

BEreel!

BELGIUM RENOVATES FOR ENERGY EFFICIENT LIVING



Vlaanderen
is energie en klimaat



DRAAIBOEK VOOR DE OPMAAK VAN EEN LOKALE LANGETERMIJN RENOVATIESTRATEGIE 2050 VOOR DE PRIVATE WONINGMARKT

LIFE IP CA 2016 BE-REEL!

BE REEL! Action C5 Innovative
Business Models for renovation

Handbook for the development of a
Local Long-term Renovation Strategy
for the private housing market

Associated Partners: VEKA,
Kenniscentrum Vlaamse Steden

BUUR
Part of Sweco

Planrr.

WWW.BEREEL.BE



Vlaanderen
is energie en klimaat

LIFE IP CA 2016 BE-REEL!
With the contribution of the LIFE financial
instrument of the European Union



COLOFON

Draaiboek voor de opmaak van een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie 2050 voor de private woningmarkt

Auteurs

BUUR Part of Sweco: Miechel De Paep, Michèle Jacobs, Thomas Vermeir, Katrien Geussens, Jelle De Vries

Planrr: Jan Custers



Reviewers

Eddy Deruwe & Lévi Smismans (VEKA), Annik Bogaert & Anke Martens (Kenniscentrum Vlaamse Steden), Kris Moonen (VVSG)

Verantwoordelijk uitgever

Samir Louenchi

Administrateur-generaal
Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA)
Koning Albert II-laan 20 bus 17
1000 Brussel

veka@vlaanderen.be
www.vlaanderen.be/veka

Depotnummer

D/2024/3241/410

Partners



Dit rapport bevat de mening van de auteur(s) en niet noodzakelijk die van de Vlaamse Overheid.

Het werd opgesteld aan de hand van gegevens die met de grootste zorg werden verzameld. Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap en zijn aangestelden kunnen evenwel niet aansprakelijk worden gesteld door de gebruiker voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheid die tot directe of indirecte, materiële of immateriële schade aanleiding zou geven. De gebruiker neemt kennis van deze informatie 'as is' en blijft eindverantwoordelijke voor het eventuele verder gebruik ervan.

Fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheid kunnen steeds gemeld worden via het contactformulier op: <https://apps.energiesparen.be/contact>.

Document information

Project Title	Belgium Renovates for Energy Efficient Living
Project Acronym	LIFE IP CA 2016 BE-REEL!
Project Number	LIFE16 IPC/BE/000005
Action Code	Action E9
Action Title	Upscaling best practices and innovative business cases for renovation
Deliverable Code	[E9D1] Guidelines for best practices and innovative business cases
Title of Delivery	Handbook for the development of a Local Long-term Renovation Strategy 2050 for the private housing market
Actual Date of Completion	01 October 2024 - V1.0
Specification Number	VEKA - LIFE IP CA 2016 BE REEL! – E9.1_2023.1

Short description of the delivery

This report addresses the challenges faced by cities and municipalities in renovating private housing to meet the climate goals set for 2050. It presents a comprehensive framework that guides local authorities through the development of a Local Long-Term Renovation Strategy for the private housing market. The framework outlines the essential data and tools available for conducting a thorough screening of the current housing situation. Furthermore, it emphasizes a backcasting methodology to create a monitoring framework for tracking progress towards the objectives for 2050.

Local authorities are encouraged to translate the targets from the backcasting into local policies, selecting appropriate measures from a detailed table of possible actions. By embedding the renovation strategy within a robust renovation policy plan, municipalities can effectively address their specific renovation challenges and integrate them in local policies. This report serves as a practical guide for local governments aiming to foster sustainable housing renovations, ensuring compliance with future climate requirements while enhancing community resilience and livability.

This report is realized on behalf of

VLAAMS
ENERGIE- &
KLIMAAGENTSCHAP



VEKA Flemish Energy and Climate Agency and Kenniscentrum Vlaamse Steden in the framework of:



This report was produced by the contractor



Sweco Belgium BV
Arenbergstraat 13, bus 1, 1000 Brussel
www.swecobelgium.be info@swecobelgium.be

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 en de burgers en de reeds opgebouwde lokale expertise is het lokale bestuursniveau een belangrijke schakel om de doelstellingen voor 2050 mee te kunnen realiseren. Vlaanderen wil de lokale besturen ondersteunen bij de vertaling van de Vlaamse Langetermijn Renovatiestrategie 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 naar een structurele aanpak voor steden en gemeenten.

Het EU LIFE BE REEL!-project¹ ondersteunt de Vlaamse en Waalse renovatiestrategie voor 2050 en wordt gecoördineerd door het VEKA (Vlaams Energie en Klimaatagentschap). Het project is een Europees project gefinancierd door het LIFE-programma. Zowel het Vlaamse Gewest (VEKA) als het Waalse Gewest zijn partners, samen met het WTCB en het Kenniscentrum Vlaamse Steden en een aantal steden als Antwerpen, Gent, Mechelen, Mouscron en La Louvière. BE REEL! is de initiatiefnemer van dit ondersteunend traject. Dit draaiboek is het resultaat van een uitgebreid onderzoekstraject waar veel partners hebben aan bijgedragen. Het hele traject werd opgevolgd door een begeleidingscomité met daarin vertegenwoordigers van het VEKA, het Kenniscentrum Vlaamse Steden en de VVSG. Een eerste versie van het draaiboek werd opgemaakt in 2021 na een participatief proces met negen steden en gemeenten (Antwerpen, Eeklo, Genk, Gent, Harelbeke, Heist-op-den-Berg, Hoogstraten, Oud-Heverlee en Mechelen). In 2023 werd dit draaiboek verder aangevuld met een 'backcasting' methodiek, welke opnieuw werd getest bij lokale actoren: de steden en gemeenten Antwerpen, Leuven, Hoogstraten, Mechelen en Vilvoorde, en intercommunale Leiedal. In 2024 organiseerde het team achter dit draaiboek bovendien een masterclass van zes sessies voor lokale besturen en andere actoren die zich bezighouden met (de ondersteuning van) lokaal renovatiebeleid. Aan deze masterclass namen zo'n 20 lokale en regionale overheden en overheidsorganisaties deel. Ook de bijkomende inzichten uit de masterclass zijn verwerkt in dit finale draaiboek.

¹ De eindnoten staan verzameld op blz. 64

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
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. Lokale renovatiestrategie als een dynamisch proces	10
2.1 Waarom een lokale renovatiestrategie?	12
2.2 Succesfactoren	13
2.3 LLTRS als dynamisch proces	14
2.4 Een persoonsgerichte renovatiestrategie: focus op de klantenreis	15
3. Instrumenten die ingezet kunnen worden bij de opmaak van een LLTRS	16
3.1 Databronnen voor monitoring woningbestand	18
3.2 Simaltietools voor het renovatiebeleid	20
3.3 Draaiboeken deelopgaven voor verdieping	22
4. Stappenplan voor de opmaak van een LLTRS	26
Stap 1: Screening	30
Stap 2: Backcasting	44
Stap 3: Lokale opgaven	50
Stap 4: Maatregelen	54
Stap 5: Verankering en iteratie	60
En nu: aan de slag!	62
Eindnoten	64
Tools	65

1. SITUERING VAN HET PROJECT

Het verlagen van het energieverbruik van het private gebouwenbestand is een van de belangrijkste opgaven om de Vlaamse klimaatdoelstellingen waar te maken. Dit vertaalt zich in een enorm uitdagende renovatie-opgave. Reeds in 2014 maakte de Vlaamse Regering hiertoe het Renovatiepact op, 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.

Het LIFE geïntegreerd project BE REEL! liep van 2018 tot 2024 om te verzekeren dat België op schema blijft om haar renovatiedoelstellingen te halen. In het kader van dit project, in nauwe samenwerking met de projectpartners VEKA en het Kenniscentrum Vlaamse Steden, werd dit draaiboek ontwikkeld om ook steden en gemeenten te ondersteunen bij het uitwerken van een lokale, langetermijn renovatiestrategie voor het woningbestand op hun grondgebied.

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 Parijs.² 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 opmaak.⁴ 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 gebouwen.⁵ 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

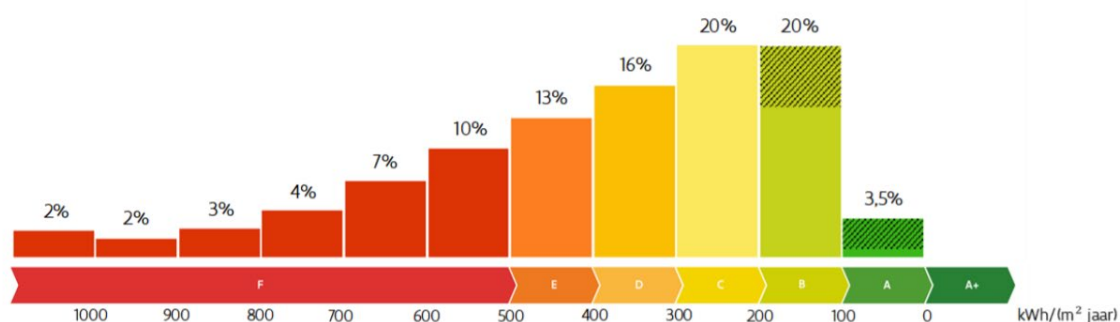
In Vlaanderen worden de Europese doelstellingen doorvertaald in de Klimaatstrategie 2050⁸ en het Vlaams Energie- en Klimaatplan met horizon 2030.⁹ De gebouwensector is verantwoordelijk voor 30% van de Vlaamse niet-ETS broeikasgasuitstoot (2016), waarvan ongeveer driekwart door residentiële gebouwen.¹⁰ De Vlaamse Klimaatstrategie heeft als doelstelling om de emissies van het Vlaamse publieke en private gebouwenpark te reduceren tot 2,3 MT CO_{2,eq}. De belangrijkste bouwsteen om dit te bereiken is het verbeteren van de energieprestaties van de bouwschil.

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.

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

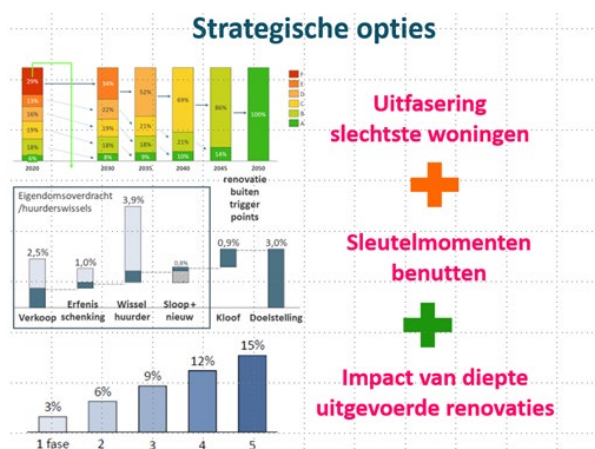
“Omdat op dit moment volgens de data uit de EPC-databank ongeveer 3,5% van het bestaande woningenpark van bijna 3 miljoen woningen (huizen en appartementen) aan het streefdoel voldoet, moeten nog 2,9 miljoen woningen evolueren naar de doelstelling 2050 (afgerond 96,5% van het woningenbestand). Dat betekent 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)

WONINGEN en APPARTEMENTEN



De renovatie-uitdaging in Vlaanderen: Spreiding woningen over labels. Uit Vlaamse langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse gebouwen (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**. Dit zijn de woningen met de laagste energieprestatie, welke vanuit klimaat oogpunt, maar ook vanuit comfort en woonkwaliteit het dringendst moeten aangepakt worden. Voor een strategische aanpak kan er daarbij ingezet worden op het **benutten van sleutelmomenten**. Dit zijn 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**. Dit betekent eigenaars overtuigen om te renoveren, en hen aanzetten tot een renovatie die zo verregaand mogelijk is.



Strategische opties voor het versnellen van woningrenovaties. Uit Vlaamse Langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse gebouwen (2020)

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 het burgemeestersconvenant.¹² 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 tegen 2030 en een gezamenlijke aanpak op te zetten die klimaatverandering tegengaat en maatregelen treft voor adaptatie aan de gevolgen ervan. De 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 Deze plannen bevatten ook maatregelen om energetische woningrenovaties te stimuleren, maar er is nood aan een meer structurele aanpak.

Dit draaiboek komt tegemoet aan die nood. Het helpt lokale besturen om de huidige situatie in kaart te brengen, een wensbeeld te creëren voor 2050 en dit via een backcasting te projecteren op de situatie vandaag. Zo wordt duidelijk waar de lokale opgaven zich bevinden en hoe die in de tijd kunnen aangepakt worden. Dankzij verwijzingen naar andere draaiboeken en tools geeft het handvaten om deze concrete opgaven aan te pakken en de vooruitgang van de renovatiestrategie te monitoren.

2. RENOVATIE STRATEGIE ALS DYNAMISCH PROCES

Een lokale langetermijn renovatiestrategie moet een dynamisch en veelgelaagd document zijn, verankerd in het lokaal beleid en gedragen door een veelheid aan actoren. De uitdagingen zijn groot en er liggen geen evidente oplossingen voor het grijpen. Om die reden stellen we een proces voor dat vertrekt van data en monitoring, dat flexibel is om snel te kunnen worden bijgestuurd en dat aandacht heeft voor zowel het top-down beleid en de daarin aanwezige systemische barrières, als voor mogelijke hefboomen om individuele gebouweigenaars over de streep te trekken zelf actie te ondernemen.

2.1	Waarom een lokale renovatiestrategie?	12
2.2	Succesfactoren	13
2.3	LLTRS als dynamisch proces	14
2.4	Een persoonsgerichte renovatiestrategie: focus op de klantenreis	15

2.1 Waarom een lokale renovatiestrategie?

In de route naar een klimaatneutrale samenleving zijn er veel hordes te nemen, gaande van het verhogen van 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. Deze moet zich daarom inpassen in het lange rijtje van andere klimaat- en duurzaamheidsvisies.

In tegenstelling tot beleidsthema's rond bijvoorbeeld mobiliteit of vergroening van het openbaar domein, zijn er voor woningrenovatie veel minder rechtstreekse handvaten aanwezig op het lokaal beleidsniveau. Renovatie raakt typisch aan het **bovenlokaal** (Vlaams, Belgisch, Europees) niveau, waar de overkoepelende doelstellingen worden vastgelegd en de meeste regelgeving en financiële steunmaatregelen worden vastgelegd. Anderzijds is het ook een heel **individueel** verhaal, waarbij eigenaars van woningen zelf actie moeten ondernemen om hun eigendom aan te pakken en te renoveren. Het lokale beleidsniveau heeft op het eerste zicht vooral een mediërende rol om inwoners wegwijs te maken in de bovenlokale verplichtingen en ondersteuningsmechanismen en via informatie en organisatorische ondersteuning dat laatste zetje te geven om daadwerkelijk tot renovatie over te gaan, en dat ook voldoende ambitieus aan te pakken. Maar er is meer. Er zijn heel wat barrières om de renovatiegraad zichtbaar te verhogen, op heel verschillende vlakken. **Sociaal-economisch** (financieel) zijn er veel eigenaars met te weinig eigen middelen die ingezet kunnen worden voor renovatie. Op **organisatorisch** vlak zijn er o.a. de collectieve renovaties van appartementen die vragen om samenwerking tussen eigenaars met heel verschillende achtergronden en beweegredenen, bij huurwoningen is er dan weer een split incentive tussen een eigenaar die de investeringen doet en de huurder die het extra wooncomfort geniet. Maar ook **technisch** is het niet altijd evident: welk renovatiescenario

past het best bij de woning in kwestie, rekening houdende met de economische situatie van de eigenaars en bewoners, maar ook met de ruimtelijke context van het gebouw? Het lokale beleidsniveau is het best geplaatst om dit soort uitdagingen in kaart te brengen en oplossingen op maat van eigen stad of gemeente te formuleren.

Het doel van een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie is daarom allereerst het identificeren van de **lokale renovatie-uitdagingen** (hoe staat het gebouwenbestand ervoor en welke veranderingen zijn er nodig tegen 2050?) en de **renovatie-opgaven** (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 zijn inwoners. De maatregelen hebben 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. Op de volgende bladzijde 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 hebben collectieve warmte-oplossingen en energiestrategieën ook een invloed op de renovatiestrategie. **Lokale warmte-, energie- en renovatiestrategie moeten elkaar dus ondersteunen en er moet onderlinge informatie-uitwisseling plaatsvinden.** Een wisselwerking tussen deze strategieën is noodzakelijk en moet ook op lokaal niveau gebeuren, waar deze worden uitgewerkt. Tot slot kunnen individuele en collectieve renovaties ook worden ingebed in een **gebiedsgerichte strategie**, gekoppeld aan andere maatregelen die wel in belangrijke mate lokaal uitgewerkt kunnen worden, zoals mobiliteit en openbare werken.

2.2 Succesfactoren

Om een lokale renovatiestrategie te doen slagen, zijn er heel wat zaken om rekening mee te houden. In hoofdstuk 4 gaan we diep in op het proces richting renovatiestrategie en alle onderdelen, maar hier definiëren we alvast een aantal belangrijke succesfactoren die noodzakelijk zullen zijn opdat de finale strategie echt voor zichtbare verandering kan zorgen.

Het grote voordeel van een renovatiestrategie op lokaal niveau is dat deze zich maximaal kan richten op de specifieke opgaven van een stad of gemeente. Vaak zijn die intuïtief al wel bekend bij bv. de dienst Woonbeleid, maar het is belangrijk deze vermoedens te onderbouwen met accurate data om zo te komen tot een **goed inzicht in de specifieke kenmerken van het woningbestand** van de stad of gemeente en waar deze overeenkomen of juist verschillen met andere steden en gemeenten. Daarom beginnen we de opmaak van de renovatiestrategie met een uitgebreide **data-analyse**.

De lokale renovatiestrategie heet ook 'langetermijn' en is dus per definitie sterk **tijdsgebonden** en kijkt naar de (zeker voor het lokale beleidsniveau) verre toekomst. We spreken over een globale opgave die over de loop van de komende 25 jaar (of ruwweg 4 lokale legislaturen) moet worden aangepakt, maar die tegelijk zo omvangrijk is dat er vandaag al grote stappen moeten gezet worden om ooit te kunnen slagen. Het is dus evident dat dit **stapsgewijs** moet gebeuren, maar ook dat we vandaag al moeten onderzoeken of wat er gepland wordt voor de komende legislatuur, volstaat om in 2050 het einddoel te bereiken. Daarom is de lokale renovatiestrategie in belangrijke mate opgehangen aan een **backcasting van de doelstelling voor 2050 naar de situatie vandaag**.

Misschien wel de belangrijkste succesfactor voor een effectieve renovatiestrategie is dat deze **activerend** moet zijn. Het is al bij al niet zo complex om de lokale opgave te berekenen en te vertalen in deeldoelstellingen. De grote vraag is vooral hoe deze enorme uitdaging kan worden aangepakt en welke concrete

acties een lokaal bestuur kan nemen om de renovatiegraad te gaan verhogen. Daarom moet de renovatiestrategie in de eerste plaats **concrete maatregelen benoemen én deze in de praktijk brengen**.

Bij dat in de praktijk brengen komen meteen twee andere essentiële succesfactoren kijken: de renovatiestrategie moet **ingebed** zijn in het lokaal beleid en **gedragen** door het lokaal bestuur. De opmaak van een renovatiestrategie is vaak een taak voor de administratie, maar zal pas succesvol kunnen zijn als die politiek wordt gedragen en de erin opgenomen acties ook worden **vertaald in concreet beleid**. Dit betekent bv. vertaling in legislatie, reserveren van budgetten en vrijmaken of aannemen van extra personeel, ... De opgave is groot, dus een renovatiestrategie is nooit vrijblijvend en zal altijd verregaande acties vereisen die maximale ondersteuning vragen door alle stakeholders. Tenslotte moet er ook werk gemaakt worden van een verankering die **legislatuur-overschrijdend** is, zodat er voldoende continuïteit kan gegarandeerd worden over de 25 jaar dat de strategie zal lopen.

Zoals bij alle langetermijn strategieën (denk maar aan alle klimaatplannen) is het ook bij een lokale renovatiestrategie bijna onmogelijk om vandaag al in te schatten welk reëel effect een bepaalde maatregel zal hebben over een periode van 25 jaar. Dat komt natuurlijk door de lange tijdsschaal en het feit dat maatregelen soms pas veel later tot echte veranderingen leiden - en vaak ook niet rechtstreeks maar slechts in tweede orde. Daarom is het van groot belang dat zowel de maatregelen als de lokale renovatiegraad met regelmaat worden **gemonitord en frequent worden bijgestuurd**, op basis van de lessen die uit de eigen ervaringen kunnen worden geleerd.

We richten ons met dit Draaiboek vooral op individuele steden en gemeenten. Zeker kleinere gemeenten zoeken echter best **regionale ondersteuning**, bijvoorbeeld bij een intercommunale, provincie of Energiehuis. Het lijkt ons belangrijk dat elke gemeente een individuele renovatiestrategie ontwikkelt, zodat die verankerd kan worden in het eigen beleid. Maar **intergemeentelijk overleg en afstemming** kan helpen bij de opmaak.

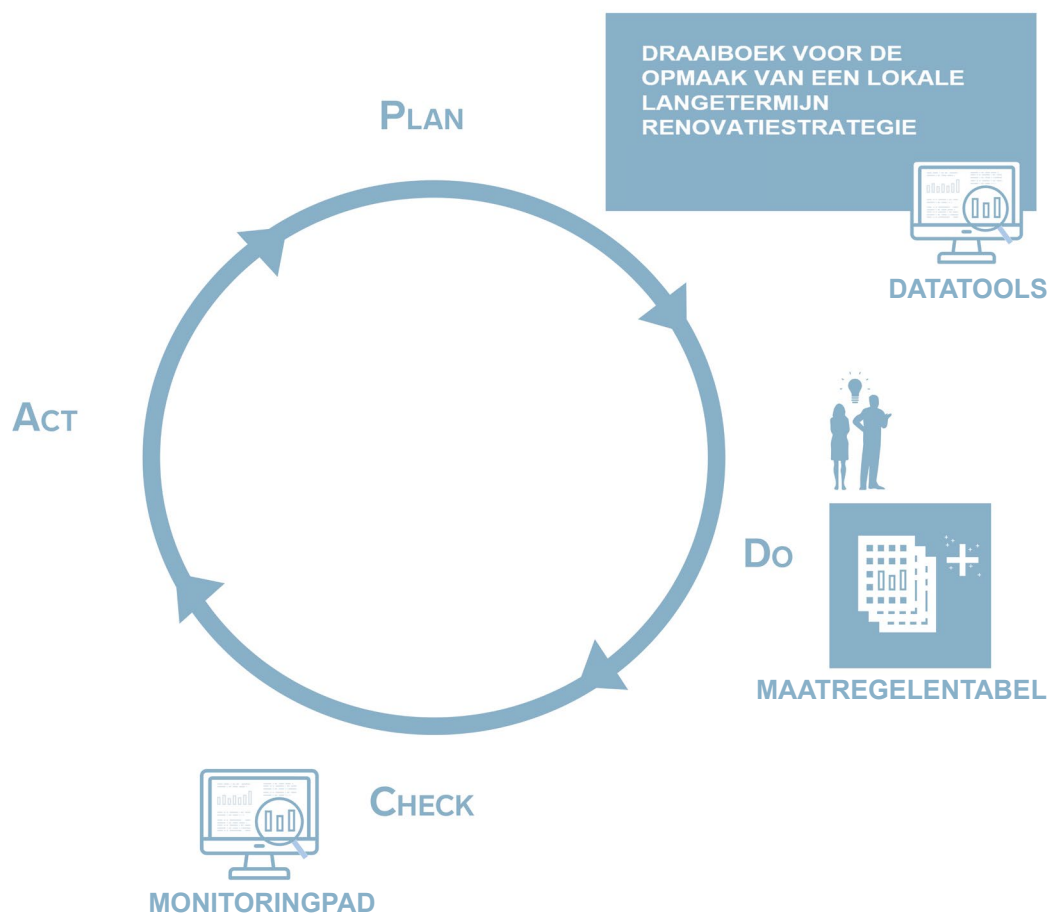
2.3 LLTRS als dynamisch proces

Deze succesfactoren kunnen worden samengevat in onderstaande benadering van de lokale langetermijn renovatiestrategie als een dynamisch proces volgens de PDCA-cyclus. Deze is opgebouwd uit vier elkaar beïnvloedende fases, die samen een cyclisch proces vormen:

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

Deze filosofie is vertaald in het draaiboek dat we later in dit rapport toelichten. Daarbij draait het in de Plan-fase om het in kaart brengen van de huidige situatie en het doel (wensbeeld) voor

2050, om zo de specifieke lokale renovatie-opgaven te bepalen. In de Do-fase gaan we met die inzichten aan de slag om maatregelen te definiëren om die opgaven aan te gaan. Aan de hand van een backcasting maken we een monitoringpad op dat toestaat om de voortgang van de lokale renovatiegraad te monitoren - dit is de Check-fase. Die monitoring leidt dan uiteindelijk in de Act-fase tot een eerlijke evaluatie, inzichten in hoe de lokale opgave evolueert en bijstellingen waar nodig van de maatregelen.



