

Renovatie van appartementsgebouwen:

Kernbeleid met aanbevelingen voor de EU, nationale en regionale beleidsmakers

Appartementsgebouwen moeten in het beleid beschouwd worden als een specifieke categorie met opportuniteiten en uitdagingen voor grondige renovatie. Als dat niet gebeurt, zullen de ambities in de Europese Green Deal voor de renovatie van gebouwen niet gehaald worden.

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 steden netwerk 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 pilot cities represented by 6 pilotsteden 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

ACE-Retrofitting Beleidsontwikkeling

1 Overlopen van het LEAF (Low Energy Apartment Futures)-rapport: Aanbevelingen voor lokale, nationale en Europese beleidsmakers over renovatie van gebouwen met meerdere woningen en gemengde woonvormen. Met steun van Horizon 2020 (2016)
www.lowenergyapartments.eu/project-findings/policy-recommendations/

2 Inzichten van ACE-Retrofitting-steden (Aberdeen, Antwerpen, Frankfurt, Luik, Maastricht, Parijs), ACE-conferentie (Brussel, november 2019)

3 Lange lijst met beleidsaanbevelingen ontwikkeld, beoordeeld en teruggebracht tot acht aanbevelingen door de ACE-partners

Context

De Europese Green Deal¹ wil over het hele continent 'Een renovatiegolf starten' en het aantal renovaties van openbare en privégebouwen verdubbelen. Om de grondige renovatie van woonhuizen te versnellen, moet er rekening worden gehouden met de rol van appartementsgebouwen en mede-eigendommen. In de EU leeft 41,2% van de bevolking in appartementsgebouwen. In sommige EU-landen stijgt dat aantal zelfs tot 65%². Doordat appartementsgebouwen door verschillende bewoners en eigenaars gedeeld worden, brengen ze enkele uitdagingen met zich mee. Dat moet door de Europese en nationale beleidsmakers onder ogen worden gezien zodat er een 'gunstig klimaat' voor de versnelling van grondige renovaties gecreëerd kan worden. Alleen dan zullen de veranderingen voldoen aan de uitdagingen van de klimaatverandering en alleen dan zullen het milieu, de burgers en de bedrijven er baat bij hebben.

ACE-Retrofitting³ werd gefinancierd door Interreg (2016-2020) om de uitdaging van grondige renovatie in appartementsgebouwen aan te pakken. Hierbij werd er specifiek gefocust op het versnellen van de activiteiten in zes pionierssteden. Zowel bewoners (vraag) als bouwprofessionals (aanbod) werden bij het project betrokken. Ze werden op een unieke manier met elkaar samengebracht via verschillende benaderingen zoals het befaamde en succesvolle CoachCopro⁴, een online portaal dat door het Klimaatagentschap Parijs (APC) beheerd wordt. Deze beleidsbrief is gebaseerd op de directe ervaring met de huidige werkomgeving en focust op diverse gebieden met appartementsgebouwen. De voorstellen moeten in overweging genomen worden samen met andere positieve activeringsmaatregelen voor alle gebouwtypes zoals gunstige btw-tarieven op materialen.

¹ BUILD UP (2020) <https://www.buildup.eu/en/news/green-deal-works-everyone-making-renovation-wave-reality>

² Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-datasets/-/ILC_LVH001

³ ACE-Retrofitting project: <https://www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-condominium-energy-retrofitting-ace-retrofitting/>

⁴ Agence Parisienne du climat, CoachCopro: <https://paris.coachcopro.com/>

Overzicht aanbevelingen

Om de grondige renovatie van appartementsgebouwen te versnellen, vragen de ACE Retrofitting-partners aan de Europese, nationale en regionale beleidsmakers om met dit specifieke gebouwtype rekening te houden en hun beleid er in de volgende domeinen op af te stemmen.

- + **Energieprestatiecertificaten en -normen**
- + **Beschikbaarheid appartementsgebouwgegevens**
- + **Uitgebreide gebouwenaudits en renovatie-plannen**
- + **Eigendomsstructuren**
- + **Financiële ondersteuningsmogelijkheden**
- + **Ontwikkeling van de toeleveringsketen**
- + **Ondersteuning voor eigenaars**
- + **Vraag en aanbod samenbrengen**

ACE-Retrofitting

Beleids- aanbevelingen



Energieprestatie- certificaten en -normen

Energieprestatiecertificaten (EPC's) gekoppeld aan minimale energieprestatienormen voor het volledige gebouw zijn een voorwaarde om met de renovatie van het gebouw te starten.

