



AANBEVELINGEN VAN DE WERKGROEP VERPLICHTINGEN VAN HET RENOVATIEPACT



Inhoud

1	KADERING	2
2	DOELSTELLING EN AANPAK WERF VERPLICHTINGEN	3
3	VOORSTELLEN VOOR VERPLICHTINGEN	4
3.1	Langetermijndoelstelling	4
3.2	EPC	6
3.3	Woningpas	7
3.4	Renovatieadvies	8
3.5	Spouwmuurisolatie	9
3.6	Vervanging van enkel glas	10
3.7	Vervanging van verwarmingsketels met laag rendement	11
3.8	Plaatsing van dakisolatie (dakisolatienorm)	12
3.9	Conformiteit woningkwaliteit	14
3.10	Ventilatieverplichting	14
3.11	De verplichte uitvoering van renovatiewerken koppelen aan verkoop van een woning	15

DEELNEMERS WERKGROEP VERPLICHTINGEN		
CIR Isolatierraad	Georges	Timmermans
VGI	Luc	Dumont
VGI	Georges	Devent
CIB	Pieter	Decelle
NAV	Benny	Craenhals
NAV	Angeliques	Verspeurt
Agoria	Yves	Lambert
WTCB	Peter	Wouters
WTCB	Eric	Winnepenninckx
Bouwunie	Luc	Dedeyne
Bouwunie	Mieke	Bonnarens
ATTB	Jean-François	Demets
Essenscia	Bruno	Verbeke
LNE	Sam	Decoster
LNE	Julien	Matheys
Samenlevingsopbouw	Wannes	Starckx
Samenlevingsopbouw	Leen	Smets
Vlaams Huurdersplatform	Geert	Inslegers
Vlaams Huurdersplatform	Joy	Verstichele
Wonen-Vlaanderen	Dorien	Van Cauwenberge
Vlaamse Confederatie Bouw	Liesbeth	Lemmens
VEA	Ann	Collys
VEA	Roel	Vermeiren

1 KADERING

Op 17 juli 2015 keurde de Vlaamse Regering een conceptnota over het Renovatiepact goed (VR20151707DOC0887_1BIS, zie <http://www.energiesparen.be/renovatiepact>). In de conceptnota worden een aantal werven afgebakend, waaronder een werf rond 'verplichtingen' die voortbouwt op de vaststellingen en het resultaat van de werkgroep verplichtingen uit fase 1 (zie http://www.energiesparen.be/renovatiepact/WG_verplichtingen). De werf werd gezamenlijk door Wonen-Vlaanderen en het VEA gecoördineerd.

Het volledige Vlaamse woningpark zou uiterlijk in 2050 energetisch grondig opgewaardeerd moeten zijn tot op het niveau van de vastgestelde langetermijndoelstelling. Omdat de beoogde ingrijpende renovaties vaak gefaseerd zullen worden uitgevoerd, stelt de voornoemde conceptnota dat verplichte minimale sub-eisen op niveau van deelcomponenten (bijvoorbeeld schildelen, verwarming, beglazing, ...) en binnenklimaatprestaties aangewezen zijn teneinde eigenaars tegen een bepaalde datum aan te zetten tot het zetten van de eerste stappen op het pad richting 2050. Deze componenteeisen moeten in eerste instantie focussen op energetisch

zeer slechte situaties die conform het renovatieadvies op een economisch verantwoorde wijze vroeger dan in 2050 kunnen verbeterd worden. Hierbij moet aandacht gaan naar het vermijden van lock-in effecten en naar het bredere traject richting het behalen van de langetermijndoelstelling 2050. Naast het vaststellen van het regelgevend kader en het moment in de toekomst waarop deze eisen van kracht worden, met 2020 als eerste tussentijds evaluatiemoment, moet ook een passend flankerend beleid en handavingskader worden uitgewerkt. Er moet hierbij bijzondere aandacht besteed worden aan de huursector, om een verdere verschraling van het aanbod op de private huurmarkt te vermijden.

Doordat het merendeel van de niet-conforme woningen tussen vandaag en 2050 vervreemd (verkocht, geschonken, ingebracht in een vennootschap of vererfd) zullen worden, onderzoeken we in deze werf hoe de realisatie van de langetermijndoelstelling 2050 kan worden versneld door haalbare tussentijdse verplichtingen te koppelen aan natuurlijke en geschikte momenten voor grondige renovatiewerken, zoals verkoop, waarbij marktprijsverstoring en betaalbaarheid bewaakt worden. Deze aanpak zou voor de betrokkenen duidelijkheid en voorspelbaarheid creëren, en er moeten toe leiden dat de realisatie van een grondige opwaardering van de woning een rol krijgt als beslissingscriterium voor kandidaat-eigenaars.

Wat de renovatie van een gebouw zo specifiek maakt, is dat elke gebouwcomponent op directe of indirecte manier met heel wat andere gebouwcomponenten verbonden is. Bij een gefaseerde renovatie moet je goed weten hoe de gebouwcomponenten - zowel diegene die je vandaag als in de toekomst wil renoveren – elkaar beïnvloeden. Voor een kwaliteitsvolle en kostenefficiënte gefaseerde renovatie heb je dus een renovatieadvies nodig dat alle stappen van de huidige tot de gewenste situatie (langetermijndoelstelling) coherent beschrijft en begroot.

Randvoorwaarden voor maatschappelijk verantwoorde verplichtingen:

- Technisch haalbaar.
- Financieel haalbaar: verhuren moet rendabel blijven zonder de betaalbaarheid voor de huurders verder onder druk te zetten en de aankoop van een eigen woning mag geen te zware bijkomende verplichtingen met zich meebrengen.
- Lock-in vermijden.
- Handhaafbaar voor de onderscheiden deelsectoren (eigendomssector, private en sociale huursector).

Deze mogelijke verplichtingen moeten volgende basiskennmerken hebben:

- Financieel-economisch en maatschappelijk goed onderbouwd zijn. Ze moeten het potentieel hebben om er een maatschappelijk draagvlak voor op te bouwen (gefaseerde invoering, financieel haalbaar,...).
- De effectiviteit van hun impact op de verhoging van de renovatiegraad kan worden opgevolgd.

Daarnaast moet de link worden gelegd met de lopende (en toekomstige) hervormingen van het premiestelsel vanuit het idee dat voor het simpelweg naleven van verplichtingen geen premie wordt gegeven. De werkgroep vindt het echter even belangrijk dat bij de invoering van nieuwe verplichtingen een ondersteunend en stimulerend voorlopersbeleid voorhanden is.

