

Inhoud

1. Context en opzet	2
2. Renovatieadvies voor woningen	3
3. EPC+ voor woningen.....	4
4. Concept renovatieadvies en EPC+ voor appartementen	5
5. Implementatietraject.....	9
6. Samenvatting.....	9

1. Context en opzet

In fase twee van het Renovatiepact werkte het VEA samen met een aantal externe stakeholders het concept van het renovatieadvies uit. Het renovatieadvies moet de woningeigenaar inzicht geven in het renovatietraject van zijn woning tot aan de langetermijndoelstelling. Gelijktijdig met het renovatieadvies werd ook het concept EPC+ uitgewerkt voor kandidaat kopers/huurders. Het EPC+ moet als uitbreiding op het huidige EPC de kandidaat kopers/huurders bijkomend informeren over het renovatiepotentieel van hun potentiële woning.

De grote lijnen van het renovatieadvies en het EPC+ voor eengezinswoningen zijn uitgewerkt in de werknota van mei 2016. Deze werknota wordt unaniem gedragen door de stakeholders, maar laat nog enkele inhoudelijke vragen onbeantwoord. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de werknota:

http://www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/beleid/RP_fase2_werknotarenovatieadvies.pdf

In het najaar van 2016 voerde het VEA een servicedesigntraject uit in samenwerking met het Agentschap Informatie Vlaanderen (AIV). Binnen dit servicedesigntraject werd een onderzoek gedaan naar de wensen van de (toekomstige) gebruikers. Het inzicht in deze gebruikerswensen maakt het mogelijk de inhoudelijke vragen verder uit te klaren. De voorliggende interne nota licht toe hoe het VEA invulling wenst te geven aan deze resterende openstaande punten. Daarnaast wordt het conceptvoorstel van het renovatieadvies en EPC+ voor appartementen geschetst.

2. Renovatieadvies voor woningen

Het renovatieadvies zal een bouwtechnisch luik (stabiliteit, vocht en afweging sloop vs. renovatie) bevatten. De diepgang van dit luik was nog onvoldoende uitgeklaard in de werknota van mei 2016. Om de invulling van dit punt te kaderen, wordt hieronder eerst een samenvatting geschetst van het renovatieadvies.

Vorm en Inhoud van het renovatieadvies:

Het renovatieadvies voor woningen kan worden samengevat als een lange termijn stappenplan. Renovatiemaatregelen worden in het stappenplan opgenomen vanuit energetische overwegingen. De impact van de renovatiemaatregelen wordt ruimer bekeken dan enkel energie (ook kostprijs, comfort, esthetiek, vastgoedwaarde, veiligheid, levensduur gebouw...). Naast energetische maatregelen worden ook maatregelen op vlak van ventilatie en uitbreidingen (of gedeeltelijke herbouw) opgenomen in het stappenplan.

Het adviesrapport moet overzichtelijk, aantrekkelijk en vlot verstaanbaar zijn voor de gebruiker. Het prototype van dit rapport wordt verwacht in april 2017. Om het rapport beknopt te houden zal naar de website www.energiesparen.be worden doorverwezen voor bredere en meer technische informatie (begeleiding voor uitvoering werken, breder duurzaamheidsadvies, subsidies, technische documentatie, standaardbestekken, gids voor isolatiekeuze, tips voor gebruikersgedrag...). Bredere informatie op maat van de specifieke woning kan als bijlage bij het renovatieadvies gevoegd worden (bijvoorbeeld een meetstaat met alle opmetingen van de woning).

