

DRAAIBOEK VOOR DE OPMAAK VAN EEN LOKALE LANGETERMIJN RENOVATIESTRATEGIE

Juli 2021



Colofon

LLR - Draaiboek voor de opmaak van een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie (LLTRS)

Opdrachtgever

Vlaams Energie en Klimaat Agentschap

LIFE IP CA 2016 BE-REEL!

Cluster Energie- en klimaattransitie

Eddy Deruwe

T 02 553 15 98

eddy.deruwe@vlaanderen.be

Onderzoeksteam

BUUR part of Sweco

Jan Custers

Kelly Cautreels

Katrien Geussens

Felipe Gonzalez

Louis Bonte

contact:

jancusters@buur.be

+32 (0)472 98 09 37

Wijze van citeren:

BUUR Part of Sweco (2021). Draaiboek voor de opmaak van een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie i.o.v. Vlaams Energie en Klimaat Agentschap.

INLEIDING

De Europese en Vlaamse klimaatdoelstellingen en de engagementen van de lokale besturen in de burgemeestersconvenanten vragen om een lokale, geïntegreerde aanpak voor de renovatie van onze woongebouwen. Door de nabijheid tussen het lokaal bestuur, de burgers en de reeds opgebouwde lokale expertise is het lokale bestuursniveau een belangrijke schakel om de doelstellingen 2050 mee te kunnen realiseren. Vlaanderen wil de lokale besturen ondersteunen bij de vertaling van de Vlaamse Langetermijn Renovatiestrategie (LTRS) naar een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie (LLTRS). Vlaanderen informeert, reikt tools en data aan en versterkt de werking van de Energiehuizen. Vlaanderen wil luisteren naar de behoeftes en stap voor stap meehelpen aan oplossingen voor deze enorme uitdaging. Deze publicatie is dan ook een stapsteen in de richting naar een structurele aanpak voor steden en gemeenten.

Het LIFE geïntegreerde project BE REEL!¹, gecoördineerd door het Vlaams Energie en Klimaat Agentschap (hierna 'VEKA'), is initiatiefnemer van dit ondersteunend traject. Deze publicatie is het resultaat van een begeleidingstraject waarbij acht lokale besturen geselecteerd werden voor het zetten van de eerste stappen naar een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie (LLTRS). Deze bundel verzamelt de collectief beschikbare kennis van de geselecteerde besturen in een 'draaiboek' voor een geïntegreerde renovatie strategie en geeft uitleg bij enkele instrumenten die hierbij door het VEKA ontwikkeld werden. Het zijn diverse hefboomen die een impuls kunnen geven aan de realisatie van de ambitieuze Vlaamse en Waalse renovatiestrategieën richting 2050.

Dit initiatief is op gang gebracht voor lokale overheden en besturen, burgers, relevante sectoren en beroepsfederaties.

INHOUDSOPGAVE

1. Situering van het project	6
1.1 Europese energiedoelstellingen	8
1.2 Vlaamse Langetermijn Renovatiestrategie	8
1.3 Doorvertaling naar het lokale niveau	9
2. Van collectieve kennis naar algemene strategie	10
2.1 Totstandkoming van het afgelegde traject	12
2.2 Scope van dit project	12
2.3 LLTRS als dynamisch proces	14
3. Instrumenten voor een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie (LLTRS)	16
3.1 Draaiboek en acht cases	20
3.2 Monitoringtool VEKA	22
3.3 Maatregelendatabank	24
4. Stappenplan voor de opmaak van een LLTRS	26
4.1 Fase A: Lezing	30
4.2 Uitdagingen 2050	40
4.3 Fase B: Screeningvan het reductiepotentieel	44
4.4 Opgaves	52
4.5 Fase C: Van opgave naar strategie	54
4.6 Stappen naar 2050	60
5. Bijlagen	64
Voetnoten	65

1. SITUERING VAN HET PROJECT

De Vlaamse Regering lanceerde eind 2014 het Renovatiepact om gezamenlijk met een brede groep stakeholders een coherent actieplan uit te werken. Dit plan moet leiden tot een sterk verhoogde renovatiegraad en energieprestaties die in lijn liggen met de Europese energie- en klimaatdoelen. Inzake woongebouwen werd bepaald dat deze uiterlijk tegen 2050 een vergelijkbaar energieprestatieniveau moeten halen als nieuwbouwwoningen met vergunningsaanvraag in 2015. De uitdagingen zijn enorm en actie is dan ook nodig.

1.1	Europese Doelstellingen	8
1.2	Vlaamse Langetermijn Renovatiestrategie	8
1.3	Doorvertaling naar het lokale niveau	9

1.1 Europese doelstellingen

De doelstelling voor een klimaatneutraal Europa tegen 2050 staat centraal in het Europese klimaatbeleid dat is vormgegeven in de European Green Deal. Deze ambitie is in lijn met de inspanningen die geleverd moeten worden volgens het klimaatakkoord van Parijs². Meer concreet schuift het Europese kader voor Klimaat en Energie 2030³ de volgende hoofddoelstellingen naar voren:

- Minimale reductie van broeikasgasemissies met 40% ten opzichte van 1990;
- Een aandeel van minimaal 32% hernieuwbare energie in de Europese energiemix;
- Een minimale verbetering van 32.5% van de energie-efficiëntie.

De doelstellingen voor de reductie van broeikasgasemissies worden door de Commissie gerevalueerd en voorstellen om de doelstelling voor emissiereductie te verhogen tot 50-55% zijn in opmaak⁴. Voor de niet-ETS sectoren, waaronder gebouwen, wordt aan de Europese lidstaten gevraagd elke periode van 10 jaar een Energie- en klimaatplan op te maken, alsook een langetermijnstrategie 2050.

Gebouwen vertegenwoordigen 36% van de totale Europese broeikasgasuitstoot. Tachtig procent van het finale energieverbruik voor verwarmen en koelen is afkomstig van residentiële gebouwen⁵. Woningrenovaties zullen dus in grote mate bijdragen tot het behalen van de Europese doelstellingen. De Europese richtlijn gebouwen verplicht Europese lidstaten om een langetermijnstrategie te ontwikkelen die gericht is op het renoveren van gebouwen (voorheen vervat in richtlijn energie-efficiëntie)⁶. Bovendien lanceerde de Europese Unie in 2020 een nieuwe strategie getiteld “Een Renovatiegolf voor Europa”⁷. De strategie bouwt verder op bestaande Europese maatregelen betreffende energie en klimaat en heeft als doel het verdubbelen van de jaarlijkse energierenovaties met aandacht voor energiearmoede en het creëren van economische meerwaarde in de bouwsector.

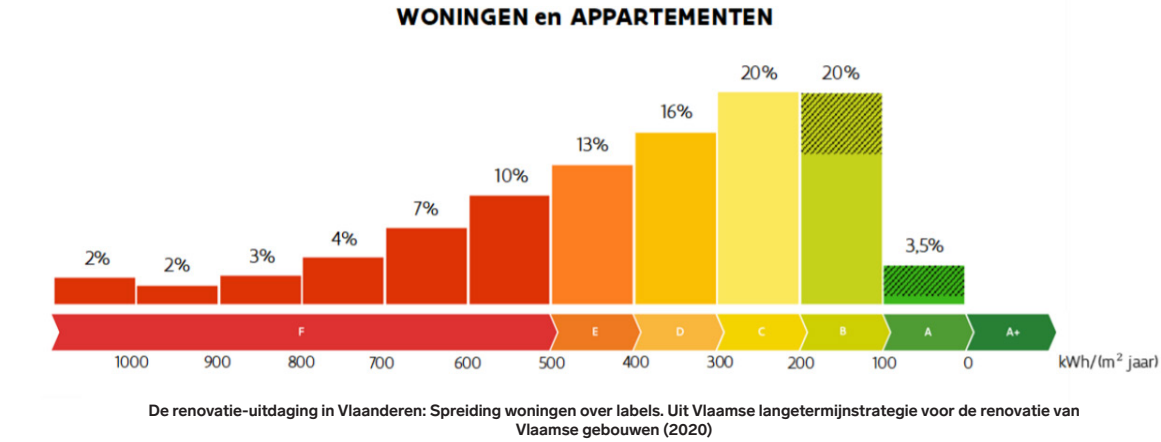
1.2 Vlaamse langetermijn renovatiestrategie

In Vlaanderen worden de Europese doelstellingen doorvertaald in de Klimaatstrategie 2050⁸ en het Vlaams Energie- en Klimaatplan met horizon 2030⁹. De gebouwensector is verantwoordelijk voor 30% van de Vlaamse niet-ETS broeikasgasuitstoot (2016), waarvan ongeveer 3/4e door residentiële gebouwen¹⁰. De Vlaamse Klimaatstrategie heeft als doelstelling om de emissies van het Vlaamse gebouwenpark te reduceren tot 2,3 MT CO₂eq. De belangrijkste bouwsteen om dit te bereiken is het verbeteren van de energieprestaties van de gebouwschil.

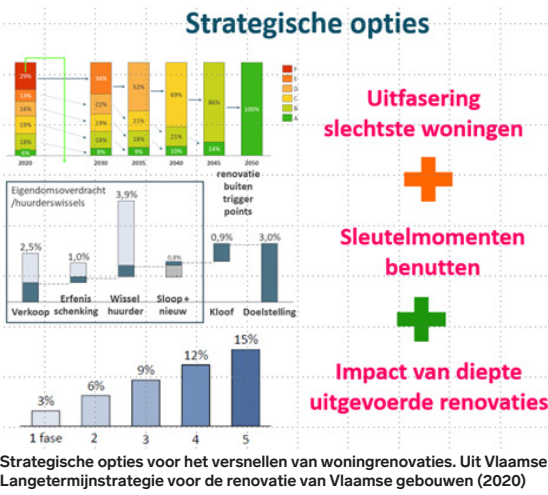
De Vlaamse Langetermijn Renovatiestrategie 2050 (LTRS)¹¹ kadert de uitdagingen van het renoveren van residentiële en niet residentiële gebouwen en biedt enkele strategische handvaten om de renovatiegraad te verhogen. Voor woongebouwen is het centrale speerpunt van de strategie dat tegen 2050 alle woningen een gelijkaardige energieprestatie moeten hebben aan nieuwbouwwoningen gebouwd in 2015. In termen van EPC komt dit overeen met het behalen van een label A. De langetermijnstrategie bouwt sterk voort op concepten en maatregelen geïntroduceerd in het Renovatiepact (2014).

Het is een grote uitdaging om alle woningen in Vlaanderen naar de gewenste EPC-score van 100 kWh/m² (label A) te doen evolueren:

“Omdat op dit moment volgens de data uit de EPC-databank ongeveer 3,5% van het bestaande woningenpark van bijna 3 miljoen woningen (huizen en appartementen) aan het streefdoel voldoet, moeten nog 2,9 miljoen woningen evolueren naar de doelstelling 2050 (afgerond 96,5% van het woningenbestand). Dat betekent dat, als de inspanningen uniform worden gespreid, de komende dertig jaar per jaar gemiddeld ruim 3% van het woningenbestand of ruim 95.000 wooneenheden moeten evolueren naar de doelstellingen 2050.” (Vlaamse Regering, 2020)



Verder identificeert de Vlaamse strategie enkele strategische opties om de doelstellingen te bereiken. In eerste instantie kan ingezet worden op het **uitfaseren van de slechtst presterende woningen**. Om de inspanningen beter te spreiden kan er vervolgens ingezet worden op het **benutten van sleutelmomenten**. Dit zijn strategische momenten waarop eigenaars vaak overgaan tot renovatie: overdracht van eigendom, wissel van huurders en andere renovaties waarvoor een bouwvergunning nodig is. Tot slot wordt de strategie aangevuld met maatregelen die **grondige renovatie stimuleren los van de sleutelmomenten**.



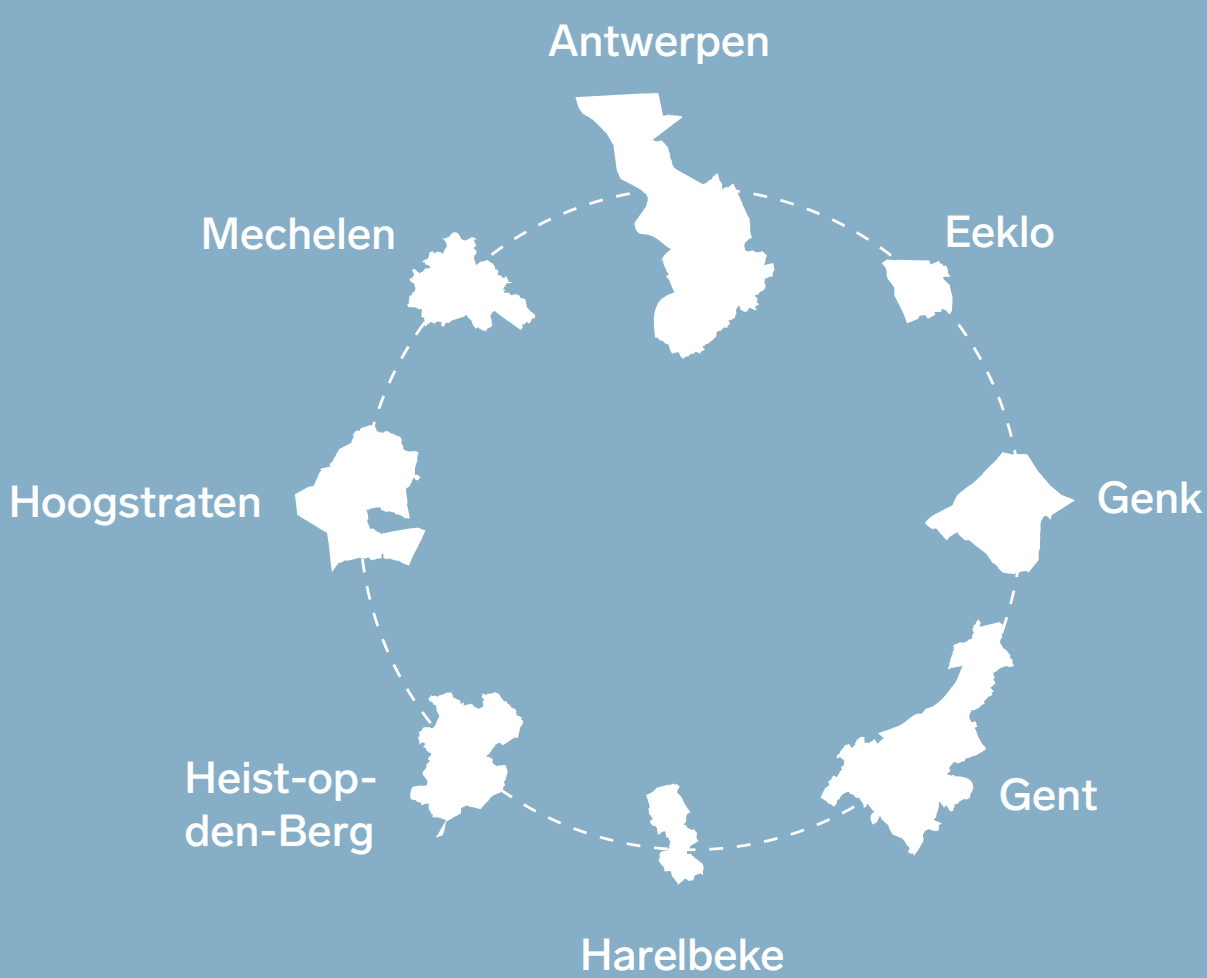
1.3 Doorvertaling naar het lokale niveau

Ook de Vlaamse steden en gemeenten onderschrijven de Vlaamse en Europese doelstellingen. In Vlaanderen ondertekenden 269 van de 300 gemeenten de burgemeestersconvenant¹². Hiermee geven ze duidelijk gehoor aan de Europese klimaatdoelstellingen en beloven ze acties te ondernemen. De Vlaamse steden en gemeenten engageren zich om 40% minder broeikasgassen uit te stoten en een gezamenlijke aanpak op te zetten die klimaatverandering moet tegengaan en maatregelen treft voor adaptatie aan de gevolgen ervan. De concrete acties die een gemeente of stad zal nemen zijn opgenomen in een Actieplan voor Duurzame Energie en Klimaat (“SECAP”, “Sustainable Energy and Climate Action Plan”)¹³. Vaak bevatten deze plannen reeds enkele maatregelen om energetische woningrenovaties te stimuleren, maar er is nood aan een meer structurele aanpak.

Samen met 8 pilotsteden en -gemeenten werd in het begeleidingstraject gezocht naar de essentiële stappen voor een geïntegreerde aanpak in een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie. In het volgende hoofdstuk wordt besproken welke steden en gemeenten geselecteerd werden en op welke manier dit begeleidingstraject vorm heeft gekregen.

2. VAN COLLECTIEVE KENNIS NAAR ALGEMENE STRATEGIE

In een participatief traject met 8 pilootsteden en -gemeenten werden de grondslagen gelegd voor een aantal hulpmiddelen en goede praktijkvoorbeelden die alle Vlaamse steden en gemeenten op weg kunnen helpen bij het opmaken van een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie.



2.1	Totstandkoming en het afgelegde traject	12
2.2	Scope van dit project	12
2.3	LLTRS als dynamisch proces	14

2.1 Totstandkoming en het afgelegde traject

In een participatief traject werd met acht pilotsteden en -gemeenten een proces opgezet voor het opmaken van een voorbeeld LLTRS. De steden en gemeenten die deelnamen zijn Antwerpen, Eeklo, Genk, Gent, Harelbeke, Heist-op-den-Berg, Hoogstraten en Mechelen. Dit draaiboek is het sluitstuk van dit traject en bevat de belangrijkste conclusies van het traject, op basis waarvan lokale besturen in Vlaanderen ook aan de slag kunnen gaan met de opmaak van een LLTRS (zie stappenplan in hoofdstuk 4).

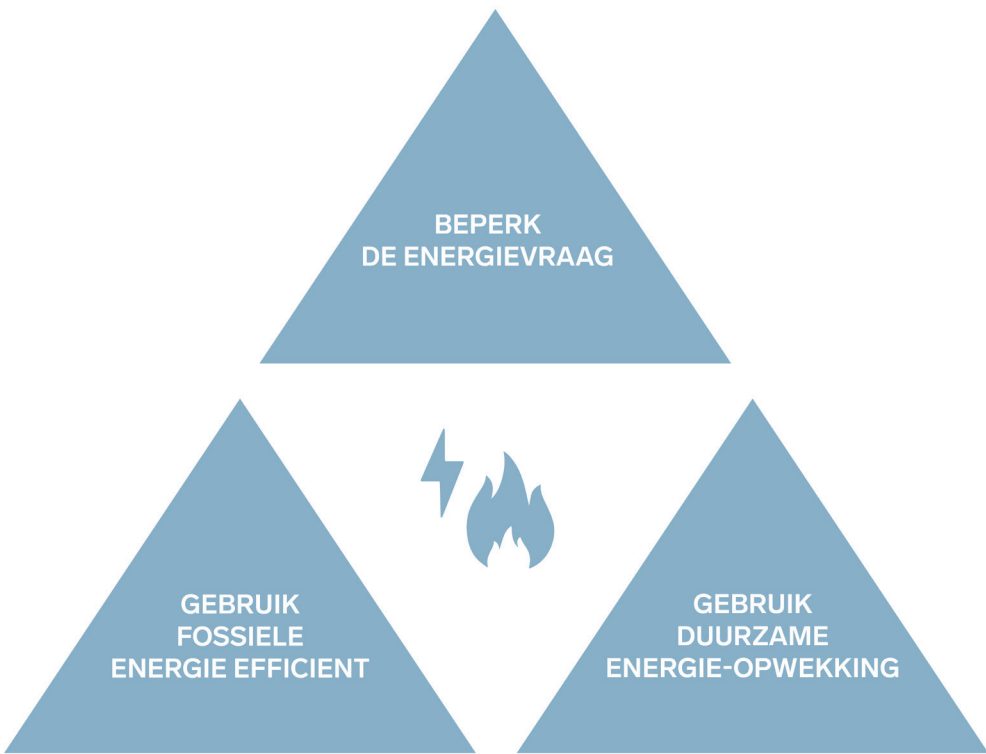
Aan de hand van diverse workshops en bilaterale contacten werd tussen oktober 2020 en juni 2021 informatie verzameld, uitgewisseld en beoordeeld. De steden en gemeenten die deelnamen aan het traject hadden reeds heel wat kennis in huis in verband met maatregelen om diepgaande renovaties te stimuleren en de bijhorende knelpunten en struikelblokken bij het verhogen van de renovatiegraad. De collectieve kennis is verzameld en verwerkt tot een **algemeen toepasbaar stappenplan** voor het opzetten van een renovatiestrategie. De belangrijkste resultaten van dit traject liggen aan de basis van verschillende **instrumenten om zelf aan de slag te gaan**: dit draaiboek, acht werkdocumenten voor een LLTRS die voor elk deelnemend bestuurd werden uitgewerkt en een maatregeldatabank. In een parallel traject werd in opdracht van het VEKA een kwantitatieve monitoringtool ontwikkeld door Climact om de renovatie uitdagingen per gemeente tastbaarder te maken. Al deze

instrumenten worden meer in detail besproken in Hoofdstuk 3.

2.2 Scope van dit project

In de route naar een klimaatneutrale samenleving zijn er veel hordes te nemen, gaande van het verhogen het aanbod aan hernieuwbare energie, het realiseren van een grotere energie-efficiëntie tot zuiniger brandstofgebruik en meer. De Lokale Langetermijn Renovatiestrategie is slechts één van de vele strategieën die moeten worden opgemaakt om deze transitie te verwezenlijken.

Met een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie wordt dan ook ingezoomd op een specifiek onderdeel van de energietransitie, namelijk het **verlagen van het energieverbruik van woningen door energetische renovaties**. Op het niveau van een gebouw of een ontwerp spreekt men vaak van de “trias energetica” voor energiezuinige ontwerpen. Met energetische renovaties wordt vooral gewerkt aan de eerste stap: het beperken van de energievraag van woongebouwen. Uiteraard hebben collectieve warmte-oplossingen en energiestrategieën ook een invloed op de renovatiestrategie. Lokale warmte-, energie- en renovatiestrategie moeten elkaar dus informeren en ondersteunen. Een wisselwerking tussen deze strategieën is noodzakelijk. De Lokale Langetermijn Renovatiestrategie past immers steeds in een ruimere context. Bij de lezing van de beleidscontext (zie verder) komt dit onderwerp nog verder aan bod.

