dagen was ingesteld, werd, op grond van een mededeling van het kabinet van minister Demir, ingekort tot maandag 21 maart.

Het ontwerpadvies werd doorgesproken in de Werkgroep Klimaat en Energie op de donderdagen 10 en 17 maart.

Voorafgaand, op 24 februari, ging er een voor de werkgroep bestemde *hearing* door met toelichtingen door mevr. Charlotte Van de Water (Agoria) en dhr. Jan Meuleman (coördinator EcoHuis van de Stad Antwerpen), over diverse thema's waarvan vermoed kon worden dat die in de adviesvraag aan de orde zouden zijn.

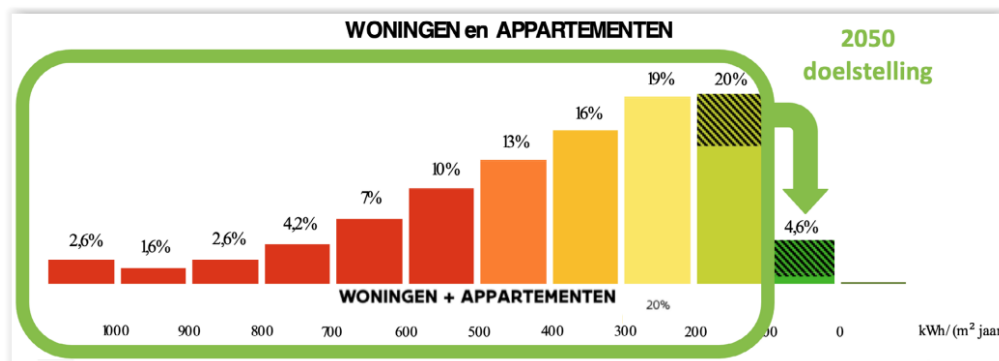
## Aanbevelingen

### 1 Renovatieaanpak residentiële sector

#### 1.1 Algemeen

- [1] **Stand van zaken.** In het huidige woningenbestand, blijkt tot op heden, amper 4,6% te voldoen aan de vooropgestelde ambitie van 2050<sup>1</sup>.

*Figuur 1: Spreiding Vlaamse woningen over EPC-labels en de vooropgestelde ambitie voor 2050<sup>2</sup>.*



De Vlaamse Regering nam op 5 november 2021 de beslissing om de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen uit te breiden naar residentiële gebouwen. Concreet betekent dit dat nieuwe eigenaars van energieverblindende woongebouwen (label E of hoger) in Vlaanderen vanaf 1 januari 2023 en binnen de vijf jaar na notariële overdracht hun woning zouden moeten renoveren tot minstens label D. Voorliggend ontwerpbesluit geeft hier invulling aan en koppelt dit daarenboven aan een tijdsplan met alsmaar hogere verplichtingen (tot label A). Het flankerend beleid dat met voorliggende ontwerpbesluit gesuggereerd wordt, betreft aanpassingen aan de rentesubsidies en energielening+.

- [2] **De Minaraad is positief ten aanzien van het introduceren van renovatieverplichtingen.** De Minaraad is tevreden dat de Vlaamse Regering een ambitieuze en krachtige beleidsmaatregel zoals het implementeren van een renovatieverplichting voor residentiële woningen – zo snel als mogelijk – in de praktijk wilt brengen. De Raad heeft hiernaar gevraagd in haar advies over bijkomende klimaatmaatregelen in het licht van het door de Europese Commissie voorgestelde maatregelenpakket “fit for 55”. Deze appreciatie werd ook al geuit naar aanleiding van de ontwerpdecreetwijziging die, onder andere, verwees naar die renovatieverplichting. Zo een verplichting in de residentiële sector zou maken dat de implementatie ten

<sup>1</sup> Volgens de Vlaamse Klimaatstrategie 2050 is het streefdoel om de broeikasgasemissies van de niet-ETS sectoren te reduceren met 85% tegen 2050 (ten opzichte van 2005), met de ambitie om naar volledige klimaatneutraliteit te evolueren. Voor de sector gebouwen werden de volgende indicatieve streefdoelen voor 2050 bepaald: (1) koolstofneutraliteit verwarming, sanitair warm water, koeling en verlichting niet-woongebouwen, (2) broeikasgasreductie tot 2,3 Mt CO<sub>2</sub>eq voor woongebouwen. VLAAMSE REGERING (2019), [Vlaamse Klimaatstrategie 2050](#). Deze strategie werd opgesteld in navolging van de Europese Verordening over de governance van de energie-unie en van de klimaatactie. De Vaststelling dat 4,6% voldoen aan het A-label komt uit VLAAMSE REGERING (2020) [Langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse gebouwen](#). + actualisatie januari 2021 via ENERGYVILLE (2022), [Snelste weg naar A](#).

<sup>2</sup> ENERGYVILLE (2022), [Snelste weg naar A](#), p. 3.

aanzien van het einddoel (alle gebouwen label A in 2050) meer haalbaar, tastbaar en op te volgen (/bij te sturen) wordt. Aan de andere kant krijgen nieuwe eigenaars van bestaande woongebouwen, nog voldoende vrijheid over de keuzes die ze daarin nemen, namelijk een woning te kopen met of zonder energetische renovatieverplichting. De kandidaat-koper wordt ook aangezet om na te denken over het totaalbudget voor een energetisch efficiënt(re) woning in plaats van enkel over een aankoopbudget<sup>3</sup>.

- [3] **Kritische vragen bij verplichtingsniveau D en de randvoorwaarden.** De Minaraad vreest evenwel dat een renovatieverplichting voor woongebouwen onder label D te laten renoveren tot minstens label D in 2023 onvoldoende ambitieus zal zijn in functie van het einddoel in 2050.

De Raad merkt daarbij op dat de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen strenger is, namelijk minstens een C-label, alsook dat het vergezeld moet zijn van een minimum maatregelenpakket<sup>4</sup>. In Nederland wordt ook een labelverplichting van minstens Label C opgelegd, maar dan voor alle eigenaars van (vrijwel) alle kantoren op hun grondgebied en dit per 1 januari 2023<sup>5</sup>. Indien een kantoorpand per 1 januari 2023 niet over (minstens) een energielabel C beschikt, dan mag het zelfs niet meer gebruikt worden.

De Raad stelt ook vast dat het gewapend conflict in Oekraïne en de energiecrisis die daar grotendeels het gevolg van is, de geesten in Europa wakker geschud heeft voor onze energieafhankelijkheid van het buitenland. Dit heeft ons doen beseffen dat er nu, meer dan daarvoor, nood is aan het beperken van onze energievraag en het maximaal invullen ervan met hernieuwbare alternatieven. Dit besef van urgentie, met meer en sterker inzetten op o.a. grondige renovatie, is ook in Vlaanderen doorgedrongen en dit zowel bij politiek vertegenwoordigers als bij de burgers, bedrijven en andere stakeholders.

Anderzijds betreurt de Minaraad dat enkele essentiële berekeningen en *impact assessments* die nodig zijn ter onderbouwing van een renovatieverplichtingsscenario, met betrekking tot een specifiek startlabel (D, C, B en A) al dan niet vergezeld met een

---

<sup>3</sup> In de praktijk blijkt dat kandidaat-kopers veelal woningen kopen zonder na te denken over een budget om die in de volgende jaren ook energetisch te renoveren. Dit kan zorgen voor een lock-in effect, namelijk onvoldoende budget voor energetische (en comfort-) renovatie(s). VLAAMSE CONFEDERATIE BOUW (2021), [Wat betekent een renovatieverplichting?](#)

<sup>4</sup> "Is voor dakisolatie de minimale R-waarde van 0,75 m<sup>2</sup>K/W niet gehaald wordt, moet dakisolatie met maximale U-waarde van 0,24 W/m<sup>2</sup>K geplaatst worden.; Als enkel glas aanwezig is, moet dat vervangen worden door beglazing met maximale U-waarde van 1 W/m<sup>2</sup>K.; Alle centrale opwekkers voor ruimteverwarming die ouder zijn dan 15 jaar moeten vervangen worden, tenzij u kan aantonen dat de installatie voldoet aan de minimale installatie-eisen voor renovatie. Bij aanwezigheid van een aardgasnet in de straat mag een stookolieketel niet vervangen worden door een nieuwe stookolie ketel. ;Alle koelinstallaties die ouder zijn dan 15 jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen of koelmiddelen met een GWP-waarde van 2500 of hoger, moet u vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van deze schadelijke koelmiddelen." Kleine niet-residentiële gebouwen moeten daar bovenop een energielabel C of beter behalen. Grote niet-residentiële gebouwen zullen, naast het reeds verplichte maatregelenpakket, vanaf 2023, in een minimaal aandeel hernieuwbare energie moeten voorzien. VEKA (2022), [De renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen](#).

<sup>5</sup> Deze eis werd via legislatief vastgelegd in 2016 via een verankering in het Nederlands Bouwbesluit 2012. NEDERLANDSE REGERING (2012), [Bouwbesluit Online 2012](#). Dit betekent dat het primair fossiel energiegebruik van een kantoorgebouw in 2023 maximaal 225 kWh per m<sup>2</sup> per jaar mag zijn. Energielabel C kantoren in België ligt label D tussen 400 en 300 kWh per m<sup>2</sup> per jaar en label C tussen de 300 en 200 kWh per m<sup>2</sup> per jaar. VEKA (2022), Van energiescore naar label. <https://www.energiesparen.be/van-energiescore-naar-label#51fcaee7-9604-447d-82e0-e0ceb27f8ec8>

renovatietijdspad, in de pijplijn zitten maar nog niet bekend noch beschikbaar zijn. De Raad beschouwt deze informatie evenwel als onontbeerlijk om de praktische uitvoering (per Energiebesluit) te legitimeren. Het gaat immer om een zeer gewichtige beleidsmaatregel die betrekking heeft op alle renovatieverplichtingen bij notariële overdracht. Hierdoor kunnen de raadspartners, tot op heden, enkel principiële standpunten innemen.

Voor raadspartners BBL en VVSG is het duidelijk dat dit het momentum is om tot ambitieverhoging te komen. Zij baseren zich ook op een studie waaruit blijkt dat enkel een woningrenovatie vanaf niveau B effectief leidt tot een significante daling van het energieverbruik<sup>6</sup>. Daarom pleiten zij nu reeds voor een renovatieverplichting bij overdracht naar label A.

Alle raadspartners zijn het er evenwel over eens dat enerzijds lock-ins vermeden moeten worden. Anderzijds moeten de mogelijkhedenvoorwaarden gecreëerd worden om bij renovatieverplichting een hoog renovatieniveau bij woongebouwen voldoende kenbaar, haalbaar en betaalbaar te maken – voor alle stakeholders. Dit zou toekomstige eigenaars ertoe moeten aanzetten om (sneller) naar label A te gaan.

Via onderstaande hoofdstukken worden de – door de Raad – vastgestelde hindernissen inzake succesvolle<sup>7</sup> renovatieverplichtingen bij overdracht geschetst met daarbij ook concrete oplossingen (als aanbevelingen).

## 1.2 Communicatie

[4] **Zet prioritair in op communicatie van verstaanbare en geïntegreerde informatie over renovatie.** De Vlaamse overheid heeft, meer dan voorheen ingezet op communicatie met, onder andere, de woningpas<sup>8</sup>, het bundelen en linken van informatie op en tussen overheidssites (zoals bijvoorbeeld bij energiesparen.be) en het project om energie- en woonpremies te integreren via een eengemaakt loket (Mijn VerbouwPremie).

De Minaraad vindt deze communicatieacties van de Vlaamse overheid zeer nuttig en nodig<sup>9</sup>. Anderzijds wijzen diverse raadsorganisaties erop dat er nog veel vragen en onduidelijkheid bestaan bij burgers en stakeholders aangaande de vooropgestelde doelen (op korte termijn én in 2050) alsook over de huidige beleidsmaatregelen en de concrete toepassing daarvan. Voorliggende ontwerp-aanpassing tot besluit heeft

---

<sup>6</sup> Zie Hoofdstuk 1.4 – paragraaf 26.

<sup>7</sup> Succesvol wordt door de Minaraad ingevuld indien er voldoende transparantie is over de keuzes en dat deze keuzes ook effectief gemaakt kunnen worden omwille van voldoende capaciteit (bij zowel kandidaat-kopers, begeleiders, bouw personeel, en andere stakeholders).

<sup>8</sup> De Woningpas is een uniek digitaal 'paspoort' met allerhande informatie verbonden aan een specifieke woning (/gebouw) zoals: EPB/EPC attesten, renovatieadvies, premies, leningen, digitale attesten (bodem, asbest, ...), stavingsstukken van gebruikte materialen, gegevens over ketel, airco en ventilatie, zonnepotentieel van de woning, ... . VEKA (2022), [Raadpleeg uw woningpas!](#)

<sup>9</sup> De Minaraad heeft reeds advies gegeven en een hoorzitting georganiseerd inzake de woningpas. Daarin werd dit instrument verwelkomd en suggesties tot verbetering gegeven. Idem wat betreft de eengemaakte energie- en woonpremie. MINARAAD (2018|008), [Voorontwerp van decreet betreffende de gebouwenpas](#); MINARAAD (2019), Event: [De gebouwenpas als instrument voor een geïntegreerd omgevingsbeleid](#); MINARAAD (2021|008), [Uniek loket renovatie- en energiepremie](#).

onder meer als doel uitwerking te geven aan (reeds aangekondigde<sup>10</sup>) verplichtingen en flankerend beleid rond renovatie – richting 2050. Dit vergroot de nood aan communicatie bij burgers en andere stakeholders. Voldoende op de hoogte zijn van alle gevraagde acties, maatregelen en ondersteuning is immers essentieel als burger en andere stakeholders om bewuste renovatieskeuzes te kunnen maken.

De Minaraad vraagt daarom aan de Vlaamse regering om maximaal in te zetten op éénduidige, geïntegreerde<sup>11</sup> en ‘heerlijk heldere’<sup>12</sup> communicatie van zowel bestaande als nieuwe maatregelen, verplichtingen en informatie rond renovatie - zoals verplichtingen, premies, fiscaliteit, renovatie-opties, energietechnologie(opties), berekeningstools, ... . Voor de digitale communicatie vraagt de Minaraad dat de gebouwspecifieke informatie<sup>13</sup> maximaal ontsloten kan worden via de woningpas en dat de niet-gebouwspecifieke informatie<sup>14</sup> maximaal ontsloten kan worden via één “renovatiesite” - die weliswaar digitaal gelinkt is met andere sites rond renovaties. Daarnaast vraagt de Raad om (bijkomend) in te zetten op niet-digitale communicatie – zeker bij mensen die problemen hebben met toegang tot internet of mensen met een gebrek aan digitale vaardigheden.

Specifiek met betrekking tot de voorstellen van renovatieverplichtingen<sup>15</sup>, beveelt de Minaraad aan dat (1) het EPC-label moet worden opgegeven bij elke verkoop/verhuur en liefst<sup>16</sup> met een prijsindicator voor bijkomende renovatiekosten; (2) bekend gemaakt wordt dat een woning onderhevig is aan een renovatieplicht en (3) te allen tijde de (kandidaat) eigenaar of huurder geïnformeerd wordt over het einddoel (A-label) en het renovatiepad<sup>17</sup>.

- [5] **Focus op klimaatprestatie i.p.v. energieprestatie van bestaande gebouwen.** In voorliggend ontwerp aanpassing van besluit ligt de focus op het klimaatneutraal maken van ons bestaand gebouwenpark via labelverplichtingen die gelinkt zijn aan

---

<sup>10</sup> VLAAMSE REGERING (2021), [Visienota bijkomende maatregelen Klimaat](#); VLAAMSE REGERING (2022), Ontwerp van decreet tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009. <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1810654>

<sup>11</sup> Met geïntegreerde informatie wordt bedoeld dat de mogelijkheid wordt gegeven om door te klikken/verwijzen naar (detail) informatie en/of informatie die hiermee verband houdt.

<sup>12</sup> ‘Heerlijk helder’ is een campagne van de Vlaamse overheid “*die een bijdrage wil leveren aan de overheidscommunicatie van de Vlaamse overheid in algemene zin. Het basisidee van Heerlijk Helder is dat elke burger, elke medewerker en elke organisatie van de Vlaamse overheid beter wordt van heerlijk heldere taal*”. VLAANDEREN (2022), [Ontstaan van de campagne](#).

<sup>13</sup> Voorbeeld: een EPC van een bepaalde woning

<sup>14</sup> Voorbeeld: informatie over de werking, regelgeving, kost, ... van een EPC

<sup>15</sup> VLAAMSE REGERING (2022), Ontwerp tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, het Energiebesluit van 19 november 2010 en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, wat betreft diverse bepalingen inzake de energie-efficiëntie en hernieuwbare energie. Renovatieverplichting residentiële gebouwen (artikel 28, en 32); renovatieverplichting kleine niet-residentiële gebouwen (artikel 29-30-31).

<sup>16</sup> Indien voldoende zicht op actuele cijfermateriaal daarover.

<sup>17</sup> Een inspirerend voorbeeld: Energieleverancier Engie maakt via haar site in Nederland duidelijk welke energielabels mogelijk zijn. Per label wordt, via een afzonderlijke pagina, weergegeven wat het betekent dat iemand een woning heeft met energielabel A tot en met G alsook wat er nodig is van om het label te verhogen. Bij label A tot en met C wordt gesteld dat ze in een groene zone zitten en de voordelen van deze labels. Labels C tot en met Z zitten in een rode zone waarbij aangegeven wordt wat de nadelen hiervan zijn alsook de gemiddelde energiekosten ten aanzien van label A. ENGIE (2022), [Hoe zuinig is je woning?](#)



het energieprestatiecertificaat (EPC)<sup>18</sup>. Het EPC is een rapport dat duidelijk maakt hoe energiezuinig een (woon)gebouw is. Sinds 2019 geeft een EPC, dat geïntegreerd is in de woningpas, ook het energielabel van een woning (gaande van F (erg slecht) tot A+ (uitstekend))<sup>19</sup>. Daarnaast biedt het vernieuwde EPC concreet advies met een stappenplan dat een overzicht geeft van de ingrepen, hun volgorde en prijsindicatie (op basis van geautomatiseerde gemiddelden) om het woongebouw. Die begeleiding kan gebruikt worden om de woning te laten evolueren richting de doelstelling van 2050.

