



# Renovatie van appartementen- gebouwen stimuleren

Plan van aanpak voor lokale autoriteiten  
om verandering mogelijk te maken

# Over het ACE-Retrofitting project

Via deze gids delen partners van het door de EU gefinancierde ACE Retrofitting-project hun ervaringen over hoe je als stad of gemeente als facilitator kunt optreden tussen mede-eigenaren en bouwprofessionals. ACE Retrofitting was een drie en een half jaar durend project dat liep van 2017 tot medio 2020.

Er werd een multidisciplinair projectteam gevormd dat bestond uit het Europese stedennetwerk Energy Cities, zes lokale overheden uit vijf verschillende landen, de universiteit van Maastricht en de Stichting Changeworks. Samen hebben zij een toolkit getest om de juridische, menselijke en financiële obstakels te overwinnen die momenteel de energierenovatie van appartementsgebouwen in de weg staan.

## **ACE Retrofitting-partners: proefprojecten voor plan van aanpak voor appartementsgebouwen**

### **6 pilootsteden vertegenwoordigd door:**

- Klimaatagentschap Parijs (Frankrijk)
- Energiehuis Antwerpen (België)
- De stad Luik (België)
- De stad Maastricht (Nederland)
- Stadsbestuur Aberdeen (Verenigd Koninkrijk)
- Klimaatagentschap Frankfurt (Duitsland)

### **3 organisaties:**

- ▲ Energy Cities, het Europese netwerk van lokale autoriteiten in energietransitie (leiding)
- ▲ Universiteit van Maastricht (Nederland)
- ▲ Changeworks (Verenigd Koninkrijk)



[www.nweurope.eu/ace-retrofitting](http://www.nweurope.eu/ace-retrofitting)

# Inhoud

**Inleiding** p.4

---

**Waarom is de energierenovatie van  
appartementengebouwen een uitdaging?** p.5

---

**Nieuwe facilitatie methodes:  
hoe de verduurzaming van  
appartementengebouwen versnellen ?** p.6

---

**Respect voor de eigenaren:  
ondersteunende instrumenten** p.8

---

**De bouwprofessionals:  
aansturen op samenwerking  
en vakmensen samenbrengen** p.14

---

**Eigenaren en bouwprofessionals  
samenbrengen** p.19

---

**De weg voorwaarts** p.23

# Inleiding

Meergezinswoningen of privatieve appartementsgebouwen zijn een complex bouwsegment voor renovatieprojecten. Deze gids beschrijft hoe knelpunten kunnen worden overwonnen om het renovatieproces te versnellen. Steden en regio's spelen een sleutelrol en bieden een dynamisch kader dat mede-eigenaren en bouwprofessionals aanmoedigt om de energieprestaties van appartementsgebouwen met meer zelfvertrouwen en durf aan te pakken. Het is hun rol om de bewustwording aan de vraagzijde (mede-eigenaren, syndici, intern projectteam, renovatiecoach enz.) te vergroten, de vaardigheden van de aanbodzijde (vakmensen uit de bouwsector, financiële experts) te verbeteren en de interactie tussen alle partners te vergemakkelijken.

Deze gids is gebaseerd op de ervaring die is opgedaan via het ACE Retrofitting-project. De belangrijkste conclusie van alle partners is dat er niet één blauwdruk voor succes bestaat. Deze gids biedt dan ook de verschillende benaderingen aan die door de verschillende organisaties gekozen en getest zijn. Er zijn echter wel degelijk gemeenschappelijke succesfactoren. Deze gids geeft ook daarvan een overzicht, geïllustreerd met zeer praktische voorbeelden uit de zes pilotsteden en beschrijft ook de valkuilen die pas beginnende lokale overheden kunnen vermijden bij het opstarten van een renovatiestrategie of - beleid voor appartementsgebouwen.

Een belangrijke tip: lokale overheden worden sterk aangeraden om tegelijkertijd aan alle aspecten van de complexe keten van actoren te werken in plaats van zich op één ervan te richten. Laten we dat even illustreren aan de hand van een eenvoudig verhaal... Stel je een team van ambtenaren voor dat jarenlang gewerkt heeft aan het overtuigen van mede-eigenaren om voor renovatie te kiezen. Pas daarna beseffen ze dat er geen vakmensen zijn om de werken uit te voeren of dat de financiële opties niet aantrekkelijk zijn. Of, erger nog, ze slagen erin om de werken te laten uitvoeren, maar ze beseffen pas helemaal aan het einde dat ze slecht zijn uitgevoerd. Dat is niet alleen een verspilling van middelen, het zal ook moeilijk worden om andere eigenaren van appartementsgebouwen te overtuigen om ook te renoveren.



## Voor wie is deze gids bestemd?

Als je bij een openbare (lokale of regionale) overheid of een energieagentschap werkt, zal deze gids je leren hoe om te gaan met appartementsgebouwen.

Steunprogramma's van de overheid zijn absoluut noodzakelijk om de renovatie van appartementsgebouwen in Europa te versnellen. Lokale overheden of energieagentschappen zijn de juiste procesbegeleiders, zowel voor mede-eigenaren als voor bouwprofessionals.



# Waarom is de energierenovatie van appartementsgebouwen een uitdaging?

**Hoewel lokale overheden zich inzetten voor de aanpak van klimaatverandering, zijn de meeste gebouwen in Europa nog steeds niet energie-efficiënt en hebben ze een grondige renovatie nodig. Als we geen actie ondernemen, wacht ons een toekomst met een hoge CO<sub>2</sub>-voetafdruk.**

**Momenteel woont 42%\* van de Europese bevolking in appartementsgebouwen (als eigenaar, als huurder, met gedeelde eigendomstructuur, als sociale huisvesting). Door ons te richten op Verenigingen van Mede-eigenaren kan een groot aantal particuliere eigenaren tegelijkertijd worden bereikt. Zij kunnen profiteren van energie-efficiënte en comfortabele woningen en tegelijkertijd aanzienlijke financiële en CO<sub>2</sub>-besparingen realiseren.**

## Gedeelde eigendom

Maar, er zijn een aantal obstakels. De renovatie van meergezinswoningen met een versnipperde eigendomsstructuur is vaak een uitdaging. Het collectief besluitvormingsproces maakt het ontzettend moeilijk om grote verduurzamingsmaatregelen te nemen. Vaak ontbreekt het hen aan de informatie over wie ze moeten contacteren en schrikken ze ervoor terug om vast te komen zitten in het collectieve besluitvormingsproces. Elke eigenaar kan heel verschillend reageren, gedreven door een eigen visie en persoonlijke drijfveren, of gebonden zijn aan hun eigen sociaal-economische context.

## De 'zwarte doos' van een appartementsgebouw

Daarnaast is de renovatiesector niet altijd even goed georganiseerd en mist deze vaak de juiste kennis en vaardigheden om hier een antwoord op te bieden. Zij zijn niet in staat om de erg uiteenlopende werken aan te kunnen en geven de voorkeur aan projecten van één eigenaar, liever dan de totaalrenovatie aan te gaan van een gebouw waarbij meerdere partijen betrokken zijn. Bovendien is een financiële oplossing voor individuele woningen eenvoudiger dan voor gebouwen met meerdere eigenaren.

\* Eurostat 2017

# Nieuwe facilitatie methodes: Hoe de verduurzaming van appartements- gebouwen versnellen ?

Het plan van aanpak die in deze gids wordt aangeboden is geïnspireerd op het baanbrekende werk dat het Parijse Klimaatagentschap in 2013 is gestart. Sindsdien heeft CoachCopro met succes duizenden Franse mede-eigenaren en vakmensen bijgestaan. Het begon allemaal met het inzicht dat appartementsgebouwen een speciale aanpak vereisen omwille van hun specifieke structuur.