Grondig renoveren kan enkel als het volledige gebouw in rekening wordt genomen. EPC's op individueel appartementsniveau sluiten gemeenschappelijke ruimtes en gemeenschappelijke, koolstofarme verwarmingsmogelijkheden uit. Ze leggen veeleer de focus op maatregelen in het appartement in plaats van in het volledige gebouw. Bovendien mist men ook de kans om het samenhangsgevoel en de gedeelde verantwoordelijkheid te versterken. Om de energieprestatie van de afzonderlijke appartementen te verbeteren, moeten er minimale energieprestatienormen voor de gemene delen van het volledige gebouw opgelegd worden. Dat kan bijvoorbeeld in nationale doelstellingen die specifiek voor appartementsgebouwen gelden. EPC's moeten beschikbaar zijn voor alle mogelijke kopers of huurders, zowel op het niveau van het appartement als voor het volledige gebouw. Hierdoor krijgt men een duidelijk beeld van de energiekosten en de verplichte renovatiewerken om aan de normen te voldoen. Er kunnen minimale normen opgelegd worden voor de renovatie of de verkoop/verhuur.



Beschikbaarheid appartementsgebouw- gegevens

EPC-registers en -databanken met specifieke gegevens over appartementsgebouwen moeten beschikbaar en publiek toegankelijk zijn om te voldoen aan de behoeften van stedelijke of regionale actoren die renovatiestrategieën voor appartementsgebouwen ontwikkelen en implementeren.

De ACE-partnersteden hebben het moeilijk om toegang te krijgen tot gegevens om de renovatie van appartementsgebouwen te staven of om strategieën te ontwikkelen voor een meer gerichte aanpak. We veronderstellen dat dit voor de meeste Europese landen het geval is. De Europese richtlijn voor de energieprestatie van gebouwen (EPBD) bevat een cruciaal uitvoeringsbesluit om een nationale databank van EPC's te ontwikkelen en bij te houden. De Europese Building Stock Observatory⁵ werd in het leven geroepen om op Europees en nationaal niveau uitgebreide gebouwgegevens te verschaffen aan allerlei betrokken partijen, waaronder beleidsmakers. In Schotland is de Home Analytics⁶-databank beschikbaar voor de Schotse regering en de lokale autoriteiten. Ze bevat EPC-gegevens over individuele appartementen in appartementsgebouwen maar ook tal van andere gegevens voor een meer gerichte aanpak. Luik en andere steden hebben hun eigen specifieke databank voor appartementsgebouwen stedelijk moeten samenstellen omdat het gebrek aan gegevens een gerichte aanpak ernstig in de weg stond. De verplichte cruciale informatie omvat het bouwjaar, het bouwtype, het aantal appartementen, de eigendomssituatie, de EPC-beoordeling en de monumentstatus. Contactgegevens voor eigenaarsverenigingen kunnen ook bij de lokale autoriteiten of gemeentes gecentraliseerd worden. Er dient dan wel aan de GDPR-regelgeving te worden voldaan.

⁵ EU Building Stock Observatory: <https://ec.europa.eu/energy/en/topics/energy-efficiency/energy-performance-of-buildings/eu-bso>

⁶ Home Analytics, Energy Saving Trust: <https://energysavingtrust.org.uk/scotland/businesses-organisations/data-services/home-analytics>



Uitgebreide gebouwaudits en renovatieplannen

Uitgebreide gebouwaudits van appartementsgebouwen en voortdurende inspectie moeten verplicht worden om uitgebreide aanpassings- en/of renovatiewerken te realiseren.

