

BISNOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- De ondersteuning van de Vereniging van Mede-Eigenaars van appartementsgebouwen bij de opmaak van een renovatiemasterplan
 - Reservering van het budget

SAMENVATTING

In 1995 was 17% van het aantal woningen een appartement. In 2019 was dit aandeel opgelopen tot 28%. Om tegen 2050 alle appartementsgebouwen te renoveren tot de langetermijndoelstelling 2050 moeten er jaarlijks gemiddeld 4.400 appartementsgebouwen worden gerenoveerd. De situatie van mede-eigendom, het onderscheid tussen privatieve delen en gemeenschappelijke delen, de gebouwgrootte en techniciteit (bijvoorbeeld de collectieve installaties) vergen voor de renovatie van appartementsgebouwen een heel andere aanpak dan die voor eengezinswoningen. Een eerste noodzakelijk stap is het correct adviseren van de Vereniging van Mede-eigenaars (VME) over de renovatie-opties om het appartementsgebouw te renoveren zodat het voldoet aan de langetermijnrenovatiedoelstelling 2050. Voorgesteld wordt om VME's van gebouwen vanaf 15 wooneenheden die interesse hebben in een diepgaande renovatie te ondersteunen bij de opmaak van een renovatiemasterplan, zowel financieel als op het vlak van procesbegeleiding.

De Vlaamse minister van Energie wenst daartoe een aanbesteding te lanceren voor de ondersteuning voor de opmaak van een renovatiemasterplan door de VME's van appartementsgebouwen. Voor de opmaak van het renovatiemasterplan voorziet de maatregel een tussenkomst van 12.000 euro, begrensd op maximaal 60% van de kostprijs (incl. btw). Om VME's te sensibiliseren voor een diepgaande renovatie en om de aanvraag van zo'n renovatiemasterplan te faciliteren, kunnen ze beroep doen op kosteloze procesbegeleiding.

Dit project geeft invulling aan de in de Beleidsnota Energie 2019-2024 vermelde strategische doelstelling om de evolutie naar een energiezuinig en klimaatneutraal gebouwenpark te versnellen en draagt bij tot de aangekondigde beleidsinitiatieven voor het verhogen van de renovatiegraad.

Voor de financiering van deze projectoproep wordt deels beroep gedaan op reguliere begrotingsmiddelen uit de begroting Energie (1,2 miljoen euro uit het Energiefonds) waaraan cofinancieringsmiddelen uit het Vlaams Klimaatfonds (2,8 miljoen euro) worden toegevoegd. Het project kost in totaal 4 miljoen euro.

Dit project draagt op een kostenefficiënte manier bij aan de realisatie van de Vlaamse niet-ETS broeikasgasemissiedoelstellingen met een geraamde emissiereductie van 124.690 ton CO₂-eq.

De Vlaamse Regering neemt kennis van deze beleidsmaatregel en hecht haar goedkeuring aan de reservering van het voorgestelde budget.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

BELEIDSDOMEIN: Omgeving

BELEIDSVELD: Energie

BELEIDSDOELSTELLING:

Het voorstel draagt bij tot de volgende doelstellingen uit de Beleidsnota Energie 2019-2024:

- SD 1 Evolutie naar een energiezuinig en klimaatneutraal gebouwenpark versnellen
- OD 1.1: Het Renovatiepact voor de grondige renovatie van woningen versterken.
- SD 7: Een sociaal rechtvaardige energietransitie vorm geven
- OD 7.1 Het sociaal energiebeleid versterken met passende maatregelen.

Het voorstel draagt bij tot de volgende doelstellingen uit de Beleidsnota Klimaat 2019-2024:

- SD 2. Ambitieuw en realistisch klimaatbeleid voor de periode 2021-2030
- OD 1. We optimaliseren de werking van het klimaatfonds
- OD 2. We werken verder aan een shift naar duurzame gebouwenverwarming
- OD 8. We vergroten het draagvlak voor een transitie naar een klimaatneutrale samenleving bij burgers.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het advies van de Inspectie van Financiën, van 7 juni 2022, is toegevoegd (bijlage 2).

Het begrotingsakkoord, van 20 juni 2022, is toegevoegd (bijlage 3).

2. Context

Het Vlaamse woningenbestand kenmerkt zich door een hoog percentage oude gebouwen. Ongeveer 55% van de eengezinswoningen en iets meer dan 40 % van de appartementsgebouwen dateert van voor de jaren '70 en dus van voor de invoering van de isolatienormen. De energieprestatie van de Vlaamse woningen is nog ver verwijderd van de energetische langetermijnrenovatie-doelstelling 2050 (EPC-label A). Momenteel voldoet amper 5% van de woningen en 10% van de appartementen hieraan.

Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 stelt: *“Om het energieverbruik en de energiefactuur van nieuwe eigenaars te beheersen en tegelijk onze klimaatdoelstelling te realiseren, stimuleren we o.m. door een versoepeling van de voorwaarden voor een energielening dat niet energiezuinige woningen vanaf 2021 uiterlijk vijf jaar na een notariële overdracht in volle eigendom grondig energetisch gerenoveerd worden om een maximale EPC-score per gebouwtypologie te bereiken.”*

In de Beleidsnota Energie 2019-2024 werd deze beleidskeuze als volgt geconcretiseerd:

“Het volledige Vlaamse woningpark zou uiterlijk in 2050 energetisch grondig opgewaardeerd moeten zijn tot op het niveau van de vastgestelde langetermijndoelstelling, wat betekent dat per jaar gemiddeld 3% van de woningen grondig energetisch opgewaardeerd moet worden. Teneinde de tussentijdse ijkpunten in lijn met het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021 – 2030 en de langetermijndoelstelling 2050 te kunnen realiseren, is een passend flankerend beleid nodig.

Gemiddeld werden de afgelopen jaren in Vlaanderen ruim 75.000 woningen per jaar verkocht, goed voor 2,5% van de woningmarkt. Via schenkingen en erfenissen verandert nog eens ruim 1% van de woningen per jaar van eigenaar. Gelet op de vaststelling van de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) dat 50 % van de nieuwe eigenaars (in enige mate) renoveert in het eerste jaar na aankoop en 75 % binnen de drie jaar, vormt de wissel van eigenaar een ideaal moment in de levensloop van een woning om het renovatietraject richting langetermijndoelstelling op te starten. Gemiddeld zal deze opportuniteit zich voor elke woning slechts een keer voordoen in de periode 2019 tot 2050. De systematische benutting van het potentieel van de eigenaarswissel is een uitgelezen kans om de

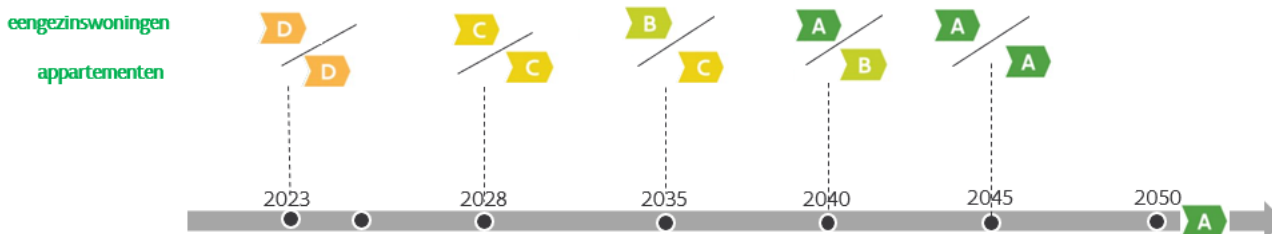
eigenaar te stimuleren om energetische renovatiewerken zwaarder te laten doorwegen in zijn globaal renovatieproject. Doordat aan het huidige tempo van 3,5% per jaar het merendeel van de niet-conforme woningen tussen vandaag en 2050 vervreemd (verkocht, geschonken, ingebracht in een vennootschap of vererfd) zullen worden, is het aangewezen financiële stimuleringsmaatregelen uit te werken voor het uitvoeren van diepgaande energetische renovatiewerken gekoppeld aan natuurlijke en geschikte momenten voor grondige renovatiewerken, zoals verkoop, waarbij marktprijsverstoring en betaalbaarheid worden bewaakt.

We gaan daarvoor de voorwaarden voor een energielening voor nieuwe eigenaars versoepelen en onderzoeken tegen uiterlijk september 2020 hiervoor o.a. volgende opties:

- Vermindering van de onroerende voorheffing van niet energiezuinige woningen na grondige energetische renovatie
- Verhoging van de energieprijmies gekoppeld aan labelverbetering EPC voor nieuwe eigenaars.
- **Ondersteuning van de opmaak van een masterplan BENOvatie dat Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) en syndicus begeleidt bij de renovatie van grote appartementsgebouwen.**
- Een publiek-privaat rollend fonds voor de renovatie van appartementen zodat de looptijd van VME-kredieten kan worden verlengd van 10 tot 30 jaar. Het voorzien in een overheidsgarantie kan daarbij een hefboom vormen voor het aantrekken van privaat kapitaal."

Zowel voor de versoepeling van de voorwaarden voor de energielening als voor de vermelde te onderzoeken pistes, werden vanaf 2020 trajecten opgezet. Sinds begin 2021 zijn het renteloos renovatiekrediet voor nieuwe eigenaars en de EPC-labelpremie voor alle eigenaars van kracht. Voor wat betreft een publiek-privaat fonds voor de financiering van de renovatie van appartementen werd na onderzoek van het VEKA in samenwerking met PMV geoordeeld dat een dergelijk fonds op dit moment niet de grootste prioriteit is. Private banken zetten zelf stilaan de stap naar langer lopende VME-kredieten onder voorwaarde van het afsluiten van een kredietverzekering. Daarnaast wordt een uitbreiding van de looptijd (tot 25 jaar) en het leningsbedrag van de Vlaamse 0%-energielening, de MijnVerbouwLening, voorbereid waarop ook VME's verder beroep zullen kunnen doen voor financiering op lange termijn van ingrijpende totaalrenovaties. Het voorliggende projectvoorstel geeft invulling aan de derde actie "Ondersteuning van de opmaak van een masterplan BENOvatie voor appartementsgebouwen".

