



RENO FASE kennisplatform renovatie

## AFWEGINGSKADER 'RENOVATIE OF VERNIEUWBOUW'

Jeroen Vrijders, WTCB  
Renovatiepact – Werf 3.2  
Werkgroep 1 = 01/12/2015



**wtcb.be**  
Onderzoekt • Ontwikkelt • Informeert

### Inleiding

- Renovatiepact
- Waarom afweging slopen of renoveren?
- Deelnemers werkgroep

### Bestaande informatie

- Vlaanderen
- Buitenland

### Doelstellingen Werkgroep

- Beoogde doelstelling in het Renovatiepact
- Afstemmen algemene principes: enkele belangrijke vragen
- Opstart activiteiten werkgroep

Planning traject en aanpak tot mei 2016

**OVERZICHT**

## Inleiding

- Renovatiepact
- Waarom afweging slopen of renoveren?
- Deelnemers werkgroep

## Bestaande informatie

- Vlaanderen
- Buitenland

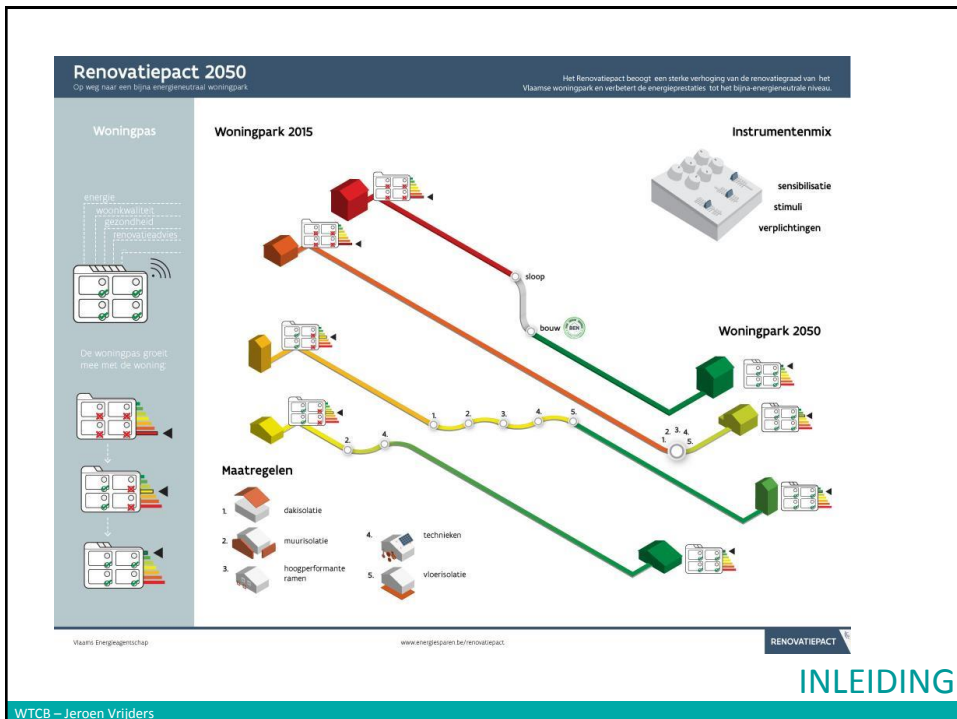
## Doelstellingen Werkgroep

- Beoogde doelstelling in het Renovatiepact
- Afstemmen algemene principes: enkele belangrijke vragen
- Opstart activiteiten werkgroep

## Planning traject en aanpak tot mei 2016

OVERZICHT

WTCB – Jeroen Vrijders

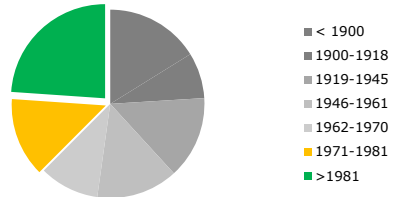


WTCB – Jeroen Vrijders

## Bestaande woningpark

- Oud
- Energieverbruik hoog
- Kwaliteit ?