Bij de verschillende types van verplichtingen moet aandacht worden geschonken aan kwaliteitsaspecten. Afhankelijk van het risico kan deze aandacht zich vertalen in aanbevelingen voor goed vakmanschap, verplichte rapportering tot verplichtingen in termen van kwaliteit/kwaliteitslabels in lijn met de eisen van goed vakmanschap en voor correcte uitvoering.

2 DOELSTELLING EN AANPAK WERF VERPLICHTINGEN

Basisdoelstelling van de werkgroep is een inventaris maken van mogelijke maatschappelijk verantwoorde verplichtingen met inbegrip van randvoorwaarden en wijze van implementatie.

////////////////////////////////////

De verplichtingen kunnen verschillende vormen aannemen, bijvoorbeeld:

- Verplichting tot (regelmatige) rapportering over energieprestatie op woning- en/of componentniveau.
- Verplichting tot naleving van bepaalde minimale energieprestaties in het kader van steunmaatregelen van de overheid.
- Verplichting tot naleving van bepaalde minimale energieprestaties op woning-, gebouw- en/of componentenniveau op een bepaald tijdstip.

De werkgroep zoekt, voortbouwend op de bevindingen uit de eerste fase, componenteisen die focussen op energetisch zeer slechte situaties die conform het renovatieadvies op een economisch verantwoorde wijze vroeger dan in 2050 kunnen verbeterd worden. Hierbij moet aandacht gaan naar het vermijden van lock-in effecten. Daarnaast onderzoekt de werkgroep of en hoe de realisatie van de langetermijndoelstelling 2050 op woningniveau kan worden versneld door ze te koppelen aan natuurlijke en geschikte momenten voor grondige renovatiewerken, zoals verkoop, waarbij marktprijsverstoring en betaalbaarheid bewaakt worden. Doorheen deze oefening werden volgende aandachtspunten bewaakt:

- Rechtszekerheid garanderen voor snelle uitvoerders.
- Aandacht voor bouwtechnische kwaliteit en correcte uitvoering.
- Het voorzien in een effectief handhavingskader voor alle maatregelen met een verplichtend karakter.

Mijlpalen:

- 19 november 2015: startnota is beschikbaar en de werkgroep start onder co-voorzitterschap van Wonen-Vlaanderen en het VEA.
- Uiterlijk eind april 2016: na een proces van dialoog en feedback wordt een selectie van voorstellen voor verplichtingen inhoudelijk zo concreet mogelijk uitgeschreven.
- Eindrapport uiterlijk half juni 2016.
- Beslissing Vlaamse Regering over aanbevelingen: juli 2016.
- Uiterlijk eind 2016: een implementatieplan voor de op basis van de beslissing van de Vlaamse Regering verder uit te werken verplichtingen is beschikbaar.

3 AANBEVELINGEN VOOR MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORDE VERPLICHTINGEN

Er wordt vanuit de groep gewaarschuwd voor het ondoordacht opleggen van verplichtingen. Het streven naar kwaliteit van uitvoering is essentieel zowel voor het renovatieadvies als voor de uitvoering van maatregelen. Al te eenzijdig het verplicht karakter benadrukken, kan naast een risico op suboptimale keuzes bovendien het draagvlak verminderen. Uitgebreide communicatie voor de invoering van diverse verplichtingen en een flankerend sensibiliserend en stimulerend beleid, zijn essentieel voor aanvaardbaarheid en haalbaarheid.

Hierna volgt per mogelijke maatschappelijk verantwoorde verplichting beknopt de visie van de werkgroep gevolgd door een concrete aanbeveling.

3.1 LANGETERMIJNDOELSTELLING

De werf langetermijndoelstelling baseerde zich op volgende principes om de doelstelling vast te leggen:

- Ze moet ambitieus zijn en verder gaan dan wat op dit moment haalbaar lijkt.
- Ze moet pragmatisch zijn.
- Ze moet eenvoudig te communiceren zijn en gemakkelijk begrijpbaar voor de woningeigenaars.
- Ze moet toepasbaar zijn voor alle woningen. Dit vereist verschillende mogelijkheden om de doelstelling te bereiken.
- Ze moet een duidelijk eindpunt bevatten.



- Ze moet evalueerbaar en wijzigbaar zijn in de tijd.

Deze werf kwam tot een voorstel voor een tweesporenbeleid:

- Maatregelenpakket (makkelijk communiceerbaar)
 - ▶ Energieniveau:
 - energiescore (EPC-kengetal) van 100 kWh/m² of
 - E60
 - ▶ **Momenteel voldoet minder dan 1% van de woningen hieraan**
 - ▶ Aangevuld met een gebouwschileis
 - afgestemd op het maatregelenpakket.
 - niveau nog in bespreking
- Een energieprestatie-indicator met minimale gebouwschileis (equivalent aan maatregelenpakket)
 - ▶ 1° maximale U-waarden voor de gebouwschil:
 - dak en plafonds: $U_{\max} = 0,24 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
 - muren: $U_{\max} = 0,24 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
 - vensters (profielen en beglazing): $U_{\max} = 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ en $U_{\text{glas}} = 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
 - deuren en poorten (met inbegrip van kader): $U_{\max} = 2,0 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
 - vloeren: $U_{\max} = 0,24 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
 - ▶ 2° een verwarmingsinstallatie die bestaat uit:
 - (micro)WKK of;
 - verwarmingsstelsel op basis van een hernieuwbare energiebron (warmtepomp, ...) of;
 - decentrale verwarmingstoestellen met een totaal maximaal vermogen 15 W/m² of;
 - aangesloten op een efficiënt warmtenet of;
 - condensatieketel;

en functioneert conform de Europese, Belgische en Vlaamse regelgeving
- In communicatie aandacht voor ventilatie, luchtdichtheid en oververhitting

De beleidsnota's van de Vlaamse Regering geven aan dat er deze legislatuur nog geen regelgevend initiatief zal worden genomen om de langetermijndoelstelling als een verplichting op het niveau van de individuele woning in te voeren.

De werkgroep verplichtingen kan zich vinden in het ambitieniveau van de langetermijndoelstelling maar merkt op dat er, gegeven het ambitieniveau, veel opties en fasering nodig zullen zijn. Bijgevolg is een onmiddellijke verplichting niet opportuun. In 2050 zou de doelstelling wel als algemene verplichting moeten gelden. In het licht daarvan is er nood aan tussentijdse verplichtingen om de markt in gang te krijgen. Woningen die tussen nu en 2050 de langetermijndoelstelling aantoonbaar behalen, worden vrijgesteld van eventuele bijkomende specifieke verplichtingen.

