

11.

**VERSNELLING
VAN DE ENERGIE-
RENOVATIE VAN
DE BRUSSELSE
GEBOUWEN**

CONTEXT

In 2019 komt de regering met haar “Rénolution”-strategie, een omvangrijk energierenovatieprogramma voor de residentiële en tertiaire sectoren van het Brusselse gebouwenpark voor de komende 30 jaar.

Dit plan is een van de stukjes van een grotere puzzel, gelegd op regionaal en federaal niveau, met als doelstellingen de broeikasgassen te verminderen, de energie-efficiëntie te verhogen en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen te doen toenemen, zoals vereist door Europa in zijn actiekader lucht en klimaat voor 2030. Dit kader is bindend. De Europese Commissie wil tegen 2050 klimaatneutraal zijn.

In Brussel is de verwarming van gebouwen alleen al verantwoordelijk voor 59 % van de uitstoot van broeikasgassen (voornamelijk CO₂), voor de residentiële sector is dat 38 %. Het wegvervoer neemt 29 % voor zijn rekening. Bovendien heeft een op de vier appartementen een energieklassering van G, de slechtste. De energierenovatie van gebouwen is dus een belangrijke uitdaging voor het klimaat, maar niet de enige. Het moet de woonomstandigheden verbeteren en het energieverbruik en de energiefactuur verlagen.

Met de ‘Rénolution’ wordt beoogd de energieprestaties van de woonsector tegen 2050 op een gemiddelde van 100kw/jaar/m² te brengen, of energieklassering C, en zo het huidige verbruik door drie te delen. Om dit te bereiken pleit de regering voor het opleggen van energiebesparende werken, vergezeld van financiële stimulansen, maar ook van sancties. Het regelgevingskader bestaat nog niet, en zal naar verwachting tegen 2025 worden opgesteld.

Het energieprestatiecertificaat (EPC), dat het niveau van de energieprestaties meet, zal in 2025 ook verplicht worden voor alle woningen. Sinds 2011 is het certificaat verplicht bij verhuur of verkoop van de woning, maar die verplichting wordt niet nog nageleefd. Slechts 29 % van de huurwoningen was gecertificeerd in 2020.¹ Het huurwoningenbestand is niet goed gekend uit het oogpunt van zijn energieprestaties, maar het is duidelijk dat er veel energieverblindende woningen zijn (die meestal ook in slechte staat zijn). Vandaag moeten woningen nog niet aan een bepaald energieniveau voldoen, het EPC heeft enkel een informatieve waarde. In de toekomst zal het een andere toon

1. Volgens Leefmilieu Brussel werden tussen 2011 en 2020, 105.052 certificaten uitgereikt voor huurwoningen. Brussel telt ongeveer 363.000 huurwoningen.

aanslaan en verslag uitbrengen over de naleving van de door het Gewest opgelegde verplichtingen.

Ook al is de intentie meer dan lovenswaardig en noodzakelijk, de uitvoering ervan tegen 2050 lijkt ons hypothetisch. Het jaarlijkse renovatiepercentage bedraagt momenteel 1 % (voor werkzaamheden waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is) en zou de komende jaren moeten verdrievoudigen. De vraag naar renovatiefirma's zal ongekend zijn. De bouwsector is niet in staat, althans niet vandaag, om deze last te dragen. De regering is zich hiervan bewust en stelt voor prioriteit te geven aan grondige renovaties in zeer energieverslindende woningen in plaats van alle eigenaars te verplichten vanaf 2030 regelmatig (om de 5 jaar) werkzaamheden uit te voeren, wat de eerste gekozen optie was.

Deze heroriëntatie lijkt relevant, maar roept ook veel vragen op. Hoe zullen we deze energieverslindende woningen identificeren? In het meest bescheiden segment van het huurbestand, waar ondermaatse woningen oververtegenwoordigd zijn, bestaat geen EPC. Er is ook geen nauwkeurig register van lopende huurcontracten dat een koppeling met energiecificering mogelijk zou maken.

In de strijd tegen ongezonde woonomstandigheden wordt de niet-naleving van de gewestelijke woonbaarheidsnormen het vaakst gemeld door de huurders, hoewel deze procedure problematisch is, omdat ze de huurders blootstelt aan represailles van de verhuurder die kunnen leiden tot het verlies van de woning. In de 'Rénolution' strategie is niet duidelijk of en door wie de controles zullen worden gerealiseerd.

De energiedoelstellingen lijken niet te zijn afgestemd op de realiteit van de meest behoeftigen (waaronder eigenaar-bewoners). De regering wil op gewestniveau een voorbeeldig energieverbruik te willen realiseren, maar toont nu al dat ze niet in staat is om voor alle inwoners een behoorlijke huisvesting, d.w.z. minimumnormen inzake woonbaarheid, te garanderen. Op dit moment is er geen enkele bereidheid om dit energie-renovatiebeleid te koppelen aan het huisvestingsbeleid (sociaal woonbeleid).

