

van de context/aannames waarmee de werkgroep tot de inhoud is gekomen, met name:

- EPC+ als vervanging van EPC
- Renovatieadvies verplicht bij stedenbouwkundige vergunning of melding
- Flankerende maatregelen voor renovatieadvies als stimulans bij werken zonder verplichting; bijvoorbeeld renovatieadvies verplicht criteria voor subsidies, energieleningen...

Bijkomende gewenste aanvullingen:

Persoonlijke renovatiewensen van de eigenaar opnemen in de uit te voeren werken van het renovatieadvies:

- werken met impact op energie, zoals bijvoorbeeld een uitbreiding, worden mee opgenomen in de uit te voeren werken en worden beschouwd bij de bepaling van de energieprestatie, kostprijs... .
- Andere werken, zoals bijvoorbeeld de badkamer of keuken, worden louter vermeld met de opmerking dat de bouwheer hiervoor ook budget moet voorzien.

De upgrade van het EPC naar EPC+ betekent een grotere kost voor de verkoper, maar de voordelen zijn voor de koper. Het doorrekenen van de kosten naar de koper kan ertoe leiden dat de zoektocht naar de laagste prijs minder speelt waardoor er meer ruimte kan komen voor kwaliteit. Het huidig kader rond EPC sluit een kostenverdeling tussen koper en verkoper niet uit. Deze discussie ligt buiten de scope van het renovatieadvies, maar er wordt gevraagd dit te vermelden als aanknopingspunt om een discussie rond een kostenverdeling (bijvoorbeeld bij akte) in een ander kader op gang te kunnen brengen.

Bij de verdere uitwerking moet in de gaten worden gehouden dat de termijn voor het opstellen van het EPC niet (te sterk) oploopt. Het certificaat moet op korte termijn ter beschikking gesteld worden. Dit aspect is vooral van belang bij het aspect renovatiewaardigheid dat via servicedesign verder wordt ingevuld.

Leidraad met punten die besproken kunnen en moeten worden bij de voor en nabespreking tussen de adviseur en de bouwheer.

Te schrappen in nota:

De werkgroep geeft de voorkeur aan het schrappen van de kleine maatregelen (bijvoorbeeld folie achter radiatoren). Dit leidt de aandacht af van de hoofdzaak. Deze zaken kunnen opgevangen worden via een doorverwijzing naar een pagina met tips etc.

Te verduidelijken in de nota:

Het is niet de bedoeling om de bouwheer zelf op te leiden om alle werken uit te voeren. Een aantal passages, zoals de bijkomende aandachtspunten, lijken dit te suggereren. Het is de bedoeling om de bouwheer heel beknopt aandachtig te maken van enkele kritische punten. Deze kritische punten kan hij dan indien nodig verder opnemen met een professional.

Op de pagina's met bijkomende informatie kan doorverwezen worden naar aannemers in de buurt.

Afwegingskader sloop-renovatie:

EPC+:

Vanuit deeltaak 3.2 wordt voorgesteld om verklikkerfunctie op te nemen als waarschuwing voor zichtbare bouwtechnische gebreken die nader onderzoek vereisen. Deze waarschuwing is louter een vaststelling en doet geen uitspraken over de ernst, oorzaken, remediëring of kosten.

In de werkgroep is er geen algemene consensus over dit voorstel. De werkgroep stelt voor om een inschatting te maken van de impact van deze verklikkerfunctie (voornamelijk op het competentieprofiel en de kostprijs van het EPC+) en af te toetsen met de gebruikers (servicedesign) of zij de verklikkerfunctie wensen, rekening houdend met de beperkingen en bijkomende kosten. Een alternatief zou zijn om standaard op elk EPC+ een



oplijsting te maken van zaken die gecheckt moeten worden (bijvoorbeeld dakgebinte). Dit alternatief is goedkoper en eenvoudiger, maar minder op maat van de woning en dus minder informatief en minder sensibiliserend.

In deeltaak 3.2 werd een alternatieve piste voorgesteld met name een afzonderlijke officiële en verplichte beoordeling van de woningkwaliteit (bijvoorbeeld met technisch verslag als basis). Het EPC beperkt zich tot energie.

De werkgroep geeft aan absoluut geen voorstander te zijn van de alternatieve piste die in deeltaak 3.2 kort aan bod gekomen is. De voornaamste reden is dat er dan een bijkomende verplichting is en ook een grotere kost voor de gebruiker.

Renovatieadvies:

Afwegingskader uit Renofase:

- Tekst (tussen 3 en 10 pagina's naargelang illustraties en verduidelijkingen worden geschrapt)
- Tekst geeft richting aan maar zegt niet ja of nee op de vraag 'slopen?'
- Er is overleg gepland tussen NAV, VCB en WTCB over de mogelijkheden voor een betere outputvorm.

Werkgroep 3.1 geeft aan dat een gebruiksvriendelijke outputvorm zeer wenselijk is. Een uitgeschreven tekst die te overlopen is tussen bouwheer en adviseur is een noodoplossing.

De conclusies van het afwegingskader worden opgenomen in het rapport van het renovatieadvies dat de eigenaar ontvangt (los van de outputvorm van het afwegingskader).