De werkgroep wijst op het verschil in toepassing van de langetermijndoelstelling voor de individuele woning dan wel het hele woningpark. Er is twijfel of letterlijk alle woningen aan de langetermijndoelstelling zullen kunnen voldoen. Is het niet aangewezen de langetermijndoelstelling als verplichting op te leggen voor het hele woningpark? De overheid zou daarvoor een bindend engagement kunnen aangaan en afhankelijk van de meting van de evolutie van de energieprestatie van het woningpark tussentijdse kwantitatieve doelen kunnen stellen. Voor de private huursector wordt nogmaals gewezen op het belang van marktversterking, onder meer via een doordacht stimulerend beleid t.a.v. de eigenaar-verhuurder.

Advies van de werkgroep

- Ten laatste in 2050 beantwoordt het Vlaamse woningpark aan de langetermijndoelstelling.

De werkgroep adviseert om het bereiken van de doelstelling voor het hele woningpark legislatuuroverschrijdend te laten vastleggen als inspanningsverbintenis (zoals het geval is in het

////////////////////////////////////

Energie renovatieprogramma 2020: "alle woningen hebben in 2020 dakisolatie, hoogrendementsverwarming en dubbel glas"). De langetermijndoelstelling zou dan kunnen worden beschouwd als een gemiddelde norm. Om de algemene langetermijndoelstelling te kunnen bereiken, zullen echter verplichtingen voor de individuele woningen (gefaseerd) noodzakelijk zijn. De werkgroep stelt voor om in dat verband in eerste instantie te focussen op het segment van de slechtst presterende woningen.

Hierbij moet voor eigenaar-bewoners rekening worden gehouden met de vaststelling dat zich in het slechtste segment van de eigendomsmarkt het grootste aandeel eigenaars bevindt voor wie de betaalbaarheid van een woning en/of renovatie problematisch is. Uit het Grote Woononderzoek 2013, waar gegevens over de kwaliteit van de woningen gecombineerd kunnen worden met kenmerken van de bewoners, blijkt immers dat 4% (of ongeveer 119.000 woningen) van de Vlaamse woningvoorraad eigenaarwoningen zijn van onvoldoende kwaliteit. Het is een groep die wellicht in belangrijke mate overeenkomt met wat in de literatuur als 'noodkopers' aangemerkt wordt. Dit zijn bewoners die, bij gebrek aan alternatieven op de huurmarkt, een ondermaatse woning aankopen, maar vervolgens vaststellen niet over de nodige middelen te beschikken om deze woning op een goed kwaliteitsniveau te brengen. De indicator van ontoreikende kwaliteit bracht hoofdzakelijk de technische woningkwaliteit in beeld en niet zozeer de energetische kwaliteit, maar we kunnen er van uitgaan dat woningen van ontoreikende kwaliteit meestal ook gebreken vertonen wat betreft energiezuinigheid.

Daarnaast heeft het Grote Woononderzoek ons ook geleerd dat de huurmarkt, ondanks een inhaalbeweging sinds 2005, achterop hinkt, zowel wat betreft algemene woningkwaliteit, als specifiek wat betreft de uitvoering van energiebesparende maatregelen. Er zitten dus meer huurwoningen in dat slechtste segment van de woningmarkt dan woningen van eigenaar-bewoners. Voor deze deelmarkt is de problematiek van de split-incentive zeer reëel.

- Voor het segment van de 20% slechtste woningen (vandaag: EPC kengetal > 800; zie 3.4 Renovatieadvies) wordt voorgesteld dat de eigenaar, vanaf een te bepalen datum, 3 jaar na aankoop een renovatieadvies moet hebben. In de toekomst zal het EPC-kengetal dat de grens van dit segment afbakent, automatisch mee verlagen. In de operationalisering moeten voorspelbaarheid en rechtszekerheid vooropstaan. In de volgende fase van het Renovatiepact moet verder onderzocht worden of en zo ja, onder welke voorwaarden, aan dat advies een eerste renovatieverplichting kan gekoppeld worden. Gelet op de problematiek van betaalbaarheid die geldt voor bepaalde groepen, heeft dergelijke verplichting alleen zin als ze gepaard gaat met financiële ondersteuning (premies, leningen, fiscale voordelen, ook m.b.t. het renovatieadvies zelf) voor eigenaar-bewoners met een laag inkomen.

Los hiervan moet de renovatie van de sociale huisvesting een voorbeeldrol spelen en dus voldoende (bijkomende) financiering blijven krijgen, bv. zoals nu al voorzien is vanuit het Klimaatfonds. Daardoor kan ook in de sociale huurmarkt de renovatiegraad structureel worden verhoogd. Ook het realiseren van een vorm van huurprijscorrectie op basis van energiestaat, al sinds 2007 voorzien in het Kaderbesluit Sociale Huur, zou kunnen helpen. Ook voor de private huurmarkt moet onderzoek worden gevoerd naar de impact van renovatiewerken op het verhuurrendement en de wenselijkheid om in het licht daarvan huurprijscorrecties mogelijk te maken.

3.2 EPC

Vandaag zijn er bijna een miljoen geldige EPC's in omloop. De opmaak van een EPC is nu al verplicht op het moment dat woningen te koop of te huur worden gesteld. De beschikbaarheid van een EPC is een onmisbare eerste stap om op basis van een meting van de energiestaat de afstand tot de langetermijndoelstelling (eventueel meermaals) in kaart te brengen. Het EPC is als dusdanig een structureel onderdeel van de woningpas. De werkgroep acht, gezien de omvang van de klimaatproblematiek en het ambitiepeil van het Renovatiepact, een gefaseerde invoering van een algemene verplichting van het EPC maatschappelijk

////////////////////////////////////

aanvaardbaar. De verplichte energetische keuring om de 10 jaar van een woning van een zekere ouderdom lijkt even evident als een verplichte jaarlijkse autokeuring.

Het EPC vormt een goede hefboom voor renovatie, op voorwaarde dat het wordt geoptimaliseerd en minstens wordt uitgebreid met een stappenplan voor energiebesparende werken (EPC wordt EPC+). De werkgroep die zich buigt over het renovatieadvies onderzoekt momenteel wat de gebruikers op het EPC vermeld willen zien. Wellicht vloeit daar een concrete aanbeveling uit voort voor het EPC+.

De suggestie wordt gemaakt om de verplichting van het EPC te koppelen aan premies. In het kader van een nieuwe premiereregeling voor totaalrenovatie die in werking treedt op 1 januari 2017 is al voorzien dat een EPC moet worden voorgelegd vanaf de 5^e investering.