**De sleutel tot succes is alle hindernissen tegelijk behandelen: subsidies toekennen, communicatie, gepersonaliseerde coaching voor mede-eigenaren, zichtbaarheid geven aan bouwprofessionals, de**

**vraag- en aanbodzijde met elkaar in contact brengen en het uitwisselen van ervaringen. Deze holistische en gepersonaliseerde aanpak bevordert het vertrouwen in de renovatiesector en genereert tegelijkertijd - direct en indirect - jobs.**

Sinds 2017 hebben vijf andere steden via het ACE Retrofitting-project deze aanpak toegepast op hun lokale situatie: Aberdeen (VK), Antwerpen en Luik (België), Frankfurt (Duitsland), en Maastricht (NL).

# Paris en CoachCopro: Groots denken

De innovatieve set van tools ontwikkeld door het Parijse Klimaatagentschap kreeg de naam 'CoachCopro'. Het centrale en meest zichtbare element is een interactief en geavanceerd webplatform dat bestaat uit een openbare website en een beveiligde zone voor gebruikers die de activiteiten controleert. De initiële ontwikkelingskosten bedroegen 600 000 euro.

De renovatie van appartementsgebouwen is zeer strategisch om in Parijs de ambitieuze klimaatdoelstellingen te bereiken: 95% van de residentiële gebouwen heeft een mede- eigendomsstructuur. Men vond een webplatform essentieel om die grote massa collectief te bereiken, maar de ervaring leerde dat een webplatform alleen niet voldoende is. Er zijn meerdere manieren nodig om mensen te informeren en met elkaar in contact te brengen.

Na meer dan zes jaar ervaring met renovatieprojecten voor appartementsgebouwen, hanteert het Parijse Klimaatagentschap een holistische benadering van zijn adviserende rol in dergelijke projecten door maatregelen te combineren zoals:

- + Communicatie
- + Coaching op maat voor mede-eigenaren
- + Zichtbaarheid geven aan vakmensen
- + Het koppelen van de vragen van eigenaren aan de diensten van bouw- of financiële experts
- + Het bevorderen van het uitwisselen van ervaringen





# Ondersteuning voor de eigenaren: slimme tools

## Wat is een appartementen- gebouw precies?

Voor alle belanghebbenden die met appartementen-gebouwen werken is het belangrijk om de specifieke complexiteit van een mede-eigendom te begrijpen. Ten eerste, wat is een appartementengebouw nu eigenlijk? Technisch gezien is het een verzameling van individuele appartementen en gemeenschappelijke ruimtes, en de grond waarop ze staan. De individuele eigenaren in zo'n appartementengebouw zijn eigenlijk eigenaar van hun eigen privaat appartement en hebben een aandeel in de gemeenschappelijke delen van het appartementen-gebouw. Appartementengebouwen hebben meestal een Vereniging van Mede-eigenaren die bestaat uit de eigenaren van de. Syndici beheren de gemeenschappelijke delen van het appartementengebouw samen met een raad van bestuur of een rechtspersoon, verkozen door de leden, de mede-eigenaren. Beslissingen worden genomen tijdens algemene vergaderingen met alle mede-eigenaren. De bestuursregels voor de syndicus staan enerzijds gewoon vermeld in de vigerende regelgeving (nationaal of regionaal) en een afzonderlijke reeks statuten die doorgaans de interne aangelegenheden van de mede-eigendom regelen. Deze kunnen verschillen per land, en we stellen vast dat dit vaak ook het geval is. Een syndicus is een persoon of gespecialiseerd bedrijf dat door de mede-eigenaren is aangeduid om het onderhoud van het gebouw op zich te nemen en hun investeringen op te volgen.

## Waarover gaat het?

Op dit moment worden mede-eigenaren van een appartementengebouw geconfronteerd met een zeer ingewikkeld doolhof bij het vinden van nuttige informatie om met renoveren te starten. Voor een grondige renovatie is heel wat kennis en ervaring nodig: Waar te beginnen, welke maatregelen te nemen en in welke volgorde? Hoeveel energie kan ieder van ons besparen? Welk beleid of welke regelgeving moeten we volgen? Hoe snel zullen onze investeringen renderen? Is er financiële steun? Kunnen we de renovatiesector vertrouwen? Hoe kunnen we maken dat we niet geconfronteerd worden met onvoorziene kosten? Hoeveel tijd en energie zal dit allemaal kosten?

Bovendien is collectieve besluitvorming nog moeilijker als de bewoners zeer verschillend zijn, bijvoorbeeld in wat ze belangrijk vinden of wat hun sociaal profiel is. Vaak zijn er voor mede-eigenaren veel onzekerheden over de voordelen van de renovatie.

De praktijkervaring tijdens het ACE Retrofitting-project heeft aangetoond dat het mogelijk is om die obstakels te overwinnen door eigenaren en beheerders meer ondersteuning en kennis te geven. Degelijke en stapsgewijze begeleiding stelt eigenaren in staat om hun kennis te vergroten en actie te ondernemen.





# De ACE Retrofitting Stap-voor-Stap begeleidingstool

De ACE Retrofitting-begeleidingstool is ontworpen voor en door lokale overheden om hen te helpen mede-eigenaren van appartementsgebouwen te begeleiden bij energierenovatieprojecten. De tool is online beschikbaar in vier talen (Nederlands, Engels, Frans en Duits) en is onderverdeeld in drie hoofdfasen: «De eerste stappen», «Starten» en «Het echte werk». In totaal bevat het 17 nuttige modules met zachte en harde maatregelen:

- + 14 documenten zijn klaar voor gebruik.
- + 3 documenten zijn ontworpen om door een overheidsinstantie te worden aangepast aan de lokale en nationale context, voornamelijk wat betreft juridische en financiële aspecten betreft.

## DE EERSTE STAPPEN: waarom en hoe een energierenovatieproject starten of verderzetten?

Deze tools zullen je helpen:

- + Mede-eigenaren van appartementsgebouwen te inspireren
- + Bestaande en benodigde middelen te beoordelen
- + Mede-eigenaren te mobiliseren rond renovatie

## STARTEN: hoe krijg je inzicht in alle relevante zaken om klaar te zijn voor een energierenovatieproject?

Deze tools zullen je helpen:

- + Een renovatiestappenplan te ontwerpen
- + Juridische, financiële en technische informatie aan te vragen bij deskundigen
- + Meer informatie te vinden over het beleid en communicatieprogramma's

## HET ECHTE WERK: wat, wanneer en hoe moet een energierenovatieproject worden uitgevoerd?

In deze tool vind je:

- + Een specifiek projectmanagementplan
- + Een uitgewerkt tijdschema
- + Transparante communicatie tussen alle belanghebbenden



[www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-meergezinswoning-energy-retrofitting-ace-retrofitting/#tab-4](http://www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-meergezinswoning-energy-retrofitting-ace-retrofitting/#tab-4)







Getuigenissen van steden

# Hoe mede-eigenaren ondersteunen bij hun renovatieproject

**Er is geen unieke methode om mede-eigenaren te ondersteunen bij de renovatie van hun gebouwen. De context en de gekozen manieren van aanpak kunnen anders zijn, maar alle projectpartners van ACE Retrofitting zijn het erover eens dat de rol van de steden erin bestaat neutrale en professionele begeleiding te bieden om de mede-eigenaren het nodige vertrouwen te geven om verder te gaan.**



