

Rénovation énergétique: de la directive à la réalité

'Le Conseil demande que le Plan Flamand de rénovation des bâtiments 2050 soit interprété comme un cadre intégré et directif, avec un calendrier clair de défossilisation axé sur l'élimination progressive du chauffage et du refroidissement aux énergies fossiles, la mise en oeuvre des principes de l'échelle de refroidissement et une feuille de route législative claire.'

Stefanie Corens
Conseiller, Minaraad



Energetisch renoveren: van richtlijn tot realiteit

'De Raad vraagt om het Vlaams Gebouwenrenovatieplan 2050 op te vatten als een geïntegreerd en richtinggevend kader, met duidelijke defossiliseringskalender, met focus op uitfasering van fossiele verwarming en koeling, en verankering van de ladder van koeling en rechtszekere roadmap.'

Stefanie Corens
Raadgever, Minaraad



Het Vlaams gebouwenrenovatieplan 2050



MINARAAD
milieu & natuur

Advies Vlaams Gebouwenrenovatieplan 2050

5e Nationale rondetafel BE FREE

22 april 2026 – Stefanie Corens

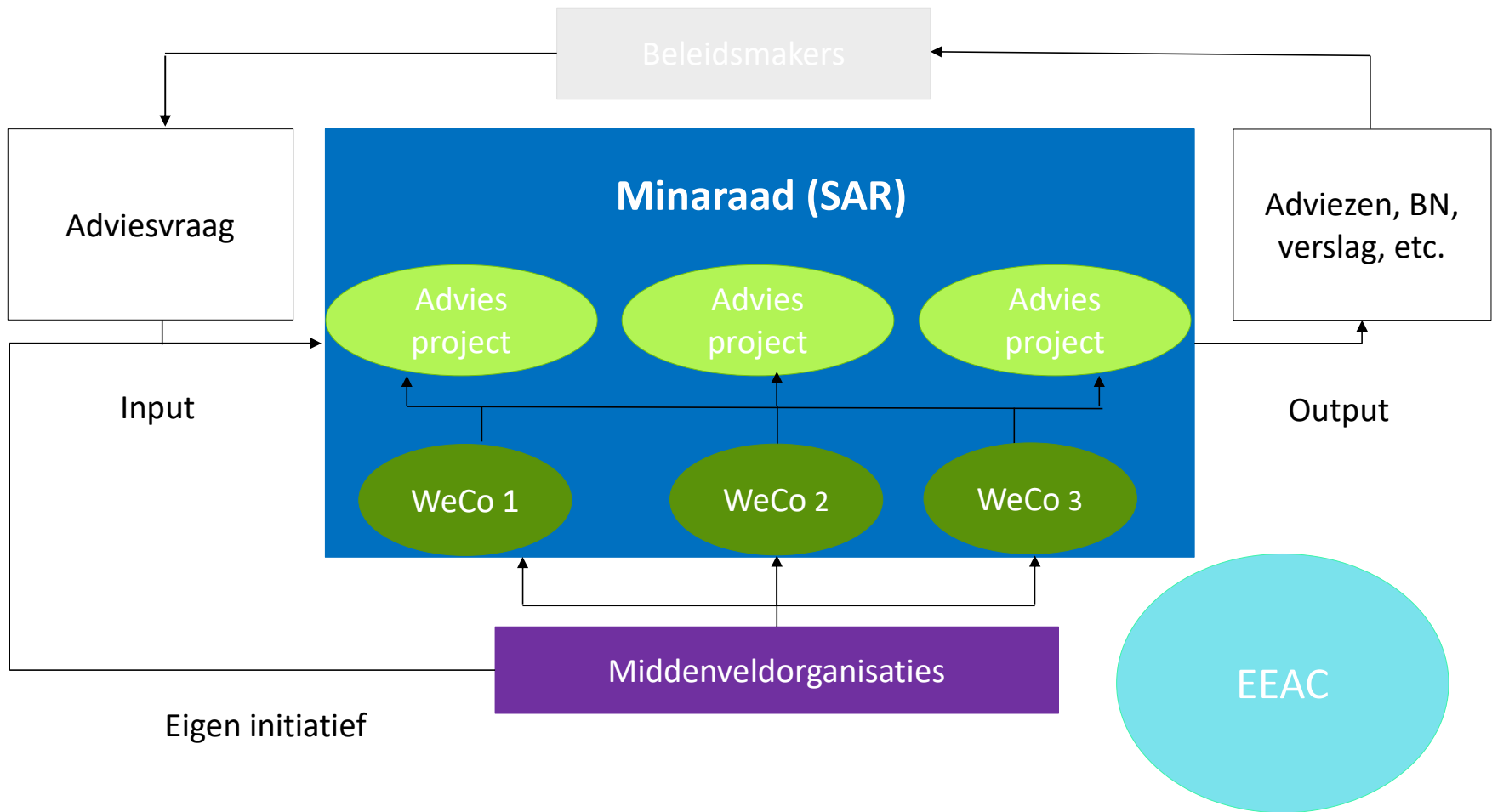


GEBOUWEN
RENOVATIEPLAN
2050

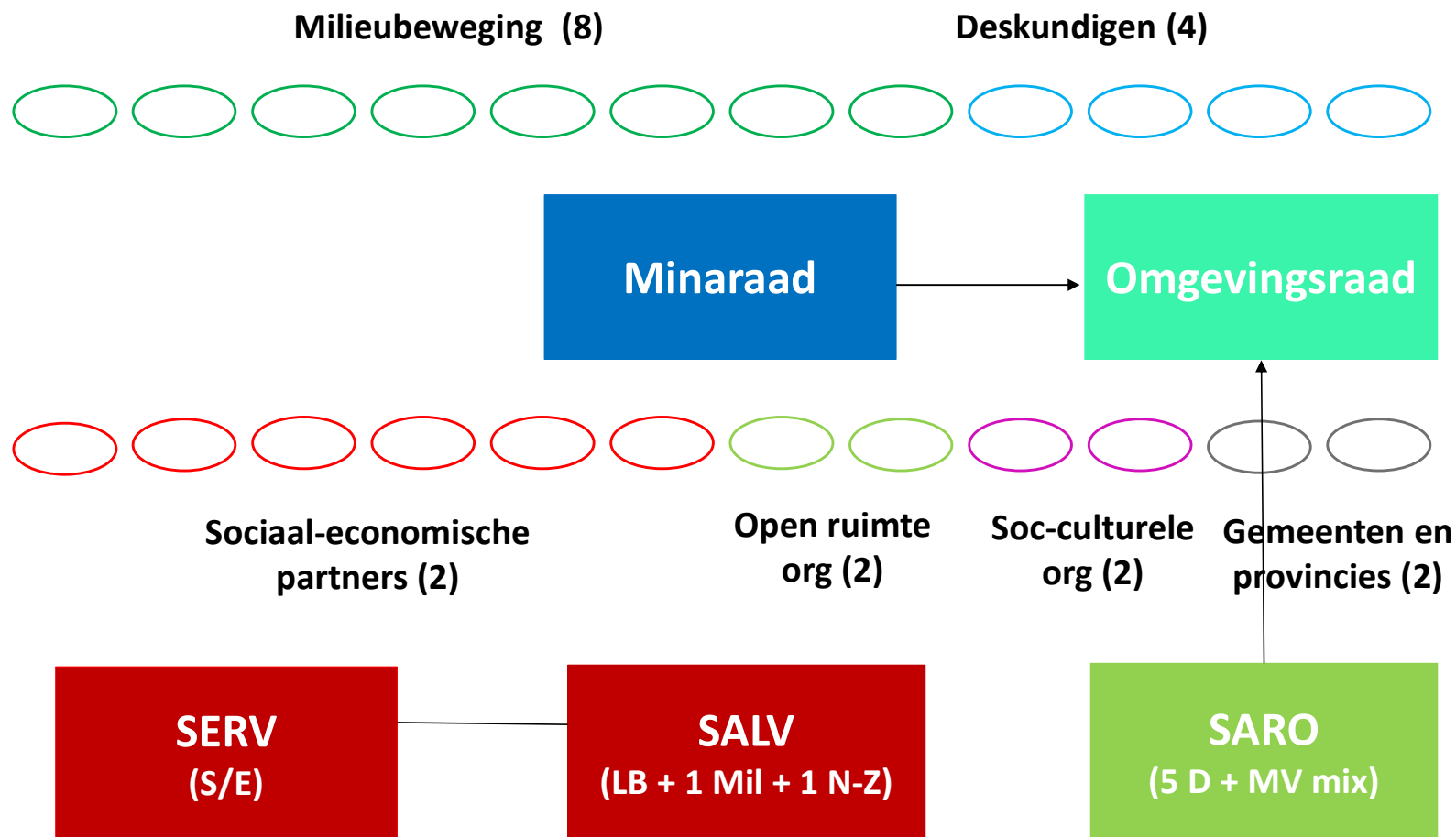
Agenda

1. Context
2. Essentiële (rand)voorwaarden
3. Kabinetsvragen

Minaraad – producten en processen



Vlaamse SAR's – samenstelling & relaties



1. ADVIES GRP 2050 – context

Advies in de voorbereidende beleidsfase

= een vorm van beleidsadvisering waarbij SAR's door de VALREG of een bevoegde minister worden betrokken vóór de principiële goedkeuring van een ontwerpnota.

Kansen

Diverse belangen/standpunten bij start van beleidsproces te identificeren + laten doorwegen → structureel meenemen bij uitwerking van beleidsdoelstellingen en -opties i.p.v. louter achteraf te worden afgetoetst.

Aandachtspunten

Ontbreken van uitgewerkt ontwerp & onderbouwd studiemat. = bemoeilijk afbakening + diepgang advies & creëert onzekerheid verdere beleidsinzet → vragen.



2. ADVIES GRP 2050 – essentiële (rand)voorwaarden

Defossiliseringskalender 2050



Geïntegreerde roadmap - beleidscyclus