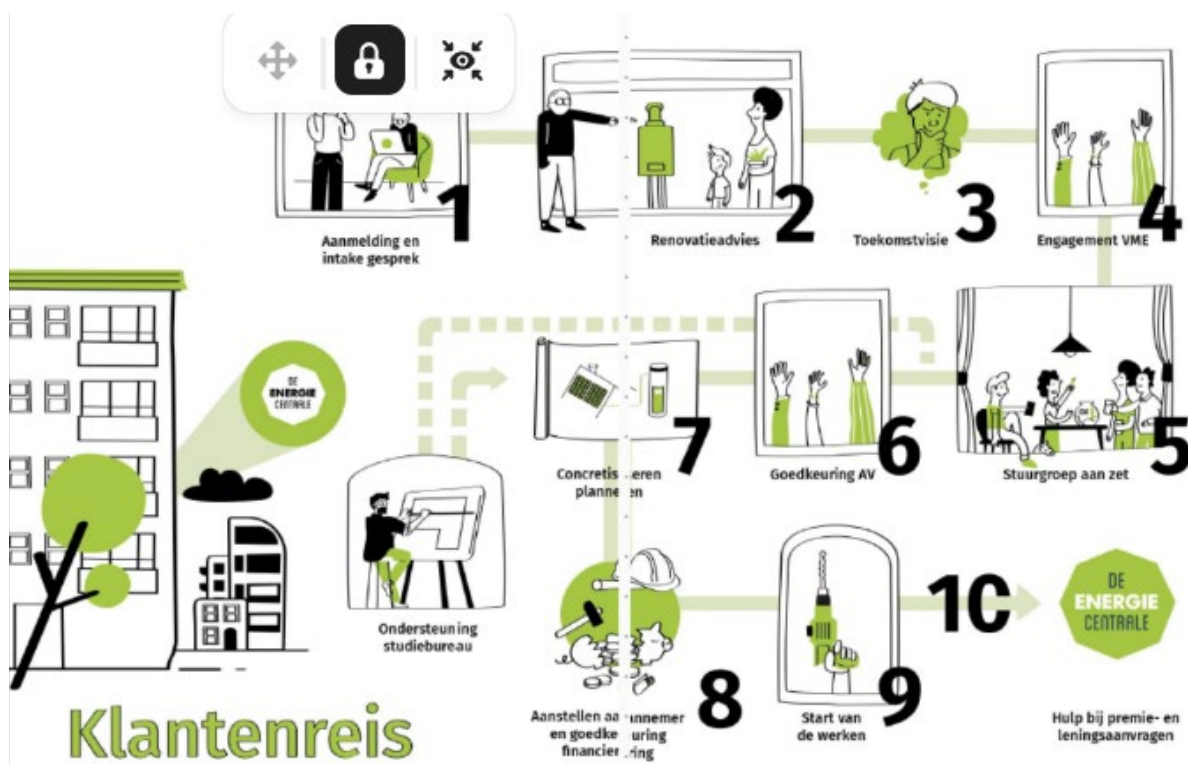
2.4 Een persoonsgerichte renovatiestrategie: focus op de klantenreis

Eén van de grootste moeilijkheden in het renovatiebeleid is dat waar het uiteindelijk om gaat, het renoveren van gebouwen, bijna altijd een individuele actie is die uitgevoerd moet worden, en meestal ook gefinancierd, door de eigenaar van het gebouw. De overheid kan dit enkel ondersteunen, stimuleren, eventueel deels financieren, maar de uitvoering ligt bij de individuele eigenaar. Daarom is het belangrijk om een beleid dat gericht is op het verhogen van de renovatiegraad, af te stemmen op de individuele klantenreis die elke eigenaar onderneemt op weg naar renovatie.

Zo'n klantenreis bestaat typisch uit een reeks stappen of fases, die elke 'klant' doormaakt van het eerste idee om te gaan renoveren, over de zoektocht naar technische oplossingen, financiering en partners voor de bouw, tot de reële uitvoering van de werken. Elke fase gaat gepaard met een eigen denk- en beslissingsproces en de 'klant' in kwestie

wordt er geconfronteerd met barrières die een drempel vormen om over te gaan naar de volgende stap - maar in het ideale geval ook met stimulansen om dat wel te doen. Een lokale renovatiestrategie heeft dan ook als belangrijk doel om deze klantenreis goed te begrijpen, drempels weg te nemen en extra hefboomen te creëren om zoveel mogelijk woningeigenaars te ondersteunen bij het vervolledigen van de reis tot de laatste fase.

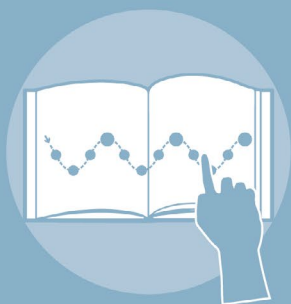
Dit komt uitgebreid aan bod in het draaiboek 'One-Stop-Shop' dat we in het volgend hoofdstuk toelichten. Zo'n One-Stop-Shop is erop gericht om eigenaars aan te zetten om te renoveren en als overkoepelende partner op te treden met ondersteuning in elke fase van de reis. Hieronder geven we als voorbeeld mee hoe de Energiecentrale in Gent dit aanpakt van een eerste verkenning en (technisch) advies tot hulp bij het kiezen van een aannemer en het aanvragen van premies. Echter, ook in de overkoepelende lokale renovatiestrategie kan deze klantenreis een belangrijke rol spelen, omdat ze inzicht kan verlenen in waar het momenteel zoal spaak loopt bij eigenaars die willen renoveren - en zo de weg wijst naar drempels die moeten worden weggenomen.



In tien stappen naar een collectieve renovatie - klantenreis uit 'Draaiboek renovaties versnellen in appartementen', De Energiecentrale Gent (2023) - [zie volledig rapport](#)

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

In dit hoofdstuk bespreken we enkele instrumenten en bronnen die gebruikt kunnen worden tijdens de opmaak van een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie. Het zijn documenten en tools die online terug te vinden zijn en op gerichte momenten in het stappenplan (zie hoofdstuk 4) gebruikt kunnen worden. Hoe elk van deze instrumenten daarbij specifiek ingezet kan worden, beschrijven we in dat hoofdstuk.



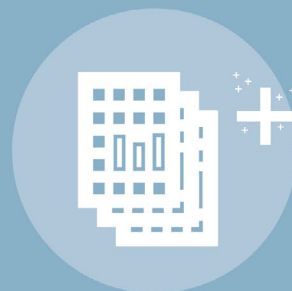
1

Databronnen voor
monitoring woningbestand



2

Simulatietools voor het
renovatiebeleid



3

Draaiboeken deelopgaven
voor verdieping

3.1	Databronnen voor monitoring woningbestand	18
3.2	Simulatietools voor het renovatiebeleid	20
3.3	Draaiboeken deelopgaven voor verdieping	22

3.1 Databronnen voor monitoring woningbestand

Om een goed beeld op te bouwen van het lokale woningbestand en zijn karakteristieken, zijn er verschillende databronnen die kunnen geraadpleegd worden. In veel gevallen beschikken lokale besturen ook zelf over data, bv. verzameld bij de opmaak van een woonbeleidsplan. Hier bespreken we echter 'open source' data die publiek beschikbaar zijn én minstens jaarlijks worden geactualiseerd. Bovendien kunnen er ook historische data worden geraadpleegd om de evolutie in het recente verleden te evalueren.

We geven hier enkel een kort overzicht van de twee belangrijkste bronnen en welke data hier zeker kunnen worden gevonden om de lokale renovatiestrategie te voeden. We schreven echter ook een nota met meer gedetailleerde uitleg over het gebruik van deze bronnen, waarin meer specifiek wordt uitgelegd hoe er in de databronnen kan worden gezocht en welke representatiemanieren we voorstellen voor de data. Een link naar deze nota vindt u op blz. 65. Hoe dit gebruikt kan worden om de renovatiestrategie op te bouwen, bespreken we dan weer in deel 4 van dit rapport.

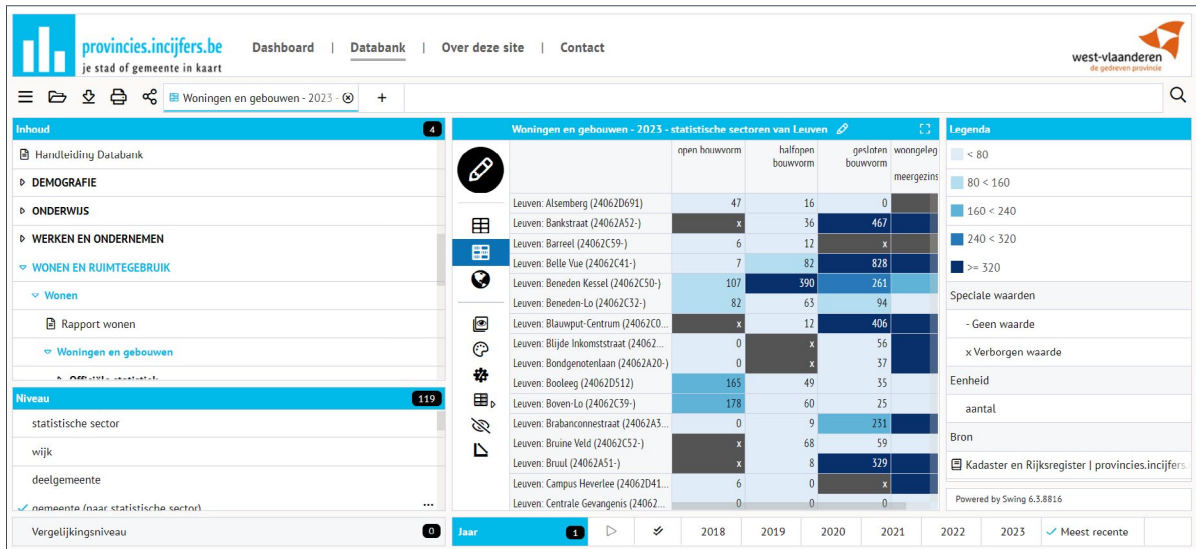
[Provincies in Cijfers](#) (PiC) is waarschijnlijk de bekendste, maar tegelijk ook de meest veelzijdige en rijkste Vlaamse databank voor sociale, economische en ruimtelijke gegevens. De website is een samenwerking tussen de vijf Vlaamse provincies en biedt cijfermateriaal op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau - maar heel vaak ook op niveau van statistische sectoren. Die cijfers gaan vaak terug tot 2012, zodat de evolutie in de tijd kan worden weergegeven - maar de databank biedt ook enorme mogelijkheden om te vergelijken tussen gemeenten en zo de lokale data te kaderen t.o.v. de rest van Vlaanderen. Een aantal van de basisdata om een renovatiestrategie te voeden en welke op PiC te vinden zijn:

- het aandeel (sociale) huurders en eigenaars-bewoners
- de verhouding appartementen en grondgebonden woningen, met onderscheid in rijwoningen, halfopen en open bebouwing

- het bouwjaar van woningen (en de verhouding tussen historische en nieuwere gebouwen)
- demografische en socio-economische data, zoals de leeftijd, inkomensklasse of gezinsgrootte van bewoners

Deze en andere cijfers geven een snel eerste beeld van de karakteristieken van het woningbestand in een gemeente of wijk. Er zijn ook heel wat data beschikbaar in PiC over de EPC-labels van woningen. Op het moment dat we dit schrijven, zijn deze gegevens soms geclusterd (label A, B en C samen, bijvoorbeeld) zodat geen volledig beeld mogelijk is. We merken echter dat er in de zomer van 2024 al meer detailgegevens beschikbaar zijn dan een half jaar eerder, dus dit kan snel veranderen.

Echter, op dit moment raden we aan om voor een compleet en actueel beeld van de renovatiegraad in de gemeente, gebruik te maken van [de website Energiesparen.be](#), onderhouden door het VEKA, waar de EPC-labels wel in detail getoond worden. Hier is per gemeente terug te vinden hoeveel labels A, B, C, D, E en F er zijn uitgedeeld, in het algemeen, maar ook specifiek per bouwtype (appartementen, rijwoningen, open/halfopen bebouwing). Ook historische data zijn beschikbaar, maar deze zijn niet zo interessant omdat EPC-labels een nog redelijk recent verschijnsel zijn en bovendien tot op vandaag nog niet alle woningen over een EPC-label beschikken (in heel Vlaanderen had half 2024 zo'n 31% van de woongelegenheden een EPC-label). Deze kunnen relatief eenvoudig worden geëxtrapoleerd naar alle woongelegenheden.



De website [Provincies in Cijfers](https://provincies.incijfers.be) is de meest volledige, publiek beschikbare Vlaamse bron voor alle demografische en socio-economische cijfers op lokaal niveau



Voor informatie over de EPC-labels en een inzicht in de renovatiegraad is de website apps.energiesparen.be op dit moment de meest volledige en actuele bron

3.2 Simulatietools voor het renovatiebeleid

De hiervoor aangehaalde databanken voor cijfermateriaal geven een goede basis om de huidige situatie in kaart te brengen in een stad of gemeente. Er zijn echter nog andere tools beschikbaar die ingezet kunnen worden om de renovatie-uitdagingen in kaart te brengen en ook oplossingen uit te testen. We lichten er hier twee belangrijke toe.

De Inspiratiekaart Renovatiebeleid is een online tool die geraadpleegd kan worden via www.inspiratiekaartrenovatiebeleid.be. Steden en gemeenten kunnen inloggen op de tool om meer functionaliteiten vrij te schakelen. De Inspiratiekaart geeft een gedetailleerd beeld van het energieverbruik door gebouwen, tot op het niveau van straatsegmenten (ca. vijf geclusterde woningen). Dit energieverbruik wordt vertaald in dezelfde categorieën als de EPC-labels, maar het gaat hier wel degelijk over het effectief verbruik, niet de toegekende labels. Dit betekent meestal dat het beeld negatiever is dan dat van de hiervoor aangehaalde energiekartaal van het VEKA - meer hierover in deel 4 (zie blz. 36-37). Maar er is meer: wie inlogt op de tool, kan voor de eigen gemeente verschillende renovatiescenario's uittesten en kijken welke impact deze hebben. Die scenario's zijn combinaties van effectieve renovatie-ingrepen (bv. dakisolatie, vervangen van ramen, installatie van PV-panelen of een warmtepomp, etc), die zo worden geselecteerd dat een bepaald doel wordt bereikt. Daarbij worden vier scenario's extra in het licht gezet:

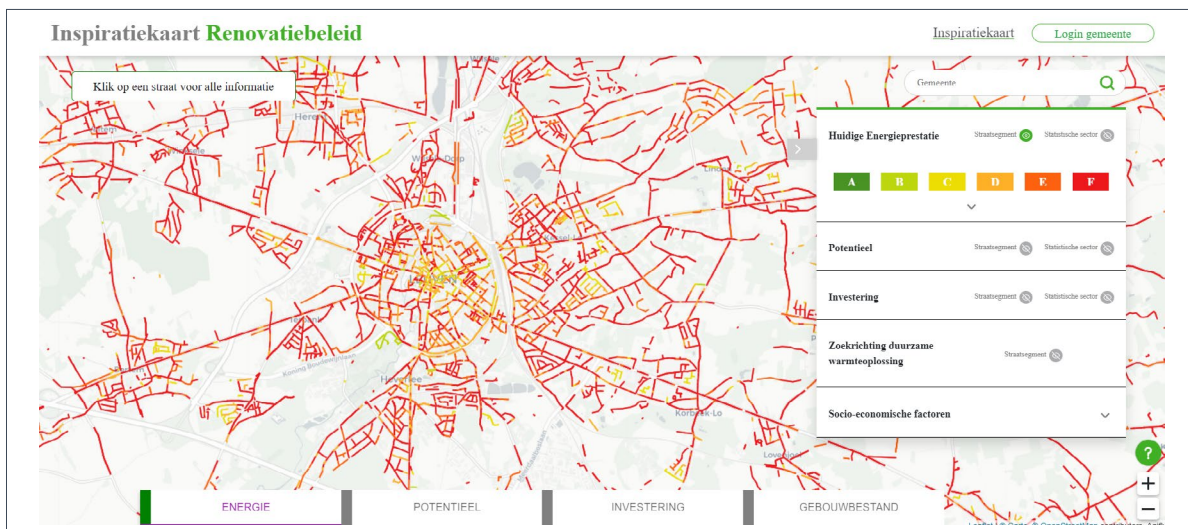
- een 'maximale besparing' scenario, met die ingrepen die samen een maximale besparing opleveren na aftrek van de investeringskosten
- een 'niet meer dan anders' scenario, waarbij de besparing op de energiefactuur net de investering terugbetaalt
- een 'label A' scenario, met die ingrepen die nodig zijn om een EPC-label A te bekomen
- een 'maximale CO₂-besparing' scenario, met die ingrepen die voor de meeste energiebesparing zorgen

De Inspiratiekaart Renovatiebeleid is niet bedoeld om te bepalen welke ingrepen

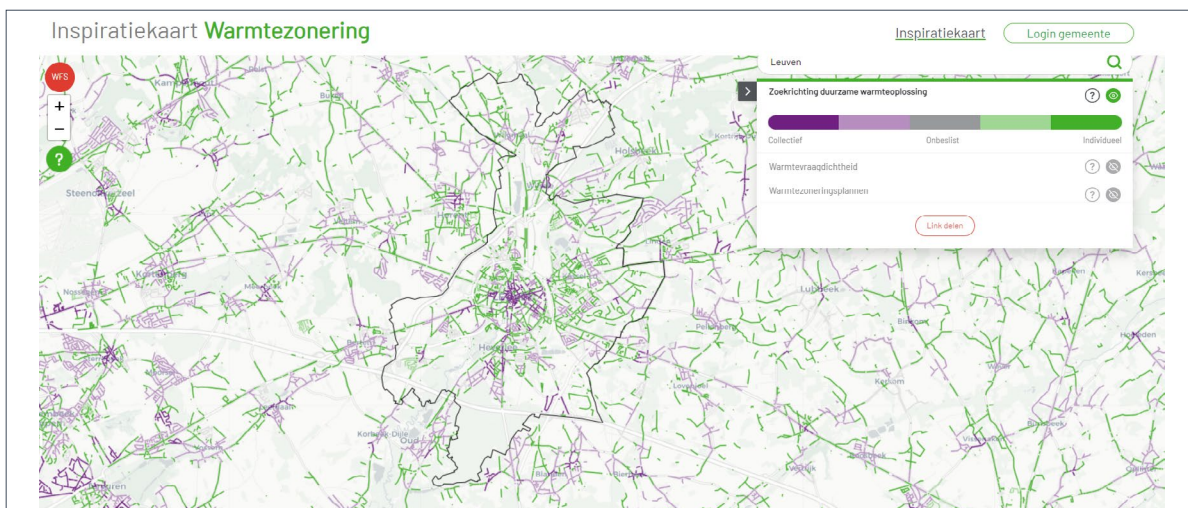
daadwerkelijk moeten worden uitgevoerd, maar vooral om inzicht te geven in wat bepaalde ingrepen gemiddeld voor impact hebben op energieverbruik én de financiën van de eigenaars. Tegelijk kan de tool gebruikt worden om lokale verschillen in kaart te brengen tussen verschillende buurten en zo die buurten te identificeren die 'eenvoudiger' te renoveren zijn omdat er bv. gemakkelijker een businesscase voor kan worden gevonden. De Inspiratiekaart Renovatiebeleid is overigens een zuster tool van de [Inspiratiekaart Warmtezonerings](#), waarmee kan gekeken worden in welke straten of buurten een collectief warmtenet haalbaar zou kunnen zijn. Zo kan een goede link gelegd worden tussen het renovatiebeleid en het warmte(zonerings)beleid. Beide tools werden ontwikkeld in opdracht van het VVSG Netwerk Klimaat, met steun van de Vlaamse overheid.

De benadering van de Inspiratiekaart Renovatiebeleid vormde echter ook de basis voor nog een andere tool, de Wijkrenovatietool. Deze werd in de tweede helft van 2024 uitgerold en is eveneens toegankelijk via een login voor alle gemeenten. Daar waar de Inspiratiekaart Renovatiebeleid een beeld geeft van een hele gemeente, laat de Wijkrenovatietool toe om een specifiek gebied zelf af te bakenen en hierop renovatiescenario's toe te passen. Bovendien bezit deze tool veel meer extra gegevens (o.a. demografische en socio-economische data) en zijn er veel meer mogelijkheden om eigen renovatiescenario's te ontwikkelen, bijkomende randvoorwaarden op te leggen, etc. Deze tool is dan ook ideaal om voor een specifieke buurt reële renovatiescenario's te gaan ontwikkelen, uit te testen welke impact ze hebben op energieverbruik en welke kosten en opbrengsten ermee gepaard gaan, welke eventuele financiële ondersteuning er nodig is om ze financieel aantrekkelijk te maken, etc.