ACE-Retrofitting heeft het nut aangetoond van uitgebreide audits van het volledige gebouw die de algemene toestand van het gebouw beoordelen. Die audits zijn cruciaal voor alle meerjaren onderhouds- en renovatieplannen. Hierdoor vermijdt men het 'lock-in'-effect van bepaalde oplossingen waardoor de noodzakelijke werken belemmerd kunnen worden. Die plannen vormen bovendien de leidraad om te voldoen aan de EDPB- of strengere lokale energieprestatienormen. De volledige waarde van audits kan pas benut worden als de werken rekening houden met geplande onderhoudswerken, geldende gezondheid- en veiligheidsvoorschriften en verbeteringen op het vlak van comfort. Dit biedt ook de mogelijkheid om geschikte financiële instrumenten in kaart te brengen.

De audit moet aangepast zijn aan de volledige eigendom en er moet beroep worden gedaan op een opgeleid team: een architect en ingenieur thermische energie/verwarming.

Audits zoals deze zijn verplicht in Frankrijk. In Parijs ondersteunt het online CoachCopro-platform eigenaars bij het proces. Dit model werd in Luik en Antwerpen met enkele lokale aanpassingen overgenomen. Antwerpen betaalt 50% van de auditkosten terug en biedt renovatiecoaching aandeels via ACE-Retrofitting. Daarnaast worden audits en renovatiestappenplannen als verplichte elementen beschouwd in de Waalse langetermijnstrategie voor het renoveren van het gebouwenbestand. Ze kunnen gebruikt worden als voorwaarden voor de financiële ondersteuning (leningen aan 0%) die de Waalse huisvestingsmaatschappij aan verenigingen van mede-eigenaars geeft. (Zie ook de aanbeveling financiële ondersteuningsmogelijkheden).



Eigendomsstructuren

Binnen appartementsgebouwen moeten beheerovereenkomsten en eigenaarsverenigingen verplicht worden om de besluitvormingsprocessen en een efficiënte communicatie te bevorderen maar ook om groepscontracten te laten afsluiten en een gepast reservefonds op te bouwen.

Grondige renovaties vereisen effectieve betrokkenheid met en tussen eigenaars (eigenaar-bewoners en private en sociale verhuurders) en een positief besluitvormingsproces. De mogelijkheid voor groepen om contracten af te sluiten of een lening aan te gaan is mogelijks ook nodig. Om grondige renovaties te versnellen, moet het beleid ervoor zorgen dat die regelingen getroffen kunnen worden. Er moet duidelijk bepaald worden welke delen van het gebouw als gemeenschappelijk worden beschouwd. In Schotland zijn deze regelingen grotendeels afwezig maar aanbevelingen⁷ om dit aan te kaarten zijn overgemaakt aan de Schotse regering. In Frankrijk is er een vastgelegd kader met een Copropriété (eigenaars), beheermedewerkers (syndicus) en een Assemblée Générale (jaarlijkse vergadering van eigenaars). Gelijkaardige regelingen bestaan in België, Duitsland en Nederland.

Regelgeving binnen de EU is verschillend, net zoals de noodzakelijke meerderheden om beslissingen omtrent het onderhoud en de renovatie van de gemene delen. Noodzakelijke energie-efficiëntie maatregelen, om aan de verplichte standaarden te kunnen voldoen, moeten in de besluitvorming op gelijke voet met het onderhoud van het gebouw behandeld worden.

Lokale energieagentschappen die grondige renovatieprogramma's aanreiken, kunnen financiële ondersteuning geven aan de lokale overheden voor renovatiecoaching teneinde het besluitvormingsproces in mede-eigendommen te versnellen.

Eigenaarsverenigingen moeten ook een verplichting hebben om een voldoende groot reservefonds op te bouwen en dienen een langetermijnvisie voor renovatie en onderhoud te hebben. Zowel regionaal als nationaal kan er bovendien ook een centraal fonds aangelegd worden om financiële middelen achter de hand te hebben voor ondersteuning.

⁷ Working Group on Maintenance of Tenement Scheme Property (RICS, 2019): <https://www.befs.org.uk/wp-content/uploads/2019/06/Working-Group-on-Maintenance-of-Tenement-Scheme-Property-Final-Recommendations-Report.pdf>



Financiële ondersteuningsmogelijkheden

Breid het aantal financiële ondersteuningsmogelijkheden voor appartementsgebouwen uit om aanpassings- en renovatiewerken te vereenvoudigen.