## Bouwjaar van de Belgische woning



### Structureel ontoereikende kwaliteit

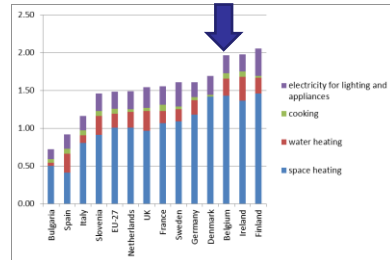
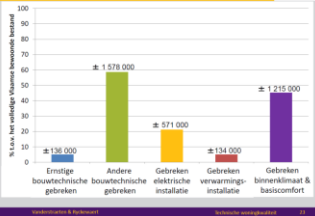
#### VLAAMSE WOONBESTAND



#### Woningen met een structureel ontoereikende kwaliteit (± 350 000 woningen)

- Aard en type gebreken
  - Stabiliteitsproblemen
  - Vochtproblemen
  - Gebreken aan raam- en deuren
  - Te steile trap
  - Ontbreken sanitair
  - Lichtinval of niet functioneren van licht (eventueel in combinatie met andere gebreken)

#### Aard en omvang gebreken van totale Vlaamse bewoonde woonbestand



## WAAROM NOOD AAN AFWEGING?

WTCB – Jeroen Vrijders

## Werf 1 - Langetermijndoelstelling verder concreet uitwerken

Het ambitieniveau is in een dynamische context momenteel als volgt omschreven:

- **Het maatregelenpakket :**
  - U-waarden voor de gebouwschil, ingrijpende energetische renovaties, 2016. dak: 0,24 w/m<sup>2</sup>K; muur: 0,24 w/m<sup>2</sup>K; ramen: 1,50 W/m<sup>2</sup>K - Ug = 1.1 w/m<sup>2</sup>K
  - De verwarming : condensatieketel of (micro-)WKK of hernieuwbare energiebron (warmtepomp, ...) of uit decentrale verwarmingstoestellen (max 15 w/m<sup>2</sup>) of warmtenet
- **De prestatie-indicator :**
  - grootteorde **E60** (of equivalente andere indicator)
  - of een EPC-kengetal van **100 à 110 kWh/m<sup>2</sup>** afhankelijk van woningtype + gebouwschil
- **De langetermijndoelstelling :**
  - gemiddelde vermindering van EPC-kengetal: **75%**.

Verdere uitwerking is nodig

## WAAROM NOOD AAN AFWEGING?

WTCB – Jeroen Vrijders

Naam  
Organisatie  
Insteek in discussie

WIE IS WIE?

WT CB – Jeroen Vrijders

Naam  
Organisatie  
Insteek in discussie

Wie ontbreekt ?

WIE IS WIE?

WT CB – Jeroen Vrijders

## Inleiding

- Renovatiepact
- Waarom afweging slopen of renoveren?
- Deelnemers werkgroep

## Bestaande informatie

- Vlaanderen
- Buitenland

## Doelstellingen Werkgroep

- Beoogde doelstelling in het Renovatiepact
- Afstemmen algemene principes: enkele belangrijke vragen
- Opstartactiviteiten werkgroep

Planning traject en aanpak tot mei 2016

OVERZICHT

WTCB – Jeroen Vrijders

## Vlaanderen

- VEA-Studie – Actieplan bevordering vernieuwing - PHL
- Inzicht in Woningkwaliteit – Steunpunt Wonen
- Studie aangaande financiële incentives – Summa (KUL)
- RenoFase en aanverwanten (incl. cases) – WTCB & co
- Prognoses & enquêtes federaties, materiaalproducenten, ...
  - VCB, NAV, Xella, Reynaers, ...
- Kostenefficiënte renovatiepotentieel – Ugent
- ...

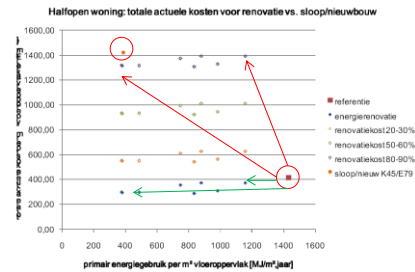
BESTAANDE INFORMATIE

WTCB – Jeroen Vrijders

## Actieplan voor de bevordering van de vernieuwing van het deel van het Vlaamse woningbestand dat niet meer in aanmerking komt voor een zinvolle energierenovatie

PHL voor VEA, 2009

- **Berekeningen: kosten, energiebesparing, milieu-impact**
  - Energiebesparing is niet de driver
  - Enkel sloop-nieuwbouw indien kost hoog oploopt (80%)
    - Woonkwaliteit
    - Energieprestatie niet te verbeteren
- **Sensibilisatie & Checklist**
- **Andere acties (financiële incentives)**