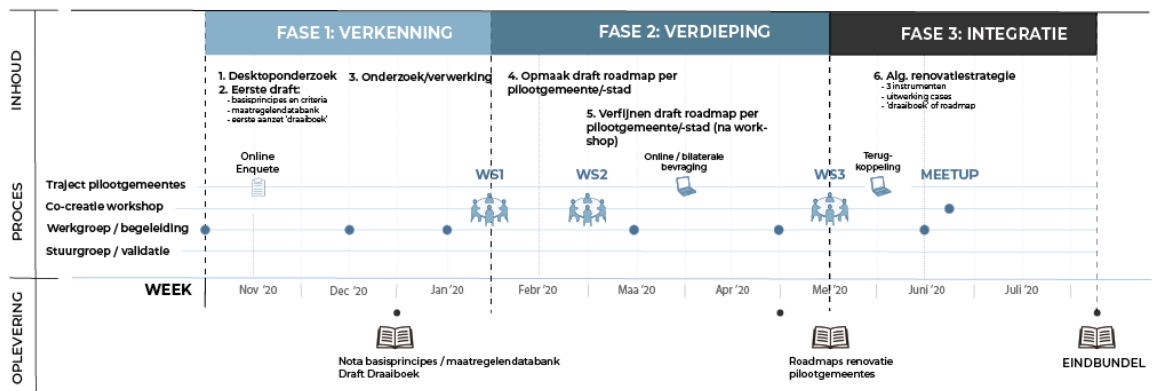


Trias Energetica

Het doel van een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie is het identificeren van de **globale renovatie-uitdaging** (hoe staat het gebouwenbestand er voor en waar moet het naartoe in 2050) en de **renovatie-opgaves**, zijnde waar en bij wie zitten de grootste uitdagingen. De **maatregelen** die een lokaal bestuur vervolgens opneemt in de renovatiestrategie zijn **maatregelen die het bestuur zelf kan nemen om energetische renovaties te stimuleren bij haar inwoners**. Het gaat uitdrukkelijk niet om bouwtechnische maatregelen of maatregelen zoals duurzame materiaalkeuzes, recyclage van materialen etc. De maatregelen hebben hoofdzakelijk als doel om niet enkel te informeren en te sensibiliseren,

maar ook om te adviseren en te begeleiden, te ontzorgen en zeker ook om op te volgen. In deel **4.5.2 randvoorwaarden bij de selectie van maatregelen** wordt meer in detail ingegaan op de klantenreis die burgers doorlopen doorheen een renovatieproces en waarom het van belang is om met beleidsmaatregelen in te zetten op alle drempels die ze kunnen tegenkomen doorheen dit proces.

Uiteraard zijn daarnaast ook **bovenlokale maatregelen** cruciaal om te betrekken in de LLTRS. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4 waarin kort wordt weergegeven welke maatregelen op Vlaams niveau momenteel in de pijplijn zitten.



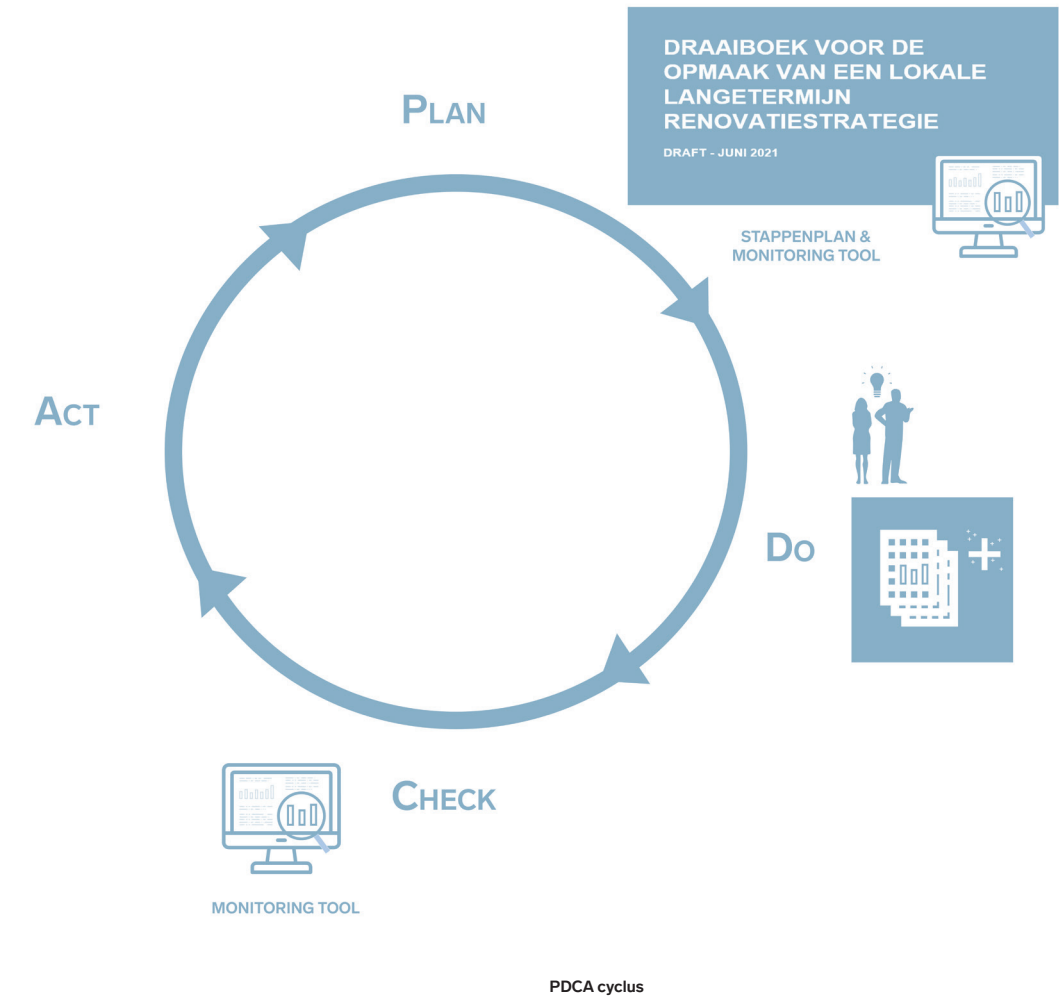
Beknopt overzicht van het afgelegde traject.

2.3 LLTRS als dynamisch proces

Alvorens in te gaan op de instrumenten en het stappenplan voor de opmaak van een LLTRS, is het van belang om de aandacht te vestigen op het feit dat het opmaken (en het uitvoeren) van een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie moet gezien worden als een **dynamisch en iteratief proces (PDCA-cyclus)**. Dit proces is opgebouwd uit 4 fases waarbij elke fase steeds de volgende fase beïnvloedt en verbetert:

- **Plan:** meten en doelstellingen bepalen
- **Do:** actie ondernemen
- **Check:** beoordelen van resultaten, voortgang, ...
- **Act:** evalueren en bijsturen

Het is van belang dat al deze stappen gezet worden door het lokaal bestuur. Zo zal het niet monitoren en evalueren van acties en resultaten weinig tot geen informatie opleveren over de doeltreffendheid van acties en maatregelen en zal ook niet bijgestuurd kunnen worden waar dit nodig zou zijn.



3. INSTRUMENTEN DIE INGEZET KUNNEN WORDEN BIJ DE OPMAAK VAN EEN LLTRS

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelde instrumenten voor de opmaak van een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie opgelijst en uitgelegd. We beschrijven kort (1) het draaiboek en de opstart van de acht pilootcases, (2) de Monitoringtool van VEKA en (3) de maatregelendatabank. Deze instrumenten kunnen tijdens de verschillende fasen van het stappenplan voor de opmaak van de LLTRS nuttig ingezet worden. Het stappenplan wordt vervolgens meer in detail besproken in hoofdstuk 4.

3.1	Draaiboek en acht cases	20
3.2	Monitoringtool VEKA	22
3.3	Maatregelendatabank	24



OVERZICHT INSTRUMENTEN EN STAPPENPLAN VOOR DE OPMAAK VAN DE LLTRS



1 DRAAIBOEK & 8 PILOOTCASES

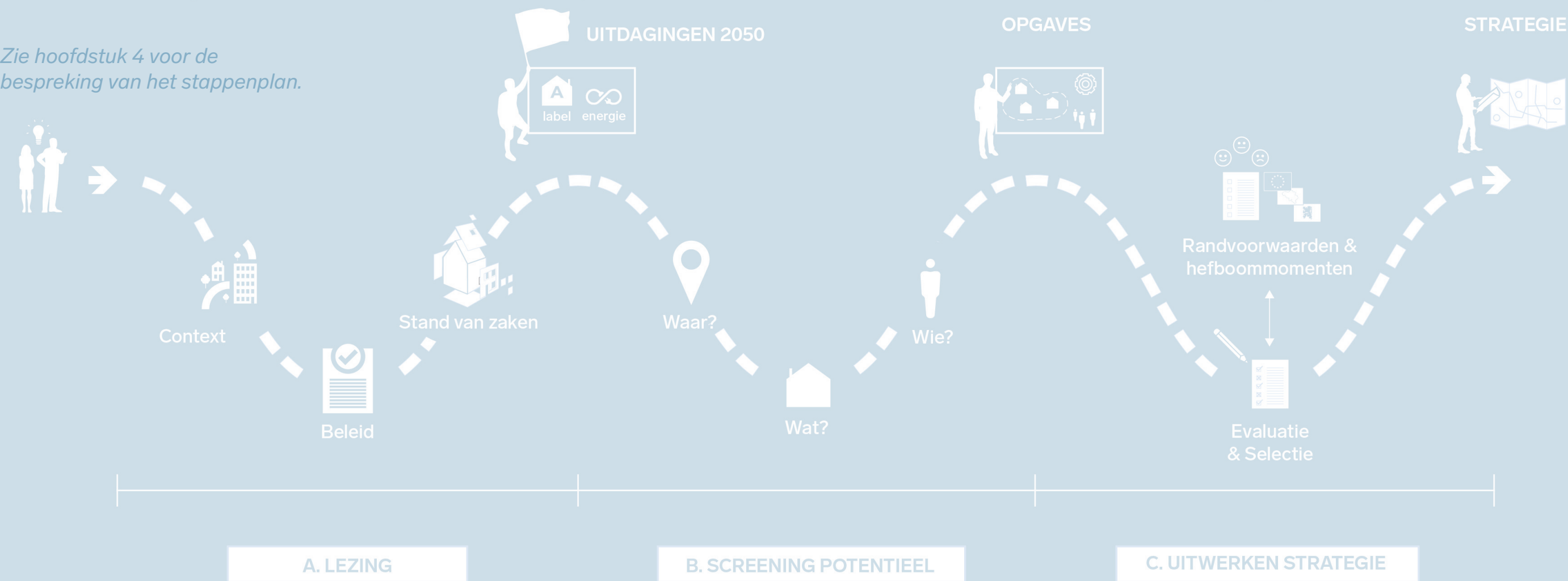


2 MONITORING TOOL VEKA



3 MAATREGELEN DATABANK

Zie hoofdstuk 4 voor de bespreking van het stappenplan.



3.1 Draaiboek en acht cases

Voorliggend draaiboek is het sluitstuk van een begeleidingstraject dat gedurende ca. negen maanden werd afgelegd met acht lokale besturen. De collectieve kennis werd samengebracht om te komen tot een structurele en geïntegreerde aanpak. Het draaiboek is zo een handleiding geworden voor steden en gemeenten om te komen tot een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie. Het verzamelt de instrumenten (hoofdstuk 3) en de stappen (hoofdstuk 4) die vandaag gekend en noodzakelijk zijn voor de opmaak van een LLTRS.

Het draaiboek is geen *quick fix* voor een lokale renovatiestrategie. De uitdagingen zijn te groot en de kennis rond de noodzakelijke maatregelen (bijvoorbeeld de kosten/baten, impact, toekomstige subsidiemogelijkheden, innovaties, ...) is vandaag nog te beperkt. Het **draaiboek is wel een belangrijke eerste stap** om aan de slag te gaan binnen een brede en geïntegreerde context. Het is een eerste stap die overzicht en klaarheid wil scheppen in de uitdagingen: de context, de uitdagingen, een screening van het potentieel, de grootste opgaves en een duurzame strategie om te komen tot mogelijke beleidsmaatregelen.

De stappen om te komen tot deze renovatiestrategie, die verder in hoofdstuk 4 worden toegelicht, werden voor de acht pilotsteden en -gemeenten doorlopen. De eerste resultaten zijn gebundeld in een werkversie LLTRS. Deze documenten zijn dan ook nog geen Lokale Langetermijn Renovatiestrategieën, maar zijn een eerste belangrijke stap om daartoe te komen op een geïntegreerde, duurzame en doordachte manier. De cases zijn dus geen afgewerkte producten maar ze staan ter beschikking om hopelijk te motiveren en te inspireren – op maat van de eigen omvang en context – om zelf aan de slag te gaan. Per case wordt ook – beknopt – ingezoomd op een bepaalde opgave, thematiek of set van maatregelen. Deze informatie kan bijdragen om de eigen uitdagingen en opgaves beter te begrijpen en aan te pakken.



Dit draaiboek wordt begeleid door acht inspirerende werkversies van LLTRS'en (zie bijlagen). In elk van de acht voorbeelden wordt ingezoomd op een specifiek thema of een specifieke opgave.



Eeklo: Link met een warmtevisie



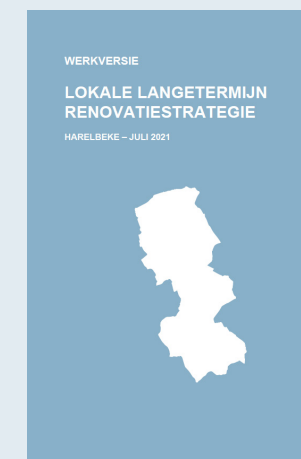
Genk: De opgave van huurwoningen



Gent: Het belang van iedereen betrekken



Hoogstraten: De opgave van eengezinswoningen



Harelbeke: Financiële maatregelen



Mechelen: Opgaven collectief aanpakken



Heist-op-den-Berg: Renovatiestrategie en Energiearmoede



Antwerpen: De opgave van meergezinswoningen

3.2 Monitoringtool VEKA

In opdracht van het VEKA ontwikkelde Climact een Monitoringtool (in Microsoft Excel) voor de acht pilotsteden- en gemeenten. De tool laat toe om een nulmeting te doen van het huidige woningenbestand, alsook de uitdagingen op vlak van energieverbruik en zal de lokale besturen ook in staat stellen om de nodige monitoring te doen.

De tool die gebruikt werd tijdens het begeleidingstraject van de acht pilotsteden en -gemeenten, zijnde de versie van maart 2021, geeft inzicht in de huidige toestand van het woningenbestand (woningtype en bouwjaar) en in het bewonerstype (eigenaars vs. huurders). De energetische toestand van het woningenbestand is beschikbaar op basis van het specifiek (per m2) en het totaal energieverbruik van de wooneenheden, alsook het energie reductiepotentieel van de wooneenheden. Dit reductiepotentieel is gedefinieerd als de energiebesparing die gerealiseerd wordt wanneer alle woningen naar EPC label A evolueren. Voor het energieverbruik kunnen drie types van waarden weergegeven worden:

- het **theoretische energieverbruik en reductiepotentieel**: hierbij wordt gerekend met de ruwe energiescores uit EPC/EPB dossiers;
- het **gecorrigeerde energieverbruik en reductiepotentieel**: hierbij worden de theoretische waarden aangepast om rekening te houden met bv. het feit dat niet alle ruimtes continu worden verwarmd;
- het **gekalibreerde energieverbruik**: hierbij wordt het verbruik nog verder gecorrigeerd om te verzekeren dat het geaggregeerde berekende energieverbruik van alle wooneenheden overeenkomt met het werkelijke gerapporteerde energieverbruik. Deze data zijn niet beschikbaar om het reductiepotentieel weer te geven.

De energetische toestand van de woningen kan weergegeven worden per gebouw- en inwonerstype, maar ook geografisch op het niveau van de stad/gemeente, de wijk/ deelgemeente en de statistische sector. Dankzij

de koppeling tussen de Monitoringtool en de GIS applicatie kunnen beide dimensies ook gecombineerd worden. In de Monitoringtool is meer informatie beschikbaar over deze mogelijkheid en in Hoofdstuk 4 zullen wij ook kort illustreren hoe dit voor de acht cases gebeurde.

Een geplande uitbreiding van de tool (die in de zomer van 2021 wordt opgeleverd) zal enkele extra functionaliteiten bezitten. Naast enkele verbeteringen aan het rekenmodel, gaat het om:

- Het opmaken van een overzicht van het **aantal woningen per energielabel** op niveau van de gemeente en de statistische sector. Bovendien zal er verder kunnen worden gedifferentieerd naar woningtype en wordt het onderscheid gemaakt tussen werkelijke gegevens en geëxtrapoleerde gegevens;
- Het opmaken van een overzicht van de **betaalde renovatiepremies per jaar** (per type, namelijk dak, muur, ...) en van de EPB dossiers voor een energetische renovatie per jaar;
- Mogelijkheid om te filteren op de clusters van **woonbuurttypologieën** als gedefinieerd door Dreesen en Vastmans, 2018¹⁴.

Deze functionaliteiten waren nog niet beschikbaar bij het begeleidingstraject van de acht pilotcases en zullen dus ook niet geïllustreerd worden in dit draaiboek.

Door regelmatige updates van de onderliggende data zal de tool in de toekomst ook gebruikt kunnen worden voor monitoring van de voortgang van de renovatie-inspanningen.

In Hoofdstuk 4 zal concreet geïllustreerd worden hoe voor de acht pilotsteden- en gemeenten de Monitoringtool gebruikt werd om de screening van het woningenbestand, het energieverbruik en het reductiepotentieel te doen. Deze screening gebeurde telkens op basis van de eerste versie van de Monitoringtool zoals deze beschikbaar was in maart 2021.



De Monitoringtool van het VEKA bevat verschillende uitklapbare tabbladen die op het niveau van de gemeente en/of de statistische sector informatie geven over de energieprestaties (EPC), renovatiepremies en het energieverbruik en reductiepotentieel van woningen. De werkversies van de tool die in dit traject gebruikt werden bevatten enkel informatie in verband met energieverbruik en reductiepotentieel (onderste tabel). De informatie i.v.m. renovatiepremies en EPC labels waren nog niet beschikbaar.



3.3 Maatregelendatabank

3.3.1 Dynamisch instrument in evolutie

Tijdens het begeleidingstraject werd aan de hand van het invullen van een vragenlijst en de workshops inzicht verworven in reeds bestaande, geplande of gekende maatregelen die een lokaal bestuur kan inzetten om de renovatiegraad van het woningenbestand te verhogen, te versnellen, te verbeteren, ...

Deze maatregelen werden opgelijst en samen met de pilootsteden en -gemeenten werd gezocht naar een methodologie om deze te ordenen (zie volgende punt). Aan het einde van dit traject kan en mag deze lijst echter niet als volledig beschouwd worden. Het is aangewezen om deze lijst steeds verder aan te vullen met nieuwe maatregelen en daarnaast ook de link te leggen naar bovenlokale maatregelen.

3.3.2 Impact & haalbaarheid als eerste beoordeling van lokale beleidsmaatregelen

De maatregelen werden geordend per type maatregel, waarbij een onderscheid gemaakt kan worden tussen:

- Financieel;
- Technisch;
- Communicatie/ontzorgen;
- Beleid en regelgeving;
- Innovatie.

De maatregelen werden door de pilootsteden en -gemeenten beoordeeld op basis van 2 criteria: impact en haalbaarheid. Dit is een eerste stap en richt zich eerder op de kwalitatieve beoordeling. De twee criteria bestaan elk uit 5 sub criteria.

Impact

- De maatregel heeft impact op het aantal diepgaande renovaties;
- De maatregel heeft impact op het renoveren van de slechtst presterende gebouwen;
- De maatregel verlaagt drempels van burgers om over te gaan tot renovaties;

- De maatregel vermindert energie-armoede;
- De maatregel levert secundaire positieve effecten op.

Elk sub criteria werd beoordeeld door middel van een score tussen 0 en 4 waarbij een hoge score duidt op een hoge impact. Dit resulteert voor elke maatregel in een eindscore op vlak van impact.

Haalbaarheid

- Kost voor het bestuur;
- Inzet van personeel;
- Complexiteit tov. bovenlokaal beleid;
- Complexiteit t.o.v. andere beleidsdomeinen binnen stad/gemeente;
- Inhoudelijke complexiteit.