De Vlaamse Regering heeft op 25 februari 2022 haar principiële goedkeuring gehecht aan de invoering vanaf 2023 van een renovatieverplichting voor nieuwe eigenaars van residentiële gebouwen. Nieuwe eigenaars van woningen zullen vanaf 1 januari 2023 worden verplicht om binnen de 5 jaar na notariële overdracht in volle eigendom (aankoop, vestiging opstalrecht of erfpacht, ...) de woning grondig energetisch te renoveren tot minimum EPC-label D. Tegelijkertijd wordt een langetermijnpad vastgelegd dat de boodschap onderbouwt dat het D-label geen einddoel is en dat renovatiekeuzes moeten worden vermeden die in lock-in-effecten of suboptimale isolatieniveaus resulteren.



Voor appartementen is het voorstel om vanaf 2030 een bijkomend traject te volgen, waarbij een minimaal gebouwlabel, dat gefaseerd zal verstrengen, zal worden opgelegd aan het appartementsgebouw in zijn geheel, los van verkoop. Een grondige renovatie van appartementsgebouwen vereist altijd ingrepen aan de gemeenschappelijke delen, waarvoor het akkoord van de VME noodzakelijk is (2/3^e meerderheid, gewone meerderheid voor wettelijk vereiste

werken zoals conformiteit aan de Vlaamse Codex Wonen). De berekeningsmethode voor dit gebouwlabele en de bepaling van het minimaal te behalen gebouwlabele vanaf 2030 is momenteel nog in onderzoek. Dit gebouwlabele zal er mee voor zorgen dat het labele voor een appartement kan worden gerealiseerd. Met de invoering van deze verplichtingen verhoogt de noodzaak bij zowel individuele eigenaars van appartementen als bij de VME's om een grondige renovatie aan te vatten.

De situatie van mede-eigendom, het onderscheid dat moet worden gemaakt tussen private delen en gemeenschappelijke delen, de gebouwgrootte en techniciteit vergen voor de renovatie van appartementsgebouwen een heel andere aanpak dan die voor eengezinswoningen. Het hoge aandeel huurders maakt dat de eigenaar-verhuurders in een VME minder geneigd zijn om te investeren in de renovatie van een appartementsgebouw. Gelet op de diverse obstakels is er nood aan een instrumentenportfolio voor advies, begeleiding en financiering waarbij VME's worden aangespoord tot de realisatie van grondige renovaties richting langetermijnrenovatie-doelstelling 2050. Hierbij moet duidelijk worden gemaakt dat niets doen ook hoge onderhouds- en energiekosten oplevert en dat slechts het minimale doen een suboptimaal effect heeft op de toekomstige gebouwwaarde en het voldoen aan toekomstige verplichtingen inzake de energieprestatie van het appartementsgebouw.

Een eerste noodzakelijk stap is het correct adviseren van de VME over de renovatie-opties om het appartementsgebouw te renoveren zodat het voldoet aan de langetermijnrenovatie-doelstelling 2050. De afgelopen jaren werd op dit vlak ervaring opgedaan in Antwerpen, met het ACE Retrofit project dat een totaaladvies ontwikkelde en uittestte. Vandaag werkt Antwerpen in het kader van het door het VEKA gecoördineerde LIFE project BE REEL! verder op dit thema, net zoals de stad Gent. De stad Antwerpen voorziet voor de opmaak van een masterplan een premie van 7500 euro (maximaal 50% van de kost) en gratis intensieve begeleiding door een renovatiecoach. Voor enkele hele grote appartementsgebouwen werden inmiddels grondige renovaties aangevat. Ook in Gent zorgt intensieve begeleiding van VME's voor de realisatie van renovaties in kleinere en middelgrote appartementsgebouwen. Uitwisseling tussen het VEKA en collega's uit Nederland, waar al meerdere jaren ervaring wordt opgedaan met de financiering van grondige renovatie van appartementsgebouwen vanuit het Nationaal Warmtefonds, leerde dat naast technisch renovatieadvies een VME vooral ook nood heeft aan betrouwbare en kwalitatieve trajectbegeleiding doorheen het proces. Dit vanaf de sensibiliseringsfase tot en met het nemen van de beslissing voor een grondige renovatie en de uitvoering ervan.

3. Voorstel

Voorgesteld wordt om VME's van gebouwen vanaf 15 wooneenheden, die interesse hebben in een diepgaande renovatie te ondersteunen bij de opmaak van een renovatiemasterplan, zowel financieel als op het vlak van trajectbegeleiding.