Advies van de werkgroep

- EPC wordt EPC+, met een stappenplan voor energiebesparende werken en signaal bij mogelijke bouwtechnische problemen (te onderzoeken in hoeverre de informatieve vragenlijst met woningkenmerken zoals ontwikkeld in het kader van het Renovatiepact hiertoe bruikbaar is).
- Uiterlijk in 2030 beschikt elke Vlaamse woning/wooneenheid over een geldig EPC+ (of nog geldig EPC).
 - o Verplichting gekoppeld aan transactiemomenten verkoop en verhuur blijft van kracht.
 - o Bijkomende gefaseerde verplichting, te beginnen met woningen waarvan op basis van ouderdom kan worden verwacht dat ze een lage energieprestatie hebben:
 - vanaf 2020 alle woningen van voor 1950
 - vanaf 2024 alle woningen van voor 1970 + bouwjaar onbekend
 - vanaf 2026 alle woningen van voor 1990
 - vanaf 2028 alle woningen van voor 2000
 - vanaf 2030 alle woningen
 - Voor de sociale huursector kan, na verder overleg met de Vereniging van de Vlaams Huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, worden bepaald vanaf wanneer deze verplichting voor sociale huurwoningen zou ingaan, daarbij rekening houdend met de wenselijkheid van het zo snel als mogelijk opnemen van een voortrekkersrol.
- EPC+ bijkomend ook verplichten in kader van het premiebeleid, zoals bij de nieuwe premie voor totaalrenovatie, ermee rekening houdend dat het laten opmaken van een EPC+ en de kost daarvoor geen obstakel vormen voor het uitvoeren van energiebesparende werken.
- EPC+ zo snel mogelijk koppelen aan de woningpas, met inbegrip van controle en handhaving afgestemd op de bestaande verplichting en voorgestelde bijkomende gefaseerde invoering. Het bestaande EPC-handboek kader kan worden toegepast.

3.3 WONINGPAS

De woningpas is een uniek digitaal dossier per wooneenheid dat toelaat de evolutie in de richting van de langetermijndoelstelling op te volgen en consulteerbaar is door de eigenaar en voorwaardelijk door derden. Essentiële onderdelen zijn het EPC/EPC+ (= meting energieprestatie, stappenplan voor energiebesparende werken en signaal bij duidelijke bouwfysische problemen) en het renovatieadvies (= grondig advies over noodzakelijke werken, problemen, oorzaken, remediëring en kostprijs, in functie van behalen LT-doelstelling). Aangezien de woningpas een door de overheid vorm te geven instrument is, lijkt het aangewezen dat de overheid ervoor zorgt dat de burger kosteloos over zo'n digitaal dossier kan beschikken.

Advies van de werkgroep

- Op basis van de gegevens uit de EPC-databank blijkt dat 20% van de woningen een EPC-kengetal groter dan 800 kWh/m² heeft.
- Voor te bepalen groepen van kansarme eigenaars lijkt een financiële ondersteuning voor de opmaak van dit renovatieadvies wenselijk.
 - Ook specifiek voor (welbepaalde “bescheiden”) eigenaar-verhuurders kan een dergelijk flankerend beleid noodzakelijk zijn met het oog op de split-incentive problematiek
- In de volgende fase van het Renovatiepact moet worden bepaald onder welke voorwaarden aan dat advies een eerste renovatieverplichting kan gekoppeld worden. Gelet op de voor sommige eigenaars problematische betaalbaarheid van wonen en renoveren, heeft dergelijke verplichting alleen zin als ze gepaard gaat met financiële ondersteuning (premies, leningen, fiscale voordelen, ook m.b.t. het renovatieadvies zelf) voor eigenaar-bewoners met een laag inkomen.
- Via de notaris- en immokantoren kan communicatiemateriaal worden verspreid.

3.5 SPOUWMUURISOLATIE

Grondige renovatiewerken zullen vaak gefaseerd en/of niet op de korte termijn worden uitgevoerd. Het opvullen van technisch daarvoor als geschikt beoordeelde niet-geïsoleerde spouwmuren, kan in bepaalde omstandigheden in dat opzicht aangewezen zijn: het is makkelijk uitvoerbaar, kent een haalbare kost en heeft een korte terugverdientermijn (7 jaar).

Het overleg over het kwaliteitskader voor spouwmuurisolatie (bestaande uit het WTCB en bouwactoren) boog zich over de vraag over de wenselijkheid om spouwmuurisolatie te verplichten. Er wordt vastgesteld dat opdrachtgevers na uitvoering erg tevreden zijn over de werken. Voor de aannemers zou een mogelijke verplichting een opportuniteit voor een stabiel extra werkvolume op basis van een potentieel van 600.000 woningen betekenen. Hoewel de opvulling van de spouw de thermische prestatie van een muur aanzienlijk verbetert, blijft er altijd een te overbruggen afstand tot de in het maatregelenpakket beoogde $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ voor muren. Eigenaars die via andere opties tot deze waarde komen, kunnen moeilijk worden verplicht om hun spouw te vullen.

De bestaande premie heeft geleid tot een groeipad in het aantal geïsoleerde spouwen. Mocht deze ondersteuning wegvallen, wordt gevreesd dat de activiteit zou kunnen stilvallen. Een verplichting zou vermijden dat dit potentieel onderbenut blijft. De invoering van zo’n verplichting zou meerdere jaren op voorhand aangekondigd moeten worden en voorafgegaan moeten worden door een geleidelijke afbouw van de premies voor spouwmuurisolatie (nu 6 euro/m², dalend naar 5 euro/m² vanaf 2018).

In de huidige premiereregeling geldt als voorwaarde dat de aannemers werken volgens het STS 71-1 kwaliteitskader. Op basis van een voorafgaandelijke inspectie wordt bepaald of de spouw technisch geschikt is voor opvulling. Ook in het kader van een verplichting voor spouwmuurisolatie blijft deze voorafgaandelijke screening noodzakelijk. Daarmee samenhangend zijn er twee opties:

1. De spouw komt blijkens het inspectieverslag in aanmerking voor na-isolatie volgens STS 71-1: in dit geval geldt een verplichting. De eigenaar zou dan een termijn moeten krijgen waarin hij aan de verplichting moet voldoen: bv. 4 jaar om de spouw na te laten isoleren; bv. 8 jaar om de spouw langs de binnen- dan wel de buitenzijde te laten isoleren, dan wel om tot afbraak van het gebouw over te gaan.
2. De spouw komt blijkens het inspectieverslag niet in aanmerking voor na-isolatie volgens STS 71-1: in dit geval geldt de verplichting niet.