Voorsnel voor eenvoudige checklist voor renovatie vs. sloop/nieuwbouw			waarf	rust
1.	De woning heeft geen bijzondere cultuurhistorische of architecturale waarde		waarf	rust
2.	De woning vertoont grote scheuren in de gevel en/of binnenwanden of sommige delen van de gevel zijn sterk vervormd		waarf	rust
3.	De vloer in de woning is op sommige plaatsen verzakt		waarf	rust
4.	Er zijn problemen van houtworm, houtmetsel of houtrot		waarf	rust
5.	De balken van het dak buigen sterk door		waarf	rust
6.	De woning heeft problemen met opstijgend grondwater		waarf	rust

VEA-STUDIE PHL

WTCB – Jeroen Vrijders

## Energy savings from housing: ineffective renovation subsidies vs efficient demolition & reconstruction incentives

- M. Dubois & K. Allacker (KULeuven)
- Abstract: In a counter-intuitive way, the model highlights that **subsidies for renovations with minor energy gains worsen the overall energy consumption of housing** due to the inducement of lock-ins with energy inefficient houses. Structural changes are needed in the use of policy instruments. First, commonly applied support schemes for renovations with minor energy savings should be abolished. Second, **scarce public resources should incentivize deep renovation and demolition & reconstruction**. Finally, taxes should apply on the use of virgin land to persuade households with a high willingness to pay for a new house, to invest in demolition & reconstruction

SUMMA-STUDIE INCENTIVES

WTCB – Jeroen Vrijders

## Case study's

- **Kosten:**
  - Niet-energie-kost: herstellingen, uitbreiding, BTW, premies
- **Milieu-impact:**
  - Mogelijkheid energiebesparing vs. nieuwe structuur
- **Opp.!**

## Afwegingskader

- **RVW'n**
- **Kwalitatief**
- **Kwantitatief**

STAP 1 – Randvoorwaarden				
Dwingend richting beslissing				
Erfgoed Slopen niet toegestaan		Stedenbouw Bestendigen bestaande toestand		
STAP 2 – Kwalitatieve analyse				
Afwegen van verschillende criteria tegenover elkaar				
Technische toestand Beoordeling van stabiliteit, vocht, ... bestaande toestand	Gewenste functionaliteit Basiscomfort, Functies (oppervlak, brand, akoestiek, toegankelijkheid, ...)	Energie Ambitie Oriëntatie, koudebruggen, compactheid, voorschriften, ...	Waarde Creatie Waarde van de grond vs. realiseerbare oppervlakte Stijging waarde na renov.	
STAP 3 – Kwantitatieve analyse				
Gedetailleerdere berekening van verschillende scenario's				
Investering	BTW, Premies	Energiekost	Milieu	Gerealiseerde opp.

## Bijkomende cases (€)

RENOFASE

WTCB – Jeroen Vrijders

## Oude woning verkopen? Eerst een audit naar het kostenefficiënte renovatiepotentieel.

16/02/2015

**ABSTRACT** – Een ingrijpende renovatie van het oude Belgische gebouwenpark is essentieel in een kostenefficiënt en ambitieus klimaatbeleid. Het huidige renovatietempo is echter laag. Bovendien beogen de meeste renovaties vooral een verhoging van het comfort zonder te resulteren in een sterke daling van het energieverbruik. Het beperkt benutten van het renovatiepotentieel is deels het gevolg van een informatieprobleem bij de aankoop van een oude woning. De meeste kandidaat-kopers weten niet welk renovatiebudget nodig is om de woning te transformeren tot een zeer energiezuinige en comfortabele woning. Het verplichten van een audit naar het kostenefficiënt renovatiepotentieel van oude woningen vooraleer deze te koop worden aangeboden, maakt deze informatie wel beschikbaar voor kandidaat-kopers en kan leiden tot betere beslissingen. Een dergelijke audit sluit bovendien aan bij de doelstellingen in de Europese Directieve van 19 mei 2010 over de energieprestaties van gebouwen. Bovendien kan de auditverplichting de prijzen van de slechtste woningen drukken waardoor het renovatiebudget van kandidaat-kopers stijgt.

Prof.dr. Johan Albrecht

Universiteit Gent - Faculteit Economie & Bedrijfskunde

HUISVESTING IN TIJDEN VAN SCHAARSTE

WTCB – Jeroen Vrijders

# Nederland (KEI)

**\_PLATFORM31\_** kennis van stad en regio

→ Wonen → Werken → Leven → Duurzaamheid →

**Kennisbank**

Acties Beschrijving Locatie

Overzicht  
KEI-overzicht Renovatie versus...  
Milieu-overwegingen sloop-ni...  
Financiële overwegingen voo...  
Bouwtechnische overweging...  
Urbanering  
Woontechnische overweging...  
Innig en (sustentabiliserende)...  
Marktovergangen bij sloop...  
Woonomgeving  
Sociale effecten en bewoner...  
Woningdifferentiatie  
Schakelniveau  
Hoe kom je tot een keuze?  
Voorbeeldprojecten renovatie  
Geraadpleegde bronnen en L...

