



Vlamingen die hun dak laten isoleren, kunnen aanspraak maken op een premie. © BELGA

Vlaams vastgoed snakt naar 'benovatie'

Met zes op de tien woningen die ondermaats scoren op energiezuinigheid moet de kwaliteit van de renovaties in Vlaanderen naar boven. 'Benoveren' of beter renoveren noemt Vlaams minister van Energie Bart Tommelein (Open VLD) dat. De vraag is alleen hoe je zo'n benovatie plant en budgetteert.

WOUTER DE BROECK

Renoveren is geen luxe-probleem. Het woningbestand in Vlaanderen is dramatisch verouderd. Amper 15 procent dateert van na 1981, terwijl meer dan de helft van de huidige 3 miljoen woningen werd gebouwd in de periode 1920-1981. In het interbellum en net na de Tweede Wereldoorlog waren dat vooral woningen in gesloten bebouwing, maar vanaf 1962 koos de Vlaming resoluut voor de vrijstaande woning. Als we weten dat open bebouwing en woningen voor 1981 de slechtste energieprestatie neerzetten (een gemiddeld EPC van 517), dan wordt meteen duidelijk met welk energieverblindend zwart gat Vlaanderen zit.

Om het tij te keren lanceerde de Vlaamse regering in 2015 het Renovatiepact, een actieplan met als doelstelling tegen 2050 elk huis of appartement even energiezuinig te maken als de nieuwbouwnorm van dat jaar. Dat betekent een energieprestatie van E60 of 100 kWh/m². Ambitieuw, want de tweejaarlijkse enquête over rationeel energiegebruik leert dat woningen pas de jongste vijf jaar energiezuiniger zijn geworden, ondanks alle premies die daarvoor al bestonden. 'Na de isolatieregulering van 1993 was al een eerste verbetering zichtbaar. Maar die bleef bescheiden omdat er veel minder druk en controle was', zegt Geert Flips van het Vlaamse Energieagentschap, dat optreedt als de uitvoerende arm van het renovatiepact. 'Pas na de invoering van de energieprestatieregelgeving in 2007 is er echt sprake van een merkbare vooruitgang.'

Verouderd

Aan goede redenen ook vandaag geen gebrek. De 'benoveren'-folder somt ze op: meer comfort, een esthetische meerwaarde, een lagere energiefactuur, een gezonder binnenklimaat, een bijdrage aan de strijd tegen klimaatverandering, een fi-

22%

Slechts 22 procent van de Vlamingen kiest voor een totaalrenovatie. De rest spreidt de werken over een langere periode

nanciële meerwaarde, minder onderhoudskosten en de overheid die een stuk van de renovatie meebetaalt. Alleen blijft de vraag of die op zich voldoende ertoe aanzetten om met de werken te beginnen. Omdat het woningbestand zo verouderd is, vergt het ook een grondiger en daardoor duurder renovatie. Dat veel van die oudere woningen op de privémarkt worden verhuurd helpt evenmin. Meer dan de helft van die huurwoningen is dringend aan een renovatie toe; 54,1 procent volgens het Groot Woononderzoek uit 2013.

Versnipperd

Bovendien is de huurmarkt erg versnipperd. De meeste verhuurders verhuren minder dan drie woningen. Dat maakt van renoveren een weinig rendabele onderneming. En liefst 34 procent van de verhuurders is ouder dan 64 jaar, een extra handicap als er moet worden beslist over renovatie. Energie besparen is voor verhuurders ook geen reden om te renoveren, aangezien de gas- en elektriciteitskosten buiten de huurprijs vallen. Een hoog EPC-cijfer mag dan wel de huurprijs verlagen, maar zolang hij het pand voor lange tijd kan verhuren maakt een verhuurder daar niet om.

Wat is dan de wortel waarmee de Vlaamse regering de huiseigenaars - inclusief verhuurders - zover wil krijgen dat ze die 100 kWh/m² halen in 2050? De premies. Er zijn zes maatregelen die elk apart recht geven op een premie van de netbeheerder: dak- of zoldervloerisolatie, buiten- of spouwmuurisolatie, kelder- of vloerisolatie, nieuwe beglazing, zonnepanelen of warmtepomp. 'Wie werken uitvoert die ten minste drie van die maatregelen combineren, heeft sinds begin 2017 recht op een totaalrenovatiebonus', zegt Geert Flips. 'Het doel is mensen ertoe aan te zetten naar het volledige plaatje te kijken.'