Duidelijke objectieven; voorspelbare tijdslijn; onderbouwde maatregelen en visie; periodieke evaluatie + defossiliseringskalender (in- en uitfaseren) - politiek signaal + aandacht voor ladder van koeling (adaptatie)

Gecoördineerde verbetering prijsverhouding

E/G EC (2028) ETS2 + VL: WP-charter en plan met verlaging kosten Elek tov FB + Fed: accijnsverschuiving. → Positief MAAR geactualiseerde impactberekening + collegiale afgestemde uitvoering + opvolgen/bijsturen

Ontsluit potentieel met (boven)lokale overheden

Van LEKP naar opvolger in het zogenaamd dialoogplatform: doorvertaling VL doelen naar lok. basisfinanciering, afstemmen met wat al werkt

3. ADVIES GRP 2050 – V1 maatregelen / gebouwtype

→ Gebouwtypes

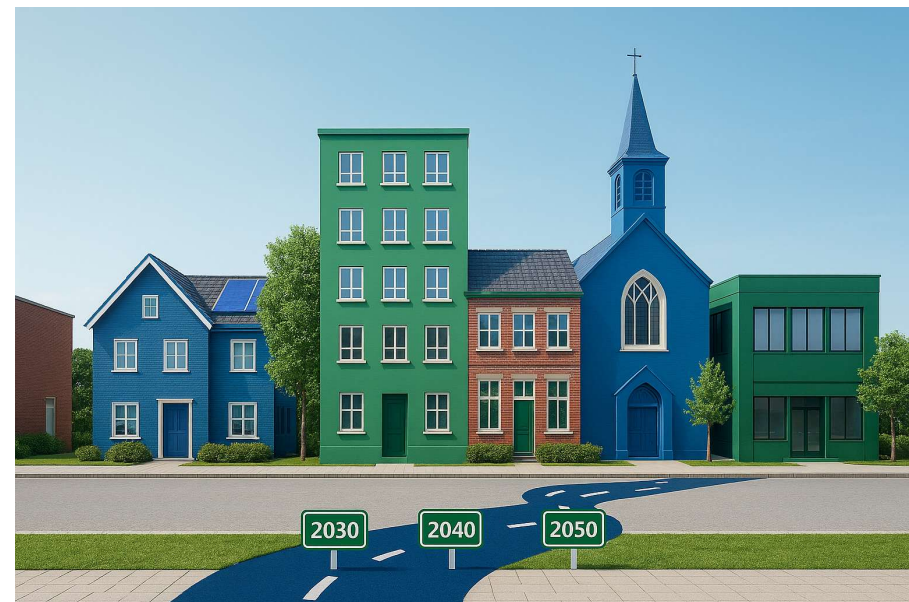
Privatieve eengezinswoning

H additioneel beleid o.a. behoud renovatieverplichting bij notariële overdracht - □ accentverschuiving decarbonisatie (EPBD) focus: eenvoudig + beperken # renovatie = minimum Isolatie niveau (zonder lock-in) & WP/DHC ready.