**KEI-overzicht Renovatie versus sloop-nieuwbouw**

Als gevolg van de financiële crisis is de omvang van de renovatie- en herstructureringsopgave de afgelopen jaren sterk toegenomen. Terwijl de focus jarenlang op sloop-nieuwbouw lag, vertegenwoordigt de renovatie- en hergebruikopgave eind 2011 anderhalf keer de waarde van de nieuwbouw. Drijvende kracht hierachter is de verbetering van de energieprestaties in de woningvoorraad. Ook bij stedelijke vernieuwing kiezen corporaties steeds vaker voor renovatie dan voor sloop-nieuwbouw. Uit kostenoverweging, maar ook om het proces sneller te laten verlopen. Sloop-nieuwbouw gaat vaak gepaard met een langdurig, complex en kostbaar traject.

Om te zorgen dat vanuit de juiste argumenten een keuze gemaakt kan worden voor renovatie of sloop-nieuwbouw of een combinatie van beide, biedt dit overzicht een lijst met de belangrijkste voor- en nadelen van beide, weergegeven vanuit verschillende invalshoeken. Het overzicht sluit af met een

+ Persoonlijk dossier  
+ Voeg toe

## BESTAANDE INFORMATIE

WTCCB – Jeroen Vrijders

# Duitsland

<p><b>Rechtelijke Factoren</b></p> <p><b>PRO Saniering</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Baugenehmigung erforderlich</li> <li>Gebäude hat Bestandsschutz =&gt; (z.B.):</li> <li>Bauvolumen kann bestehenden bleiben, auch wenn Neubau kleiner sein müsste.</li> <li>Keine strengeren Abstandsanforderungen</li> <li>Keine Stellplatzanforderungen</li> <li>Keine zusätzlichen Gemeinschaftsrichtungen</li> <li>Keine höheren Ausstattungsanforderungen</li> <li>Keine Anforderungen zur Barrierefreiheit</li> </ul>		<p><b>PRO Ersatzneubau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Baurecht: Oft höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke</li> <li>Im Mietrecht: Keine Begrenzung der Miethöhe auf ortsübliche Vergleichsmiete</li> </ul>	
<p><b>Ökologische und energetische Faktoren</b></p> <p><b>PRO Saniering</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wärmeschutzmaßnahmen sind gut realisierbar</li> </ul>		<p><b>PRO Ersatzneubau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das alte Gebäude besitzt mehrere u.a. bauliche Dämmrestriktionen</li> <li>Der Ersatzneubau besitzt im Betrieb eine höhere Energie- und Ressourcennutzung, die ökobilanzielle Nachteile - bedingt durch Altes, Entsorgung und Neubau - ausgleichen</li> </ul>	
<p><b>Raumstrukturelle Faktoren</b></p> <p><b>PRO Saniering</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Regional typische, erhaltenswerte Grundrisse</li> <li>Gebäudetypen, bei denen eine Grundrissanpassung bereits statisch mit bedacht wurde.</li> <li>Die Barrierefreiheit ist zumindest zu Teilen realisierbar</li> <li>Eine Umnutzung ist z.B. bei Nichtwohngebäuden denkbar</li> </ul>		<p><b>PRO Ersatzneubau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erforderliche Grundrissanpassungen (in Organisation und Größe) an heutige Erfordernisse, die aus statischen oder strukturellen Gründen (Statik, Gebäudetiefe, etc.) erschwert wird.</li> <li>Leichtere Gewährleistung der Barrierefreiheit</li> </ul>	
<p><b>Soziale Faktoren</b></p> <p><b>PRO Saniering</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Preiswerter Wohnraum geht verloren (dies ist jedoch auch bei Sanierungen möglich)</li> <li>Erhaltung alter Meter durch einen Neubau</li> </ul>		<p><b>PRO Ersatzneubau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Behaltung sozialer Probleme durch Neugestaltung</li> <li>Das Quartier ist auf Dauer für verschiedene Nutzergruppen nicht mehr attraktiv</li> <li>Aufwertung und Verbesserung der sozialen Durchmischung</li> </ul>	
<p><b>Ökonomische Faktoren</b></p> <p><b>PRO Saniering</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zahlreiche öffentliche Darlehen und Zuschüsse des Bundes, der Länder und Kommunen können für die energetische Sanierung erschlossen werden</li> <li>Größere Investitionskosten bei Bestandsschutz (im Schnitt 7-10% Mehrkosten!)</li> </ul>		<p><b>PRO Ersatzneubau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Größerer Gestaltungsspielraum</li> <li>Besondere Potenziale bei Gebäuden der Nachkriegszeit (50er, 60er, 70er Jahre) (z.B. bei Großwohnrandungen)</li> <li>Finanzierungsoptionen durch Mietumlagen, Neuvermietung, Veräußerung</li> <li>Verbesserte Wohnraumqualität und eine effiziente Auslastung des Grundstücks ermöglichen höhere Erträge</li> <li>Investitionskosten bei Sanierung oft nicht geschickt kalkulierbar (Mehrkosten über unvorhergesehene Gegebenheiten)</li> <li>Bei selbstgenutztem Eigentum kann die Modernisierung und Instandsetzung sukzessive durchgeführt werden, d.h. die Investitionskosten können - angepasst an die individuellen Voraussetzungen der Eigentümer - gesteuert werden.</li> <li>Ersatzneubau bewirkt höhere Wertschöpfung- und damit Beschäftigungseffekte</li> </ul>	