Echter, het EPC legt enkel de focus op de energiezuinigheid van een woning en streeft geen volledige decarbonisatie na<sup>20</sup>. Fossiele verwarming via een gascondensatieketel is, bijvoorbeeld, nog altijd toegelaten bij een label A. Enkel bij nieuwbouw en energetisch ingrijpende renovaties is een minimumaandeel hernieuwbare energie verplicht<sup>21</sup>. Het verbreden van de focus op energieprestatie naar klimaatprestatie zou toelaten dat hernieuwbare energie<sup>22</sup> en zelfs materialenprestaties mee ingezet kunnen worden in het klimaatneutraal maken van het gebouw. Het meer kunnen inzetten op hernieuwbare energie heeft, onder meer vanuit een budgettair perspectief, een impact in het overtuigen van eigenaars om over te gaan tot een hoge graad van klimaatrenovatie. Zo is uit verschillende recente studies<sup>23</sup> gebleken dat – voor recente woningen (na 1990) met een basisniveau aan isolatie – een gedeeltelijke renovatieaanpak met minder ingrijpende isolatiemaatregelen (zoals spouwmuurisolatie), in combinatie met hernieuwbare energie, doorgaans financieel interessanter zal zijn<sup>24</sup>. Ook de symbiose tussen energieprestaties en materialen is zeer belangrijk. Indien er gekeken wordt naar de interne balans van de impact van een gebouw, dan kan vastgesteld worden dat de energetische impact sterk daalt bij energieperformante gebouwen, maar dat de milieu-impact van de gebruikte materialen wel relatief stijgt<sup>25</sup>. Met andere woorden, bij het energetisch performanter maken van gebouwen, treedt er een interne verschuiving op van de milieu-impact vanwege energieverbruik naar deze van materialenverbruik. Het is dan ook nodig en wenselijk om op beide te werken en op elkaar af te stemmen in functie van het beperken van onze klimaatuitstoot.

Daarom beveelt de Minaraad aan om het energiecertificaat uit te breiden naar een klimaatcertificaat – met de focus op koolstofneutraliteit en een (sterkere) integratie

---

<sup>18</sup> VLAAMSE REGERING (2022), Ontwerp tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, het Energiebesluit van 19 november 2010 en het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, wat betreft diverse bepalingen inzake de energie-efficiëntie en hernieuwbare energie. Renovatieverplichting residentiële gebouwen (artikel 28, en 32); renovatieverplichting kleine niet-residentiële gebouwen (artikel 29-30-31).

<sup>19</sup> VLAAMSE REGERING (2020) [Langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse gebouwen](#), p. 42

<sup>20</sup> ENERGYVILLE (2022), [Snelste weg naar A](#).

<sup>21</sup> VEKA (2022), [Hernieuwbare energie: overzicht van de eisen](#).

<sup>22</sup> Indien dit verantwoord en/of fysisch mogelijk is

<sup>23</sup> AGORIA (2021), [Iedere eigenaar moet de klimaatprestatie van een gebouw en de impact ervan op de vastgoedwaarde kennen](#); ENERGYVILLE (2022), [Snelste weg naar A](#).

<sup>24</sup> Hier wordt bij paragraaf 21 nog verder op ingegaan.

<sup>25</sup> MINARAAD (2021|025), [Advies over het ontwerpprogramma “Op weg naar circulair bouwen” 2022-2030](#).

van zowel hernieuwbare energie als materiaalprestatie. Wat dat laatste betreft, acht de Raad het nuttig om de energiescore aan te vullen en af te stemmen met materialenprestaties, bijvoorbeeld via het Materialenpeil (M-peil)<sup>26</sup>. Tot slot vraagt de Minaraad om in dat klimaatcertificaat (dat eveneens geïntegreerd zal worden in de woningpas, de link gemaakt wordt met de '*Tool to Optimise the Total Environmental Impact of Materials*' (TOTEM)<sup>27</sup>.

- [6] **Stel burgers op de hoogte van individuele versus collectieve renovatie en energie-oplossingen.** In voorliggende ontwerp-aanpassing van besluit wordt geen onderscheid gemaakt tussen individuele en collectieve renovatie (zoals wijkrenovatie). Zowel individuele als collectieve renovatie zijn waardevolle opties met elk hun voor- en nadelen. Een van de huidige voordelen van een collectieve renovatie (ten aanzien van een individuele renovatie) is dat deze geleid wordt door een BENOvatiecoach als projectbegeleider. Zo een begeleider neemt een groot deel van de taken op zich zodat de bewoners van de individuele woongebouwen zelf minder moet doen. Dit maakt dat de energierenovatiwerken vaak vlotter, kwaliteitsvoller en goedkoper uitgevoerd kunnen worden. De projectbegeleider krijgt hiervoor een burenpremie. De bewoners van de individuele woningen hebben hier geen recht op maar kunnen nog wel andere premies<sup>28</sup> aanvragen. De projectbegeleider kan ook helpen bij het aanvragen van die andere premies.

De locatie van een woongebouw alsook het (lokaal) beleid maakt dat een woongebouw meer of minder is aangewezen op de ene of de andere optie. Daarom vraagt de Minaraad dat de inwoners van woongebouwen, bijvoorbeeld via de woningpas en de Mijn VerbouwPremie, op de hoogte gebracht worden van de mogelijkheden tot zowel individuele als collectieve renovatie<sup>29</sup>. Op die manier kunnen de betrokkenen beter geïnformeerd worden van hun opties en alzo gemakkelijker een investeringsbeslissingen nemen. Daarnaast stelt het hen ook in staat om beter de link te maken tussen renovatie- en verwarmingsopties (met op individueel niveau bijvoorbeeld verwarming via warmtepomp of op collectief niveau verwarming bijvoorbeeld via de (toekomstige) aanwezigheid van een warmtenet). De lokale overheden kunnen deze informatie aanleveren (via de lokaal opgestelde warmtezoneringskaarten, lokale energiebeleidsplannen en collectieve renovatieprojecten). De Vlaamse Regering zou dit aspect van communicatie kunnen versterken door het mee op te laten nemen in Vlaamse communicatietools, zoals bijvoorbeeld de woningpas en de Mijn VerbouwPremie.

- [7] **Onderzoek en maak kenbaar welke woningen (eerder) voldoen aan sloop en heropbouw dan aan renovatie.** Indien een label A moeilijk haalbaar blijkt via renovatie,

---

<sup>26</sup> Het Materialen Peil (M-peil) is een "grenswaarde" of "een benchmark" (beide termen worden gebruikt) voor de materiaalimpact van gebouwen. MINARAAD (2021|025), [Advies over het ontwerpprogramma "Op weg naar circulair bouwen" 2022-2030](#).

<sup>27</sup> TOTEM is een digitale tool waarmee de Belgische bouwsector kan werken om de milieu-impact van gebouwen te objectiveren en te verminderen. OVAM (2022), [TOTEM: een handig instrument om de milieuprestaties van gebouwen te verbeteren](#).

<sup>28</sup> Het betreft hier premies die momenteel nog via de netbeheerder kunnen aangevraagd worden zoals premies voor isolatie of voor de installatie van een warmtepomp. VLAANDEREN (2022), [Premies van netbeheerder Fluvius](#).

<sup>29</sup> Dit zou ook passen bij het engagement van de Vlaamse Regering uit de Visienota bijkomende maatregelen voor klimaat – punt 18 rond collectieve renovaties. VLAAMSE REGERING (2021), [Visienota bijkomende maatregelen voor klimaat](#), p. 8

dan kan er ingezet worden op sloop en heropbouw. Op de website van VEKA wordt een afwegingskader aangeboden dat kan helpen om een keuze te maken tussen renovatie en sloop/heropbouw<sup>30</sup>. Het afwegingskader is evenwel gebaseerd op vragen die dusdanig technisch zijn<sup>31</sup>, dat een kandidaat-renoveerder als leek hier moeilijk op kan antwoorden en dus ook moeilijk de afweging kan maken<sup>32</sup>. Het is echter essentieel, en zeker in het kader van renovatieverplichtingen, dat de woningeigenaar alsook een kandidaat-koper een indicatie heeft of de woning ingezet kan worden in een renovatietraject richting het A-label of eerder dient afgebroken en heropgebouwd te worden. Als de nieuwe eigenaar aangewezen is tot sloop, dan kan dit best zo snel mogelijk gebeuren en niet na één of meerdere “verplichte” renovaties.

In voorliggende ontwerpaanpassing van het Energiebesluit staat vermeld dat residentiële gebouwen die gesloopt worden binnen vijf jaar na de notariële overdracht vrijgesteld zouden zijn van de renovatieverplichting. Een renovatieplicht opleggen aan deze gebouwen – ook 5 jaar na aankoop – vindt de Raad onwenselijk en onlogisch in relatie tot de beoogde renovatiedoelen. Daarom stelt de Minaraad voor dat de Vlaamse overheid, in overleg en samenwerking met de lokale besturen, een (eerste) inschatting laat maken van welke gebouwen (eerder) toe zijn aan sloop en heropbouw. Naast de technische afweging sloop-herbouw, kan best ook de ruimtelijke afstemming met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen gebeuren<sup>33</sup>.

- [8] **Verbreed het nieuwe renovatiebeleid tot alle relevant doelgroepen in plaats van eenzijdig te focussen op eigenaars-bewoners.** Op grond van voorliggende ontwerpaanpassingen van het energiebesluit en VLAREM wordt bij de residentiële gebouwen vooral gefocust op de eigenaars-bewoners. De Minaraad vindt het verstandig om naast enkele algemene beleidsbepalingen ook doelgroepgericht renovatiebeleid uit te voeren. Door, via dit ontwerpuitvoeringsbesluit, enkel de focus te leggen op de eigenaars-bewoners, worden te veel andere doelgroepen uitgesloten.

Zo was het Vlaams eigendomsstatuut in 2018 als volgt: 72% eigenaars; 19% huurders en 7% sociale huurders 7%<sup>34</sup>. Een kleine aandeel (2%) woonde gratis.

---

<sup>30</sup> VEKA (2022), [Een woning renoveren of slopen?](#)

<sup>31</sup> Enkele voorbeelden van vragen waarop de eigenaar een antwoord moet bieden om alzo te weten te komen of woning meer geschikt is voor sloop en heropbouw enerzijds of renovatie anderzijds: “*Wat is de staat van de bestaande draagstructuur en funderingen: vervormingen, barsten, verzakkingen? ; Kunnen koudebruggen voldoende weggewerkt worden? ; Is integratie van technieken mogelijk en toegelaten (vb. ventilatie)? ; Kan een voldoende hoge luchtdichtheid gerealiseerd worden? ; Milieu-impact van de nieuwe materialen.*”

<sup>32</sup> Er wordt op de site wel aangeraden om zich bij de afweging te laten bijstaan door een architect of andere energiedeskundige.

<sup>33</sup> Om het ruimtebeslag te verminderen, zal het mogelijk noodzakelijk zijn bepaalde bebouwing te slopen en te ontharden.

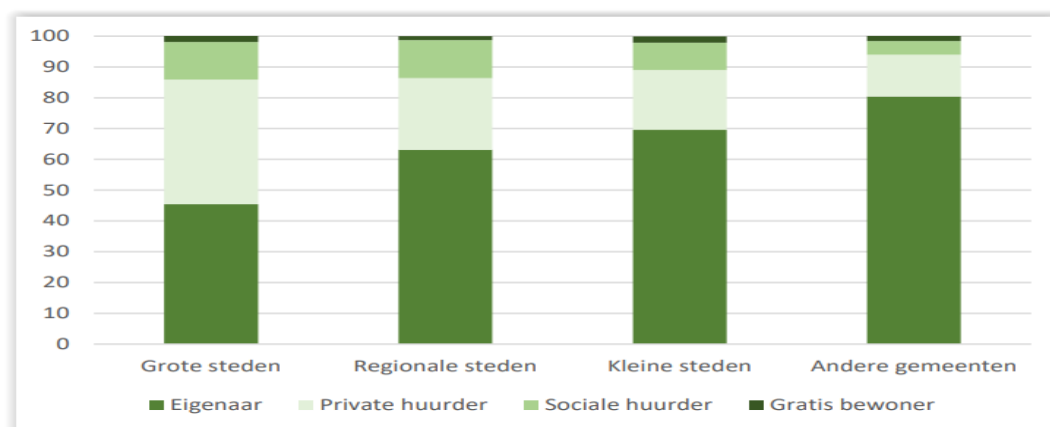
<sup>34</sup> STEUNPUNT WONEN (2021), [Vlaamse woonmonitor](#), p. 26-30

Figuur 2: Eigendomsstatuut Vlaams Gewest, 2005, 2013 en 2018, in % huishoudens<sup>35</sup>



Het is evenwel zo dat het eigendomsstatuut sterk verschilt naargelang het gebied waar de woning is gelegen. In onderstaande figuur is te zien dat, bij grootsteden, nog niet de helft van de huishoudens eigenaar is van zijn woning. Voor de andere centrumsteden groeit dit aandeel tot boven de 60%, om verder te stijgen naar 70% bij kleine steden en een piek bij gemeenten naar 80%. Het spiegelbeeld hiervan is terug te vinden voor zowel private huur als sociale woningen. Bovendien blijkt dit aandeel huurders toe te nemen in de grote steden lijkt, terwijl er amper evolutie opgemerkt kan worden in de andere gebieden.

Figuur 3: Eigendomsstatuut naar type van gemeente, in %, Vlaams Gewest, 2018<sup>36</sup>



Rekening houdende met bovenstaande vaststellingen, is de Minaraad ervan overtuigd dat nieuwe maatregelen met renovatieverplichtingen op sleutelmomenten voor eigenaars van woningen en (individuele) appartementen - zoals in voorliggend ontwerp aanpassing van besluit - al een stap in de goede richting zijn, maar de Raad vreest dat dit onvoldoende zal zijn in functie van klimaatneutraliteit voor de residentiële (sub)sector tegen 2050. De Raad vraagt dan ook expliciet om in voorliggend besluit specifieke beleidsaandacht te geven aan de huurder en zwakste groepen (zoals ouderen, eenoudergezinnen en eenpersoonshuishoudens). Daarbij is

<sup>35</sup> STATISTIEK VLAANDEREN (2019), Eigendomsstatuut. Informatie uit Woonsurvey & Groot woononderzoek, Agentschap Wonen-Vlaanderen/Steunpunt Wonen, bewerking Statistiek Vlaanderen.

<sup>36</sup> STEUNPUNT WONEN (2021), *Vlaamse woonmonitor*, p. 28.

het – in functie van gelijke behandeling en de vooropgestelde doelen in 2050, noodzakelijk om een zo groot aandeel onder hen zo ambitieus mogelijk te laten renoveren. Ook voldoende en/of aangepast flankerend beleid met wortel<sup>37</sup>-, stok<sup>38</sup>- en preek-beleidsinstrumenten<sup>39</sup> horen hierbij.

Bij renovatiebeleid specifiek voor de huurder vraagt de Minaraad dat de Vlaamse overheid er (met concrete acties) mee over waakt dat het goedkoopste segment van huurwoningen niet verdwijnt ten gevolge van verplichte renovatie. Renovatiewerken bij dit segment mag immers niet toe leiden dat de huurders hiervan de huur niet meer kunnen betalen.

[9] **De Raad vraagt – logischerwijs – hetzelfde voor het goedkoopste segment van de koopwoningen.** Mochten die onbetaalbaar worden, dan worden (nog) meer mensen naar het huursegment geduwd. Concrete aanbevelingen van de Minaraad om zowel koop- als huurwoningen betaalbaar te houden/maken komen terug in het (volgende) hoofdstuk rond capaciteit.

[10] **Voorzie nu al de link met het voorgestelde minimaal EPC-label binnen de Vlaamse Codex.** Via de visie bijkomende maatregelen voor klimaat heeft de Vlaamse Regering kenbaar gemaakt in 2025 minimale woonkwaliteitsnormen in te (willen) lassen<sup>40</sup>. In de Stroomgroep Energie-Efficiëntie van december 2021 werden een aantal nuttige ideeën opgeworpen die hier invulling aan geven<sup>41</sup>. Zo werd, onder meer voorgesteld een minimaal EPC-label voor (open, half open en gesloten) woningen en appartementen in te voeren - via de Vlaamse Codex Wonen<sup>42</sup>. De focus zou hierbij komen te liggen op de slechtst presterende woningen en appartementen met handhaving via conformiteitsattest. Dit zou de grootste impact hebben op de verhuurmarkt. In voorliggend ontwerp van aanpassing van het Energiebesluit zien we hier niets van terugkomen. Dit kan te maken hebben met een bevoegdheidskwestie, namelijk dat het minimale EPC-label integreren in de Codex Wonen onder de bevoegdheid valt van de minister van Wonen en diens administratie.

De Minaraad hoop en vraagt ook expliciet dat de minister van Wonen dit voorstel (zoals voorgesteld en besproken op de vergadering van de Stroomgroep Energie-Efficiëntie) weer opneemt en zoekt naar realiseerbaar compromis tussen de politieke en andere stakeholders. Dit zou ook in lijn zijn met het Vlaams Energie en Klimaatplan<sup>43</sup>. Hierin staat dat staat de minister bevoegd voor Wonen geleidelijk de

---

<sup>37</sup> 'Wortel-beleidsinstrument': economische en financiële instrumenten die een wenkend perspectief geven, de spreekwoordelijke 'wortel' – bijvoorbeeld een premie. De Mijn Verbouwpremie is van toepassing voor huurders. De Minaraad betreurt evenwel dat zij terecht komen in de laagste categorie.

<sup>38</sup> 'Stok-beleidsinstrument': juridische instrumenten die dwingend van karakter zijn voor wie wel kan werken, maar niet wil, de spreekwoordelijke "stok" – bijvoorbeeld een norm of verplichting

<sup>39</sup> 'Preek-beleidsinstrument': voorlichtende instrumenten om zich aan te passen aan de normen of gewenst gedrag, de spreekwoordelijke "preek" – bijvoorbeeld een informatiecampagne vanuit de Vlaamse overheid.

<sup>40</sup> VLAAMSE REGERING (2021), [Visienota: bijkomende maatregelen voor klimaat](#); P. 8 (punt 16).