Gelet op de gebouwtypologie en de techniciteit loopt de kostprijs van de opmaak van een dergelijk gedetailleerd plan snel op tot 20.000 euro of meer, wat voor veel VME's een te hoge drempel vormt. Via een aanbesteding voor een raamovereenkomst (zie ontwerp in bijlage) wordt daarom een tijdelijk aanbod gecreëerd van aanbieders die aan gunstige financiële voorwaarden zo'n plan met welomschreven inhoud opmaken op vraag van een VME. Het werken met een raamovereenkomst heeft enkele grote voordelen ten opzichte van het aanbieden van een premie:

- Er worden één of (bij voorkeur) meerdere ervaren partners geselecteerd die het beoogde advies op de meest voordelige en uniforme manier aanbieden gedurende een vaste periode van ruim drie jaar (kwaliteitsgarantie en kostenefficiëntie).
- De individuele VME's moeten zelf geen gedetailleerd bestek opmaken, wat ook op dat punt een drempel wegneemt en tijdswinst oplevert.

Het renovatiemasterplan bestaat uit 2 grote delen, die in het bestek uitvoerig worden beschreven:

- een meerjarenonderhoudsplan gebaseerd op een conditiestaatmeting;

- een duurzaam renovatiescenario richting doelstelling 2050.

Na gunning van de opdracht, maakt het VEKA het aanbod bekend, waarop VME's online bij het VEKA een aanvraagdossier kunnen indienen op basis van een sjabloon dat daarvoor beschikbaar wordt gesteld. De aanvraag bevat zoveel mogelijk informatie over het gebouw inclusief het verplichte EPC gemeenschappelijke delen en geeft een indicatie van de renovatie-ambitie.

Per ingediende aanvraag vraagt het VEKA via een mini-competitie aan de deelnemende opdrachtnemers om op basis van de elementen uit het aanvraagdossier hun beste prijs, uitgedrukt in aantal mandagen aan mandagprijs, te bezorgen. Vervolgens bezorgt het VEKA de voordeligste offerte aan de aanvrager.

Na het akkoord van de VME wordt een contract, waarvoor door het VEKA een sjabloon beschikbaar zal worden gesteld, ondertekend tussen uitvoerder en VME en start de opmaak van het renovatiemasterplan. Een digitale kopie van het contract wordt bezorgd aan VEKA. De doorlooptijd voor het opmaken van een renovatiemasterplan bedraagt maximaal 6 maanden.

Bij de oplevering van het renovatiemasterplan en na bewijs van aanvaarding door de VME kan de opdrachtnemer bij het VEKA een schuldvordering indienen voor 60% van de kosten van het masterplan, met een maximum van 12.000 euro inclusief BTW. De rest wordt gefactureerd aan de VME volgens de betaalafspraken opgenomen in het contract.

VME's die zo'n renovatiemasterplan willen laten opmaken, kunnen, als zij dat wensen, voor begeleiding op maat beroep doen op een projectbegeleider collectieve renovatie die minstens de volgende taken uitvoert:

- 1) De VME en de syndicus informeren over de langetermijnrenovatie-doelstelling 2050 en hen vanuit een neutrale expertpositie overtuigen van het nut en de noodzaak om grondig te renoveren.
- 2) Advies verlenen over het mogelijke plan van aanpak, zowel collectief als individueel, zowel voor een gefaseerde aanpak als een aanpak waarbij alle werken tegelijkertijd worden uitgevoerd.
- 3) De VME en de syndicus informeren over de mogelijke opmaak van een renovatiemasterplan.
- 4) De VME die opteert voor een renovatiemasterplan bijstaan bij de opmaak van een aanvraagdossier (data-inventarisatie in samenwerking met syndicus, bevraging van de eigenaars, bijwonen van vergaderingen, gebreken en noden in kaart brengen, contouren en wensen voor renovatie vaststellen,...).
- 5) Bewoners doorheen dit proces ondersteunen en vragen beantwoorden.
- 6) De opgeleverde analyse van de conditiestaat nakijken en bespreken met het projectteam.
- 7) De opgeleverde renovatiescenario's nakijken en bespreken met het projectteam ter voorbereiding van de presentatie op de Algemene Vergadering van de VME.
- 8) De voorstelling van het renovatiemasterplan en het investeringsvoorstel aan de VME bijwonen.
- 9) In kaart brengen van financieringsmogelijkheden (in het bijzonder de MijnVerbouwLening) en MijnVerbouwPremies, met inbegrip van financieel advies op maat van eigenaars die dat wensen.
- 10) De VME overtuigen te opteren voor een zo vergaand mogelijke renovatie.

