



Datum: 19 november 2024

LIFE BE FREE

Energetisch renoveren: financieringsoplossingen als hefboom.

1. Wat is het voordeel van het invoegen van een juridische structuur in een wijkrenovatie?

Er zijn zeker beperkingen die we nog niet in kaart hebben gebracht en die de voordelen deels kunnen compenseren. Toch kan zo'n structuur de risicospreiding vergemakkelijken en collectieve financiering of garanties mogelijk maken voor huishoudens die individueel geen lening kunnen afsluiten. Daarnaast blijkt dat een lening aan een juridische entiteit als een "zakelijke lening" wordt gezien in plaats van een "individuele lening", wat een andere aanpak van risicoanalyse vereist, vergelijkbaar met leningen aan mede-eigendommen.

2. Zijn premies gemiddeld hoger in Vlaanderen of in Wallonië (als percentage van investeringskosten)? Hoe is dit de laatste jaren veranderd?

Het is lastig om premies in Vlaanderen, Wallonië en Brussel precies te vergelijken zonder volledige gegevens. De verschillen hangen samen met uiteenlopend regionaal beleid en economische prioriteiten. Elke regio, inclusief Brussel-Hoofdstad, heeft een eigen premiestelsel met specifieke voorwaarden en bedragen die sterk kunnen variëren. De afgelopen jaren hebben de regio's hun systemen waarschijnlijk aangepast aan hun doelen. Zo plant Vlaanderen vanaf 2024 degressieve premies met aanzienlijke verlagingen voor diverse soorten werkzaamheden.

3. Hoe kunnen eigenaars overtuigd worden te renoveren in dakisolatie, waar enkel dakappartementen profijt van hebben. Zijn minimale energienormen op gemene delen een optie?

Het verbeteren van de EPC-waarde van een dakappartement kent specifieke uitdagingen. Voor een labelsprong zijn vaak ingrepen nodig buiten het privatieve appartement, zoals dakisolatie, dat deel uitmaakt van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Hierdoor vallen zulke werken onder de besluitvorming van de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME).

Nieuwe eigenaars van een dakappartement met label E of F kunnen daardoor vastlopen. Dak- of gevelisolatie of het verbeteren van de collectieve stookplaats vereist een



beslissing van de VME, waar een meerderheid vaak lastig te halen is. Hierdoor blijven eigenaars soms zonder actie te kunnen ondernemen tegen renovatieverplichtingen. Een oplossing is een EPC-label op gebouwniveau. Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) onderzoekt dit. Het zou eigenaars ontlasten van individuele labels en focussen op de prestatie van het gebouw als geheel. Verder kan het koppelen van renovatieverplichtingen aan een kwaliteitsvol Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) bij verkoop helpen. Zo'n plan legt vast welke werken wanneer nodig zijn, waardoor mede-eigenaars een helder traject hebben en cruciale werken, zoals dakisolatie, tijdig worden uitgevoerd.

4. Gaan jullie samenwerken met andere ronde tafels in het buitenland?

Het Life BE FREE-consortium zoekt actief de dialoog en samenwerking op met andere projecten, ook buiten de landsgrenzen. Er zijn al contacten gelegd met Belgische initiatieven zoals FOSTER, CONDORENO, BEREEL en RENOW. Deze uitwisseling van ideeën versterkt het werk van het project en draagt bij aan het gezamenlijk zoeken naar innovatieve oplossingen.

Het consortium is zich bewust van de kracht van samenwerking en inspiratie uit andere landen. Op 19 november 2024 verwelkomde het evenement van Life BE FREE concepten uit twee Europese landen. Dit toont de brede blik van het project en de bereidheid om verder te kijken dan de eigen landsgrenzen.

Het doel is om bestaande kennis en ideeën op te nemen en deze te vertalen naar de lokale context.

De Europese Commissie, medefinancier van Life BE FREE, faciliteert uitwisselingssessies tussen lopende projecten in verschillende EU-lidstaten. Deze sessies bieden een waardevolle gelegenheid om te leren van prestaties en methodes in het buitenland. Ze stimuleren kennisdeling en versterken de samenwerking binnen Europa.

Life BE FREE richt zich niet op het ontwikkelen van pasklare financieringsoplossingen. In plaats daarvan wil het project reflectie stimuleren en aanbevelingen formuleren. Dit biedt een solide basis voor anderen om het werk voort te zetten en te verfijnen. Het consortium ziet zichzelf als een katalysator die nieuwe mogelijkheden verkent en deelt, zonder vast te houden aan standaardoplossingen.

Met deze open houding en samenwerking bouwt Life BE FREE mee aan duurzame en innovatieve oplossingen voor de toekomst.



5. Er ontbreekt een visie op meer innovatie en op een paradigmawissel. Komt die er nog binnen het project?

De doelstellingen van het klimaatakkoord van Parijs voor 2050 vragen aanzienlijke inspanningen van alle betrokkenen: overheden, bedrijven, burgers en de financiële sector.

Een cruciale vraag is of we nieuwe financieringsmodellen moeten ontwikkelen, of juist moeten inzetten op het analyseren, verbeteren en hervormen van bestaande concepten. Het antwoord ligt wellicht in een combinatie van beide: slim bouwen op bestaande structuren en waar nodig vernieuwen.

Het versnellen van energetische renovaties is een gedeelde verantwoordelijkheid. Het Life BE FREE-consortium kan dit niet alleen realiseren. Bewustmaking van burgers en bedrijven is essentieel, maar dat lukt alleen met de steun van beleidsmakers. Politieke ondersteuning op alle niveaus — federaal, regionaal en lokaal — is onmisbaar om een breed draagvlak te creëren en iedereen te mobiliseren om nú actie te ondernemen in plaats van te wachten.

Hoe dichterbij 2050 we komen, hoe groter de uitdagingen worden. Een tekort aan gekwalificeerde bedrijven kan projecten vertragen. Daarnaast speelt het economische principe van vraag en aanbod een belangrijke rol: als de vraag naar renovaties sterk stijgt, zullen de kosten evenredig toenemen. Dat benadrukt het belang van een tijdige en goed georganiseerde aanpak.

Om de klimaatdoelen te halen, is een nauwe samenwerking tussen alle partijen nodig. Door gezamenlijke inspanningen en een goed gecoördineerde strategie kunnen we zorgen voor betaalbare en efficiënte renovaties, en een duurzame toekomst dichterbij brengen. Het is tijd om niet alleen na te denken, maar ook te handelen.

Meer informatie: www.lifebefree.be