/// ANTWERPEN ///

## De Masterplan-aanpak en een persoonlijke renovatiecoach

In onze stad is 71% van de privatieve residentiële gebouwen in mede-eigendom. Tijdens het ACE Retrofitting-project hebben we ons gericht op appartementsgebouwen van meer dan 20 jaar oud met meer dan 20 eenheden. Dit zijn de meest complexe gebouwen die gerenoveerd moeten worden, ze vertegenwoordigen meer dan 20 % van de woningen in de stad. Naast de financiële planning is de grootste moeilijkheid voor eigenaren en potentiële investeerders: weten hoe te beginnen, welke maatregelen eerst genomen moeten worden en hoe de voordelen in te schatten van een holistische benadering van langetermijninvesteringen in hun appartementsgebouw. In Antwerpen besteden we bijzondere aandacht aan de aanbesteding van de Masterplanstudie aangezien dit een belangrijke stap is in het renovatieproces. Wij ontwikkelden een modelbestek voor de studie waarbij vakmensen een gezamenlijke en kwalitatief

hoogstaande offerte moeten indienen die zowel de renovatie op middellange termijn als het onderhoud op lange termijn omvat. Het eindresultaat is een Masterplan (ingediend door de vakmensen) dat eigenaren een goed doordacht stappenplan garandeert voor de noodzakelijke renovatiewerken aan hun gebouw. Het doel van de Masterplanstudie is het ontwikkelen van een coherent en transparant stappenplan voor de verbetering van de energieprestaties van het gebouw, en het creëren van een gezondere en meer comfortabele leefomgeving. Om tot een optimale en innovatieve renovatie te komen, is het belangrijk om steeds het einddoel voor ogen te houden: zorgen dat het gebouw op elk vlak klaar is voor de toekomst! Om de best mogelijke energieprestatie van het gebouw te krijgen, moet het doel zijn om dezelfde normen te bereiken als bij een nieuwbouwproject. Er moet altijd rekening worden gehouden met de technische en economische haalbaarheid, en de architectonische beperkingen van het gebouw. Bovendien moet de renovatie passen in het korte-, middellange- en langetermijnperspectief van de levenscyclus van het gebouw. Aanzienlijke onderhouds- of verbeteringswerken, bijvoorbeeld aan buitengevels, muren en daken, moeten gepaard gaan met een verbetering van de energieprestatie van de desbetreffende bouwcomponent. De filosofie is dat het tegelijkertijd uitvoeren van prestatieverbeteringen en onderhoudswerken, de totale kosten verminderen en tijdverlies voorkomen. Door dit gepersonaliseerde stappenplan voor de renovatie vanaf het begin op te stellen, wordt een technisch lock-in effect vermeden door de relatie tussen en de impact van de verschillende maatregelen te definiëren. Bij deze 'Masterplan Benovatie'-aanpak hoort begeleiding op maat van de mede-eigenaren. Die renovatiecoach is een ervaren medewerker van het Energiehuis Antwerpen. Hij/zij begeleidt de Syndicus en de Raad van mede-eigenaren (ideaaliter aangevuld met enkele toegewijde eigenaren) doorheen het hele renovatieproces, van de audit en specificaties tot het vinden van de bouwprofessionals en de uitvoering van de werken. Om alle mede-eigenaren van bij het begin aan te moedigen en aan te zetten om ook financieel hun steentje bij te dragen aan de masterplustudie, presenteert de coach deze aanpak aan alle eigenaren op een algemene vergadering van het gebouw. Daar wordt de Masterplan-aanpak voorgesteld via een korte video. Ten slotte tekent na goedkeuring de syndicus een engagementsverklaring waarin de Vereniging van Mede-eigenaren er zich ertoe verbindt om de Masterplanstudie uit te voeren.

Wij zorgen voor een permanente dialoog tussen en met de mede-eigenaren en de syndicus. Als een onafhankelijke en betrouwbare partner tijdens het hele proces is de renovatiecoach van het Energiehuis Antwerpen in staat om obstakels te benoemen en de mede-eigenaren te helpen bij het oplossen van problemen.





/// ABERDEEN ///

### Wegwijs in de stad

In Aberdeen hebben we ons geconcentreerd op onze huurwoningen. De meeste daarvan zijn meer dan 100 jaar oud, met een gemiddelde van 6 tot 8 appartementen. We hebben de bewoners persoonlijk benaderd om energie-efficiënte maatregelen te bespreken die geschikt zijn voor hun eigendommen, en om de voordelen van het uitvoeren ervan te benadrukken. We hebben de bewoners geholpen om die maatregelen te treffen door met hun burensamen te werken om zo makkelijker en sneller toestemming te krijgen voor de werken, en hen te helpen bij het vinden van geschikte financieringsmogelijkheden zoals subsidies of leningen. Hoewel we de bewoners geen specifieke aannemers mogen aanbevelen omdat wij als stad onpartijdig moeten zijn, kunnen we de bewoners wel doorverwijzen naar organisaties die de werken kunnen regelen als onderdeel van een lening- of subsidiepakket. We hebben bijvoorbeeld ook advies gegeven over waar ze op moeten letten bij het aanstellen van een aannemer, zoals een lidmaatschap bij een beroepsvereniging en depositogarantieregelingen. Een website geeft advies en stapsgewijze begeleiding waardoor we met veel meer inwoners in contact kunnen komen.



/// FRANKFURT ///

### Energieadvies op maat

In Frankfurt hebben we een nieuwe gemeentelijke energieadviesdienst voor appartementsgebouwen ontwikkeld. Deze nieuwe aanpak werkt uitstekend en begint met een gratis energiecontrole van het appartementsgebouw die mede-eigenaren laat zien wat de potentiële energiebesparingen zijn van een energierenovatie. Vervolgens worden ze voorgesteld aan een persoonlijke energieadviseur die een masterplan opstelt voor hun appartementsgebouw.

Dit geheel van ondersteunende maatregelen kan gemakkelijk worden overgenomen en aangepast door andere lokale overheden. Verder organiseerden we een reeks evenementen (bv. condo-Forum, bijeenkomst voor bouwprofessionals, bijeenkomsten voor beheerders en syndici, de eerste 'Frankfurt Renovatiedag' enz.) die veel belangstelling en zeer positieve feedback kregen. Deze evenementen hielpen om het publiek bewuster te maken van het nut van het renoveren van appartementsgebouwen, zowel naar de eigenaren als naar de bouwprofessionals toe.



/// MAASTRICHT ///

### Een zelfhulp of 'Do It Yourself'-website

In Maastricht hebben we veel kleine appartementsgebouwen van 2 tot 10 appartementen. Daarom hebben we ons gefocust op het ontwikkelen van een zelfhulpwebsite. De structuur van deze website volgt die van de Stap-voor-Stap begeleidingstool (zie infobox p.9) en begeleidt de lezer doorheen het proces. Uit de veelheid aan bestaande informatie en hulpmiddelen in het Nederlands hebben we de meest relevante gekozen als aanvulling op de hulpmiddelen die ontwikkeld zijn door het ACE Retrofitting-project. Bij elke stap geven we informatie, links naar andere websites over het onderwerp en/of downloadbare tools. Voor sommige mensen zal deze informatie voldoende zijn om hen te helpen bij de volgende stappen. Anderen hebben meer ondersteuning nodig. Daarom organiseren we ook opleidingen, thematische informatiesessies en bezoeken ter plaatse om het proces uit te leggen. Daarnaast geven we op verzoek natuurlijk ook individuele ondersteuning en begeleiding. Op die manier bieden we verschillende niveaus van ondersteuning die passen bij een breed scala aan appartementsgebouwen.



© daniel-mccullough-unsplash

# Waar je moet voor opletten!



/// ANTWERPEN ///

## Bouw goede relaties op en wees geduldig

Wij raden steden sterk aan om een goede relatie op te bouwen met hun federaties van syndici en gebouwbeheerders. Door met hen samen te werken bereik je gemakkelijker jouw doelgroep. Omdat de syndici overtuigd zijn van de begeleiding en de hulpmiddelen van het Energiehuis Antwerpen, worden zij de beste promotor van onze renovatiecoaching.