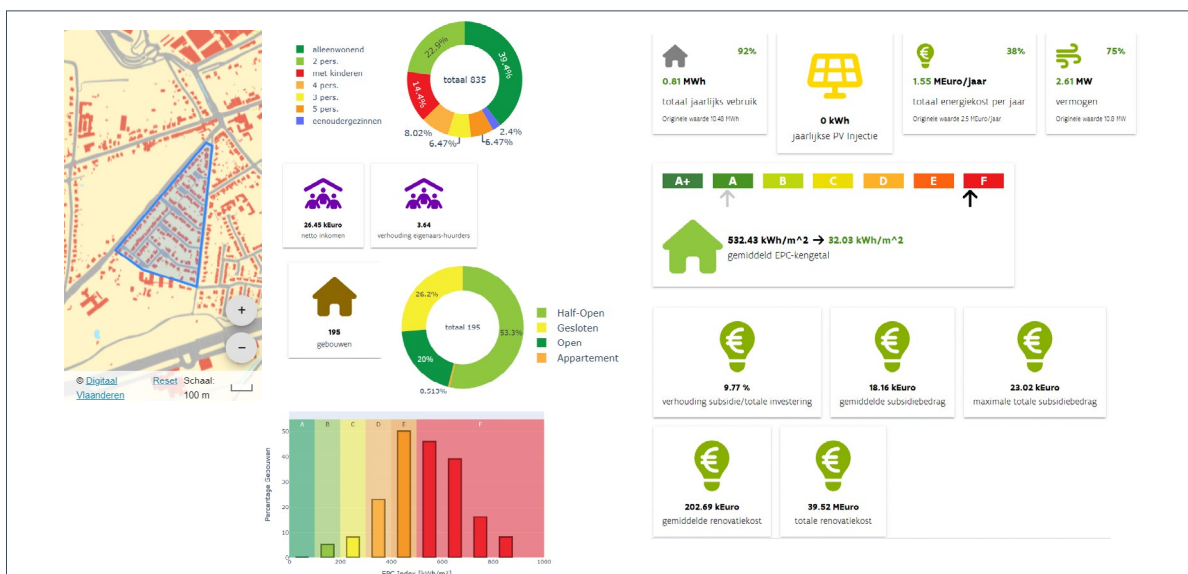
Bovendien vormt de Wijkrenovatietool een duo met de Woonrenovatietool, welke gebruikt kan worden door o.a. Energiehuizen om woningeigenaars persoonlijk advies te geven rond de renovatiemogelijkheden voor hun pand. Samen voeden deze tools een 'digital twin' renovatie database die een steeds gedetailleerder beeld zal geven van de renovatiegraad en -uitdagingen in Vlaanderen.



De [Inspiratiekaart Renovatiebeleid](#) laat toe om voor het gebied van een stad of gemeente te kijken wat het actueel energieverbruik is per gebouwcluster, maar ook om verschillende renovatiescenario's te testen en te vergelijken.



De [Inspiratiekaart Warmtezonerings](#) laat dan weer toe om per straatsegment te kijken of dit geschikt is voor een collectieve groene warmtevoorziening.



De [Wijkrenovatietool](#) laat toe om zelf een gebied af te bakenen, dit in detail te onderzoeken op energetische en socio-economische kenmerken en ook hier verschillende renovatiescenario's te testen en te vergelijken.

3.3 Draaiboeken deelopgaven voor verdieping

Naast dit draaiboek voor de opmaak van een lokale langetermijn renovatiestrategie, zijn er nog vier andere handleidingen die gebruikt kunnen worden om het lokaal renovatiebeleid vorm te geven. Deze focussen op meer specifieke opgaven of oplossingen voor het renoveren van woningen.

Opmaak van een stappenplan voor renovaties van woningen in de private huurmarkt

[Link naar het rapport](#)

De eerste van deze handleidingen is het draaiboek voor de opmaak van een stappenplan voor het renoveren van private huurwoningen. Huurwoningen vormen een heel specifieke opgave qua renovatie. Allereerst omdat hier de eigenaars niet de bewoners zijn en er dus veel meer gemengde belangen spelen. Maar ook omdat de private huurmarkt in veel gevallen een erg precare woningmarkt is, waar grote uitdagingen zitten qua renovatie maar ook qua wooncomfort of zelfs bewoonbaarheid in het algemeen, zonder dat er veel investeringsmogelijkheden tegenover staan. Ook dit draaiboek is opgemaakt in het kader van BE REEL!, in dit geval door een team geleid door het HIVA van de KU Leuven. Het bevat een uitgebreid overzicht van de uitdagingen van de huurmarkt, een bespreking van talrijke maatregelen uit binnen- en buitenland die de renovatiegraad van private huurwoningen kunnen verhogen en een overzichtelijke beslissingsboom om als lokaal bestuur de gepaste maatregelen uit te kiezen voor een specifieke opgave in dit domein.

De studie bestaat uit drie delen. Het eerste geeft een overzicht van diverse maatregelen en praktijken uit binnen- en buitenland om de renovatiegraad in de private huursector te verhogen. Er worden 17 binnenlandse initiatieven besproken, waaronder bv. Pandschap of Wooncoop, en een 15-tal



buitenlandse. In het tweede deel worden 12 van deze initiatieven meer in detail bekeken, o.a. vanuit het perspectief van een 'social business model canvas'. De initiatieven worden onderverdeeld in 9 praktijken:

- One-Stop-Shop met begeleiding
- van leegstaande naar sociale woning met lokale (woon)actoren
- van leegstaande of ongeschikte naar sociale woning via sociaal beheersrecht
- woningen van slechte kwaliteit verwerven, renoveren en (sociaal) verhuren
- renovatiehuurovereenkomsten via SVK's
- renovatiecontracten via lokale besturen
- lokale subsidies
- pioniersmodel

Het derde deel presenteert een leidraad om een keuze te maken tussen deze praktijken, aangevuld met deze twee:

- conformiteitsattest verplichten
- energiegemeenschappen faciliteren

Hiertoe wordt een beslissingsboom gepresenteerd die o.a. rekening houdt met beschikbare budget, de klemtoon die gelegd wordt in het lokale renovatiebeleid (bv. vooral energieprestatie of woonkwaliteit), de betrokken partners en de rol die het lokaal bestuur bij dit alles wil opnemen.

Handleiding voor de renovatie van appartementsgebouwen

[Link naar het rapport](#)

Naast huurwoningen is er nog een tweede grote uitdaging voor het renoveren van woningen: de appartementen. Vaak overlappen beide als het gaat om huurappartementen, maar zelfs appartementen bewoond door eigenaars blijven een complexe zaak. De belangrijkste oorzaak ligt in het collectieve karakter van appartementsgebouwen, waarbij een grondige renovatie haast nooit individueel kan plaatsvinden: er is altijd samenwerking nodig tussen eigenaars, vaak met heel verschillende profielen. Technisch zijn renovatiedossiers voor appartementsgebouwen vaak ook complexer, terwijl een klassieke VME (vereniging van mede-eigenaren) of syndicus niet echt expertise heeft hierin. Daar komt nog bij dat appartementsgebouwen vaak vandaag al iets beter scoren qua EPC, maar zeker bij iets oudere gebouwen toch niet goed genoeg. Dat betekent dat er wel nog (vaak grote) investeringen moeten gebeuren om echt aan een A-label te geraken, terwijl de besparing minder groot is om die investeringen op redelijke tijd terug te betalen. Er zijn met andere woorden minder quickwins te vinden en de business cases zijn complexer.

Deze en andere drempels worden uitgebreid besproken in de 'Handleiding voor de renovatie van appartementsgebouwen', ook een studie uitgevoerd in het kader van BE REEL!, deze keer door het team van Wattson. Naast drempels beschijft de studie ook heel wat maatregelen op verschillende beleidsniveaus die het renoveren van appartementsgebouwen kunnen stimuleren en vergemakkelijken.

In deze handleiding worden eerst uitgebreid de knelpunten besproken die de renovatie van appartementsgebouwen zo lastig maken. Hier wordt o.a. de vergelijking gemaakt tussen de renovatie van een appartementsgebouw en van een woonzorgcentrum. Het verschil in business case, betrokken actoren en zelfs het energieprofiel maken een wzc veel eenvoudiger om te renoveren. Het rapport bekijkt vervolgens 14 Belgische referentieprojecten van renovatietrajecten



voor appartementsgebouwen. Daarbij zitten zowel goede voorbeelden als projecten die niet echt van de grond zijn gekomen. Daarna wordt het renovatiebeleid van de Vlaamse, Brusselse en Waalse regering onder de loep genomen, met aandacht voor de beleidsdoelen, het kader voor One-Stop-Shops, het gebruik van premies en de omgang met fiscaliteit en financieringsmogelijkheden. De onderlinge verschillen tussen de drie gewesten zijn hierbij opvallend.

Het rapport besluit met 'wat kan er beter?', een uitgebreide lijst van mogelijke maatregelen die op federaal, regionaal of lokaal niveau kunnen worden genomen om de renovatie van appartementsgebouwen te vereenvoudigen. Voor het lokale beleidsniveau zijn dat o.a.:

- toetsing van lokale regelgeving op mogelijke impact op energierenovaties
- visie inzake optopping appartementsgebouwen
- koppelen lokale ondersteuning aan regionale premies
- rentebonificaties door lokale besturen
- CLT-aanpak (community land trust)
- uitwerken van een langetermijnvisie

Richtlijnen voor adviescentra betreffende woningrenovatie: een verkenning van de One-Stop-Shop

[Link naar rapport](#)

Een van de belangrijke maatregelen die op lokaal niveau kunnen genomen worden om de renovatiegraad te verhogen, is de uitbouw van een zogenaamde One-Stop-Shop (OSS). Dit is een organisatie of loket waar eigenaars met renovatieplannen terecht kunnen voor advies en ondersteuning, vanuit de filosofie dat men op één plek terecht kan voor alles wat bij zo'n traject komt kijken. Dat gaat van technische informatie en informatie over premies en leningen, tot het uitvoeren van huisbezoeken en de uitwerking van eerste technische concepten voor de renovatie zelf, ondersteuning bij het zoeken en aanstellen van aannemers, etc.

Tegelijk kan een OSS ook een meer actieve rol spelen door proactief te communiceren over hun werking of zelfs eigenaars persoonlijk aan te spreken en te overtuigen de stap naar renovatie te zetten. Dat kan bijvoorbeeld in het kader van een gebiedsgericht project (collectieve wijkrenovatie), bij de aanmelding van nieuwe eigenaars na een verkoop, of door zelf actief op zoek te gaan naar woningen met een hoge renovatiebehoefte of -potentieel.

De studie met richtlijnen voor OSS, opnieuw opgemaakt in het kader van BE REEL! maar deze keer door het team van Transition Stories, geeft een overzicht van tientallen OSS uit binnen- en buitenland en hun werking, met duidelijke richtlijnen voor het opzetten van zo'n lokaal orgaan.

Het rapport met richtlijnen begint met een beschrijving van wat een OSS is (of kan zijn, want er bestaan talloze varianten). Daarbij staat altijd de klantenreis centraal, maar is er heel veel variatie in het soort dienstverlening dat aangeboden wordt. Deze inleiding wordt gevolgd door een uitgebreide sectoranalyse van 48 Belgische en 19 buitenlandse OSS, met daarbij een boeiende vergelijking van de praktijken op verschillende vlakken: o.a. het gevolgde business model, de breedte van het aanbod doorheen de klantenreis, de missie (doelstellingen) van elke OSS, het type organisatie dat achter de OSS zit, enz. Van de



geanalyseerde voorbeelden worden er vervolgens 10 in detail onderzocht. Dit leidt tot een reeks aanbevelingen op het vlak van dienstverlening en ontzorging, financiering en werking, en rapportering en opvolging:

- energiescan meerdere keren mogelijk maken per gezin
- doelgroepgericht communiceren
- woon- en energieloketten professionaliseren
- link met woningkwaliteit maken
- samenwerking met OCMW en Woonwijzer
- administratie van energieleningen vereenvoudigen
- data van de Vlaamse Overheid koppelen aan aanvraag energielening
- focus op investeringsbudgetten i.p.v. begeleidingstrajecten
- eengemaakt toegangspunt creëren
- inbouwen automatische rapportering
- CRM-systeem opzetten

Aan de slag met het nieuwe Noodkoopfonds

We hadden het bij de private huurmarkt al even over de precare situatie waarin veel huurwoningen en hun bewoners zich bevinden. Een gelijkaardige situatie vinden we echter ook terug bij de eigenaars, al gaat het over minder woningen in aantal, die onder de noemer 'noodkopers' vallen. Dit gaat over mensen die een huis kopen met heel lage woonkwaliteit, maar geen middelen meer hebben om te investeren in renovatie. Specifiek voor deze doelgroep is een aantal jaar geleden het Noodkoopfonds opgericht, dat onder voorwaarden renteloze leningen aanbiedt aan deze eigenaars, maar ook technische en praktische ondersteuning voor het renovatieproces. Daarbij gaat het vaak in eerste instantie om het bewoonbaar maken van het pand, maar uiteraard komen daarbij ook energetische renovatiemaatregelen aan bod.

Het Noodkoopfonds is een Vlaamse maatregel die echter door het lokaal bestuur en het OCMW moet worden ingevoerd en ondersteund. Hoe dat in zijn werk gaat, wordt in detail uitgelegd in een helder draaiboek opgemaakt door de VVSG. Dit draaiboek en nog veel meer informatie zijn terug te vinden op [de website van VVSG](#).

Het draaiboek biedt ondersteuning en inspiratie voor lokale besturen die aan de slag willen met het Noodkoopfonds, gebaseerd op de ervaringen van o.a. Mechelen en de Provincie Vlaams-Brabant. Het Noodkoopfonds is een middel om financiële ondersteuning te bieden aan noodkopers, maar steeds gekoppeld aan intensieve technische, persoonlijke en praktische begeleiding. Het Noodkoopfonds is bovendien een opportuniteit waar heel veel expertises samen kunnen komen: maatschappelijke begeleiding, huisvesting, energie, woonkwaliteit en het bestrijden van energie- en (kinder)armoede. Om die reden is het een maatregel die van een lokaal bestuur een grote inzet vraagt en goed moet worden voorbereid. Daarom legt het draaiboek sterk de nadruk op samenwerking tussen partners en een sterk draagvlak binnen het eigen lokaal bestuur. Een belangrijk aandachtspunt is de rol van het OCMW: zij moeten de formele coördinator zijn die ook de aanvraag



indient, maar in de praktijk kan het een goed idee zijn om de praktische regie door te geven aan een organisatie met meer directe expertise rond renovatiebegeleiding, zoals het Energiehuis. In Mechelen wordt alles rond het Noodkoopfonds opgevolgd door het OCMW en het Energiehuis, in samenwerking met SAAMO (vroeger Samenlevingsopbouw), een renovatiebegeleider en specialisten voor de technische screening.

Eens de partners bekend zijn en het draagvlak groot genoeg is, wordt de projectaanvraag best samen voorbereid en een duidelijke samenwerkingsovereenkomst afgesloten en een procesflow afgesproken. Een belangrijk thema is natuurlijk ook de financiering. Het draaiboek geeft inzicht in de kosten per dossier (ca. 13.000 euro voor bouwtechnisch advies, sociale begeleiding en coördinatie en administratie), maar ook in hoe de middelen kunnen worden gevonden voor de kredietlijn zelf.

Daarnaast geeft het draaiboek ook veel praktische tips over de aanpak van o.a. de werving en selectie van gezinnen, en over de financiële afhandeling van het traject. Het Noodkoopfonds vraagt heel wat inzet van een lokaal bestuur, maar is tegelijk een van de beste instrumenten die momenteel bestaan om de inclusiviteit van het renovatiebeleid echt te verhogen.

4. STAPPENPLAN VOOR DE OPMAAK VAN EEN LLTRS

In dit hoofdstuk presenteren we een algemeen stappenplan voor de opmaak van een LLTRS. We overlopen de verschillende fases en bijhorende stappen en hoe ze uitgewerkt kunnen worden.

Stap 1: Screening	30
Huidige toestand	31
Context & beleid	40
Wensbeeld	43
Stap 2: Backcasting	44
Monitoringpad	45
Bepalen van targets	49
Stap 3: Lokale opgave	50
Bepalen van lokale opgaven	51
Stap 4: Maatregelen	54
Overkoepelende regelgeving en steunmaatregelen	55
Persoonlijke begeleiding en ontzorging (klantenreis)	56
Collectieve, gebiedsgerichte acties	57
Overzicht van alle maatregelen in maatregelentabel	58
Stap 5: Verankering en iteratie	60
Verankering van renovatiestrategie in renovatiebeleidsplan	61
Monitoring & iteratie	61
En nu: aan de slag!	62
Stappen naar een lokale langetermijn renovatiestrategie	63

LEESWIJZER

Dit stappenplan is het resultaat van een participatief traject dat samen met pilootsteden en -gemeenten werd afgelegd in twee fasen (in 2021 en 2023). In wat volgt zal elke stap toegelicht worden en – waar mogelijk – geïllustreerd aan de hand van cases in een begeleidende kadertekst die komen van pilootgemeenten uit beide fasen.

Het stappenplan beschrijft het planningsproces om te komen tot een lokale langetermijn renovatiestrategie die de periode bestrijkt van vandaag tot 2050. Om zo'n LLTRS te vertalen naar de lokale beleidscontext, is het belangrijk om die lange termijn op te splitsen in periodes per legislatuur. Bij de overgang tussen de legislaturen is er dan ruimte voor iteratie en een actualisatie van de opgave. Tot 2050 zullen er vier van zulke iteraties plaatsvinden.

Per iteratie voorzien we 5 stappen:

1. een screening van de huidige situatie en het opstellen (of actualiseren) van het wensbeeld voor 2050
2. een backcasting die de opgave voor 2050 projecteert op de huidige situatie en waaruit renovatietargets worden afgeleid
3. een vertaling van de renovatietargets naar concrete beleidsopgaven en streefdoelen voor de actuele legislatuur
4. het bepalen van maatregelen voor de lange termijn en voor de actuele legislatuur
5. minstens na elke legislatuur een reflectie, actualisering van de opgave en nieuwe iteratie van de stappen 1 tot en met 4



De gebruikte data zijn afkomstig uit de publieke databanken Provincies in Cijfers en de VEKA-website Energiesparen (zie hoofdstuk 3), maar kunnen uiteraard aangevuld worden met eigen data of andere bronnen. Op blz. 65 vindt u een link naar een uitgebreider document met meer uitleg over de werking van deze beide databanken en hoe ze kunnen worden gebruikt voor een LLTRS.

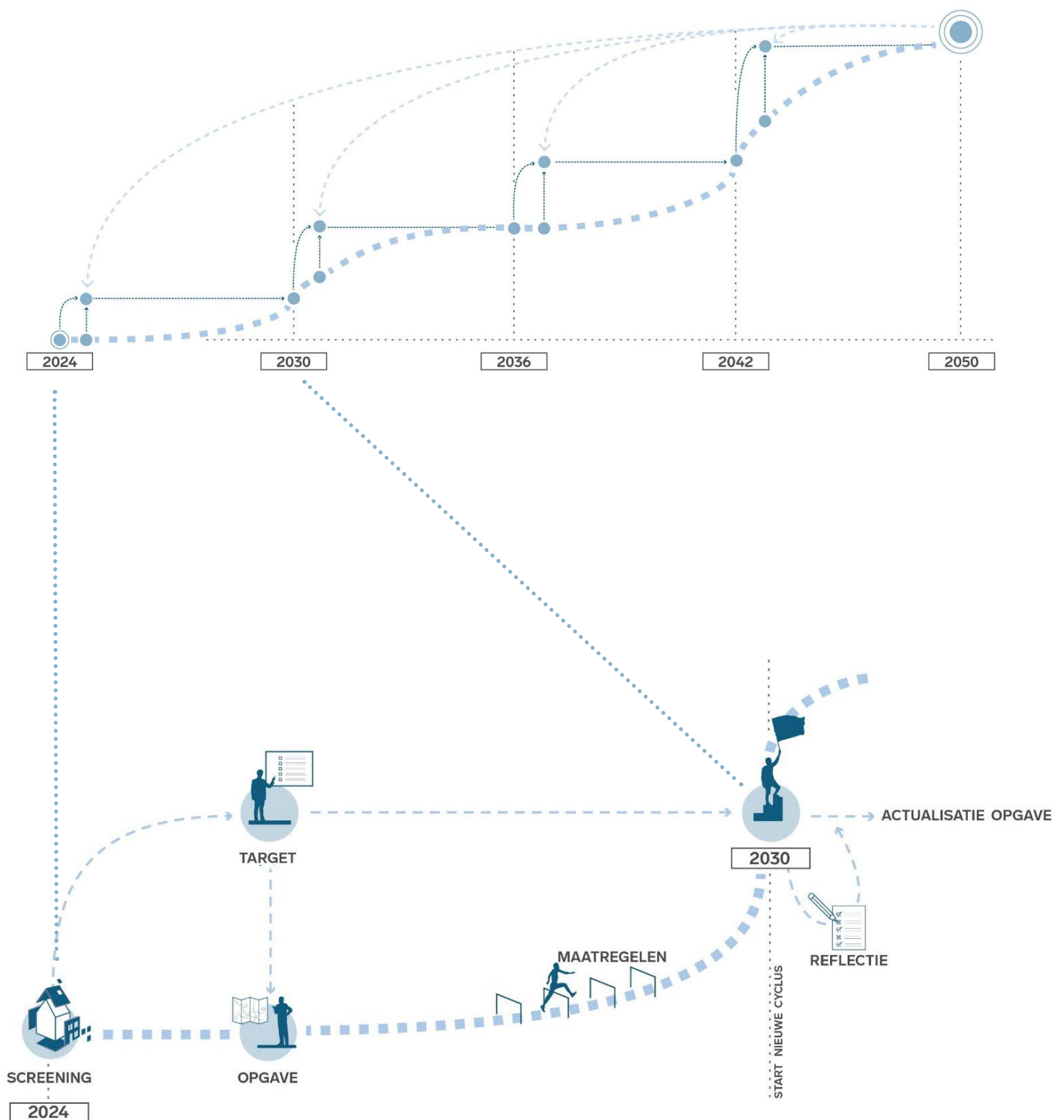


Om met deze gegevens een backcasting uit te voeren en het 'monitoringpad' van jouw gemeente op te maken, kan er gebruik gemaakt worden van een Excel-tool, ook bereikbaar via een link op blz. 65.



Daarnaast verwijzen we ook regelmatig naar de overige draaiboeken die opgesteld zijn in het kader van BE REEL! en welke in hoofdstuk 3 al zijn geïntroduceerd. Deze geven meer uitleg over specifieke deelopgaven of maatregelen, m.n. de private huursector, appartementsgebouwen, de One-Stop-Shop en het Noodkoopfonds.

STAPPENPLAN



STAP 1: SCREENING

De eerste stap naar een LLTRS is een brede screening van de huidige toestand van het woningbestand in de gemeente, aangevuld met een aantal sociologische gegevens, een analyse van de beleidscontext en de formulering van een wensbeeld voor 2050. Op basis van deze screening krijgt de gemeente een goed beeld van de situatie vandaag en de gewenste toekomstige situatie, zodat in de volgende stap een backcasting kan gemaakt worden om te zien hoe de kloof tussen vandaag en 2050 kan worden overbrugd.