<sup>41</sup> VEKA (2021), [Bijkomende klimaatmaatregelen bestaande woningen](#).

<sup>42</sup> Momenteel is er wel een minimumnorm EPC die gebruikt kan worden om niet te moeten voldoen aan de dakisolatienorm en de dubbelglasnorm.

<sup>43</sup> VLAAMSE REGERING (2019), [Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030](#), p. 86, 188.

maximale EPC-score zou verstrengen binnen de minimale woningkwaliteitseisen van huurwoningen. Daarbij zou rekening gehouden worden met de langetermijndoelstelling 2050 en ijkpunten (die daarmee verband houden) ingevoerd worden. Met andere woorden de bepalingen in het Energiedecreet en voorliggende ontwerp-aanpassingen van het besluit inzake renovatieverplichtingen en het bijhorende tijdspad zouden geïntegreerd worden met de Codex Wonen.

De Minaraad hoopt en vraagt dat het integratieproces van de renovatieverplichtingen met de Codex Wonen zo snel mogelijk – en het liefst zelfs simultaan met de renovatieverplichtingen – ingevoerd wordt. Een simultane afstemming geeft immers het voordeel dat de link tussen beide aanpassingen duidelijk(er) wordt. Daarmede geeft het meer stabiliteit in het renovatiebeleid (in plaats van om het jaar of paar jaar weer nieuwe aanpassingen).

- [11] **Integreer zo snel mogelijk het conformiteitsattest voor huurwoningen met het EPC.** Rekening houdende met de (hierboven) bedoelde integratie van het EPC en de renovatieverplichtingen (verankerd via het Energiedecreet en Energiebesluit) met de minimale woningkwaliteitseisen (verankerd via de Vlaamse Codex Wonen), vraagt de Raad om ook het conformiteitsattest voor huurwoningen zo snel mogelijk hieraan aan te passen.
- [12] **Bied een oplossing voor de problematiek van *split incentive*.** In het kader van de voorliggende renovatieverplichtingen herhaalt de Minaraad haar vraag om specifieke maatregelen te nemen met als doel een oplossing te bieden voor de *split incentive*<sup>44</sup>. Ondanks de grote behoefte aan renovatie op de huurmarkt, zijn verhuurders omwille het '*split incentive*'-dilemma immers minder geneigd om te renoveren dan eigenaars-bewoners. Voor de huurder is het belang van renovatie groter dan voor de verhuurder. De verhuurder doet namelijk de investeringen en de huurder heeft het genot van het gedaalde energieverbruik (en meestal ook bijkomend wooncomfort). Met andere woorden de (meeste) baten zijn voor de huurder terwijl de verhuurder alle (investerings)kosten draagt. Verhuurders die toch renoveren, willen rendement van hun investering en willen daarom de huurprijs van de gerenoveerde woning verhogen. Voor eigenaars zijn de doorrekenmogelijkheden van extra renovatiekosten via de huurlasten beperkt. Het is een euvel dat al veel werd opgeworpen, maar dat nog steeds een van de belangrijkste hindernissen is voor renovatie op de verhuurmarkt. Daarom vraagt de Minaraad de Vlaamse Regering om dit '*split incentive*'-dilemma (gedeeltelijk) via beleidsmaatregelen weg te werken<sup>45</sup>.
- [13] **Maak een duidelijker onderscheid tussen de termen gebouw en gebouweenheid.** In voorliggende ontwerp-aanpassing van het besluit heerst er onduidelijkheid over de termen gebouw en gebouweenheid. Een EPC wordt normaal gezien opgemaakt per gebouweenheid. Hierop is een duidelijke uitzondering, nl. EPC van de

---

<sup>44</sup> MINARAAD (2021|008), [Uniek loket renovatie- en energiepremie](#); MINARAAD (2021|024), [Bijkomende maatregelen klimaatbeleid n.a.v. "Fit for 55"](#).

<sup>45</sup> Zie ook §15 waarin de Minaraad ervoor pleit om huurders en verhuurders (eventueel met verhuur onder een begrensde huurprijs) in aanmerking te laten komen voor de middelste categorie subsidies.

gemeenschappelijke delen (EPV GD). Het (toekomstige) EPC voor niet-residentiële gebouwen (EPC NR) is een hybridevorm waarbij het certificaat per eenheid wordt opgesteld maar het label zich over het gehele gebouw/gebouwsite kan strekken. Artikel 30 van voorliggende aanpassing van besluit vermeldt *‘Niet-residentiële gebouwen en niet-residentiële eenheden beschikken binnen vijf jaar vanaf de datum van de authentieke akte over een nieuw energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen of een energieprestatiecertificaat bij de bouw, dat slaat op het hele gebouw.’* Dat lijkt de Minaraad een vreemde bepaling omdat het EPC bouw alvast een certificaat per eenheid zal creëren en ook het EPC NR eigenlijk een certificaat per eenheid nodig heeft.

In het zelfde artikel staan ook termen als *‘volledig niet-residentieel gebouw’* of *‘niet volledig niet-residentieel gebouw’*. Dat lijkt te conflicteren met de definitie 72° dat een niet-residentieel gebouw definieert als een gebouw met een niet-residentiële hoofdbestemming. Vermits het een hoofdbestemming betreft in de definitie zijn aanvulling met *‘volledig’* of *‘niet volledig’* niet van toepassing.

Daarom vraagt de Raad meer duidelijkheid te scheppen in de termen gebouw en gebouweenheid.

- [14] **Zorg voor een betere afstemming tussen renovatietrajecten op individueel appartements- en appartementsgebouwniveau – via een renovatieverplichting op gebouwniveau.** De aanpak van individuele appartementen, via voorgestelde renovatieverplichtingen, is sterk afhankelijk van de locatie binnen het gebouw. Het merendeel van renovatiemaatregelen bij appartementen heeft immers betrekking op collectieve delen<sup>46</sup>. Dat geldt in het bijzonder voor dak- en muurisolatie. In sommige gebouwen zijn ook de vensters collectief en minstens is er het aspect van de uniformiteit van het uitzicht van het gebouw. De installaties zijn eveneens vaak collectief. En wanneer ze individueel zijn, moet men ook rekening houden met schouwen, stookplaatsen, etc.

Werken aan de gemeenschappelijke delen behoren tot de bevoegdheid van de algemene vergadering (AV). Eén mede-eigenaar heeft dus niet zomaar de zeggenschap over het feit of er al dan niet wordt gerenoveerd. Men kan moeilijk een koper van een appartement sanctioneren omdat de AV niet akkoord gaat.

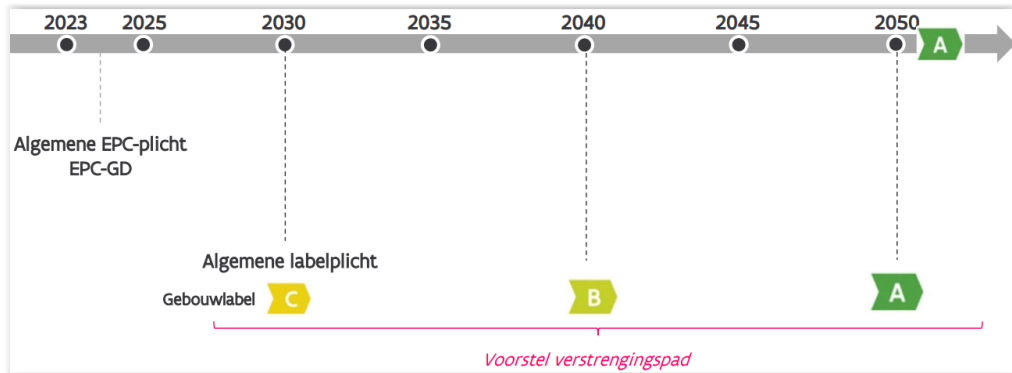
Met de voorliggende renovatieverplichtingen wordt dus te weinig rekening gehouden met renovaties die noodzakelijkerwijs gelinkt zijn aan het gebouwniveau. Via de Stroomgroep Energie-Efficiëntie in december werd echter het idee geopperd om een labelplicht specifiek voor een appartementsgebouw als geheel (zie onderstaande figuren)<sup>47</sup>.

---

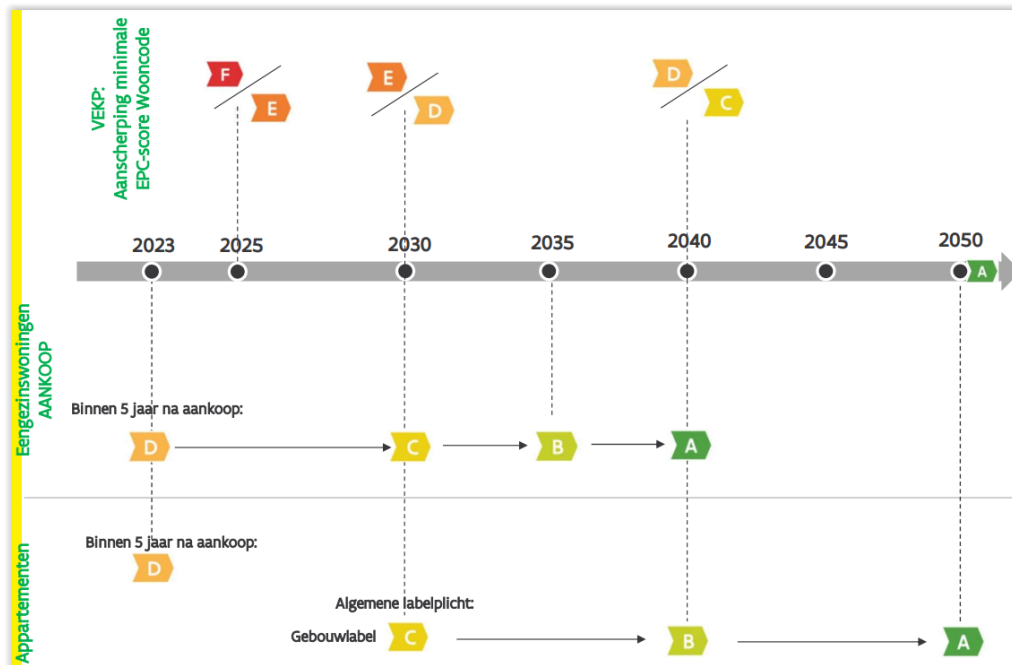
<sup>46</sup> MINARAAD (2021|024), [Bijkomende maatregelen klimaatbeleid n.a.v. "Fit for 55"](#).

<sup>47</sup> VEKA (2021), [Bijkomende klimaatmaatregelen bestaande woningen](#).

Figuur 4: Voorstel labelplicht voor appartementsgebouwen



Figuur 5: Voorstellen labelverplichtingen bij aankoop voor eengezinswoningen en appartementen (individueel en gebouw-niveau) alsook verplichtingen minimale EPC-score



De Minaraad betreurt dat dit voorstel niet verwerkt werd in voorliggende ontwerpaanpassing van het Energiebesluit. Vermoedelijk heeft dit te maken met het ontbreken van dit voorstel in voorliggend ontwerpaanpassing tot Energiebesluit te maken met (blijvende) onduidelijkheden binnen het voorstel over de *scope* en hoe streng dit verplicht gebouwlabel zou moeten zijn (doorheen de tijd). VEKA had tijdens die Stroomgroep Energie-Efficiëntie zelf aangehaald dat ze hiervoor een studie opgezet hadden. Daarom vraagt de Raad verder – bijvoorbeeld via de Stroomgroep Energie-Efficiëntie – betrokken te worden van de resultaten van dit onderzoek. Daarnaast roept de Raad op dat de minister van energie dit voorstel weer opneemt en zoekt naar realiseerbaar compromis tussen de politieke en andere stakeholders.

In zekere zin wordt hier reeds invullen aangegeven in de voorliggende aanpassing van het energiebesluit. Zo staat in de nota namelijk het volgende “*Voor appartementen 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 verkoop. De berekening van dit gebouwlabel en de bepaling van het minimaal gebouwlabel vanaf 2030 is momenteel nog in onderzoek, dus hierover kunnen nog geen verdere wettelijke bepalingen worden ingevoerd. Dit gebouwlabel zal er mee voor zorgen dat het label voor een appartement kan worden gerealiseerd.”* Hoewel een labelverplichting op het gebouwniveau dus nog niet legislatief verankerd is in de wetgeving, staat het alleszins al in voorliggende ontwerp-aanpassing van besluit omschreven. De Minaraad is tevreden over voorgesteld idee. Meer zelfs, de Raad beveelt aan dat de minister van energie, uiteraard in samenspraak met de minister van Wonen, via de energiewetgeving (en niet enkel via de Codex Wonen) een verplicht minimaal energielabel instelt voor alle woningen (appartementsgebouwen én eengezinswoningen) en dit los van verkoop of verhuur.

- [15] **Breng renovatiepremies meer in overeenstemming met de specifieke noden en problematieken van/bij appartementsgebouwen.** Naast de voorgestelde verplichtingen o.a. voor appartementen, is niet alleen communicatie belangrijk, maar ook flankerend beleid. In een eerder advies<sup>48</sup> stelde de Minaraad al vast dat de bestaande renovatiepremies op het niveau van de gemeenschappen van appartementsgebouwen weinig benut worden en hun doel (veelal) blijken te missen<sup>49</sup>.

De Minaraad herhaalt hierbij haar concrete suggesties voor specifieke premies op maat van de gemeenschap van een appartementsgebouw – als bijkomende voorstellen van flankerend beleid voor appartementen: (1) een pand-gebonden premie, (2) haalbare administratieve procedures door o.a. de mogelijkheid om premies voor gemeenschappelijke delen mogelijk te maken op grond van één handtekening – van de syndicus/beheerder van het gebouw<sup>50</sup>, (3) instellen van premies in verhouding tot de budgetten die nodig zijn om de gemeenschappelijke delen duurzaam, energetisch optimaal en (brand)veilig te maken<sup>51</sup>.

Daarnaast vraagt de Minaraad nog enkele bijkomende optimalisaties met betrekking tot de Mijn VerbouwPremie (zoals aangehaald en aangepast via voorliggende ontwerp-aanpassing van besluit). Voor het bestaan van de mijn verbouwpremie konden individuele eigenaars van de VME ervoor kiezen om renovatiewerken te laten uitvoeren rekening houdende met hun inkomensstatuut (en uiteraard het aandeel in de VME). De sociale doelgroep of mensen met een laag inkomen konden dan op de totaalfactuur hun aandeel van de renovatie betalen maar met een deelpremie die rekening hield met hun (laag) inkomen. Bij de mijn verbouwpremie zou er gewerkt worden met 1 premie van de VME zonder onderscheid tussen de verschillen in kapitaalcracht van de VME. De Minaraad vraagt daarom om bij renovatiewerken op

---

<sup>48</sup> MINARAAD (2021|008), [Uniek loket renovatie- en energiepremie](#).

<sup>49</sup> ALBRECHT, J. (ITINERA) i.o.v. AGORIA (2020), [De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties](#).

<sup>50</sup> De huidige Fluvius premies kunnen reeds aangevraagd worden door syndicus/beheerder van het gebouw. FLUVIUS (2022), [Premies voor Vereniging van Mede-Eigenaars](#) (VME). De Raad vraagt dat dit ook het geval zal zijn met betrekking tot de Mijn VerbouwPremie.

<sup>51</sup> MINARAAD (2021|008), [Uniek loket renovatie- en energiepremie](#).

gebouwniveau de VME en/of de premieverstrekker de mogelijkheid te geven om bij de kosten en premies een verdeling door te voeren gebaseerd op de inkomenscategorieën. Op die manier zouden mede-eigenaren met een beperkt of een laag inkomen voor hun aandeel in de werken ondersteund kunnen worden met een categorie 2 of 3 premie, net zoals dat bij eigenaars-bewoners van ééngezinswoningen het geval is. Bij verhuurders die verhuren aan beperkte huurprijzen (maar niet verhuren via een sociaal verhuurkantoor), vraagt de Raad dat zij alsnog kunnen aanspraak maken op premies van categorie 2 (in plaats van premies van categorie 3). Verder vraagt de Raad dat de mede-eigenaar – in een (mogelijk) verplichtingstraject voor het gebouw – voldoende mogelijkheid krijgt om te voldoen aan dit traject zonder dat de volledige VME mee verantwoordelijkheid draagt.

### 1.3 Capaciteit

[16] **Nood aan sterker flankerend beleid.** Uit onderzoek is gebleken dat 40% van de huidige wooneigenaars momenteel niet kan instaan voor de financiering van de renovatie die noodzakelijk zou zijn om hun woning in overeenstemming te brengen met de 2050 energie-normen<sup>52</sup>. Bij stapsgewijze financiering in functie van diezelfde energie-normen, kan zelfs maar 51% de renovatiefactuur financieren. Indien klimaatrenovaties gecombineerd worden met comfortrenovaties kan 47 tot 59% van de huidige woningeigenaars deze totaalrenovatie niet financieren. De budgettaire tekorten gaan van € 25.000 tot meer dan € 50.000. Dit maakt dat het aanbieden van beperkte renovatiepremies weinig verschil zal geven inzake totaalrenovatie. Bovendien is uit Europees onderzoek gebleken dat 65% van de renovatiesubsidies terechtkomen bij de hogere inkomens<sup>53</sup>. Deze hogere inkomensgroep zou ook zonder de subsidies gerenoveerd kunnen hebben. Enerzijds gaan subsidies best zo veel als mogelijk naar de doelgroepen die problemen hebben met capaciteit, anderzijds kunnen subsidies of kortingen ook mensen over de streep trekken tot het maken van een investering die ze anders niet hadden gedaan<sup>54</sup>. Het uiteindelijke renovatiedoel is alle groepen over de streep trekken om tot komen tot een A-label in 2050.

Met voorliggend voorstel wordt – als flankerend beleid – het toepassingsgebied van de renteloze lening en energielening+ uitgebreid en versterkt (zie ook onderstaande figuur). De Minaraad vindt dit een goede zaak, maar vreest dat dit onvoldoende zal zijn om financieringstekorten bij woningeigenaars weg te werken<sup>55</sup>. De Raad stelt daarom voor het geheel van bestaande ondersteuningsinstrumenten ten voordele van woningrenovatie tegen het licht te houden en na te gaan hoe deze (meer) in verhouding gebracht kunnen worden ten aanzien van de voorgestelde renovatieverplichtingen.