Deze kosteloze begeleiding is niet verplicht. Het kan immers zo zijn dat een VME op basis van voorbereidend werk al gewonnen is voor een diepgaande renovatie en zelfstandig en/of ondersteund door een syndicus het aanvraagdossier voor een renovatiemasterplan autonoom kan en wil opmaken. In het kader van de bestaande collectieve renovatieprojecten van Fluvius zijn in een ministerieel besluit¹ voor de projectbegeleiders een takenpakket en een vergoeding vastgesteld voor projecten

¹ [Ministerieel besluit \[tot vaststelling van de nadere regels, technische vereisten en hoogten van de premies, trajectbegeleidingen en collectieve renovatieprojecten, vermeld in artikel 6.4.1/1 tot en met 6.4.1/9/1 van het Energiebesluit van 19 november 2010 \(verv. MB 14 juli 2021, art. 1, l: 7 augustus 2021\)\] \(vlaanderen.be\)](#)

vanaf 10 wooneenheden. Dat takenpakket maakt thans geen onderscheid tussen een renovatieproject met individuele woningen en een project in een appartementsgebouw. Dat vormt geen probleem voor zover een renovatieproject beperkt blijft tot de uitvoering van één enkel renovatiewerk waarvoor de projectbegeleider de coördinatie op zich neemt. Voor de hier beoogde aanpak met als eerste doel de opmaak van een ambitieus renovatiemasterplan (inclusief conditiestaatmeting en meerjarenonderhoudsplan) is een andere invulling voor de begeleiding nodig, waarbij het zwaartepunt eerder in het begin van het traject ligt. Door de omvang en complexiteit van de totaalrenovaties, zal een aangestelde architect of studiebureau de uitvoering van de werken coördineren van zodra een VME een investeringsbeslissing goedkeurt. Bijgevolg vallen er bij diepgaande renovatieprojecten in appartementsgebouwen heel wat taken uit het bestaande pakket weg, zoals het opvragen en vergelijken van offertes en opvolging van de werken. Andere taken krijgen meer gewicht gelet op de benodigde tijdsinvestering, zoals het bij aanvang sensibiliseren en overtuigen van de VME en het verzamelen van de informatie voor de aanvraag van een renovatiemasterplan.

Voor een appartementsgebouw bedraagt de bestaande maximale vergoeding van Fluvius voor collectieve renovatiebegeleiding 7.500 euro: 600 euro voor de eerste vijf wooneenheden en 150 euro vanaf de zesde. Een derde van dit bedrag wordt uitgekeerd nadat de taken voorafgaand aan de investeringsbeslissing zijn uitgevoerd, twee derde nadat de werken effectief zijn uitgevoerd. Ter indicatie: voor een gebouw met 15 wooneenheden bedraagt de vergoeding 4.500 euro, de maximum vergoeding van 7.500 euro wordt bereikt in een gebouw met 35 appartementen (5 x 600 euro + 30 x 150 euro).

Gelet op de alternatieve taakstelling van de projectbegeleider collectieve renovatie in de context van een VME die een renovatiemasterplan laat opmaken, zal een vergelijkbaar vergoedingsmechanisme worden toegepast. Met behoud van de bestaande berekeningsbasis en het maximum van 7.500 euro, wordt een vijfde van het bedrag uitgekeerd nadat de bovenstaande taken 1 tot en met 3 zijn uitgevoerd en wordt vier vijfde uitgekeerd voor uitvoering van de bovenstaande taken 4 tot en met 10. Zowel het beschreven takenpakket als het alternatieve vergoedingsmechanisme zullen in het ministerieel uitvoeringsbesluit worden ingevoegd. Dit takenpakket kan door de minister ook later nog worden aangepast, als dat de effectiviteit van de projectbegeleiding verder kan verhogen.

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Voor deze projectoproep wordt een budget van 4 miljoen euro voorgesteld voor enerzijds een aanbestedingsprocedure voor het realiseren van een laagdrempelig aanbod van experts voor de opmaak van een renovatiemasterplan voor VME's (2,52 miljoen euro) en anderzijds de financiering van de begeleiding van VME's die met het oog op een grondige renovatie een renovatiemasterplan willen laten opmaken (1,48 miljoen euro).

Een gedeelte van dit budget kan worden gefinancierd met middelen uit het Vlaams Klimaatfonds (2,8 miljoen euro), de rest wordt voorzien vanuit het Energiefonds (1,2 miljoen euro). Op 11/09/2020 werd door de Vlaamse Regering de visienota met betrekking tot de cofinanciering van middelen uit het Vlaams Klimaatfonds goedgekeurd (VR2020 1109 DOC.0985/1BIS). In de Mededeling aan de Vlaamse Regering van 18 december 2020 betreffende de besteding van de middelen in het Vlaams Klimaatfonds (VKF) in 2021 (VR 2020 1812 MED.0431/1BIS) is vermeld dat de Vlaamse Regering de vrije beleidsruimte van 73,6 miljoen euro binnen het VKF wil inzetten voor haar bijdrage aan internationale klimaatfinanciering (4,8 miljoen euro) en voor cofinanciering van Vlaamse mitigatiemaatregelen (68,8 miljoen euro). Van dit laatste bedrag werd voor de ondersteuning van de VME voor de opmaak van een renovatiemasterplan appartementen een budget van in totaal 2 miljoen euro voorzien.

Er wordt een bijkomend budget gereserveerd van 718.585 euro uit het restbudget van de VKF-middelen voor het jaar 2021 binnen het domein energie, voorzien uit de middelen voor 'Warmtenet Aquafin Slachthuissite'. Daarnaast wordt een bijkomend budget van 81.415 euro voorzien uit de middelen voor 'Versterkt beleid voor groene warmte' uit de Bis-mededeling aan de Vlaamse Regering van 25 februari 2022 (VR 2022 2502 MED.0073/1BIS).