1.1 Huidige toestand



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 verdichte 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 verdichte woongebieden kunnen impact

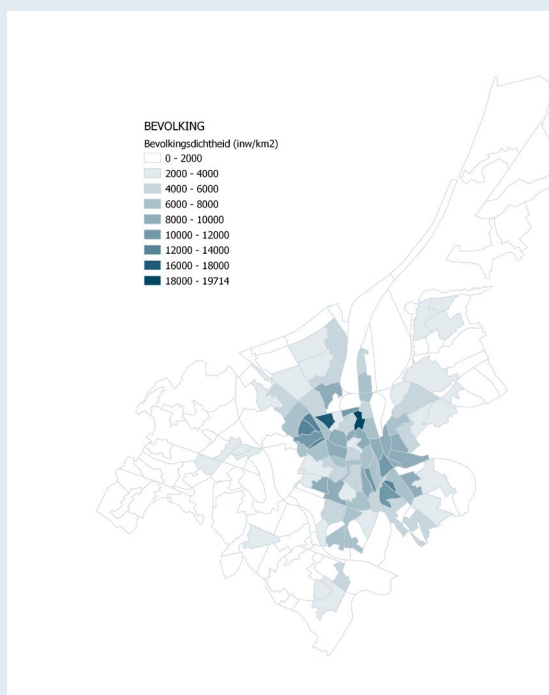
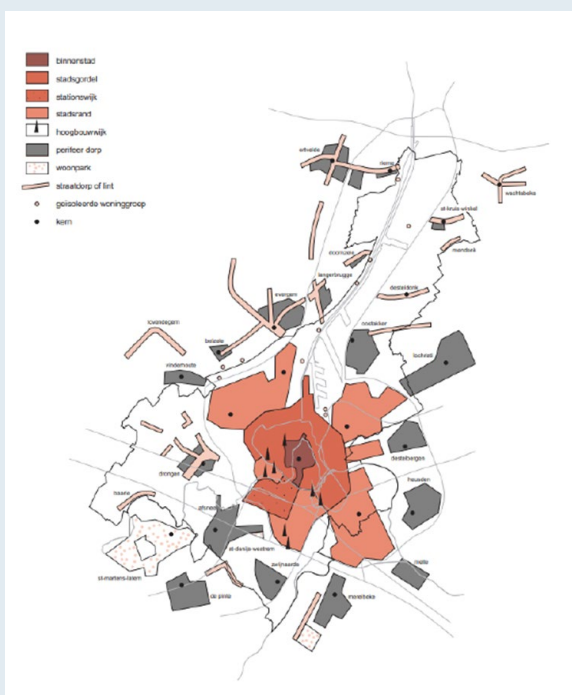
hebben op de strategie. Het is hierbij niet enkel van belang om de huidige ruimtelijke structuur in beeld te brengen maar ook de toekomstige gewenste ruimtelijke structuur. Als lokaal bestuur kan het namelijk van belang zijn om na te denken over het gewenste toekomstbeeld voor verouderde woningen in 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, orthofoto's en de bevolkingsdichtheid per statistische sector (beschikbaar via Provincie in Cijfers).



Overzicht van het woningenbestand

Een tweede stap bij de screening is een analyse van het bestaand woningenbestand in de gemeente. Deze gegevens zijn terug te vinden in de online database van Provincie In Cijfers. Op blz. 65 vindt u een link naar een nota met meer informatie over hoe u deze database optimaal gebruikt. Volgende informatie is van belang om een goed beeld te krijgen van het woningenbestand vandaag, vanuit het oogpunt van renovatie:

- Gebouwtipe
- Bouwjaar van de woning
- Bewonerstype

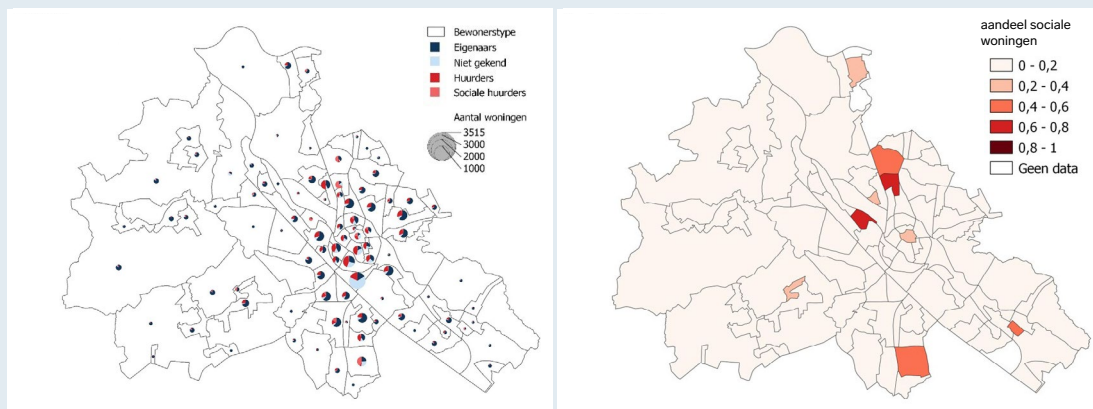
Bij **gebouwtipe** is in de eerste plaats het aandeel appartementen t.o.v. grondgebonden woningen belangrijk, omdat dit vanuit het perspectief van renovatie een helemaal andere aanpak vereist. Bij grondgebonden woningen is ook de onderlinge verhouding tussen gesloten, halfopen en open bebouwing interessant, omdat dit een eerste inzicht geeft in de compactheid van de gebouwen en dus ook de energie-efficiëntie.

Het **bouwjaar** geeft een inzicht in de leeftijd van de gebouwen. Hier kunnen twee dingen uit afgeleid worden. Enerzijds zal een wijk

met veel nieuwe gebouwen, een relatief lager energieverbruik kennen. Maar de gemiddelde leeftijd van de gebouwen geeft ook aan hoeveel erfgoed er te verwachten is in een bepaalde wijk. Dit kan nog worden aangevuld met reële cijfers over het effectief beschermde of geïnventariseerde erfgoed. Het is wel belangrijk om te weten dat het bouwjaar enkel informatie geeft over de leeftijd van een gebouw, en niet over eventuele meer recente (energetische) renovaties. Op dit moment is het niet mogelijk om gestructureerde informatie terug te vinden over renovatie-activiteiten in een wijk, omdat deze gegevens niet op een coherente manier worden bijgehouden. Met het vergunningenregister kan dit eventueel worden verholpen, maar dit vraagt een bijkomende data-oefening per gemeente. De manier waarop het vergunningenregister is opgebouwd, bepaalt de complexiteit van deze oefening.

Het **bewonerstype** is een bepalende factor in het renovatieproces, omdat huurwoningen om een fundamenteel andere aanpak vragen dan woningen die bewoond worden door de eigenaars. Ook deze gegevens kunnen opgevraagd worden per statistische sector, al zijn ze meestal niet volledig en is er een relatief grote restcategorie waar het bewonerstype 'onbekend' is.

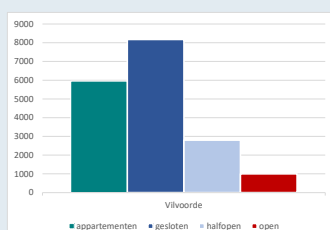
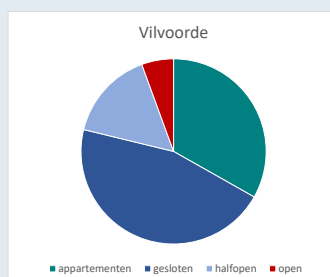
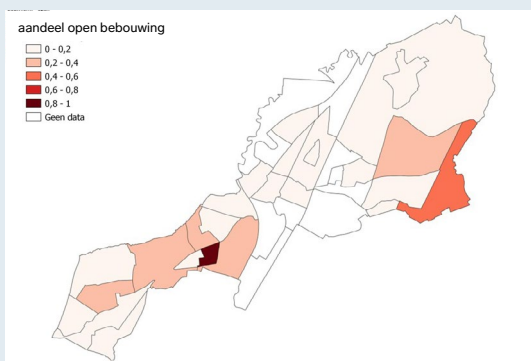
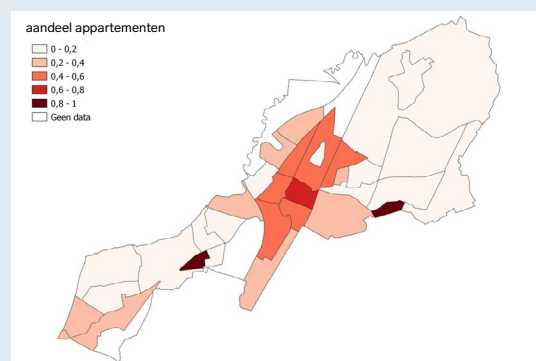
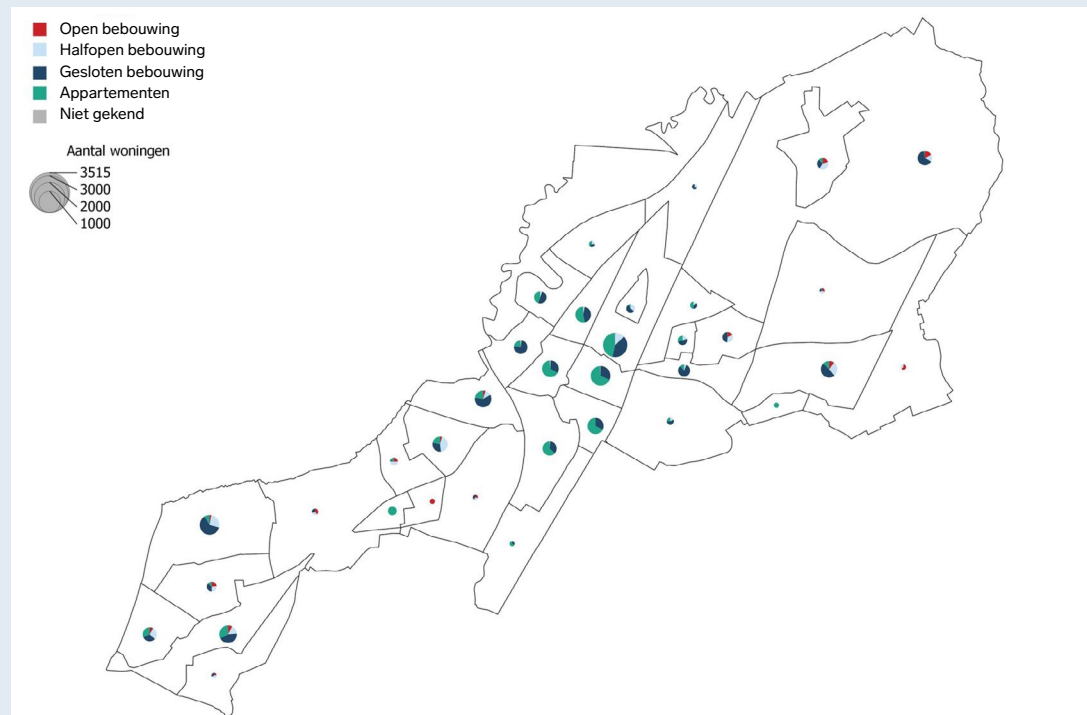
Bewonerstype in Mechelen



De kaart links geeft het aandeel woningen weer dat bewoond wordt door eigenaars of door huurders als een taartdiagram, waarbij de grootte van het diagram het totaal aantal woningen toont. De kaart toont dat vooral in het centrum veel huurwoningen aanwezig zijn, terwijl de perifere wijken en dorpen eerder bestaan uit woningen bewoond door eigenaars. Vaak is er echter ook een aanzienlijk aandeel 'niet gekend'. De kaart rechts geeft het aandeel sociale huurwoningen weer per statistische sector. Hier zijn meteen een aantal specifieke wijken herkenbaar met 50% of meer sociale huurwoningen.

Alle data via Provincies in Cijfers, eigen verwerking in QGIS.

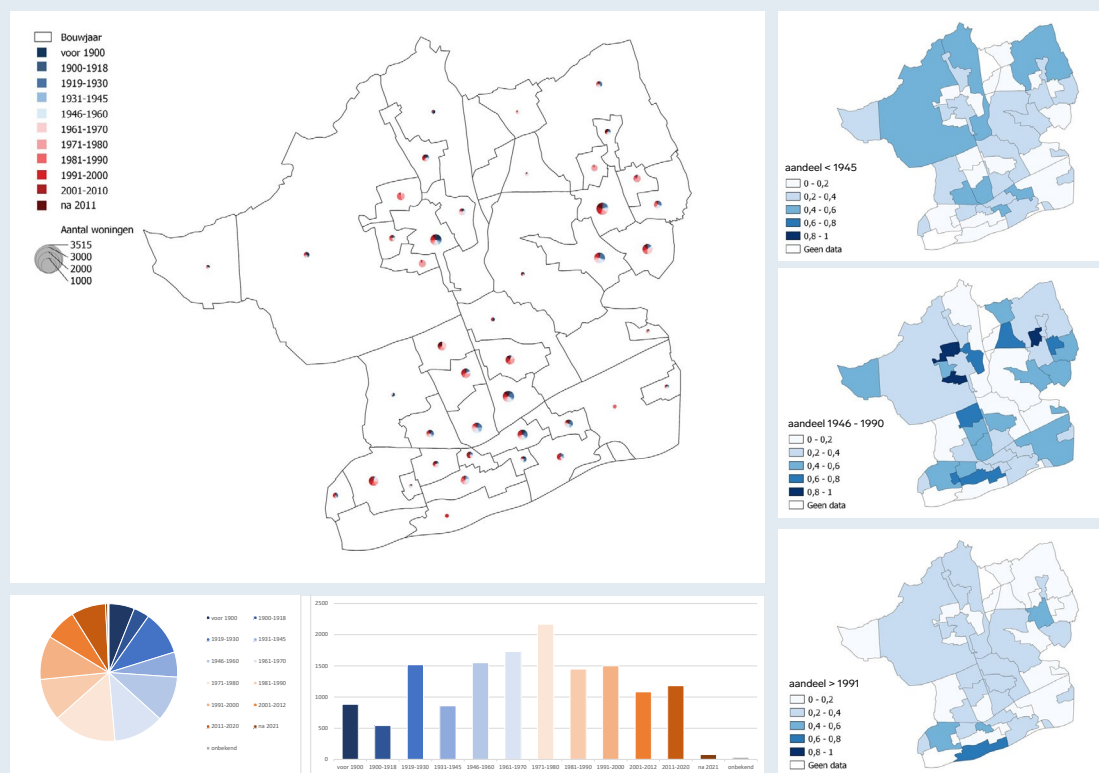
Gebouwtype in Vilvoorde



De kaart boven geeft het aandeel appartementen, rijwoningen en (half)open bebouwing weer per statistische sector. Eronder zijn kaarten met het specifieke aandeel appartementen (links) en open bebouwing (rechts), twee gebouwtypes die in Vilvoorde enkel in een aantal specifieke wijken voorkomen. Appartementen vooral in het centrum en twee specifieke 'hoogbouwwijken', open bebouwing sowieso heel beperkt, geconcentreerd in één specifieke wijk en in kleiner aandeel in een aantal perifere wijken. De grafieken hiernaast tonen de algemene verhouding voor Vilvoorde, waaruit blijkt dat de stad vooral gekenmerkt wordt door appartementen en gesloten bebouwing.

Alle data via Provincies in Cijfers, eigen verwerking in QGIS en MS Excel.

Bouwjaar in Wevelgem



Deze kaarten tonen het aandeel aan oude of eerder recent gebouwde woningen per statistische sector, a.d.h.v. het bouwjaar. Vooral de kaartjes rechts geven een goed beeld van de wijken met vooral oude woningen (in Wevelgem eerder de randwijken, net buiten de dorpscentra) en die met veel nieuwe woningen.

Alle data via Provincies in Cijfers, eigen verwerking in QGIS en MS Excel.

In de illustraties op deze pagina's tonen we een aantal mogelijkheden om de gegevens van Provincies in Cijfers te verwerken. In de nota die u terugvindt via de link op blz. 65, vindt u nog bijkomende tips. Voor de bouwkundige gegevens die we hier hebben besproken, is vooral de onderlinge verhouding interessant. Het aandeel aan appartementen, huurwoningen en/of oudere woningen bepaalt mee de specifieke renovatie-opgave die een gemeente heeft en welke maatregelen er best worden genomen. Ons interesseert dus het aandeel van elke categorie voor de gemeente als geheel, maar ook de verdeling per statistische sector is een belangrijk vertrekpunt om meer gebiedsgericht te gaan werken. Daarom stellen we voor om de gegevens van Provincies in Cijfers weer te geven op drie manieren:

- de verdeling over de gemeente als geheel, om te zien waar de belangrijkste opgaven zich bevinden en om te vergelijken met andere gemeenten;
- de verdeling als taartdiagrammen per statistische sector, om per wijk te zien welke opgave overheerst;
- kaarten die per opgave tonen in welke statistische sector deze het meest aanwezig is, om bij specifieke maatregelen (bv. voor huurwoningen) te zien op welke wijken deze het best focussen.

De kaders op deze en vorige pagina's illustreren deze drie weergaves meer in detail.



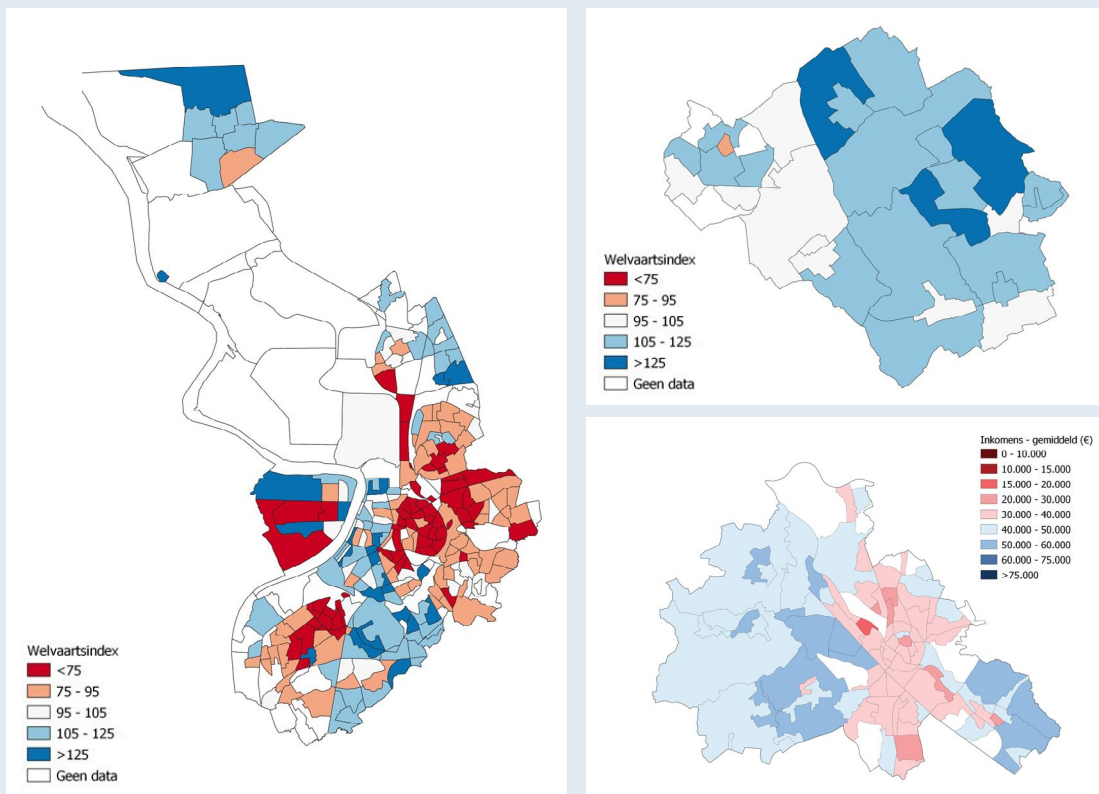
Socio-demografische factoren

Een laatste aspect van de screening 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.

Ook deze info kan op basis van Provincies in Cijfers in kaart gebracht worden, best per statistische sector. Indicatoren die daarvoor kunnen worden gebruikt, zijn bv. de

welvaartsindex, welke eenvoudig weergeeft of het gemiddelde inkomen van de bewoners van een wijk boven dan wel onder het landelijk gemiddelde ligt. Andere indicatoren zijn het aantal bewoners ouder dan 65 (die waarschijnlijk minder eenvoudig aan te zetten zijn om grondig te renoveren) of de gezinsgrootte (voor grote gezinnen is een volledige renovatie praktisch lastiger te organiseren).

Welvaartsindex (Antwerpen en Anzegem) en gemiddeld inkomen (Mechelen)



Om een inzicht te krijgen in de investeringsmogelijkheden in een bepaalde statistische sector, kan gebruik gemaakt worden van de welvaartsindex of het gemiddelde jaarinkomen. De welvaartsindex geeft een snel overzicht van de economisch zwakkere en sterkere wijken, zoals het voorbeeld van Antwerpen (kaart links) aantoont: sociaal zwakkere buurten zoals Antwerpen Noord, Deurne en het Kiel vallen meteen op, net als het financieel sterkere Wilrijk of Antwerpen Zuid. De welvaartsindex is echter een vrij ruwe indicator, zoals het voorbeeld van Anzegem (rechts boven) toont: veel wijken vallen in dezelfde categorie. Daarom kan ook gekeken worden naar het gemiddelde inkomen, zoals op de kaart van Mechelen (rechts onder). Hier zijn relatieve verschillen zichtbaar, maar ook de absolute waarden zijn af te lezen.

Alle data via Provincies in Cijfers, eigen verwerking in QGIS.



Energieprestatie

Een essentiële indicator om de huidige renovatiegraad van het woningbestand te evalueren, is het energieverbruik en de energieprestaties van de woningen. Hiervoor zijn twee benaderingen mogelijk, die best worden gecombineerd.

Het energieprestatiecertificaat (EPC) is een document dat weergeeft hoe energiezuinig een gebouw of wooneenheid is. Alle woningen die vanaf 2006 zijn gebouwd of verbouwd, beschikken over een EPB (Energie Prestatie en Binnenklimaat, een energiecertificaat opgesteld bij bouwprojecten) welke als EPC geldt. Daarnaast is het sinds 2009 verplicht om een EPC te laten opmaken bij verkoop of een nieuw huurcontract. Daar waar een EPB gedetailleerde informatie bevat over bouwmaterialen en isolatiewaardes, is een EPC gebaseerd op het bezoek van een energieverlaggever aan de woning en zal dus meer aannames bevatten. Beide certificaten geven een idee van het geschatte energieverbruik voor verwarming van de woning. Het is belangrijk om te begrijpen dat dit een theoretische benadering is:

- het effectieve energieverbruik van een woning hangt ook af van het gebruik en het gedrag van de bewoners;
- doordat er bij een EPC aannames worden gemaakt, kunnen er onnauwkeurigheden of fouten aanwezig zijn in de berekening;
- een EPC wordt opgemaakt door een energieverlaggever. Hoewel deze een verplichte opleiding moet volgen en er veel aandacht gaat naar de objectiviteit en correctheid van de methodiek om een EPC vast te stellen, blijkt in de praktijk dat verschillende verslaggevers soms toch verschillende resultaten opleveren. Dit is een issue dat hoog op de beleidsagenda staat en hopelijk op korte termijn zal worden aangepakt, maar zelfs dan moet er met de nodige reserve gekeken worden naar de EPC's die de voorbije jaren zijn uitgegeven.