Financiële ondersteuning en overheids- en privéstimulansen moeten beschikbaar zijn en aan de noden van appartementsgebouwen worden aangepast. Uitdagingen zoals het gebrek aan zekerheden voor een vereniging van mede-eigenaars, het moeilijker verkrijgen van leningen dan particulieren en de lange tijdsperiode die appartementsgebouwen nodig hebben om besluiten te nemen, zorgen ervoor dat innovatieve financieringsoplossingen aangereikt moeten worden. Er bestaan enkele bemoedigende voorbeelden. Al in de eerste fase van het renovatieproject kan de lokale overheid via ACE-Retrofitting financiële steun bieden bij de auditfase en de actoren die meteen in het project stappen. ELENA⁸, een initiatief van de EIB en de Europese Commissie, kan financiële steun bieden aan audits om de energieprestatie van woongebouwen te analyseren en om gezinnen te helpen bij de keuze van de meest relevante en kostenefficiënte oplossingen zodat ze de energieprestatie van hun woning kunnen verbeteren.

ACE-Retrofitting⁹ onderzocht de huidige financiële middelen waar appartementsgebouwen een beroep op kunnen doen. Het bracht een aantal interessante modellen in kaart (Assen Service Cost Model, Effirenov by ENGIE, Energies Positif en ABRACADABRA). Maar ook die opties zijn niet algemeen gekend, toepasbaar of geschikt. Europese, nationale en regionale actoren moeten verder werken aan de ontwikkeling van financiële modellen die voldoen aan de specifieke behoeftes van appartementsgebouwen en hun mede-eigenaars.

In bepaalde landen gebeurt dit overigens al.

In Nederland biedt het Nationaal Energiebespaarfonds¹⁰ leningen van 15/20/30 jaar aan appartementsgebouwen, afhankelijk van de ambitie en de omvang van de voorgestelde renovatiewerken. Belangrijk om te weten is dat de lening aangegaan wordt voor het gebouw en niet op naam van de eigenaar. De lening wordt terugbetaald via de vermindering in onderhoudskosten. Momenteel is de lening enkel beschikbaar voor gebouwen van acht appartementen of meer.

⁸ ELENA: <https://www.eib.org/en/products/advising/elena/index.htm>

⁹ ACE-Retrofitting Financial Solutions for Condominium Retrofitting: https://www.nweurope.eu/media/9615/dt411_financial_solutions.pdf

¹⁰ VvE Energiebespaarlening: <https://www.energiebespaarlening.nl/vve>



Ontwikkeling van de toeleveringsketen

Het is noodzakelijk om directe financiële steun te bieden aan de ontwikkeling van de toeleveringsketen van bouwprofessionals om kwaliteitsvolle renovatieprojecten te garanderen.

De ACE-partnersteden werken samen voor meer capaciteit binnen de toeleveringsketen van bouwprofessionals zoals architecten, ingenieurs, bouwfirmas, verwarmingsspecialisten en -installateurs. Momenteel wordt er weinig aandacht besteed aan de verbetering van de energie-efficiëntie in appartementsgebouwen. De toeleveringsketen voor bouwprofessionals staat dus nog in zijn kinderschoenen en is in bepaalde regio's zelfs onbestaande. Investerings zijn noodzakelijk om de toeleveringsketen bewust te maken van de opportuniteiten en de verwachte versnelling in renovatiewerken (en marktgroei) om aan de doelstellingen van de steden, de landen en Europa te voldoen. ACE-activiteiten zijn onder meer opleidingssessies met uitleg over de energierenovatiemarkt en advies over de manier waarop iemand zich op de markt kan begeven. Via interactieve conferenties krijgen professionals de mogelijkheid om andere bouwprofessionals kennis te laten maken met technische renovatieoplossingen die door het Klimaatagentschap Parijs zijn erkend (bijv. ventilatie, externe isolatie). Daarnaast houdt men een aantal vergaderingen, webinars en werkgroepen waarin professionals praten over hun ervaringen en hinderpalen om zich op deze markt te begeven en de uitdagingen en opportuniteiten rond innovatieve renovatieoplossingen te delen.

Voorbeelden van die activiteiten zijn terug te vinden in de ACE-Retrofitting-gids¹¹ die in vier talen beschikbaar is.