---

<sup>52</sup> ALBRECHT, J. (ITINERA) i.o.v. AGORIA (2020), [De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties](#).

<sup>53</sup> ALBRECHT, J. (2021), [Renovatiebeleid in België: weinig impact en \(te\) veel 'free riders'](#).

<sup>54</sup> PIXII (2020), [Motiveren om te renoveren](#), p. 4. Zie ook paragraaf 20 inzake psychologisch effect.

<sup>55</sup> Het recent regeringsakkoord om 658 miljoen euro te voorzien voor renovatie, isolatie, warmtepompen en hernieuwbare energie wordt evenwel verwelkomt en is zeker een stap in de goede richting.

Figuur 6: Voorstellen aanpassingen renteloos renovatiekrediet<sup>56</sup>

renteloos renovatiekrediet			
	Woning	Appartement	Woning/Appartement
	E/F	E/F	E/F
naar label D	€ 20 000	€ 10 000	0%
naar label C	€ 30 000	€ 20 000	-1%
naar label B	€ 45 000	€ 30 000	-1,25%
naar label A	€ 60 000	€ 45 000	-1,50%

Daarnaast beveelt de Minaraad aan om te kijken naar nieuwe financiële ondersteuningsinstrumenten zoals bijvoorbeeld, wooncoöperatie<sup>57</sup> subsidieretentie<sup>58</sup>, andere rollende fondsen waarbij de voorfinanciering gebeurt via publiek en/of privaat kapitaal, praktijkgerichte portfolio's om de financiële risico's bij renovatie te mitigeren, voorfinanciering op basis van de reële terugbetalingscapaciteit van wooneigenaars (met onvoldoende middelen<sup>59</sup>), ... .

- [17] **Zet in op (extra) flankerend beleid ten aanzien van de zwakste groepen in Vlaanderen.** Uit onderzoek van het Steunpunt Wonen blijkt dat de zwakste groepen (onder andere huurders, noodeigenaars, jongere huishoudens, ouderen, eenoudergezinnen en eenpersoonshuishoudens) te maken hebben met de hoogste renovatiekosten<sup>60</sup>. Vooral het eerste inkomenskwintiel heeft hiermee te maken met een gemiddelde van de totale renovatiekosten tussen € 61.000 tot € 64 000<sup>61</sup>. Dit is aanmerkelijk hoger dan het globale gemiddelde per woning (€ 52.000 tot € 55.000<sup>62</sup>). Huishoudens met de laagste inkomens zijn immers aangewezen op de slechtste woningen in het Vlaamse woningpatrimonium, namelijk huurwoningen in slechte staat en noodkoopwoningen.

<sup>56</sup> VEKA (2022), [Slides uit Stroomgroep Energie-Efficiëntie van 14/03/22](#).

<sup>57</sup> Wooncoöperatie is een nieuw woonmodel namelijk het coöperatief wonen, waarbij de grens tussen kopen en huren vervaagt en wonen uit de speculatie wordt gehaald. Bewoners zijn eigenaar van aandelen in de coöperatie. Op die manier kunnen ze, afhankelijk van hun financiële situatie, hun maandlast bepalen. Dit stelt hen tevens in staat om tijdens bepaalde momenten van hun 'wooncarrière' minder of meer kapitaal te sparen. WOONCOOP (2022), [Over wooncoop](#).

<sup>58</sup> Hierbij krijgen verbouwers een budget dat pas moet terugbetaald worden bij vervreemding (verandering eigenaar: verkoop, erfenis, ...). Soms wordt aan die terugbetaling nog een kleine verrekening toegevoegd die in relatie staat tot de meerwaarde van de woning na renovatie. Subsidieretentie voor eigenaars van noodkoopwoningen werd onder meer succesvol toegepast bij het renovatieproject 'Gent KnapT Op' – een opschaling van voorgaande projecten Dampoort KnapT OP! en Rabot KnapT OP!, STAD GENT (2022), [Gent KnapT op](#).

<sup>59</sup> Meer informatie over specifieke maatregelen ten voordele van de sociaal zwakkere groepen volgt later in dit hoofdstuk.

<sup>60</sup> STEUNPUNT WONEN (2019) [Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten](#), p. 42-43.

<sup>61</sup> De renovatiekosten voor deze doelgroep zijn evenwel erg afhankelijk van de ouderdom van woning. Hoe ouder de woning, hoe hoger kosten om te renoveren.

<sup>62</sup> Uit de onderzoeksresultaten van het Steunpunt Wonen blijkt dat 57% van de woningen behoefte heeft aan herstellingen, renovaties of een totaalrenovatie om in overeenstemming te zijn met de minimale Vlaamse woningkwaliteitsvereisten. De gemiddelde geschatte renovatiekost voor deze woningen komt op ongeveer € 22.000 per woning. Zoals eerder aangehaald dient, in functie van het langetermijndoel 2050, ongeveer 95% van de Vlaamse woningen gerenoveerd te worden. Volgens het Steunpunt Wonen kan de gemiddelde renovatiekost per woning ingeschat worden op € 40.000 tot € 43.000. Het combineren van de gemiddelde renovatiekost voor de woningkwaliteits- en energievereisten komt samen neer op € 52.000 tot € 55.000 per woning. STEUNPUNT WONEN (2019) [Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten](#), p. 42-45.

De Minaraad vreest ook dat het uitbreiden en versterken van het toepassingsgebied van de Energielening+ en renteloze lening – als flankerend beleid bij het opleggen van een renovatie bij woongebouwen – onvoldoende zal zijn ter ondersteuning van de sociale doelgroep<sup>63</sup>. Het coördineren en uitvoeren van renovatiewerken vergt immers heel wat organisatiewerk en deskundigheid. Niet iedereen is hier op voorbereid, voor opgeleid of tegen opgewassen. “*Zeker bij kwetsbare groepen vormt de combinatie van financiële druk, de slechte woonsituatie en vaak problemen op andere levensdomeinen geen vanzelfsprekende basis om te beginnen renoveren. Los van het tekort aan financiële middelen, renoveren eigenaars vaak niet omdat ze gewoon niet weten waar te beginnen*”<sup>64</sup>. Daarnaast kan het verlenen van een renteloze lening (zonder begeleiding), een reeds kwetsbare groep (verder) in schulden duwen<sup>65</sup>.

De Minaraad pleit daarom voor het versterkt inzetten van individuele en collectieve renovatiebegeleiding zoals de energiehuizen, provinciale steunpunten voor duurzaam wonen en bouwen, energiecoaches en lokale besturen. Daarnaast beveelt de Raad aan om (extra) flankerend beleid in te zetten voor de sociale doelgroep en zwakke groepen die hier niet onder vallen. De Raad vraagt concreet op Vlaams niveau om: (1) een verhoogde inzet en/of uitbreiding van de huidige overheidssteuning voor renovaties (zoals een bijkomende bekendmaking en verhoging van de renovatiepremie voor deze groep, het inkomensafhankelijk maken van REG-premies, bijkomende communicatie inzake ontzorging noodkopers) en (2) de ontwikkeling van nieuwe steunkanalen en -formules (zoals *community land trust*<sup>66</sup>, voorfinanciering van renovaties door bijvoorbeeld de publieke<sup>67</sup> en/of private partijen of (voor)financiering via een (voorschot op een) (groeps)verzekering<sup>68</sup>).

Als concrete uitwerking van één van deze voorbeelden, vraagt de Minaraad aan de Vlaamse Regering de mogelijkheid te onderzoeken om – in het kader van de verplichte renovaties en eventueel als nieuwe optie binnen het Vlaamse Noodkoopfonds – een

---

<sup>63</sup> Het recent regeringsakkoord om 658 miljoen euro te voorzien voor renovatie, isolatie, warmtepompen en hernieuwbare energie wordt evenwel verwelkomt en is zeker een stap in de goede richting.

<sup>64</sup> OCMW GENT en CLT Gent VZW (2016), [Dampoor knapT OP! Wijkrenovatie met noodkopers](#).p. 9

<sup>65</sup> Uit onderzoek is gebleken dat 40% van de gezinnen met al een hoge aflossing geen extra lening kan financieren. Met andere woorden: het te ontlene bedrag is gelijk aan nul. Ongeveer 9% van de huishoudens is bereid iets bij te lenen maar niet meer dan € 10.000. 27% kan €20.000 tot € 80.000 lenen voor de financiering van een renovatieproject. ALBRECHT, J. i.o.v. AGORIA (2020), [De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties](#), p. 22.

<sup>66</sup> CLT Gent realiseert op gemeenschapsgronden kwalitatieve en duurzame woningen tegen (meer) betaalbare prijzen voor kwetsbare groepen. Zij werken volgens een buurtgericht en participatief model. Het beheer van de gemeenschapsgronden zit binnen een Stichting van Openbaar Nut. De begeleiden van (toekomstige) bewoners gebeurt via een vzw. De (toekomstige) bewoner, maar ook buurtorganisaties en middenveld zijn in beide structuren vertegenwoordigd. De lokale overheid is in de Stichting (als derde partij) vertegenwoordigd.

<sup>67</sup> In Italië wordt er, in het kader van hun Relanceplan, gewerkt met de beleidsmaatregel ‘SuperBonus 110’. Hierdoor zijn energetische renovaties, warmtepompen, zonnepanelen en zelfs laadpalen tot 110% aftrekbaar van de belastingen. Vermits niet iedereen de renovatiekosten kan voorfinancieren, werden 3 opties mogelijk gemaakt: (1) de renovatie met eigen middelen financieren en die na 5 jaar teruggestort krijgen via de belastingsbrief; (2) het belastingaftrekrecht wordt gegeven als vergoeding aan het bedrijf dat de renovatie uitvoert zodat de eigenaar geen kosten heeft; (3) een bank koopt het belastingaftrekrecht, aan bv. 105% van de renovatiekosten. Hiermee kon de Italiaanse renovatiegraad - op 6 maanden tijd – opgekrikt worden met 500%. Intussen werd het systeem aangepast door het belastingaftrekpercentage stelselmatig te verminderen tot 65% in 2025 en enkel van toepassing te maken voor eigenaars met een laag gezinsinkomen (= lager dan 25.000€ per jaar). ALTROCONSUMO (2022), [Superbonus. la guida completa con tutto quello che c'è da sapere dal 2022](#).

<sup>68</sup> Momenteel is het al mogelijk om maximum 65% van wat iemand bijeenpaarde van een aanvullend pensioenfonds in te zetten. DE TIJD (2021), [Verbouw een woning met uw aanvullend pensioen](#).

subsidieretentiefonds op Vlaams niveau<sup>69</sup> op te zetten als (extra) flankerend beleid voor de financieel en sociaal zwakke doelgroep in Vlaanderen.

Tot slot bemerkt de Minaraad dat het Vlaams Woningfonds bij een lening onvoldoende financiële ruimte laat om renovaties te doen. Uit praktijkervaringen is namelijk gebleken<sup>70</sup> dat er na de lening bij het Vlaamse Woningfonds geen geld meer over blijkt te zijn bij de doelgroep om nog renovaties uit te voeren. In het kader van voorgestelde renovatieverplichting vraagt de Raad om hiermee rekening te houden (inzake sensibilisering en renovatiebudget) bij het Vlaams Woningfonds

[18] **Voorzie in bijkomende capaciteit bij renovatiebegeleiders.** Voorliggend ontwerpbesluit heeft, volgens de Vlaamse Regellever, “geen rechtstreekse impact op het personeel, de werkingsuitgaven of de investeringen en schulden van de lokale besturen”. De Minaraad heeft daar evenwel ernstige bedenkingen bij. De voorgestelde renovatieverplichtingen bij eigenaars zal maken dat er veel meer nood is aan begeleiding via energiehuizen, provinciale steunpunten duurzaam wonen en bouwen, renovatiecoaches én lokale overheden. Individuele en collectieve renovaties gebeuren nog steeds grotendeels via bijzondere projecten die lokaal opgezet worden. Veldwerkers achten begeleiding hierbij als doorslaggevend<sup>71</sup>. Uit een recent proeftuinonderzoek van PIXII over de motivatie om te renoveren wordt dit gestaafd<sup>72</sup>. Zo blijkt dat een niet-commerciële en neutrale tussenpartij (bij voorkeur een medewerker van een lokale overheid) die tijdens het renovatieproces<sup>73</sup> begeleiding, advies, en ontzorging biedt - het beste in staat zou zijn om emotioneel geladen tegenargumenten inzake renovatie te weerleggen. Dat buikgevoel en niet-rationele elementen zouden immers doorslaggevend zijn om eigenaars te betrekken in en aan boord te houden bij een renovatietraject.

Begeleiding vergt evenwel heel wat capaciteit in termen van personen en budget. Soms kan begeleiding ook te intensief zijn wat betreft de uiteindelijk opbrengst of renovatie-output<sup>74</sup>. Het resultaat kan ook afhankelijk zijn van de beoogde doelgroep. Zowel bij het renovatieproject van intercommunale Leiedal ‘Warmer Wonen’ als het proefproject van ‘RenBen’ eveneens van Leiedag, bleek dat een begeleidingstraject effectief tot succesvolle renovaties leidde bij de doelgroep eigenaars-bewoners. De doelgroep van private eigenaar-verhuurders bleken moeilijk te bereiken en te mobiliseren te zijn. Indien ze toch overtuigd konden worden, bleven de renovatiewerken veelal beperkt tot ingrepen die nodig zijn om het conformiteitsattest te behalen. Om dit marktsegment effectief in beweging te krijgen, zou een aanpassing

---

<sup>69</sup> Nu wordt zo een fonds afwisselend op stedelijk of regionaal niveau opgezet. PROVINCIE VLAAMS BRABANT (2019), [Provincie renoveert 150 bijkomende woningen voor ouderen en mensen met een laag inkomen](#); SAMENLEVINGOPBOUW GENT (2019). [Gent knapt op](#).

<sup>70</sup> Ervaringen van steden en gemeenten overgemaakt via VVSG.

<sup>71</sup> OCMW GENT en CLT Gent VZW (2016), [Dampoort knapT OPI Wijkrenovatie met noodkopers](#), p. 9

<sup>72</sup> PIXII (2020), [Motiveren om te renoveren](#).

<sup>73</sup> Het liefst van A tot Z.

<sup>74</sup> PIXII (2020), [Motiveren om te renoveren](#).

van de Vlaamse Wooncode en/of de integratie van de Wooncode met renovatieverplichtingen nodig zijn.

Rekening houdende met bovenstaande conclusies vraagt de Minaraad om de extra nood aan renovatiebegeleiding te erkennen en mee in te calculeren bij de renovatieverplichting. Een deel van die impact zit bij de lokale besturen. De Raad vraagt dit uit te rekenen en mee op te nemen in voorliggende aanpassing van besluit.

Als concrete suggesties voor meer begeleidingscapaciteit denkt de Raad aan het versterken van capaciteit bij renovatiebegeleiders (zoals energiehuizen provinciale steunpunten duurzaam wonen en bouwen, renovatiecoaches en lokale overheden). Specifiek met betrekking tot energieconsulenten vraagt de Minaraad om een stabiel financieringssysteem vanuit Vlaanderen voor energieconsulenten. Tot op heden gebeurt dit via een *call*-systeem<sup>75</sup>. Gezien de omvang van de renovatie-uitdaging en de voorliggende renovatieverplichting is er immers nood aan meer structureel beleid met vaste budgetten voor renovatiebegeleiders. We zijn immers de proefprojecten-fase voorbij. Naast het versterken van de reeds bestaande begeleidingscapaciteit, acht de Raad het ook nodig om in te zetten op het verbreden van (proefprojecten met betrekking tot) nieuwe renovatiebegeleidingscapaciteit waaronder het meer en systematisch inzetten van een wijkregisseur<sup>76</sup> (eventueel gekoppeld aan een energiehuis of gemeente), 'renovatiebuddies'<sup>77</sup> en het inzetten van renovatiechatbots<sup>78</sup> bij veel gebruikte renovatiesites van de Vlaamse overheid (zoals bij Energiesparen.be en/of Mijn VerbouwPremie). Tot slot acht de Minaraad het nuttig en nodig om naast individuele renovatietrajecten (waarop in voorliggende ontwerp-aanpassing van besluit de focus ligt), (meer) in te zetten op wijk- en andere vormen van collectieve renovatie én de daarbij horende begeleiding. De Raad beveelt aan om bij (collectieve) renovatieprojecten ook de link te maken binnen een energiegemeenschap van burgers.

[19] **Heb oog voor alle aspecten en kosten van renovaties bij eengezinswoningen, individuele appartementen en appartementsgebouwen.** Als flankerend beleid bij het opleggen van een renovatie bij woongebouwen werd in de Visienota Bijkomende maatregelen klimaat<sup>79</sup> en in de wijziging van het Energiedecreet<sup>80</sup> reeds voorzien om het toepassingsgebied van de energielening+ vanaf 1 januari 2023 uit te breiden en te versterken<sup>81</sup>. Via voorliggende ontwerpbesluit wordt daar invulling aan gegeven. Zo wordt voorgesteld om nieuwe eigenaars van een woning of appartement met label E

---

<sup>75</sup> VEKA (2022), Projecten met energieconsulenten. <https://energiesparen.be/energieconsulenten>

<sup>76</sup> Een wijkregisseur is een persoon die de buurt kent en die mensen begeleidt om individuele en/of collectieve renovatie projecten op te zetten. Onder andere in Gent, Sint-Niklaas en Zeebrugge wordt er gewerkt met een wijkregisseur.

<sup>77</sup> Renovatiebuddies zijn vrijwilligers (met gelijkaardige vrijwilligersvergoeding) die eerder onbekende mensen of net hun eigen netwerk helpen bij het zoeken naar correcte informatie, begeleiden bij het opstellen van offertes, zoeken naar gespecialiseerd personeel bij de bouwsector of professionele begeleiding.

<sup>78</sup> Het inzetten van renovatiechatbots kan helpen bij antwoorden op gekende en/of veel gestelde vragen. Indien deze antwoorden niet helpen kan meteen doorverwezen worden naar de contactgegevens van de professionele renovatiebegeleiders zoals energiehuizen, steunpunten duurzaam wonen en bouwen, lokale overheden, ...

<sup>79</sup> VLAAMSE REGERING (2021), [Visienota bijkomende maatregelen Klimaat](#).