In beide gevallen wordt het inspectieverslag opgenomen in de woningpas, wat mogelijkheden opent voor de verdere opvolging en handhaving. In het geval de na-isolatie wordt uitgevoerd, wordt ook de verklaring van overeenkomstigheid die wordt opgemaakt volgens het kwaliteitskader STS 71-1, opgeladen in de woningpas. Om fraude te vermijden, moet controle op de vaststellingen van de aannemer plaatsvinden.

////////////////////////////////////

De werkgroep verplichtingen besprak deze mogelijke aanpak meermaals maar twijfelt of een verplichting voor spouwmuurisolatie wenselijk is als er geen sluitende handhaving aan gekoppeld kan worden. Hoe kunnen de niet gevulde spouwmuren exhaustief in kaart worden gebracht? Wat met eigenaars die op termijn grondige renovatieplannen hebben, maar hun spouw niet wensen te isoleren? Verdient het niet de voorkeur om iedere eigenaar zelf te laten bepalen hoe hij zijn gevel gaat aanpakken, rekening houdend met de technische, financiële en esthetische mogelijkheden?

Advies van de werkgroep

De werkgroep kwam niet tot een eensluidend advies en stelt 2 mogelijke scenario's voor:

- Spouwmuurisolatie niet verplichten, want modaliteiten zijn op basis van de beschikbare gegevens op woningniveau niet te regelen. Het huidige succes van de premies toont aan dat stimuleren volstaat. In dit scenario moeten de bestaande premies nog een hele tijd blijven bestaan en de informatieverstrekking en sensibilisering worden opgevoerd, gelet op de quick win. Als de premies wegvallen en er komt geen verplichting in de plaats, dreigt de huidige activiteit stil te vallen.
- Wel een inspectie van de spouwen verplichten en als daaruit blijkt dat de spouwen gevuld kunnen worden ook de navulling van de spouw zelf verplichten, tenzij de eigenaar in het masterplan voor zijn woning, het renovatieadvies, een alternatief voorziet (buiten- of binnenmuur) dat minstens toelaat om de quick win van de spouwmuurisolatie te evenaren.

3.6 VERVANGING VAN ENKEL GLAS

Op 3 maart 2016 werd het voorstel voor opname van strafpunten voor enkel glas in het technisch verslag waarmee de woningkwaliteit wordt gecontroleerd principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Op 22 april volgde de tweede principiële goedkeuring na het advies van de Vlaamse Woonraad.

Vanaf 2020 zullen gefaseerd strafpunten worden toegekend bij aanwezigheid van enkel glas in woonlokalen (= leefruimte, keuken en slaapkamer) of badkamer (2020 – 2022: 3 of 9 afhankelijk van gedeeltelijk of algemeen gebrek; vanaf 2023: 9 of 15). De fasering verloopt dus iets sneller dan bij de dakisolatienorm, maar er zal normaal gezien wel nog 3,5 jaar verlopen tussen de definitieve beslissing van de Regering en de inwerkingtreding van de vereiste (periode 2016-2019). Zodra de minimale glasnorm definitief is goedgekeurd, moet er dan ook ingezet worden op sensibilisering.

De werkgroep kaartte meermaals de mogelijke verstrenging van de minimale energienormen (glas, dak,...) in de Wooncode aan, zodat ze (meer) aansluiten bij de langetermijndoelstelling voor die componenten. Wonen-Vlaanderen laat in 2016 het normenkader evalueren door het Steunpunt Wonen. Hierbij zal onder meer onderzocht worden hoe moet worden omgegaan met vragen naar bijkomende verplichtingen. Eigen aan de Wooncode is wel dat de normen absolute minimumnormen zijn die op elke ogenblik gelden voor elke woning en dat ze wat de huurmarkt betreft gekoppeld zijn aan een sterke handhaving en sanctionering, dus elke verstrenging heeft potentieel een grote impact op die markt. Ten aanzien van eigenaar-bewoners voorziet de Vlaamse Wooncode niet in handhavingsinstrumenten.

Het normenkader van de Vlaamse Wooncode is door de jaren heen mee geëvolueerd met wat we maatschappelijk als een minimale woningkwaliteit voor menswaardig wonen beschouwen. De kwaliteitsnormen zijn dus inherent wel enigszins dynamisch, maar moeten tegelijk minimaal blijven. Zoals bij de dakisolatienorm het geval is, zal ook hier gesensibiliseerd moeten worden om in het geval het enkel glas wordt vervangen, meteen te gaan voor de norm uit de langetermijndoelstelling.

Advies van de werkgroep



De werkgroep meent dat de invoering van strafpunten voor de aanwezigheid van enkel glas een goede aanzet is. Ze wijst wel op het grote belang van sensibilisering en ondersteunend beleid, opdat eigenaars die het enkel glas vervangen dat meteen zouden doen in overeenstemming met de langetermijndoelstelling (vensters (profielen en beglazing): $U_{max} = 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ en $U_{glas} = 1,1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$).

Gelet op het feit dat het woningkwaliteitsinstrumentarium van de Vlaamse Wooncode focust op eigenaar-verhuurders, kan in een volgende fase van het Renovatiepact onderzocht worden of er met het oog op het behalen van de langetermijndoelstelling nood is aan een mogelijkheid tot handhaving voor eigenaar-bewoners die nog niet voldoen aan de minimale glasnorm.

De werkgroep beklemt de voldoende sterk flankerend beleid essentieel is om private verhuurders te stimuleren om te renoveren richting de langetermijndoelstelling. Voor de private huurmarkt gelden immers bijzondere overwegingen omwille van de split-incentive en de beperkte mogelijkheden tot huurprijsverhogingen tijdens een lopend huurcontract.

Aandachtspunt: verluchting wordt in de Vlaamse Wooncode beperkt tot “mogelijkheid om te verluchten”, dus een raam kunnen openen volstaat. Ventilatie en slecht raamwerk worden nu al beoordeeld via het technisch verslag, maar de vereisten zijn – uiteraard - minimaal. Sensibilisering rond ventilatie bij vervanging van enkel glas is in dit verband dan ook belangrijk. Zie ook de voorwaarden voor de renovatiepremie voor buitenschrijnwerk: verluchting voorzien (rooster of ventilatie type B of D).