Tijdens het overleg werd de vraag gesteld of het aangewezen is om in het renovatieadvies een vermelding op te nemen van een referentieprijs van sloop + herbouw van een gebouw. Als alternatief kan ook worden doorverwezen naar een webpagina met info over deze referentieprijs. De werkgroep is geen voorstander van deze suggestie. De argumenten om deze referentieprijs niet op te nemen zijn dat de gerenoveerde woning en de nieuwe woning niet één op één vergelijkbaar zijn. De gebruikers zullen heel vaak een foute interpretatie maken van de referentieprijs.

Conclusies afzonderlijk overleg:

Kosten:

Uit dit overleg blijkt dat het huidig voorstel haalbaar is (mits beperkt bijkomend onderzoek) en in lijn ligt met de visie van WTCB. De werkgroep vindt dit goed nieuws.

Vastgoedwaarde:

De voornaamste conclusie is: "De impact op de vastgoedwaarde is een belangrijk voordeel voor de eigenaar dat moet worden meegegeven in het renovatieadvies. Voor het EPC+ is dit aspect minder interessant. De impact op de vastgoedwaarde wordt best weergegeven als een percentuele stijging van de totaalwaarde van het pand. De concrete waarde van deze percentuele stijging moet blijken uit verder onderzoek. Een eerste oppervlakkig onderzoek geeft aan dat het haalbaar is om gemiddeld percentage te definiëren, maar dat het niet realistisch is om de percentages af te stemmen op elke unieke woning."

De werkgroep is akkoord met de conclusies en geeft aan dat bijkomende onderzoek op dit vlak nuttig kan zijn op een veel ruimer vlak dan het renovatieadvies (algemene communicatie etc.). Bij het opmaken van de studieopdracht kan het interessant zijn om de onderzoeksvragen ruim te stellen.

Appartementen:

De voornaamste conclusie van het afzonderlijk overleg is dat iedereen conceptueel akkoord is. De syndici zien echter veel knelpunten. Een belangrijk knelpunt is de 'trigger' waarbij de keuze van één eigenaar (of toestand van één appartement) leidt tot kosten voor de anderen. De syndici vrezen dat ze de kosten voor de opmaak niet verkocht krijgen aan de vereniging van mede-eigenaars. Het VEA stelt bijkomend overleg voor om meer draagvlak te creëren en de knelpunten en mogelijke oplossingen beter in kaart te brengen. Het is de ambitie

van het VEA om dit op korte termijn te doen zodat het implementatietraject voor appartementen kan inpassen in het algemeen implementatietraject van het renovatieadvies en EPC+.

De werkgroep is akkoord met de aanpak.

Verdere afspraken:

31 mei (over de middag) werd vastgelegd als vergaderdatum (indien nodig).

Nieuw overleg is wenselijk op langere termijn om de resultaten van het servicedesigntraject terug te koppelen.

De werkgroep ontvangt graag nog een finale versie van de nota (met verwerking van alle feedback) voorafgaand aan de officiële afsluiting van de nota. De verschillende leden van de werkgroep kunnen dan hun officieel akkoord geven na aftoetsen van de achterban. Dit is ook zinvol zodat de afwezige leden van dit overleg hun akkoord kunnen geven voor de nota.

Specifieke vragen:

Vraag 1: In welke mate moeten het renovatieadvies en het EPC+ aangeven welke techniek moet geplaatst worden? Bijvoorbeeld condenserende ketel of warmtepomp?

Op het EPC+ moet er geen techniek worden gespecificeerd. Er moet een eerder algemeen advies worden gegeven, zoals bijvoorbeeld: 'vervang uw verwarmingsinstallatie'. Deze aanpak leidt nog tot een aantal praktische vragen zoals: voor welke techniek wordt er dan een kostprijs gegeven en met welk rendement wordt gerekend om na te gaan of de maatregelen samen voldoende aan de langetermijndoelstelling? Op deze vragen moet een antwoord worden gezocht in een volgende fase van het project.

Op het renovatieadvies moet er wel een techniek worden gespecificeerd. Het renovatieadvies moet immers voldoende concreet zijn voor de gebruikers om mee aan de slag te kunnen. Bij het renovatieadvies kunnen ook de wensen van de klant en zijn financiële middelen worden besproken.

De details van dit aspect worden later ingevuld. Een eerste idee dat kan worden bekeken is de regels van de trias energetica te hanteren.

Vraag 2: Moet er een geldigheidstermijn worden gesteld op het renovatieadvies?

Hierop is nog geen duidelijk antwoord. Een eerste reactie is dat er een geldigheidstermijn nodig is want de noden van de gebruiker en de beschikbare technieken veranderen. Aan de andere kant staat een geldigheidstermijn haaks op het basisidee van het renovatieadvies als langetermijnplan. Deze discussie hangt ook af van de herbruikbaarheid van gegevens en dus de kostprijs om een renovatieadvies te hermaken. Een ander aspect dat meespeelt is de invulling van het 'levende' karakter van het renovatieadvies in de woningpas. Dit vraagstuk is geen cruciaal punt en kan op een later moment worden uitgewerkt.

3 VOLGEND OVERLEG

Zie ook gemaakte afspraken hoger in het verslag:

- Optioneel overlegmoment: 31/5 van 12 tot 14u
- Op langere termijn: overleg te plannen voor bespreking resultaten servicedesign.