Bij het monitoren van de renovatiegraad staan EPC's centraal, zowel in de aanpak van de Vlaamse overheid als bij het opvolgen van de EU-doelstellingen. Bij de opmaak van een LLTRS spelen ze dus een essentiële rol en de methode

voor monitoring die we in stap 2 (zie blz. 45) voorstellen, is vooral hierop gebaseerd. Om de EPC-resultaten voor een gemeente in kaart te brengen, kan gebruik gemaakt worden van de Energiekaart op de [VEKA-website Energiesparen.be](#). Hier kun je per gemeente de verdeling van de EPC-labels terugvinden, eventueel opgedeeld per gebouwtype. Omdat nog niet alle woningen een EPC bezitten, is dit een onvolledig beeld, maar wel het beste dat er momenteel beschikbaar is. Ook Provincies in cijfers geeft een overzicht van EPC-labels per gemeente, waarbij een extrapolatie is uitgevoerd van de effectieve labels naar alle woningen in de gemeente. Dit is echter enkel beschikbaar in drie categorieën: label A tot C, label D en label E tot F.

Naast de EPC-labels is er ook een andere methode om de renovatiegraad vast te stellen: er kan gekeken worden naar het effectieve energieverbruik van gebouwen. Het voordeel van deze methode is dat de drie aandachtspunten die we hierboven hebben uitgelegd voor een EPC, dan niet van toepassing zijn. Het nadeel is dat er meer dataverwerking voor nodig is en dat ook deze data niet volledig zijn en vaak niet de juiste detailgraad bevatten. Op dit moment zijn enkel de Fluvius-data beschikbaar om op schaal van een gemeente inzicht te krijgen in het energieverbruik. Deze zijn enkel beschikbaar voor 'straatsegmenten' van 3 tot 5 woningen en vragen nog veel bewerking om betrouwbaar op kaart weergegeven te worden. Een goed alternatief is daarom de Inspiratiekaart Renovatiebeleid, welke deze gegevens in bewerkte vorm weergeeft op straatsegmentniveau voor heel Vlaanderen. Hier kan je dus het effectieve gemiddelde jaarlijkse energieverbruik per m² zien voor alle residentiële straatsegmenten. Medewerkers van lokale besturen met een login kunnen deze gegevens ook downloaden en zelf verwerken. Een aantal aandachtspunten zijn ook hier nodig:

- in tegenstelling tot bij een EPC, houdt de Inspiratiekaart geen rekening met de energieproductie door PV-panelen welke aan het net wordt afgegeven. Dit maakt dat de Inspiratiekaart een wat hoger energieverbruik geeft dan een EPC-berekening zou doen;
- doordat de Inspiratiekaart vertrekt van de effectieve verbruiksgegevens, toont de kaart wel het echte gebruik en gedrag. Ook dit blijkt in de praktijk vooral een hoger verbruik op te

- leveren dan de geschatte EPC-resultaten;
- er zijn bij de verwerking en agregatie van de data noodzakelijkerwijs heel wat aannames en schattingen gebeurd. De uiteindelijke data zijn echter gekalibreerd, zodat dit slechts een minimale impact zou mogen hebben. Hier verwijzen we naar VITO die de dataverwerking heeft uitgevoerd voor meer informatie over de juiste berekeningswijze.

Doordat de Inspiratiekaart data weergeeft op straatsegment, ontstaat er een heel gedetailleerde kaart waarmee ook gebiedsgericht kan gewerkt worden. We raden echter aan om hiervoor de gegevens te downloaden en die zelf in GIS te bewerken, zodat de legende kan worden verfijnd om de details beter weer te geven.

Wie de data van de Inspiratiekaart naast die van de EPC-labelverdeling van de Energiekaart legt, zal opvallend grote verschillen zien tussen beide. We hebben hierboven al proberen aan te geven wat mogelijke oorzaken zijn van die divergentie.

De belangrijkste lijkt echter te zitten in het onderscheid tussen de 'theoretische' benadering van EPC en de 'reële' verbruiksgegevens. Een constante is dat de Inspiratiekaart vrij consequent een negatiever beeld geeft van de energieprestaties dan de EPC-labels suggereren. Dit toont dat we zelfs met hoge EPC-labels nog niet noodzakelijk een energieneutraal woningbestand hebben. Doordat in het Vlaams en Europees klimaat- en energiebeleid de EPC-labels centraal staan, zullen we verder in dit stappenplan vooral op deze labels focussen. Het blijft echter nuttig om de data van de Inspiratiekaart ook mee te nemen in de oefening: enerzijds vanwege de gebiedsgerichte nuanceringsen en hogere detailgraad, maar dus ook als bijkomende toets.

EPC-labels in Leuven en Anzegem



De grafieken hierboven tonen de verdeling van EPC-labels voor stad Leuven en gemeente Anzegem. Links voor alle woningen gecombineerd, rechts per bouwtype. Bij de grafieken rechts is het belangrijk deze te combineren met de verdeling van bouwtypes. Want hoewel in Anzegem 45% van de appartementen een label A of B halen, bezit de gemeente maar 13% appartementen. Dit terwijl de (half)open bebouwing in Leuven voor meer dan 45% label E of F heeft, maar slechts 14% van de woningen tot deze categorie behoort.

Gegevens via Energiesparen.be, eigen verwerking in MS Excel.

Energieverbruik (Vilvoorde, Antwerpen, Leuven, Hoogstraten, Anzegem)

Energieverbruik (kWh/m²jaar)

- 0 - 100
- 100 - 200
- 200 - 300
- 300 - 400
- 400 - 500
- 500 - 3000



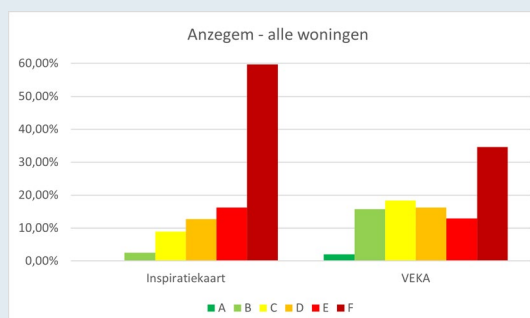
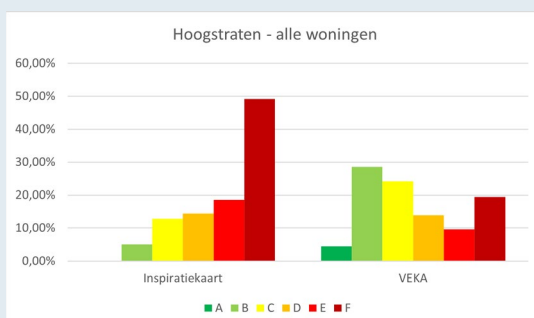
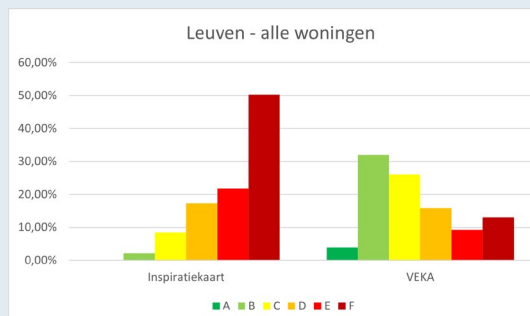
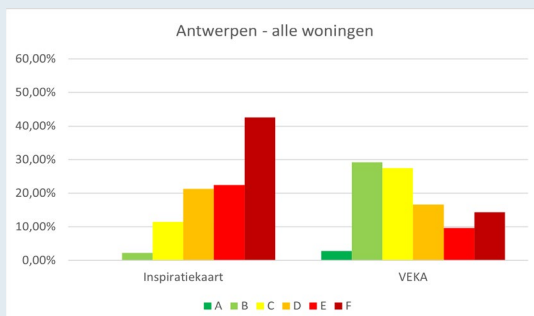
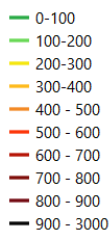
Energieverbruik (kWh/m²jaar)

- 0-100
- 100-200
- 200-300
- 300-400
- 400-500
- 500-600
- 600-700
- 700-800
- 800-900
- 900-3000



Om het energieverbruik, zoals dat weergegeven wordt op de Inspiratiekaart Renovatiebeleid, goed weer te geven, is het aangeraden om de data te downloaden en de kleurenlegende uit te breiden, zodat meer nuance mogelijk is in de range tussen 500 en 1000 kWh/m²jaar. De kaarten hierboven van Vilvoorde tonen boven de originele kleurenlegende, en eronder de aangepaste. Het is ook belangrijk om steeds te onthouden dat deze waarden niet rechtstreeks kunnen vergeleken worden met de EPC labels, omdat

Energieverbruik (kWh/m²jaar)



het hier gaat om effectief verbruik, en niet het volgens de EPC-methode berekende geschatte verbruik. De vergelijking van de verbruiken volgens de Inspiratiekaart met de EPC-labelverdeling op de VEKA-website energiesparen.be, maakt dat meteen duidelijk: er is een enorme discrepantie tussen beide als ze volgens dezelfde schaal worden weergegeven. Daarom raden we aan om voor de opmaak van het lokale renovatiebeleid vooral te werken met de 'officiële' EPC-labels, en de Inspiratiekaart te gebruiken om gebiedsgericht te kijken naar lokale verschillen en 'sterke' en 'zwakke' wijken te gaan identificeren - zoals in de kaart van Leuven hierboven.

Gegevens via Inspiratiekaart Renovatiebeleid en Energiesparen.be, eigen verwerking in QGIS en MS Excel.

1.2 Context & beleid

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.

Dit is tegelijk een aanleiding om ook stakeholders in kaart te brengen. Welke diensten van het lokaal bestuur kunnen en moeten betrokken worden, met welke externe partijen lopen er reeds samenwerkingen en wie is er nu al actief rond thema's als renovatie-advies, (collectieve) groene warmte, woon- en

armoedebeleid, ... ?

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 uitwerken van de langetermijn renovatiestrategie:

1.4.1 Renovatiestrategie en energie- en warmtebeleid

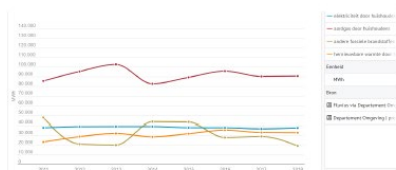
- Burgemeesterconvenant: klimaatbeleid van de stad

De stad hertekende haar engagement in het burgemeestersconvenant in 2019. 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 regio 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 woonklok, de huisbezoeker en de wijkbezoeker. De stad werkt momenteel aan een nieuw klimaatactieplan, dat klaar is in de zomer van 2021.

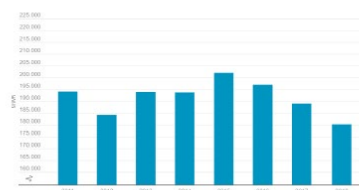
CO ₂ -emissie in ton - Hoogstraten	2011	2018	Aandeel 2018
Huishoudens	36.247	28.290	14%
Totale CO ₂ uitstoot	172.066	203.609	

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



Figuur 1.9 Energieverbruik door huishoudens per energiedrager in Hoogstraten (2011-2018)
(brongegevens: klimaatrapport Hoogstraten, Provincie in Cijfers)

LOKALE LANGETERMIJN RENOVATIESTRATEGIE



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 2018 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

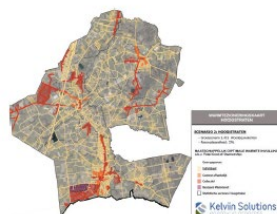
Het warmteplan bevat een toekomstvisie voor de transitie van fossiele naar duurzame warmte op het grondgebied van de stad. Het vertrekt vanuit de veronderstelling dat er nog steeds een resterende warmtevraag zal zijn in 2050 en geeft aan hoe we die warmtevraag het meest kosten-optimaal kunnen invullen. 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 gedetecteerde zones voor collectieve of individuele warmtesystemen een effect op de gewenste, kosten-optimaal renovatiegraad van de woning. Waar collectieve warmteconcepten niet haalbaar en/of wettelijk zijn, moet de transitie op een andere manier ingevuld worden, bijvoorbeeld door doorgedreven isoleren met elektrisch verwarmen.

De warmtezonering 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 geënt 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 overkoppeld 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%



Figuur 1.11 Warmtezoneringskaart van Hoogstraten
bij een toename tot 1.431 woningen in 2050 met een renovatiesnelheid van 3%

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

- **Stadsontwikkeling:** Samenwerking 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 wooncontroles
COMMUNICATIE	- Infoavonden voor huurders en verhuurders over renovatie en verplichtingen - Toegankelijk woonloket voor eensteijnshulp en bemiddeling (hygiënegevoel, overbewoning, domiciliefraude, ...)
BELEID EN REGELGEVING	- Heffingsreglement leegstand en verwaarlozing - Heffing besede verblijven - Verplicht conformiteitsattest voor woningen op de privé-huurtmarkt: vanaf 2022 gefaseerde invoering

- **Doelgroepenbeleid:** We werken in Hoogstraten graag in de mate van het mogelijke op maat van de woonwonder van onze inwoners. Daarom zijn nieuwe woonvormen of wonen op maat 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	- Energievrijetonnen om de grootste energieverslinders in de woning aan te pakken, gericht op doelgroepen (zie ook doelgroepenbeleid hoger)
TECHNISCH	- Pilotproject zorgwoning: effectieve plaatsing van een tweetal zorgwoningen, ontzorgen en uitwerken van een kader voor tijdelijke zorgwoningen - Pilotproject starters en herstarters: woonvormen op maat van de doelgroep
COMMUNICATIE	- Informatie en persoonlijk advies voor bewoners van noodwoningen en doorgangswoningen over energiebesparing
BELEID EN REGELGEVING	- Studie naar onaanangepast wonen bij ouderen: in kaart brengen + maatregelen detecteren - Meldpunt discriminatie voor de privé-huurtmarkt

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: energiesnoeiers
- 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. Bij gebiedsgerichte projecten zijn daarnaast ook de burgers belangrijke actoren die via burgerparticipatie betrokken moeten worden.

ENERGIEhuis
KEMPEN



Kempens
Woonplatform

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. Die renovatie-opgave staat centraal, maar plannen voor 2050 gaat natuurlijk over veel meer. Om de toekomstvisie van de renovatiestrategie wervender te maken, stellen we daarom voor om een breder ‘wensbeeld’ voor 2050 te ontwikkelen.



1.3 Wensbeeld

Op zich is de doelstelling voor 2050 eenvoudig: alle woningen een EPC-label A en een volledig fossielvrije verwarming. Dit is de vertaling die Vlaanderen heeft gegeven aan de Europese energie- en klimaatdoelstellingen en waarop ons hele renovatiebeleid momenteel gericht is. Deze doelstelling staat dan ook centraal bij de opmaak van een lokale langetermijn renovatiestrategie. Zoals we hiervoor al even hebben aangehaald, kunnen er wel wat vragen gesteld worden bij de EPC-labels als centrale factor in het renovatiebeleid. Ze zijn (nog) niet altijd even betrouwbaar als graadmeter voor het effectieve energieverbruik. Voor appartementen blijkt het ook ongelukkig dat ze een individuele renovatiedoelstelling opgelegd krijgen, terwijl er beter collectief gekeken wordt naar oplossingen. Maar er kunnen ook vragen gesteld worden of een verregaande renovatie tot label A wel voor alle woningen de beste oplossing is. Wie een tijdje experimenteert met de tools van de Inspiratiekaart Renovatiebeleid en de Wijkrenovatietool (zie hoofdstuk 3), merkt dat het regelmatig voorkomt dat de benodigde investeringen voor een EPC-label A, eigenlijk niet in verhouding staan tot de energiewinsten.

Dit is gekend nieuws en het debat hierover is nog volop aan de gang - maar terecht is er ook gekozen om niet te wachten op definitieve antwoorden, aangezien de nood voor oplossingen hoog is en de tijd dringt. Voorlopig blijven we dus bij deze centrale doelstelling en richten hierop onze renovatiestrategieën - maar het lijkt nu al essentieel om daarbij ook voorbereid te zijn op eventuele verschuivingen qua benadering in de toekomst.

Daarom dat we pleiten om bij de opmaak van de lokale renovatiestrategie te vertrekken van een wensbeeld dat breder gaat dan deze ene doelstelling. Het loont de moeite om voldoende stil te staan bij waar we in 2050 eigenlijk echt naar willen streven in het woon-, energie- en ruimtebeleid. Energiebesparing en klimaatneutraliteit - ja. Maar misschien ook een maximaal wooncomfort, duurzame en groene woonbuurten en een inclusieve samenleving die niemand achterlaat? Door de doelstellingen voor 2050 breder te gaan definiëren, ontstaan

er heel wat winsten:

- een breed, wervend wensbeeld kan meer mensen warm maken en kent een groter draagvlak dan één dat zuiver richt op renovatie en EPC-labels;
- door het renovatiebeleid te koppelen aan o.a. doelgroepen- en ruimtelijk beleid, ontstaan er samenwerkingen die bij de uitvoering van de strategie kunnen helpen, bv. om capaciteit vrij te maken bij de planning of financiering te vinden voor bepaalde initiatieven;
- mochten er in de toekomst toch grote wijzigingen gebeuren in de manier waarop het Vlaamse renovatiebeleid wordt gevoerd, dan garandeert een breed wensbeeld dat de al genomen maatregelen sowieso een grote meerwaarde opgeleverd hebben, omdat ze zich richten op een bredere waaier aan winsten.

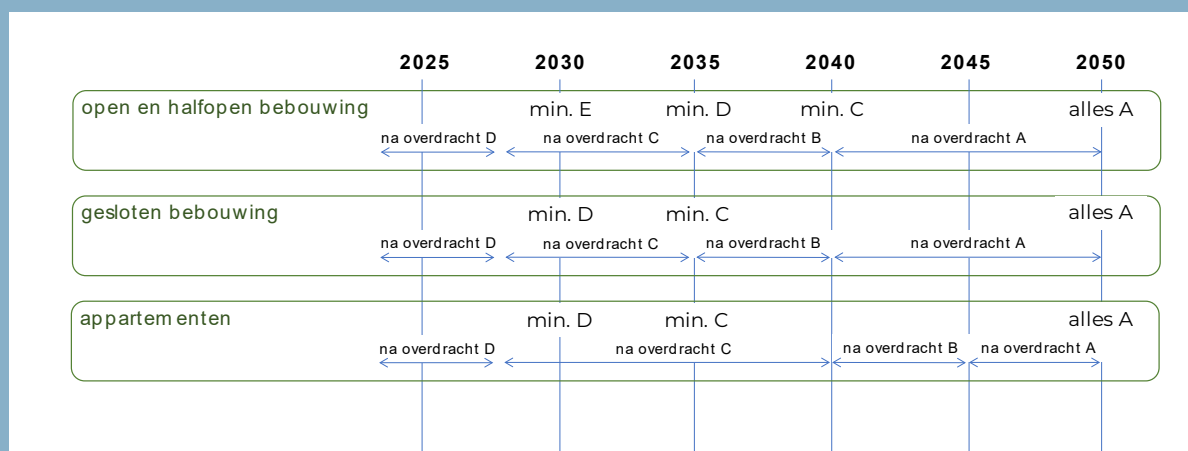
We stellen dan ook voor om de screeningsfase van de renovatiestrategie af te sluiten met het opmaken van zo'n breed wensbeeld voor 2050 - opgehangen aan de renovatiedoelen 'alle woningen label A en fossielvrij verwarmd', maar ook met aandacht voor woonkwaliteit, kwetsbare groepen, leefbare, groene en aangename woonbuurten, etc. De opmaak van dit wensbeeld gebeurt collectief, als een gezamenlijke oefening van de diverse diensten van de administratie samen met het beleid. Omdat het over een langetermijnvisie gaat, wordt deze best zo unaniem mogelijk gedragen. Het is op dit moment ook nog niet nodig om te veel in detail te treden: werk naar een brede visie met duidelijke, maar algemene leidende principes en ambities die later kunnen vertaald worden in concretere doelen voor de kortere termijn.

We beschrijven het hier vooral als een bestuurlijke oefening, maar het is aan te raden om het hele proces richting wensbeeld ook open te trekken richting bevolking en als participatief traject aan te pakken, met een voorafgaande gemeentelijke bevraging, discussie-avonden, ...

Sowieso wordt het Wensbeeld 2050 best vertaald in een wervende tekst en breed gedeeld onder alle betrokkenen en bij alle bewoners van de stad of gemeente.

STAP 2: BACKCASTING

De lokale langetermijn renovatiestrategie heeft als voornaamste doel om de lokale renovatiegraad te verhogen, in lijn met het Vlaamse renovatiebeleid. Daarbij worden niet enkel doelstellingen vastgelegd voor 2050, maar is ook een pad uitgetekend dat de weg beschrijft van de situatie vandaag tot aan die doelen van 2050. Dit Vlaamse monitoringpad toont jaar na jaar hoe de EPC-verdeling moet evolueren om in 2050 te kunnen eindigen bij een vrijwel volledig woningpatrimonium met label A. Bij de opmaak van een lokale renovatiestrategie, bestaat de tweede stap er daarom in om dit Vlaamse pad te vertalen naar de lokale situatie om zo een 'backcasting' te hebben van de langetermijn doelstelling. Dit pad is tegelijk het kader waarbinnen de renovatiestrategie zich idealiter beweegt, en kan gebruikt worden om de vooruitgang van de renovatiegraad te monitoren.



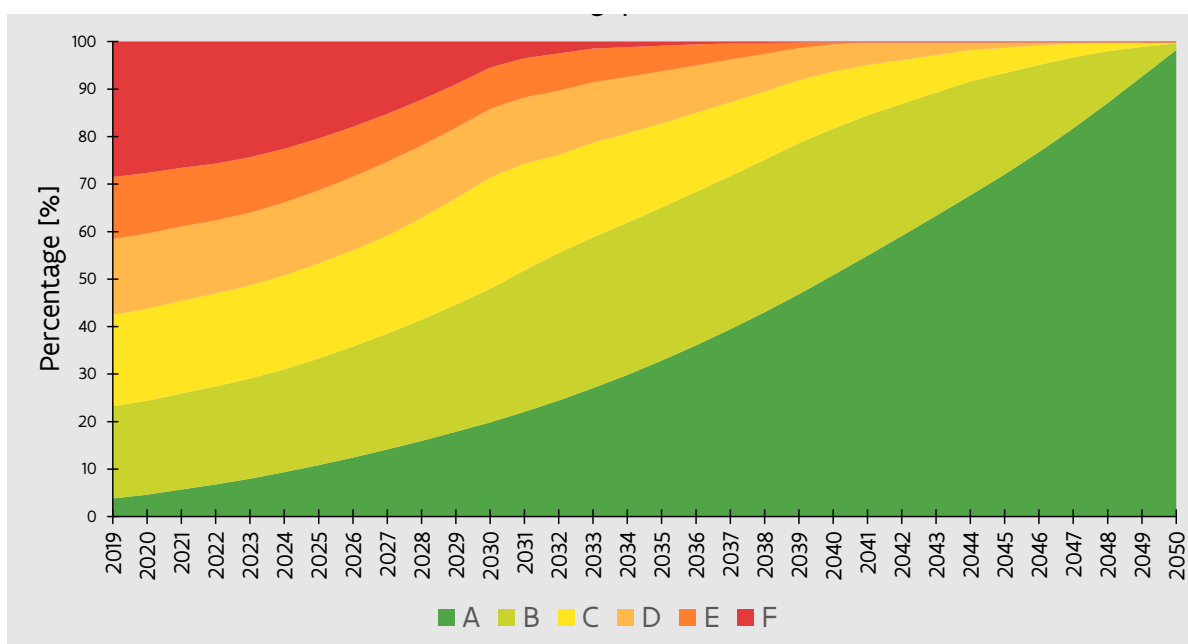
2.1 Monitoringpad

Het Vlaamse monitoringpad, hieronder afgebeeld, is het resultaat van een lang studietraject en baseert zich op een complexe berekening. Daarbij wordt rekening gehouden met de beleidskeuzes die al gemaakt zijn bij de opmaak van de Vlaamse renovatiestrategie en welke we in de figuur op de vorige bladzijde hebben samengevat.

