VLAAMS
ENERGIEAGENTSCHAP

Vlaamse overheid
Koning Albert II-laan 20 bus 17
1000 BRUSSEL
T 02 553 46 00
F 02 553 46 01
www.energiesparen.be

VERSLAG 01 - WERF 3 - DEELTAAK 1

//

Datum overleg: 11/12/2015
Lokaal: grote vergaderzaal van de VREG (Graaf de Ferrarisgebouw, Koning Albert II-laan 20, 1000 Brussel)

onderwerp:	startvergadering werf 3 - deeltaak 1 algemeen renovatieadvies voor (nieuwe) woningeigenaar
aanwezig:	Ine Schils (DUBOLimburg), Mieke Bonnarens (Bouwunie), Indra Van Sande (Gent), Luc Bollaert (Wonen Vlaanderen) Christophe Debrabander (OVED), Jeroen Vrijders (WTCB), Bram Lattré (Leiedal), Jens Franken (VEA), Ann Collys (VEA)
verontschuldigd:	Liesbeth Lemmens (VCB), Angeliques Verspeurt (NAV), Gezinsbond, BVA
voorzitter:	Ann Collys
verslaggever:	Jens Franken

//

1 CONCLUSIES

Advies in twee stappen en op twee momenten:

- Bij koop-verkoop: verplicht advies (ruw): gebouwgebonden (onpersoonlijk) met inbegrip van schatting renovatiekosten (geen terugverdientijd)

- Bij stedenbouwkundige vergunning of bij verbouwplannen (bijvoorbeeld X maanden na verkoop): (al dan niet verplicht): persoonlijk detailadvies met focus op energieprestatie (oplossingen en voorstellen voor problemen), daarnaast ook andere zaken behandelen zoals stabiliteit (problemen enkel aankaarten)

Output renovatieadvies moet beknopt en visueel zijn (niet technisch): ~ Sanierungsfahrplan uit Duitsland.
Bij de uitwerking van het renovatieadvies moet de gebruiker ervan centraal worden gezet.

Gebruiker wil weten wat hij eerst moet doen.
Gebruiker wil grootteorde van kosten kennen.

Begeleiding bij uitvoering werken is belangrijk (= link met werf 6).
Communicatie en marketing is belangrijk (= link met werf 10).

2 SAMENSTELLING WERKGROEP

De werkgroep stelt voor om volgende deelnemers toe te voegen:

- Immosector
- Unie van Syndici

3 INLEIDING, ACHTERGROND EN DOELSTELLING

Toelichting aan de hand van een presentatie van het VEA (bijgevoegd als bijlage).

4 BESPREKING

Er wordt afgesproken dat van de besprekingen geen uitgebreid verslag wordt opgemaakt. Verslaggeving wordt beperkt tot een beknopte samenvatting van de belangrijkste besproken punten en besluiten en eventueel van gemaakte werkafspraken.

Bij kleine of stapsgewijze renovatie is vaak geen architect aanwezig. Hoe wordt gekeken naar stabiliteit etc? Steeds wel een aannemer of andere professional aanwezig in het proces;
Bij renovatieadvies Gent wordt ook gewezen op bijvoorbeeld vochtproblemen.

Advies omtrent sloop versus renovatie op moment van verkoop.

Renovatieadvies moet:

- gebruiker informeren op moment van verkoop;
- gebruiker stimuleren op moment van verbouwplannen of indien er geen specifieke plannen zijn.

Ook financiering bekijken: nu energetisch renoveren en de lening ervoor afbetalen is voordeliger dan eerst sparen en dan energetisch renoveren. Probleem is dat mensen vaak geen lening krijgen.

Ondersteunende tool moet mogelijkheid bieden voor zowel totaalrenovatie als fasegewijze.

Mensen hebben bij hun renovatie vaak begeleiding nodig. Zonder begeleiding gebeurt er meestal niets met het advies. De begeleiding moet los staan van het advies. Advies moet eerder doorverwijzen naar begeleiding.

Moet/wil de eigenaar de grootteorde van kosten kennen?