Bouwtechnisch luik:

Uit de resultaten van het servicedesigntraject blijkt dat de gebruikers (woningeigenaars) voor het renovatieadvies geen diepgaande expertise verwachten op vlak van vocht en stabiliteit. De afweging tot slopen vinden de gebruikers vaak niet relevant. Op basis van deze resultaten stelt het VEA voor om standaard geen bouwtechnisch luik op te nemen in het adviesrapport. Als de renovatieadviseur (mogelijke) bouwtechnische problemen vaststelt, dan kan hij het bouwtechnisch luik toevoegen via de software. Voor oudere woningen moet de renovatieadviseur de afweging tot slopen met de eigenaar bespreken en een beknopte conclusie opnemen in het renovatieadvies. Het afwegingskader van het IWT-project Renofase wordt hiervoor ter beschikking gesteld aan de renovatieadviseurs. Verdere regels worden hiervoor niet opgesteld zodat de renovatieadviseur de afweging op een pragmatische manier kan invullen naargelang de context. De werkgroep van externe stakeholders is unaniem akkoord met deze aanpak.

3. EPC+ voor woningen

De werknota van mei 2016 stelt dat het EPC+ verder moet gaan dan het huidige EPC. Het EPC+ biedt de gebruiker naast de energieprestatie van de bestaande woning ook inzicht in het renovatiepotentieel. Bij het inzicht in het renovatiepotentieel hoort een raming van de investeringskosten en mogelijk een bouwtechnische screening. Bovenop de inhoudelijke uitbreiding krijgt het EPC+ een facelift afgestemd op de gebruikerswensen. Het prototype van dit EPC+ wordt verwacht in april 2017. De werknota van mei 2016 beschrijft dat de investeringskosten automatisch gegeneerd worden door de software. De mogelijkheid om de investeringskosten te laten bijsturen door de energiedeskundige was in de werknota nog open gelaten. Daarnaast neemt de werknota inzake het bouwtechnisch luik nog geen finaal standpunt in. Hieronder worden de besprekingen over deze openstaande punten samengevat, gevolgd door het voorstel van het VEA.

Bouwtechnisch luik:

De werknota van mei 2016 stelde een verklikkersfunctie voor als mogelijke invulling van het bouwtechnisch luik. Deze verklikkerfunctie laat de energiedeskundige toe om zichtbare gebreken op vlak van vocht en stabiliteit op het EPC+ te melden. De resultaten van het servicedesigntraject tonen echter dat de gebruikers (kandidaat kopers/huurders) geen interesse hebben in de verklikkerfunctie (ze zien de zichtbare gebreken zelf). Voor het bouwtechnisch luik van het EPC+ hebben de gebruikers enkel interesse in verborgen vochtproblemen. Gelet op het gebrek aan interesse bij de gebruikers stelt het VEA voor om de verklikkerfunctie te schrappen. De externe werkgroep is hiermee bijna unaniem akkoord (enkel Wonen Vlaanderen blijft sterk voorstander). Het VEA en de externe werkgroep zijn unaniem akkoord om niet dieper in te gaan op de verborgen vochtproblemen (dit vereist te verregaande expertise en diepgaand onderzoek). Het EPC+ zal wel een korte en duidelijke vermelding bevatten die de gebruikers wijst op mogelijke problemen met vocht, stabiliteit en algemene woningkwaliteit. De gebruikers worden voor meer informatie doorverwezen naar een vrijblijvende vragenlijst. Wonen Vlaanderen werkt momenteel aan een dergelijke vragenlijst. Voor (oudere) woningen kan ook doorverwezen worden naar een vrijblijvende vragenlijst omtrent slopen.

Investeringskosten en rol van de energiedeskundige:

De externe werkgroep (met uitzondering van het WTCB en Bouwunie) is het erover eens dat de energiedeskundige de automatische raming op het EPC+ niet mag bijsturen. De voornaamste reden om de energiedeskundige niet te laten bijsturen is de juridische implicatie op vlak van de verantwoordelijkheid van de energiedeskundige. Indien de energiedeskundige bedenkingen heeft bij de geraamde investeringskosten dan kan hij deze uitdrukken in een vrij opmerkingenveld. Naar aanleiding van deze besprekingen stelden enkele leden van de werkgroep het principe van de investeringskosten terug in vraag. Bouwunie, Wonen Vlaanderen en CIB (Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen) willen geen investeringskosten op het EPC+ uit vrees voor discussies in het geval de werkelijke prijs hoger blijkt dan de raming. Uit het servicedesigntraject blijkt dat de kandidaat kopers een grote meerwaarde hechten aan een overzicht van renovatiemaatregelen met een bijhorende raming van de investeringskosten. Het VEA stelt daarom voor om niet af te wijken van het standpunt van de werknota van mei 2016 en de raming van de investeringskosten te vermelden op het EPC+. De meerderheid van de externe werkgroep stelt zich vragen bij de haalbaarheid ervan. De raming van de investeringskosten moet voldoende correct zijn. Daarom gaat het VEA een bijkomend onderzoek opstarten om na te gaan wat mogelijk is. Het bijkomend onderzoek moet ook aangeven welke bijkomende invoergegevens hiervoor nodig zijn (zonder het competentieprofiel van de energiedeskundige te verzwaren). Na afloop van het bijkomend onderzoek gaan de leden van de werkgroep een standpunt innemen. De voorwaarde is alleszins dat de investeringskosten op een doordachte manier gepresenteerd worden en dat de afwijkingen t.o.v. de werkelijke prijs aanvaardbaar zijn. Dit houdt o.a. in dat de kosten worden weergegeven in een prijsvork met een duidelijke vermelding van welke werken wel en niet in de vork zitten (incl. noodzakelijke bijkomstige werken zoals voorbereiding, afwerking ...).

4. Concept renovatieadvies en EPC+ voor appartementen

Het renoveren van appartementsgebouwen is in de praktijk complexer dan het renoveren van eengezinswoningen. Appartementsgebouwen zijn niet enkel bouwtechnisch complexer maar ook het principe van de mede-eigendom maakt renovatie niet eenvoudig. Hierdoor gaf de werknota van mei 2016 reeds aan dat er een afzonderlijk traject nodig is om het renovatieadvies en EPC+ af te stemmen op het specifieke karakter van appartementen. Het VEA werkte via dit afzonderlijk traject voor appartementen een conceptvoorstel uit in samenwerking met de meest betrokken stakeholders, met name de Unie voor Vlaamse Syndici (UVS), de Verenigde Eigenaars (VE) en de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB). Alvorens dieper in te gaan op het voorstel wordt hieronder de context geschetst.

Context:

In Vlaanderen vertegenwoordigen appartementen 26% van de wooneenheden. Er zijn ongeveer 110.000 appartementsgebouwen met ongeveer 750.000 wooneenheden. Bij appartementsgebouwen is een deel van het gebouw privaat en een deel gemeenschappelijk. De gemeenschappelijke delen omvatten het grootste deel van het gebouw (gevels, vloer, dak, collectieve installaties...). De private delen omvatten de binnenzijde van de appartementen (binnenafwerking van de gevel/vloer/plafond en de individuele installaties). De beglazing kan gemeenschappelijk of privaat zijn naargelang de statuten van het appartement.

Het grootste energiebesparingspotentieel van appartementen situeert zich in de renovatie van de gemeenschappelijke delen. Een individuele eigenaar kan geen renovatiewerken uitvoeren aan de gemeenschappelijke delen. De werken die een individuele eigenaar kan uitvoeren, worden best beschouwd in een ruimere aanpak op gebouwniveau. Zo is binnenisolatie bijvoorbeeld weinig zinvol als nadien de buitenzijde wordt geïsoleerd en ook de vervanging van individuele installaties moet passen in het geheel (problematiek van de gemeenschappelijke schouwafvoer).

Een advies met betrekking tot energetische renovatie focust zich daarom in de eerste plaats best op het gemeenschappelijke deel. Het gemeenschappelijke deel wordt beheerd door de vereniging van mede-eigenaars (VME). De VME houdt doorgaans één keer per jaar een algemene vergadering (verplicht minimum). Op die algemene vergadering kan een 3/4^e meerderheid beslissen om de gemeenschappelijke delen van het gebouw te renoveren.¹ De opdracht tot uitvoering van een studie (zoals een renovatieadvies voor het gebouw) gebeurt in de algemene vergadering met een gewone meerderheid (50% +1). Bij grotere gebouwen staat een (professioneel) syndicus in voor het dagelijks beheer van het gebouw en de voorbereidingen van de renovatiewerken.