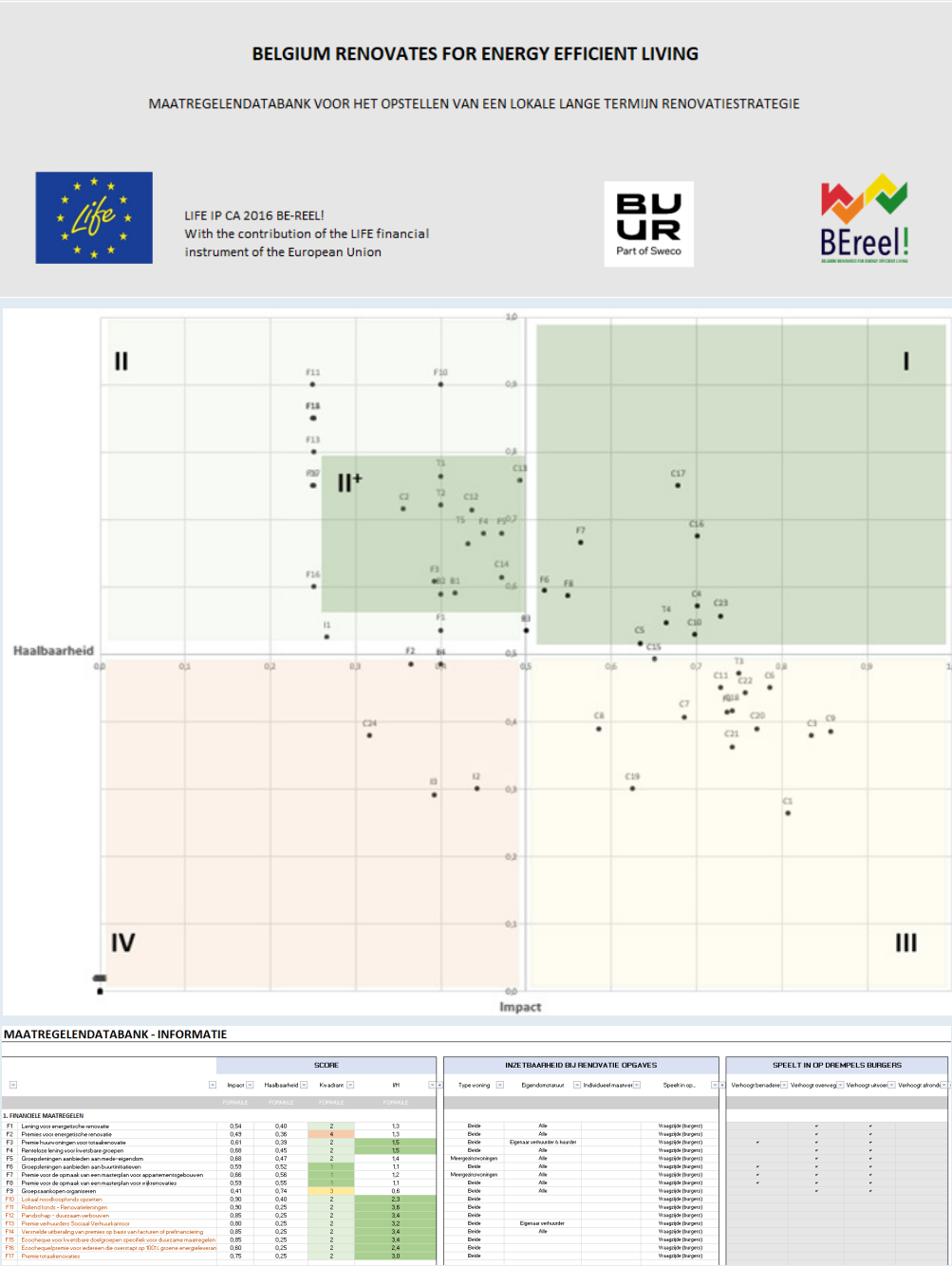
Elk sub criteria werd beoordeeld door middel van een score tussen 0 en 4 waarbij een hoge score duidt op een moeilijkere haalbaarheid, zijnde hoge kosten of een hoge complexiteit. Dit resulteert voor elke maatregel in een eindscore op vlak van haalbaarheid.

Tot slot werd per maatregel een derde score toegevoegd, met name de impact gedeeld door de haalbaarheid. Deze score laat toe om na te gaan welke maatregelen slechter scoren op vlak van haalbaarheid maar wel een grote impact hebben. Daarbij gaat het vaak over de meest effectieve maatregelen maar die wel grote (financiële) inspanningen vergen. Bij deze maatregelen is het vooral van belang om na te gaan hoe de haalbaarheid verhoogd kan worden.

De oefening resulteerde in een grafiek waarbij elke maatregel een positie inneemt op basis van de eindscore voor haalbaarheid en impact en aldus in 1 van de 4 kwadranten van de grafiek terecht komt (zie figuur).

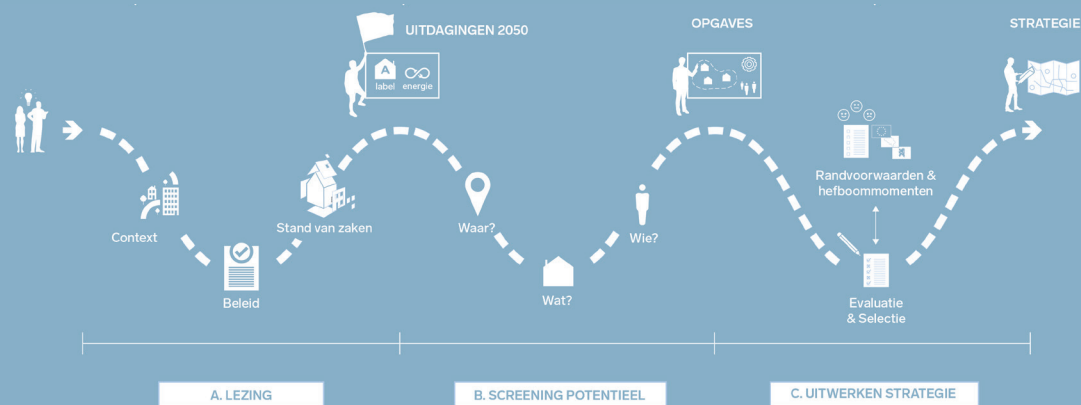


De maatregelendatabank bevat een overzicht van alle bestaande en gekende maatregelen die gemeentebesturen kunnen nemen om de woningrenovaties aan te moedigen. De maatregelen zijn gescoord op basis van hun impact en haalbaarheid en ook het toepassingsgebied van de maatregelen (o.a. doelgroep, woningtype...) wordt aangegeven.



4. STAPPENPLAN VOOR DE OPMAAK VAN EEN LLTRS

Het begeleidingstraject met de pilootsteden en -gemeentes vormde de basis voor het opstellen van een algemeen stappenplan voor de opmaak van een LLTRS. In dit hoofdstuk overlopen we de verschillende fases en bijhorende stappen en hoe ze uitgewerkt kunnen worden.



Fase A: Lezing	30
Context	31
Beleid & stakeholders	36
Stand van zake inzake renovatie van woongebouwen	38
Uitdagingen 2050	40
Fase B: Screening van het reductiepotentieel	44
Waar: analyse naar ruimtelijke spreiding	46
Wat: analyse naar woningtype en bouwjaar	48
Wie: analyse naar bewonerstype	50
Opgaves	52
Fase C: Van opgaven naar strategie	54
Hoe keuze's maken?	55
Randvoorwaarden die de selectie en evaluatie van opgaves en bijhorende maatregelen beïnvloeden	55
Stappen naar 2050	60

LEESWIJZER

Dit stappenplan is het resultaat van een participatief traject dat samen met de acht pilotsteden en -gemeenten werd afgelegd voor het opmaken van een voorbeeld Lokale Langetermijn Renovatiestrategie (LLTRS). In wat volgt zal elke stap toegelicht worden en – waar mogelijk – geïllustreerd aan de hand van één van de acht cases in een begeleidende kadertekst. Er is gekozen om een mengeling van de verschillende cases te tonen en niet de stappen steeds aan de hand van eenzelfde case te illustreren. Dit laat toe om zowel grotere als kleinere steden en gemeenten te illustreren alsook diverse resultaten van de screening en bijhorende opgaves te tonen. Om zelf aan de slag te gaan is het echter zeker ook aangewezen één of meerdere cases integraal door te nemen zodat er een beter zicht is op het totaal verhaal per case.

Doorheen het stappenplan zal er bij de bespreking van de cases steeds aangegeven worden waar de achterliggende gegevens vandaan komen aan de hand van één of meerdere van de onderstaande iconen. De mogelijkheden zijn:



De data zijn afkomstig uit de Monitoringtool van het VEKA. Wanneer er verdere bewerkingen, bijvoorbeeld in QGIS uitgevoerd werden om tot de resultaten te komen wordt er tevens aangegeven hoe deze bewerkingen werden uitgevoerd.

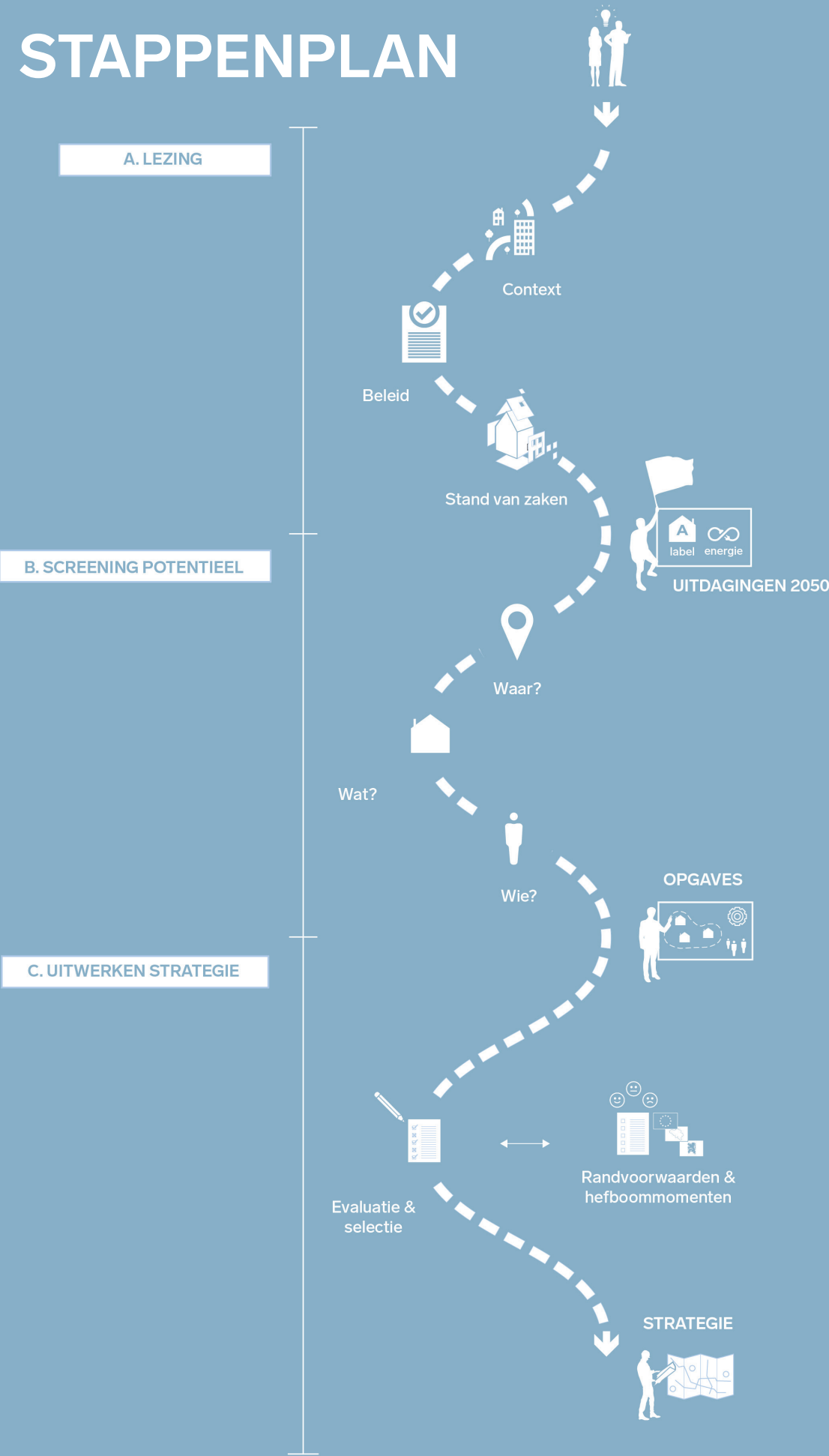


De data zijn afkomstig uit online beschikbare bronnen (Provincie in Cijfers, Databank Onroerend Erfgoed ...)



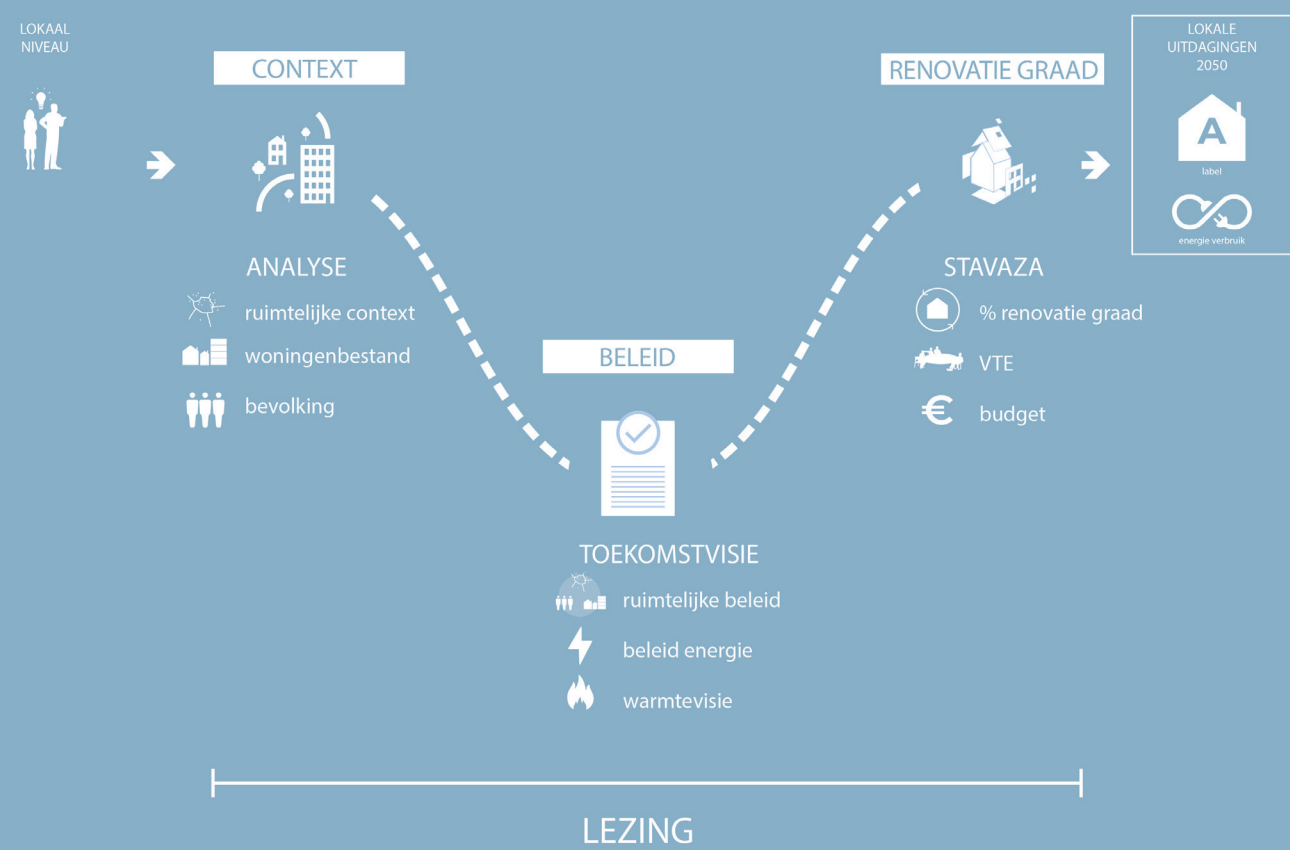
De data zijn het resultaat van desktop-onderzoek en/of de desbetreffende stad/gemeente op basis van lokale informatie en de vragenlijsten die werden ingevuld door de acht steden en gemeenten.

STAPPENPLAN



FASE A: LEZING

Een eerste fase bij het uitzetten van een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie is een algemene lezing van de relevante informatie op lokaal niveau. Hierbij is het van belang om inzicht te verwerven in (1) de ruimtelijke en socio-demografische context, (2) de beleidscontext en (3) de bestaande stand van zaken inzake het renoveren van woongebouwen.



A1. CONTEXT



Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van een stad of gemeente kan invloed hebben op bepaalde keuzes binnen de Lokale Langetermijn Renovatiestrategie. Zo kan het zijn dat er andere oplossingen nodig zullen zijn voor zeer verspreide landelijke woningen versus woningen binnen een sterk geclusterde wijk. Dit heeft niet enkel te maken met (bijvoorbeeld) de eventuele toekomstvisie op collectieve warmtevoorzieningen, maar ook bepaalde bestaande wijkdynamieken of geplande werken aan het openbaar domein binnen sterk geclusterde woongebieden kunnen impact

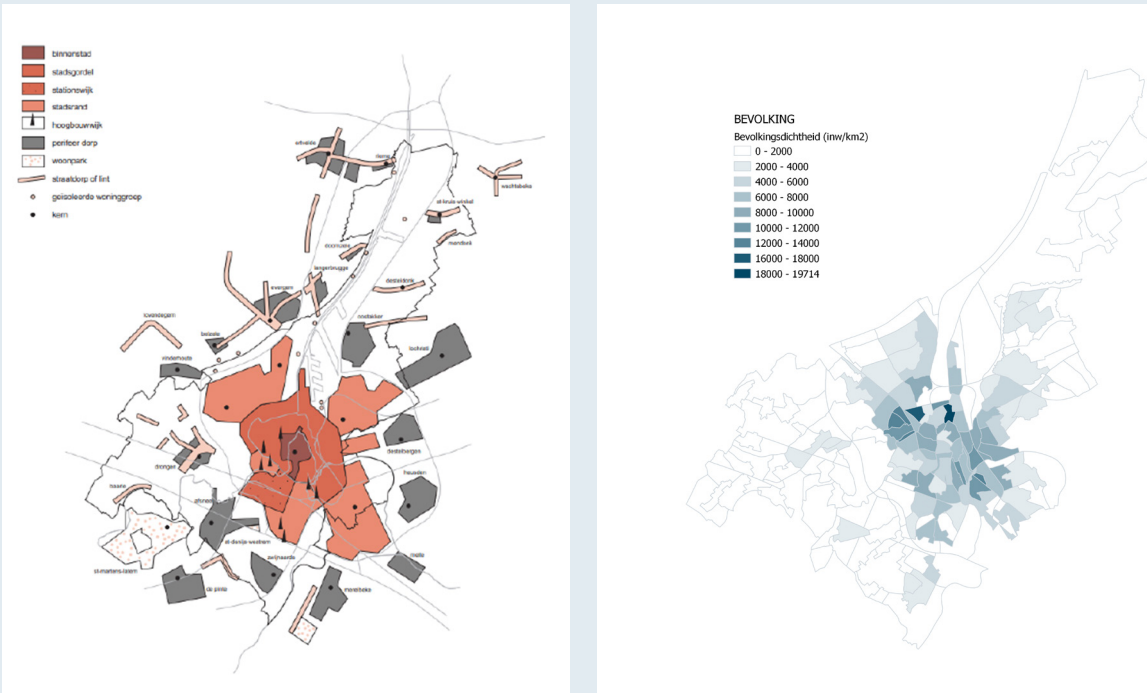
hebben op de strategie. Het is hierbij niet enkel van belang om de huidige ruimtelijke structuur in beeld te brengen maar ook de toekomstige gewenste ruimtelijke structuur. Als lokaal bestuur kan het namelijk van belang zijn om na te denken over het gewenste toekomstbeeld voor verouderde woningen in het buitengebied alvorens te beslissen of het sterk opdrijven van de renovatie-inspanningen van deze woningen een eerste prioriteit moet zijn.

Kaartmateriaal dat hiervoor verzameld kan worden is o.a.:

- luchtfoto's
- bestaande ruimtelijke structuur
- gewenste ruimtelijke structuur (structuurplan, beleidsplan ruimte, ...)
- bevolkingsdichtheid
- ...

Ruimtelijke context in Gent

Het grootste deel van de Gentse bevolking woont in het stedelijke gebied. Naast de historische binnenstad, de stationswijk en de stadsgordel bevat het stedelijk gebied een aantal wijken: Mariakerke, Wondelgem, Sint-Amandsberg, Gentbrugge en Ledeberg. Daarnaast liggen er een aantal kernen in het buitengebied, waar ook een zekere bevolkingsdichtheid te zien is: Drongen, Sint-Denijs-Westrem en Zwijnaarde ten Zuid-Westen, en Oostakker en Sint-Kruis-Winkel ten Noorden.



Voor de analyse van de ruimtelijke context gebruiken we gegevens uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, ortofoto's en de bevolkingsdichtheid per statistische sector (beschikbaar via Provincie in Cijfers).



Overzicht van het woningenbestand

Een tweede stap bij de lezing is een analyse van het bestaand woningenbestand. Op basis van de Monitoringtool van het VEKA kan inzicht verworven worden in:

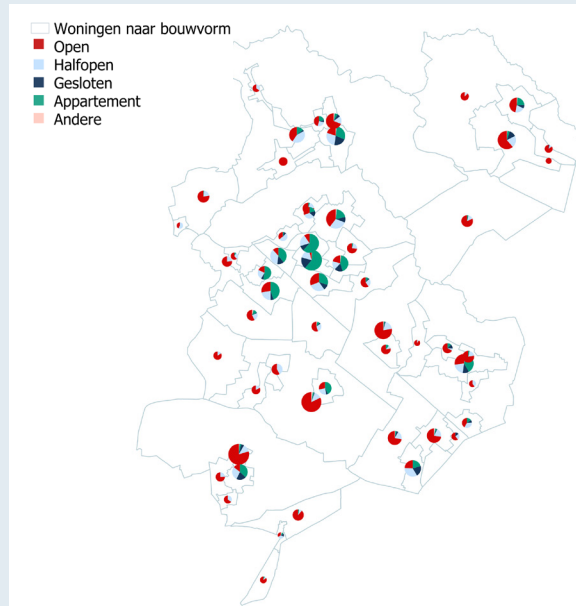
- Type (open, halfopen, gesloten, appartement) en leeftijd van het woningenbestand
- Eigendomsstructuur (eigenaar-bewoner versus eigenaar-verhuurder)

Gekoppeld aan de ruimtelijke structuur bepaalt de samenstelling van het woningenbestand in sterke mate de renovatiestrategie. Een woningenbestand dat grotendeels bestaat uit meergezinswoningen zal een andere aanpak vereisen dan een woningenbestand dat grotendeels bestaat uit vrijstaande woningen. Ook kennis van de leeftijdsopbouw van woningen levert relevante informatie op aangezien bv. burgerhuizen van voor 1900 andere uitdagingen met zich mee zullen brengen dan woningen van na 2000. Voor zeer sterk verouderde woningen van een zeer lage kwaliteit kan zelfs de vraag gesteld worden of renovatie nog wel gewenst is, dan wel dat er meer fundamenteel ingegrepen moet worden (uitfasen, afbraak en heropbouw, ...).