Boven op de aparte premies en de bonus is er ook een Vlaamse renovatiepremie (niet voor verhuurders op de privémarkt), een verbeteringspremie (bedoeld voor

TOTALE RENOVATIE IN AMPER TIEN DAGEN

De Confederatie Bouw Limburg pakte deze week uit met een woning die in nauwelijks tien werkdagen een volledige renovatie onderging. Het is de tweede van drie demowoningen die in opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak worden gerenoveerd. 20 partners sloegen de handen in elkaar om een Genkse hoekwoning een energetische renovatie te geven (naar E70). Door modules te gebruiken moet de woning ook levenslang inspelen op de noden van de bewoners. De ultrakorte bouwtijd is het gevolg van een doorgedreven coördinatie tussen alle partners

in de planning- en ontwerpfase. 'Het gaan om meer dan energie. We zoeken naar een nieuwe vorm van bouwen waarbij architect, aannemer en bouwheer al in de ontwerpfase alle keuze vastleggen', zegt Chris Slaets, directeur van de Confederatie Bouw Limburg. Op basis daarvan werkt de aannemer modulaire units af die kant-en-klaar en in alle weersomstandigheden op de werf worden geleverd. 'De units laten ook toe de functies eenvoudig aan te passen aan de behoeften van de bewoners. Een ontvangstruimte kan bijvoorbeeld snel veranderen in een badkamer. De huisvestingsmaat-

schappij kan daardoor de tijd verkorten tussen verschillende bewoners. Terwijl een aanpassing vroeger misschien zes tot negen maanden duurde, kan het nu in drie maanden.' Het proefproject draait deels dankzij financiering van het Vlaams Agentschap Innovatie en de provincie Limburg. 'Financieren zonder steun kan nog niet', zegt Slaets. 'De uitvoeringsfase van deze renovatie heeft 75.000 tot 80.000 euro gekost. De uiterst belangrijke planningsfase zit daar nog niet mee in.'

Meer informatie op www.mutatieplus.eu



comfortrenovatie en tegen overbewoning) en een energielening (tot 15.000 euro). Fiscale snoepjes zijn de belastingvermindering voor verhuurders die renoveren (ook enkel voor wie aan sociale verhuurkantoren verhuurt) en de vermindering van onroerende voorheffing voor wie een ingrijpende energetische renovatie doorvoert. 'In sommige gevallen betekent het dat u tot meer dan 20.000 euro met premies kunt financieren. Dat kan van een renovatie plots een haalbare kaart maken', zegt Flips.

Schil per schil

Het Vlaams Energieagentschap heeft een benovatie-traject in vijf stappen uitgewerkt. 'Toch is de volgorde van de werken niet zo belangrijk. Het totaalplaatje telt. Soms zijn er herstellingen die zich opdringen of begin je met een ketel die aan vervanging toe is. Maar belangrijk is dat alle maatregelen, schil per schil, uiteindelijk worden uitgevoerd', zegt Flips.

De benoveren-folder stippelt twee pistes uit: ofwel een totaalrenovatie die als resultaat de fameuze 100 kWh/m² oplevert, ofwel een stap-voor-stapaanpak waarbij elke schil zich houdt aan een maximale isolatiewaarde (U-waarde). In de praktijk komt die geleidelijke renovatie het vaakst voor. Slechts 22 procent kiest voor een totaalrenovatie terwijl 78 procent de werken spreidt over een langere periode, bleek uit de Batibouwenquête van 2014.

Vlamingen voeren de renovatie het liefst eigenhandig uit. 'Al raden we wel aan een architect een masterplan te laten opstellen. Dat belet niet dat u zelf de handen uit de mouwen steekt. Belangrijk is vooral dat de werken grondig gebeuren zodat ze het beoogde nieuwbouwniveau halen.'

Meer informatie op energiesparen.be/ikBENOver