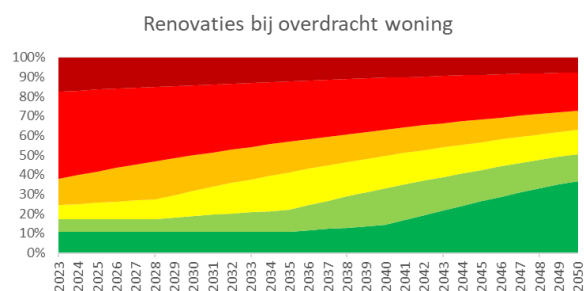
Deze tussentijdse doelstellingen zijn gebaseerd op twee verschillende trajecten. Enerzijds zijn er algemene doelstellingen geformuleerd over het minimum EPC-label dat woningen moeten bezitten. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds appartementen en rijwoningen, en anderzijds open en halfopen bebouwing. In 2030 zouden alle woningen van de eerste categorie minimum label D moeten hebben, die van de tweede minimum label E. Dit verstrengt zich in 2035 tot respectievelijk label C en label D, en in 2040 voor open en halfopen bebouwing ook tot label C. In 2050 geldt dan voor alle woningtypes minimum label A. Dit zijn algemene doelstellingen die ook in het monitoringpad te herkennen zijn, maar waaraan momenteel nog geen concrete regelgeving is gekoppeld: er is wettelijk nog geen verplichting vastgelegd om deze minimale labels ook echt

te gaan opleggen. Die wetgeving is er wel voor het tweede traject, dat zich enkel richt op woningen die veranderen van eigenaar, na verkoop of bij een schenking of erfenis. Bij zo'n overdracht wordt een termijn opgelegd van maximaal 5 jaar, waarbinnen woningen eveneens een minimaal EPC-label moeten halen. Op dit moment (sinds januari 2024) gaat dat over minimaal label D, wat dus een renovatieverplichting inhoudt voor woningen die een label E of F hebben en verkocht worden. Ook hier is een verstrenging gepland, maar nog niet wettelijk verankerd: vanaf 2028 zou de renovatieverplichting ook gelden voor woningen met label D. Voor grondgebonden woningen vanaf 2035 ook voor label C en vanaf 2040 voor label B - bij appartementen gaat het iets trager, met renovatieverplichting voor label C vanaf 2040 en voor label B vanaf 2045.

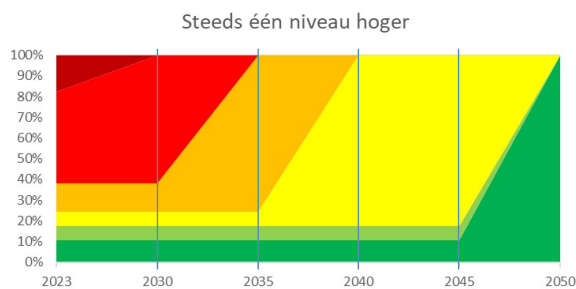
Vlaams Monitoringpad 2050



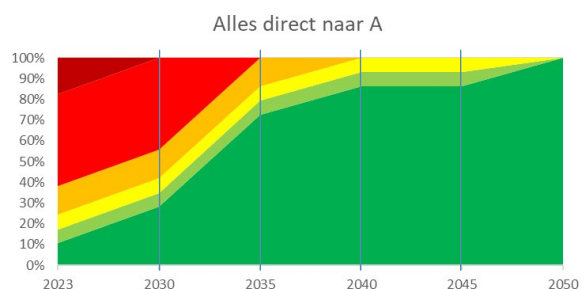
Monitoringpad voor heel Vlaanderen, uit de Vlaamse Langetermijn Renovatiestrategie



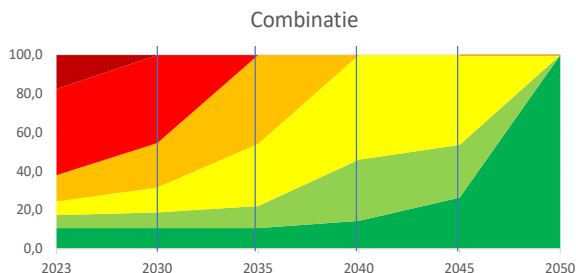
Voorbeeld van een monitoringpad voor een willekeurige gemeente, met enkel renovaties als een woning van eigenaar verandert



Voorbeeld van een monitoringpad voor een willekeurige gemeente, waarbij het 'uitfasering' scenario gevolgd wordt van de Vlaamse LTRS, maar woningen telkens enkel worden gerenoveerd tot één label hoger

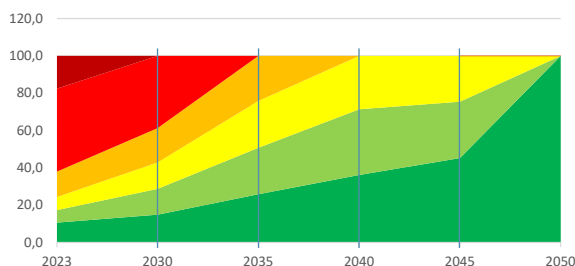


Voorbeeld van een monitoringpad voor een willekeurige gemeente, waarbij het 'uitfasering' scenario gevolgd wordt van de Vlaamse LTRS, maar woningen telkens direct naar label A worden gerenoveerd



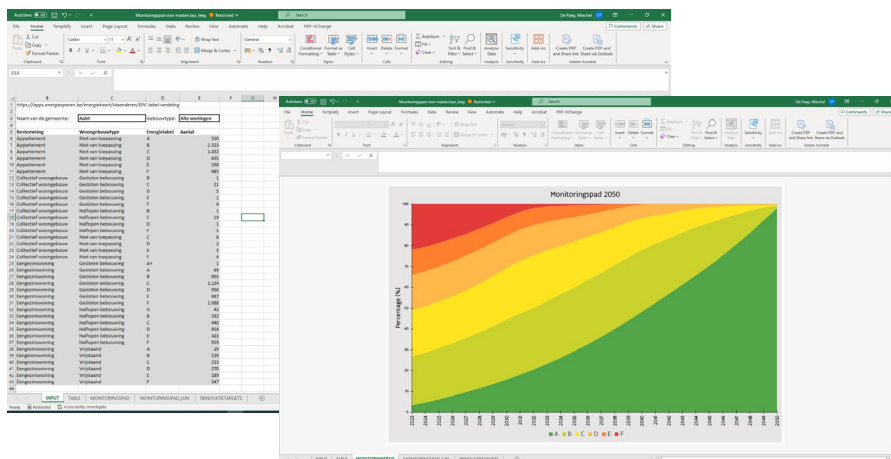
Voorbeeld van een monitoringpad voor een willekeurige gemeente, met een combinatie van renovaties bij overdracht en het 'uitfasering' scenario, met een voorzichtige verdeling van de labels na renovatie

Combinatie en proactief beleid



Voorbeeld van een monitoringpad voor een willekeurige gemeente, met een combinatie van renovaties bij overdracht en het 'uitfasering' scenario, met een ambitieuze verdeling van de labels na renovatie dankzij proactief beleid

MONITORINGPAD PER GEMEENTE: ZELF AAN DE SLAG



Zie blz. 65 achteraan dit Draaiboek voor een link naar de Excel-tool om zelf het monitoringpad voor uw gemeente op te maken, volgens dezelfde principes als het Vlaamse monitoringpad van blz. 45

Echter, zelfs met deze duidelijke tussentijdse doelstellingen, is een volledig monitoringpad zoals het Vlaamse nog niet eenduidig gedefinieerd. Het is immers niet omdat er een renovatieverplichting of een uitdoofbeleid voor de slechtst geïsoleerde woningen is vastgelegd, dat ook duidelijk is hoe deze woningen zullen worden gerenoveerd. Om dat te illustreren, hebben we hiernaast een aantal eenvoudige grafieken getekend.

De eerste grafiek toont een renovatiepad als er enkel gerenoveerd wordt bij overdracht van een woning, evenredig verdeeld over de nog toegestane labels. Dus van alle woningen die vandaag verkocht worden met label E, wordt een kwart gerenoveerd tot label D, een kwart tot label C - enzovoort. Omdat er jaarlijks gemiddeld zo'n 3% van de woningen van eigenaar verandert, zien we echter aan de grafiek dat deze maar heel langzaam opschuift. Tegen 2050 zijn er weliswaar duidelijk meer woningen met label A, maar nog altijd maar 30% in plaats van de verhoopte 100%.

De tweede en derde grafiek ('steeds één niveau hoger' en 'alles direct naar A') tonen het andere traject, waarbij om de vijf jaar een ander laag EPC-label 'uitdooft'. Los van de vraag hoe zo'n doelstelling kan worden hard gemaakt, zorgt dit er natuurlijk wel voor dat in 2050 enkel nog label A bestaat. De vraag is echter wat er onderweg gebeurt. Als alle label E-woningen verdwijnen, wat gebeurt er dan mee? Worden die gerenoveerd tot label D, of ineens tot label A? Die twee extremen worden hier afgebeeld en leveren uiteraard een totaal andere grafiek op. De eerste neemt veel tijd en gaat heel stapsgewijs, maar betekent wel dat elke woning om de 5 à 10 jaar opnieuw moet gerenoveerd worden, en stelt bovendien de moeilijkst financierbare sprong, die van C naar A, uit tot het laatste. De andere grafiek gaat enorm veel sneller en is eigenlijk rond 2040 al bijna bij het einddoel gekomen. Dat is echter enkel mogelijk dankzij enorm omvangrijke en diepgaande renovaties op heel korte termijn, wat financieel en logistiek vrijwel onmogelijk is. De realiteit zal dus ergens tussen deze twee uitersten moeten zitten.

De laatste twee grafieken tonen een combinatie van de twee trajecten. Het pad 'combinatie'

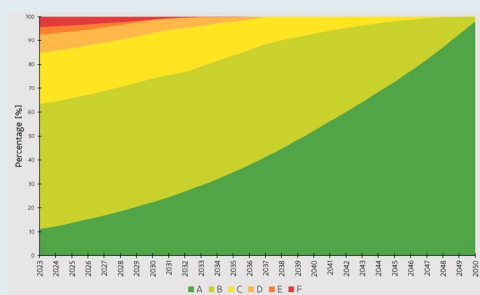
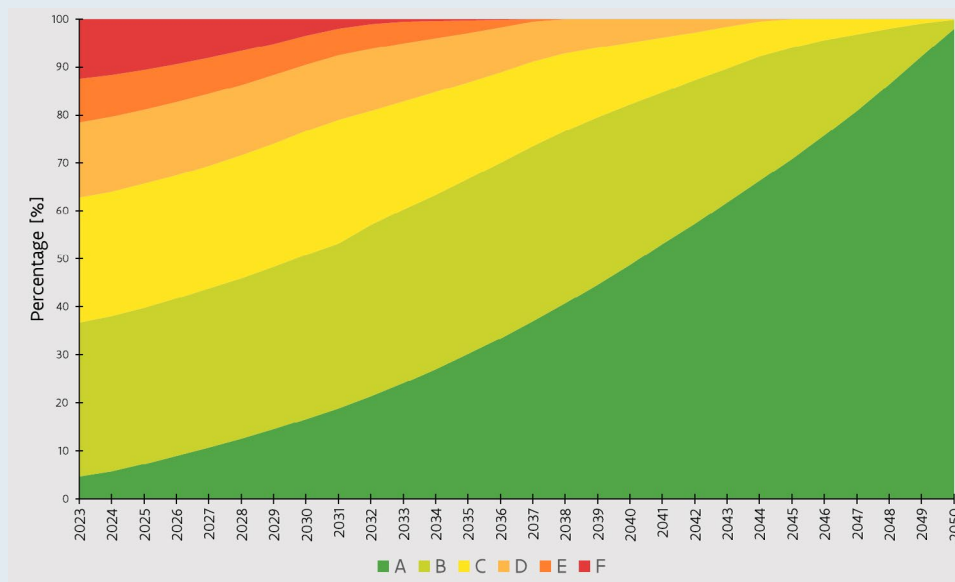
toont de situatie als de renovatie na overdracht (volgens hetzelfde principe als bij de eerste grafiek) wordt gecombineerd met het volledig uitfasen van de slechtste woningen volgens het tweede traject. Daarbij hebben we bovendien een tussenweg gekozen tussen 'een niveau hoger' en 'alles naar A', door ook hier te kiezen voor een evenredige verdeling over de op dat moment toegestane labels. Dit levert een grafiek op die iets geleidelijker evolueert dan die van 'steeds een niveau hoger', maar toch nog steeds de groei van labels B en A sterk uitstelt naar de laatste tien jaar.

Daarom hebben we nog een laatste pad onderzocht, met als naam 'combinatie en proactief beleid'. Dit pad gaat ervan uit dat de aanpak van de vorige wordt behouden, maar dat eigenaars actief worden aangespoord om (veel) ambitieuzer te renoveren dan wat er strikt geëist wordt. Geen evenredige verdeling meer dus met een uitgestelde groei van B en A, maar een geleidelijke groei van deze labels dankzij meer diepgaande renovaties vanaf de eerste fase. Dit laatste monitoringpad geeft duidelijk het 'mooiste' resultaat - maar stelt ook hoge eisen voor het renovatiebeleid om dit te kunnen waarmaken!

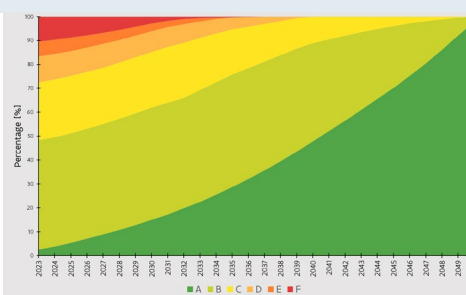
Deze oefeningen hebben we uitgevoerd om een beter begrip te krijgen van hoe deze monitoringpaden juist werken en welke impact bepaalde aannames hebben op het resultaat. Echter, om zelf een monitoringpad aan te maken voor de eigen stad of gemeente, stellen we voor om te vertrekken van dezelfde aannames die het Vlaamse monitoringpad heeft gedaan. Deze zijn veel minder expliciet dan die welke we hiervoor hebben toegelicht en de achterliggende berekeningen zijn ook veel complexer - maar het resultaat is niet zo enorm verschillend van het laatst getoonde pad. Ook hier is er dus sprake van de integratie van beide renovatietrajecten én een proactief beleid om diepgaande renovaties te gaan stimuleren.

Om zelf zo'n monitoringpad op te maken, verwijzen we naar het Excel-bestand dat u vindt via de link op blz. 65 van dit rapport.

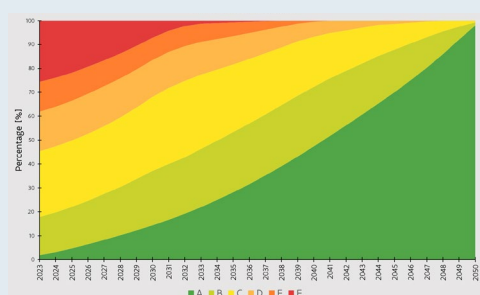
Monitoringpad Leuven



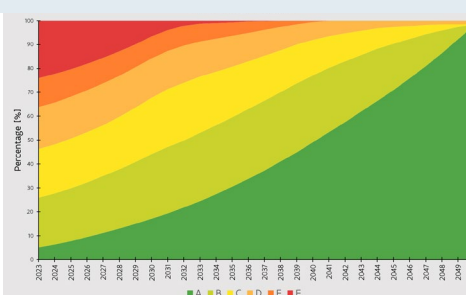
Appartementen



Rijwoningen



Halfopen bebouwing



Open bebouwing

Leuven is een stad met een relatief goed geïsoleerd gebouwenbestand, door het hoge aandeel rijwoningen en appartementen, maar ook door het relatief hoge aandeel nieuwe gebouwen. Dit vertaalt zich in een monitoringpad met een vrij geleidelijk verloop. Als we kijken naar de woningtypes apart, zien we bij halfopen en open bebouwing wel een grote opgave voor de komende 5 à 10 jaar, om hier het hogere aandeel aan label F vrijwel helemaal weg te werken.

Grafieken opgemaakt via onze Excel-tool (zie blz. 65), data via [Energiesparen.be](https://energiesparen.be)

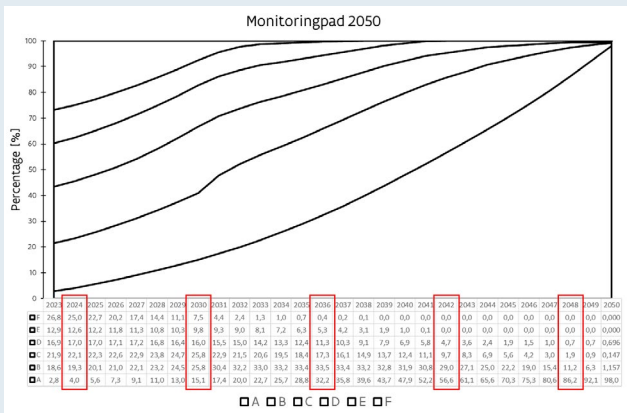
2.2 Bepalen van targets

De Excel-tool (zie blz. 65) laat toe om een algemeen monitoringpad op te maken voor de gemeente, maar ook per woningtype (met een onderscheid tussen appartementen, rijwoningen, halfopen en open bebouwing). Een verdere opsplitsing is wegens een gebrek aan data momenteel niet mogelijk, maar zou dat in de toekomst kunnen worden als er steeds meer EPC-certificaten worden uitgereikt (momenteel bezit zo'n 31% van de woningen in Vlaanderen een EPC-label). Tot dan moeten we het doen met deze meer algemene overzichten. Doordat het pad waarden bevat per jaar, kunnen we nu jaarlijkse streefcijfers bepalen voor het renovatiebeleid. We stellen voor om dit minstens te doen per legislatuur. Zoals de grafiek linksonder toont, zijn er nog iets meer dan vier legislaturen tot aan 2050, zodat we in totaal vijf 'targets' kunnen vastleggen voor elke overgang tussen twee legislaturen. Dit

kunnen we doen met de algemene grafiek zoals hiernaast geïllustreerd, maar uiteraard ook met de grafieken per woningtype. Zo ontstaat een eerste inzicht in wat de concrete renovatie-opgave is voor de volgende legislatuur, als we dit monitoringpad willen respecteren.

Tijdens de voorbereidingen voor dit stappenplan, hebben we deze methode uitgebreid getest met pilootgemeenten en de deelnemers aan de masterclass die in de eerste helft van 2024 werd georganiseerd. Daaruit bleek dat de oefening in kwestie bijna altijd heel confronterende resultaten oplevert, zoals het voorbeeld hieronder ook illustreert: er moet een enorme versnelling plaatsvinden qua renovaties, willen we überhaupt een kans maken om dit pad en de finale doelstelling te halen. Dit is nog een extra onderbouwing van de urgentie die heerst in het renovatiebeleid - maar bevat ook het risico dat de opgave onmogelijk lijkt en verlamdend werkt.

Targets voor Wevelgem



	2023	2030	verschil
Label A	302	2 175	+ 1 873
Label B	2 605	3 720	+ 1 115
Label C	3 130	3 716	+ 585
Label D	2 429	2 303	- 126
Label E	1 881	1 413	- 468
Label F	4 057	1 077	- 2 980

Wevelgem is een gemeente waar zo'n 40% van de woningen slecht geïsoleerd zijn en een EPC-label hebben van E of F. De opgave op korte termijn is hier dus extra groot - al is deze situatie niet zo uitzonderlijk maar eerder typisch voor landelijke middelgrote gemeenten met een aanzienlijk aandeel oudere gebouwen, zoals Wevelgem er één is. Dit vertaalt zich in heel hoge targets voor de eerste legislatuur, met in 2030 zeven keer meer labels A dan in 2023, en nog maar een kwart van het aantal labels F (zie tabel hierboven). Om die doelstellingen te kunnen volgen, moeten er tegen 2030 zo'n 4300 woningen worden aangepakt, oftewel 30% van het hele woningbestand. Dat zijn er zo'n 600 per jaar, minstens een verdriedubbeling van het huidige aantal renovaties (dit is een inschatting, want er zijn geen gegevens over hoeveel energetische renovaties een gemeente kent per jaar). Bovendien gaat het bij 80% van die renovaties om diepgaande renovaties die meer dan 3 labels verschil opleveren - bij 16% of zo'n 550 renovaties zelfs om 5 labels verschil, ofwel een renovatie van F direct naar A.

Grafiek en cijfermateriaal via onze Excel-tool (zie blz. 65)

STAP 3: LOKALE OPGAVEN

Het monitoringpad en de bijhorende targets geven een goed inzicht in wat er op het spel staat bij het renovatiebeleid - maar echt beleid gaat natuurlijk over meer dan grafieken en tabellen. Daarom vinden we het belangrijk dat de targets van het monitoringpad verder vertaald worden naar concrete beleidsopgaven die het lokaal bestuur zelf definieert, per legislatuur. Daarbij stellen we voor om op drie sporen te werken: algemene opgaven, doelgroepgerichte opgaven en gebiedsgerichte opgaven. Deze opgaven vormen het kader waarbinnen in stap 4 maatregelen worden bepaald. Opgaven en maatregelen samen zijn dan weer de basis voor het renovatiebeleidsplan dat in stap 5 wordt uitgeschreven.



3.1 Bepalen van lokale opgaven

De lokale opgaven bepalen de focus die gelegd zal worden bij de uitwerking van de lokale renovatiestrategie. Dankzij de backcasting is duidelijk wat de targets zijn voor de komende legislatuur en daarna - maar daarmee is nog niets gezegd over hoe en waar die targets kunnen worden gehaald. Daarom moet het bepalen van de targets worden gevolgd door een oefening om deze te vertalen in lokale opgaven of beleidsdoelen. We stellen voor om dit elke legislatuur te herhalen en deze opgaven als basis te gebruiken voor de opmaak van een renovatiebeleidsplan (zie stap 5).

Het bepalen van deze opgaven is een politiek proces, maar wordt natuurlijk gevoed door de inzichten uit stappen 1 en 2, die het debat errond de nodige urgentie moeten geven. In stap 2 is duidelijk geworden dat de te behalen targets voor 2050 zo omvangrijk zijn, dat op korte tijd al concreet verschil moet worden geboekt met acties en maatregelen. Om die maatregelen een duidelijk kader en richting te geven, bepalen we echter eerst de effectieve targets die met deze maatregelen moeten

behaald worden. Net als bij het wensbeeld kan hier breder gegaan worden dan zuiver renovatiedoelstellingen, om zo te werken naar een wervend project en niet enkel te blijven hangen bij verlammende doelstellingen die onhaalbaar lijken. Maar dat betekent niet dat er niet ook een duidelijke renovatie-opgave moet gedefinieerd worden.