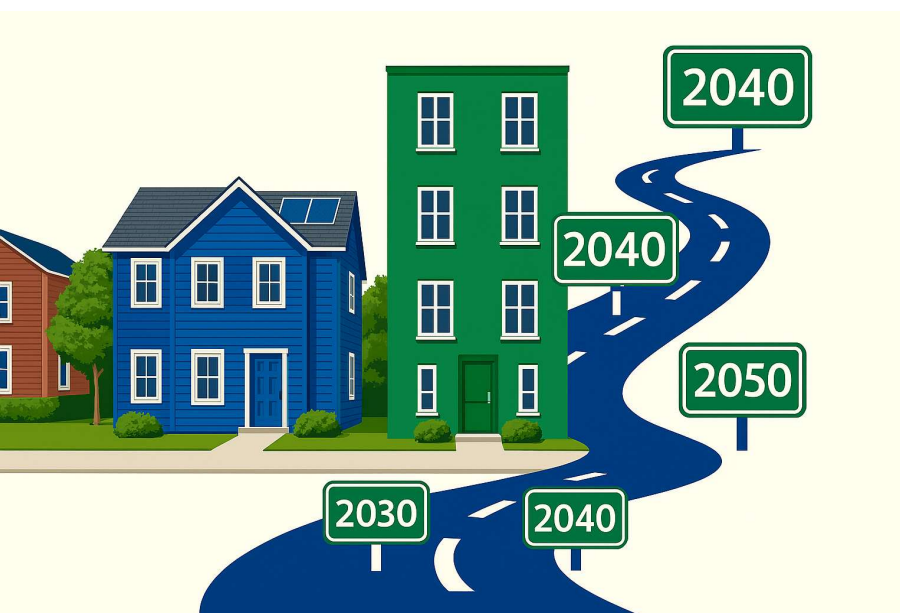
+ collectieve renovatie = gelijke beleidskans.

Meergezinswoningen

H + Energiehuizen & prov → advies VME (ongeacht locatie) = kennis, begeleiding en/of *toolbox* nodig + ondersteuning masterrenovatieplan (na juni 2026) en toepassen middelgrote app – *light* versie (admin/techn lasten niet)



3. ADVIES GRP 2050 – V1 maatregelen / gebouwtype



Private verhuur eengezinswoning

Vanaf 2030: elke huurwoning min label D/E → verstrenging - focus op defossilisering (i.p.v. verscherping label) + verplicht conformiteitsattest

Vork: Huurprijsobjectivering

(1) Ook private huurmarkt o.b.v. Vlaamse huurschatter – net zoals Brussel/Berlijn <=> (2) Enkel sociale huur - druk/drempels private huur

Sociale huurwoning

Waakzaam → taskforce energie-wonen-omgeving
BSO 2026-2042 → 200.000 HH wachtlijst → in afwachting nieuwe BSO huurpremies + compl. beleid

Vork: Sociale last ? (1) herinvoeren – LB die mee % kiezen <=> (2) vrees nadelige impact **nieuwbouwmkt**

