

Energetische renovatie van appartementengebouwen

Hoe pakken we dit aan?

Antoon Soete
13/02/23



wattson

Heb voldoende aandacht voor opbouw draagvlak

Verduurzamen van een appartementsgebouw is een **complex gegeven** waarbij heel wat stakeholders komen kijken.

Dit proces moet goed worden aangepakt om iedereen mee te krijgen in een **customer journey richting verduurzaming**.

Neem een **professionele partij onder de arm**.

Hanteer checklists/guidelines om het proces te structureren.

Maak het huiswerk volledig

Kostprijs van de verduurzaming van een appartementsgebouw moet je vergelijken met een **Business as Usual** – minimaal onderhoud dat nodig is om aan de wettelijke normen te voldoen.

Kostprijs is slechts één aspect van het plaatje: energetische renovatie resulteert ook in:

- Verbeterd leefcomfort
- Lagere energierekening, lagere onderhoudskosten
- Waardevastheid van het appartementsgebouwen/appartement

Investeer bijgevolg in een **masterplanstudie** die een overzicht geeft van de kosten/baten voor de komende 20/30 jaar. Vergelijk een BAU-scenario met **diepgaande renovatie** al dan niet gefaseerd

Zoek additionele inkomsten

Bekijk **additionele inkomstenbronnen** zoals:

- **Optopping van een appartementsgebouw** resulteert in een ontvangst voor de VME die kan worden ingezet voor de verduurzaming van het gebouw (cf. schilmaatregelen)
- **Energiedelen** waarbij PV inkomsten genereert die opnieuw kunnen worden ingezet voor de verduurzaming van het gebouw (cf. appartementsgebouw in Anderlecht)
- **Laadpalen** want geen leveringsvergunning vereist om zo PV-productie te vermarkten

Gebruik het overheidsinstrumentarium dat momenteel beschikbaar is of erg binnenkort beschikbaar komt

Recent zijn er een aantal **belangrijke aanpassingen** doorgevoerd om de renovatie van appartementsgebouwen in een hogere versnelling te krijgen

- VME's kunnen beroep doen op een **erkende projectbegeleider collectieve renovatie** (max. ondersteuning 7.500 euro) die VME begeleidt in het ganse proces richting verduurzaming van het appartementsgebouw (in uitwerking)
- Tussenkost van VEKA bij de opmaak van een **masterplanstudie** (max. 12.000 euro/max. 60% totale kost), partijen worden eerstdaags aangeduid, 2023
- **Energielening voor VME's** heeft nieuwe modaliteiten gekregen (looptijd opgetrokken tot 25 jaar aan 2,25%, verhoging bedragen tot 60.000 euro/gebouw en 25.000 euro/appartement). *Aandachtspunt blijft de kredietverzekering en verplichting dat iedereen gebruik maakt van de VME-lening. Oplossing via openstellen individuele mijnverbouwlening voor collectieve delen?*
- **Energiepremie voor VME-gerelateerde investeringen** (initieel aan hoogste inkomensstarief, maar werd recent bijgestuurd naar inkomensklasse achterliggende VME-leden)(2023 normaliter geïmplementeerd in digitaal loket.

Hou rekening met het feit dat een diepgaande renovatie het nieuwe normaal wordt – de nieuwe BAU

De eisen worden in de komende jaren systematisch opgetrokken

- **EPC bij verkoop** en vereiste labelsprong voor appartementen: 2023 D, 2028, C, 2035 C, 2040 B, 2045 A.
- **Vanaf 2030 zal elk appartementsgebouw een minimaal energielabel** moeten hebben, nog niet bepaald maar zal eveneens strenger worden naar 2050 toe.
- **EPC gemeenschappelijke delen**, feitelijk al in voege sinds 2022 voor gebouwen met 15 of meer appartementen, levert info aan voor de opmaak van de privatieve EPC's.

Gewoon voortdoen (BAU) kost quasi evenveel als een verduurzaming van het gebouw

	VME-deel	Renovatie-premies	Optopping	Te financieren	VME-lening op 25 jaar @ 2,25%	Energiefactor	Netto-kost	Netto-kost		
	Capex/appt				per jaar	per jaar	per jaar	per maand		
scen1	6.945	pm	0	6.945	-366	-633	-1.000	-83		
scen2	10.258	pm	-1.417	8.840	-466	-498	-964	-80		
scen3	31.042	pm	-4.450	26.592	-1.402	-302	-1.704	-142		
	Privatief deel	Renovatie-premies	Label - premie	Te financieren	Energiele ning op 25 jaar @ 2,25%	OV	Netto-kost	Netto-kost	Totale kost	Verschil tov scen 1
	Capex/appt				per jaar	per jaar	per jaar	per maand	per maand	per maand
scen1	5.455	pm	pm	5.455	-288	-1.000	-1.288	-107	-191	0
scen2	7.276	pm	pm	7.276	-384	-1.000	-1.384	-115	-196	-5
scen3	14.007	pm	pm	14.007	-739	-500	-1.239	-103	-245	-55
OV van 1000 euro/appt, 50% korting gedurende 5 jaar of een korting van 2500 euro, meegerekend										
Labelpremie afhankelijk van de specifieke situatie in elk appt; kan tussen de 2.500 en 3.750 euro bedragen, pro memorie										
Renovatiepremie is ook mogelijk, inkomensafhankelijk en zowel voor privatief als VME-deel, pro memorie										

Momentum is nu!

Verduurzaming van appartementsgebouwen is momenteel interessant

- **Hedge tav de hoge energieprijzen** (minder energie = minder exposure)
- **Gunstige financieringsmogelijkheden** via de Energielening (2,25% op 25 jaar) gelet op de sterk stijgende rentevoeten
- **Ondersteuningskader meer gealigneerd op de noden van appartementsrenovatie** (cf. energiecoach, masterplanstudie, VME-lening)
- **Wettelijk kader** wordt vanaf nu aangescherpt
- **Geen verloren geld want beter comfort, kost niet veel meer dan een BAU en maakt het appartementsgebouw waardevaster**

Hoe zorgen we dat iedereen de brug oversteekt?

Zelfs met een VME-lening blijft er een groep “niet-kunners” voor wie een diepgaande renovatie moeilijk blijft

- 60.000 euro op 25 jaar aan 2,25% blijft 262 euro/maand
- Oudere bewoners <> 25 jaar
- Derde partij koopt appartement, doet de investering en verhuurt appartement aan een vooraf afgesproken prijs gedurende een vooraf afgesproken periode (5, 10 jaar, tot overlijden bewoner(s))
- Community Land Trust aanpak biedt potentieel:
 - Gronddeel voor rekening overheid
 - Appartement+renovatie voor derde partij
 - Derde partij kan enkel verhuren via SVK vaste prijs, bij verkoop appartement maximale verkoopprijs
 - Derde partij heeft een vast rendement gedurende 20/30 jaar, SVK neemt heel wat over vis à vis relatie huurder, overheid kan een sociaal beleid voeren aan fractie kostprijs van nieuwbouw sociale woningen