We stellen voor om de lokale opgaven van drie kanten te benaderen - die drie kanten kunnen complementair zijn, maar ook deels of volledig overlappen.

- **Algemene opgave.** In stap 2 zijn uit de backcasting en het monitoringpad duidelijke cijfers gekomen voor de algemene renovatie-opgave per jaar en legislatuur. Afhankelijk van de context van de gemeente, zijn die cijfers moeilijk dan wel onmogelijk haalbaar. Het is daarom belangrijk om een vertaling te maken van deze theoretische, top-down oefening naar wat realistisch haalbaar is bij een ambitieus lokaal renovatiebeleid. Een beleid dat van in het begin opgehangen wordt aan onhaalbare doelen, zal immers al snel blokkeren. Daarom is het belangrijk om de targets goed te analyseren, te vergelijken met eigen, historische data over

Lokale opgaven voor Harelbeke

Hiernaast worden mogelijke opgaven beschreven voor de stad Harelbeke. Het achterliggende cijfermateriaal werd hier berekend met een monitoringtool van Climact, maar een gelijkaardige oefening kan ook uitgevoerd worden met de Wijkrenovatietool (zie hoofdstuk 3.2, blz. 20). De opgaven hiernaast zijn niet per legislatuur, maar tot 2050. Zo zijn er in Harelbeke vijf wijken met een heel lage renovatiegraad, die samen voor 25% van het totale stedelijke renovatiepotentieel tellen. Door deze wijken prioritair aan te pakken, kan dus een grote stap gezet worden. Een andere 25% bevindt zich bij de gesloten en halfopen bebouwing in het stadscentrum en aangrenzende stadswijken. Dit is een heel andere opgave, maar verdient dus evenveel aandacht.

4. DE OPGAVEN VAN HARELBEKE

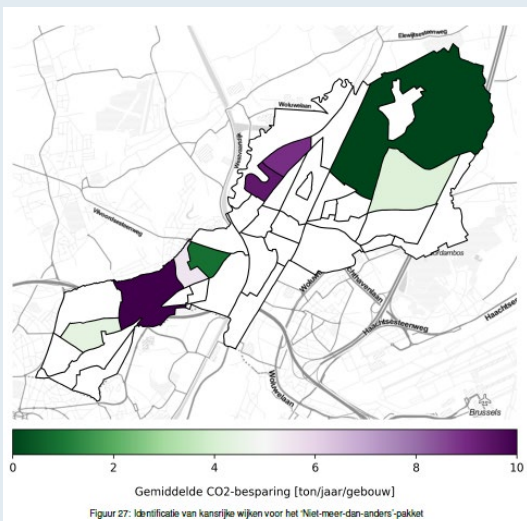
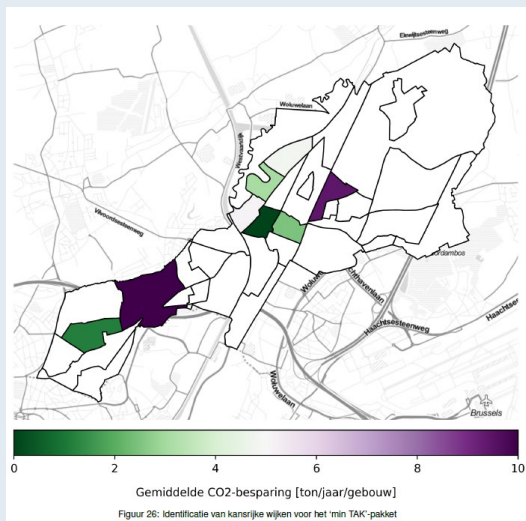
Op basis van de screening van het reductiepotentieel kunnen diverse opgaven geformuleerd worden. Dit gebeurt op basis van de analyse en kan vanuit diverse invalshoeken benaderd worden: bepaalde geografische zones, bepaalde woontypes en/of gelinkt aan het bewonerstype (voorlopig is enkel huurders versus 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, Arensdwijk en de wijken ter Perre, ter Couterre 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.

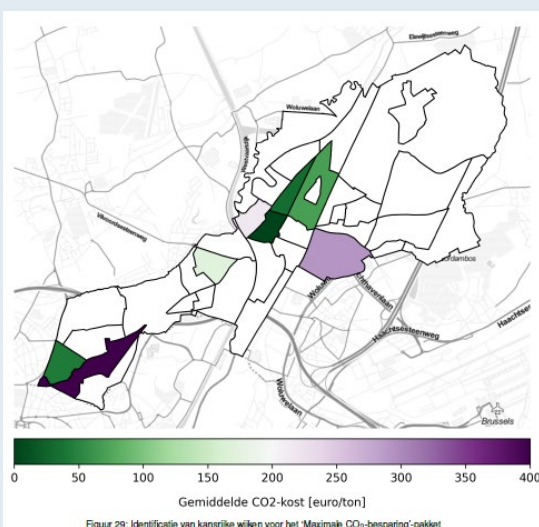
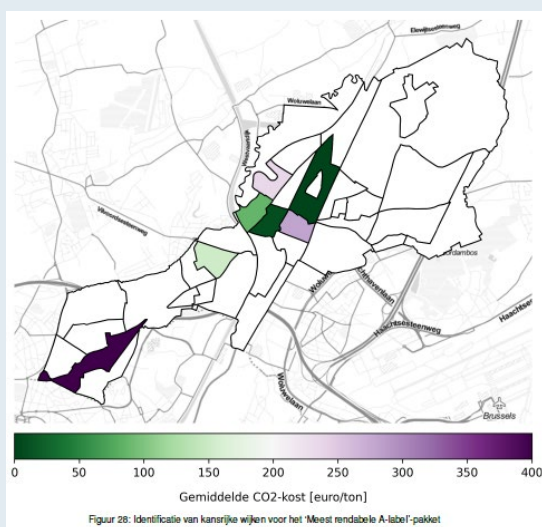
renovatie-activiteiten in de gemeente, en daar conclusies uit te trekken. Als de targets duidelijk onhaalbaar zijn, kunnen ze verlaagd worden door bv. te focussen op een specifieke doelgroep of gebied. Een strategie die hier gevolgd kan worden is die van opschaling. Bij grote transitie, zoals in het klimaatbeleid, wordt vaak in een eerste stap gewerkt met doorbraakprojecten die specifiek richten op het weghalen van drempels dan wel het realiseren van belangrijke innovaties. Zo'n doorbraakproject levert op zich nog niet de grote winst op richting einddoel, maar maakt de weg vrij voor opschaling en herhaling om nadien wel de grote sprong te maken. Zo'n

benadering kan ook in de renovatiestrategie worden gevolgd.

- **Doelgroepgerichte opgave.** Het is raadzaam om de algemene opgave op te delen in specifieke opgaven gericht op bepaalde doelgroepen. Op die manier worden de grote getallen behapbaarder, maar kan ook het renovatiebeleid gericht worden vormgegeven. Het idee van doelgroepen kan heel breed ingevuld worden: focus op een bepaald woningtype (appartementen, erfgoedgebouwen, oudere villa's, ...), een bepaalde inkomensklasse (kwetsbare groepen, maar het kan ook een keuze zijn om specifiek te richten op eigenaars met een



Wijken waar met relatief weinig investeringen, toch een hoge CO₂-besparing kan worden bereikt (in het paars) - via Inspiratiekaart Renovatiebeleid



Wijken waar een maximale energiebesparing, in vergelijking het minste kost qua investering (in het groen) - via Inspiratiekaart Renovatiebeleid

hoger inkomen) of andere specifieke groepen (nieuwe eigenaars die net een woning hebben gekocht, private verhuurders, jonge gezinnen of ouders waarvan de kinderen net het huis uit zijn, ...). Uiteraard hangt het af van de specifieke uitdagingen waar een gemeente voor staat, maar het is ook een strategische keuze om te focussen op eerder complexe doelgroepen dan wel eerst winst te boeken met 'quick wins'. Belangrijk is dat de doelgroepen goed worden gedefinieerd en gekarakteriseerd, met cijfermateriaal over het aantal en de omvang van de renovatie-opgave. Die data zijn niet altijd meteen beschikbaar, dus het zou zelfs kunnen dat er gerichte bevestigingen moeten georganiseerd worden om een goed inzicht te krijgen in de precieze opgave. Het is belangrijk om dit ook duidelijk te formuleren, zodat ook de doelgroepgerichte opgave als indicator kan gebruikt worden voor de monitoring van het succes van de lokale langetermijn renovatiestrategie.

- **Gebiedsgerichte opgave.** Tot slot kan de renovatie-opgave ook benaderd worden vanuit een ruimtelijk perspectief, door specifieke wijken te gaan afbakenen en deze collectief aan te pakken. Er is de voorbije jaren in Vlaanderen al heel wat ervaring opgebouwd rond collectieve wijkrenovaties, met o.a. het project Klimaatwijken. Die praktijk wijst uit dat er nog heel wat barrières zijn om een wijk collectief aan te pakken en dat de resultaten minder omvangrijk zijn dan gehoopt als het gaat over het aantal woningeigenaars dat echt de stap

zet naar renovatie. Dat neemt niet weg dat een gebiedsgerichte aanpak ook heel wat voordelen heeft. Er kan gemakkelijker op terrein en samen met de bewoners en eigenaars worden samengewerkt. Er zijn evidente koppelkansen mogelijk met andere beleidsdomeinen en interventies, zoals klimaatadaptatie (vergroening, ontharding, waterbeheer) en mobiliteit (parkeren, circulatie). En er is een belangrijke link te leggen met het warmtebeleid, dat bij collectieve warmtevoorziening ook van een gebiedgerichte aanpak vertrekt. Als een buurt geselecteerd is voor een warmtenet, begint er sowieso een heel ontwerp- en ontwikkelingsproces dat de hele wijk aangaat. Bovendien moet wie wil aansluiten op het warmtenet sowieso aanpassingen uitvoeren aan het verwarmingssysteem, wat een goede gelegenheid is om verder te kijken naar andere renovatie-ingrepen. Dit soort trajecten zal in de toekomst steeds vaker voorkomen, nadat steden en gemeenten een warmtebeleidsplan hebben opgemaakt en dit in de praktijk gaan proberen te brengen.

Het is belangrijk dat er een breed debat gevoerd wordt om deze lokale opgaven te formuleren, af te bakenen en te verankeren. Hier kan teruggegrepen worden op de ervaring die is opgedaan bij de opmaak van het wensbeeld voor 2050 - de lokale opgave is de concrete en meer gedetailleerde vertaling van dit wensbeeld, voor de korte termijn van minstens één legislatuur.

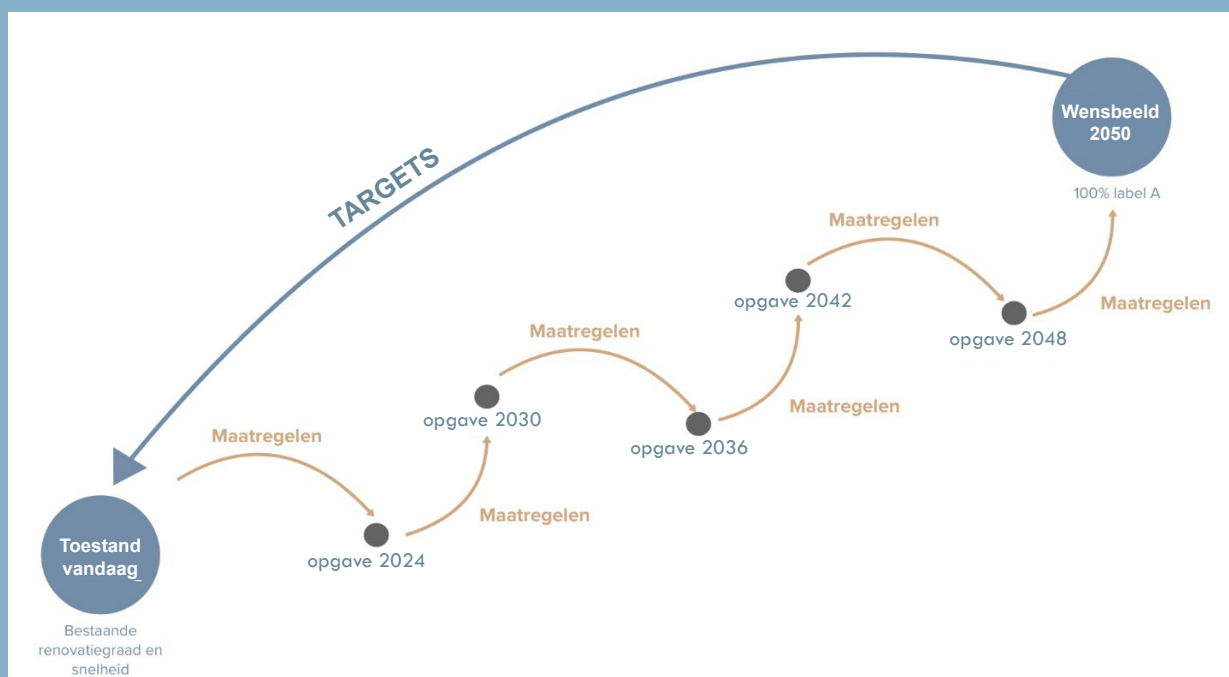
Gebiedsgerichte aanpak via Inspiratiekaart Renovatiebeleid

De kaartjes op de vorige pagina (uit Vilvoorde) tonen hoe de Inspiratiekaart Renovatiebeleid ingezet kan worden om interessante wijken te identificeren voor een gebiedsgericht beleid. Op de bovenste kaartjes zie je in het paars de wijken waar een beperkte investering (de scenario's 'maximale besparing' en 'niet meer dan vandaag'), toch relatief veel CO₂-besparing oplevert. Hier zouden dus quick wins moeten gerealiseerd kunnen worden. De onderste kaartjes tonen in het groen de wijken waar een maximale renovatie (de scenario's 'alle woningen een A-label' en 'maximale CO₂-besparing'), in vergelijking met de overige wijken, het minste kost (in euro per CO₂-besparing, dus niet in totale investering). Ook deze wijken zijn interessant, want hier zou het gemakkelijker moeten zijn om eigenaars te overtuigen om voor een diepgaande renovatie te kiezen. Deze screening kan het startpunt zijn om enerzijds via de Wijkrenovatietool verder te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor deze wijken, en anderzijds een studietraject op te starten om de karakteristieken van deze wijken ter plekke te gaan onderzoeken. Op basis daarvan kan dan gekozen worden om hier al dan niet een gebiedsgerichte opgave aan te koppelen en een wijkrenovatietraject op te starten.

STAP 4: MAATREGELLEN

Eens de targets en lokale opgaven bepaald zijn, moeten maatregelen worden gekozen om deze te bereiken. We bekijken drie benaderingen om maatregelen te gaan definiëren: overkoepelende regelgeving, begeleiding & klantenreis en gebiedsgerichte maatregelen. Tot slot presenteren we de maatregelentabel waarin mogelijke maatregelen worden voorgesteld volgens hun impact en hun complexiteit.

De maatregelen worden best per legislatuur bepaald en verwerkt in een renovatiebeleidsplan, dat elke zes jaar wordt geactualiseerd nadat ook de werking en impact zijn geëvalueerd a.d.h.v. het monitoringpad en de lokale opgaven. Dit bespreken we in stap 5.



Als we in dit draaiboek spreken over maatregelen, dan doelen we op acties die het lokaal bestuur zelf kan ondernemen om (energetische) renovaties te stimuleren bij haar inwoners. Het gaat dus niet over de eigenlijke renovatie-ingrepen, maar om begeleidende maatregelen om mensen te informeren, ondersteunen of drempels weg te nemen. We presenteren de mogelijke maatregelen hierna vanuit drie verschillende perspectieven: met de klemtoon op overkoepelende regelgeving en steunmaatregelen, met de klemtoon op persoonlijke begeleiding en ontzorging, en met de klemtoon op collectieve, gebiedsgerichte actie. De maatregelen die daarbij aan bod komen zijn divers, maar kunnen in een aantal categorieën worden opgedeeld:

- financieel
- technisch
- communicatie/informeren/ontzorgen
- regelgeving

4.1 Overkoepelende regelgeving en steunmaatregelen

Veel maatregelen kunnen overkoepelend worden genomen. Dat geldt ook voor alle maatregelen die de Vlaamse overheid neemt: Mijnverbouwpremie en -lening, de hele EPC-regelgeving, de renovatieverplichting na eigenaarswissel, ... Dit zijn allemaal overkoepelende maatregelen die de hele bevolking of toch minstens een belangrijke doelgroep aangaan. Deze kunnen echter op lokaal niveau worden aangevuld. We geven een aantal voorbeelden.

- **Wegnemen van regelgeving die renovatie-activiteiten hindert.** Het loont de moeite om de gemeentelijke regelgeving, zoals het bovenlokaal bouwreglement, te screenen op elementen die in de weg zouden kunnen staan van renovatieprojecten. Een typisch voorbeeld zijn rooilijnbeperkingen die buitengevelisolatie verhinderen. Uiteraard zijn die regels ooit ingevoerd met een reden dus is het belangrijk goed te evalueren of een versoepeling geen andere, negatieve effecten

heeft. Overleg met actoren uit de sector, zoals architecten of aannemers, kan helpen om de drempels in kaart te brengen. De maatregelen zelf houden dan natuurlijk meestal in dat de regelgeving wordt aangepast (meestal versoepeld), onder bepaalde voorwaarden. Een specifiek thema hier is ook het 'optoppen' van appartementsgebouwen. Zoals uit de studie rond renovatie van appartementen blijkt (zie hoofdstuk 3.3, blz 23), is het toevoegen van een extra verdieping vaak een belangrijke impuls om de financiële haalbaarheid van renovatie-ingrepen in appartementsgebouwen te vergroten. Dit wordt echter vaak onmogelijk gemaakt door stedenbouwkundige voorschriften. Ook hier is voorzichtigheid nodig, maar het is zeker de moeite om te bekijken of bij ambitieuze renovatieprojecten een uitzondering kan gemaakt worden op zo'n voorschrift.

- **Regelgeving om renovatie te stimuleren.** Naast het versoepelen van bestaande regelgeving om drempels voor renovatie weg te nemen, kunnen er natuurlijk ook extra regels worden ingevoerd om renovatie aan te moedigen. Ook hier is voorzichtigheid geboden en moet er goed onderzocht worden wat juridisch mogelijk is en wat socio-economisch wenselijk is. Een mogelijkheid is om een conformiteitsattest te verplichten (zie hoofdstuk 3.3 blz. 22, over de studie rond de huursector), om minimale woningkwaliteit te verzekeren. Ook kan bij de aanvraag van een vergunning verplicht worden om ook een plan op te maken voor een energetische renovatie. In zo'n geval kan de gemeente eventueel ook een begeleidingstraject opstarten (zie 4.2 hierna). Dit kan misschien ook bij aankoop van een woning. Er kan ook onderzocht worden of bepaalde renovatie-ingrepen kunnen opgelegd worden in een RUP of verordening, maar we hebben geen weet van gemeenten waar dat al gebeurd is.
- **Algemene en doelgroepgerichte financiële steunmaatregelen.** Overkoepelende maatregelen kunnen ook financieel van aard zijn. Uiteraard komt de meeste financiële steun al van Vlaanderen via Mijnverbouwpremie en -lening, maar een stad of gemeente kan hier nog gerichte initiatieven aan toevoegen, om specifieke lokale uitdagingen te beantwoorden bijvoorbeeld.

Dat kunnen aanvullende lokale premies of leningen zijn, maar het kan ook andere vormen aannemen. Zo kan een lokaal bestuur financiële ondersteuning geven voor de opmaak van een renovatieplan. Ook kunnen specifieke groepsleningen aangeboden worden voor VME's of wijkrenovaties, of kan er gekeken worden naar prefinanciering of een versnelde uitbetaling van Vlaamse premies. Bijzondere aandacht verdienen de financiële steunmaatregelen gericht op kwetsbare doelgroepen. Dat gaat dan eerst en vooral om het Noodkoopfonds (zie hoofdstuk 3.3 blz. 25) waarvoor ook het lokaal bestuur inspanningen moet doen om het te kunnen invoeren en het verder te faciliteren. Andere meer specifieke financieringsmaatregelen zijn het opzetten van een lokaal rollend fonds, kijken naar derde-betalerssystemen of het werken met renovatiecontracten zoals het Pandschap dat doet in Antwerpen, Gent en Brugge - er kan een lokale versie hiervan worden opgericht in samenwerking met de vzw Koepel Het Pandschap.

4.2 Persoonlijke begeleiding en ontzorging (klantenreis)

We hebben het al verschillende keren benadrukt: renovatie is uiteindelijk een persoonlijke keuze van de woningeigenaars. Daarom is het belangrijk om ook te kijken naar de klantenreis die zo'n eigenaar doormaakt als hij of zij wil gaan renoveren, en welke drempels en lastige keuzemomenten daar opduiken. Via persoonlijke begeleiding en ontzorging kunnen die drempels worden verlaagd of weggenomen. Dit is in grote lijnen wat een zogenaamde One-Stop-Shop (OSS) doet. De studie hierover (zie hoofdstuk 3.3 blz. 24) doet uitgebreid uit de doeken welke soorten OSS er zijn. In Vlaanderen spelen de Energiehuizen een belangrijke rol hiervoor, maar er zijn ook steden (Gent, Leuven, Antwerpen) die zelf een OSS hebben opgezet die meer op maat van hun eigen renovatiebeleid werkt. Los van de structuur, is echter de belangrijkste vraag welke taken de OSS kan opnemen en hoe dat de renovatiegraad kan verhogen.

- **Advies en begeleiding op vraag.** Het is evident dat een OSS advies en begeleiding aanbiedt aan wie erom vraagt. Uiteraard hoort daar ook de nodige communicatie bij om voldoende bekend te maken welk aanbod men heeft en wat mensen kunnen verwachten. Dan spreken we over een heldere website, maar ook over gerichte campagnes (brochures, affiches, aanwezigheid op evenementen, zichtbaarheid in stadhuis of elders in de gemeente, ...). Campagnes kunnen ook doelgroepgericht zijn, bv. specifiek richting VME's of syndici, verhuurders, kansarme groepen, nieuwe eigenaars, vergunningaanvragers, ... Ook andere actoren kunnen aangesproken worden om een specifieke rol op te nemen, bv. de bouwsector, banken, notarissen, makelaars, ... Tot slot kan een OSS ook een centrale rol spelen bij het organiseren van speciale events om renovatie te promoten, zoals info-avonden, een gemeentelijke klimaat- of energiedag of zelfs een speciale kijkwoning waar renovatie-ingrepen worden gedemonstreerd en nog extra info wordt gegeven. Het advies en de begeleiding zelf kunnen ook verschillende vormen aannemen en focussen op verschillende stappen van de klantenreis. Afleggen van huisbezoeken, uitwerken van een concreet technisch renovatie-advies, begeleiding of ontzorging bij het vinden van de juiste partners voor de uitvoering, hulp bij het aanvragen van premies of leningen, ... Hiervoor verwijzen we nogmaals naar de studie rond OSS (zie hoofdstuk 3.3 blz. 24).
- **Gericht en proactief advies en begeleiding.** In het voorgaande hebben we een hele reeks maatregelen opgesomd, maar deze gaan er telkens vanuit dat mensen zelf de stap zetten richting OSS - eventueel wel na een doel(groep)gerichte campagne. Er zijn echter nog meer mogelijkheden om mensen proactief aan te spreken. Dat kan door huis-aan-huis bezoeken af te leggen of met een renovatiemobiel rond te rijden. Je kan echter ook via een warmtescan zelf in kaart brengen welke woningen veel warmteverlies hebben en de eigenaars individueel gaan contacteren met een aanbod op maat. Een andere weg is via een algemene bevraging op zoek te gaan naar eigenaars met renovatieplannen en deze

dan ook zelf te gaan opzoeken. Dit alles kan ook via een gebiedsgericht traject, zoals we hieronder toelichten.