Op basis van informatie van Provincie in Cijfers kunnen de gegevens, naast de weergave in tabellen uit de Monitoringtool, ook geografisch weergegeven worden op niveau van de statistische sector. In de voorbeeld cases werd ervoor gekozen om de verdeling van de woningen naar typologie en bouwjaar weer te geven met taartdiagrammen per statistische sector. De grootte van de taartdiagrammen varieert naargelang het aantal woningen.

Naast de typologie en het bouwjaar van de woningen is het bij de lezing van de context ook interessant om een zicht te krijgen op de aanwezigheid van bouwkundig erfgoed en beschermde stads- en dorpsgezichten. In quasi elke gemeente komt wel één, een aantal of een cluster van gebouwen voor die beschermd zijn als erfgoed. Dit kan beperkingen opleggen met betrekking tot de renovatiemogelijkheden omdat energieprestaties niet steeds voorgaan op het behoud van erfgoedwaarde¹⁵. In sommige steden en gemeentes waar grote hoeveelheden woongebouwen onder bouwkundig erfgoed of beschermde stads- of dorpsgezichten vallen, moet er bijzondere aandacht naar het thema gaan in de renovatiestrategie. Informatie i.v.m. erfgoed zit momenteel niet vervat in de Monitoringtool van VEKA maar kan geraadpleegd worden via het Geoportaal Onroerend Erfgoed¹⁶.

Het woningenbestand van Heist op den Berg

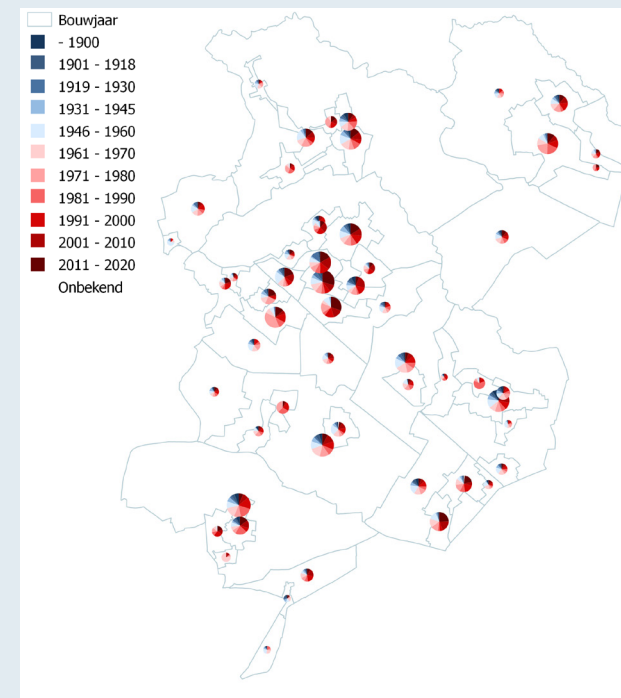


Heist-op-den-Berg telt in totaal ca. 20.022 wooneenheden. Ongeveer de helft van de woningen zijn vrijstaande eengezinswoningen. Daarnaast vertegenwoordigen halfopen woningen en meergezinswoningen elk ca. 20% van het woningenbestand. Gesloten woningen komen in mindere mate voor in de gemeente.

De verdeling uitgezet op een kaart per statistische sector leert dat vooral in de kern van Heist-op-den-Berg het woningaanbod het meest divers is, maar ook in de woonkernen van de deelgemeenten is een gevarieerder beeld waar te nemen. Buiten de kernen domineren vrijstaande en halfopen woningen.



De monitoringtool van VEKA bevat gegevens in verband met het bouwjaar en de woningtypes in tabelvorm. De gegevens kunnen tevens gedownload worden via Provincie in Cijfers om kaartmateriaal aan te maken.

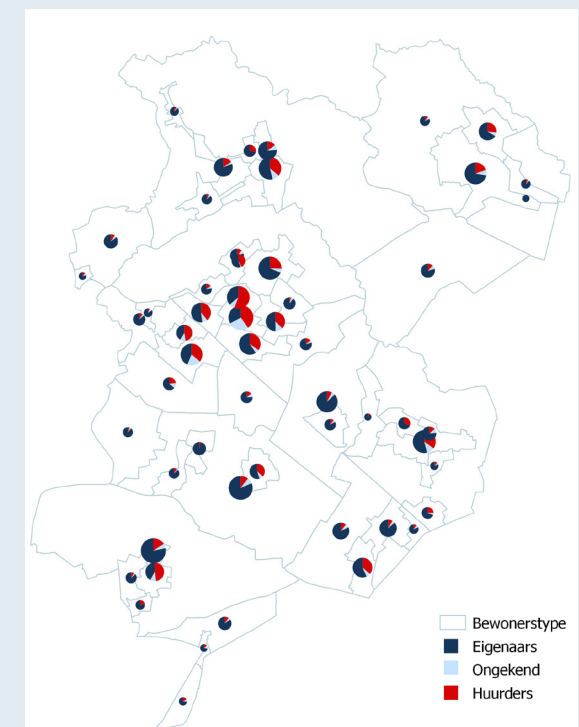


Het woningenbestand in Heist-op-den-Berg bestaat hoofdzakelijk uit woningen uit de bouwperiode na 1946. De meest recente woningen zijn hoofdzakelijk vrijstaande woningen en meergezinswoningen.

Doorheen de gemeente is de leeftijdsopbouw redelijk uniform verdeeld over de verschillende periodes maar de meest recente woningen komen wel vaker voor in de kernen van Heist-op-den-Berg en de deelgemeenten.

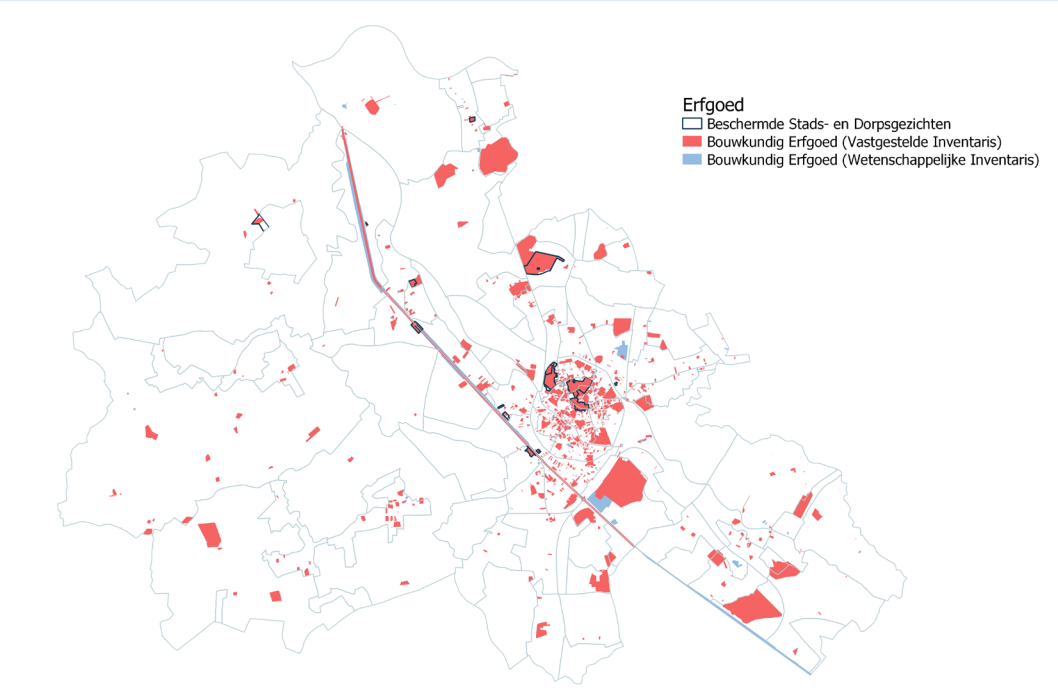
Aantal wooneenheden	gesloten	halfopen	open	appartement	andere	Totaal	
voor 1900	0,72%	1,15%	1,66%	0,32%	0,04%	3,90%	
1900-1918	0,71%	1,12%	1,02%	0,27%	0,00%	3,14%	
1919-1930	0,67%	1,48%	1,22%	0,20%	0,02%	3,59%	
1931-1945	0,57%	2,32%	1,96%	0,36%	0,02%	5,24%	
1946-1960	0,70%	5,09%	5,53%	0,98%	0,07%	12,37%	
1961-1970	0,82%	2,91%	7,40%	1,43%	0,08%	12,65%	
1971-1980	0,85%	1,93%	7,80%	3,18%	0,12%	13,88%	
1981-1990	1,05%	1,28%	6,10%	1,50%	0,14%	10,08%	
1991-2000	0,29%	1,08%	8,00%	2,88%	0,22%	12,47%	
2001-2010	0,48%	1,40%	4,74%	4,34%	0,07%	11,04%	
2011-2020	0,92%	2,81%	2,97%	4,48%	0,05%	11,24%	
onbekend	0,00%	0,00%	0,00%	0,15%	0,25%	0,40%	
Totaal	7,81%	22,57%	48,42%	20,09%	1,11%	100,00%	

Inzake eigenaars statuut wordt ca. 67% van de woningen bewoond door de eigenaar. In de kern van Heist-op-den-Berg is er echter een groter aandeel huurwoningen.



Erfgoedgebouwen in Mechelen

De aanwezigheid van bouwkundig erfgoed en beschermde Stads- en Dorpsgezichten kunnen beperkingen opleggen aan de mogelijkheden voor renovatie en de snelheid waarmee er gerenoveerd wordt in Mechelen. Dit is vooral een probleem in het centrum van de stad. Let wel: de gebouwen gemarkeerd als bouwkundig erfgoed zijn niet allen woongebouwen.



Informatie i.v.m. de aanwezigheid van bouwkundig erfgoed, beschermde monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten kan geraadpleegd en gedownload worden via het Geoportaal Onroerend Erfgoed.



Socio-demografische factoren

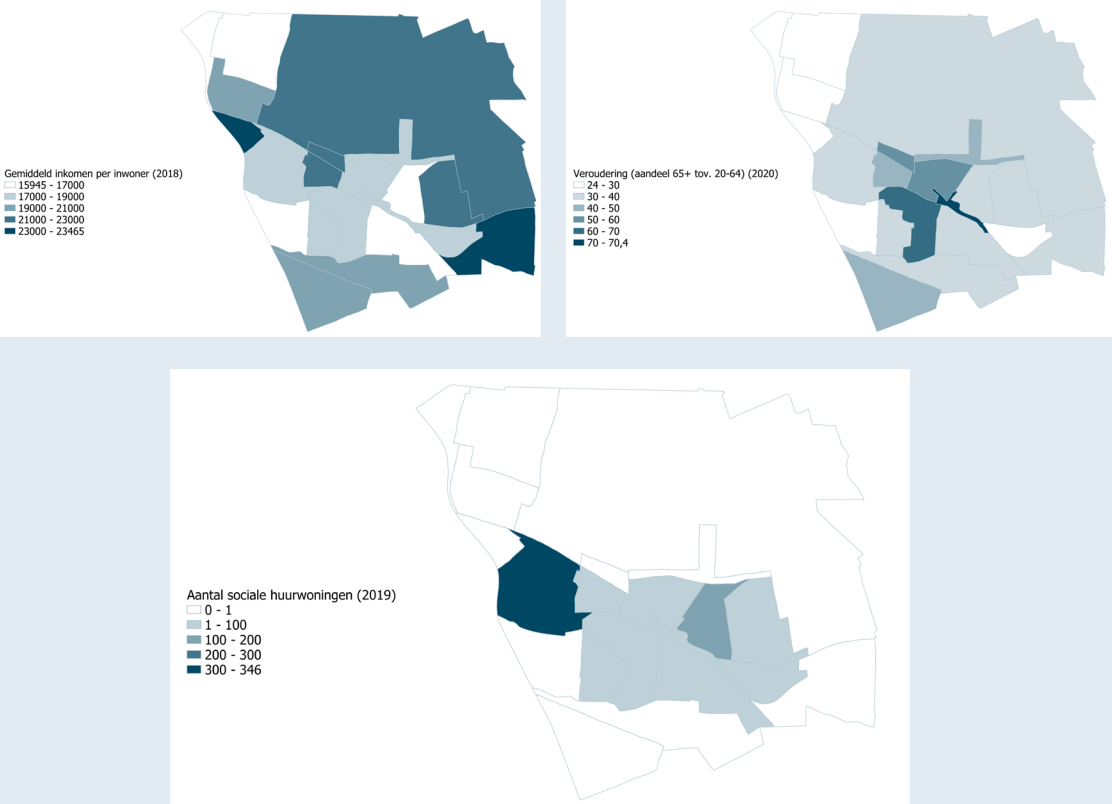
Een laatste aspect van de context zijn de socio-demografische factoren. Leeftijdsopbouw van de bevolking, inkomens, het aandeel sociale (huur)woningen, ... zijn maar enkele factoren die impact kunnen hebben op de Lokale Langetermijn Renovatiestrategie.

Deze info zit niet vervat in de Monitoringtool van het VEKA maar kan op basis van bronnen zoals Provincie in Cijfers in kaart gebracht worden. In de meest recente versie van de Monitoringtool wordt wel de link gelegd met de woonbuurttypologieën (zie hoger) maar deze info was nog niet beschikbaar tijdens het begeleidingstraject.

Case Eeklo

In Eeklo is het hoogst aantal sociale woningen terug te vinden in de wijk Galgenakker. Deze wijk wordt, net als het centrum van Eeklo, gekenmerkt door relatief lagere inkomens. De hoogste inkomens komen voor in de buitengebieden en enkele woonwijken, zoals bijvoorbeeld Roze. In het centrum is de bevolking het oudste (70% 65-plussers t.o.v. 20-64 jaren).

Deze socio-demografische en economische factoren kunnen een invloed hebben op de bereidwilligheid, de financiële en praktische mogelijkheden of moeilijkheden, ... van de inwoners om hun woningen diepgaand te renoveren en hiermee dient dan ook rekening gehouden te worden bij het uitzetten van de stappen (maatregelen) richting 2050 (zie fase C).



Socio-demografische en economische indicatoren zijn op het niveau van de statistische sector beschikbaar via Provincie in Cijfers.

A2. BELEID & STAKEHOLDERS

Het realiseren van een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie staat in relatie met diverse beleidsdomeinen en moet vanaf de start ook op die manier benaderd worden. Naast het energie- en warmtebeleid, zijn aspecten inzake ruimtelijke ordening (verdichting, kernversterking, visie op sloop, ...), woonbeleid, doelgroepenbeleid, ... van belang. De elementen die hierbij in beeld gebracht kunnen worden zijn o.a.:

- Energie- en warmtebeleid
- Overig beleid dat in relatie staat of moet staan met de renovatiestrategie: woonbeleid, doelgroepenbeleid, ...

- Bestaande stakeholders: welke diensten van het lokaal bestuur kunnen en moeten betrokken worden, met welke externe partijen lopen er reeds samenwerkingen, etc.

Het zoeken naar synergieën tussen bestaande beleidsinitiatieven en beleidsinitiatieven in ontwikkeling enerzijds en de renovatiestrategie anderzijds kan voordelen met zich meebrengen. Zeker wat betreft het warmtebeleid is deze koppeling noodzakelijk. Transitie binnen andere beleidsdomeinen kunnen echter ook aanknopingspunten bieden om de LLTRS te implementeren, bijvoorbeeld bij plannen voor het opwaarderen van een bepaalde wijk, een koppeling tussen werking rond armoede en energie-armoede etc.

De beleidscontext van Hoogstraten

Hoogstraten identificeerde diverse aspecten inzake de beleidscontext die relevant zijn of kunnen zijn voor het uitwerken van de LLTRS. In eerste instantie hebben ze de hoofdlijnen uit de Burgemeesterconvenant aangehaald, aangevuld met de eerste inzichten uit het in opmaak zijnde warmteplan, de aandachtspunten die meegenomen moeten worden vanuit het Beleidsplan Ruimte (in opmaak), alsook het woonbeleid en het doelgroepenbeleid.

1.4 Beleidscontext

Het realiseren van een lokale langetermijn renovatiestrategie staat in relatie met diverse beleidsdomeinen en moet vanaf de start ook op die manier benaderd worden. Naast het energie- en warmtebeleid, zijn aspecten inzake ruimtelijke ordening (verdichting, kernversterking, visie op sloop, ...), woonbeleid, doelgroepenbeleid, ... van belang.

Voor Hoogstraten zijn onderstaande aspecten van belang bij het uitbouwen van de langetermijn renovatiestrategie:

1.4.1 Renovatiestrategie en energie- en warmtebeleid

- Burgemeestersconvenant: klimaatbeleid van de stad

De stad herkende haar engagement in het burgemeestersconvenant in 2010. De stad maakt samen met alle andere Kempense gemeenten deel uit van samenwerkingsverband Kempen 2030, onder coördinatie van intercommunale IOK.

Het totale aandeel van de uitstoot van huishoudens t.o.v. de totale CO2-uitstoot op het grondgebied van Hoogstraten is eerder beperkt tegenover het aandeel van industrie en land- en tuinbouw. Vooral bij deze laatste twee economische sectoren is de CO2-uitstoot gestegen. Gezien echter de hogere regionaal van de overheid op het woonbeleid, is de klimaatimpact van de bestaande woningen wel een belangrijke pijler binnen het lokale klimaatbeleid. Vanuit het klimaatbeleid zijn er een aantal belangrijke acties opgestart en verankerd in de dienstverlening van de stad, zoals het woonloket, de huisbezoeker en de wijkbezoeken. De stad werkt momenteel aan een nieuw klimaatactieplan, dat klaar is in de zomer van 2021.

CO2-emissie in ton - Hoogstraten	2011	2019	Aandeel 2019
Huishoudens	36.247	28.290	14%
Totale CO2 uitstoot	172.065	203.609	

Tabel 3: CO2-emissies van gezinnen door wonen en totale CO2-uitstoot in Hoogstraten (brongegevens: klimaatrapport Hoogstraten, Provincie in Cijfers)

Figuur 1.3: Energieverbruik door huishoudens per energiedrager in Hoogstraten (2011-2018) (brongegevens: klimaatrapport Hoogstraten, Provincie in Cijfers)

1.4.2 Overig beleid dat in relatie staat of moet staan met de renovatiestrategie

Stadsontwikkeling: Wisselwerking ruimtelijke beleidsplan bevolkingsprognose en hoe en waar bijkomende woningen voorzien.

Woonbeleid: Het woonbeleid van de stad is gericht op twee doelen: basiswoonkwaliteit verzekeren voor iedereen en een verhoogde renovatiegraad van het bestaande woonpatrimonium. De maatregelen van de stad voor basiswoonkwaliteit hebben indirect ook een (weliswaar klein) effect op het renovatietempo.

Maatregelen basiswoonkwaliteit:

FINANCIEEL	- Gemeentelijke premie basiswoonkwaliteit voor werken in de woning gericht op het behalen van een minimum niveau basiswoonkwaliteit - Gemeentelijke premie aanpassing voor kleine aanpassingen die gericht zijn op comfortverhoging van ouderen in hun eigen woning
TECHNISCH	- Bemiddelen en opvolgen van aanvragen van conformiteitsattesten en woonstoortloos
COMMUNICATIE	- Infoavonden voor huurders en verhuurders over renovatie en verplichtingen - Toespraak voorlichting voor eenheidsinhoud en bemiddeling (hygiënegeels, overbewoning, domiciliefraude, ...)
BELEID EN REGELGEVING	- Heffingsreglement leegstand en verwaarlozing - Heffing tweede verblijven - Verplicht conformiteitsattest voor woningen op de privé-huurnmarkt: vanaf 2022 gefaseerde invoering

Figuur 1.11 Warmtezoneringskaart van Hoogstraten

bij een toename tot 1.431 wonenheden in 2050 met een renovatiesnelheid van 3%

Figuur 1.10 Evolutie totaal energieverbruik door huishoudens in Hoogstraten (2011-2018) (brongegevens: klimaatrapport Hoogstraten, Provincie in Cijfers)

Tussen 2011 en 2018 is het totale energieverbruik door huishoudens in Hoogstraten afgenomen met 7,1%. Ter vergelijking: in Antwerpen (Prov.) en het Vlaams Gewest zien we de cijfers evolueren met respectievelijk -8,6% en -10,3%.

In 2019 bedraagt het elektriciteitsverbruik 20,9% van het totale energieverbruik in de woningen in Hoogstraten. Fossiele brandstoffen zijn goed voor 60,9% van het energieverbruik. Naast bijkomende productie van groene stroom is de omschakeling naar groene warmte een grote uitdaging.

- Warmteplan Hoogstraten

Het warmteplan bevat een toekomstvisie voor de transitie van fossiele naar duurzame warmte op het grondgebied van de stad. Het vertrekt vanuit de veronderstelling dat er nog steeds een resterende warmtevraag zal zijn in 2050 en geeft aan hoe we die warmtevraag het meest kosten-optimaal kunnen invullen. Zowel individuele als collectieve warmteconcepten worden in beeld gebracht.

Het warmte- en renovatiebeleid beïnvloeden elkaar wederzijds:

- Enerzijds heeft de verwachte renovatiegraad van woningen en tertiaire gebouwen een effect op de te verwachten toekomstige warmtevraag;
- Anderzijds hebben gedestoteerde zones voor collectieve of individuele warmtesystemen een effect op de gewenste, kosten-optimaal renovatiegraad van de woning. Waar collectieve warmteconcepten niet haalbaar en/of wenselijk zijn, moet de transitie op een andere manier ingevuld worden, bijvoorbeeld door doorgetrokken isoleren met elektrisch verwarmen.

De warmtezoneringskaart van Hoogstraten is in kaart gebracht, maar is uiteraard geen doel op zich. Het dient als instrument waarmee de verschillende beleidsdomeinen (ruimtelijke ordening, wonen, openbaar domein, ...) aan de slag kunnen om geleit op de nieuwe inzichten, concreet beleid vorm te geven en investeringen gericht en gefundeerd richting te geven; en op die manier toe te werken naar een overkoepelend warmteplan. De uitrol het warmtebeleid en concreet onderzoek naar clusters is gepland voor 2021 – 2022.

Warmtezoneringskaart van Hoogstraten bij een toename tot 1.431 wonenheden in 2050 met een renovatiesnelheid van 3%

Kennis inzake het gemeentelijk beleid werd in het kader van deze studie verzameld door een bevraging bij de steden en gemeenten en het doornemen van de voornaamste beleidsdocumenten. Gemeenten kunnen zelf d.m.v. een bevraging van alle relevante gemeentelijke diensten de nodige informatie verzamelen.