3.7 VERVANGING VAN VERWARMINGSKETELS MET LAAG RENDEMENT

Bestaande wettelijke basis: de regelgeving op keurings- en onderhoudsverplichting van 08 december 2006, die voorziet in een keuring voor eerste ingebruikname, een periodieke onderhoudsplicht (jaarlijks stookolie, 2-jaarlijks gas) en een vijfjaarlijkse verwarmingsaudit met vrijblijvend advies (die het rendement wel meer in detail onderzoekt).

Het verplichte periodiek onderhoud focust op:

- Controle op de goede werking: voldoet het toestel aan de rendementseis, controle op de kwaliteit van de rookgassen
- Controle op de veilige werking: toevoer verbrandingslucht, afvoer rookgassen, dichtheid gasleiding. Een gebrekkige veiligheid blijkt voor het merendeel van de eigenaars een trigger voor actie.

De verplichte vijfjaarlijkse verwarmingsaudit wordt vandaag naar schatting maar door 9% van de eigenaars uitgevoerd. De vanuit LNE geplande integratie ervan in het periodieke onderhoud zal de uitvoering aanzwengelen (naleving onderhoud: 60-80%). Daarbij moet goed worden bekeken of er voldoende deskundigen beschikbaar zijn die de geïntegreerde keuring-audit aan een redelijke kostprijs kunnen uitvoeren.

Uit de resultaten van een controleonderzoek op het werk van erkende technici bleek dat 4% van de installaties op aardgas en 13 % van de installaties op stookolie niet voldoen aan de rendementseisen. De bewoner/eigenaar heeft dan 3 maanden de tijd om zich in regel te stellen. Vaak zijn ook kleine verbeteringen mogelijk: zoals verbeteren van de regeling, of isolatie van de leidingen. Bij vervanging wordt doorgaans een condensatieketel geplaatst, onder invloed van de Ecodesign-richtlijn.

Minpunt is dat er in de praktijk weinig toezicht gehouden wordt op de naleving van deze verplichtingen (dit is een gemeentelijke bevoegdheid). De regelgeving catalogeert inbreuken als milieumisdrijf waarvoor een PV moet worden opgemaakt, wat in de praktijk vanwege de administratieve last zelden gebeurt. Een gevolg van het gebrekkig toezicht is dat er centraal geen gegevens worden bijgehouden. Een ander punt van zorg is dat de huidige rendementseisen betrekking hebben op het verbrandingsrendement van de vlam, maar niet op het rendement van de installatie/stookketel. Hierdoor is de impact op de energiewinst en het besparingspotentieel momenteel te beperkt.

////////////////////////////////////

Volgende pistes zouden de naleving verhogen:

- Handhaving:
 - o Maatregelen nemen tot verhoogd toezicht op naleving van de regelgeving inzake centrale verwarmingstoestellen;
 - o Het depenaliseren en voorzien in een administratieve handhaving van de verplichtingen inzake keuring, onderhoud en audit;
 - o Integratie van de rapporten en attesten in de woningpas en/of het EPC.
 - o Invoering van een formele informatieplicht aangaande de verwarmingsattesten.
 - o De onderlinge integratie van de onderhoudsplicht (relatief goed nageleefd) en auditplicht (relatief slecht nageleefd) (is voorzien in de software die momenteel ontwikkeld wordt);
 - o Meldingsplicht invoeren voor niet-conforme stooktoestellen (via software die momenteel ontwikkeld wordt);
 - o Gegevensuitwisseling tot stand brengen met andere organisaties (bv. Wonen-Vlaanderen).

- Financiële stimuli:
 - o Opnieuw fiscaal aftrekbaar maken van onderhoud van stooktoestellen;
 - o Subsidiëring van vervanging oudere stooktoestellen door hoogrendementsverwarming of andere efficiënte verwarming door warmte van hernieuwbare energiebronnen of combinatie met warmtekrachtkoppeling of aansluiting op warmtenet.

- Nieuwe eisen:
 - o Het uitbreiden van de regelgeving naar decentrale toestellen (cf. voorstel Waals Gewest, Duitsland);
 - o Het schrappen van de ondergrens van 20 kW voor verplicht onderhoud en verwarmingsaudit van centrale stooktoestellen;
 - o Het toevoegen van bijkomende informatie op het attest (bv. het feit of men reeds voldoet aan toekomstige eisen);
 - o Het invoeren van strengere normen (na studie), met bijvoorbeeld een maximale ouderdom voor centrale verwarmingsketels;
 - o Verplichten van op dit moment vrijblijvende adviezen van de verwarmingsaudit (isolatie leidingen, efficiënte regeling).

Advies van de werkgroep

De werkgroep stelt voor dat LNE de vermelde pistes concreter invult met het oog op het uitwerken van een voorstel tot aanpassing van de regelgeving. Een sluitende naleving en handhaving moeten daarbij centraal staan.

In het geval een bestaand verwarmingstoestel moet worden vervangen, biedt de Ecodesignrichtlijn voor verwarmingstoestellen de garantie dat het toestel voldoet aan de eis op dit vlak uit het maatregelenpakket. Bijkomende verplichtingen zijn op dit punt dus niet opportuun. De werkgroep stipt wel aan dat een correcte dimensionering en gepaste regeltechniek onmisbaar zijn om een optimaal rendement voor de verwarming op woningniveau te realiseren.

3.8 PLAATSING VAN DAKISOLATIE (VLAAMSE DAKISOLATIENORM)

De Vlaamse Regering besliste op 28 oktober 2011 tot een aanpassing van de technische verslagen voor het onderzoek van de kwaliteit van woningen en kamers. Die wijziging voert onder meer vanaf 2015 en gefaseerd een minimale dakisolatienorm in voor alle zelfstandige woningen. De dakisolatienorm is in theorie, net als alle

////////////////////////////////////

andere minimale kwaliteitsnormen voor woningen, niet beperkt tot huurwoningen. Maar de mogelijke sancties bij een ongeschiktverklaring (jaarlijkse heffing, strafrechtelijke handhaving) gelden niet voor eigenaar-bewoners.

Als minimumnorm geldt een R-waarde dakisolatie van 0,75m² K/W. Dit stemt overeen met een laag specifiek isolerend materiaal van 3 à 4 cm. Als isolatiemateriaal beschouwt men materialen met een lambdawaarde van hoogstens 0,10 W/mK. Een geïsoleerde zoldervloer bij onverwarme en onbewoonde zolder, geldt als een geïsoleerd dak.