<sup>80</sup> VLAAMSE REGERING (2022), [Ontwerp van decreet tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009](#), p. 8

<sup>81</sup> VLAAMSE REGERING (2021), [Visienota: Bijkomende maatregelen klimaat](#).

of F, die wensen te renoveren tot een label D, in aanmerking te laten komen voor een renteloze lening. Daarnaast wordt een rentevermindering voorgesteld bij de energielening+ vanaf label C en dit gedurende max 10 jaar<sup>82</sup>. De rentevoet zou ambitieuzer worden naar gelang het label dat beoogd wordt.

De Minaraad vindt dit een sterke financiële stimulans om woningen zo grondig mogelijk te renoveren, maar vraagt het leenbudget flexibel genoeg te willen maken opdat de ermee samenhangende renovatiekosten hier mee kunnen onder vallen. De prijzen die in studies rond renovatiebudgetten verschijnen, zijn meestal georiënteerd op loutere energierenovatie én op eengezinswoningen. Evenwel moet er ook budget voorzien worden voor woonkwaliteit, noodzakelijke ingrepen in de woningstructuur, elektriciteitswerken, betonrot, asbest-sanering, ... bij zowel eengezinswoningen als appartementen. Dit maakt dat het flankerend beleid voor renovatieleningen, maar ook voor de EPC-labelpremie en/of een noodkoopfonds, flexibel genoeg moet zijn om dit te capteren. De Minaraad vraagt dan ook om voldoende budgettaire ruimte (in samenwerking met de collega's van de Vlaamse Regering) hiervoor te voorzien.

[20] **Heb oog voor het psychologisch effect van renovatie.** Doorgaans volstaan rationele argumenten (zoals een beter comfort en lagere energierekening) niet om eigenaars te motiveren om hun woningen te renoveren. Minstens even belangrijk blijkt psychologische drijfveren te zijn. Uit verschillende proeftuinen inzake renovatie blijken zowel kortingen op de werken, iets gratis aanbieden (zoals een woonscan) als het beperken van renovatiekeuzes<sup>83</sup> sterke troeven te zijn om eigenaars te laten overgaan tot renovatie.

Bovendien is er nog de psychologische bereidheid om te renoveren. Een studie van onderzoeksbureau InSites Consulting in opdracht van AXA Bank geeft immers aan dat de overgrote meerderheid van de Belgen (75 %) die hun eerste woning kopen enerzijds energiezuinig wonen belangrijk vinden, maar er anderzijds niet voor kiezen om die energiebesparende renovatiewerken zelf te doen<sup>84</sup>. Deze mening blijkt vooral bij jongeren te leven. Van de bevraagden jonger dan 35 geeft liefst 84% aan dat ze een nieuwbouw of een woning in goede staat verkiezen ten aanzien van een bestaande woning met (grondige) renovatiewerken (voorkeur bij 16% van deze groep). In een gelijklopend onderzoek van twee jaar eerder gaf nog 24% van de jongeren aan de voorkeur te geven aan renovatie.

In voorliggende ontwerp-aanpassing van besluit wordt voor renovatie de focus gelegd op renovatieverplichtingen en als flankerend beleid op aanpassingen van (renteloze) renovatieleningen. De Raad vraagt evenwel rekening te houden met het psychologisch effect van (verplichte) renovatie bij de kandidaat kopers alsook op de koop- en verhuurmarkt. Zie ook hoofdstuk 1.6.

---

<sup>82</sup> Deze rentevoet zou variëren van -1% over -1,25% tot -1,50% en ambitieuzer worden naar gelang het label dat beoogd wordt. (respectievelijk label C, B, A). D = renteloze lening. sterkere stimulans om woning zo grondig mogelijk te renoveren.

<sup>83</sup> Kandidaat-renoveerders en vooral de doelgroep eigenaars hebben graag een zekere keuzevrijheid maar prefereren tegelijkertijd ook dat deze keuzes beperkt blijven/worden. Te veel mogelijkheden/opties wordt vaak als nadelig beschouwd vermits het verwarring en keuzestress brengt. PIXII (2020), [Motiveren om te renoveren](#), p. 4

<sup>84</sup> AXA (2019), [Meerderheid jongeren verkiest energiezuinige en instapklare woning](#).

[21] **Zet naast renovatiebeleid voor woningen met de slechtste energielabels (E en F) ook in op renovatiebeleid voor woningen die al over een relatief goed label beschikken (D, C, en B).** De Vlaamse regering focust via voorliggende ontwerpaanpassing van besluit vooral op de slechtst presterende woningen en dit bij overdracht naar aanleiding van sleutelmomenten zoals verkoop. In vergelijking tot hogere/betere labels kan immers de meeste CO<sub>2</sub>-winst geboekt worden. Maar een grondige totaalrenovatie blijkt niet altijd de meest kostenefficiënte optie te zijn voor elke individuele wooneenheid<sup>85</sup>. Hier speelt de leeftijd van woningen (en de daaraan gekoppelde isolatieniveaus) een zeer belangrijke rol.

Uit onderzoek van Steunpunt Wonen kan geconcludeerd worden dat de sterkste differentiatie naar renovatiekosten kan gemaakt worden wanneer er naar de bouwperiode (en bijhorende isolatieniveaus) van woningen wordt gekeken<sup>86</sup>. Zo blijken woningen voor 1945 een gemiddelde renovatiekost per woning te hebben van € 72.000 tot € 75.000 per woning, terwijl dit bij woningen van na 2000 terugloopt tot een gemiddeld renovatiebudget van € 29.000 tot € 31.000 euro per woning.

De recente studie 'De snelste weg naar A' van van EnergyVille sluit hierop aan<sup>87</sup>. Hieruit blijkt dat eengezinswoningen die na 1990 zijn gebouwd en al een bepaald niveau van (gebouwschil)isolatie hebben – zowel in functie van de verhoging van het energielabel als vanuit financieel oogpunt, het meest gebaat zijn met beperkte isolatiemaatregelen (zoals spouwmuurisolatie) in combinatie met hernieuwbare energie (ten aanzien van bijkomende, meer ingrijpende en duurere isolatiemaatregelen)<sup>88</sup>. Dit maakt dat andere, meer ingrijpende en veelal duurere maatregelen zoals buitengevelisolatie achterwege gelaten kunnen worden. Wat betreft de inzet van hernieuwbare energie bij de renovatie van recente eengezinswoningen (na 1990) blijkt vooral het installeren van PV een grote impact te hebben<sup>89</sup>.

Vlaams stimuleringsbeleid van beperkte isolatiemaatregelen in combinatie met hernieuwbare energie, maakt dat recente eengezinswoningen (na 1990) met relatief goede energielabels (D, C en B) op de meest kosten-efficiënte manier label A kunnen bereiken. Dit is belangrijk om marktgedragenheid van label A te stimuleren. In de innovatiewetenschap<sup>90</sup> wordt gerekend op 20-30 % voor adoptie. Vandaag de dag is label A maar 4 tot 5% van het marktaanbod. Het stimuleren van woningen label D, C

---

<sup>85</sup> ALBRECHT, J. i.o.v. AGORIA (2020), [De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties](#).

<sup>86</sup> STEUNPUNT WONEN (2019), [Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten](#), p. 44-45

<sup>87</sup> Deze studie focust evenwel enkel op eengezinswoningen en neemt enkel energie-gerelateerde kosten mee (dus exclusief studiekosten, afwerking, structurele zaken verbonden aan renovatie (hout/betonrot, scheuren/verzakkingen,...) en asbestsanering (asbestisolatie, asbest gevelleien, asbestmuurplaten of vloerbedekking,...).

<sup>88</sup> ENERGYVILLE (2022), [Snelste weg naar A](#).

<sup>89</sup> Bij 40% van de woningen uit deze periode zou PV in combinatie met één enkele extra maatregel – zoals een warmtepomp of dakisolatie – volstaat om tot A-label te komen. In 46% van de gevallen volstaat zelfs enkel een PV-installatie om dit te bereiken. Dit is te danken aan het gegeven dat PV-installaties een relatief lage investeringskost én een grote impact op de EPC-score hebben. Uit de berekeningen van EnergyVille blijkt dat een gemiddelde renovatie, inclusief PV-installatie, een investering vergt van € 36.000. Indien een PV-installatie niet als mogelijke renovatiemaatregel in rekening wordt gebracht, zou het renovatiebudget haast verdubbelen naar € 66.000.

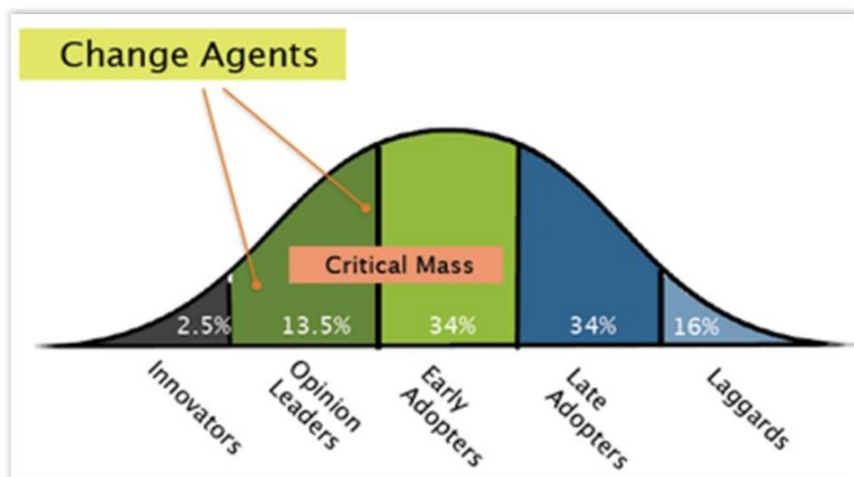
<sup>90</sup> Adaptatiemodel van socioloog Everett Rogers. ROGERS (1995), *Diffusion of innovations*. New York: Free Press.



en B tot label A kan bijdragen tot 20-30 % marktaandeel waardoor het overige deel sneller tot label A zouden willen overgaan (bij verplichte renovatie)<sup>91</sup>.

Daarom vraagt de Raad om naast voorliggende ontwerpaanpassingen inzake de slechtste energielabels (met verplichtingen) ook in te zetten op stimuleringsbeleid (voor beperkte isolatiemaatregelen in combinatie met hernieuwbare energie) bij de huidige D, C en B-labels (doorgaans gelinkt aan woningen vanaf 1990 of oudere woningen die al een renovatietraject tot dit niveau doorstaan hebben).

Figuur 7: Innovatietheorie Rogers<sup>92</sup>



- [22] **Stem totaalkost van energie af met het renovatiebeleid.** De uitrol van (hybride) warmtepompen voor verwarming wordt als een essentieel onderdeel beschouwd in het energie- en klimaatmaatregelenpakket<sup>93</sup> van de Vlaamse Regering – waaronder in voorliggende ontwerp van verzamelbesluit en VLAREM<sup>94</sup>. Uit de studie van EnergyVille<sup>95</sup> blijkt evenwel “dat de huidige energietarifiering deze transitie belemmert”. Dit is te wijten aan de hoge eindgebruikersprijs van elektriciteit ten aanzien van aardgas. België blijkt immers de hoogste ratio prijs elektriciteit/gas van Europa te hebben<sup>96</sup>. Dit vorm een knelpunt voor de doorbraak van warmtepompen in de renovatiemarkt. Wanneer de nadruk ligt op de initiële investeringskost (CAPEX-scenario van EnergyVille) worden warmtepompen “in 84% van de woningvarianten tot en met bouwjaar 1990 geïdentificeerd als optimale maatregel”. Wanneer rekening wordt gehouden met de energiekost over 30 jaar (OPEX-scenario van EnergyVille) “maken warmtepompen echter geen deel meer uit van de kostenefficiënte

<sup>91</sup> Bijvoorbeeld iemand koopt een woning met een renovatieverplichting in een straat met al 20 procent woningen die omgezet worden/werden naar label A, dan zet die aan dit voorbeeld te volgen.

<sup>92</sup> ROGERS (1995), Diffusion of innovations. New York: Free Press

<sup>93</sup> VLAAMSE REGERING (2021), [Visienota betreft bijkomende maatregelen Klimaat](#), p.9 B. Maatregelen gericht op shift naar duurzame verwarming: 22 Verplichting hybride warmtepompen nieuwbouw voor stedenbouwkundige vergunning vanaf 1/1/2023; 24. Stimulering (hybride) warmtepompen bij bestaande woningen.

<sup>94</sup> VLAAMSE REGERING (2022), Ontwerp wijziging in van VLAREM II en van het Energiebesluit van 19 november 2010. Artikelen 8, 9, 24 en 25.

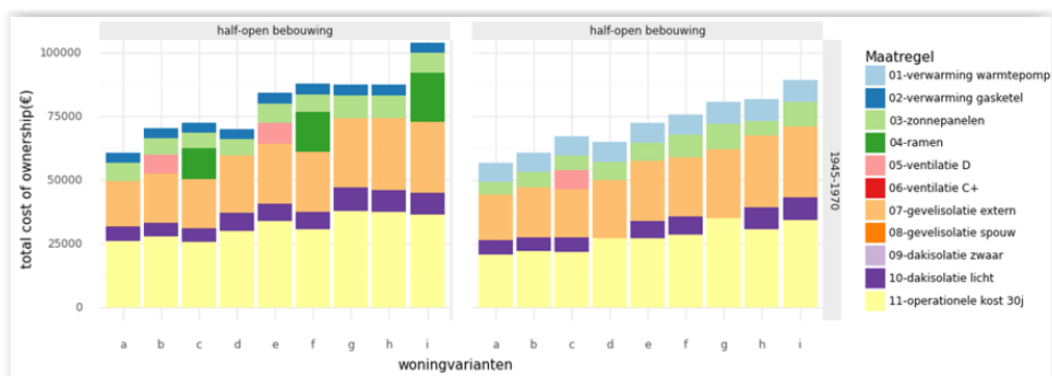
<sup>95</sup> ENERGYVILLE (2022), [Snelste weg naar A](#).

<sup>96</sup> EC (2020), “[Energy prices and costs in Europe](#)”; ALBRECHT, J. & HAMELS, S. (2021) “[The financial barrier for renovation investments towards a carbon neutral building stock – An assessment for the Flemish region in Belgium](#),” Energy Build., vol. 248, p. 111177.; EUROSTAT (2019), [Energy prices](#).

*renovatiepakketten.* Met andere woorden warmtepompen kunnen een gunstig effect hebben op het snel en efficiënt bereiken van het A-label, maar verliezen hun voordeel onder de huidige energietarifiering.

Nochtans kan het ook anders. In Nederland, bijvoorbeeld, worden warmtepompen bij renovatie gestimuleerd door de energieprijzen op de markt aan te passen. Bij toepassing van het OPEX-scenario in Nederland (volgens de energietarieven in Nederland), zijn warmtepompen in alle woningvarianten aanwezig.

*Figuur 8: Optimale renovatiepakketten volgens Scenario OPEX met Belgische (links) en Nederlandse (rechts) energietarieven. Energiekost = lichtgeel. Gascondensatieketel = donkerblauw. Warmtepompen = lichtblauw, 2022<sup>97</sup>*



De oorzaak van de hoge prijs voor elektriciteit ligt in Vlaanderen grotendeels bij eenzijdige heffingen, toeslagen en openbaardienstverplichtingen op elektriciteit waardoor (hernieuwbare) stroom als eindproduct duurder is dan fossiele brandstoffen<sup>98</sup>. Dit zorgt er vervolgens voor dat warmtepompen niet kunnen concurreren met fossiele alternatieven<sup>99</sup>. Algemeen zijn de mogelijkheden in dit verband: herverdelen van deze lasten over alle energiedragers, verschuiven van deze lasten naar de algemene middelen of delgen van deze lasten door het invoeren van een (klimaat)taks

In de visienota Bijkomende maatregelen voor Klimaat wordt gesproken van de “invoering van een gedifferentieerde aardgasheffing bij ondernemingen en niet-residentiële afnemers aangesloten op lage- en middendruk naar analogie met de huidige energieheffing op alle afnamepunten van elektriciteit<sup>100</sup>.” De inkomsten daarvan zouden benut worden “voor een taks shift van elektriciteit naar aardgas en tevens aangewend worden om investeringen in energiebesparing bij ondernemingen te stimuleren”.

<sup>97</sup> ENERGYVILLE (2022), [Snelste weg naar A](#), p. 9

<sup>98</sup> PWC (2021), [A European comparison of electricity and natural gas prices for residential, small professional and large industrial consumers](#); p. 40

<sup>99</sup> VREG (2021), [Evolutie energieprijzen en distributienettarieven](#).

<sup>100</sup> VLAAMSE REGERING (2021), Visienota: Bijkomende maatregelen Klimaat., p. 10

De Minaraad is van mening dat deze voorgenomen aanpassing van het Energiebesluit moet aangegrepen worden om de totaalkost van energie af stemmen met renovatiebeleid en dit in kader van een gehele taks shift<sup>101</sup> op Vlaams niveau. Temeer omdat het grootste deel van de toeslagen op elektriciteit in Vlaanderen, namelijk 84%<sup>102</sup>, afkomstig zijn vanuit het Vlaamse beleidsniveau. Naast bovenstaande oefening, vraagt de Minaraad de Vlaamse regering om samen met het federale bevoegdheidsniveau<sup>103</sup> te onderzoeken hoe de energietarifiering beter kan afgestemd worden met het Vlaams/ regionaal renovatiebeleid alsook hoe een taks shift<sup>104</sup> geoptimaliseerd kan worden tussen de Vlaamse/regionale en federale bevoegdheidsniveaus.