Doelgroepenbeleid: We werken in Hoogstraten graag in de mate van het mogelijke op maat van de woonnood van onze inwoners. Daarom zijn nieuwe woonvormen of wonen op maat van de van de bewoner vaak een oplossing. In afwachting van een Vlaams en eigen kader, spelen we momenteel in op de noden van de bewoners en voeren proefprojecten uit.

Maatregelen:

FINANCIEEL	- Energievervelbonnen om de grootste energieverslinders in de woning aan te pakken, gericht op doelgroepen (zie ook doelgroepenbeleid hoger)
TECHNISCH	- Pilotproject zorgwoning: effectieve plaatsing van een breedta zorgwoningen, ontzorgen en uitwerken van een kader voor tijdelijke zorgwoningen - Pilotproject starters en herstarters: woonvormen op maat van de doelgroep
COMMUNICATIE	- Informanten en persoonlijk advies voor bewoners van noodwoningen en doorgangswoningen over energiebesparing
BELEID EN REGELGEVING	- Studie naar onangepast wonen bij ouderen: in kaart brengen + maatregelen detecteren - Meldpunt discriminatie voor de privé huurnmarkt

1.4.3 Bestaande stakeholders

Betrokken diensten:

- Dienst wonen: huisbezoeker wonen en administratief medewerker
- Dienst Samenleving
- Stafmedewerker duurzame ontwikkeling
- Dienst stadsontwikkeling
- Sociale dienst

Samenwerkingsverbanden:

- Kamp C: projecten, planadvies voor de burger en opleiding
- Intercommunale IOK: op projectbasis: samenaankopen, campagnes, ...
- Vzw WEB: energieshoelers
- lokale professionele bouwsector: installateurs en aannemers nemen deel als expert aan wijk bezoeken met Fabrik Elentrik: zij geven onafhankelijk technisch advies
- Samenlevingsopbouw: op projectbasis
- Kempens woonplatform (bina uitsluitend rond basiswoonkwaliteit)
- Energiehuis Kempen – mogelijks toekomstige partner

Door stil te staan bij de meest relevante aspecten uit de beleidscontext wordt vermeden dat de renovatiestrategie vanuit een te eenzijdige benadering wordt opgemaakt.

Ook het identificeren van bestaande en potentiële stakeholders (zowel te betrekken lokale diensten als samenwerkingen met externe private en publieke partners) kunnen best vanaf het begin geïdentificeerd worden. Deze kunnen een belangrijke rol spelen in de haalbaarheid van het realiseren van een LLTRS.

LLTRS - Lokale Langetermijn Renovatiestrategie — p. 36

p. 37

4. STAPPENPLAN - FASE A

A3. STAND VAN ZAKE INZAKE HET RENOVEREN VAN WOONGEBOUWEN

Een laatste onderdeel van de lezing is het in beeld brengen van de huidige stand van zake inzake de renovatie van woongebouwen. De meest recente versie van de Monitoringtool van het VEKA (oplevering zomer 2021) laat toe om op niveau van de stad/gemeente en het niveau van de statistische sector in te schatten hoe het woningenbestand verdeeld is over de EPC labels. Bovendien geeft de tool aan hoeveel renovatiepremies er reeds uitgekeerd zijn en geeft de tool informatie over de EPB dossiers per jaar. Tijdens het begeleidingstraject van de acht cases was deze informatie echter nog niet beschikbaar en werd voor de acht steden en gemeenten informatie verzameld op basis van diverse bronnen:

- Vergunningen
- Premies Fluvius
- Lokaal toegekende premies / leningen
- Renovatiegraad en -intensiteit op basis van Provincie in Cijfers
-

Met het oog op het uitwerken van een strategie is het ook van belang om in beeld te brengen welke middelen er beschikbaar zijn bij het lokale bestuur. Dit gaat niet enkel over financiële middelen maar ook over het aantal personeelsleden. Personeel kan geclusterd zitten binnen één dienst maar ook verspreid zijn over diverse diensten. Deze informatie laat toe om na te gaan hoe ver een gemeente of stad kan springen met haar huidige capaciteit en middelen en hoeveel bijkomende werkmiddelen er gezocht moeten worden om substantieel werk te maken van de renovatiestrategie.

Een overzicht van de bestaande renovatiemaatregelen in de gemeente kan meegenomen worden in de Lokale Langetermijn Renovatiestrategie. Door de screening en het onderzoek naar opgaves kan er bekeken worden of en hoe de bestaande maatregelen geschikt zijn, efficiënter ingezet kunnen worden of vervangen worden door geschiktere maatregelen.

Stand van zake inzake renovatiegraad en maatregelen in Mechelen

Tijdens het begeleidingstraject werd duidelijk dat er grote verschillen bestaan in de beschikbare capaciteit en middelen die op heden worden ingezet inzake de renovatie van woongebouwen. Ook de reeds ingezette maatregelen verschillen sterk waarbij opvalt dat de meeste steden en gemeenten wel inzetten op informeren/sensibiliseren maar overige maatregelen vaak onbestaande of zeer beperkt zijn.

De case van Mechelen illustreert echter een reeds uitgebreide lijst van maatregelen. Zij hebben ervoor gekozen om deze niet op te lijsten per categorie (financieel, technisch, ... zie hoger) maar per stap in de klantenreis die burgers afleggen tijdens een renovatieproces.

1.5 Huidige situatie inzake renovatie van woongebouwen

Huidige renovatiegraad	Renovatiegraad: 0,62 % (schatting)
Huidige capaciteit	Personeel voor renovatiebegeleiding (Gefinancierd door stad en subsidies hogere overheden): - AGB Energiepunt Mechelen: 3,0 VTE - Duurzame ontwikkeling en energie: 2,4 VTE - Marketing en communicatie: 0,6 VTE
Huidige budgetten	Budgetten (Stedelijk + Europees + Vlaams): - Personeel renovatiebegeleiding (Benovalitecoaches): gemiddeld 30.000 €/jaar - Duurzaam planadvies: 20.000 €/jaar? - Samen aankoop zonnepanelen: € 10.000 /jaar - Warmtestrategie: € 50.000 - Mechelse Premies en leningen: € 2 miljoen (tot 2022 of uitputting) Mechelse energielening: 26.000 /jaar voor Mechelse premies - Communicatie: € 35.000 (incl. AGB energiepunt Mechelen)

In het klimaatactieplan zijn er per pijlers acties uitgewerkt met een streefdoel en een verwacht resultaat.

In Mechelen is het aanbod rond renovatie voor burgers gecentraliseerd via het Energiepunt (een Vlaams erkend energiehuis). Op deze plek kunnen bewoners terecht met al hun vragen rond premies, leningen en renovatieadvies op maat van hun woning. Voor kwetsbare doelgroepen is er een uitgebreider aanbod. Het renovatieadvies beperkt zich in Mechelen niet enkel tot het energetisch renoveren, maar er wordt ook rekening gehouden met de adaptie van de woningen aan de verwachte klimaatverandering. Zo komt in het adviesrapport ook hittebestrijding en waterbeheer aan bod en zijn hier ook premies voor.

Om deze werking te financieren maakt de stad gebruik van eigen budgetten aangevuld met subsidies van hogere overheden. De provincie, Europa en de Vlaamse overheid financieren zo mee de Mechelse werking rond renovatie. Verder werkt het energiehuis, de Mechelse dienst Wonen, het Sociaal Huis, het SVK en de sociale Huisvestingsmaatschappijen mee aan het renovatiebeleid en de uitvoering ervan als woonactoren. De insteek om kwetsbare doelgroepen mee te nemen in de energietransitie wordt door het project BE REEL! mee versterkt, bijvoorbeeld door het aanbieden van budget neutrale leningen voor zonnepanelen en verwarming. Vanuit het project SHIFT en Klimaatwijken is er specifieke aandacht voor alle aspecten rond duurzaam verwarmen. Daarnaast is er ook een samen aankoop zonnepanelen en duurzame verwarming lopende en zijn er acties lopende

voor eigenaar verhuurders. Ondersteuning aan architecten en bouwheren wordt geboden via het duurzaam planadvies.	
De lokale energiegeloperatie Klimaan cvso kan op ondersteuning van de stad rekenen in de vorm van een subsidie voor klimaatneutrale buurten en initiatieven. Deze werking rond buurten komt ook duidelijk naar voren in de renovatie-aanpak. Mechelen heeft een sterke werking rond collectieve renovaties, waarbij de stad via een de subsidieoproep gemotiveerde buurten detecteert. Ook via de Benovalitecoaches worden collectieve renovaties gestimuleerd. Een andere insteek is de heraanleg van het openbaar domein die kan worden gecombineerd met renovatie van woningen.	
Het renovatieaanbod is in Mechelen opgebouwd vanuit het perspectief van de klantenreis. Dit is een modelmatige beschrijving van alle stappen die een klant kan doorlopen. In de praktijk zijn er uiteraard variaties mogelijk op de reis: sommige mensen blijven lang hangen in een bepaalde stap, of slaan stappen over in de reis. Maar door alle mogelijke stappen in kaart te brengen, en na te denken over hoe je drop-outs kan voorkomen, wordt de slaagkans tot energiebesparing sterk verhoogd. Voor specifieke doelgroepen of bij collectieve renovaties wordt de klantenreis verder uitgewerkt op maat van het beoogde doel en het klantenprofiel.	
Informeren & aandacht trekken	- Drukwerk: krantje, flyer, folder, stadsmedia - Digitaal: website, nieuwsbrief, hopla, facebook, soc media, lunaweb - Betrokken diensten en partners: flyers en presentatie - Professionals en intermediairen: webinar, mailing + flyers (herhaling noodzakelijk) - Nieuwe inwoners: ontvangt stadshuis - Infomomenten en events: energiedagen, nieuwe inwoners, vergadering syndicus, woonbeurs, wijkfeest,
Werven (bewustwording & interesse krijgen)	- Persoonlijk contact one-stop-shop: Energieloket, renovatiemobiel, BENOVatitecoach - Infomomenten en events: energiedagen, nieuwe inwoners, vergadering syndicus, woonbeurs, wijkfeest, - Tools: zonnekaart, warm huis, ... - Eenvoudig webformulier - Bewoners renoveerders: postkaartjes, stimuleren groepsaankopen op wijkniveau, vlaggen, affiche raam, geluigenissen, renovatiemobiel in wijken, infoavond/webinar - Energiemonitor energie ID
Activeren (analyse van de mogelijkheden en advies op maat)	- Voor kleine ingroepen: Renovatiedvies op maat aan huis op basis van voorlopig EPC - Voor werken met architect: duurzaam planadvies - Korte en middellange termijnplanning met aandacht voor priors en bouwknopen - Indicate planning uitvoering werken

	- Comfort en leefwaaiteit - Ontzorgen - Waarde van de woning
Honger kweken	- Financieel overzicht (kostprijs en winsten) - Raming investering, energiebesparing, terugverdientijden - Premies en leningen: Vlaanderen en Fluvius - Mechelse premies en leningen: waterrecuperatie, groendak, Mechelse Energielening - Extra voor kwetsbare doelgroepen: opmaak financieel plan met mogelijke beschikkingen budget, aanvullend budgetneutrale leniening voor zonnepanelen en warmtening voor vervanging ketel, en budget voor vervanging huishoudtoestel, - Samen aankopen: zonnewijzer: advies en aankoop zonnepanelen, duurzame verwarming, buurttoertes bij collectieve renovaties - Split-incentive bij installatie van zonnepanelen voor eigenaar verhuurders - Subsidie voor klimaatneutrale buurten
Vasthouden door ontzorging	- Uitvoering werken onder begeleiding van benovalitecoaches: offertes, aanbieden en opvolgen aannemers, werfplanning, bouwtoespraak, kwaliteitscontrole - Checklist bewoner: hoe voorbereiden, wat te doen als, - Advies op maat door Natuurpunt/Energiesnoeiers bij 0% lening - Monitoring via enkele digitale tools - Buurtbetrokkenheid - Aanvragen premies en leningen
Vasthouden door monitoring	- Klantenbevraging - Definitief EPC attest - Meten beloofde besparing - Meten huishoudelijke energieverbruikers - Tips gebruik en gedrag
Inspireren	- Verhalen en getuigenissen - Gerichtte communicatie naar mensen met verbouwplannen - Dashboard met cijfers ...
Motiveren en meer willen	- Uitbetaling premies - Middellange termijnplanning uitvoeren - Jaarafrekening water en energiefactuur - Comfort en leefwaaiteverbetering



Kennis inzake de huidige renovatiegraad werd in het kader van deze studie verzameld door een bevraging bij de lokale besturen. De meest recente versie van de Monitoringtool (die tijdens de studie nog niet beschikbaar was) bevat ook gegevens i.v.m. de renovatiegraad (aandeel woningen per EPC label) en renovatie premies.

UITDAGINGEN 2050

Centraal in de Lokale Langetermijn Renovatiestrategie staat de uitdaging 2050, zijnde de ambitie die het lokaal bestuur moet nastreven om het woningenbestand te renoveren in lijn met de Vlaamse doelstellingen.



UITDAGINGEN 2050

Door middel van de Monitoringtool kan inzicht verworven worden in zowel het huidige energieverbruik alsook het reductiepotentieel dat tegen 2050 gerealiseerd moet worden opdat de doelstellingen uit de Vlaamse Langetermijn Renovatiestrategie bereikt kunnen worden.

Het **totaal energieverbruik** geeft aan hoeveel energie er momenteel door de woningen geconsumeerd wordt. De theoretische waarde is een waarde afhankelijk van het woningtype, het bouwjaar en de oppervlakte van de woning en gaat ervan uit dat de woning continu op dezelfde temperatuur gehouden wordt (cfr. EPC score). De gecorrigeerde waarde gebruikt een correctiefactor om te corrigeren voor het feit dat de woning niet continu verwarmd wordt. Deze waarde komt in principe dus beter overeen met het werkelijk verbruik. Tot slot is er het gekalibreerd verbruik. Hier wordt er bijkomend gecorrigeerd aan de hand van werkelijke verbruiksgegevens. Deze waarde zou in principe het beste overeenkomen met het werkelijke verbruik.

Het **reductiepotentieel** is een waarde die aangeeft welk energieverbruik er vermeden wordt wanneer alle woningen naar EPC-label A geëvolueerd zijn. Ook hier bestaat het onderscheid tussen theoretische en gecorrigeerde waarden. Door het reductiepotentieel af te trekken van het huidig verbruik berekent de gemeente het residueel energieverbruik dat moet worden ingevuld door duurzame warmtebronnen waar dit nog niet het geval is (afhankelijk van de warmtestrategie van de gemeente). Dit kan zowel op basis van theoretisch potentieel als gecorrigeerd potentieel maar de twee typen mogen niet gemengd gebruikt worden.

De recentste versie van de Monitoringtool laat ook toe de uitdaging te bepalen in termen van **EPC-Labels**. De tool combineert hiervoor de werkelijk beschikbare EPC data op het niveau van de gemeente met een extrapolatie voor al de woningen waarvan het EPC-niveau niet gekend is. Ook op deze manier kan de gemeente nagaan hoeveel woningen

er gerenoveerd moeten worden en hoe diepgaand de renovaties moeten zijn. In de acht voorbeeldcases was deze informatie echter nog niet beschikbaar en werd deze aldus (nog) niet geanalyseerd.

De uitdaging 2050 van Harelbeke

Tabellen 2.2 en 2.4 van de Monitoringtool geven respectievelijk het energieverbruik en het reductiepotentieel aan voor de hele stad/gemeente. Het verschil tussen beide geeft het residueel energieverbruik aan wanneer alle woningen label A halen. Dit is het ambitieniveau dat – op basis van de huidige informatie en het bestaand woningenbestand - gehaald moet worden in 2050. Zoals hierboven werd beschreven kunnen deze tabellen uitgedrukt worden in theoretische of gecorrigeerde data.

In de uitwerking van de LLTRS kan er vervolgens voor gekozen worden om de weergave van deze data te beperken tot de beschikbare tabellen en te werken met de totalen, dan wel deze data uit te zetten over de tijd. In de voorbeeldcases werd gekozen om zowel de totalen als een – lineair – jaarlijks reductiepercentage te illustreren. Dit resulteert in het overzicht op de rechter pagina (zie voorbeeld Harelbeke) en is het startpunt om in een volgende fase van het stappenplan na te gaan op welke manier dit reductiepotentieel opgebouwd is.

2.2 Totaal energieverbruik, per bouwtype en bouwperiode

Selecteer deelgemeente of wijk (1 of meer)

deelgemeente/wijk code & naamAll

Deze tabel herneemt automatisch de selectie uit sectie 2.1. U kan hier de selectie opnieuw wijzigen, waarna alle tabellen uit sectie 2 opnieuw automatisch aangepast zullen worden.

Totaal energieverbruik (MWh/jaar)	gesloten	halfopen	open	appartement	andere	Totaal
voor 1900	9764	7709	10287	1069	200	29028
1900-1918	16602	7035	1790	685	201	26313
1919-1930	34438	11927	1554	862	540	49321
1931-1945	43729	14815	2683	1844	487	63558
1946-1960	54683	63222	13175	1769	679	133528
1961-1970	25562	52051	31084	5605	304	114606
1971-1980	11473	34456	49520	10480	400	106329
1981-1990	7409	16048	32856	4012	118	60444
1991-2000	2831	10070	22802	5858	394	41954
2001-2010	5108	7932	7946	7326	876	29188
2011-2020	4617	5612	1592	5435	100	17357
onbekend			21	384	651	1056
Totaal	216216	230877	175311	45330	4948	672682

2.4 Totaal reductiepotentieel, per bouwtype en bouwperiode

Selecteer deelgemeente of wijk (1 of meer)

deelgemeente/wijk code & naamAll

Deze tabel herneemt automatisch de selectie uit sectie 2.1. U kan hier de selectie opnieuw wijzigen, waarna alle tabellen uit sectie 2 opnieuw automatisch aangepast zullen worden.

Totaal reductiepotentieel (MWh/jaar)	gesloten	halfopen	open	appartement	andere	Totaal
voor 1900	7039	6079	8762	634	142	22656
1900-1918	12706	6061	1444	538	160	20909
1919-1930	25946	9530	1352	529	440	37797
1931-1945	32794	12066	2197	1481	411	48950
1946-1960	41140	51299	11189	1282	524	105434
1961-1970	19597	41334	24724	3785	253	89673
1971-1980	7707	25108	37825	6498	315	77452
1981-1990	5105	10969	22824	1718	66	40682
1991-2000	1763	5950	14096	3012	241	25062
2001-2010	1802	3487	2915	2312	641	11158
2011-2020	1874	2178	305	151	66	4574
onbekend			5	188	522	714
Totaal	157475	174041	127638	22126	3781	485061



De Monitoringtool van VEKA bevat alle gegevens die nodig zijn om de renovatie-uitdaging op lokaal niveau te bepalen. Tabellen 2.2 en 2.4 van de Monitoringtool geven respectievelijk het energieverbruik en het reductiepotentieel aan.



woningen

LABEL A



energieverbruik

THEORETISCH



energieverbruik

GECORRIGEERD

[tool versie 2]

X%

100%

- 2,5% / jaar

672.724 MWh/j

- 72%

- 485.095 MWh/j

- 0,9% / jaar

252.723 MWh/j

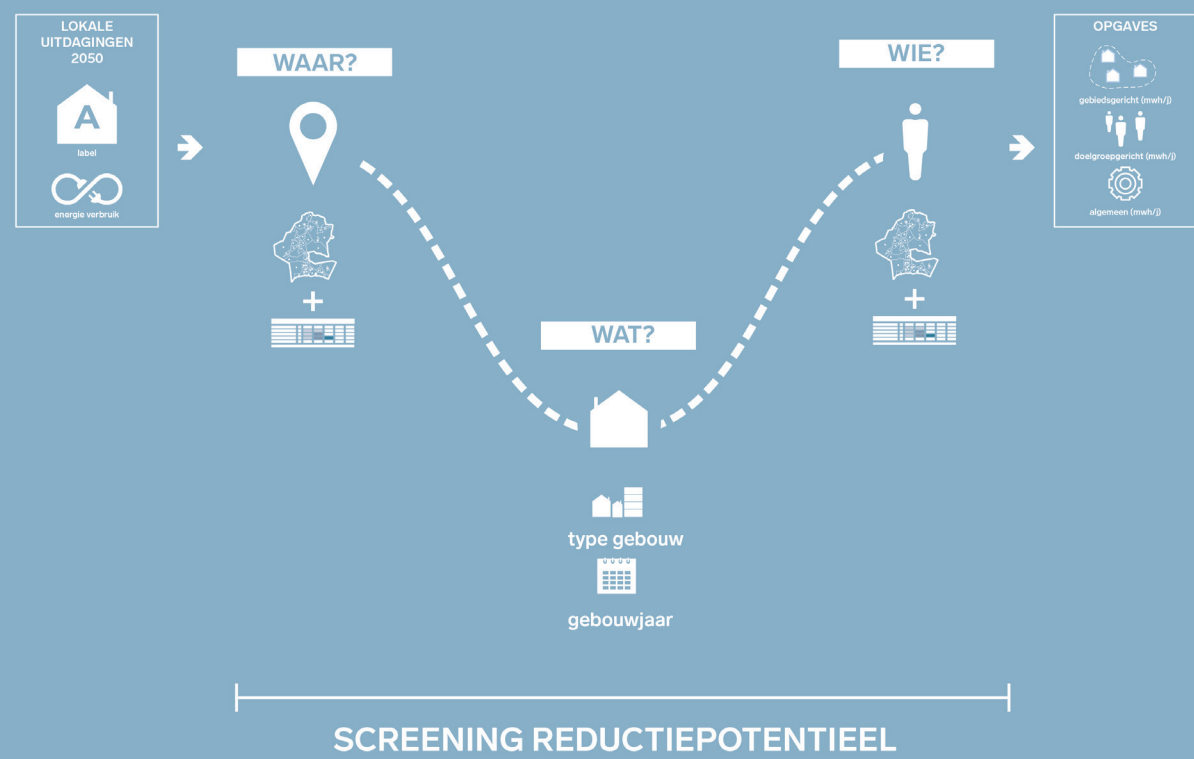
- 26%

- 65.627 MWh/j

De Renovatieuitdaging van Harelbeke

FASE B: SCREENING VAN HET REDUCTIEPOTENTIEEL

In een vorige stap werd het algemene reductiepotentieel bepaald, zijnde de (huidige) globale uitdaging 2050. Om hier verder mee aan de slag te kunnen gaan is het van belang om te screenen waar en bij wie dat potentieel terug te vinden is. We screenen met ander woorden de gebieden, de woningtypes en de doelgroepen waar het hoogste reductiepotentieel gerealiseerd kan worden. Op basis van de Monitoringtool kan dit in kaart gebracht worden, wat vervolgens toelaat om de diverse opgaven van de stad te formuleren (zie volgende fase van het stappenplan).