Voor de aanbesteding wordt een budget van 2.520.000 euro gereserveerd voor een indicatief aantal van 210 uiterlijk eind 2025 op te maken renovatiemasterplannen (aan 12.000 euro, max 60% van de totale kost).

Voor de (facultatieve) begeleiding wordt een budget voorzien van 1.480.000 euro voor de vergoeding van Fluvius voor bijkomende collectieve renovatieprojecten van het nieuwe type begeleiding van VME's die ter voorbereiding van een grondige renovatie een renovatiemasterplan wensen op te maken. Ter indicatie: uitgaande van 210 VME-trajecten gaat het om een gemiddelde vergoeding van ongeveer 7.050 euro, wat neerkomt op de vergoeding voor een gebouw met 32 wooneenheden (3.000 euro (= 5 x 600) + 4.050 euro (27 x 150)). Het bestaande maximum van 7.500 euro blijft behouden.

In de mededelingen aan de Vlaamse Regering betreffende de besteding van de Vlaamse Klimaatfondsmiddelen werd bepaald dat elke minister voor de aangekondigde maatregelen een gedetailleerde aanvraag moet indienen, conform de procedure beschreven in de visienota van 11 september 2020 (VR 2020 1109 DOC.0985/1BIS) en 29 oktober 2021 (VR 2021 2910 DOC.1220/1BIS). Hierbij zorgt elke minister:

- voor de raming van het niet-ETS of LULUCF broeikasgas-reductiepotentieel, de raming van de investeringskosten en de raming van de jaarlijkse kosten en jaarlijkse opbrengsten/besparingen.
- voor agendering op de Vlaamse Regering van de geselecteerde maatregelen.
- dat de geselecteerde maatregelen in lijn zijn met de geldende staatssteunregels.

Op basis van de geraamde kostenefficiëntie, terugverdientijd en het hefboomeffect kan het maximale cofinancieringspercentage worden bepaald. Het resterende percentage van de overheidskosten van deze klimaatmaatregelen zal door de entiteiten zelf moeten worden gefinancierd.

Deze nota geldt voor voorliggend project als de vermelde aanmelding bij de Vlaamse Regering. Op basis van het sjabloon (zij bijlage 4) werden de volgende ramingen gemaakt:

- De terugverdientijd bedraagt 34,35 jaar.
- De berekende kostenefficiëntie is goed voor een VKF-cofinancieringspercentage kostenefficiëntie van 60%.
- Het hefboomeffect is vastgesteld op 15,18 wat resulteert in een bijkomend VKF-cofinancieringspercentage van 10%

Berekening van de maximale cofinanciering vanuit het Vlaamse Klimaatfonds			
<i>(De berekening gebeurt automatisch op basis van de gegevens op het invulformulier)</i>			
Maatregel:	Ondersteuning renovatiemasterplan VME		
Aanvragende entiteit:	VEKA		
Parameter	<i>Uitleg</i>	Eenheid	Waarde

Investeringskost Vlaamse/lokale Overheid		euro	4.000.000,00
Investeringskost totaal		euro	60.700.000,00
Hefboom	<i>investeringskost totaal / investeringskost Vlaamse/lokale overheid</i>		15,18
Jaarlijkse nettobesparingen		euro	1.767.234,09
Levensduur		jaar	28,00
Totale nettobesparingen	<i>jaarlijkse nettobesparingen * levensduur</i>	euro	49.482.554,55
Totale kosten	<i>investeringskost totaal - totale nettobesparingen</i>	euro	11.217.445,45
Terugverdientijd	<i>investeringskost totaal / jaarlijkse nettobesparingen</i>	jaar	34,35
BKG-reductie		ton CO2eq	124.690,10
BKG-reductie LULUCF		ton CO2eq	0,00
BKG-reductie totaal		ton CO2eq	124.690,10
Maatschappelijke kostenefficiëntie	<i>totale kosten / BKG-reductie totaal</i>	euro/ton CO2eq	89,96
Publieke kostenefficiëntie	<i>investeringkost Vlaamse/lokale Overheid / BKG-reductie totaal</i>	euro/ton CO2eq	32,08
Cofinanciering bij onbekende kostenefficiëntie			0%
Cofinancieringspercentage maatschappelijke kostenefficiëntie			60%
Cofinancieringspercentage hefboom			10%
Cofinancieringspercentage totaal			70%
Bijdrage Vlaams Klimaatfonds	<i>maximale bijdrage</i>	euro	2.800.000,00
Bijdrage bevoegde entiteit	<i>maximale bijdrage</i>	euro	1.200.000,00