> Bij verkoop: rapport op basis van gebouw (incl. grootte-orde van kosten, geen terugverdientijden (consensus).
> Bij aanvraag stedenbouwkundige vergunning en verbouwplannen zonder stedenbouwkundige vergunning: een advies op maat van de gebruiker + eventueel nog een stap verder of doorverwijzing naar een stap verder (begeleiding, financiering, subsidies).
>
> Stelling " prijs bestaande huizen is te hoog" :
> Info over kosten voor renovatie kan prijs doen dalen waardoor de totaalprijs van koop + renovatie terug betaalbaar wordt. Renovatieadvies moet mensen aansporen om renovatiekosten in te rekenen bij aankoop.

Wat met erfgoed?
De werkgroep merkt op dat hier veel moeilijkheden aan verbonden zijn. Het VEA geeft aan dat dit aspect voorlopig buiten de scope ligt. Bijkomend overleg zal worden gevoerd tussen agentschap Onroerend Erfgoed en het VEA nadat renovatieadvies meer concrete vorm heeft. Doel onderzoek is om renovatieadvies en erfgoed op elkaar af te stemmen.

Wil/moet eigenaar weten hoeveel kan worden bespaard?:

- De meningen zijn verdeeld: maakt niet uit wat je kan besparen: zou een verplichting moeten zijn.
- Verplichting tot uitvoering werken is voor veel mensen een mes op de keel.
- Als woningeigenaar verder zou willen gaan dan de eisen dan wil hij weten wat het opbrengt

Woningeigenaars overtuigen op basis van terugverdientijd is ok, maar dan wel op basis van werkelijk verbruik en niet op basis van een theoretisch verbruik, zoals op het EPC. Bovendien rekening houden met rebound effect: comfort wordt verhoogd waardoor factuur niet daalt. Comfortverhoging is het echte argument voor energiezuinige investeringen.

Om uitvoering renovatieadvies te stimuleren, is ook een goede marketing nodig: vanuit overheid duidelijke communicatie nodig over wat nodig is om mee te zijn. Eigenaars moeten een algemeen signaal krijgen dat energetisch renoveren een goede investering is (energiebesparing, maar ook beter comfort en vooral een huis dat klaar is voor de toekomst is meer waard). Er kan bijvoorbeeld gecommuniceerd worden dat het ooit verplicht wordt om de langetermijndoelstelling te halen.

Hoe moet renovatieadvies eruit zien?

- Geen dik boek.
- Alles moet er in staan, maar het mag niet technisch zijn (vermelding van kWh gaat al te ver).
- Voorbeeld: Sanierungsfahrplan uit Duitsland: is goed want zeer visueel (je gaat van slecht naar goed via kleurschaal en prentjes).
- Geen bijlagen maar alle bijkomende info op website (voor technische fiches etc.)
- Bij de uitwerking van het renovatieadvies moet de gebruiker ervan centraal worden gezet

Wat met renovatieadvies voor appartementen?

- Consensus: renovatieadvies moet worden opgemaakt voor gebouw in zijn geheel: kosten te dragen via gemeenschap en te regelen via syndicus. Mogelijk is het moment van opmaak renovatieadvies wel verschillend van de eengezinswoningen. Moment van opmaak is verder te onderzoeken.
- Ook te bekijken of renovatieadvies dan kan worden gepersonaliseerd op niveau appartement voor wat betreft ramen, individuele ketel… want gebruikers willen weten wat er met 'hun appartement' kan gebeuren.

Is er een andere aanpak nodig voor verhuurders?

- Voor verhuurwoningen zelfde renovatieadvies maar met desgevallend een bijkomende opmerking dat verhuurder (tijdelijk) zal moeten verhuizen.
- Het inzicht dat je krijgt bij een renovatieadvies moet je al hebben vooraleer de huurwissel plaatsvindt. Anders riskeer je veel verlies van huurinkomsten.
- Bij opzeg zou de Immo de verhuurder al attent moeten maken.

Andere voorbeelden:

In Denemarken bestaat 'project Zero' : is soortgelijk aan Sanieuringsfahrplan

5 VERDERE AFSPRAKEN

Het VEA werkt een voorstel van inhoud uit op basis van de ontvangen feedback tegen volgend overleg.
Vraag vanuit werkgroep tot tussentijdse schriftelijke update van de werkzaamheden.

Volgend overleg:

- 10/3 van 12 tot 14u
- 28/4 van 12 tot 14u à 14u30