B1. WAAR: ANALYSE NAAR RUIMTELIJKE SPREIDING

Totaal reductiepotentieel per wijk/deelgemeente en per statistische sector

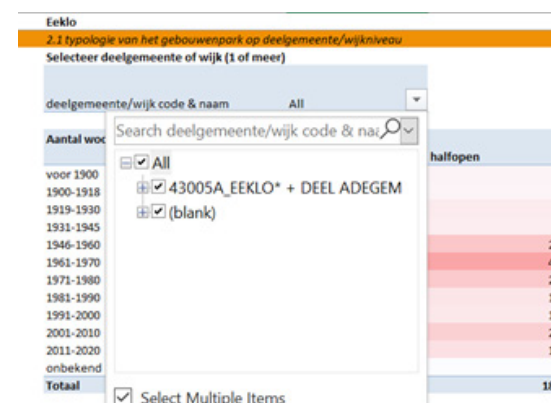
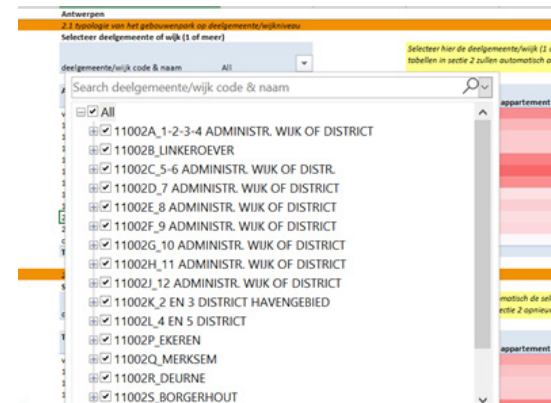
Het totaal reductiepotentieel (zie vorige stap) kan geografisch verder verfijnd worden. In sommige gebieden is het totaal potentieel namelijk hoog terwijl het elders beperkt is. Bij een aantal van de pilotsteden en -gemeenten laat de Monitoringtool toe om in eerste instantie in te zoomen op niveau van wijken/districten/deelgemeenten. Deze optie is echter niet voor alle steden en gemeenten beschikbaar en is gelinkt aan het al dan niet hebben van deelgemeenten en/of een hoog totaal aantal statistische sectoren.

Op niveau van de statistische sector kan de data vervolgens gekoppeld worden aan GIS en kunnen bijhorende kaarten gemaakt worden. Hierbij kan reeds een eerste keer teruggekoppeld worden naar de conclusies uit de lezing. Zo kan het zijn dat het totaal reductiepotentieel terug te vinden is op plaatsen waar er ook hoge woning dichtheden zijn of net niet, waar meer of minder bewoners met een hoger of lager inkomen wonen, etc. Deze terugkoppeling maken is van belang om in een volgende fase beter te kunnen inschatten welk doelpubliek en hun bijhorende drempels aangepakt moeten worden zodat de juiste maatregelen geselecteerd kunnen worden.

Statistische sectoren met de slechtst presterende woongebouwen

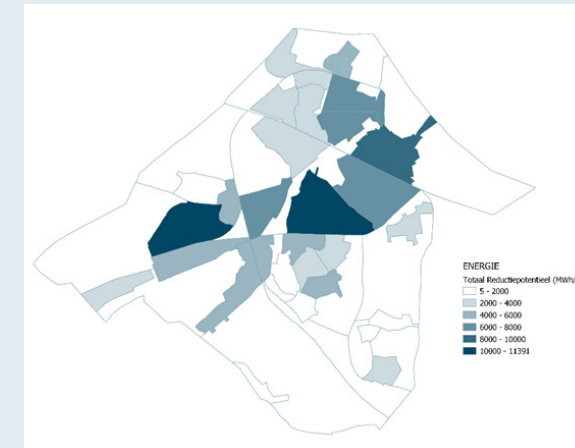
Naast de gebieden met het grootste reductiepotentieel kan er nagegaan worden in welke gebieden de woningen gemiddeld gezien het slechtst presteren. In deze gebieden is het reductiepotentieel per wooneenheid het hoogst. Vaak gaat het om gebieden met weinig woningen maar wel sterk verouderde woningen. Hierbij is het dan duidelijk dat de inspanningen per woning het grootste zullen zijn en dient – bij de opmaak van de strategie – nagedacht te worden wanneer en op welke manier deze woningen de transitie naar 2050 kunnen maken. Ook hier kan terug gekoppeld worden naar aspecten uit de lezing, zijnde bijvoorbeeld

de toekomstvisie op vlak van ruimtelijk beleid, een visie over sloop, doelstellingen inzake minimale woonkwaliteit, etc.

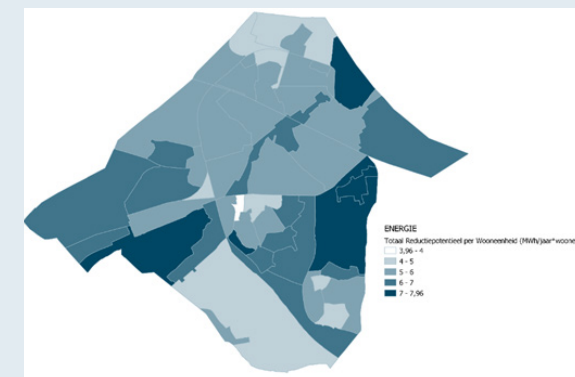


Selecteren van deelgemeentes of wijken is mogelijk voor grotere steden en gemeentes (bv. Antwerpen) maar niet bij kleine steden en gemeentes (bv. Eeklo).

Geografische spreiding van het reductiepotentieel in Genk



Het grootste reductiepotentieel van de stad Genk is gesitueerd in stedelijke wijk Genk-Centrum-Noord en in de woonwijk Boxbergheide. De woningen in Boxbergheide komen tevens naar voor als slecht presterende woningen (groot reductiepotentieel per wooneenheid, zie volgende punt). Verder is er ook een groot reductiepotentieel in de wijken Oud-Waterschei en Bret. Tot slot blijken er ook nog grote inspanningen nodig in de tuinwijken van Zwartberg, Waterschei en Winterslag.



Naast het totaal reductiepotentieel kan – op basis van tabel 2.5 - per statistische sector ook ingezoomd worden op de gebieden waar de woningen met het hoogste reductiepotentieel per wooneenheid gelegen zijn. De slechtst presterende woningen van Genk liggen in de dun bebouwde gebieden rond de Maten, Katevennen en de Kolenmijn André Dumond.



In het tabblad "Output voor QGIS" van de Monitoringtool van VEKA kan aangegeven worden welke gegevens er op een kaart op het niveau van de statistische sector weergegeven worden. Er kan gefilterd worden op bewonerstype, bouwvorm en bouwperiode, of gekozen worden om de totale reductiepotenties over alle woningen heen weer te geven. Het tabblad bevat een beknopte uitleg over hoe de gegevens in QGIS geopend kunnen worden.

Gegevens in verband met het reductiepotentieel per wooneenheid zijn niet automatisch opgenomen in de tabel voor QGIS. Deze kunnen indien gewenst manueel toegevoegd worden aan de draaitabel door Specifiek Theoretisch Energieverbruik (kWh/m²) aan de weergegeven waarden toe te voegen in de draaitabel. Opgelet, deze waarden moeten als gemiddelde en niet als som weergegeven worden. Door de gegevens te actualiseren wordt de data aan de QGIS-tabel toegevoegd. Het kan nodig zijn om QGIS opnieuw te openen en/of de databron opnieuw te selecteren opdat de wijzigingen plaatsvinden. Vervolgens kunnen de statistische sectoren ook weergegeven worden volgens gradaties van het Specifiek Theoretisch Energieverbruik.



B2. WAT: ANALYSE NAAR WONINGTYPE

Naast de geografische analyse kan de Monitoringtool ook informatie geven over het type woningen en de bouwjaren waarbinnen het hoogste reductiepotentieel zit. Qua type bebouwing laat de Monitoringtool toe om een onderscheid te maken tussen:

- Gesloten bebouwing;
- Halfopen bebouwing;
- Open bebouwing;
- Meergezinswoningen;
- Andere.

Ook hier laat een koppeling tussen de tool en GIS toe om de informatie op een kaart te zetten. Door het gebruik van de filters kan onderzocht worden waar het potentieel van één of een aantal woningtypes of bouwperiodes het grootst is.

De weergave op kaart laat toe om na te gaan of er differentiatie tussen de statistische sectoren nodig is.

Zo moeten de meeste steden uit het begeleidingstraject vooral inzetten op gesloten woningen en appartementsgebouwen in de centra, terwijl in de meer landelijke deelgemeenten de focus vaak meer ligt bij de open en de halfopen woningen.

Naast een analyse over de ganse stad/gemeente, laat de Monitoringtool ook toe om per statistische sector de verdeling van het reductiepotentieel naar bouwvorm en bouwjaar onder de loep te nemen. Zo kan er voor één of een groep van statistische sectoren meer in detail onderzocht worden bij welke gebouwen het grootste potentieel te realiseren valt.

Reductiepotentieel en woningtypes in Hoogstraten

Voor Hoogstraten leerde het eerste deel van de screening ('Waar') dat het grootste totaal potentieel terug te vinden in een 5-tal statistische sectoren:

1. Minderhout-dorp (130114B00-)
2. Meerle-dorp (13014D00-)
3. Groenwoud (13014A042)
4. Van Aartselaer (13014A01-)
5. Wortel-dorp (13014E001)

Door in de Monitoringtool vervolgens bijvoorbeeld Minderhout-Dorp te selecteren wordt duidelijk dat daar ca. 60% van het reductiepotentieel terug te vinden is in vrijstaande woningen en dat ook halfopen woningen ca. 25% van het reductiepotentieel vertegenwoordigen. Vooral naoorlogse woningen tem. het einde van de 20ste eeuw bevatten het hoogste potentieel.

Huidige visualisatie voor gegevens:

statsec code&naam

13014800-MINDERHOUT-DORP

Theoretisch

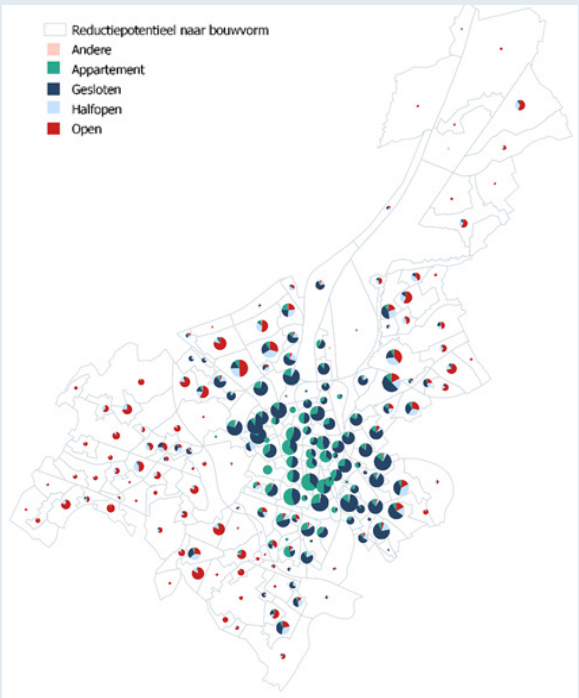
Deze tabel herneemt automatisch de selectie uit sectie 3.1. U kan hier de selectie opnieuw wijzigen, waarna alle tabellen uit sectie 3 opnieuw automatisch aangepast zullen worden.

Totaal reductiepotentieel (MWh/jaar)	gesloten	appartement	andere	halfopen	open	Totaal	
voor 1900	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,81%	0,81%
1900-1918	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	0,52%	0,96%	1,56%
1919-1930	0,00%	0,00%	0,00%	0,34%	0,48%	1,11%	1,94%
1931-1945	0,00%	1,37%	0,00%	0,00%	2,88%	3,80%	8,05%
1946-1960	0,91%	0,55%	0,00%	0,00%	2,35%	5,19%	9,00%
1961-1970	0,12%	0,51%	0,24%	0,24%	3,70%	9,87%	14,43%
1971-1980	6,15%	0,12%	0,14%	8,74%	12,50%	27,65%	27,65%
1981-1990	0,18%	0,19%	0,00%	3,26%	13,30%	16,92%	16,92%
1991-2000	0,00%	1,19%	0,00%	0,97%	8,88%	11,04%	11,04%
2001-2010	0,15%	2,46%	0,00%	1,07%	3,46%	7,14%	7,14%



De Monitoringtool van VEKA laat toe om in te zoomen op de verdeling van het reductiepotentieel per bouwjaar en bouwtype per statistische sector in tabel 3.4

Reductiepotentieel en woningtypes in Gent



Verdeling van het reductiepotentieel over de woningtypes in Gent. De grootte van de diagrammen varieert met het totale reductiepotentieel.

Het grootste reductiepotentieel in Gent is terug te vinden bij de gesloten woningen (46,5%), met name de vooroorlogse gesloten woningen. Een strategie die focust op het energiezuinig maken van de vooroorlogse gesloten woningen kan namelijk 35.56% van het reductiepotentieel realiseren. Door in te zetten op open en halfopen woningen kan Gent bijkomend 32% van het totaal reductiepotentieel realiseren. De voornaamste inspanningen moeten daar geleverd worden bij woningen gebouwd tussen 1946 en 2000.

Een andere strategie zou zich kunnen richten op meergezinswoningen. Als alle Gentse meergezinswoningen energiezuinig gemaakt worden kan 20.23% van het reductiepotentieel gerealiseerd worden. Hierbij zijn er inspanningen nodig in alle gebouwen die voor 2000 gebouwd zijn.

Ruimtelijk gezien (zie kaart) zal Gent zich moeten richten op het centrum en de stadswijken om het potentieel in de gesloten woningen en de meergezinswoningen te realiseren. In en rond de deelgemeenten moet er vooral ingezet worden op open en halfopen woningen.



Door de gegevens voor woningtype of bouwjaar in de draaitabel in het tabblad 'Output voor QGIS' toe te voegen als kolom worden de gegevens i.v.m. het totaal energieverbruik en het totaal reductiepotentieel opgesplitst naar woningtype of bouwjaar. Deze weergave in de draaitabel laat de directe koppeling met QGIS zoals geprogrammeerd in de tool niet meer toe. De tabel kan wel gekopieerd worden naar een nieuw Excel-bestand dat als vectorlaag geopend kan worden in QGIS en aan de vectorlaag met de statistische sectoren kan worden gekoppeld. Let hierbij op dat de tabel die je in QGIS wenst te openen slechts één rij met kolomnamen bevat en niet de twee rijen die de draaitabel weergeeft. Vervolgens kunnen in QGIS de gegevens als diagrammen per statistische sector worden weergegeven. Bijkomend kozen wij ervoor om de grootte van de diagrammen te laten variëren naargelang het totaal reductiepotentieel van de statistische sector.



Andere socio-demografische kenmerken van de bewoners zoals o.a. de economische kwetsbaarheid, leeftijd, ... kunnen niet d.m.v. de Monitoringtool geanalyseerd worden maar kwamen wel aan bod in de lezing van de context (zie hoger). Een aandachtspunt hierbij is wel dat er niet noodzakelijk een link is tussen het reductiepotentieel en een bepaalde doelgroep of kenmerk (deze koppeling is in de

Zoals reeds aangehaald laat de meest recente versie van de Monitoringtool wel toe om de screening uit te breiden naar de woonbuurt types. Deze informatie geeft geen specifieke details over de bewoners van de buurt maar kan wel een indicatie geven van een aantal trends en tendensen in de buurt. Deze versie was echter nog niet beschikbaar tijdens het begeleidingstraject en werd nog niet toegepast in één van de acht cases. Op basis van informatie van Steunpunt Wonen werd wel voor elke case een kaart gemaakt van de buurt types en door deze te koppelen aan de kaarten uit de Monitoringtool konden wel een aantal eerste conclusie getrokken worden (zie case Mechelen).

Hoewel de data wat betreft bewonerstype (eigenaar/huurder) niet steeds volledig gekend is, tonen de data dat een groot aandeel van het reductiepotentieel in Genk vertegenwoordigd wordt door woningen die bewoond worden door eigenaars. Ongeveer één vijfde van het totaal reductiepotentieel wordt vertegenwoordigd door huurwoningen, waarbij het in bepaalde wijken zelfs grotendeels huurwoningen betreft. Vooral in het centrum en de omliggende woongebieden en een aantal wijken in het Noorden, zoals Hoevenzavel, Zwartberg-Zuid, Nieuw-Texas en Nieuw-Driehoeven toont de kaart een hoog reductiepotentieel bij huurwoningen.

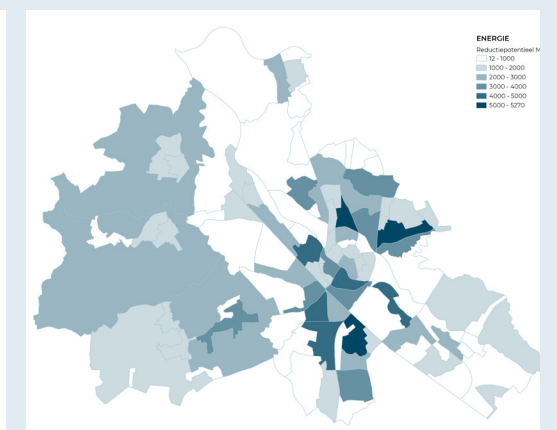


Reductiepotentieel en socio-demografische factoren in Eeklo



Het verband tussen socio-demografische factoren en het reductiepotentieel kan niet onderzocht worden m.b.v. de Monitoringtool. Gebruik van socio-demografische en economische gegevens van Provincie in Cijfers laat wel toe te onderzoeken wat de situatie in statistische sectoren met een groot potentieel is.

Het grootste totale reductiepotentieel in Mechelen is terug te vinden in statistische sectoren die worden aangeduid als ‘stagnerende woonkernen’. Dit betekent dat deze buurten doorgaans noch verstedelijkt, noch landelijk zijn met een sterk verouderd woningenbestand. De bevolkingsgroei is doorgaans zeer laag in deze woonkernen.



De recentste versie van de Monitoringtool laat toe te onderzoeken welk clustertype het grootste reductiepotentieel heeft. Daarnaast kan er per clustertype onderzocht worden in welke woningtypes het potentieel het grootst is. Deze functie was nog niet beschikbaar tijdens het traject. Bovenstaande kaart werd opgemaakt aan de hand van de clustertypes beschikbaar via [Steunpunt Wonen](#)

OPGAVES

De screening (fase B) geeft de gemeente of stad inzicht in waar, in welke woningtypes en bij wie het grootst aandeel van het totale reductiepotentieel terug te vinden is. Dit zijn de opgaves waarop de gemeente moet inzetten om snel grote stappen vooruit te zetten in het realiseren van het reductiepotentieel.



OPGAVES

Op basis van de screening krijgt het lokaal bestuur inzicht in de grootste opgaven. Deze opgaven kunnen op verschillende manieren geformuleerd worden. Zo kan er gekozen worden om te kijken naar de gebieden waar het grootste totale reductiepotentieel te vinden is, welke woningtypes en/of welke bewonerstypes het grootste aandeel van het totale reductiepotentieel vertegenwoordigen of een combinatie van diverse factoren.

Toegepast kan dit – bijvoorbeeld voor Harelbeke – betekenen dat een aantal wijken als opgave geformuleerd worden. Door te focussen op de 5 wijken met het grootste totale potentieel kan namelijk een kwart van het totale reductiepotentieel bereikt worden. Daarbij kan vervolgens per wijk verder ingezoomd worden in welke types en bij wie dat potentieel zit.

Een andere opgave kan ook zijn om stadsbreed in te zetten op een bepaald type woningen of een bepaalde doelgroep. Zo zal de opgave voor Hoogstraten eerder in de open woningen doorheen de ganse stad liggen, zijnde de dominante woonvorm. Het formuleren van deze

opgaves hebben vervolgens een invloed op de strategie, waarbij afgewogen moet worden welke opgaves nu eerst aan bod moeten of kunnen komen en op welke manier het totale potentieel ook bereikt kan worden. Deze aspecten maken deel uit van het laatste deel van het stappenplan.

Door in de Monitoringtool de juiste selecties van statistische sectoren, woonvormen en/of bewonerstypes te maken kan er – per opgave – berekend worden welk reductiepotentieel gerealiseerd kan worden door op deze opgave(s) in te zetten. Dit kan vervolgens uitgedrukt worden als aandeel van de totale uitdaging 2050 om te illustreren hoeveel het inzetten op deze opgave zal bijdragen aan de uitdaging 2050.

4. DE OPGAVEN VAN HARELBEKE

Op basis van de screening van het reductiepotentieel kunnen diverse opgaven geformuleerd worden. Dit gebeurt op basis van de analyse en kan vanuit diverse invalshoeken benaderd worden: bepaalde geografische zones, bepaalde woontypes en/of gelinkt aan het bewonerstype (voorlopig is enkel huurders versus eigenaars mogelijk). Deze lijst is geen exhaustieve lijst maar een weergave van de meest opvallende conclusies.