Het maximale totale VKF-cofinancieringspercentage voor deze maatregel bedraagt op basis van de kostenefficiëntie 70% van de projectkost. Naast de bepaling van de kostenefficiëntie als de verhouding van de totale kosten (totale investeringskosten – totale nettobesparingen voor de levensduur) ten opzichte van de totale BKG-reductie, is ook de kostenefficiëntie van de Vlaamse subsidie een relevante beoordelingsparameter. Die geeft per project een directere inschatting van de mate waarin de inzet van Vlaamse publieke middelen leidt tot een kostenefficiënte BKG-reductie. De verhouding van de totale Vlaamse subsidiemiddelen ten opzichte van de totale BKG-reductie geeft een publieke

kostenefficiëntie van 32,08 euro/ton CO₂eq en een maatschappelijke kostenefficiëntie van 89,96 euro/ton CO₂eq. Ook volgens het herziene bestedingskader (VR 2021 2910 DOC.1220/1BIS) bedraagt het cofinancieringspercentage 70%.

Voorgesteld wordt om de projectkost voor 70% of 2,8 miljoen euro te financieren met middelen uit het Vlaams Klimaatfonds. Voor het resterende benodigde budget van 1,2 miljoen euro, zijn financieringsmiddelen beschikbaar in de begroting Energie, begrotingsartikel QE0/1QE-E-4-KE/WT (Impulsprojecten energiebeleid) basisallocatie 1QE44808.

Het advies van de Inspectie van Financiën werd bekomen op 7 juni 2022 en is toegevoegd in bijlage.

Het advies van de Inspectie van Financiën is gunstig, mits het ontwerp voor het bestek op enkele punten wordt aangepast.

De inspectie van Financiën merkt op dat onder punt A.2.1. gesteld wordt dat de maximale waarde 'geraamd wordt op 2.000.000 euro (excl. BTW)'. Aangezien het om een maximum gaat, kan er geen sprake zijn van raming, en voorts wordt opgemerkt dat 230 x 12.000 (incl. BTW) +/- overeenkomt met 2.300.000 excl. BTW (aan 21% BTW). Nog betreffende dit punt wordt aangeraden te overwegen om toch met percelen te werken teneinde rekening te houden met de geografische verspreiding van de dienstverleners. Minimaal lijkt een opdeling in twee percelen links en rechts van de as Antwerpen-Brussel aangeraden.

De inspecteur heeft gelijk dat er voor een raming geen maximum dient te worden bepaald. De tekst werd in die zin aangepast. Ook werd in lijn met het advies de geraamde waarde van de opdracht gewijzigd van 2.000.000 naar 2.100.000 euro exclusief BTW, wat dichter aanleunt bij het voor deze maatregel voorgestelde te reserveren budget (zie infra, budget van 2.520.000 euro).

Wat betreft het voorstel te overwegen om toch met percelen te werken, werd het ontwerp aangepast. Er zal worden gewerkt met twee percelen, één links en één rechts van de as Antwerpen-Brussel, met de mogelijkheid om ook in te schrijven voor de beide percelen. Verder werd in het bestek aanvullend bepaald dat er per segment minimum twee en maximaal vijf uitvoerders zullen worden geselecteerd met het oog op het vermijden van een mogelijk monopolie enerzijds en het maximaliseren van de onderlinge concurrentie in de mini-competitie anderzijds.

De inspectie van Financiën begrijpt voorts volgende bepaling niet temeer daar het gunningscriterium 1 (Duidelijkheid en voordeligheid van de prijsopgave) meetelt voor 50%: 'De prijsopgave wordt gebruikt in het kader van de gunning van de overeenkomst. Tijdens de uitvoeringstermijn is de geselecteerde opdrachtnemer niet verplicht om dezelfde eenheidsprijzen per dag te hanteren, maar wordt per aanvraag een offerte opgemaakt op basis van de elementen uit het aanvraagdossier van de VME dat het VEKA voorlegt (zie deel III voor meer uitleg). In het geval er meerdere opdrachtnemers worden geselecteerd, organiseert het VEKA per aanvraag een mini-competitie met als doel de selectie van de meest voordelige offerte.' De inspectie vraagt zich af welke waarde dit eerste gunningscriterium heeft indien de weerhouden inschrijvers nog andere prijzen kunnen hanteren in de mini-competitie. In de rand daarbij wordt opgemerkt dat bij minicompetitie dezelfde gunningscriteria dienen te worden gebruikt als bij de raamovereenkomst behalve indien het bestek van deze raamovereenkomst reeds duidelijk stelt dat andere gunningscriteria zullen gebruikt worden bij deze minicompetitie.

Er wordt verduidelijkt dat de bedoeling van het bestek voor de raamovereenkomst is om te komen tot een selectie van een aantal uitvoerders met bewezen expertise die de beschreven renovatiemasterplannen kwalitatief en kostenefficiënt kunnen aanbieden. De mini-competitie is bedoeld om op basis van de elementen in een individueel aanvraagdossier een prijsopgave op maat uit te werken. De aanvraagdossiers kunnen een grote variatie kennen op het vlak van grootte en complexiteit van het gebouw en de hoeveelheid en aard van de bij de aanvraag beschikbaar gestelde

informatie. De specificaties van elke individuele aanvraag kunnen bijgevolg een grote impact hebben op de opmaak van een prijsvoorstel. Vandaar dat voorgesteld werd om per aanvraag te werken met een mini-competitie, waarbij dezelfde gunningscriteria worden gebruikt als deze in het bestek.