- **Bredere acties om het renovatieproces te vereenvoudigen.** Los van het advies en de begeleiding, zijn er ook andere acties die een lokaal bestuur, via zijn OSS of een andere instantie, kan nemen om renoveerders te helpen. Een bekend voorbeeld is het organiseren van periodieke groepsaankopen, bv. van zonnepanelen, isolatiemateriaal, warmtepompen, ... Een groepsaankoop kan verder gaan dan materiaal en ineens een veel voorkomende dienst aanbieden, alle kosten inclusief - bv. dakisolatie, spouwisolatie, vervangen van ramen, ... Een andere maatregel is het organiseren van een aannemerspoule met geverifieerde kwaliteitsvolle partners waar bewoners beroep op kunnen doen. Een laatste, wat complexer idee is het aanbieden van vervangwoningen voor wie kiest voor een diepgaande renovatie en daarvoor tijdelijk de eigen woning moet verlaten. Eventueel samen met andere partners kan hier een aanbod worden uitgewerkt van betaalbare woningen specifiek voor dit doel, om ook deze lastige stap in het renovatieproces te vereenvoudigen voor inwoners.

4.3 Collectieve, gebiedsgerichte acties

Als een gemeente ook gebiedsgerichte opgaven heeft geformuleerd, dan is er natuurlijk nood aan gebiedsgerichte maatregelen. De meeste maatregelen die hiervoor al vernoemd zijn, kunnen ook op wijkniveau worden ingevoerd of specifiek uitgewerkt zodat ze op maat werken van wijkrenovatieprojecten. De redenen om te kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak, zijn tweërlei. Enerzijds helpt de afbakening van een specifiek gebied om gericht te werken en een duidelijk doelpubliek aan te spreken. Middelen kunnen worden geconcentreerd voor een bepaalde periode, met infocampagnes, huisbezoeken, een eventuele renovatiemobiel, groepsaankopen etc. allemaal gericht op een specifiek gebied. Anderzijds helpt de wijkaanpak om dingen collectief te gaan

organiseren. Woningen binnen één wijk hebben vaak een gelijkaardig karakter, een wijk is vaak ook socio-economisch wat homogener, bewoners kennen elkaar en renovatie-ingrepen zijn zichtbaar aanwezig in de buurt. Bovendien kan de renovatie-opgave worden gekaderd in een breder wijkmasterplan. Tegelijk blijft renovatie een individuele keuze, zodat er geen garantie is op enige gelijktijdigheid binnen een buurt. Een optimaal aanbod botst dan vaak op eigenaars die toch niet mee instappen, omdat ze andere plannen hebben, nog een paar jaar willen wachten, enz. Dit gezegd zijnde, de maatregelen op wijkniveau kunnen in twee grote categorieën worden geclusterd.

- **Gebiedsgerichte inzet van overkoepelende maatregelen.** Alles wat hiervoor al gezegd is rond financiering, regelgeving, begeleiding, kan in zekere mate gebiedsgericht worden ingezet. Meestal zal het volstaan om gewoon in de wijk informatie te verspreiden over het aanbod en iets proactiever mensen te gaan aanspreken hierover. Maar bijvoorbeeld regelgeving, zoals de versoepelingen van bouwvoorschriften om renovatie niet te hinderen, kan wel echt op wijkniveau gebeuren via een specifiek RUP. Ook groepsaankopen werken goed op wijkniveau, zeker als er een zekere homogeniteit is in de gebouwen in de wijk, zodat gelijkaardige materialen of technieken vaak kunnen worden toegepast.
- **Specifieke wijkaanpak met masterplan en bredere ingrepen dan renovatie alleen.** Om echt van een wijkproject te kunnen spreken en voldoende momentum te creëren voor actie, wordt de renovatie-opgave best gekoppeld aan andere veranderingsprojecten: openbaar domein, mobiliteit, nutsvoorzieningen (warmte), sociale activiteiten en buurtcohesie, ... Hiermee kan lokaal een duidelijke vertaling worden gegeven aan het brede wensbeeld dat in stap 1 van de renovatiestrategie is ontwikkeld. Deze wijkaanpak gebeurt best coproductief samen met de bewoners en eigenaars. Dit creëert mogelijkheden voor communicatie en participatie, maar ook samenwerkingsverbanden die kunnen leiden naar een collectieve aanpak van renovatie of zelfs de oprichting van energiegemeenschappen of andere langetermijn samenwerkingen.

4.4 Overzicht van alle maatregelen in maatregelentabel

Om een handiger overzicht te geven van mogelijke maatregelen, hebben we ze opgelijst en weergegeven in een grafiek hiernaast. Daarvoor hebben we de mogelijke maatregelen geëvalueerd op twee aspecten: hun effectiviteit en hun haalbaarheid.

Voor deze evaluatie hebben we gebruik gemaakt van de input van de gemeenten uit het piloottraject uit 2021, parallel aan de opmaak van de eerste versie van dit draaiboek, maar ook van een aantal van de deelnemers aan de masterclass die in 2024 werd georganiseerd. Hun input is verwerkt tot een gemiddelde score per maatregel, op volgende aspecten:

- **Impact op de renovatiegraad:** in welke mate helpt deze maatregel om het aantal effectieve renovaties in de gemeente te laten toenemen?
- **Neveneffecten:** welke andere positieve effecten kan de maatregel hebben die gerelateerd zijn aan de renovatie-opgave, bv. het ondersteunen van kwetsbare doelgroepen of het verlagen van energie-armoede, het verhogen van de woonkwaliteit, etc?
- **Kost:** hoe hoog zijn de kosten voor de gemeente om de maatregel uit te voeren, in termen van budget en personeelsinzet?
- **Complexiteit:** hoe complex is het om de maatregel uitgevoerd te krijgen, bv. doordat er veel afstemming nodig is met andere beleidsniveaus of -domeinen?

De verschillende scores zijn opgeteld tot een score per maatregel voor effectiviteit (eerste twee aspecten) en haalbaarheid (laatste twee aspecten), welke zijn afgebeeld in de grafiek.

Daarbij zijn we allereerst geïnteresseerd in de maatregelen uit het kwadrant rechtsboven (hoge effectiviteit en een hoge haalbaarheid). Deze zijn in principe relatief gemakkelijk uitvoerbaar en hebben toch een hoge impact. Hier zien we vooral veel communicatiemaatregelen, in het bijzonder de meer activerende. Maar ook een aantal financiële en technische maatregelen bevinden zich hier. Het gaat o.a. over het inzetten van

extra actoren, het coachen van VME's, het ondersteunen van energiegemeenschappen of het aanbieden van een premie voor een renovatieplan voor appartementsgebouwen.

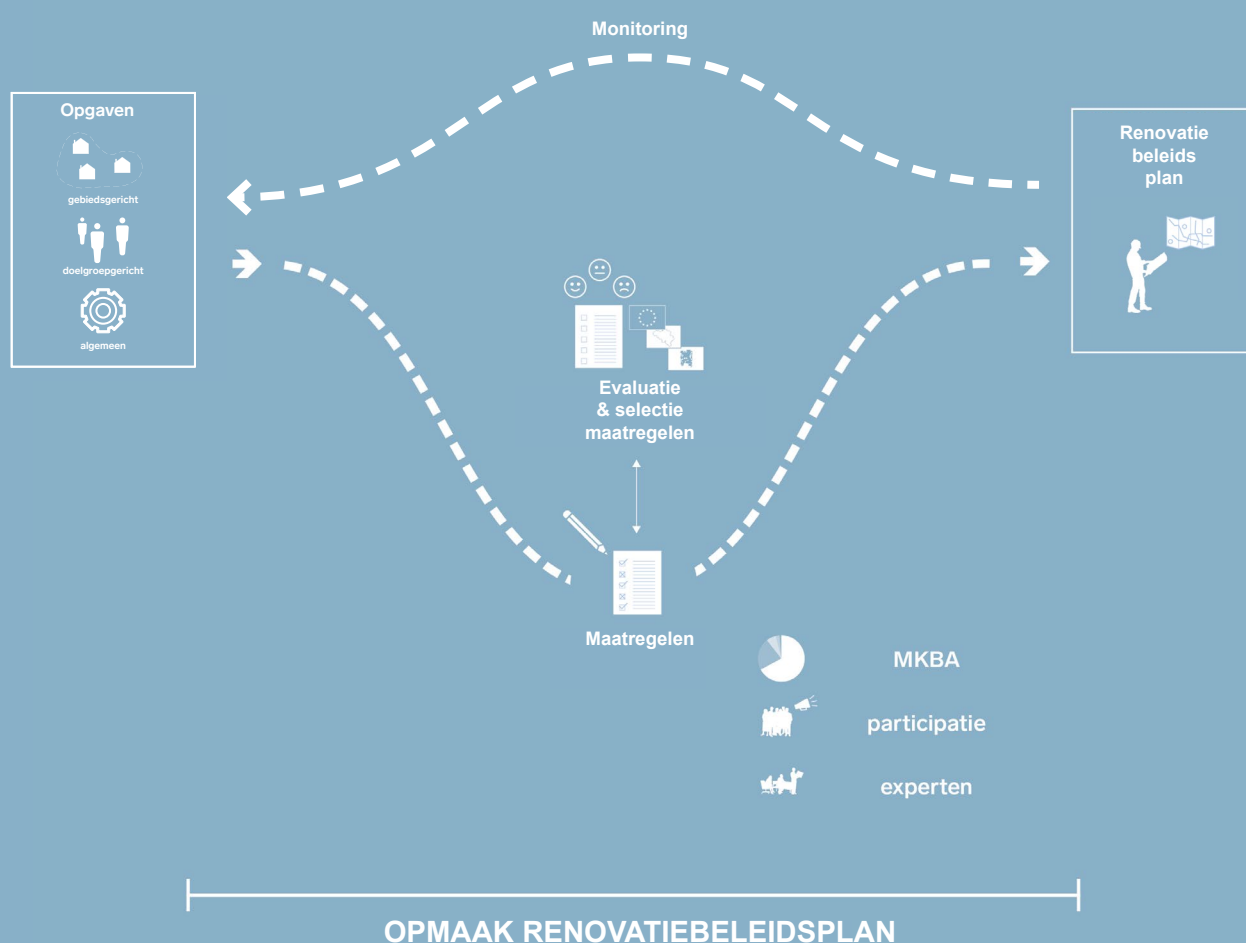
Daarnaast moeten we ook kijken naar het kwadrant rechtsonder, waar de haalbaarheid lager is, maar de effectiviteit nog steeds hoog blijft - of soms zelfs hoger. Dit zijn maatregelen die met zorg gekozen moeten worden en waarschijnlijk heel wat voorbereiding zullen vragen, maar die noodzakelijk zullen zijn om echt impact op lange termijn te gaan hebben. Hier komen vooral financiële maatregelen en technische maatregelen aan bod, die inderdaad complexer zijn maar veel impact kunnen hebben. Het gaat o.a. om het inzetten van een lokaal Noodkoopfonds, een rollend fonds, renovatiecontracten zoals Het Pandschap die aanbiedt of een derde-betalersysteem.

Daarnaast is het de moeite waard om ook eens te kijken naar de maatregelen linksboven, die minder impact hebben, maar wel gemakkelijker uitvoerbaar zijn. In sommige gevallen kunnen deze helpen als startmaatregelen of quick wins, zeker als ze dan gevolgd zouden worden door iets complexere maatregelen die zich richten op de lange termijn. Hier vinden we opnieuw veel communicatiemaatregelen, maar vooral overkoepelende. Die zijn een goed vertrekpunt om nadien gericht te gaan werken. Voorbeelden zijn informatie-avonden en -campagnes, maar ook gerichte communicatie richting verhuurders of notarissen en makelaars.

Vrijwel alle maatregelen die we hier presenteren, zijn begeleidende maatregelen. Door de aard van het renovatiebeleid (het renoveren zelf is een taak voor woningeigenaars) zijn het geen maatregelen die een rechtstreekse impact hebben op de renovatiegraad, maar enkel in tweede of zelfs in derde orde. Dat is op zich geen probleem, maar het zorgt er voor dat we niet op voorhand kunnen berekenen hoeveel van de lokale opgave door deze maatregelen kan worden ingevuld - daarvoor zijn er te veel onbekende factoren. Daarom is het zo cruciaal dat de inspanningen regelmatig worden geëvalueerd en de voortgang precies gemonitord. Dat bespreken we verder in stap 5.

STAP 5: VERANKERING EN ITERATIE

Op dit punt in het stappenplan is er een goed beeld van de beginsituatie en het wensbeeld, hebben we de specifieke targets voor de gemeente bepaald en deze vertaald in een lokale opgave die ook politiek draagvlak kent. Voor die lokale opgave zijn er vervolgens maatregelen gedefinieerd. Al dit, maar in het bijzonder de lokale opgave en de maatregelen, moet nu verankerd worden in een renovatiebeleidsplan dat minstens voor de volgende legislatuur het kader schetst voor het lokale renovatiebeleid. Periodiek, bijvoorbeeld na elke legislatuur, moet de voortgang van dat beleid worden gemonitord en zowel de opgaven, maatregelen als het beleidsplan bijgesteld.



5.1 Verankering van renovatiestrategie in renovatiebeleidsplan

Het bepalen van de maatregelen in stap 4 is meer dan een administratieve oefening. Om zeker te zijn dat de maatregelen ook zullen worden uitgevoerd, moeten ze breed gedragen worden. Dit betekent dat er een uitgebreid evaluatie- en afstemmingsproces nodig is. Dat zal bestaan uit politieke afstemming, debat over voorstellen en besluitvorming, bij voorkeur aan het begin van de nieuwe legislatuur. Dit debat wordt gevoed door de inzichten uit het hier beschreven proces: de karakteristieken van de gemeente, het wensbeeld, de targets en de lokale opgaven. Daarnaast kan het aangewezen zijn om voor de kansrijke maatregelen een maatschappelijke kostenbatenanalyse (MKBA) uit te voeren, zodat de effecten en kosten goed bekend zijn. Ook een benchmark en afstemming met andere steden of gemeenten met gelijkaardige opgaven kan hier een plaats vinden. Er kan een participatief proces met de bevolking worden opgestart, via een bevraging of discussiemomenten. Er kan een expertenpanel worden opgericht om de maatregelen verder te evalueren. Welke stappen er ook gekozen worden, uiteindelijk moet dit leiden tot een gedragen set maatregelen, die duidelijk gedefinieerd zijn met o.a. een tijdslijn, een budgettering (financieel en qua personeelsinzet), duidelijke succesfactoren en indicatoren om dit te kunnen meten, ...

We stellen voor om voor het renovatiebeleidsplan de klassieke benadering te volgen van beleidsplanning, waarbij achtereenvolgens overkoepelende doelstellingen (wensbeeld, overkoepelende targets), operationele doelstellingen (lokale opgaven) en strategische acties (maatregelen) worden bepaald. Die strategische acties zijn de basis voor de sleutelactiviteiten die moeten uitgevoerd worden om het beleidsplan te doen slagen, en kunnen vertaald worden in een projectplan waarin ook budgetten, stakeholders, KPI's e.d. worden vastgelegd.

We spreken over een 'renovatiebeleidsplan' om aan te duiden dat het gaat om een gericht plan

dat voldoende eigen statuut heeft tussen de andere beleidsplannen die aan het begin van een legislatuur worden opgemaakt. De omvang en de urgentie van de renovatie-opgave is van die aard dat er belangrijke doorbraken moeten gerealiseerd worden in de jaren die komen, het thema moet dus een centrale positie krijgen in elke meerjarenplanning.

5.2 Monitoring en iteratie

We hebben al benadrukt dat er nog veel onzekerheid gepaard gaat met lokaal renovatiebeleid. We kennen de opgave, maar de exacte impact van de hier voorgestelde maatregelen is nog een onbekende factor. We weten dat ze helpen om de renovatiegraad te verhogen en we kunnen ook de effectiviteit van de maatregelen inschatten, maar hoe groot het uiteindelijke effect zal zijn, hangt af van heel veel onbekende factoren. Daarom is het zo belangrijk om de voortgang steeds te monitoren, op verschillende niveaus. Op het niveau van de maatregelen zelf: zijn ze succesvol uitgevoerd en welk bereik hebben ze? Dan spreken we bv. over het aantal huisbezoeken of renovatie-adviezen dat uitgevoerd is, het aantal uitbetaalde premies of het aantal effectieve realisaties dat een versoepeld voorschrift heeft mogelijk gemaakt. Maar er moet ook gemonitord worden op niveau van de opgaven en de overkoepelende targets. Voor dat laatste gebruiken we het monitoringpad, dat jaarlijks kan worden geëvalueerd a.d.h.v. de effectieve evolutie van de EPC-labels in de gemeente. Voor de lokale opgaven zal de gemeente zelf de data moeten verzamelen. Als er bv. als opgave is gesteld om vooral verouderde appartementsgebouwen aan te pakken, dan moet de gemeente de effectieve realisaties en de bijhorende renovatiewinsten bijhouden en zelf onderzoeken welke impact de genomen maatregelen hierop gehad hebben.

Uiteraard moeten de inzichten uit al deze evaluaties en monitoringactiviteiten, hun weg vinden in de actualisering van de lokale opgaven en het renovatiebeleidsplan. We stellen voor om de voortgang minstens elke drie jaar te evalueren en het beleidsplan aan het begin van elke legislatuur te vernieuwen.

EN NU: AAN DE SLAG!

Het doorlopen van de verschillende stappen laat toe om vanuit de opgaven en de gekozen maatregelen een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie 2050 uit te stippelen en deze te vertalen in een renovatiebeleidsplan voor de komende legislatuur. We herhalen hier nog even de belangrijkste concrete stappen.

RENOVATIESTRATEGIE



Stappen naar een lokale langetermijn renovatiestrategie

1. Maak een analyse van de huidige situatie in de gemeente, met aandacht voor de specifieke karakteristieken van het woningbestand en de bewoners en voor de huidige renovatiegraad.
2. Beschrijf het wensbeeld voor 2050 waar de gemeente over 26 jaar moet staan op vlak van renovatie, maar ook breder op vlak van wooncomfort en leefkwaliteit. Organiseer hiervoor een voldoende breed debat en communiceer open over de doelstellingen.
3. Maak het monitoringpad op voor de gemeente, waarin wordt uitgezet in de tijd hoe de huidige verdeling van EPC-labels moet evolueren tot 2050, rekening houdende met de Vlaamse beleidsdoelen uit de Vlaamse langetermijn renovatiestrategie.
4. Haal uit het monitoringpad de targets per legislatuur en per woningtype. Vergelijk deze targets met historische data, indien beschikbaar, om hun haalbaarheid in te schatten.
5. Vertaal de targets voor de volgende legislatuur in lokale opgaven, door ze verder te specificeren en te selecteren. Opgaven kunnen algemeen, doelgroepgericht of gebiedsgericht zijn. Zorg ook hier voor een breed debat, politiek draagvlak en open communicatie over de resultaten.
6. Ga op zoek naar maatregelen om de lokale opgaven te realiseren. Raadpleeg hiervoor de draaiboeken rond appartementen, huurwoningen, OSS of Noodkoopfonds, als deze van toepassing zijn. Gebruik de maatregelentabel om nog extra maatregelen te identificeren.
7. Selecteer de finale maatregelen door verder onderzoek en debat. Voer een benchmark uit of neem contact op met andere steden of gemeenten met gelijkaardige opgaven. Onderzoek de maatschappelijke kosten en baten van mogelijke maatregelen. Raadpleeg een expertenpanel. Raadpleeg alle relevante stakeholders. Voed de gesprekken van beleidsverantwoordelijken met de bevolking over de renovatie-uitdagingen en mogelijke oplossingen. Voed en bereid de politieke besluitvorming voor.
8. Verwerk al het voorgaande tot een renovatiebeleidsplan, dat overkoepelende en operationele doelstellingen bevat, strategische acties en sleutelactiviteiten. Maak voor de strategische acties een projectplan op met budgettering, tijdsbesteding en personeelsinzet, maar ook KPI's en indicatoren om de voortgang te monitoren.
9. Voer het renovatiebeleidsplan uit. Na drie jaar is het tijd voor een tussentijdse evaluatie. Kijk of de strategische acties op schema zitten en de KPI's gehaald worden. Check het monitoringpad en vergelijk met de effectieve EPC-labelverdeling in de gemeente: is er vooruitgang geboekt en is die groot genoeg? Stuur bij waar nodig en mogelijk.
10. Op het einde van de legislatuur volgt een uitgebreidere evaluatie, opnieuw zowel van de strategische acties als de EPC-labelverdeling en het monitoringpad. Zijn de lokale opgaven gehaald? Welke lessen kunnen er getrokken worden uit de voorbije zes jaar en wat betekent dat voor de komende zes jaar? Maak een heldere beleidsnota voor de volgende legislatuur, die de basis vormt voor de actualisering van het renovatiebeleidsplan en de volgende iteratie van de renovatiestrategie.

EINDNOTEN

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://www.consilium.europa.eu/nl/policies/climate-change/2030-climate-and-energy-framework/>

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 2018/844 van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2018 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, 2019. Vlaamse Klimaatstrategie 2050

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

¹⁰ Vlaamse Regering, 2018. Vlaams Klimaatbeleidsplan 2021 -2030

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://eu-mayors.ec.europa.eu/en/about/objectives-and-key-pillars>

TOOLS

Parallel aan de opmaak van dit Draaiboek, werden ook een aantal hulpmiddelen ontwikkeld die ingezet werden in het traject met pilootgemeenten en tijdens de masterclass die in het voorjaar van 2024 werd georganiseerd. Deze tools stellen we ook ter beschikking van wie met dit Draaiboek aan de slag wil.

Excel-tool Monitoringpad

Het gaat in de eerste plaats om een Excel-tool die toelaat om zelf een monitoringpad op te maken voor de eigen gemeente. Aan de hand van actuele data van Energiesparen.be toont de tool hoe de labelverdeling moet evolueren tot in 2050 om de Vlaamse doelstellingen te kunnen halen. Zo kun je per jaar kijken welke renovatietargets er zijn, in het algemeen maar ook per woningtype.

Deze tool kan [hier](#) worden gedownload.

Nota dataverwerking

Aanvullend op de informatie in dit Draaiboek in hoofdstuk 3.1 (blz. 18-19) en in stap 1 van het stappenplan (blz. 32-39), hebben we nog een wat uitgebreidere nota opgesteld met uitleg over het gebruik van Provincies in Cijfers en de website Energiesparen.be. In deze nota leggen we precies uit welke data waar kunnen teruggevonden worden en geven we tips voor de (grafische) verwerking.

De nota kan [hier](#) worden gedownload.