Ten tweede: als je een adviesdienst opricht, verwacht dan niet dat de renovatiewerken na een jaar afgerond zijn. De besluitvorming kan lang duren en het kan gemakkelijk meer dan drie jaar duren voor er in appartementsgebouwen grondige renovatieprojecten worden gerealiseerd.



/// FRANKFURT ///

## Bewustwording is essentieel

Toen we begonnen met het opstarten van een stedelijke energieadviesdienst voor appartementsgebouwen, hadden we twijfels over het gratis aanbieden van deze dienst. We waren bang dat we onder een stortvloed van adviesvragen begraven zouden worden, omdat dit vanuit stedelijk oogpunt toch een uitzonderlijk aanbod is. Maar dat bleek uiteindelijk helemaal niet het geval. Hoewel we behoorlijk wat extra middelen hebben geïnvesteerd in publiciteit, is de belangstelling van (mede-) eigenaren van appartementsgebouwen nog steeds beperkt. We hebben dus een harde les geleerd: hoewel het aanreiken van gratis en onafhankelijk advies erg belangrijk werd gevonden door eigenaren (dit blijkt uit vele onderzoeken, studies en ook opmerkingen van onze klanten), waren onze inspanningen om voldoende belangstelling te wekken bij (mede-) eigenaren van appartementsgebouwen niet erg succesvol. We weten nu dus dat het verhogen van de bewustwording echt centraal zou moeten staan in elke andere toekomstige meergezinswoninggerichte maatregel die we voorstellen.



/// MAASTRICHT ///

## Werk nauw samen met bestaande federaties van syndici

Toen onze website met zijn Stap-voor-Stap begeleidingstool eindelijk klaar was, realiseerden we ons pas dat onze doelgroep dat niet was. Hoewel we 5.000 mede-eigenaren in Maastricht een uitnodiging hadden gestuurd om naar ons lanceringsevenement te komen, daagden er maar een paar op. Blijkbaar communiceerden we niet de juiste boodschap, of deden we dat niet op de juiste manier of op het juiste moment. Vier maanden later kregen we een tweede kans om ons platform voor te stellen: samen met de federatie van syndici organiseerden we een evenement over de energietransitie en haar financiële uitdagingen. De uitnodiging van de federatie aan haar leden was succesvoller en er waren ongeveer 150 mensen aanwezig. Tijdens het evenement schreven heel wat mensen zich in voor vervolgvactiteiten zoals onze opleidingen, bedrijfsbezoeken en thematische infosessies. De volgende uitdaging is om deze groep betrokken en geïnteresseerd te houden.



# De private bouwmarkt: de leemtes in vaardigheden opvullen en bouw- professionals samenbrengen

## Waarover gaat het

Als het gaat over de renovatie van appartementsgebouwen, zijn er veel spelers op de privémarkt:

**bouwbedrijven / aannemers /  
energiedienstverleners en  
financiers / auditaanbieders /  
projectmanagementondersteuning /  
financial engineering / operatoren /  
ontwikkelaars gespecialiseerd in  
vloerbouw / bouwbedrijven /  
vakmensen en banken.**

Zij maken allemaal deel uit van een reeks beroepen en vaardigheden die gecombineerd moeten worden om kwalitatief hoogwaardige en economisch haalbare werken te leveren in een appartementsgebouw. Tot nu toe is samenwerking schaars - vaak omdat vakmensen niet gewend zijn om in dit bijzonder complexe bouwsegment te werken.

Om dit hiaat in de bouwsector te vullen, is het noodzakelijk om tools en begeleidingsmogelijkheden specifiek gericht op appartementsgebouwen aan te bieden aan bouwprofessionals.





## De ACE Retrofitting-methode om bouwprofessionals bij te staan

Alle partners van ACE Retrofitting zijn het erover eens dat steden en gemeenten neutrale en professionele diensten moeten verlenen. De lijst van mogelijke activiteiten is eindeloos, we delen de meest succesvolle met jou:

- + Creëer een online gids van bouwprofessionals: het geeft deze vakmensen de mogelijkheid om informatie te geven over de diensten die zij aanbieden en het helpt mede-eigenaren om op één plaats informatie over alle relevante vakgebieden in verband met energierenovatie te vinden.
- + Moedig vakmensen aan om een charter te ondertekenen en zich ertoe te verbinden om te voldoen aan een lijst van objectieve criteria zoals opleidingskwalificaties, transparantie en het gebruik van best beschikbare technieken. Door het ondertekenen van het charter worden ze partners en worden ze beschouwd als betrokken ondernemingen.
- + Maak een online projectgids of verspreid casestudies met voorbeelden van gerenoveerde appartementsgebouwen. Casestudies moeten meer

inzicht geven over de impact op de energieprestatie van het gebouw, de uitgevoerde werken, de gedetailleerde kosten, de tijdslijn van de renovatie en de betrokken stakeholders.

Het Parijse Klimaatagentschap biedt aanvullende diensten aan die gericht zijn naar bouwprofessionals en die toegepast zijn binnen het ACE Retrofitting-project:

- + Een tweemaandelijks nieuwsbrief met de nadruk op professionele diensten, komende informatiebijeenkomsten of netwerkontbijten.
- + Opleidingssessies waarin de renovatiemarkt van appartementsgebouwen wordt uitgelegd:
  - Voor beheerders: om hen te leren hoe ze de mede-eigenaren kunnen ondersteunen.
  - Voor architecten, advies- en ingenieursbureaus en bouwbedrijven: om hen advies te geven over hoe ze de renovatiemarkt van appartementsgebouwen kunnen benaderen.
- + Interactieve bijeenkomsten: vakmensen krijgen de kans om technische renovatieoplossingen die vooropgesteld zijn door het Parijse Klimaatagentschap voor te stellen aan de bouwsector (bv. ramen, ventilatie, externe isolatie, collectieve verwarmingssystemen...)
- + Vergaderingen, webinars en werkgroepen: vakmensen praten over hun ervaringen en obstakels bij renovatie, maar delen ook hun kennis over middelen en/of innovatieve concepten, aangepast aan de renovatie van appartementsgebouwen.

Getuigenissen van steden

## Hoe vakmensen ondersteunen

**Zoals je in de volgende voorbeelden zult zien, zijn er meerdere manieren om vakmensen te verenigen, vooral omdat zij sterk afhankelijk zijn van de markt.**



/// FRANKFURT ///

### Duitslands eerste kwaliteitsgids van vakmensen in de bouwsector, specifiek voor appartementsgebouwen

We hebben een webplatform gecreëerd met veel informatie voor (mede-) eigenaren van appartementsgebouwen. Het bevat ook handige hulpmiddelen en praktische adviezen voor renovatiemaatregelen. Daarnaast hebben we de «WEG-Bereiter-Liste» opgemaakt, een openbare lijst van gekwalificeerde vakmensen, energieadviseurs en aannemers. Een bouwprofessional die op de lijst wil staan, moet voldoen aan drie criterianiveaus. Op basis van dit proces hebben we in Duitsland de eerste kwaliteitslijst van vakmensen voor appartementsgebouwen samengesteld. De informatie op de website, zoals het gegevensbestand, is niet beperkt tot de regio Frankfurt. Andere lokale Duitse agentschappen zijn welkom om hun diensten en informatie over de renovatie van appartementsgebouwen toe te voegen.



/// PARIJS ///

### Vakmanschap in renovatie

De technische specificaties voor vakmensen die masterplanaudits uitvoeren zijn vrij beschikbaar op het CoachCopro-platform.