## BESTAANDE INFORMATIE

WTCCB – Jeroen Vrijders



## ANDERE RELEVANTE BRONNEN VAN INFO

WTCB – Jeroen Vrijders

### Inleiding

- Korte toelichting Renovatiepact
- Waarom afweging slopen of renoveren?
- Deelnemers werkgroep

### Bestaande informatie

- Vlaanderen
- Buitenland

### Doelstellingen Werkgroep

- Beoogde doelstelling in het Renovatiepact
- Afstemmen algemene principes: enkele belangrijke vragen
- Opstart

Planning traject en aanpak tot mei 2016

OVERZICHT

WTCB – Jeroen Vrijders

## Doelstelling Renovatiepact

### Werk 3 - Renovatieadvies = Te zetten stappen in LT-traject

Het **Renovatieadvies** moet een **afwegingskader** bevatten waarmee wordt beoordeeld of een renovatie te verkiezen is boven vernieuwbouw.

In deze beoordeling moeten o.a. de **kosten** worden ingeschat om de woning op te waarderen tot een **aanvaardbaar niveau** op vlak van stabiliteit, vocht en regeninslag, veiligheid, gezond binnenklimaat en energieprestatie.

DOELSTELLINGEN WERKGROEP

WTCB – Jeroen Vrijders

## Concreet voorstel voor plan van aanpak

1. Een gedragen en gevalideerd 'afwegingskader' dat kan worden toegepast door een bouwprofessional (*of door een particulier?*) voor de start van een renovatie, bij voorkeur bij het verlenen van het renovatie-advies (= *bij renovatie, of bij eigendomsoverdracht*).  
Format: papier/pdf + eventuele tabellen
2. Validatie gebeurt aan de hand van een aantal (4) goed gedocumenteerde case study's en een terugkoppeling met een aantal type-gebruikers (architecten, energiedeskundigen, adviseurs, aannemers).  
Format: rapport/ppt/fiche
3. Het luik 'kosten' wordt gevoed via deze case study's. In de mate van het mogelijke zullen voor verschillende ingrepen kosten worden geraamd, doch dit lijkt in eerste instantie moeilijk haalbaar tegen mei 2016.  
Format: *to define*

DOELSTELLINGEN WERKGROEP

WTCB – Jeroen Vrijders

### Beslissing of 'afwegingskader' - *Grijs vs. Zwart Wit*

- Tabellen met pro's of contra's
- Scoresystematiek
- Kostprijsberekening

### Moment van toepassen:

- Voor aankoop
- Voor renovatie

### Doelgroep:

- Privé-eigenaren / hun 'adviseur' (professioneel) -> analyse op gebouwniveau
- Parkbeheerders (sociale woningen, syndic, ...) -> analyse op Wijkniveau ?

### Context

- Ambitieniveau Energie: E30 – E60 – E90 ?

### Output/format

VEA bepaalt dit?

### Kosten

- Doenbaar? Nuttig? Ervaring mee? Hoe bekomen?

## BESPREKING GROTE PRINCIPES

WTCB – Jeroen Vrijders

### **Niet** de bedoeling:

- Inschatten aantallen & omvang problematiek
- Beleidsvoorstellen inzake subsidies etc.
- ...