3. ADVIES GRP 2050 – V1 maatregelen / gebouwtype

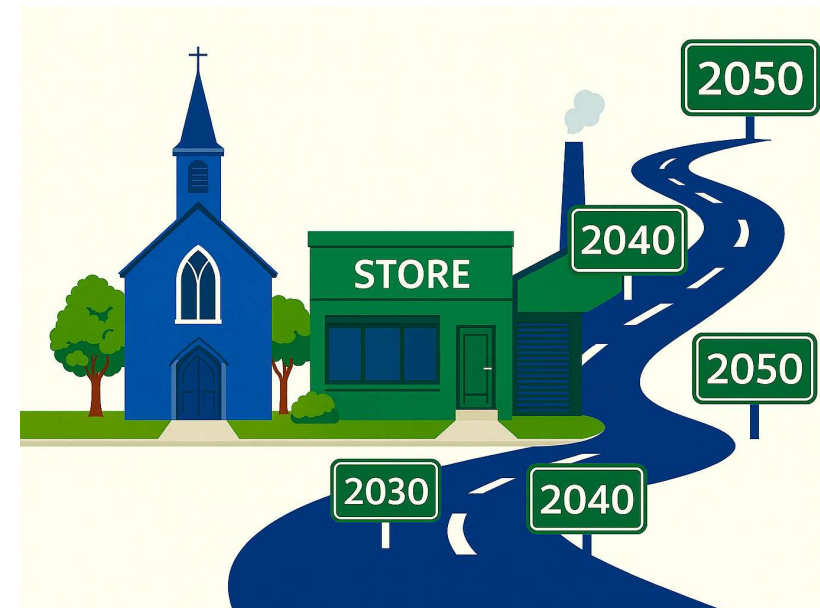
Gemeenschapsgebouwen

Inventaris laten opmaken: G-gebouwen & toestand → zet om in een Vlaamse vastgoedstrategie per subsector en/of patrimoniumbeheerder → rol voor VEB

GRO-duurzaamheidsmeter (tool 3 Gewesten): DO acties omzetten keuzes ontwerp + bouw: vrijwillig → automatisch

Niet-residentiële gebouwen

NU: label E in 2030 → defossilisering als volgende stap
Verderzetting specifieke renovatieroutes met eigen instrumenten voor erfgoed, landbouw, industrie = doelen, ondersteuning en innovatie



3. ADVIES GRP 2050 – V2 lokale thermische plannen



Voorzie Vlaams W/K-transitiekader

Tot op heden: ontbreekt → nood aan heldere rolverdeling & regelingen voor inhoudelijke, financiële en technische ondersteuning. Regierol bij LB. Start: LB onder RL EED, daarna anderen.

Zorg voor statuut maatschapp gewenste infra

Vergelijkbaar met water- en elektriciteitsnetten = voordelen inzake planning, financiering en realisering (van economisch naar maatschappelijk belang) → bepaalde locaties & omstandigheden betaalbare, DO & collectieve warmtevoorziening op LT verankeren

Koppel aan een defossiliseringskalender

Infaseren & uitfaseren → thermische energie (ind/coll)

3. ADVIES GRP 2050 – V3 doorbreken *split-incentive*

Breng het probleem volledig in kaart

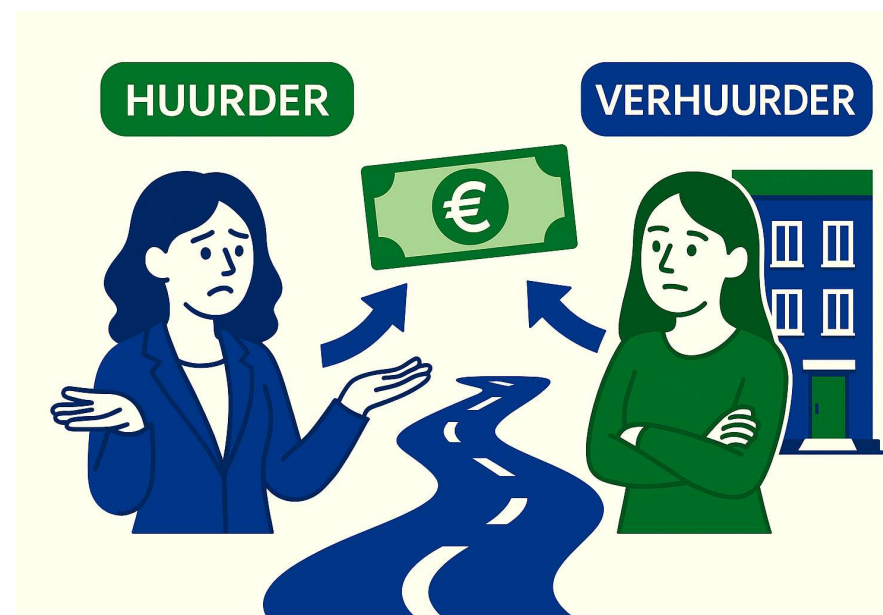
Technische, financiële en/of juridische obstakels van de split-incentive – met hun oplossingen – in kaart via een publieke Vlaamse informatiebrochure