Doordat ons Klimaatagentschap een analysekader heeft ontwikkeld, weet elke agentschapsadviseur hoe hij/zij het aanbod van de vakmensen moet interpreteren. Zo kunnen de adviseurs snel beoordelen of een masterplan van een professional kwalitatief hoogstaand is of niet. Op die manier helpen zij dan de mede-eigenaren om het aanbod van vakmensen beter te kunnen analyseren. Een holistische audit is bijvoorbeeld niet altijd aangepast aan het specifieke gebouw (bijvoorbeeld voor een klein appartementsgebouw). Daarom moet ons agentschap zijn begeleiding aanpassen zodat de adviseurs specifieke behoeften kunnen identificeren (en aanpassen). In Parijs bijvoorbeeld, zijn holistische audits soms te omvangrijk en vrij duur voor een gemiddeld appartementsgebouw met 24 appartementen.

De adviseurs die voor ons agentschap kunnen vaststellen dat vakmensen tegenwoordig meer ervaring hebben. Ze zijn zich meer bewust van de specifieke problemen die appartementsgebouwen met zich meebrengen en werken beter samen.

© Stad Antwerpen

# Waarvoor je moet opletten!



/// ANTWERPEN ///

## Vakmensen maken deel uit van het traject

Het is zeer nuttig voor een stad om deskundigen uit de bouwsector te betrekken bij het definiëren van jouw adviesdienst en instrumenten. In Antwerpen hebben we in kaart gebracht welke aannemers, architecten en ingenieursbureaus in onze regio actief zijn en weten hoe ze een volledige audit voor een appartementsgebouw moeten uitvoeren. Ook hebben we met hen besproken wat er verwacht wordt van de audit en wat de geschatte kostprijs voor de audit zou kunnen zijn.

Anderzijds is het ook belangrijk om de noden van de bouwsector tijdens zo'n volledig renovatieproces te kennen. We zijn begonnen met een inventarisatie van hun behoeften en hebben een enquête gestuurd naar de verschillende doelgroepen aan de aanbodzijde. De behoeften variëren, afhankelijk van de vraag of een

bedrijf al ervaring heeft met appartementsgebouwen en kennis heeft over - al dan niet ingrijpende - energie-aanpassingen aan appartementsgebouwen.

Hierdoor weten onze renovatiecoaches welke bedrijven zich bezighouden met de verschillende vakgebieden. We werken samen met bestaande beroepsfederaties om het belang van masterplannen voor appartementsgebouwen te promoten.

Het is ook van cruciaal belang om lokale vakmensen op te leiden in het uitvoeren van ingrijpende aanpassingen aan appartementsgebouwen en dus om voldoende capaciteit aan de aanbodzijde te hebben. Als positief neveneffect versterkt dit ook de lokale en regionale economie.









# Eigenaren en vakmensen samenbrengen

## Waarover gaat het

Wat het ACE Retrofitting-concept zo bijzonder maakt, is de holistische benadering van het renoveren van appartementsgebouwen. Er wordt begeleiding geboden aan zowel eigenaren als vakmensen. Hen verbinden is de sleutel tot succes, maar gebeurt helaas nog vrij zelden. Online platforms hebben bewezen hierin zeer nuttig te zijn, maar er zijn toch meer manieren van faciliteren en begeleiden nodig, en meer methoden om mensen bij elkaar te brengen.



## Online platforms om eigenaren en vakmensen bij elkaar te brengen

Blader door de online platformen die ACE-partners hebben ontwikkeld:

- + Antwerpen: <https://samenklimaatactief.be/appartementsgebouwen>
- + Frankfurt: [www.sanierungswegweiser.info](http://www.sanierungswegweiser.info)
- + Luik: [www.reno-copro.liege.be](http://www.reno-copro.liege.be)
- + Maastricht: [www.vveenergiebaliemaastricht.nl](http://www.vveenergiebaliemaastricht.nl)
- + Parijs: <https://paris.coachcopro.com>

# Getuigenissen van steden

## Hoe breng je alle belanghebbenden samen



/// LUIK ///

### Creëer een krachtig netwerk

Toen we begonnen met het ACE Retrofitting-project leek het evident dat het vooral ging om het samenbrengen van 'de juiste mensen'. Maar we realiseerden ons dat we niet wisten wie dat dan wel waren. De meergezinswoningsector in Luik was zo specifiek dat zelfs de dienst Huisvesting van de stad 'de juiste mensen' niet kon vinden.

Het was vooral moeilijk om de vakmensen te vinden die in staat waren om relevante renovatiematerialen, technische oplossingen of diensten voor appartementsgebouwen aan te bieden.

Om de eigenaren te bereiken hebben we samengewerkt met het Lokaal Energieagentschap en de Nationale Vereniging van Eigenaren en Mede-eigenaren. Om de vakmensen te mobiliseren hebben we samengewerkt met twee Waalse bedrijvenclusters die samen ongeveer 500 leden tellen en zich toeleggen op duurzame gebouwen en -renovatie. Deze partners hielpen om een synergie te creëren tussen het ACE Retrofitting-project en de Luikse Confederatie Bouw om zo tot een lijst van gespecialiseerde vakmensen te komen.

Samen met deze bestaande structuren konden we een netwerk ontwikkelen om belangrijke gegevens te verzamelen over de appartementsgebouwen in onze stad, zoals de Kruispuntbank, een onderzoekseenheid van de dienst Sociologie van de VUB, de stedelijke dienst voor ruimtelijke ordening, het cartografie/GIS-platform, de ICT-afdeling en de meetafdeling van de energienetbeheerder.

Dit netwerk stelt ons in staat om de besluitvorming te versnellen en om de algemene bewustwording rond de renovatie van appartementsgebouwen te verhogen.



/// PARIJS ///

### Positieve sociale druk

We hebben ondervonden dat het van cruciaal belang is om een breed scala aan bijeenkomsten aan te bieden aan de verschillende belanghebbenden. Mensen vinden het belangrijk met anderen in dezelfde situatie te kunnen praten. Mede-eigenaren zijn bijvoorbeeld zeer geïnteresseerd in het geven van advies aan andere mede-eigenaren die nog maar aan het begin van hun energierenovatieproces staan. Afhankelijk van het thema dat gekozen wordt uit de meest voorkomende vragen en noden (holistische audit, verwarming, hoe een Haussmann-gebouw renoveren...), neemt onze adviseur van het energieagentschap contact op met beheerders en vakmensen uit de bouwsector. Samen organiseren en plannen zij dan een bijeenkomst. Dat kan een bezoek zijn aan een appartementsgebouw met de hoofdaannemer, het adviesbureau en/of de architect aan wie dan gevraagd wordt om de technische kant van de renovatie uit te leggen aan maximaal 20 mede-eigenaren. Maar het kan evengoed een peer-to-peer bijeenkomst zijn met maximaal 50 mede-eigenaren waarbij infovergaderingen en webinars georganiseerd worden door vakmensen met presentaties van beschikbare middelen en/of innovatieve concepten, specifiek voor de renovatie van appartementsgebouwen. Beide types bijeenkomsten duren meestal 2 uur en worden afgesloten met een netwerkborrel.



/// ANTWERPEN ///

### Online matchmaking geeft offline succes

Het doel van ons onlineplatform is om het aantal renovatieprojecten in appartementsgebouwen te verhogen en te versnellen. Daarom hebben we een digitale marktplaats opgezet om het samenbrengen van Verenigingen van Mede-eigenaren en bouwprofessionals te vergemakkelijken. De renovatiecoaches van het Energiehuis Antwerpen moedigen geïnteresseerde syndici en mede-eigenaren aan om een kijkje te gaan nemen op deze virtuele marktplaats. Het is de ideale plek om het juiste bouwbedrijf te vinden voor de werken die moeten worden uitgevoerd zoals beschreven in hun masterplanstudie.



Waarvoor  
je moet  
opletten!