¹¹ ACE-Retrofitting Guide: <https://www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-condominium-energy-retrofitting-ace-retrofitting/#tab-5>



Ondersteuning voor eigenaars

Breid energieadviesdiensten uit om een volledige dienst en ondersteuningspakket aan eigenaars van appartementsgebouwen te bieden.

Veel energierenovatieprojecten gaan niet van start omdat er eerst een lang besluitvormingsproces aan voorafgaat. Dat complexe en veelzijdige stappenplan is voor vele eigenaars en beheerders een stap te ver. Het zorgt voor haast onoverkomelijke uitdagingen voor mede-eigenaars zonder een specifieke, uitgebreide en onafhankelijke ondersteuning van coaches. Energieadviseurs en renovatiecoaches die voor de ACE-projectsteden werken, bieden een uitgebreide coachingsdienst vanaf de start tot de verwezenlijking van de werken. De ACE-Retrofitting Stap-voor-Stap-tool¹² is een uitgebreid driestappenproces dat door elke lokale overheid gebruikt kan worden als een leidraad voor energierenovatieprojecten in appartementsgebouwen. De tool gaat in op het problematische besluitvormingsproces in appartementsgebouwen. In steden waarin de tool volledig geïmplementeerd is, zoals in Maastricht, is er ook interesse om de tool op provinciaal en hoger niveau uit te rollen.

Fase 1 (Eerste stappen) inspireert en mobiliseert mede-eigenaars en beoordeelt bestaande en benodigde middelen.

Fase 2 (Starten) ontwerpt het stappenplan, betreft juridische, technische en financiële professionals bij het proces en kaart beleids- en communicatieproblemen aan.

Fase 3 (Het echte werk) bepaalt het projectmanagementplan en het tijdschema en bevordert transparante communicatie.

¹² ACE-Retrofitting Stap-voor-Stap-tool: <https://www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-condominium-energy-retrofitting-ace-retrofitting/#tab-4>



Vraag en aanbod samenbrengen

Zorg ervoor dat eigenaars (vraag) en bouwprofessionals (aanbod) elkaar beter vinden.

De ACE-Retrofitting-partnersteden hebben actie ondernomen om vraag en aanbod samen te brengen. Die kwestie krijgt vaak weinig aandacht maar is wel cruciaal om het renovatiestappenplan te realiseren, vertrouwen op te bouwen en de kwaliteit van het werk te verhogen. Er zijn online platformen en portalen ontwikkeld om eigenaars en professionals samen te brengen om te voldoen aan de lokale noden in Aberdeen, Antwerpen, Frankfurt, Luik, Maastricht en Parijs. Vaak aangehaalde thema's zijn de ontwikkeling van richtlijnen voor bouwprofessionals en bijeenkomsten om mensen bij elkaar te brengen. Frankfurt lanceerde de 'Web-Bereiter-Liste'¹³, een gecontroleerde lijst van vakmensen, energieadviseurs en aannemers. Het Paris CoachCopro-platform geeft eigenaars een overzicht van toegewijde professionals die op hun beurt gekoppeld worden aan mogelijke renovatieprojecten. Antwerpen heeft een digitale marktplaats 'Samenklimateactief'¹⁴ opgezet om mede-eigenaars en syndici samen te brengen met vakmensen.

Bedrijfsmodellen zonder overheidssubsidie kunnen deze werkwijze mogelijk ook toepassen (zoals in andere markten al het geval is geweest). De huidige renovatiemarkt is echter niet sterk genoeg om dat te doen. Er ligt ook heel wat meerwaarde bij onafhankelijke en onpartijdige actoren die partijen op een open en transparante manier samenbrengen om kwaliteitsvolle renovatieprojecten af te leveren.

¹³ Frankfurt Sanierungswegweiser:

<https://www.sanierungswegweiser.info/weg-bereiter-liste-0>

¹⁴ Antwerp Samen Klimateactief: <https://samenklimateactief.be/>



Redactie: Changeworks, Universiteit van Maastricht, 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-Rozema,
Piet Eichholtz, Rob Ruiter**
a.vanzeijl@maastrichtuniversity.nl
Universiteit Maastricht



Ian Smith
ismith@changeworks.org.uk
Changeworks UK