- 119.705 MWh/j = 25% van het theoretisch besparingspotentieel	SLECHT PRESTERENDE WIJKEN¹ In Harelbeke springen er enkele wijken uit wat betreft reductiepotentieel. Het gaat met name om de Collegewijk, Arendswijk en de wijken ter Perre, ter Couter en Bloemenwijk . Door op deze wijken in te zetten kan Harelbeke 24,5 % van haar reductiepotentieel realiseren. De wijken verschillen steeds van elkaar wat betreft voornamelijk bouwvormen en bouwleeftijden. Dit potentieel wordt voor 11% vertegenwoordigd door huurwoningen.
- 96.296 MWh/j = ca. 20% van het theoretisch besparingspotentieel	DORPSKERNEN² Door te renoveren in de dorpen Bavikhove, Hulste en Stasegem kan Harelbeke 20% van het reductiepotentieel realiseren. De problematiek zit hier vooral in verouderde gesloten en halfopen woningen (voor 1970). In Stasegem zit er ook reductiepotentieel in open woningen uit de periode 1960-2000. 14% van dit potentieel wordt vertegenwoordigd door huurwoningen.
- 118.908 MWh/j = 25% van het theoretisch besparingspotentieel	VEROUDERDE GESLOTEN EN HALFOPEN WONINGEN IN HET STADSCENTRUM EN DE STADSWIJKEN³ In Harelbeke zit er veel potentieel in het centrum en de stadswijken, vooral in oude gesloten en halfopen woningen. Het gaat om 24,2% van het totale reductiepotentieel van Harelbeke. Net geen 20% van dit potentieel wordt vertegenwoordigd door huurwoningen.

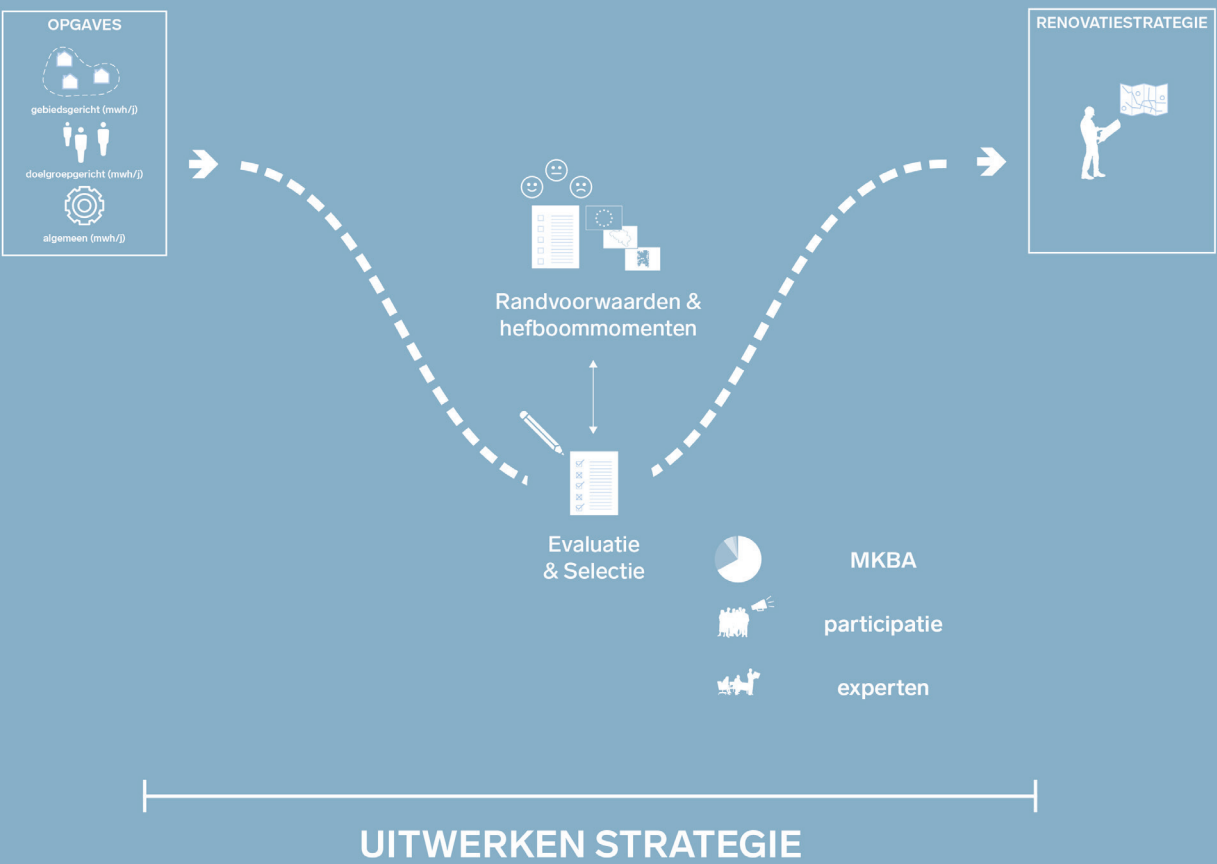
4. DE ANTWERPSE OPGAVEN

Op basis van de screening van het reductiepotentieel kunnen diverse opgaven geformuleerd worden.

- 2.621 GWh/j = 36% van het theoretisch besparingspotentieel	APPARTEMENTSGEBOUWEN < 1980 Antwerpen kent een erg groot aantal meerwoningwoningen. Als Antwerpen erin slaagt om de ca. 176.000 wooneenheden in meerwoningwoningen met een bouwjaar van voor 1980 diepgaand te renoveren kan ca. 36% van het reductiepotentieel gerealiseerd worden. Ongeveer 20% van dit potentieel kan gerealiseerd worden in het district Antwerpen. Vervolgens vertegenwoordigen Deurne (6%), Borgerhout (4%) en Merkssem (4%) het belangrijkste deel van dit potentieel. In Deurne gaat het hoofdzakelijk over gebouwen uit de periode 1945 - 1960. De screening laat echter niet toe om inzicht te verwerven in de grootte van de gebouwen, waardoor er hier geen verdere finetuning kan gebeuren. Wat wel duidelijk naar voor komt uit de screening is het omvangrijk aandeel huurders, iets wat zeker de nodige aandacht vereist bij de aanpak.
- 2.533 GWh/j = 37% van het theoretisch besparingspotentieel	GESLOTEN WONINGEN < 1970 Antwerpen telt ca. 60.000 gesloten eenwoningwoningen, waarvan 53.000 dateert van voor 1970. Deze gebouwen dragen sterk bij tot het reductiepotentieel, met name ca. 37%. Ongeveer 13% van dit potentieel kan gerealiseerd worden in het district Antwerpen. Hier gaat het hoofdzakelijk over gebouwen die dateren van voor 1918. Vervolgens vertegenwoordigen Deurne en Borgerhout met elk 7% een groot deel van het potentieel. In Deurne gaat het hoofdzakelijk over gebouwen uit de periode 1945 - 1960. Hiervoor zullen vermoedelijk verschillende sub strategieën nodig zijn, naargelang de identiteit, de noden en de aandachtspunten van de verschillende wijken/statistische sectoren. Een belangrijk aandachtspunt in het Stadscentrum is de hoge erfgoedwaarde of beeldbepalende waarde van gebouwen.

FASE C: VAN OPGAVE NAAR STRATEGIE

Diverse factoren bepalen de omslag van de opgaven naar een uiteindelijke Lokale Langetermijn Renovatiestrategie. Hierbij moet een selectie en prioritering van opgaven en bijhorende maatregelen gebeuren. Zowel een economische insteek (MKBA), een participatieve aanpak (draagvlak), een experts benadering, ... kunnen hierbij ingezet worden. Ook de gewenste klemtonen op beleidsniveau zullen impact hebben op de uiteindelijke strategie. Bij het evalueren en selecteren van opgaven en bijhorende maatregelen is het ook van belang om de verschillende randvoorwaarden mee te nemen in de selectie en het uitzetten van de uiteindelijke strategie.



KEUZES MAKEN

De evaluatie en selectie van de opgaven en bijhorende lokale beleidsmaatregelen kan op diverse manieren gebeuren en is afhankelijk van de voorkeur op lokaal niveau. Hierbij kan gewerkt worden met diverse technieken:

- Politieke keuze, voortbouwend op beslist en/of gewenst beleid
- Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA)
- Nagaan bij welke opgaven er reeds een draagvlak bij de bevolking bestaat of waar er reeds initiatieven lopen (buurtdynamiek, ...)
- Evaluatie op basis van een experts panel
- ...

Daarnaast zijn er een aantal randvoorwaarden die zeker in acht genomen moeten worden bij het maken van strategische keuzes.

RANDVOORWAARDEN

Een aantal aspecten beïnvloeden de selectie en evaluatie van opgaven en bijhorende maatregelen.

De verzamelde kennis doorheen het stappenplan van dit traject

Hierbij denken we o.a. aan:

- Is er een warmtevisie of wordt deze opgemaakt? Zo ja, kunnen we bepaalde opgaven koppelen aan een collectieve warmtevoorziening en welke impact heeft dat op de benodigde renovatiegraad?
- Is er een visie inzake het stimuleren/ontmoedigen van wonen in het buitengebied en kan dit impact hebben op het eerder uitfasen dan wel upgraden van slecht presterende woningen, ...?
- Welke maatregelen inzake woonbeleid (verhogen van woonkwaliteit, comfort,...) worden reeds toegepast en/of zijn gepland en kunnen gekoppeld worden aan de renovatiestrategie?
- Moet er speciale aandacht uitgaan naar een aanpak m.b.t.. erfgoed? (zie voor meer informatie in de **kadertekst**)
- ...

LOKALE LANGETERMIJN RENOVATIESTRATEGIE

6. UITGELICHT:
RENOVATIESTRATEGIE &
WARMTEVISIE

Om de klimaatdoelstellingen te bereiken zal het cruciaal zijn om over te stappen op een meer duurzame manier van verwarmen. Diverse pilotsteden en -gemeenten uit dit begeleidingstraject beschikken over / werken aan een lokaal warmtebeleid. Aangezien warmteconcepten beïnvloed worden door en/of een invloed hebben op de individuele woningprestaties, is het van belang om beide niet los van elkaar te beschouwen.

De opmaak van een warmtevisie bestaat uit diverse stappen: een **kartering**, een **zonering** en een **strategische & ruimtelijke visie**. Een eerste stap is de **kartering**. Hierbij wordt (onder andere) in kaart gebracht welke warmtebronnen waar beschikbaar (kunnen) zijn, wat de warmtevraag is etc. Vervolgens verbeelden warmtezoneringskaarten welke oplossingen waar mogelijk en/of wenselijk zijn. Dit gebeurt door middel van technische en financiële analyses maar ook het consulteren van bewoners om draagvlak te creëren is daarbij een belangrijke stap. De oondusies van dergelijke concepten kunnen divers zijn doorheen het grondgebied: individuele oplossingen, een collectieve aanpak, contextafhankelijke oplossingen, ...

Aspecten die de haalbaarheid van diverse warmteconcepten beïnvloeden zijn onder andere omgevingsfactoren, warmtebronnen, het netwerk en de individuele gebouwen. Zo werken warmtenetten op lage temperaturen optimaal bij woningen die goed geïsoleerd zijn en efficiënt ventileren, terwijl warmtenetten op hoge temperatuur andere bouwtechnische voorwaarden stellen. Hierdoor dient zeker bekeken te worden op welke manier de **renovatiestrategie gekoppeld kan worden aan een warmtevisie** zodat de juiste (en geen onnodige) investeringen worden gedaan en ook qua timing de renovatietrajecten en -initiatieven afgestemd kunnen worden op de warmtestrategie.

De stad Eeklo maakte in 2020 een visie op warmte inclusief een warmtezoneringsplan op. Deze visie werd voor de wijk Oostveld verder doorvertaald naar een warmtetransitievisie op wijkniveau. De warmtetransitievisie gaat in meer detail in op de inspanningen die nodig zijn om op nieuwe warmtebronnen over te schakelen en de warmtevraag te doen verlagen, en welke maatregelen de gemeente hiervoor kan treffen. In de wijk Oostveld is een warmtenet slechts in beperkte gebieden, waar de **warmtevraag voldoende hoog is**, haalbaar. Op andere plaatsen zal er elektrisch verwarmd worden, bijvoorbeeld met individuele of collectieve warmtepompen. In deze woningen beperken de renovatie-inspanningen zich niet tot het beter isoleren, maar moet er ook infrastructuur voor warmtepompen aangelegd worden. Betere isolatie blijft in afwachting van duurzame warmtebronnen echter steeds aangewezen om de energievraag te drukken. Bij woningen die op het warmtenet aangesloten zouden worden is energetische renovatie ook aangewezen, maar is dit minder prioritair.

WARMTEVISIE EEKLO

29

Wie zijn de burgers die bereikt, gemotiveerd, begeleidt, ... moeten worden op basis van de geïdentificeerde opgaven en waar botsen zij op tijdens het proces?

Zoals reeds aangehaald bij Fase A - Lezing is het van belang om niet enkel een goede kennis te hebben van het woningenbestand maar ook van de burgers. Uiteindelijk zullen zij moeten overgaan tot de renovatie en dus inspelen op hun noden, bezorgdheden, ... is dan ook cruciaal om de LLTRS uit te kunnen voeren. De lezing geeft een eerste blik op de samenstelling en het profiel van de bevolking bewoners maar het is nu – nadat duidelijk is waar, bij wie, .. het hoogste reductiepotentieel zit – heel belangrijk om de opgaven te koppelen aan het profiel van de bewoners opdat de juiste maatregelen ingezet kunnen worden.

In het verleden werd reeds divers onderzoek uitgevoerd naar de hindernissen en de motivatoren van burgers inzake diepgaand energetisch te renoveren. Op basis van de studie van de Steunpunt Wonen uit 2019¹⁷ en zijn belangrijke motivatoren o.a.:

- waarde woning behouden/verhogen
- geen energie verspillen
- energiekosten/factuur verlagen
- milieu sparen, meer wooncomfort
- woning klaarmaken voor oude dag.

Dit onderzoek geeft ook een overzicht van alle mogelijke drempels. Wanneer we deze lijst combineren met de ingevulde vragenlijsten door de pilotsteden en – gemeenten werden onderstaande drempels het vaakst aangehaald:

- de hoge kosten / gebrek aan voorfinanciering
- het vinden van geschikte aannemers
- tegenstrijdige informatie/kennis
- het nut niet zien / denken dat er reeds voldoende werd gedaan in het verleden
- praktische last die gepaard gaat met renovaties

Deze motivatoren en drempels kunnen zowel onderverdeeld worden naar de verschillende fases van het renovatieproces (de klantenreis), als naar de aard van de drempel of de motivator (financieel, technisch, informatie, ...).

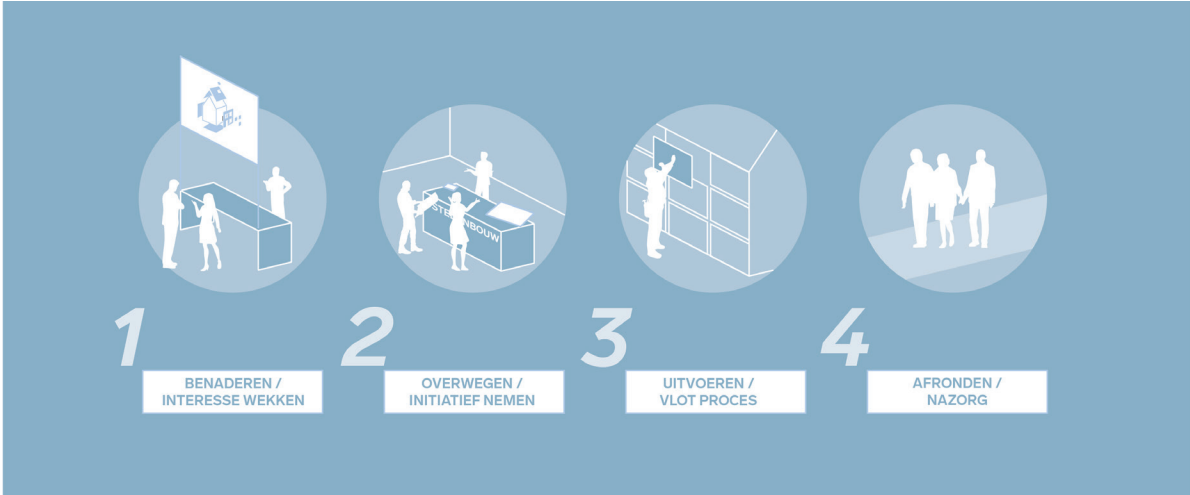
Het renovatieproces kan dan ook benaderd worden als een klantenreis waarbij burgers diverse stappen doorlopen:

- benaderen / interesse wekken
- overwegen / initiatief nemen
- uitvoeren / vlot proces
- afronden / nazorg

Het is dan ook van belang om te zorgen dat burgers telkens overgaan naar een volgende fase van de reis en daarbij het proces succesvol tot het einde afronden.

Hoewel elke burger deze klantenreis doorloopt zullen de hindernissen tijdens die reis verschillend zijn, afhankelijk van de persoonlijke situatie. Een eigenaar die zijn/haar woning verhuurt zal anders omgaan met dit proces dan de eigenaar-bewoner die de woning klaar wil maken voor de eigen oude dag. Ook financieel zal bij iedereen de situatie anders zijn en andere maatregelen behoeven. Een premie werkt mogelijks voor mensen die voldoende middelen hebben om bepaalde werken voor te financieren maar dat is zeker niet bij iedereen de meest geschikte oplossing. In de pilotcase van Harelbeke wordt bijvoorbeeld kort ingegaan op de rol van de lokale overheid inzake financiële maatregelen.

Elke opgave zal een ander soort maatregelen en aandachtspunten met zich mee brengen. Doorheen de pilotcases werden een aantal aspecten uitgelicht die verder kunnen informeren en inspireren. In de cases van Antwerpen, Genk, Hoogstraten en Heist-op-den-Berg wordt bijvoorbeeld kort ingezoomd op de uitdagingen en aandachtspunten die te maken hebben met de renovatie-opgaves van respectievelijk meergezinswoningen, huurwoningen, naoorlogse verkavelingen en bewoners die af te rekenen hebben met energie-armoede.



Illustratie klantenreis vraagzijde diepgaande energetische renovaties

LOKALE LANGETERMIJN RENOVATIESTRATEGIE

6. UITGELICHT: BELEIDSMATREGELEN VOOR DE RENOVATIE VAN MEERGEZINSWONINGEN

Niet enkel Antwerpen maar ook andere steden en gemeenten zullen uit de screening leren dat een belangrijke opgave in het reductiepotentieel schuilt in het renoveren van meergezinswoningen. In wat volgt wordt kort op deze opgave ingegaan.

Drempels voor bewoners van meergezinswoningen

Drempels / uitdagingen	Oversticht mogelijke maatregelen
Te hoge kosten Te lange terugverdientijd	Oversticht voor mede-eigenaren (F3) Premie voor spaarzaam maatregelen (F3)
Niet het juiste moment Aanwezigheid van andere problemen Geen consensus bewoners Geen consensus aannemers Niet vinden van aannemers	Renovatie / herstructurering (T1) Verkoop van de panden (T2) Aanwezigheid van andere problemen (T4) Oversticht voor mede-eigenaren (F3)
Niet op de hoogte van de noodzaak Gebrek aan / tegenstrijdige informatie	Personenlijke begeleiding (C14) Contacten van VME, syndic, ... (C22) Aanwezigheid van andere problemen (T4) One-Stop-Shop voor meergezinswoningen (C22) Oversticht voor mede-eigenaren (F3) Geen consensus bewoners (T4)

De nummers tussen haakjes verwijzen naar de nummering uit de maatregelen databank.

Voor meer informatie (internationaal) onderzoek naar de drempels bij het renoveren van meergezinswoningen kan verwezen worden naar het volgende artikel:
https://www.eceee.org/library/conference_proceedings/iceee_Summer_Studies/2013/5b-outing-the-energy-side-of-buildings-policy-and-programmes/energy-renovations-of-eu-multi-family-buildings-do-current-policies-target-the-real-problems/

De uitdagingen van deze opgave

De drempels en maatregelen uit bovenstaande tabel zijn algemeen gericht op eigenaar-bewoners van meergezinswoningen. Daarnaast is het echter van belang om ook aandacht te hebben voor bepaalde doelgroepen: huurders, anderstaligen, digitaal minder vaardigen, ... Een belangrijk en specifiek aandachtspunt bij deze opgave is echter ook de structuur van de Vereniging voor Mede-Eigenaars

LOKALE LANGETERMIJN RENOVATIESTRATEGIE

6. UITGELICHT: RENOVATIESTRATEGIE & HUURWONINGEN

Het renoveren van huurwoningen is in veel steden en gemeenten een belangrijke opgave. Hierbij is er echter vaak sprake van het 'split incentive' dilemma, zijnde de verschillende belangen die eigenaar en huurder hebben bij het renoveren van de woning. Zo is de eigenaar verantwoordelijk voor de werken maar geniet deze meestal minder of niet direct van de voordelen van een lagere energiefactuur. De uitdaging is echter niet enkel terug te leiden naar dit dilemma, ook het feit dat de kwaliteit van huurwoningen vaak laag is, verhuurders een zeer divers profiel hebben en huurders vaak een maatschappelijk kwetsbare doelgroep zijn, verhoogt de drempels om deze opgave aan te pakken.

Maatregelen gericht op huurwoningen

De maatregelen databank bevat een aantal maatregelen die ingezet kunnen worden om diepgaande renovaties van huurwoningen te stimuleren:

- Premies voor totaalrenovatie van huurwoningen (F3)
Bv. Gent geeft subsidies voor het renoveren van huurwoningen <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/nieuws-evenementen/tot-8000-euro-subsidies-om-huurwoning-te-renoveren>
- Renovatiecoach - gericht op huurders/verhuurders - inzetten (T1)
- Gerichtte communicatie naar (professionele) verhuurders (C22)
- Warmte- en energiescans uitvoeren (C5)

Zowel voor eigenaars als huurders is het van belang om zich bewust te zijn van het energieverbruik en de besparingsmogelijkheden. Hierdoor kan ervoor gezorgd worden dat de energievraag beperkt wordt en er minder energievervalsing is. Met het project "Denk Verwarmt" biedt Denk een gratis scan aan mensen die hun huis verwarmen op stroom. De energiedeskundige bekijkt welke stappen mogelijk zijn om de factuur te vermindern (<https://www.woningaaz.be/genk-verwarmt/>):

- o het veranderen van energieleverancier
- o betere afregeling van accumulatoren en boilers
- o mogelijkheden om te investeren in isolatie bekijken (incl. premies en lening)
- o mogelijkheden om te investeren in een nieuwe CV-ketel bekijken (incl. premies en lening)
- o bekijken of je alle sociale rechten rond energie ontvangt (vb beschermd afnemer, premies netbeheerder, kortingsbon...)

Welke ambities maar ook drempels heeft het lokaal bestuur?