/// ALLE STEDEN ///

### Financiering is niet niks

Appartementsgebouwen renoveren is zeer complex omwille van het soms grote aantal belanghebbenden, maar ook omwille van de bijzondere financieringsnoden van dergelijke renovaties. Die kunnen vrij duur zijn, vooral voor zeer oude gebouwen, en mede-eigenaren van appartementsgebouwen worden geconfronteerd met financiële beperkingen. Voor eengezinswoningen zijn er meer financiële mogelijkheden en de beslissing om deze woningen te renoveren is meestal niet zo complex. Als het echter gaat om appartementsgebouwen is er in de EU en daarbuiten nog steeds een gebrek aan financieringsmogelijkheden om energierenovaties te stimuleren.



/// ANTWERPEN ///

### Vergeet de financiële sector er niet bij te betrekken

Dit is immers de belangrijkste bouwsteen in het begeleidingstraject. Als er geen aangepaste financieringsmogelijkheden voor mede-eigenaren in je stad of streek beschikbaar zijn, zullen er weinig grondige renovaties van appartementsgebouwen gebeuren.

In Antwerpen krijgt de vereniging van mede-eigenaren een financieel model op maat, met een overzicht van bestaande leningen en subsidies voor de maatregelen vervat in hun masterplanstudie. Dit helpt hen om de nodige financiering te vinden en de renovatiemaatregelen uit te voeren naargelang hun financiële mogelijkheden. De stad Antwerpen heeft ook een nieuw subsidieprogramma voor Verenigingen van Mede-eigenaren opgezet. De stad subsidieert tot 50 % van de studiekost voor de opmaak van een masterplanaudit, met een maximum van 7500 euro.

## Het INNOVATE- project: vernieuwende, energie-efficiënte onderhoudspakketten

De voorbije jaren hebben de overheid en bedrijven oplossingen voor energie-efficiënte woningen ontwikkeld en getest. De renovatie van een woning vereist veel financiële middelen en diensten. Het door de EU gefinancierde INNOVATE-project heeft gewerkt aan one-stop-shops als oplossing om door het bos de bomen te zien. Zij functioneren als marktplaats en stemmen vraag en aanbod op elkaar af. De INNOVATE-werkbladen helpen bij het beoordelen van de financiële middelen van eigenaren en hun behoefte aan extra financiering voor hun renovatiewerken. Bijkomende financiële oplossingen zijn vaak nodig voor gebouwgebonden kredieten (in plaats van persoonsgebonden kredieten), maar ook voor mensen die geen toegang hebben tot traditionele bankleningen (bv. omdat de looptijd van leningen te kort of te duur is).



[www.financingbuildingrenovation.eu](http://www.financingbuildingrenovation.eu)



# innovate







# De weg voorwaarts

## Top 3 tips van de ACE Retrofitting-steden

Door te experimenteren hebben de ACE Retrofitting-steden drie waardevolle inzichten opgedaan die nuttig kunnen zijn voor elke andere lokale overheid die de renovatie van appartementsgebouwen wil aanpakken:

- 1 **Kies voor een holistische, overkoepelende benadering die verder gaat dan louter energierenovatie**
- 2 **Betrek iedereen erbij (richt je tegelijkertijd op eigenaren, bouwprofessionals, financiële instellingen enz. met meerdere, aanvullende activiteiten)**
- 3 **Bied alle belanghebbenden begeleiding op maat en breng hen samen**

Dankzij ACE Retrofitting hebben zes steden geëxperimenteerd met nieuwe manieren om de renovatie van appartementsgebouwen te vergemakkelijken. Dit was een belangrijk leerproces, niet alleen voor onszelf maar ook voor andere steden die eruit kunnen leren. Helaas is dit slechts een druppel op een gloeiende plaat in vergelijking met de urgentie voor klimaat- en energieactie en het lage renovatietempo in Europa.

Meer steden moeten zich richten op appartementsgebouwen. Ze zijn inderdaad moeilijker bereikbaar en hebben nood aan goed doordachte strategieën. De mogelijkheden zijn er echter wel, en de pilotusteden hebben bewezen dat dit segment ondanks de complexiteit ervan, toch kan worden aangepakt. Waar echter nog veel werk aan de winkel is, is aan de politieke bewustwording van het strategische belang van appartementsgebouwen. Hoe meer lokale overheden politieke beslissingen en acties nemen om de renovatie van appartementsgebouwen aan te pakken, des te meer lessen, gegevens en adviezen we zullen kunnen delen. Uiteindelijk zal dit leiden tot een aanzienlijke collectieve kennis over dit thema...die uiteindelijk zal leiden tot efficiënte en leefbare appartementen.



# De ACE Retrofitting- partners kijken naar de toekomst



/// PARIJS ///

## Droom groot, maar vertel de hele waarheid...

In het kader van het ACE Retrofitting-project is het Parijse Klimaatagentschap een gedetailleerde audit aan het uitvoeren van 8 appartementsgebouwen (december 2017 - december 2019) met als doel het werkelijke energieverbruik voor en na de renovatie te meten. Hiervoor hebben ze gedurende twee opeenvolgende verwarmingsperiodes meerdere energiemeters geïnstalleerd. Een aantal interessante zaken zijn in dit experiment naar voren gekomen.

Wat de meting zelf betreft hebben we een aantal kritische punten geïdentificeerd die moeten worden gecontroleerd voordat er sensoren worden geïnstalleerd. Bijvoorbeeld de aanwezigheid van een warmtemeter in de meergezinswoning, de elektrische synoptiek of de regeling van de warmteverdeling. Negatief is dat de resultaten van het experiment aantonen dat de beoogde energiebesparingen vaak niet worden bereikt in de jaren na de renovatie. Dit is te wijten aan een aantal factoren, waaronder het verschil in de berekeningsmethode tussen het voorspelde verbruik (TH-CE-EX) en het werkelijke verbruik (meting en facturering), onvoorziene zaken op de werf tijdens de werkzaamheden en gedeeltelijke muurisolatie waardoor er een complexe verwarmingsregeling was.

In december 2019 zal het Parijse Klimaatagentschap het rapport over dit experiment publiceren en presenteren, met verschillende aanbevelingen aan vakmensen, instellingen en burgers om ervoor te zorgen dat optimale besparingen kunnen worden bereikt.



/// ANTWERPEN ///

## Uw masterplan afstemmen op wettelijke kaders

Een masterplan voor renovatie moet niet alleen gericht zijn op de energie-efficiëntie van het gebouw, maar ook beknopte informatie geven over de huidige situatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw inzake bouwkwaliteit en -structuur, technische installaties, brandrisico's, gezondheid en veiligheid en algemene leefomstandigheden. Bovendien moet een masterplan voor een appartementsgebouw in overeenstemming zijn met alle lokale en regionale wettelijke kaders. In Antwerpen moeten de renovatiescenario's voor een ambitieuze renovatie voldoen aan:

- Het Vlaamse beleidskader voor energie-efficiëntie op lange termijn;
- De bestaande lokale en regionale renovatieprocedures en -subsidies die de 'clustering' van verschillende (energie-efficiënte) renovatiemaatregelen bevorderen;
- De ontwikkeling van een meerjarenonderhoudsplan op lange termijn (dat deel uitmaakt van het masterplan), een wettelijke verplichting voor de syndicus.



/// LUIK ///

## Luik zet bijzondere stappen voor een betere renovatie van appartementsgebouwen

Investerings in energie-efficiëntie moeten worden beschouwd als één steen uit een volledig te bouwen muur. Eigenaren van gebouwen en hun beheerders worden geconfronteerd met een breed scala aan uitdagingen die verder gaan dan alleen maar energie-efficiëntieproblemen: verouderende gebouwen en hun uitrusting, aanpassingen aan nieuwe gezondheids- en veiligheidsregels en aspecten van duurzame ontwikkeling (afvalsortering, integratie van duurzame mobiliteit, vergroening en biodiversiteitsintegratie, regenwaterrecuperatie enz.).