De vermelde beschrijving van de prijsopgave werd vervangen door: 'De prijsopgave wordt gebruikt in het kader van de gunning van de overeenkomst. Voor de uitvoering van de raamovereenkomst wordt per bestelling door de deelnemers een offerte opgemaakt op basis van de elementen uit het aanvraagdossier van de VME dat het VEKA voorlegt (zie deel III voor meer uitleg). De deelnemers zijn niet verplicht om de eenheidsprijzen per dag uit de offerte voor de raamovereenkomst te hanteren, maar zijn er wel toe verbonden om in het kader van de minicompenties de ingediende prijzen per post op de raamovereenkomst te eerbiedigen of te verbeteren.'

Wat de andere bepalingen betreffende het bestek betreft, worden door de inspectie van Financiën de volgende opmerkingen geformuleerd:

- B.1.3.: waarom wordt in een borgtocht voorzien op niveau raamovereenkomst wanneer er nog een minicompentie dient te gebeuren, en het bedrag pas op dat moment wordt vastgesteld?

Het is inderdaad weinig zinvol om op niveau van de raamovereenkomst een borgtocht te voorzien als er nadien nog een mini-competitie volgt. Daarom werd punt B.1.3 geschrapt uit het bestek. En aangezien een borgtocht in principe niet wordt geëist indien het opdrachtbedrag kleiner is dan 50.000 euro zonder BTW, zal dit in het kader van de mini-competitie ook niet nodig zijn. De verwachting is immers dat de kostprijs van een renovatiemasterplan onder dit bedrag blijft.

- B.2.1.: indien er elektronisch gefactureerd wordt dient best duidelijk geschetst te worden hoe de bijhorende documenten dienen te worden overgemaakt

In het bestek werd aangevuld dat naast de elektronische facturatie de bijhorende documenten per e-mail moeten worden bezorgd aan het VEKA.

Het begrotingsakkoord werd bekomen op 20 juni 2022 en is toegevoegd als bijlage 3.

Het begrotingsakkoord werd verleend op voorwaarde dat:

- de budgettaire impact wordt opgevangen binnen de beschikbare refertekredieten en de toegekende klimaatfondsmiddelen;
- er een evaluatie (naar o.a. doelmatigheid en kostenefficiëntie) gebeurt van de maatregel alvorens potentieel actie wordt ondernomen om deze maatregel budgettair uit te breiden.

Het voorstel voldoet volledig aan de eerste voorwaarde. Met betrekking tot de voorwaarde op het vlak van het voorzien van een evaluatie voordat de maatregel eventueel wordt uitgebreid, wordt het engagement aangegaan om deze evaluatie te voorzien. Zie ook de expliciete vermelding onder punt 4 'Verder traject'.

B. ESR-TOETS

Het voorstel van beslissing heeft geen impact op de ESR.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Het voorstel van beslissing heeft geen weerslag op het personeelsbestand en op het personeelsbudget, zodat het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor het algemeen beleid inzake personeel en organisatieontwikkeling, niet vereist is.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het voorstel heeft geen weerslag op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Nadat de Vlaamse Regering haar goedkeuring heeft gehecht aan het voorgestelde budget, zal de Vlaamse minister van Energie de overheidsopdracht lanceren. Het VEKA beoordeelt de voorstellen op basis van de vastgelegde criteria en stelt een rangorde op.

De Vlaamse minister van Energie gunt vervolgens de opdracht.

Jaarlijks wordt over de voortgang en de gerealiseerde emissiereducties van de maatregelen gefinancierd vanuit het VKF aan de Vlaamse Regering gerapporteerd.

Alvorens in de toekomst een mogelijke actie wordt ondernomen om deze maatregel budgettair uit te breiden, wordt de maatregel geëvalueerd naar onder meer doelmatigheid en kostenefficiëntie.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. conform haar visienota van 11 september 2020 kennis te nemen van de lancering van een overheidsopdracht voor de ondersteuning van de Vereniging van Mede-Eigenaars van appartementsgebouwen bij de opmaak van een renovatiemasterplan en het voorzien in procesbegeleiding;
2. om voor deze overheidsopdracht een totaalbudget van 4 miljoen euro te reserveren (2,8 miljoen euro uit het Vlaams Klimaatfonds en 1,2 miljoen euro uit het Energiefonds).

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR

Bijlagen:

1. het bestek voor het opmaken van renovatiemasterplannen op vraag van de VME voor appartementsgebouwen in het Vlaamse Gewest;
2. het advies van de Inspectie van Financiën van 7 juni 2022;
3. het begrotingsakkoord van 20 juni 2022;
4. het ingevulde sjabloon aanvraag VKF cofinanciering 2021 "Renovatiemasterplan VME".