- [23] **Zet in op een (belasting)beleid dat de keuze voor klimaat-neutrale woningen beloont.** Een (belasting)beleid dat de keuze voor klimaatneutraal wonen beloont, kan eveneens een gewichtige factor zijn in het overtuigen van de eigenaar om tot klimaatrenovatie over te gaan. In een vorig advies van de Minaraad werd ook gevraagd om tot komen tot een verstandige link tussen woningrenovatie en het Kadastraal Inkomen (KI). Een ingrijpende energierenovatie heeft als gevolg dat de waarde van een gebouw stijgt. Vergunningsplichtige energiebesparende investeringen kunnen leiden tot een herberekening en verhoging van het KI. Hierdoor worden, tot op heden, dergelijke investeringen fiscaal gepenaliseerd. De Minaraad herhaalt, in het kader van de voorgestelde uitwerking van de renovatieverplichting, uitdrukkelijk haar vraag dat een verhoging van het KI, omwille van energiebesparende maatregelen en maatregelen in functie van klimaatneutraal wonen, een renovatie niet meer in de weg zullen staan.
- [24] **Voorzie zo snel mogelijk een actieplan voor meer kwalitatieve capaciteit bij de bouwsector.** Met het oog op renovatieverplichtingen, vraagt de Raad zich af of capaciteit van de bouwsector voldoende zal kunnen volgen om de benodigde bouwmaterialen en arbeid ook daadwerkelijk te (kunnen) leveren. Zowel in het Vlaams Regeerakkoord als in de Beleidsnota Energie en het Vlaamse Energie-en Klimaatplan engageert de Vlaamse Regering zich voor een actieplan “zodat de kwaliteitsvolle uitvoering van ambitieuze renovatiedoelstellingen kan worden gegarandeerd”<sup>105</sup>. Het

---

<sup>101</sup> MINARAAD (2021), Briefadvies wijziging Energiedecreet i.f.v. fit-for-55. <https://www.minaraad.be/themas/klimaat/ontwerp-van-decreet-tot-wijziging-van-het-energie-decreet-van-8-mei-2009-adviesvraag>; P. 3-4

<sup>102</sup> Uit de doorrekening van het VREG-dashboard met informatie over de opbouw en de evolutie van de elektriciteitsprijs (update 17 november) blijkt, voor een gemiddeld gezin (1600 kWh overdag - 1900 kWh 's nachts) en dit in de periode oktober 2021, dat 15,6 procent van de heffingen afkomstig zijn vanuit het federale beleidsniveau terwijl 84,4% afkomstig is vanuit het Vlaams beleidsniveau. (1) Vlaams: energiekost ODV + distributie ODV en toeslagen: 82,89 + 137,68 = 220,57 € (18,1% van totale factuur); (2) federaal: transmissie toeslagen: 45,08 € (3,7% van totale factuur); (3) Heffingen: 24,19 € (2,0% van totale factuur). Op basis daarvan: federaal / Vlaams: 23,9% / 76,1% van de heffingen, toeslagen en openbaredienstverplichtingen. Indien de 'onzekere' heffingen ook Vlaams zouden zijn: federaal / Vlaams: 15,6% / 84,4%. VREG (2021), Dashboard prijzen elektriciteit (update van 15/03/22).; “*Hoewel dit op de figuur niet te zien is, is het interessant op te merken dat in België de verhouding federale-regionale kosten vergelijkbaar is voor de component “alle overige kosten” en de netwerkkosten (transmissie-distributiekosten), namelijk 80-20.*”, PWC (2021), A European comparison of electricity and natural gas prices for residential, small professional and large industrial consumers., p. 40.

<sup>103</sup> Een mogelijkheid is om de BTW op hernieuwbare energiebronnen te verlagen (in functie van een taks shift ten voordele van koolstofarme technologie).

<sup>104</sup> MINARAAD (2021), Briefadvies wijziging Energiedecreet i.f.v. fit-for-55. <https://www.minaraad.be/themas/klimaat/ontwerp-van-decreet-tot-wijziging-van-het-energie-decreet-van-8-mei-2009-adviesvraag>; P. 3-4

<sup>105</sup> VLAAMS REGERING (2019), Vlaams Regeerakkoord 2019-2024. <https://docs.vlaamsparlement.be/docs/varia/regeerakkoord-2019-2024.pdf>; P. 199

actieplan zou “planmatige oplossingen”<sup>106</sup> geven “voor een structureel verhoogde instroom van arbeidskrachten in de bouwsector en het ontwikkelen van efficiëntere en minder arbeidsintensieve bouwtechnieken voor energetische renovatie”. Tot op heden is dit actieplan nog niet gerealiseerd.

De Minaraad vraagt om hier ASAP (en liefst gelijklopend met de ingang van de renovatieverplichting) uitvoering aan te geven. Momenteel ligt de grote behoefte bij het in kaart brengen van de benodigde capaciteit. De Minaraad vraagt om hier alvast prioritair werk van te maken. Van zodra hier meer zich op is, zou nagegaan moeten worden of het enkel een probleem is van aantallen (personeel) en hoeveelheden (producten) of dat eventueel ook andere maatregelen nodig blijken te zijn. Binnen die context vraagt de Raad om (1) in te zetten op een afsprakenkader waarbij een kwaliteitsnorm<sup>107</sup> in de bouwsector gegarandeerd kan worden en (2) verbreding van kennis bij de bouwsector inzake volledige ketenaanpak en prestatiegaranties (3) stimuleren tot innovaties die minder arbeid vergen en/of het werk kunnen versnellen zoals digitalisatie, automatisatie, modulair bouwen, prefab bouwen en 3D printen (4) beleidsmatig stimuleren dat er zo weinig mogelijk (liefst één) renovatiebeweging per wooneenheid wordt uitgevoerd met het oog op het halen van het A-label in 2050.

#### 1.4 Timing

[25] **De impact van het gewapend conflict in Oekraïne.** In licht van de oorlog in Oekraïne en de energiecrisis die daar het gevolg van is, maakte de Europese Commissie een maatregelen pakket onder de naam REPowerEU bekend. Dit pakket heeft als doel de energiefactuur voor de Europese gezinnen en bedrijven te milderen én de Europese afhankelijkheid van fossiele brandstoffen uit Rusland versneld te kunnen afbouwen. De Europese top van regeringsleiders heeft diezelfde ambitie geuit. Ook de Belgische en Vlaamse regering hebben hierop ingespeeld met extra maatregelen. Zo heeft de Vlaamse Regering maandag 13/03/22 een akkoord bereikt met maatregelen om minder afhankelijk te worden van Russische energie en meer steun aan gezinnen die renoveren of een warmtepomp plaatsen. Concreet gaat het om 658 miljoen euro dat voorzien zal worden ter ondersteuning van renovatie, isolatie, warmtepompen en hernieuwbare energie. De Minaraad vraagt om deze maatregelen af te stemmen met voorliggende ontwerp aanpassing in het Energiebesluit. Deze kunnen immers eveneens helpen om beter gewapend te zijn ten aanzien van de renovatieverplichting.

De Minaraad stelt dan ook hier consequent toepassing aan te geven in voorliggende ontwerp aanpassing van het energiebesluit door het tijdsfad van de renovatieverplichtingen voor woningen en appartementen bij sleutelmomenten te verstrengen.

---

<sup>106</sup> VLAAMSE REGERING (2019), [Beleidsnota Energie 2019-2024](#), p. 33-34; VLAAMSE REGERING (I), [Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030](#), p. 95

<sup>107</sup> Bij kandidaat-renoveerders bestaat er ook een vrees op verbouwfouten. Er is dus niet alleen nood aan een vergroot aanbod, maar ook aan een kwaliteitsnorm in de bouwsector. Sectororganisaties, zoals Bouwunie, raden kandidaat-renoveerders aan hun aannemer te controleren via de kruispuntbank van ondernemingen, de jaarverslagen bij de Nationale bank of <https://checkinhoudingsplicht.be/>. Dit overstijgt echter de kennis van leken, en vraagt ook makkelijke toegang tot het ondernemingsnummer – wat nog niet het geval is. Het garandeert bovendien enkel de financiële situatie van de aannemer, niet de kwaliteit van de werken.

[26] **Kritische vragen bij verplichtingsniveau D en de randvoorwaarden.** De Minaraad vreest dat een renovatieverplichting voor woongebouwen onder label D te laten renoveren tot minstens label D in 2023 onvoldoende ambitieus zal zijn in functie van het einddoel in 2050. De Raad verwijst daarbij naar het besef van urgentie naar aanleiding van het gewapend conflict in Oekraïne en de energiecrisis die daar grotendeels het gevolg van is<sup>108</sup>. Dit heeft ons doen beseffen dat er nu, meer dan daarvoor, nood is aan het beperken van onze energieafhankelijkheid van het buitenland door onze energievraag zo laag mogelijk te maken/houden en maximaal in te zetten op hernieuwbare alternatieven. Het besef van urgentie, met meer en sterker inzetten op o.a. grondige renovatie, is ook in Vlaanderen doorgedrongen en dit zowel bij politiek vertegenwoordigers als bij de burgers, bedrijven en andere stakeholders.

Daarnaast merkt de Minaraad op dat de renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen strenger is, namelijk minstens een C-label, alsook dat het vergezeld moet zijn van een minimum maatregelenpakket<sup>109</sup>. In Nederland wordt ook een labelverplichting van minstens Label C opgelegd, maar dan voor alle eigenaars van (vrijwel) alle kantoren op hun grondgebied en dit per 1 januari 2023<sup>110</sup>. Indien een kantoorpand per 1 januari 2023 niet over (minstens) een energielabel C beschikt, dan mag het zelfs niet meer gebruikt worden. De Minaraad betreurt evenwel dat enkele essentiële berekeningen en *impact assessments* die nodig zijn ter onderbouwing van een renovatieverplichtingsscenario, met betrekking tot een specifiek startlabel (D, C, B en A) al dan niet vergezeld met een renovatietijdspad, in de pijplijn zitten maar nog niet bekend noch beschikbaar zijn (zie hoofdstuk 1.6.). De Raad beschouwt deze informatie evenwel als onontbeerlijk om de praktische uitvoering (per Energiebesluit) te legitimeren. Het gaat immer om een zeer gewichtige beleidsmaatregel die betrekking heeft op alle renovatieverplichtingen bij notariële overdracht. Hierdoor kunnen de raadspartners, tot op heden, enkel principiële standpunten innemen.

Voor Minaraad-partners BBL en VVSG is het duidelijk dat dit het momentum is om tot ambitieverhoging te komen. Zij baseren zich ook op een onderzoek van de Universiteit Gent (in opdracht van VEKA) waaruit blijkt dat enkel een woningrenovatie vanaf niveau B effectief leidt tot een significante daling van het energieverbruik (zie grafiek)<sup>111</sup>.

---

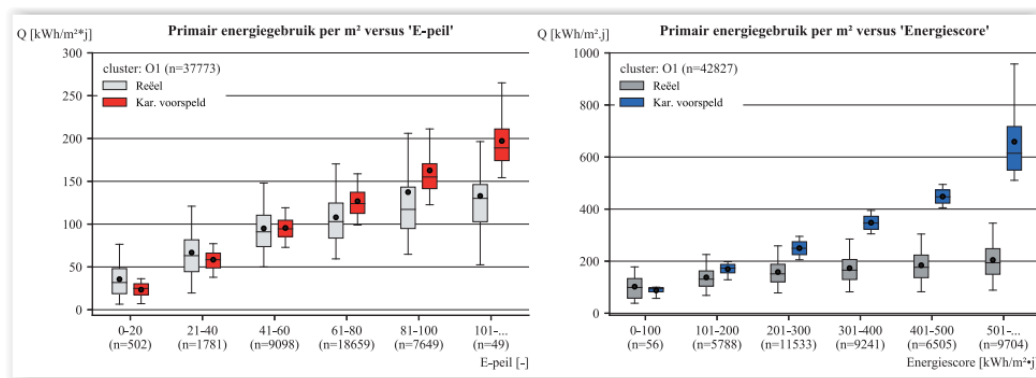
<sup>108</sup> Zoals beschreven in bovenstaande paragraaf.

<sup>109</sup> “Als voor dakisolatie de minimale R-waarde van 0,75 m<sup>2</sup>K/W niet gehaald wordt, moet dakisolatie met maximale U-waarde van 0,24 W/m<sup>2</sup>K geïnstalleerd worden. Als enkel glas aanwezig is, moet dat vervangen worden door beglazing met maximale U-waarde van 1 W/m<sup>2</sup>K. Alle centrale opwekkers voor ruimteverwarming die ouder zijn dan 15 jaar moeten vervangen worden, tenzij u kan aantonen dat de installatie voldoet aan de minimale installatie-eisen voor renovatie. Bij aanwezigheid van een aardgasnet in de straat mag een stookolieketel niet vervangen worden door een nieuwe stookolie ketel. Alle koelinstallaties die ouder zijn dan 15 jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen of koelmiddelen met een GWP-waarde van 2500 of hoger, moet u vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van deze schadelijke koelmiddelen.” Kleine niet-residentiële gebouwen moeten daar bovenop een energielabel C of beter behalen. Grote niet-residentiële gebouwen zullen, naast het reeds verplichte maatregelenpakket, vanaf 2023, in een minimaal aandeel hernieuwbare energie moeten voorzien. VEKA (2022), [De renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen](#).

<sup>110</sup> Deze eis werd via legislatief vastgelegd in 2016 via een verankering in het Nederlands Bouwbesluit 2012. NEDERLANDSE REGERING (2012), [Bouwbesluit Online 2012](#). Dit betekent dat het primair fossiel energiegebruik van een kantoorgebouw in 2023 maximaal 225 kWh per m<sup>2</sup> per jaar mag zijn. Energielabel C kantoren in België ligt label D tussen 400 en 300 kWh per m<sup>2</sup> per jaar en label C tussen de 300 en 200 kWh per m<sup>2</sup> per jaar. VEKA (2022), [Van energiescore naar label](#).

<sup>111</sup> Zie Hoofdstuk 1.4 – paragraaf 26.

Figuur 9: Relatie tussen E-peil/EPC-kengetal en reëel en karakteristiek voorspeld energiegebruik, 2021<sup>112</sup>



Uit de grafiek valt af te leiden dat er amper reductie is in het energieverbruik tot aan label C. Gelijkaardige resultaten werden bekomen in een Duitse studie<sup>113</sup>. Rekening houdende met de conclusies uit studies over effectieve energieverbruikswinst pleiten BBL en VVSG nu reeds voor een renovatieverplichting bij overdracht naar label A.

Alle raadspartners zijn het er evenwel over eens dat enerzijds lock-ins<sup>114</sup> vermeden moeten worden. Anderzijds moeten de mogelijkhedenvoorwaarden<sup>115</sup> gecreëerd worden om bij renovatieverplichting een hoog renovatieniveau bij woongebouwen voldoende kenbaar, haalbaar en betaalbaar te maken – voor alle stakeholders. Dit zou toekomstige eigenaars ertoe moeten aanzetten om (sneller) naar label A te gaan. Daarnaast pleiten de Raad om geregeld evaluaties te voeren in functie tot het behalen van het einddoel in 2050<sup>116</sup>.

[27] **Beken kleur rond fossiel brandstoffen en zet in op coherente beleid om een *lock-in* (bij stapsgewijze) renovatieverplichtingen te vermijden.** Bij nieuwe eigenaars (met een beperkt budget) die op zoek gaan naar een woongebouw, bestaat de kans dat ze (enkel) op zoek zullen gaan naar de meest eenvoudige en goedkoopste renovatiemaatregelen<sup>117</sup> om te voldoen aan voorgestelde<sup>118</sup> renovatieverplichtingen (startende met niveau D vanaf 2023). Na verloop van tijd, kunnen zij evenwel

<sup>112</sup> VAN HOVE, M., DELGHUST, M., JANSSENS, A. (UGent) in opdracht van VEKA (2021), [Analyse naar de haalbaarheid van statistische modellen die energiegebruik in woningen kunnen voorspellen op basis van bouwparameters](#), p. 12.

<sup>113</sup> "There is evidence of an inverse U-shaped correlation of the efficiency of the building and ventilation behaviour: energy-inefficient ventilation behaviour is rare in unrefurbished, old buildings due to the natural air exchange rates. In buildings that have been (partially) retrofitted to a medium energy standard, energy-inefficient ventilation behaviour is identified. In buildings with a high energy standard (new builds or modernised to a high energy standard) households predominantly ventilate in an energy-efficient manner. Concerning the ongoing discussion about rebound effects due to inefficient ventilation behaviour, these results can help to overcome the scepticism towards ambitious modernisations." WEBER, I. (2021), Interplay of building efficiency and households' ventilation behaviour: Evidence of an inverse U-shaped correlation. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0378778821007507>

<sup>114</sup> Zie onderstaande paragraaf (27).

<sup>115</sup> Zie Hoofdstuk 1.2 en 1.3

<sup>116</sup> Zie Hoofdstuk 1.7

<sup>117</sup> ENERGYVILLE (2022), Snelste weg naar A. <https://www.energyville.be/pers/position-paper-de-snelste-weg-naar-optimale-renovatiemaatregelen-het-kader-van-de-vlaamse-2050>, P. 12

<sup>118</sup> Zoals in voorliggend ontwerp van aanpassing van het Energiebesluit.

vaststellen dat zij niet de meest efficiënte investeringen hebben begaan omwille van *lock-in* effecten. Voorbeelden daarvan zijn het laten aanbrengen van beperkte isolatie – die dan later nog eens moet verbeterd worden – en/of het laten installeren van gasafhankelijke technieken zoals een condensatieketel<sup>119</sup>, een (micro-)WKK<sup>120</sup> of hybride warmtepomp<sup>121</sup> – die hoogstwaarschijnlijk op termijn vervangen zal moeten worden door een *all-electric* warmtepomp of aansluiting op een warmtenet.

Zowel in de Visienota ‘Bijkomende maatregelen Klimaat’<sup>122</sup>, de recente aanpassing van het Energiedecreet<sup>123</sup> en nu via voorliggend ontwerp aanpassing van het Energiebesluit<sup>124</sup> wordt voorgesteld een verbod op aardgasaansluitingen bij nieuwbouw in te stellen. Daarnaast kondigde de Vlaamse Regering aan de premie voor gascondensatieketels vanaf 1 juli 2026 stop te zetten<sup>125</sup>. Anderzijds worden hybride warmtepompen “verplicht” bij nieuwbouw voor stedenbouwkundige vergunning vanaf 1/1/2023<sup>126</sup> en een hybride warmtepomp bij bestaande woningen gepromoot o.a. met “*substantiële verhoging van het premiebedrag*”<sup>127</sup>. En zelfs die premieverhoging is ambigu vermits alle verwijzingen hiernaar geschrapt werden en onder een afzonderlijk artikel geplaatst worden – in afwachting van een standpuntbepaling van de Europese Commissie over dit soort subsidies. Alle projecten die gesteund worden met middelen uit de herstel- en veerkrachtfaciliteit van de Europese unie (RRF), moeten immers het criterium van ‘*do no significant harm*’ naleven. Dit betekent dat er geen RRF-steun gegeven mag worden aan installaties die gebruik maken van fossiele brandstoffen zoals (gas)condensatieketels en vermoedelijk ook niet aan hybride warmtepompen. Dit impliceert ook dat de (Vlaamse) steun aan installaties die gebruik maken van fossiele installaties niet dezelfde wettelijke basis mogen hebben als het project ‘Mijn VerbouwPremie’ – dat deel uitmaakt van de projecten opgenomen in het door België aangemelde Nationaal Plan voor Herstel en Veerkracht.