¹ Wet op mede-eigendom.

Voorstel concept renovatieadvies voor appartementen:

Een goed renovatieadvies zet de aanvrager van het advies aan om de maatregelen daadwerkelijk uit te voeren. Het renovatieadvies moet zich daarom richten op de gebouwdelen waarover de aanvrager van het advies zeggenschap heeft. Daarom kan het advies opgedeeld worden in twee types:

- Een renovatieadvies op gebouwniveau bestemd voor de VME;
- Een renovatieadvies op niveau van een individueel appartement bestemd voor de individuele eigenaar.

De impact van een renovatie op gebouwniveau is veruit het grootst en de renovatie van een individueel appartement wordt best gekaderd binnen een groter renovatieplan van het gebouw. Daarom stelt het VEA voor om eerst het renovatieadvies op gebouwniveau uit te werken. Na de lancering van het renovatieadvies op gebouwniveau kan de meerwaarde van een aanvullend individueel renovatieadvies geëvalueerd worden.

Dit voorstel impliceert dat er een langetermijndoelstelling nodig is op niveau van een appartementsgebouw in zijn geheel. De aanpak op gebouwniveau in plaats van appartementsniveau vereist een aanpassing/uitbreiding van de rekenmethodiek, software en databank.

Voorstel concept EPC+ voor appartementen

De grootste meerwaarde van het EPC+ voor woningen situeert zich in de schets van het renovatiepotentieel. Deze meerwaarde zal grotendeels verloren gaan bij een EPC+ voor appartementen. Bij de opmaak van een EPC+ voor appartementen doet zich immers dezelfde problematiek voor als bij het renovatieadvies: het grootste potentieel bevindt zich in de renovatie van de gemeenschappelijke delen waarover een individuele eigenaar geen zeggenschap heeft.

De betrokken stakeholders (UVS, VE en CIB) zien weinig meerwaarde in een EPC+ voor individuele appartementen. Naar analogie met het renovatieadvies is het interessanter om de schets van het renovatiepotentieel te benaderen op gebouwniveau. Op basis van het overleg met de sector stelt het VEA voor om een EPC+ uit te werken op maat van het gebouw. Het EPC+ op maat van het gebouw bevat de afmetingen en de energieprestatie van de gemeenschappelijke delen (gebouwschil en installaties) waarover de VME zeggenschap heeft. Mindere prestaties van de gemeenschappelijke delen leiden tot de aanbeveling om de betreffende delen te renoveren en/of een renovatieadvies op te laten maken. Het EPC+ op maat van het gebouw zal in eerste instantie geen investeringskosten bevatten omdat hiervoor geen draagvlak is bij de stakeholders (daarnaast is er op dit moment onvoldoende representatieve kostendata beschikbaar op maat van appartementsgebouwen). Het VEA hanteert EPC+ 'mede-eigendom' als voorlopige werknaam voor het EPC op maat van het gebouw.

Naast de schets van het renovatiepotentieel heeft het EPC+ 'mede-eigendom' nog tal van andere voordelen. Op dit moment moeten voor elk individueel EPC alle gegevens van de gemeenschappelijke delen zoals gevelopbouw en collectieve installaties telkens opnieuw onderzocht en ingevoerd worden. Het voornaamste voordeel van het EPC+ 'mede-eigendom' is dat dit voortaan nog maar éénmalig moet gebeuren. Het creëren van een EPC+ 'mede-eigendom' heeft samengevat volgende voordelen:

- Daadkrachtig: De adviezen op het EPC+ 'mede-eigendom' worden verstrekt aan de partij die zeggenschap heeft over de gebouwdelen waarop de maatregelen betrekking hebben.
- Efficiënte data: De invoergegevens van het EPC+ 'mede-eigendom' kunnen overgedragen worden en dienen als basis voor een eventueel renovatieadvies.