De slechtst bedeelde eigenaars-bewoners, die geen spaargeld hebben om te renoveren, zijn degenen die de grootste inspanningen zullen moeten leveren om uit de slechtste energieklassen te geraken. Als er subsidies bestaan (en deze zullen worden versterkt) en er andere financieringen worden overwogen,

zullen deze dan volstaan om het gebrek aan eigen middelen te compenseren? Deze gezinnen mogen niet gedwongen worden te verkopen omdat zij niet aan de eisen kunnen voldoen (gestraft met zware boetes). Een minderheid van verhuurders zou zich ook in deze situatie kunnen bevinden.

De huurders zullen waarschijnlijk een hoge prijs betalen voor dit grote ecologische project, ook al heeft energie-efficiëntie zijn voordelen (potentiële vermindering van het verbruik, woningen die aan kwaliteit winnen...). Maar de kosten van de renovaties zullen zeker worden doorberekend in de huurprijs, die in Brussel al hoog zijn. Er bestaat ook een risico dat er meer opzeggingen komen voor uitvoering van werken.

De regering streeft parallel ook een ander doel na, namelijk de conventioneer met verhuurders. In ruil voor een overeengekomen huurprijs zou de verhuurder toegang kunnen krijgen tot bepaalde premies waar hij nu nog geen toegang tot heeft.² De wettekst rond conventionering is aangekondigd voor 2023. Fundamenteel daarbij zal bepaling van de 'geconventioneerde' huurprijs zijn, de duur van het overeenkomst en de controle daarop.

De 'Rénovation' is niet zonder uitdagingen. De eerste stap in deze langeafstandsrace is de samenvoeging van de gewestelijke premies (energie, renovatie en gevelverfraaiing). Ook de nieuwe opzet van de leningen van het Woningfonds maakt hier ook deel van uit. Maatregelen die op de volgende bladzijden worden besproken.

Bronnen:

- [Gewestelijk lucht klimaat energieplan, juni 2016](#)
- [Strategie om de milieu-impact van bestaande gebouwen in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest tegen 2030-2050 te verminderen, 2019.](#)
- [Bruxelles Environnement, la certification PEB des habitations individuelles, année 2020](#)

2. Behalve wanneer hij zijn woning in beheer geeft aan een SVK na de werken.

MAATREGEL 19:

Hervorming van renovatie- en energieprijes en leningen voor werken

Nuttig ✓

Toereikend ✗

BESCHRIJVING

Met ingang van 1 januari 2022 zijn de vroegere renovatiepremie, energieprijie en gevelrenovatiepremie vervangen door de Renolution-premie. Dit is een van de eerste tastbare maatregelen van het project inzake de renovatiestrategie.

De gecombineerde begroting voor de premies voor 2022 is verhoogd tot 53,6 miljoen euro (Relanceplan en Europese financiering), tegenover 38 miljoen in 2021.

De belangrijkste verandering betreft de standaardisering van de procedures. Vanaf nu worden alle aanvragen op één enkele manier ingediend, via IRISbox. De aanvragen worden wel nog steeds beheerd door de twee bevoegde besturen: Urban en Leefmilieu Brussel.

De inkomensvoorwaarden (plafonds en bewijsstukken) zijn gelijkgeschakeld, terwijl de voorwaarden met betrekking tot he statuut (verhuurder, eigenaar-bewoner, huurder) ongewijzigd zijn gebleven. De premies variëren nog steeds naar gelang van het inkomen van de aanvragers³ en zijn beschikbaar voor alle woningen van meer dan 10 jaar oud, zonder geografische criteria.

3. categorie I voor inkomens van meer dan 75.100 euro, tussen 37.600 en 75.100 euro voor categorie II, terwijl categorie III bedoeld is voor inkomens van minder dan 37.600 euro en voor leefloners, BIM, beschermde klanten en verhuurders die verhuren via een SVK.

Er moet één gegroepeerde aanvraag worden ingediend binnen de 12 maanden na de werkzaamheden, ongeacht of het om renovatie- of energiebesparingswerkzaamheden gaat. In de vorige systemen werden alleen energiesubsidies aangevraagd na voltooiing van de werkzaamheden, terwijl de renovatie- en gevelpremie vóór het begin van de werkzaamheden moest worden aangevraagd.

De voorschotten op de werkzaamheden en ook de groene leningen die door het Woningfonds en Crédal werden toegekend worden opgegeven ten gunste van een nieuw systeem van ECORENO-leningen van het Woningfonds. Het zal vanaf 1 augustus 2022 leningen aanbieden tegen voordelige rentevoeten, 0 of 1 % afhankelijk van het inkomen.⁴ De lening zal alle soorten werkzaamheden kunnen financieren (veiligheid, gezondheid, energiebesparing).