Indexering en huurverbod

Op een bepaald moment - doelen EPBD – beperkte indexering en/of verhuurverbod huurwoningen obv fossiele brandstoffen
→ tijdig bepalen en communiceren

Beleidsmatig inform en sturen → win-win contracten

Verschillende contractuele mogelijkheden: green leases door eigenaar/3de; VI huurrenovatie overeenkomsten (bestaande) door huurder; (toekomstig) ETS2 kosten verdelen tussen H en V afhankelijk van label (Duitsland). VL bel → win-win



3. ADVIES GRP 2050 – V4 besluitvorming VME



Probleemschets

- Mede- eigendomsrecht = federale bevoegdheid \Leftrightarrow renovatiebeleid = Vlaamse/Gewestelijke bevoegdheid
- AV (beslissingsorgaan VME) = structurele traagheid \Leftrightarrow renovatie-urgentie (snellere collectieve keuzes)
- Geen juridische afdwingbaarheid uitvoeren eerder goedgekeurde LT-plannen \Leftrightarrow kredietverlening aan VME's moeilijk is/blijft onzeker besluitvastheid investeer
- Federale wetgeving veronderstelt een zekere financiële homogen tss mede eigenaars \Leftrightarrow in praktijk vaak niet

Vlaamse aanbeveling

Renovatiemasterplan \rightarrow wettelijk verankeren, zonder autom uitvoeringsplicht. Afwijk/uitstel tijdelijk oemotiv besliss AV + gekoppeld blijven aan

3. ADVIES GRP 2050 – V5 gebouwgeb. financiering

Onderzoek het als mogel. drempelverlager renovatie

Onderzoek impact en modaliteiten:

- Meenemen bestaande onderzoeken, ervaringen en resultaten uit het buitenland.
- Inhoudelijke focus (1st) op gemeensch delen gebouwen
- Aandacht een billijke verdeling KBA tussen generaties.
- Compatibel (juridisch & technisch) met EU regels consumentenbescherming en consumentenkrediet
- Compatibel met Belgisch principe van vrije & onbelaste overdracht van eigendom



3. ADVIES GRP 2050 – V6 plaats en barrières ESCO



Geef het een eerlijke kans op de energiemarkt

ESCO = een bedrijf dat zich engageert om een minimaal energieprestat/energiebesp te realiseren, waarbij de vergoeding afhankelijk is van de behaalde energieprestaties. Soms voorziet ESCO ook (pre)financiering voor een installatie, i.f.v. het verwachte rendement. Soms worden ESCO-contracten gecombineerd met VME-lening, zonder dat de ESCO zelf instaat voor de financiering.

VLAREG: stabiel, voorspelbaar energie- en prijsbeleid

Maak leasing WP & tijdelijke foss ketel mogelijk

Premies & fiscale voordelen technologie- en eigenaarschapsneutraal maken; duidelijkheid scheppen over geleasede installaties in EPC en EPB regelgeving; stabiel en voorspelbaar energie en nettatariefbeleid

3. ADVIES GRP 2050 – V7 aanbod laadmogelijkheden

Technische RL en begeleiding voor VME

Nood aan duidelijke, uniforme brandveiligheidsnormen en technische richtlijnen

VME's vaak onvoldoende expertise en slagkracht → energiehuisen die begeleiden bij planning, technische keuzes en besluitvorming rond laadinfrastructuur

Neem bewonerszorgen mee

Participatie & meenemen bewonerszorgen = nodig om draagvlak te creëren. Indien niet mogelijk/wenselijk: VLAREG & LB toegankelijke laadoplossingen op het publiek domein

Collectieve en correcte aanpak = verspreid

Niet bij eerste bewoners met EV, noch bij bewoners zonder EV + inzetten op slimme sturing en load management