- Vereenvoudiging: De invoergegevens van het EPC+ 'mede-eigendom' zijn overdraagbaar naar de individuele EPC's. De invoergegevens van de gemene delen zullen dus voor alle individuele EPC's identiek zijn.
- Efficiënt werken: De inspecties verlopen efficiënter en met tijdswinst: de energiedeskundige moet de collectieve stookplaats maar 1 keer inspecteren tijdens de geldigheidsduur van het EPC+ 'mede-eigendom' i.p.v. bij opmaak van elk individueel EPC in hetzelfde gebouw. De syndicus moet bijgevolg ook maar 1 keer toegang verlenen en bewijsstukken overmaken, wat een aanzienlijke lastenverlaging betekent.
- Kwaliteitsverhoging: Energiedeskundigen kunnen zich specialiseren in de complexe collectieve installaties. Specialisering is mogelijk via permanente vorming. Door de specialisering zal de kwaliteit stijgen.
- Meerwaarde: de kandidaat koper/huurder en de eigenaar krijgen zowel informatie over de energieprestatie van het appartement als van de gemene delen.
- Besparing: De kostprijs voor de opmaak van de individuele EPC's zal per wooneenheid lager liggen dan nu het geval is. Zodra het EPC+ 'mede-eigendom' beschikbaar is, kan het individueel EPC een stuk goedkoper opgesteld worden dankzij de overdraagbaarheid van de gegevens.
- Goede indicator: Het EPC+ 'mede-eigendom' is een goede indicator om de energieprestatie van de appartementsgebouwen in beeld te brengen. Een slechte gemiddelde U-waarde van de gebouwschil kan een trigger zijn om een renovatieadvies te laten opmaken.
- Efficiëntere handhaving: Alle gemeenschappelijke gegevens uit het EPC+ 'mede-eigendom' moeten maar één keer gecontroleerd worden.

De betrokken stakeholders (UVS, VE en CIB) zijn zeer enthousiast over het voorgestelde concept van het EPC+ 'mede-eigendom'. Deze stakeholders zijn sterk vragende partij om dit EPC+ 'mede-eigendom' te verplichten voor de grotere appartementsgebouwen. Deze verplichting schept duidelijkheid en vermijdt discussies op de algemene vergadering van mede-eigenaren.

Het VEA stelt daarom voor om het EPC+ 'mede-eigendom' te verplichten vanaf +/- 2022 voor gebouwen met 20 appartementen² of meer. Door de verplichting zal het EPC+ 'mede-eigendom' beschikbaar zijn voor alle 'grote' appartementsgebouwen. De algemene beschikbaarheid van een EPC+ 'mede-eigendom' leidt tot een slagvaardig en sensibiliserend instrument dat een verhoging van de renovatiegraad van appartementsgebouwen zal stimuleren. Ook alle andere voordelen zullen gefaciliteerd en bekrachtigd worden:

- voor het beleid: monitoringmogelijkheid en kwaliteitsverhoging
- voor de energiedeskundigen: efficiënter en eenvoudiger werken
- voor de kandidaat kopers/huurders: informatie op maat
- voor de eigenaars: aanzienlijke administratieve kostenverlaging (globaal gezien) en informatie op maat van de betrokken partij met zeggenschap
- voor de syndici: minder administratieve lasten en een tool om in overleg te gaan met eigenaars

² Naar analogie met de verplichtingen vanaf 20 kavels cfr. artikels 577-3, 577-7, 577-8 van de wet op mede-eigendom. Data: er zijn 12.959 gebouwen met meer dan 5 bouwlagen, 28.520 met 4 of 5 bouwlagen, 73.466 met 2 of 3 bouwlagen.

Het huidige (individueel) EPC blijft behouden om kandidaat kopers/huurders te informeren over de energieprestatie van het betreffende appartement. Voor het (individueel) EPC blijft de beschikbaarheidsverplichting ongewijzigd verbonden met het moment van te koop en te huur aanbieden. De reeds opgemaakte EPC's blijven geldig. De inhoud van het (individueel) EPC blijft grotendeels behouden en wordt dan opgebouwd met de relevante informatie uit het EPC+ 'mede-eigendom' aangevuld met enkele individuele kenmerken (zoals afmetingen, ligging en oriëntatie van het appartement, individuele installaties).