### Risico's, aandachtspunten:

- ...?

TERZIJDE

WTCB – Jeroen Vrijders

## Inschatten kwaliteit

- Wonen Vlaanderen, PHL-VEA, ...
- Specifieker?
- Werf 1 ?

## Kosten van ingrepen

- Zowel stabiliteit & kwaliteit
- Energie
- Binnenklimaat

## Past binnen 'renovatie-advies'

- Wat zit in renovatie-advies zelf?

TE CREËREN INHOUD

WT CB – Jeroen Vrijders

## Methodiek ontwikkeld binnen RenoFase

Gebaseerd op: Werk PHL, Eindwerk, KEI, Duitse info, Case study's, ...

STAP 1 - Randvoorwaarden

Erfgoed

Stedenbouw

STAP 2 – Kwalitatieve beoordeling

Technische toestand	Gewenste functionaliteit	Energie Ambitie	Waarde creatie
---------------------	--------------------------	-----------------	----------------

**Draagkracht, stabiliteit, funderingen**  
(optopping, materiaalgebruik, ...)  
**Basisfuncties & comfort**  
(WC, badkamer, daglichttoetreding, ...)  
**Brede functionaliteit** (niet-woon-functie, brandveiligheid, akoestiek, ...)  
**Specifieke aandachtspunten**  
(toegankelijkheid, aanpasbaarheid, ...)

**Stedenbouwkundige voorschriften**  
(rooilijndecreet, zonevreemdheid, verkavelingsvoorschriften, ...)  
**Energie-uitdaging**  
(Oriëntatie, compactheid, koudebruggen, aanwezigheid van isolatie, ...)

STAP 3 – Kwantitatieve beoordeling

VOORSTEL STARTPUNT

WT CB – Jeroen Vrijders

Case study's ter onderbouwing  
Gepland via RenoFase & NAV  
Andere ?

Inzameling 'kosten'  
Risico's & mogelijkheden?  
Aanpak?

OPSTART – CASE STUDY'S

WTCB – Jeroen Vrijders

## Inleiding

- Korte toelichting Renovatiepact
- Waarom afweging slopen of renoveren?
- Deelnemers werkgroep

## Bestaande informatie

- Vlaanderen
- Buitenland

## Doelstellingen Werkgroep

- Beoogde doelstelling in het Renovatiepact
- Afstemmen algemene principes: enkele belangrijke vragen
- Opstart

## Planning traject en aanpak tot mei 2016

OVERZICHT

WTCB – Jeroen Vrijders

## Werkvergaderingen

- December 2015
  - Consensus aanpak & focus
  - Opstart zoektocht cases
- Februari 2016
  - Cases 90% uitgewerkt
  - 1e tekst Afwegingskader
  - Specifieke kosten ?
- April 2016
  - Verfijning afwegingskader
  - Oplevering

## Tussen werkvergaderingen in

- Info delen (dropbox)
- Feedback
- Bilaterale contacten (indien nodig)

## PLANNING EN AFSPRAKEN

WTCB – Jeroen Vrijders

Naam	Instantie	E-mail
<b>Jeroen Vrijders</b>	WTCB	Jeroen.Vrijders@bbri.be
<b>Tine Moens</b>	VEA	Tine.Moens@vea.be
<b>Liesbeth Lemmens</b>	VCB	Liesbeth.Lemmens@vcb.be
<b>Angeliques Verspeurt</b>	NAV	Angeliques.Verspeurt@nav.be
<b>Luc Bollaert</b>	Wonen Vlaanderen	Luc.Bollaert@rwo.vlaanderen.be
<b>Dirk Verbeeck</b>	Voor provinciale steunpunten	Dirk.Verbeeck@admin.provont.be
<b>Griet Verbeeck</b>	Universiteit Hasselt	Griet.Verbeeck@uhasselt.be
<b>Karen Allacker</b>	KULeuven	Karen.Allacker@asro.kuleuven.be
<b>Patrick Van Immerseel</b>	Names OVED	info@vicave.be
<b>Bjorn Mallants</b>	VVH	Bjorn.Mallants@vvh.be
<b>Roos Servaes</b>	OVAM	rservaes@ovam.be
Geen info/Niet deelnemend		
	<b>Bouwunie</b>	Anja Larik
	<b>VMSW</b>	Ben Forier

## CONTACTGEGEVENS

WTCB – Jeroen Vrijders