Er wordt enkel rekening gehouden met feitelijke vaststellingen. Dat betekent dat er vanaf 1 januari 2015 alleen strafpunten worden toegekend als:

- Het EPC een feitelijk vastgestelde R-waarde vermeldt lager dan 0,75 m² K/W. Er wordt dus geen rekening gehouden met default-waarden.
- Uit feitelijke vaststellingen van de woningcontroleur blijkt dat er geen dakisolatie aanwezig is. De woningcontroleur zal dit alleen zelf beoordelen als het EPC niet beschikbaar is of als het EPC enkel een default-waarde vermeldt.

Als het dak van een appartementsgebouw niet voldoet aan de vastgestelde minimumnorm, krijgen alle appartementen in het gebouw vanaf 1 januari 2015 evenveel strafpunten. Het dak is immers een gemeenschappelijk deel van het appartementsgebouw en gebreken aan de gemeenschappelijke delen tellen voor alle woningen in het gebouw. Dat betekent dat een gelijkvloers appartement ook strafpunten krijgt wanneer het appartement onder het dak onvoldoende dakisolatie heeft, ongeacht de eigendomssituatie (één eigenaar of gedwongen mede-eigendom als vermeld in artikel 577-3 van het Burgerlijk Wetboek).

Het ontbreken van dakisolatie zal geleidelijk aan zwaarder doorwegen in de beoordeling van de woningkwaliteit. De gefaseerde invoering ziet er als volgt uit:

Periode	Strafpunten dak kleiner dan 16 m ² met R-waarde lager dan 0,75 m ² K/W	Strafpunten dak groter dan 16 m ² met R-waarde lager dan 0,75 m ² K/W
1/01/2015 t.e.m. 31/12/2017	1	3
1/01/2018 t.e.m. 31/12/2019	3	9
Vanaf 1/01/2020	9	15

Vanaf 15 strafpunten kan een woning ongeschikt worden verklaard, aangezien ze niet voldoet aan de wettelijke normen. Voor de berekening van het totaal aantal strafpunten wordt natuurlijk ook met andere aspecten dan louter dakisolatie rekening gehouden.

Advies van de werkgroep

De werkgroep meent dat de invoering van de dakisolatienorm een goede aanzet is. Ze wijst wel op het grote belang van sensibilisering en ondersteunend beleid, opdat eigenaars die dakisolatie voorzien dat meteen zouden doen in overeenstemming met de langetermijndoelstelling. Via uitgebreide communicatie en eventueel flankerend financieel/fiscaal beleid moeten eigenaars worden gesensibiliseerd om veel beter te doen dan de minimumnorm. De werkgroep vraagt ook om bij elke evaluatie van de minimumnormen ook deze vereiste te evalueren in functie van de langetermijndoelstelling.

Aandachtspunt is ook om bij vervanging/vernieuwing van de dakbedekking van platte daken voldoende te isoleren (maximale U-waarde van 0,24 W/m²K). De bijkomende kost hiervan zal beperkt zijn, maar leidt tot een optimaal rendement en vermijdt lock-in voor dit bouwdeel.

////////////////////////////////////

Gelet op het feit dat het woningkwaliteitsinstrumentarium van de Vlaamse Wooncode focust op eigenaar-verhuurders, wordt voorgesteld dat in een volgende fase van het Renovatiepact wordt onderzocht of er met het oog op het behalen van de langetermijndoelstelling nood is aan handhaving voor eigenaar-bewoners die nog niet voldoen aan de dakisolatievereiste en op welke manier deze handhaving dan best kan worden georganiseerd.

3.9 CONFORMITEIT WONINGKWALITEIT

Wonen-Vlaanderen meent dat een algemene verplichting voor het conformiteitsattest wat ver gaat maar is wel voorstander van volgende gedifferentieerde aanpak:

- In functie van energetische renovatie: aanbevelen om controle van algemene woningkwaliteit als verplicht luik op te nemen in functie van het renovatieadvies (om te kunnen beoordelen wat er minstens moet worden aangepakt bij renovatie en om te kunnen beoordelen of een woning renovatiewaardig is). Hier is een duidelijke link met de werkgroep woningkwaliteit. Daar ontwikkelt men het idee om in functie van het renovatieadvies een minimale checklist uit te werken.
- In functie van de woningpas: beschikbare resultaten van conformiteitsonderzoek opnemen in de woningpas en vervolgens de koppeling voorzien met het nieuwe Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) dat geselecteerd is als Vlaanderen Radicaal Digitaal project om de werking van de overheid te vereenvoudigen en te digitaliseren.

Advies van de werkgroep

De werkgroep ondersteunt de vermelde aanpak waarvan Wonen-Vlaanderen voorstander is en beveelt aan

- om de controle van de woningkwaliteit te integreren in het renovatieadvies;
- om de beschikbare resultaten van het conformiteitsonderzoek op te nemen in de woningpas.

Daarnaast wil de werkgroep het beleidsveld Wonen aanbevelen om voor de huurmarkt de pro's en contra's van een gefaseerde verplichting van het conformiteitsonderzoek te onderzoeken, rekening houdende met de autonomie van de lokale besturen (om dit al dan niet te verplichten) en het eventueel reeds operationale eigen instrumentarium (meerdere steden doen dit al en kennen labels toe).

3.10 VENTILATIEVERPLICHTING

Ventilatie is geen alleenstaand thema, maar maakt deel uit van een ruimer concept om energiezuinige en comfortabele gebouwen te realiseren. De aspecten isolatie, luchtdichtheid en ventilatie zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en moeten in elk woningontwerp op een evenwichtige wijze uitgewerkt worden. Een goede ventilatie is niet alleen noodzakelijk in nieuwe, maar ook in oudere, gerenoveerde woningen. Dit laat immers toe om vochtproblemen te vermijden en een voldoende luchtkwaliteit te verzekeren om de gezondheid en het comfort van de gebruikers veilig te stellen.

Daarom gelden voor nieuwbouw en renovatie dezelfde ventilatieprincipes. Bij nieuwbouw werd ventilatie verplicht sedert 2006, voor renovatie is ventilatie in Vlaanderen enkel verplicht wanneer men:

- Een ingrijpende energetische renovatie uitvoert (E90).
- Een verbouwing met stedenbouwkundige vergunning aanvraagt.

Een zeer groot aantal renovatiewerkzaamheden zijn echter losse maatregelen die worden uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning, waarop dus geen eisen van toepassing zijn. Het is echter niet aangewezen om enkel de thermische prestaties van het gebouw te verbeteren zonder aandacht te besteden aan ventilatie.