Om de sector ervan te overtuigen het proces te versnellen, hebben wij, de strategische afdeling, in Luik groen licht gekregen om onder leiding van de burgemeester een speciale interdisciplinaire werkgroep op te richten, specifiek rond de renovatie van appartementsgebouwen. Deze werkgroep verenigt de verantwoordelijken voor de stedelijke veiligheid, de eenheid voor risicopreventie van de brandweer, de Verenigingen van Mede-eigenaren en de grote appartementsgebouwbeheerders die actief zijn op het grondgebied van de stad.

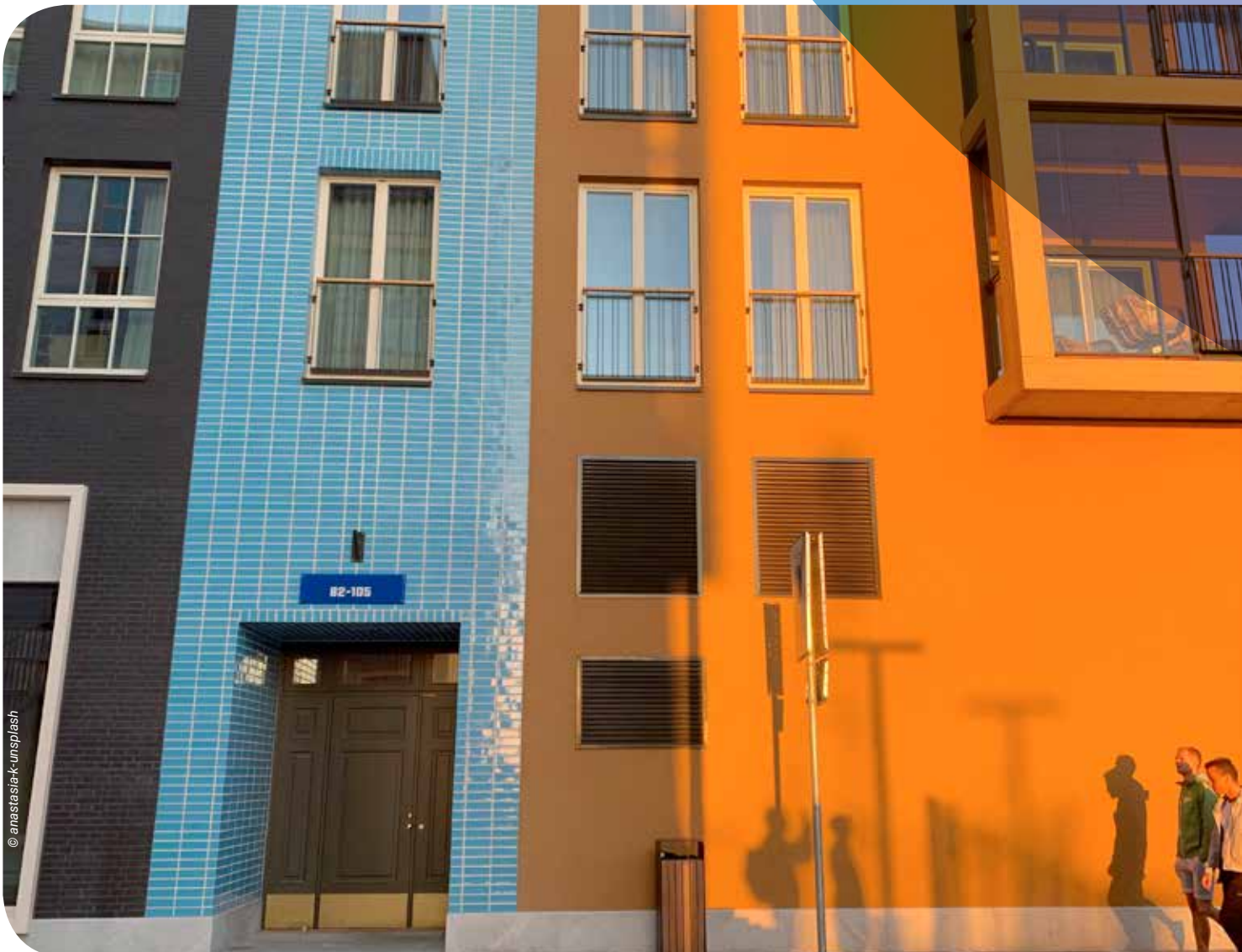
Bovendien zijn onlangs in het nieuwe Waalse systeem voor huisvestingssteun de verschillende aspecten van investeringen op het gebied van veiligheid, gezondheid en energie-efficiëntie in één enkele administratieve procedure samengebracht. Daarenboven is er nu ook huisvestingssteun voor Verenigingen van Mede-eigenaren in de vorm van 0% leningen tot 500 000 euro met terugbetalingsvoorwaarden tot maximaal dertig jaar.



/// ABERDEEN ///

## Geen woorden maar daden

Het lijkt evident, maar het ACE Retrofitting-project in Aberdeen heeft duidelijk gemaakt dat het politieke engagement gepaard moet gaan met voldoende middelen. Zo is voldoende personeel beschikbaar stellen/hebben van essentieel belang gebleken om tot kwalitatief hoogstaande energie-efficiënte renovatieprojecten te kunnen komen. Hoewel de raadsleden van Aberdeen helemaal achter het ACE-project staan, hapert de uitvoering door een gebrek aan personeel. Dit is te wijten aan een aantal factoren, zoals een aantal aanwervingsstops binnen de stad. Een direct gevolg hiervan is dat de omvang en reikwijdte van het project in Aberdeen drastisch gereduceerd is. Voor elk gelijksoortig project moet er vanaf het begin een continuïteitsplanning zijn om ervoor te zorgen dat als belangrijke medewerkers de organisatie verlaten, het project kan worden voortgezet.



© anastasiak-unsplash

# Outreach-strategieën om appartementsgebouwen hoger op de politieke agenda's te zetten



/// LUIK ///

Dankzij een gezamenlijke strategische aanpak is ons renovatieproject voor appartementsgebouwen een volledig geïntegreerd onderdeel van de Waalse langetermijnstrategie voor de renovatie van het gebouwenbestand. Op juridisch en financieel vlak hebben we sterke relaties opgebouwd met de gewestelijke energie- en huisvestingsadministratie en de ministeriële kabinetten. We werken ook samen met het Waals Woningfonds voor overheidsleningen en via de Nationale Vereniging van Eigenaren en Mede-eigenaren met het Federaal Ministerie van Justitie om het mede-eigendomsrecht te actualiseren. Verder hebben we lonende contacten gelegd met de Europese Investeringsbank en haar ELENA-afdeling om beroep te kunnen doen op hun programma voor technische bijstand bij de audit- en voorbereidingsstappen van renovatieprojecten van appartementsgebouwen. Door deze contacten in het kader van het ACE Retrofitting-project erkennen verschillende belangrijke belanghebbenden de huidige noden van appartementsgebouwen en hebben ze deze in de politieke agenda opgenomen. Zo zijn er bijvoorbeeld de recente uitbreiding van de Waalse financiële steun voor sociale woningbouw (0% leningen) aan Verenigingen van Mede-eigenaren en de sterke verbintenissen die de nieuwe Waalse regering is aangegaan om appartementsgebouwen te ondersteunen.