EVALUATIE

De hervorming van de premies doet een aantal vragen rijzen.

Kunnen we echt spreken van vereenvoudiging en standaardisering van procedures, wanneer we blijven werken met dezelfde onderscheiden doelgroepen: de renovatiepremiës blijven voorbehouden aan verhuurders die een beroep doen op het AIS om hun vastgoed te verhuren, de energiepremiës staan open voor alle verhuurders) en we (voorlopig althans) twee administraties behouden om de aanvragen te behandelen?

Het eengemaakte toegangspunt voor alle aanvragen zou bepaalde procedures moeten vereenvoudigen. Belangrijk is echter dat de digitale kloof geen belemmering vormt voor de toegang tot de premies van een deel van de bevolking.

4. 61.000 € (1 inkomen) of 77.699 € (andere situaties), verhoogd in functie van aantal personen ten laste.

Het feit dat de aanvragen nu moeten worden ingediend nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd, is van groot belang voor de diensten die huiseigenaren bijstaan bij hun renovatieprojecten. Dit betekent dat de begunstigden van de premies zelf moeten toezien op de technische (met name de door de Renolution opgelegde energieverplichtingen) en stedenbouwkundige conformiteit van de uitgevoerde werkzaamheden. Doen zij dat niet, dan ontvangen zij de premie niet. Het zal dus belangrijk zijn om goed geadviseerd en begeleid te worden bij renovatieprojecten. De subsidies voor de informatie- en ondersteuningsdiensten bij Homegrade en bij het Netwerk Wonen zijn versterkt, maar de vraag is of dit voldoende zal zijn.⁵

Wat de Ecoreno leningen en kredieten betreft, hebben we op dit moment onvoldoende recul om de doeltreffendheid van dit nieuwe model te beoordelen.

Wij stellen ons wel vragen over de hoogte van de premies. Volgens minister Maron zijn ze van essentieel belang om renovaties aan te moedigen, “met name voor de bewoners met lage inkomens, die de kosten van hun werkzaamheden gemiddeld tot 50 % vergoed zouden moeten zien”. Voor sommige Brusselse huiseigenaren zal het moeilijk zijn om de helft van de opgelegde werkzaamheden zelf te financieren. Het is moeilijk te begrijpen hoe de minder kapitaalkrachtige verhuurders en bewoners in staat zullen zijn aan de verplichtingen te voldoen indien er onvoldoende eigen vermogen en overheidssteun is. Voor de financiering van de werkzaamheden zullen andere perspectieven moeten worden overwogen. La Révolution en minister Maron wijzen op verschillende mogelijkheden – bijvoorbeeld het derde betaler systeem, leningen die bij verkoop van de woning moeten worden terugbetaald, mobilisering van de spaargelden van de burgers, enz. – maar er is nog niets in praktijk gebracht. Het totale budget voor premies is wel verhoogd, maar dan wel met de bedoeling om meer renovatieprojecten te steunen, niet om de hoogte van de premies op te trekken. En ondertussen werkt de hoge inflatie door in de prijs van de materialen.

5. Brussels parlement, [Commissie leefmilieu en energie, 11/05/2022](#)

Zelf renoveren of een beroep doen op de informele economie geeft geen toegang tot de premies, de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een erkend vakman. Dit is zeker een belemmering voor de minder welgestelde huiseigenaren om de werkzaamheden met premie-aanvraag uit te voeren.

Tot slot moet worden opgemerkt dat verhuurders (die in aanmerking komen voor de vroegere energieprijzen en de renovatiepremiën voor degenen die huren via een SVK) tot nu toe zeer weinig gebruik hebben gemaakt van de premies. 96 % van de premies betrof eigenaars-bewoners (2017). In de komende jaren wil de Brusselse regering de premies openstellen voor alle verhuurders (conventionering), zonder de overgang naar een SVK op te leggen, maar door afspraken te maken over de huurprijzen. Op het moment van schrijven beschikken wij nog niet over informatie over het beoogde systeem van conventionering.

Bronnen:

- [Ministerieel besluit houdende de uitvoering van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 31 maart 2022 betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het woonmilieu](#)
- [Een nieuwe website voor de Renovation](#)
- [Alain Maron, BP, Brussel keurt de Renovation premie goed](#), 26/11/2021
- [Alain Maron, PB, Renovation : samen renoveren naar een duurzame stad](#), 23/02/2022
- [Advies GOC over besluit Renovation premie](#), 06/01/2022
- [Advies CCL over het besluit Renovation premie](#), 22/01/2022