Het is in het verleden al duidelijk gebleken dat enkel communicatie en sensibilisering voor ventilatie bij de consument niet even goed werken als voor isolatie. Bij veel mensen staat ventileren nog altijd gelijk met het openen van een raam, wat volledig gedragsafhankelijk is. Gezien het voor renovatie de bedoeling is naar een zeer goede energieprestatie te streven in 2050, zal tengevolge de goed isolerende bouwschil een ventilatiesysteem onder meer uit gezondheidsoverwegingen even onontbeerlijk zijn als voor nieuwbouw.

Net zoals bij nieuwbouwwoningen, laten een goed ontwerp en een goede installatie van het ventilatiesysteem in een renovatiecontext toe om kostenoptimale keuzes te bieden. Bijgevolg is het van groot belang om al bij de aanvang van het renovatieproject (in het bijzonder vóór de eventuele vervanging van de ramen) rekening te houden met ventilatie en een globaal ventilatieconcept te bepalen.

Advies van de werkgroep

De werkgroep meent dat de verplichting tot het plaatsen van ventilatievoorzieningen moet gekoppeld worden aan de bouwschilaanpassingen, en meer specifiek de maatregelen gevelisolatie, luchtdichtheid en vervangen van het schrijnwerk. Elk van deze maatregelen verlagen de ongecontroleerde ventilatie in dusdanige mate en/of verhogen het risico op condensatievorming, dat voldoende en/of gecontroleerde ventilatie een noodzaak wordt. Wanneer één van bovenstaande maatregelen getroffen wordt tijdens de renovatie, dan moet aandacht worden besteed aan de minimale ventilatie-eisen voor de ganse woning.

Volgens de werkgroep een op zichzelf staande verplichting voor gecontroleerde ventilatie evenwel niet zinvol.

3.11 DE VERPLICHTE UITVOERING VAN RENOVATIEWERKEN KOPPELEN AAN HET MOMENT VAN VERKOOP VAN EEN WONING

De werkgroep heeft de mogelijkheid van verplichtingen gekoppeld aan transactiemomenten uitvoerig besproken. Voor huurwoningen lijkt het moment waarop een nieuwe huurperiode aanvangt niet aangewezen als moment om renovatiewerken te verplichten, gezien ingrijpende werken indruisen tegen de belangen van de huurder. De huurder moet namelijk instemmen met de uitvoering van niet-noodzakelijke werken tijdens de looptijd van het huurcontract. Het valt echter aan te moedigen om grondige (energie)renovatiewerken reeds uit te voeren alvorens de huurder in de woning trekt. Bij verkoop van bestaande woningen ligt het anders en situeren al dan niet grondige renovatiewerken zich doorgaans in de periode van enkele jaren na de aankoop van de woning. De vraag is hoe we de verbouwers op die cruciale beslissingsmomenten kunnen stimuleren om de juiste stappen te zetten om kostenefficiënt richting langetermijndoelstelling te evolueren.

Onder 3.4 werd voorgesteld om een renovatieadvies verplicht te maken bij een bouwaanvraag waaraan de verplichting om te werken met een architect gekoppeld is. Aangezien deze vrijwillige renovaties vallen onder het EPB-toepassingsgebied, is de realisatie van (stappen in de richting van) de langetermijndoelstelling gegarandeerd. Op dit moment opteren er echter heel wat mensen voor om energetische en andere renovatiewerken uit te voeren zonder bouwaanvraag en zonder (de kosten van) een architect. Op die manier wordt ook vermeden om aan de EPB-eisen te moeten voldoen. In het licht van de langetermijndoelstelling missen deze eigenaars via een mogelijk lock-in effect kansen om de woningen stapsgewijs te conformeren tot de langetermijndoelstelling. Het is aangewezen om ook voor deze vrijwillige verbouwers mechanismen uit te werken die vermijden dat ze bepaalde werken suboptimaal uitvoeren.

De werkgroep heeft uitgebreid gedebatteerd over mogelijke verplichtingen (renovatieadvies, voldoen aan de langetermijndoelstelling, eerste stappen in renovatie) die algemeen zouden worden opgelegd aan alle eigenaars. De vaststelling is dat het maatschappelijk draagvlak hiervoor eerder laag wordt ingeschat. Met name de vraag stelt zich of men woningeigenaars die op een bepaald moment geen concrete bouwplannen hebben, kan verplichten tot ingrijpende werken en hiermee samenhangende investeringen. Bovendien zullen

////////////////////////////////////

dergelijke verplichtingen naar verwachting een remmende invloed hebben op de eveneens door de Vlaamse overheid nagestreefde eigendomsverwerving.

Onder 3.1 (langetermijndoelstelling) en 3.4 (renovatieadvies) werd voorgesteld om de 20% energetisch slechtst presterende woningen (EPC-kengetal > 800 kWh/m²) de verplichting op te leggen om, vanaf een te bepalen datum, uiterlijk 3 jaar na de aankoop een uitgebreid renovatieadvies op te laten maken en te onderzoeken of daaraan binnen een te bepalen termijn een eerste renovatieverplichting kan worden gekoppeld. Op deze manier wordt stapsgewijs voor de slechtst presterende woningen het renovatietraject in gang gezet.

Gegeven het ambitieniveau van het Renovatiepact zou het kunnen dat deze aanpak niet volstaat om snel voldoende impact op de verhoging van de renovatiegraad te realiseren. Varianten op de vermelde verplichtingen kunnen aangewezen zijn, zoals onder meer:

- Algemene verplichting vanaf een bepaald moment om binnen x jaar na aankoop te starten met de renovatie van de woning;
- Algemene verplichting om vanaf een bepaald moment een bepaald percentage van de aankoopprijs van de woning te investeren in renovatie, tenzij de woning al beantwoordt aan de langetermijndoelstelling.

Advies van de werkgroep

Mogelijke algemene verplichtingen werden door de werkgroep niet in detail besproken. Op basis van de inschatting dat het maatschappelijk draagvlak te klein is, wordt getwijfeld aan de wenselijkheid ervan. In het kader van het realiseren van de langetermijnstrategie zal het echter zaak zijn om een juist evenwicht te vinden tussen de globale ambitie en aanvaardbare verplichtingen. De werkgroep meent dat die aanvaardbaarheid deels samenhangt met de fasering van de invoering ervan en de beschikbaarheid van ondersteuning en financiering, in het bijzonder voor eigenaars-bewoners met een laag inkomen en eigenaar-verhuurders met één of enkele huurwoningen. In het algemeen gaat de voorkeur van de werkgroep uit naar maatregelen die prioritair focussen op de slechtst presterende woningen (cfr. de adviezen onder 3.1 en 3.4 voor het segment van de 20% energetisch slechtst presterende woningen).