Het uitzetten van de strategie wordt niet enkel beïnvloed door de vraagzijde (de burgers) maar ook door de drempels en ambities van het lokaal bestuur. Dit heeft in belangrijke mate te maken met de budgetten die er zijn en/of beschikbaar gesteld kunnen worden, welke capaciteit is er of moet voorzien worden, etc. Op basis van de Lezing is reeds in beeld gebracht welke stakeholders betrokken zijn of moeten worden, een aspect dat zeker ook van belang is bij het uitzetten van een strategie. Samenwerkingsverbanden met eigen diensten, publieke stakeholders (intercommunales, energiecentrales, ...) en private partners zullen ook nodig zijn om de uitdagingen het hoofd te kunnen bieden.

Invloed van beleidsmaatregelen van hogere overheden

In het kader van de Vlaamse Langetermijn Renovatiestrategie voor de renovatie van Vlaamse woongebouwen zijn er reeds diverse maatregelen van toepassing en/of gepland. Het soort en de timing van deze maatregelen kunnen dan ook belangrijke hefboom momenten zijn op lokaal niveau. Het is dan ook niet onbelangrijk om deze te bekijken en eventueel te koppelen aan lokale beleidsmaatregelen. Zo kan er bijvoorbeeld op lokaal beleidsniveau gekozen worden om de maatregelen extra te stimuleren of om bepaalde campagnes en pilootprojecten te koppelen aan de lancering van nieuwe bovenlokale maatregelen. De kernpunten inzake woongebouwen uit de Vlaamse Langetermijn Renovatiestrategie zijn:

- Implementeren nieuwe stimuleringsmaatregelen voor grondige renovaties in kader van transactiemomenten (aankoop, erfenis, verhuring):
 - » Labelpremie en Renteloos renovatiekrediet;
 - » Vermindering onroerende voorheffing (Ingrijpende Energetische Renovatie, uitbreiding naar renovatie zonder vergunning in voorbereiding);
 - » Ontzorgingsinitiatieven (geïntegreerde energiehuizen-woonloketten, renovatiecoaches, vertaling strategie naar

lokaal niveau via BE REEL!).

- Verdere ontwikkeling van de Woningpas;
- Verdere uitbouw EPC+ als adviestool voor de renovatie van woningen in lijn met de langetermijn doelstelling 2050;
- Verduurzaming verwarming (beslissingsboom verwarming, warmtenetten, vervangingsverbod stookolieketel, ...);
- Geïntegreerde win-win benadering met de 'asbestveilig-doelstelling 2040' (asbestattest, stimuleringsmaatregelen);
- Voldoende aandacht voor andere effecten van renovatie (comfortverhoging, meerwaarde woning,...) om ook buiten de sleutelmomenten renovatie aan te moedigen:
 - » Onderzoek meerwaarde energiezuinige woningen;
 - » Eengemaakte woningrenovatiepremie (medio 2022);
 - » BENOveren-campagne.

Meer informatie kan gevonden worden op <https://www.energiesparen.be/renovatiepact>.

i

Renovatie van gebouwen met een erfgoedwaarde

Met betrekking tot erfgoed zijn er voorlopig nog veel onduidelijkheden over hoe steden en gemeenten hun Lokale Langetermijn Renovatiestrategie hier op kunnen afstemmen. De strikte richtlijnen voor behoud van erfgoedwaarde beperken de mogelijkheden voor energetische renovatie zodanig dat het behalen van een EPC label A niet steeds mogelijk zal zijn. Voor gebouwen met erfgoedwaarde zal een renovatieaanpak op maat noodzakelijk zijn waarbij rekening gehouden wordt met de



Enkele woningen met erfgoedwaarde in Mechelen. (Bron: Google Streetview)

specifieke kwaliteiten en materialen. Om dit te realiseren kan er - bijvoorbeeld - per gebouw een energie-audit uitgevoerd worden door een auditor met kennis van traditionele bouw. Verdere informatie over het energetisch renoveren van erfgoed is te vinden op de website en in een publicatie van Agentschap Onroerend Erfgoed¹⁸.

In gebieden waar veel gebouwen met erfgoedwaarde te vinden zijn, bijvoorbeeld centra van historische steden, wordt hier best een aanpak op gemeentelijk niveau voor geformuleerd en moeten alle adviesverleners op de hoogte zijn van de specifieke aanpak van erfgoedgebouwen. Ook kan het zoeken naar duurzame (collectieve) verwarmingsbronnen belangrijk zijn als het energieverbruik onvoldoende verlaagd kan worden. In gebieden met een redelijk uniform woningenbestand met erfgoedwaarde - bijvoorbeeld bepaalde tuinvijken - kan een aanpak op wijkniveau uitgewerkt worden waarbij specifieke aandachtspunten en actieplannen voor erfgoed uitgewerkt worden. Specifieke visies rond woningrenovatie en andere klimaatthema's in Tuinvijken zijn momenteel in opmaak in Leuven¹⁹ en in Genk²⁰. Deze zullen in de toekomst steden en gemeenten met gelijkaardige opgaves kunnen inspireren.

Wat willen we bereiken?

Tegen 2050 willen we dat elk huis en elk appartement even energiezuinig is als een energetisch performante nieuwbouwwoning.



Via samenwerking met verschillende beleidsdomeinen en diverse stakeholders trachten we een optimale instrumentenmix te ontwikkelen die leidt tot meer en grondigere renovaties.

[Naar de concrete doelstellingen >](#)

Lange termijn renovatiestrategie voor gebouwen 2050

Studiedag 5 jaar Renovatiepact

13 december 2019

Waarom een Renovatiepact?

Omdat een grondige verbetering van de energieprestatie van het Vlaamse woningenbestand nodig is om het

STAPPEN NAAR 2050

Het doorlopen van de verschillende stappen laat toe om vanuit de opgaves en de geïdentificeerde randvoorwaarden een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie 2050 uit te stippelen. Uiteraard kan en hoeft dit vanaf de start geen finaal uitgewerkt actieplan te zijn maar geeft het een eerste richting aan om lokaal aan de slag te kunnen gaan. De focus ligt in eerste instantie dan ook op het bepalen van de strategie: welke opgaves moeten/kunnen eerst aangepakt worden, welke maatregelen zijn op korte termijn reeds haalbaar en welke zullen pas later doorgevoerd kunnen worden, ... Bepaalde keuzes kunnen en zullen allicht ook nog wijzigen wanneer er – bijvoorbeeld – op bovenlokaal niveau bepaalde nieuwe maatregelen doorgevoerd worden die een impact hebben op het lokaal beleidsniveau. Die flexibiliteit moet ook mogelijk blijven doorheen de tijd.

RENOVATIESTRATEGIE



STAPPEN NAAR 2050

Tijdens het begeleidingstraject - en zoals aangehaald doorheen de verschillende fases van het stappenplan - is duidelijk geworden dat de opmaak van een LLTRS een multidisciplinaire aanpak vergt en dat bepaalde (strategische, politieke, ...) keuzes gemaakt moeten worden. Om die reden was het binnen het traject niet mogelijk om tot een eindproduct van een LLTRS te komen maar werd ingezet op het opmaken van een stappenplan dat kan leiden tot een eerste werkversie van de LLTRS. Elke case eindigt dan ook met een invuldocument dat toelaat om lokale opgaves op te lijsten en deze te koppelen aan beleidsmaatregelen. Het document kan hopelijk inspireren en motiveren om zelf aan de slag te gaan.

De verschillende onderdelen die opgenomen kunnen worden in de LLTRS zijn:

Herhaling van de lokale uitdagingen

Dit kan - zoals reeds eerder aangehaald, zie Uitdagingen 2050 - uitgedrukt worden in bv. het totale theoretische of gecorrigeerde reductiepotentieel (MWH/j) of het aantal woningen dat naar Label A moet evolueren tegen 2050. Dit laatste moet mogelijk zijn op basis van de meest recente versie van de Monitoringtool.

Hefboommomenten op bovenlokaal vlak

Wanneer zal welke Vlaamse maatregel van kracht gaan en hoe / wanneer koppel je daar als lokaal bestuur bepaalde acties aan? Om hier verder mee aan de slag te kunnen dient informatie op bovenlokaal vlak beschikbaar te zijn inzake de timing van de geplande maatregelen, alsook hun – geschatte – impact. Tijdens het begeleidingstraject werd namelijk door diverse besturen opgemerkt dat zij merken dat veel eigenaars moeilijk te overtuigen zijn zolang er geen verplichtingen worden opgelegd. Hoewel bepaalde aspecten wel lokaal verplichtend zouden kunnen zijn (door middel van bouwcodes, conformiteitsattesten, ... zie volgende punt), worden bepaalde maatregelen best op bovenlokaal niveau doorgevoerd.

Gebiedsdekkende beleidsmaatregelen

Deze keuzes focussen niet noodzakelijk op de waar / wat / wie van het reductiepotentieel maar gaan bijvoorbeeld over het herzien van de bouwcode met inbegrip van maatregelen op vlak van energetisch renoveren of

het (intergemeentelijk) opzetten van een aannemers collectief. Ook het lokaal verplicht maken van conformiteitsattesten etc. kunnen hier een plek kunnen krijgen.

Specifieke opgaves en bijhorende maatregelen

Zoals reeds aangehaald in zijn deze opgaves contextafhankelijk en kunnen deze eerder geografisch geclusterd zijn, kan het gebied breed over een bepaald woningtype gaan en/ of kan een opgave bij een specifieke doelgroep liggen.

Het invuldocument (Excel) laat toe om hier zelf mee aan de slag te gaan. Het laat toe om de eerder geïdentificeerde opgaves te ordenen en vervolgens per opgave in te zoomen op de aandachtspunten, de ambities en milestones. Over hoeveel woningen gaat het, zijn er bepaalde aandachtspunten die we vanuit de Lezing moeten meenemen (armoede, leeftijd, ...), ...? Daarbij moet ook steeds vermeld worden wat de nulmeting is op vlak van energieverbruik en welk reductiepotentieel bereikt moet worden.

Deze opgaves, in combinatie met de informatie uit de Monitoringtool en de inzichten in de drempels van zowel burgers als het lokaal bestuur laten toe om vervolgens de maatregelen op te lijsten die ingezet kunnen of moeten worden. Zoals reeds aangehaald aan het begin van dit draaiboek is er een maatregelendatabank ontwikkeld als ondersteunend instrument bij de selectie van de maatregelen. Filters kunnen helpen bij het vinden van maatregelen voor specifieke opgaven, zoals stimuleren van renovatie in huurwoningen of in specifieke woningtypes. Daarnaast kunnen er ook gebiedsdekkende maatregelen worden geformuleerd om de algemene renovatiegraad te verhogen.

Het is van groot belang dat er bij de selectie van de maatregelen een voldoende grote mix gerealiseerd wordt van de verschillende typen van maatregelen (communicatie, financieel, technisch...) en het ingrijpen op verschillende fasen in de klantenreis (zie hoger). Enkel op deze manier kan er gezorgd worden dat inwoners op alle vlakken begeleiding en ondersteuning kunnen vinden. Maatregelen die worden opgesomd in het invuldocument kunnen aldus ook best de volgorde van de klantenreis aanhouden zodat dit proces steeds voor ogen gehouden wordt en er geen stappen

overgeslagen worden.

Tot slot herinneren we hierbij ook nog even terug aan de PDCA-cyclus zoals werd beschreven in **2.3** waarbij de LLTRS als een dynamisch proces moet gezien worden waarbij

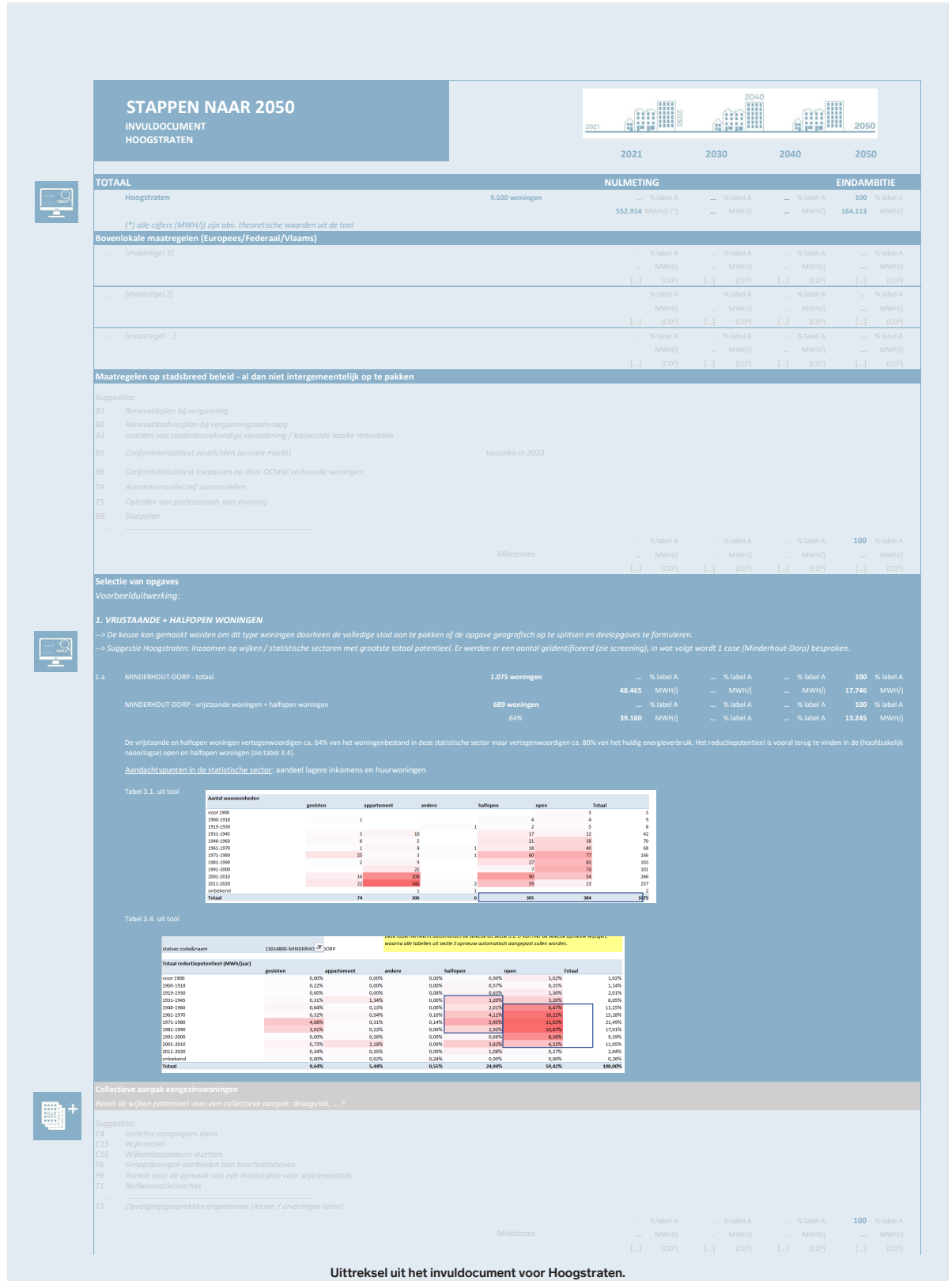
niet enkel plannen en actie maar zeker ook monitoring en bijsturing continu nodig zullen zijn om de uitdagingen en opgaves stap per stap aan te kunnen pakken.

Case Hoogstraten

In Hoogstraten wordt ca. 50% van het totale reductiepotentieel vertegenwoordigd door vrijstaande woningen uit de periode 1945 - 2000. Het gaat in belangrijke mate over woningen die bewoond worden door de eigenaars. Hierop inzetten zal dan ook een belangrijk luik van de LLTRS van Hoogstraten zijn.

Zoals reeds aangehaald werd, zullen de opgaves echter niet enkel lokaal aangepakt kunnen worden maar zullen ook de **bovenlokale maatregelen** een belangrijke rol spelen. Aangezien dit begeleidingstraject focuste op het lokale niveau gaan we hier niet in detail verder op in maar geven we mee dat het zeker nuttig en relevant is om na te gaan welke geplande maatregelen van belang kunnen zijn voor deze opgave. Bij eigenaar-bewoners zullen bijvoorbeeld fiscale incentives (bv. vermindering onroerende voorheffing) een belangrijke impact op de renovatiegraad kunnen hebben. De rol van het lokale bestuur is dan hoofdzakelijk om in te spelen op deze hefboom momenten zodat op basis van de kennis van het lokale terrein de juiste mensen de juiste informatie ontvangen en waar nodig begeleid worden doorheen de aanvraagprocedures, etc.

Daarnaast is het echter van belang om ook opokaal niveau in te zetten op diverse maatregelen. Een eerste groep van maatregelen kan losstaan van de waar/wat/wie analyse maar kan eerder inzetten op een **stadsbrede invloed**. Hierbij kan gedacht worden aan het aanpassen van de bouwcode, het (intergemeentelijk) werk maken van een aannemers collectief, etc. Naast deze stadsbrede maatregelen kan vervolgens ingezoomd worden op de **specifieke opgaves** zodat daar verder gericht aan gewerkt kan worden. Aangezien voor Hoogstraten de opgave vooral terug te vinden is in de open woningen (gevolgd door halfopen woningen) kan het zijn dat stadsbrede maatregelen reeds een belangrijke invloed hebben maar dit zal niet altijd toelaten om voldoende concreet te worden. Er kan daarom gekozen worden om deze **opgave (bv.) geografisch verder op te delen**. Zo kan de keuze gemaakt worden om eerst werk te maken van de opgave in Minderhout - Dorp, zijnde de statistische sector met het grootste totale reductiepotentieel. Binnen deze statistische sector kan bijvoorbeeld gekeken worden naar welke straten/wijken in aanmerking zouden komen voor een **collectieve renovatiestrategie** (gelijkaardige woningen, gelijkaardig profiel van de bewoners, goede wijkdynamiek, ...). Op basis van de maatregelendatabank kan bekeken worden welke maatregelen hiervoor ingezet zouden kunnen worden, o.a. gerichte campagnes, wijkambassadeurs, premies voor de opmaak van een masterplan voor een wijkrenovatie, ... Deze aanpak zal echter niet overal mogelijk zijn dus daarnaast moet ook nagedacht worden over **maatregelen die focussen op individuele renovatietrajecten** (huisbezoeken om te informeren en te adviseren, budgetcoaches, renovatiecoaches, opvolgingsgesprekken...). Hoewel huurders geen significant onderdeel vormen in het reductiepotentieel van Minderhout-Dorp, kan het zijn dat gekozen wordt om ook hier - vanaf de start of op een later moment - op in te zetten. Op deze manier kan ook voor anders statistische sectoren (of groepen van sectoren) de oefening gemaakt worden en zo een tijdsplanning uitgezet worden (korte - middellange - lange termijn). Zoals reeds aangehaald is niet enkel analyse en actie van belang maar ook controle en bijsturing zodat de LLTRS geen statisch maar een dynamisch gegeven is en blijft.



5. BIJLAGEN

- 1. Maatregelendatabank (Excel)
- 2. Blanco template LLTRS (Word)
- 3. Blanco invuldocument ‘Stappen naar 2050’ (Excel)
- 4. Werkversies LLTRS per pilootcase (Tekst + Monitoringtool)

VOETNOTEN

¹ Meer info op de website <https://www.be-reel.be/>

² Europese Commissie: Een Europese Green Deal (December 2019), via https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_nl#acties

³ Europese Commissie: 2030 Klimaat- en energiekader (2014), via https://ec.europa.eu/clima/policies/strategies/2030_en#tab-0-1

⁴ Staat van de Unie: Commissie scherpt klimaatambities aan en stelt emissiereductie van 55% tegen 2030 voor (September 2020), via https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/nl/ip_20_1599

⁵ Vlaamse Regering, 2020. Langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse gebouwen.

⁶ Richtlijn 201acht/acht44 van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 201acht tot wijziging van Richtlijn 2010/31/EU betreffende de energieprestatie van gebouwen en Richtlijn 2012/27/EU betreffende energie-efficiëntie

⁷ Communicatie 2020/662 van de Commissie naar het Europees Parlement, de Raad, het Europees Economisch en Sociaal Comité en het comité van de regio's betreffende “Een renovatiegolf voor Europa – vergroenen van de gebouwen, creëren van jobs en verbeteren van levens”.

⁸ Vlaamse Overheid, Vlaamse Klimaatstrategie 2050, 2019

⁹ De Vlaamse Regering, Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030, 9 December 2019

¹⁰ Bron: Vlaamse Regering, Vlaams Klimaatbeleidsplan 2021 -2030,201acht

¹¹ Vlaamse Regering, 2020. Langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse gebouwen.

¹² VVSG, Burgemeesterconvenant 2030 (Juli 2021), <https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/269-gemeenten-onderschreven-burgemeestersconvenant>

¹³ Burgemeesterconvenant voor Klimaat en Energie Europa, via <https://www.burgemeestersconvenant.eu/about-nl/convenantinitiatief/obj-scope-nl.html>

¹⁴ S. Dreesen en F. Vastmans, 2018. Een typologie van Vlaamse woonbuurten. Leuven: Steunpunt wonen. Te raadplegen via https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_5_Werking_van_de_woningmarkt/WP5-02_RAPPORT

¹⁵ <https://www.onroenderfgoed.be/duurzaamheid-en-energiebesparende-maatregelen>

¹⁶ Te raadplegen via <https://geo.onroenderfgoed.be/#zoom=11&lat=6659335.272771932&lon=5511acht4.547acht240035>

¹⁷ Van den Broeck, K. (2019). Drempels voor renovatie aan de vraagzijde. Leuven: Steunpunt Wonen.

¹⁸ Vernimme, N. (2013), Energiezuinig Leven in woningen met Erfgoedwaarde. <https://oar.onroenderfgoed.be/publicaties/HAOE/1/HAOE001-001.pdf>

¹⁹ Departement Omgeving, Team Vlaamse Bouwmeester, Vlaams Energie en Klimaatagantschap (2020), Projectoproep Klimaatwijken. Project in tuinwijk Leuven. <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/instrumenten/pilootprojecten/klimaatwijken%20>

²⁰ Stad Genk, Regionaal Landschap Kempen en Maasland, Stebo (2021). Garden City 2.0. <https://www.genk.be/drie-partners-zetten-schouders-onder-garden-city-20>