/// ANTWERPEN ///

De energieambities voor de renovatie van appartementsgebouwen moet op lokaal niveau in lijn zijn met de normen van de Europese Richtlijn Energieprestatie van Gebouwen (EPBD). Indien mogelijk, moet het doel ook zijn om de te verwachten wettelijke normen voor 2050 voor bestaande residentiële gebouwen reeds te behalen. De huidige eis in Vlaanderen voor die langetermijnambitie is E60 (100kWh/m<sup>2</sup>). Uiteraard moet rekening worden gehouden met de technische en economische haalbaarheid en eventuele architecturale beperkingen. Wat we hier in Antwerpen geleerd hebben, is dat het belangrijk is om ambassadeur te zijn voor de sector van de appartementsgebouwen: dankzij inzichten uit concrete projecten kunnen we lobbyen voor een beter beleid, betere regelgeving en subsidies op nationaal, regionaal en lokaal niveau. Veel van de bestaande regelgeving en subsidies voor gebouwen zijn momenteel gericht op ééngezinswoningen en niet op appartementsgebouwen. Het is belangrijk om alle obstakels in kaart te brengen en te bespreken met de relevante actoren om de regelgeving en hulpmiddelen aan te passen aan de sector van de appartementsgebouwen.



/// FRANKFURT ///

In de context van het ACE Retrofitting-project hebben we geleerd dat het in Duitsland zeer uitdagend is om te weten te komen waar de appartementsgebouwen zich bevinden, en om contact te leggen met de eigenaren. Er bestaat geen inventaris van appartementsgebouwen en de (mede-) eigenaren zijn ook nogal terughoudend om te handelen. Verrassend genoeg waren degene die het meest geïnteresseerd waren, net de grotere appartementsgebouwen (tot 300 wooneenheden). Het is voor hen een uitdaging om het juiste advies te krijgen en soms ontbreken aangepaste ondersteuningsprogramma's. In het algemeen ontbreekt in Duitsland vaak het politieke bewustzijn rond en de steun voor de aanpassing van appartementsgebouwen. Gelukkig is er reden om aan te nemen dat daar op dit moment verandering in komt - ook dankzij het ACE Retrofitting-project in Frankfurt.



# Renovatie van appartementsgebouwen: een sterker politiek engagement is nodig! Doe mee met de ACE-campagne!

Duurzame acties om appartementsgebouwen te renoveren beginnen en eindigen met een besluit op het hoogste politieke niveau. Wilt je ook acties rond appartementsgebouwen op de politieke agenda van uw stad zetten? Het ACE Retrofitting-charter stelt uw bestuurders in staat om hun politieke betrokkenheid te tonen en deel uit te maken van een netwerk van geëngageerde lokale overheden die profiteren van de ervaring van de pilotsteden.



Het charter in het Engels:

[www.nweurope.eu/media/7727/ace\\_charter\\_en.pdf](http://www.nweurope.eu/media/7727/ace_charter_en.pdf)

Alle andere talen zijn beschikbaar op de ACE Retrofitting-website:

[www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-meergezinswoning-energy-retrofitting-ace-retrofitting/#tab-5](http://www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-meergezinswoning-energy-retrofitting-ace-retrofitting/#tab-5)

**Versnellen van de verduurzaming bij VME's**  
**CHARTER**

**Verduurzaming bij VME's kan niet zonder een sterk politiek commitment**

Het is de lokale overheden die moeten zorgen voor de aanpak van klimaatverandering. Zij de meeste gebouwen in Europa nog steeds niet energie-efficiënt en hebben ze een grondige renovatie nodig. Als we geen actie ondernemen, wordt ons een toekomst met een hoge CO<sub>2</sub>-voetdruk. Renovatie is daarom de belangrijkste bijdrage aan het energie-efficiëntiebeleid in de sector van de gebouwde omgeving.

Momenteel wordt 42 % van de Europese bevolking in appartementsgebouwen (die algemeen als huizen, met een gedeelte als gemeenschappelijke of sociale huizen) gehuurd. Door ons te richten op Verenigingen van Medegezinswoning-eigenaars kan een groot aantal particuliere eigenaren tegelijkertijd worden bereikt. Zij kunnen profiteren van energie-efficiënte en comfortabele woningen en tegelijkertijd aanpakende financiële en CO<sub>2</sub>-besparingen realiseren.

Maar er zijn een aantal obstakels. De renovatie van deze meergezinswoningen met een versnipperde eigendomsstructuur is vaak een uitdaging. Het collectief besluitvormingsproces maakt het verstandig mogelijk om grote verduurzamingsmaatregelen te nemen. Daarnaast is de renovatiesector nu al veel meer geïntegreerd en moet deze vaak de juiste kennis en vaardigheden om het een afrekenend op te laden.

Gemeenten en regio's spelen een sleutelrol bij het bieden van een dynamisch kader dat verduurzaming van appartementsgebouwen stimuleert. Door het vergroten van de kennis en kunde bij zowel de vraagzijde (appartementswoning-eigenaars, Raad van Medegezinswoning-eigenaars) als de aanbodzijde (bouwprofessionals) en door de afstemming tussen beide te versnellen.

**Politiek commitment**  
Ook wij dragen bij!

**Wij zijn ons bewust van onze verantwoordelijkheid** om te helpen politieke, financiële en financiële instrumenten uit de weg te ruimen.

**Wij erkennen dat:**

- VME's een belangrijke rol spelen in het behalen van de lokale klimaatdoelstellingen
- VME's ondersteuning nodig hebben vanwege hun specifieke uitdagingen (zoals juridische besluitvormingskaders en complexe gebouwenstructuren)
- Er een gezamenlijke aanpak nodig is om de politieke, financiële en financiële kaders voor duurzame renovaties bij VME's uit de weg te ruimen.

**Wij verbinden ons ertoe:**

- De versnelling van duurzame renovaties bij VME's op onze prioriteitslijst te plaatsen.
- Een plan of strategie op te stellen om de duurzame renovaties bij VME's op onze prioriteitslijst te versnellen.

**Wij zijn bereid te werken aan vraag (gegevens, Raad van Medegezinswoning-eigenaars) en aanbod (de renovatiebeleid) door beide met elkaar in verbinding te stellen en dat contact te faciliteren.**

**Ervaringen uit te wisselen met andere lokale overheden in Europa.**

**In het bijgevoegde en tekening het:**

- De benodigde instrumenten van acties die worden genomen door duurzame renovaties bij VME's.
- Praktische informatie en feedback van andere lokale overheden en gemeenschappen met ervaring.
- Bestuurskaders die binnen het ACE retrofittingproject zijn gecreëerd, zoals de Stap voor Stap Begeleidingsraad. Deze zijn beschikbaar in het Engels, Frans, Nederlands en Duits, energie-eis en/ of ACE Retrofitting.
- Case studies over het proces aan de vraagzijde, best practices aan de aanbodzijde en over hoe beide een breed uitroepen om alle stakeholders de weg wijzen in dit proces.

**Wettelijke vertegenwoordiger van de overheid van:**

Naam: \_\_\_\_\_

Functie: \_\_\_\_\_

Datum, stempel en handtekening: \_\_\_\_\_

**Terug te sturen naar:**

Renovatiecoördinator@artwerpen.be



#### Redactie:

Miriam Eisermann, Christiane Maurer en Ian Turner (Energy Cities)

#### Met speciale bijdragen van:



**Barbara De Kezel**

renovatiecoach@antwerpen.be  
Energiehuis Antwerpen



**Béatrice Bienenfeld**

beatrice.bienenfeld@apc-paris.com  
Parijs Klimaatagentschap



**Véronique Biquet en Marc Schlitz**

ace.retrofitting@liege.be  
Stad Luik



**Sara Cameron**

SarCameron@aberdeencity.gov.uk  
Stadsbestuur van Aberdeen



**Jonas Geissler**

sanierungsWEGweiser@stadt-frankfurt.de  
Frankfurt Energieagentschap



**Rianne van der Krogt**

VvE-balie@maastricht.nl  
Stad Maastricht



**Annemarie van Zeijl**

a.vanzeijl@maastrichtuniversity.nl  
Universiteit Maastricht



**Ian Smith**

ISmith@changeworks.org.uk  
Changeworks UK