De kostprijs van een EPC+ 'mede-eigendom' is naar schatting van dezelfde grootteorde als deze van een individueel appartement. Aangezien de kostprijs verdeeld wordt over minimaal 20 appartementen is deze kost niet doorslaggevend.

De stakeholders en het VEA stellen een geldigheidsduur van een EPC+ 'mede-eigendom' van 10 jaar voor, tenzij grote renovatiewerken met een aanzienlijke energetische impact worden uitgevoerd. Het VEA werkt hiervoor een gelimiteerde lijst uit van werken die hieronder vallen (bv. isolatie van (een significant deel van) vloer, gevel, dak of vervangen van de collectieve installatie voor verwarming en/of warm water).

5. Implementatietraject

Het EPC+ en het renovatieadvies worden simultaan uitgewerkt. De uitwerking voor appartementen sluit aan bij de uitwerking voor eengezinswoningen. De grootste inhoudelijke blokken zijn de rekenmethodiek en de software. Om efficiënt om te gaan met tijd en middelen wordt voor het EPC+ voortgebouwd op de bestaande EPC-rekenmethodiek en software. Het renovatieadvies bouwt op zijn beurt verder op de methodiek en software van het EPC+. De meest relevante mijlpalen in het project zijn:

- April 2017: prototypes van adviesrapport en EPC+ beschikbaar
- Zomer 2017: uitbreiding rekenmethodiek afgerond en start uitbreiding software
- Voorjaar 2018: betaversie van de software beschikbaar voor opleidingen
- Zomer 2018: lancering publieke versie software
- 1 januari 2019: lancering renovatieadvies en EPC+

Om tijdig de nodige rechtsgrond te voorzien zijn volgende regelgevende mijlpalen vooropgesteld:

- Jaarwisseling 2017/2018: goedkeuring decreetwijziging
- Mei 2018: goedkeuring besluitwijziging
- Zomer 2018: goedkeuring MB opleidingen
- Najaar 2018: goedkeuring MB formulieren/certificaten

Het VEA verwacht dat de grootste implementatiekosten zich situeren in de uitbreiding van de software. In de komende maanden wordt door de softwareontwikkelaar een functionele analyse uitgevoerd. Op basis van deze analyse kan een concrete offerte worden opgemaakt. De bedoeling is dat de software automatisch een voorstel van concrete renovatiemaatregelen (incl. investeringskosten) genereert op basis van de inputgegevens over de bestaande toestand van het gebouw. De renovatieadviseur kan dit geautomatiseerd voorstel verder aanpassen op maat van de concrete situatie en de wensen van de woningeigenaar. Hiervoor is het noodzakelijk dat de renovatieadviseur op een gebruiksvriendelijke manier simulaties kan uitvoeren in de software. Deze simulatievereiste heeft een grote impact op de ontwikkelingskost van de software. Daarnaast moet de software een maximale gegevensoverdracht mogelijk maken tussen EPC+, het renovatieadvies en EPB. De gegevensoverdracht wordt ontwikkeld in een parallel traject zodat dit luik gelijktijdig klaar kan zijn met de rest van de software zonder dat een vertraging van dit luik een risico inhoudt voor de geplande lanceringsdatum. De finale doelstelling van de software is het drukken van de kosten voor de opmaak van een EPC+ en een renovatieadvies.

6. Samenvatting

De inhoudelijke lijnen van het renovatieadvies en het EPC+ hebben voor eengezinswoningen een duidelijke vorm gekregen. De inhoudelijke lijnen zijn afgestemd op de wensen van de gebruikers en worden gedragen door de grote meerderheid van de externe stakeholders. Voor appartementen is er een concept beschikbaar dat op korte termijn verder geconcretiseerd kan worden.