In afwachting van een definitieve beslissing van de Europese Commissie, heeft de Vlaamse Regering (via de aanpassing van het Energiebesluit van 4 februari 2022) de premie voor hybride lucht-waterwarmtepompen en gascondensatieketels opgenomen in afzonderlijke artikelen. In voorliggende ontwerp aanpassing van besluit wordt deze

---

<sup>119</sup> Een condensatieketel werkt op aardgas om in sanitair warm water en gebouwverwarming te voorzien.

<sup>120</sup> Een micro-warmtekrachtkoppeling is een verwarmingsketel op (meestal) aardgas die elektriciteit produceert, en de restwarmte beschikbaar geeft voor woningverwarming

<sup>121</sup> Een hybride warmtepomp is zowel gekoppeld aan een gas- of oliegestookte condensatieketel als aan een warmtepomp om de woning en het sanitaire water te verwarmen. Via een slimme regeling kan op elk moment van de dag gekozen worden voor de meest voordelige energie- of warmtebron (elektriciteit, gas of stookolie) met het beste rendement.

<sup>122</sup> VLAAMSE REGERING (2021), [Visienota betreft bijkomende maatregelen Klimaat](#), p. 9 “23. *Geen aardgasaansluiting bij nieuwbouw residentieel en niet-residentieel vanaf 1/1/2026 met het oog op fossielvrije verwarming Voor stedenbouwkundige vergunningen vanaf 1 januari 2026 zal bij nieuwbouw zowel bij residentieel als bij niet-residentieel geen aardgasaansluiting meer mogelijk zijn.*”

<sup>123</sup> VLAAMSE REGERING (2022), [Ontwerp van decreet tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009](#), Artikel 5

<sup>124</sup> VLAAMSE REGERING (2022), Ontwerp wijziging in van VLAREM II en van het Energiebesluit van 19 november 2010. Vermelding in relatie tot Artikelen 23, 24, 25.

<sup>125</sup> VLAAMSE REGERING (2022), [Ontwerp van decreet tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009](#), p.12 “Tot slot zal de premie voor gascondensatieketels vanaf 1 juli 2026 worden stopgezet.”

<sup>126</sup> VLAAMSE REGERING (2021), [Visienota betreft bijkomende maatregelen Klimaat](#), p. 9.

<sup>127</sup> VLAAMSE REGERING (2022), Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 – definitieve goedkeuring, artikel 10, 11, 21.

problematiek herhaald en wordt “*voorgesteld dat de Vlaamse Regering een delegatie geeft aan de minister bevoegd voor de Energie, om dit artikel al dan niet in werking te laten treden zodra er duidelijkheid is over het standpunt van de Europese Commissie betreffende het hervormingsproject R 1.01 zoals dit door België werd aangemeld. Als de minister dit artikel in werking stelt betekent dit dat de Europese Commissie bezwaren heeft bij de opname van deze premie in het hervormingsproject van het uniek loket en dan houdt dit in dat de premie moet worden aangevraagd bij Fluvius en dus buiten het uniek loket van de MijnVerbouwpremie valt. Als de Europese Commissie geen bezwaar maakt, dan is dit artikel niet langer nodig en kan het worden opgeheven.*”

Ook in de officiële brochure van VEKA over het wat, hoe en waarom van ‘BENOveren’ worden gasafhankelijke technieken, zoals een condensatieketel (al dan niet in combinatie met een warmtepomp of zonneboiler installatie<sup>128</sup>) positief belicht. Nergens wordt evenwel informatie gegeven over het toekomstperspectief van gas (op korte, middellange of lange termijn). Dit is in essentie tegelijkertijd warm en koud blazen, wat de consument alleen maar kan verwarren.

Het is aan uiteindelijk een politieke beslissing wanneer er definitief afgestapt wordt van fossiel gas (voor de residentiële sector). Maar bij een ambigue positie van de Vlaamse regering treedt er een vertraging op van de vergroening van de warmtevraag. Daarnaast is een *lock-in* – zeker bij stapsgewijze renovatie(-s) (-verplichtingen) mogelijk – wat volgens de Minaraad maximaal vermeden moet worden. Daarom vraagt de Raad kleur te bekennen rond fossiel brandstoffen (bij bestaande gebouwen) en vervolgens in te zetten op coherente beleid om een *lock-in* (bij stapsgewijze) renovatieverplichtingen te vermijden.

De Minaraad pleit er in tweede orde voor dat een hybride-warmtepomp beleidsmatig enkel aanbevolen wordt als een tussenoplossing bij bestaande gebouwen en dit in het geval er al een hoge-temperatuursafgiftesysteem aanwezig is. Voor de langetermijn doelstelling zal gewerkt moeten worden naar een *all-electric* warmtepomp. Indien nu systemen worden gesubsidieerd met hoge temperatuurafgifte, is de kans zeer groot dat het nieuwe afgiftesysteem opnieuw vervangen zal moeten worden.

## 1.5 Controle en handhaving

[28] **Breng controle en handhaving in verhouding tot het vergroten van de opdracht ten gevolge van de renovatieverplichtingen.** Vandaag de dag controleert het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) zowel op aanwezigheid van het EPC als op correctheid. Dit gebeurt steekproefsgewijs. Indien een eigenaar een woning,

---

<sup>128</sup> “De eerste stap naar hernieuwbare energie is een combinatie van een condensatieketel met een zonneboilerinstallatie\* met zonnecollectoren. Die kunnen tot 60% van je behoefte aan sanitair warm water dekken en kunnen eventueel ook instaan voor een deel van je ruimteverwarmingsbehoeften.” “Ook de koppeling van een condensatieketel met een hybride warmtepomp\* is een interessante combinatie in een goed geïsoleerde woning”. “Verwarmingsketels ouder dan 20 jaar halen een rendement van 88% of minder. Condensatieketels hebben een nominaal rendement van meer dan 100%. Dat komt doordat een condensatieketel de warmte in de waterdamp recupereert en die gebruikt om je woning te verwarmen. Bij oude verwarmingsketels gaat heel wat waterdamp en dus ook warmte doorheen de schoorsteen verloren.” VEKA (2017), [BENOveren: wat, waarom en hoe?](#)



appartement<sup>129</sup> of kleine niet-residentiële eenheid - via immokantoren, websites, advertenties... - te koop of te huur aanbiedt en niet (tijdig) een geldig EPC kan voorleggen, dan riskeert hij een administratieve geldboete van € 500 tot € 5000. In geval van kennelijke onbekwaamheid of misbruik, kan VEKA de erkenning van de energiedeskundige intrekken en of het energieprestatiecertificaat in kwestie intrekken.

In voorliggende aanpassing van het Energiebesluit wordt voorgesteld de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen van start te laten gaan op 1 januari 2023 en de praktische implementatie op te starten vanaf midden 2022. Bij VEKA zou 1 VTE coördinator aangesteld worden om de praktische implementatie voor te bereiden, het monitorings- en handhavingskader uit te werken, de communicatie op te starten, vragen van burgers te behandelen, enz. Momenteel bedraagt het jaarlijks aandeel controles door VEKA 0,45% ten aanzien van het jaarlijks aantal certificaten die ingediend worden<sup>130</sup>. Er wordt evenwel voorgesteld om het aantal controles te verdubbelen via de aanwerving van 3 extra VTE EPC-controleurs en 1 VTE voor administratieve behandeling. In 2028 wil de Vlaamse regering overgaan tot toepassing van het handhavingskader met bijkomend nog 3 VTE's dossierbehandeling en 3 VTE's administratieve ondersteuning aan te werven. Bevoegd minister van Bestuurszaken is voor de periode 2022-2023 akkoord gegaan met een personeelsuitbreiding van 7 VTE (die gecompenseerd zullen worden door de entiteiten die onder de bevoegdheid van minister Demir ressorteren). Voor de periode na 2023 worden geen voorafnames gedaan, maar wel een principieel akkoord (onder voorbehoud dat de volgende Vlaamse Regering hier randvoorwaarden aan kan koppelen of zelfs volledig kan op terugkomen).

De Minaraad apprecieert de uitbreiding van de personeelscapaciteit. Indien evenwel de huidige manier van werken (met steekproefcontroles) behouden blijft, dan vindt de Raad dit onvoldoende in relatie tot de opdracht. Zelfs een verdubbeling van het aantal controles naar 0,90% van het aantal dossiers, vindt de Raad onvoldoende om zo een verplichting te garanderen.

Losstaande van het aandeel controle en het overheidspersoneel dat hiervoor nodig is, wilt de Minaraad evenwel meegeven dat zij tevreden is over de procedure inzake controle en handhaving met communicatie via de woningpas, een verwittiging 3 jaar na notariële overdracht, een boeteprijs (500 tot 200.000 euro) die middels een afzonderlijke berekening in verhouding staat tot het renovatiebudget, een boete die geen vrijstelling geeft. De Raad beschouwt dit als doordacht, eerlijk en voldoende dwingend in relatie tot de verplichtingsmaatregel.

---

<sup>129</sup> Sinds 1 januari 2022 idem voor een EPC gemeenschappelijke delen.

<sup>130</sup> Jaarlijks kunnen, met het huidige personeelsbestand, 450 certificaten worden gecontroleerd, terwijl er jaarlijks gemiddeld 100.000 certificaten ingediend worden.

## 1.6 Bijkomende berekeningen en onderzoek

- [29] **Openstaande vragen vereisen meer onderzoek.** De Minaraad begrijpt dat de renovatieverplichtingen bij notariële overdracht reeds aangekondigd<sup>131</sup> en voorzien werden in 2023, waardoor de timing voor de aanpassing van de praktische modaliteiten ervan, via het Energiebesluit, erg krap is. Anderzijds is een renovatieverplichting als (voorlopig unieke) beleidsmaatregel dusdanig gewichtig en ingrijpend dat de toepassing ervan verlangt dat alle scenario's – met hun kosten, baten en gevolgen voor verschillende (doel)groepen, uitgerekend en bekend zijn gemaakt bij de stakeholders. Hier knelt, volgens de Raad, nog het schoentje. Er zijn immers nog een aantal openstaande vragen die onontbeerlijk zijn om de praktische uitvoering van renovatieverplichtingen in Vlaanderen succesvol te laten landen. Dit heeft niet zo zeer te maken met tegengestelde belangen maar vooral met onvoldoende (wetenschappelijke) onderbouwing. Daarom vraagt de Raad om de volgende elementen (verder) te laten onderzoeken en/of berekenen en/of kenbaar te maken<sup>132</sup>:
- Actuele <sup>133</sup> kosten, gevolgen en de detailberekeningen (met betrekking tot r een Vlaamse renovatieverplichting (met verstrengingspad) naar label A, B, C en D<sup>134</sup>.
  - Implicaties van een (gefaseerde) renovatieverplichting met een verstrengingspad versus een (eenmalige) renovatieverplichting naar label A (zonder verstrengingspad) <sup>135</sup>.
  - Implicaties van renovatieverplichtingen op de verkoop- en huurmarkt<sup>136</sup>.
  - In kaart brengen en aan de eigenaars bekend maken welke woningen onmogelijk het A-label kunnen bereiken en bijgevolg eerder afgebroken en heropgebouwd kunnen worden<sup>137</sup>.

---

<sup>131</sup> Visienota en Energiedecreet

<sup>132</sup> Op 18 maart jl. kregen de leden van de Stroomgroep Energie-Efficiëntie de studie 'Investeringskosten om te voldoen aan de langetermijndoelstellingen' doorgestuurd. VITO (2020). Investeringskosten om te voldoen aan de langetermijndoelstellingen. Deze zou, naar aanleiding van voorliggende aanpassing van het Energiebesluit meer inzicht moeten bieden over renovatiekosten. De studie geeft echter enkel inzicht in de impact van maatregelen uit het Renovatiepact enerzijds en maatregelen van het Renovatiepact waarbij bepaalde maatregelen ofwel verstrengd werden (zoals bijvoorbeeld verhogen U-waarden) én bijkomende maatregelen (zoals bijvoorbeeld het toevoegen van een PV-installatie). De studie heeft dus weinig meerwaarde met betrekking tot de vragen die door de Minaraad in dit advies/dit hoofdstuk gesteld worden.

<sup>133</sup> Herberekening op basis van gestegen prijzen ten gevolge van het gewapend conflict in Oekraïne en de energiecrisis die daar het gevolg van is.

<sup>134</sup> Ruwe kostenramingen renovatiekosten voor label E en F naar label A en D werden reeds door VEKA - via de Stroomgroep Energie-Efficiëntie - aangeleverd. De kosten, gevolgen en detailberekeningen voor renovatieverplichtingen naar labels A t.e.m. D werden door het secretariaat van de Minaraad opgevraagd bij VEKA tijdens de Stroomgroep Energie-Efficiëntie op 14/03/22. Dit zou beschikbaar zijn maar moest nog politiek afgetoetst worden. Het lijkt de Raad haalbaar om dit (bestaand) cijfermateriaal tijdig te bezorgen aan de stakeholders – zodat dit binnen het vooropgestelde tijdsplan goedkeuring aanpassing Energiebesluit (01/01/2023) kan passen.

<sup>135</sup> Dit werd eveneens door het secretariaat van de Minaraad opgevraagd bij VEKA tijdens de Stroomgroep Energie-Efficiëntie op 14/03/22. Het lijkt de Raad haalbaar om dit (bestaand) cijfermateriaal tijdig te bezorgen aan de stakeholders – zodat dit binnen het vooropgestelde tijdsplan goedkeuring aanpassing Energiebesluit (01/01/2023) ter beschikking gesteld worden.

<sup>136</sup> De Minaraad heeft weet van een lopend onderzoek hiernaar door Agoria. Dit onderzoek wordt verwacht voor het zomerreces dus kan binnen het vooropgestelde tijdsplan goedkeuring aanpassing Energiebesluit (01/01/2023) ter beschikking gesteld worden.

<sup>137</sup> Hierbij is het inhoudelijk van essentieel belang – vooral voor de eigenaars en kandidaat kopers - dat de weergave van een (eerste) inzicht hierover gelijk kan lopen met een renovatieverplichting.

- Opzetten van een actieplan dat renovatieverplichtingen afstemt met de (toekomstige) capaciteit van de bouwsector (bouwmaterialen en arbeid<sup>138</sup>).
- Renovatieverplichtingen met passend flankerend beleid op basis van bestaande en nieuwe financiële ondersteuning (zoals bijvoorbeeld voorfinanciering, publiek-private financiering, community land trust, enz.) voor zowel de maatschappelijk kwetsbare doelgroep als voor de anderen<sup>139</sup>.

## 1.7 Evaluatie en bijstuurmomenten

[30] **Voorzie periodieke evaluatie en bijstuurmomenten.** Reeds in 2007 voerde het Vlaamse Gewest, bij besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2007, beleid in ter ondersteuning van renovatie, namelijk de renovatiepremie. Hoewel er tot op heden nog geen beleidsevaluatie inzake renovatie heeft plaatsgevonden, hebben verschillende studies aangetoond dat renovatiebeleid niet altijd de beoogde resultaten leidt. Het lijkt de Minaraad dan ook nuttig en zelfs nodig om richting 2050 geregeld een evaluatie- en bijstuurmoment – samen met de stakeholders – te voorzien. In termen van efficiënt werken kunnen deze momenten gebeuren in overeenstemming met EU-agenda (cycli governance).

## 2 Eis minimaal aandeel hernieuwbare energie

### 2.1 Voorstellen vanaf 2023

[31] **Maak geen onderscheid meer tussen de eisen die onder nieuwbouw enerzijds en ingrijpende energetische renovaties anderzijds worden gecategoriseerd.** Wie bouwt of verbouwt is verplicht om zich aan de energieprestatieregelgeving te houden<sup>140</sup>. EPB staat voor ‘EnergiePrestatie en Binnenklimaat’ en legt eisen op voor isolatie, ventilatie, installaties en oververhitting. Een van de EPB-eisen is een bepaalde minimumhoeveelheid energie uit hernieuwbare energiebronnen. In voorliggende voorstel tot aanpassing van besluit worden aanpassingen geïntroduceerd voor zowel 2023 als 2026<sup>141</sup>. In voorliggende legislatief voorstel zou vanaf 2023 het minimaal aandeel hernieuwbare energie verhogen (25 kWh/m<sup>2</sup> bij nieuwbouw; 11 kWh/m<sup>2</sup> bij appartementen; 20 kWh/m<sup>2</sup> ingrijpende energetische renovaties) en dit zowel bij residentiële als niet-residentiële gebouwen.

De Minaraad vrees hierbij voor conflicten bij renovaties gelijkgesteld aan nieuwbouw of bij kleinere appartementen die door hun configuratie of door veel glasoppervlak

<sup>138</sup> Dit werd reeds meermaals aangekondigd door de Vlaamse Regering dus de Raad gaat ervan uit dat hieraan gewerkt wordt en dat gerealiseerd en publiek gesteld kan worden binnen het vooropgestelde tijdsplan goedkeuring aanpassing Energiebesluit (01/01/2023).

<sup>139</sup> Lijkt geschikt te zijn in het kader van een mogelijke evaluatie van de renovatieverplichting met link naar het algemeen renovatiebeleid zoals omschreven bij hoofdstuk 1.7. De resultaten van dit onderzoek zouden best opgeleverd moeten worden in het kader van financiële ondersteuning bij het invoeren van woningkwaliteitsnormen – tegen 2025 (zie tijdsplan Visienota bijkomende maatregelen voor klimaat – punt 16).

<sup>140</sup> VEKA (2021), [Verplicht aandeel hernieuwbare energie](#).

<sup>141</sup> VLAAMSE REGERING (2022), Ontwerp wijziging in van VLAREM II en van het Energiebesluit van 19 november 2010. Artikelen 23, 24, 25, en 26

niet kunnen voldoen aan de nieuwe S-peil-eis en waar vaker ook beperkte mogelijkheden zullen zijn naar aandeel hernieuwbare energie (oriëntatie en beperkte dakoppervlakte, geen mogelijkheid tot geothermische boringen, eventuele restricties naar geluid of bouwvoorschriften, enz...). Deze worden getroffen door zowel het strengere E-peil als het S-peil (geen gebruik kunnen maken van de compensatieregeling wegens onvoldoende aandeel HE)<sup>142</sup>. Om mogelijke conflicten te vermijden, vraagt de Minaraad geen onderscheid meer te maken tussen de eisen die onder aard van de werken nieuwbouw worden gecategoriseerd en ingrijpende energetische renovaties.

## 2.2 Voorstellen vanaf 2026

[32] **Controleer haalbaarheid aanpassing eis minimaal aandeel hernieuwbare energie na 2026.** In de ontwerp-aanpassing tot besluit wordt een voorstel gedaan wat betreft het verhogen van het minimum aandeel hernieuwbare energie van de eis van 15 kWh/m<sup>2</sup> voor zuivere zonne-energie (fotovoltaïsche zonnepanelen, zonneboilers of de optie van participatie) na 2026<sup>143</sup>. De Minaraad vreest dat er voor hoge gebouwen met een kleine basis, zoals bijvoorbeeld flatgebouwen, onvoldoende plaats zal zijn om dit te kunnen invullen met zonnepanelen. Als alternatief kan er ingezet worden op participatie. Gezien de participatie-optie tot op heden haast geen invulling kent en met het voorstel participatie begrensd wordt tot een straal van 15 km, lijkt het realiseren van deze eis in de praktijk erg moeilijk te worden. In plaats van als 'sanctie' een strengere E-peil op te leggen, wordt in het voorstel ervoor geopperd om een afzonderlijke administratieve boete op te leggen (op basis van de kosten van PV en duurder dan de participatie-optie. Dit zou nog geregeld moeten worden per decreet.

De Raad vraagt de haalbaarheid van de eis te willen herbekijken en hoopt dat de administratieve boete geen te grote nadelige impact zal hebben op nieuwbouw.

## 3 Regelgeving energie-efficiëntieverplichtingen voor ondernemingen

### 3.1 Algemeen

[33] **Wijziging energie-efficiëntieverplichtingen goede zaak.** In het ontwerp Besluit van de Vlaamse Regering wordt de wetgeving inzake de bevordering van de energie-efficiëntie van bedrijven verstrengd. Enerzijds is er een verstrenging van de eisen voor die bedrijven die onder de huidige wetgeving al hun energie-efficiëntie moeten verbeteren. Anderzijds is er een verruiming van de doelgroep, met specifieke verplichtingen op maat van de bedrijven uit deze doelgroep. De Minaraad beschouwt het als een goede zaak dat ook deze groep bedrijven doelgericht betrokken worden met energie-efficiëntiebeleid.

---

<sup>142</sup> Een typisch voorbeeld is een 2-gevel woning (met nieuwe achteruitbouw die voorgaande koterijen moet vervangen, nieuwe ketel en nieuw dak of nieuwe ramen), dat door zijn percentage aan nieuwe geveldelen onder de aard van de werken gelijkgesteld aan nieuwbouw valt.

<sup>143</sup> VLAAMSE REGERING (2022), Ontwerp wijziging in van VLAREM II en van het Energiebesluit van 19 november 2010. Artikelen 23, 24, 25, en 26

### 3.2 Aanbevelingen ter versterking van voorliggende regelgeving

- [34] **Leer bij uit goede praktijken uit het buitenland.** Bij de uitvoering van artikel 12 van de ontwerpaanpassing van VLAREM II roept de Minaraad de Vlaamse regering op om te leren van goede praktijken uit het buitenland. In sommige landen, waaronder Zwitserland, Duitsland, Zweden of Ierland, wordt heel fel ingezet op kennisdeling tussen bedrijven via lerende netwerken. Dat verlaagt immers de zogenaamde transactiekosten en is gebleken om zeer effectief te zijn in het versnellen van de uitvoering van energiebesparende maatregelen door de deelnemende bedrijven.
- [35] **Zoek naar overeenstemming met de EU Corporate Covenant.** Voor wat de uitvoering voor niet-energie-intensieve bedrijven en KMO's betreft, roept de Minaraad de Vlaamse Regering op om uit te kijken naar de uitrol van het EU Corporate Covenant. De Europese Commissie plant immers de uitrol van een pilot van zo'n convenant in de loop van dit jaar. Dit convenant is gerelateerd aan het Burgemeestersconvenant.
- [36] **Verwijder verwijzing naar verlaging IRR naar 13% in de voorliggende ontwerpaanpassing.** De Minaraad heeft opgemerkt dat in voorliggende ontwerpaanpassing van VLAREM II de IRR bij de vierjaarlijkse energie-audit verlaagd zou worden naar 13%. Dit is een voorafname aan de inhoudelijke onderhandeling van de vernieuwde EBO's – die nog niet gestart zijn. De Raad vraagt om deze verwijzing naar 13% IRR te schrappen en het resultaat van het onderhandelingsproces af te wachten.
- [37] **Schrap resultaatsverbintenis bij sectorfederatieovereenkomsten.** De sectorfederatieovereenkomsten zijn bedoeld als de opvolger van de mini-EBO's (die ad-hoc gebeurden). Bij deze nieuwe overeenkomsten wil de Vlaamse regering, via voorliggende ontwerpaanpassing van VLAREM, een kader opzetten met subsidies om hun leden te begeleiden. De subsidies zouden toegekend worden via een tender. Een van de criteria is een resultaatsverbintenis. Dit is evenwel erg moeilijk vermits een sectorfederatie zelf geen verbruik heeft (behalve de kantoren). Met andere woorden de sectorfederatie kan zich hier niet toe verbinden, omdat ze er geen impact op heeft. Ze is immers altijd afhankelijk van de bedrijven (andere entiteiten) die ze vertegenwoordigt. Daarom vraagt de Raad dat de sectorfederaties hier niet voor afgerekend worden – met een resultaatverbintenis.

## Bibliografie

- AGORIA (2021), Iedere eigenaar moet de klimaatprestatie van een gebouw en de impact ervan op de vastgoedwaarde kennen. <https://www.agoria.be/nl/society/green/klimaatneutraal-bouwen/agoria-iedere-eigenaar-moet-de-klimaatprestatie-van-een-gebouw-en-de-impact-ervan-op-de-vastgoedwaarde-kennen>
- ALBRECHT, J. & HAMELS, S. (2021) “The financial barrier for renovation investments towards a carbon neutral building stock – An assessment for the Flemish region in Belgium,” Energy Build., vol. 248, p. 111177. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0378778821004618>
- ALBRECHT, J. (2021), Renovatiebeleid in België; weinig impact en (te) veel ‘free riders’. <https://www.itinera.team/sites/default/files/content-documents/Rapport-renovatiebeleid.pdf>
- ALBRECHT, J. i.o.v. AGORIA (2020), De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties. <https://www.itinera.team/nl/publicaties/rapporten/de-financiele-barriere-voor-klimaat-en-comfortrenovaties>
- ALTROCONSUMO (2022), Superbonus, la guida completa con tutto quello che c'è da sapere dal 2022. <https://www.altroconsumo.it/soldi/imposte-e-tasse/news/ecobonus-e-sismabonus>
- AXA (2019), Meerderheid jongeren verkiest energiezuinige en instapklare woning. <https://www.axabank.be/nl/blog/meerderheid-jongeren-verkiest-energiezuinige-instapklare-woning>
- DE TIJD (2021), Verbouw een woning met uw aanvullend pensioen. <https://www.tijd.be/netto/analyse/vastgoed/verbouw-een-woning-met-uw-aanvullend-pensioen/10285170.html>
- EC (2020), “Energy prices and costs in Europe,” [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/report\\_on\\_energy\\_prices\\_and\\_costs\\_in\\_europe\\_com\\_2\\_020\\_951.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/report_on_energy_prices_and_costs_in_europe_com_2_020_951.pdf);
- ENERGYVILLE (2022), Snelste weg naar A. <https://www.energyville.be/pers/position-paper-de-snelste-weg-naar-optimale-renovatiemaatregelen-het-kader-van-de-vlaamse-2050>
- ENGIE (2022), Hoe zuinig is je woning? <https://www.engie.nl/product-advies/energielabel>
- EUROSTAT (2019), Energy prices. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/energy/methodology/prices>
- FLUVIUS (2022), Premies voor Vereniging van Mede-Eigenaars (VME). <https://www.fluvius.be/nl/thema/premies/premies-voor-vme>
- NEDERLANDSE REGERING (2012), Bouwbesluit Online 2012. <https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012>
- MINARAAD (2018), Voorontwerp van decreet betreffende de gebouwenpas. <https://www.minaraad.be/themas/klimaat/voorontwerp-van-decreet-betreffende-de-gebouwenpas>
- MINARAAD (2019), Event: De gebouwenpas als instrument voor een geïntegreerd omgevingsbeleid. <https://www.minaraad.be/themas/klimaat/gebouwenpas-en-totem>
- MINARAAD (2021), Advies over het ontwerpprogramma “Op weg naar circulair bouwen” 2022-2030. <https://www.minaraad.be/themas/materialen/beleidsprogramma-circulair-bouwen-adviesvraag>
- MINARAAD (2021), Bijkomende maatregelen klimaatbeleid n.a.v. “Fit for 55”. <https://www.minaraad.be/themas/klimaat/bijkomende-maatregelen-n-a-v-fit-for-55-open-adviesvraag>

- MINARAAD (2021), Briefadvies wijziging Energiedecreet i.f.v. fit-for-55.  
<https://www.minaraad.be/themas/klimaat/ontwerp-van-decreet-tot-wijziging-van-het-energiedecreet-van-8-mei-2009-adviesvraag>; P. 3-4
- MINARAAD (maart 2021), Uniek loket renovatie- en energiepremie.  
<https://www.minaraad.be/themas/klimaat/uniek-loket-renovatiepremie-en-energiepremie-adviesvraag>
- MINARAAD (september 2021), Uniek loket renovatie- en energiepremie.  
<https://www.minaraad.be/themas/klimaat/uniek-loket-renovatiepremie-en-energiepremie-adviesvraag>
- OCMW GENT en CLT Gent VZW (2016), Dampoort knapT OP! Wijkrenovatie met noodkopers.  
<https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Dampoort%20knapT%20OP%21.pdf>
- OVAM (2022), TOTEM: een handig instrument om de milieuprestaties van gebouwen te verbeteren.  
<https://www.ovam.be/materiaalprestatie-gebouwen-0>
- PIXII (2020), Motiveren om te renoveren. [https://www.kennisplatform-renovatie.be/wp-content/uploads/2020/09/15\\_Proeftuin-MotiverenOmTeRenoveren-A4-4.pdf](https://www.kennisplatform-renovatie.be/wp-content/uploads/2020/09/15_Proeftuin-MotiverenOmTeRenoveren-A4-4.pdf)
- PROVINCIE VLAAMS BRABANT (2019), Provincie renoveert 150 bijkomende woningen voor ouderen en mensen met een laag inkomen. <https://pers.vlaamsbrabant.be/provincie-renoveert-150-bijkomende-woningen-voor-ouderen-en-mensen-met-een-laag-inkomen>
- PWC i.o.v. CREG (2021), A European comparison of electricity and natural gas prices for residential, small professional and large industrial consumers.  
<https://www.creg.be/sites/default/files/assets/Publications/Studies/F20210517EN.pdf>
- ROGERS (1995), Diffusion of innovations. New York: Free Press
- SAMENLEVINGSOPBOUW GENT (2019) Gent knapt op. <https://samenlevingsopbouwgent.be/wat-doen-we/projecten/gent-knapt-op/>
- STAD GENT (2022), Gent Knapt op. <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsnotas-2014-2019-archived/beleidsplannen-wonen-verbouwen/gent-knapt-op>
- STATISTIEK VLAANDEREN (2019), Eigendomsstatuut.  
<https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/eigendomsstatuut>
- STEUNPUNT WONEN (2019), Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten.  
[https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten\\_2016-2020/Onderzoek\\_Ad\\_hoc\\_opdrachten/Ad\\_hoc\\_12\\_Inschatting\\_van\\_de\\_renovatiekosten/Ad\\_hoc\\_12\\_RAPPORT](https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Ad_hoc_opdrachten/Ad_hoc_12_Inschatting_van_de_renovatiekosten/Ad_hoc_12_RAPPORT)
- STEUNPUNT WONEN (2021), Vlaamse woonmonitor. [https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2021/10/WP-04\\_4\\_Vlaamse-Woonmonitor-2021\\_EIND.pdf](https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2021/10/WP-04_4_Vlaamse-Woonmonitor-2021_EIND.pdf) , p. 26-30
- VAN HOVE, M., DELGHUST, M., JANSSENS, A. (UGENT) i.o.v. VEKA (2021), Analyse naar de haalbaarheid van statistische modellen die energiegebruik in woningen kunnen voorspellen op basis van gebouwparameters.  
<https://www.energiesparen.be/sites/default/files/atoms/files/Eindrapport%20VEKA%20Finale%20Versie%20Gecomprimeerd.pdf>
- VEKA (2017), BENOVeren: wat, waarom en hoe? <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/20395>
- VEKA (2021), Bijkomende klimaatmaatregelen bestaande woningen.  
<https://www.energiesparen.be/sites/default/files/atoms/files/MaatregelenRES.pdf>

- VEKA (2021), Verplicht aandeel hernieuwbare energie. <https://www.energiesparen.be/epb-pedia/indicatoren/hernieuwbare-energie>
- VEKA (2022), Een woning renoveren of slopen? <https://www.energiesparen.be/een-woning-renoveren-of-slopen>
- VEKA (2022), De renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen. <https://www.energiesparen.be/NR/renovatieverplichting?msclkid=c3850c92a62b11ec9d5809cb1dcda83b>
- VEKA (2022), Energieprestatiecertificaat (EPC) bij verkoop of verhuur van een woning. <https://www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaat-epc-bij-verkoop-of-verhuur-van-een-woning>
- VEKA (2022), Hernieuwbare energie: overzicht van de eisen. <https://www.energiesparen.be/bouwen-en-verbouwen/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-eisen/e-peil-s-peil-hernieuwbare-energie-en-andere-eisen/aandeel-hernieuwbare-energie/overzicht-van-de-eisen>
- VEKA (2022), Projecten met energieconsulenten. <https://energiesparen.be/energieconsulenten>
- VEKA (2022), Raadpleeg uw woningpas! <https://www.energiesparen.be/woningpas>
- VEKA (2022), Slides uit Stroomgroep Energie-Efficiëntie van 14/03/22. <https://www.energiesparen.be/werkdocumenten-veka-stroomgroep-energie-effici%C3%ABntie?msclkid=231fd39a53811ec808fccc20c3bb6da>
- VEKA (2022), Van energiescore naar label. <https://www.energiesparen.be/van-energiescore-naar-label#51fcaee7-9604-447d-82e0-e0ceb27f8ec8>
- VITO (2020). Investeringskosten om te voldoen aan de langetermijndoelstellingen. (geen URL beschikbaar).
- VLAAMS REGERING (2019), Vlaams Regeerakkoord 2019-2024. <https://docs.vlaamsparlement.be/docs/varia/regeerakkoord-2019-2024.pdf>
- VLAAMSE CONFEDERATIE BOUW (2021), Wat betekent een renovatieverplichting? <https://www.vcb.be/press-room/wat-betekent-een-renovatieverplichting/>
- VLAAMSE REGERING (2019), Beleidsnota Energie 2019-2024. <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/32219>
- VLAAMSE REGERING (2019), Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030. <https://energiesparen.be/sites/default/files/atoms/files/VR%202019%200912%20DOC.1208-3%20VEKP%2021-30%20-%20bijlageBIS.pdf>
- VLAAMSE REGERING (2019), Vlaamse Klimaatstrategie 2050 [https://energiesparen.be/sites/default/files/atoms/files/2019-12-20\\_VlaamseKlimaatstrategie2050.pdf](https://energiesparen.be/sites/default/files/atoms/files/2019-12-20_VlaamseKlimaatstrategie2050.pdf)
- VLAAMSE REGERING (2020) Langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse gebouwen. [https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/be\\_flanders\\_ltrs\\_2020.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/be_flanders_ltrs_2020.pdf)
- VLAAMSE REGERING (2021), Visienota betreft bijkomende maatregelen Klimaat. <https://energiesparen.be/sites/default/files/atoms/files/VR%202021%200511%20DOC.1237-1%20Visienota%20VEKP%20Bijkomende%20maatregelen.pdf>
- VLAAMSE REGERING (2022), Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot oprichting van een uniek loket voor de aanvraag en behandeling van bepaalde woon- en energiepremies en tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 – definitieve goedkeuring. <https://beslissingenvlaamseregering.vlaanderen.be/document-view/61FCD62BD5F0FAFA87AFAAB8>



- VLAAMSE REGERING (2022), Ontwerp van decreet tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009. <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1810654>
- VLAAMSE REGERING (2022), Ontwerp wijziging in van VLAREM II en van het Energiebesluit van 19 november 2010. <https://beslissingenvlaamseregering.vlaanderen.be/?dateOption=last-3-months&search=Verzamelbesluit%20VLAREM%20II%20en%20Energiebesluit&startDate=2021-12-16T14%3A17%3A57.372Z>
- VLAANDEREN (2022), Ontstaan van de campagne. <https://overheid.vlaanderen.be/communicatie/heerlijk-helder/ontstaan-van-de-campagne>
- VLAANDEREN (2022), Premies van netbeheerder Fluvius. <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/energie-besparen/premies-van-netbeheerder-fluvius>
- VREG (2021), Dashboard prijzen elektriciteit (update van 15/03/22). [https://dashboard.vreg.be/report/DMR\\_Prijzen\\_elektriciteit.html](https://dashboard.vreg.be/report/DMR_Prijzen_elektriciteit.html)
- WEBER, I. (2021), Interplay of building efficiency and households' ventilation behaviour: Evidence of an inverse U-shaped correlation. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0378778821007507>
- WOONCOOP (2022), Over wooncoop. <https://www.wooncoop.be/wooncoop/>