



Advies Klimaatraad Antwerpen: Renovatiegolf Residentieel Versnellen **Zitting 9 maart 2022**

Een belangrijk onderwerp binnen het Klimaatplan 2030 is de benodigde renovatiegolf van het residentieel gebouwenpatrimonium. Woningen zorgen voor bijna 25% van de Antwerpse CO₂-uitstoot. In de periode tot 2030 zouden zij een besparing aan primair energiegebruik van gemiddeld 2,5% per jaar moeten realiseren. Tegen 2050 moet naar schatting 97% van alle Antwerpse woningen (ambitieuze) gerenoveerd worden om de doelstelling gemiddeld energielabel A te behalen. Vlaanderen wijzigt haar beleid, met nieuwe ondersteuningsmaatregelen en verplichtingen. Tegelijk toont de Antwerpse Masterplan-aanpak van appartementsgebouwen de eerste successen. Er wordt gewerkt aan een versterkte aanpak binnen deze sector.

De Klimaatraad is geïnformeerd en geraadpleegd over de beoogde versterkte aanpak in Antwerpen. Het onderwerp is tijdens de bijeenkomst toegelicht door projectleiders van de stad Jan Meuleman en Britt Berghs. De Klimaatraad is meegenomen in de plannen en is in gesprek gegaan met de projectleiders.

Antwerpse situatie anders dan Vlaams gemiddelde

Het Antwerpse woonpatrimonium onderscheidt zich ten opzichte van het Vlaamse gemiddelde. Relatief hoge aandelen verhuurde wooneenheden, meergezinswoningen en woningen van lage woonkwaliteit zorgen voor een ander beeld dan elders in de regio. Bovendien telt de stad een relatief hoog aandeel bewoners met beperkte financiële draagkracht. De tabel toont een illustratieve uiteenzetting van de situatie in Antwerpen ten opzichte van Vlaanderen als geheel:

Parameter	Antwerpen	Vlaanderen
Aandeel appartementen in patrimonium	>70%	33%
Aandeel huurders t.o.v. eigenaars	50%	31%
Aandeel woningen ouder dan 1970	72%	49%
Kredietnemers met minstens 1 achterstallig krediet	5,8%	3,3%
Verhoogde tegemoetkoming bij 25-64-jarigen	23%	11%
Woonkost >30% van het gezinsinkomen	29%	20%

Vlaams beleid en de doorwerking ervan in Antwerpen

Beleid in het kader van de renovatieopgave wordt voor een belangrijk deel vormgegeven op bovenlokaal niveau. Het is daarom relevant om het Vlaams beleid in de Antwerpse context te plaatsen en te bekijken waar versterking nodig is.

Ondersteuningsmaatregelen en renovatieverplichtingen vanuit Vlaanderen wijzigen en zorgen voor een stimulans. Vlaanderen bereidt op dit ogenblik besluitvorming voor over:



- (1) de invoering van de MijnVerbouwPremie (MVP, integratie van premies woonkwaliteit en premies rationeel energiegebruik);
- (2) een renovatieverplichting na aankoop van een woning, tot een bepaald EPC-label.

Binnenkort wordt ook besluitvorming verwacht over de invoering van een minimaal te behalen EPC-label in de woningkwaliteitseisen (Vlaamse Codex Wonen). Het minimum dat Vlaanderen voorstelt is nog beperkt ambitieus, waardoor het een verminderd hefboomeffect heeft en zal dit mogelijk lock-ins veroorzaken (iemand die zijn woning nu renoveert, doet dat binnen 10 jaar niet nog eens om de isolatiewaarde nog hoger te brengen). Toch is iedere stap welkom en kan het helpen bij de nodige renovatieversnelling. Verplichtingen zijn een sterke driver voor renovatieversnelling. De Klimaatraad benadrukt en ondersteunt daarom wel een spoedige doorvertaling van Vlaams beleid naar stadsbeleid: lift zoveel mogelijk mee en ondersteun de lokale uitwerking van de regionale maatregelen maximaal.

De Klimaatraad stelt vast dat het stimulerend beleid van de MijnVerbouwPremie niet goed afgestemd is op een grootstedelijke context. Zo worden alle verhuurders (behalve verhuurders via sociaal verhuurkantoor) met de laagste premie ondersteund. Differentiatie van de MVP voor huurwoningen aan beperkte huurprijzen zou wenselijk zijn, zeker gezien de helft van de particuliere wooneenheden in Antwerpen verhuurd wordt. Ook Verenigingen van Mede-eigenaren (VME's) worden voor werken aan de gemeenschappelijke delen met de laagste MVP ondersteund, ongeacht de financiële draagkracht van de individuele mede-eigenaren. Dat is een sterk verschil met eigenaren van een ééngezinwoning, waar de MVP op basis van inkomenscategorie verhoogd wordt. De Klimaatraad benadrukt het belang om vanuit Antwerpen aan te dringen bij de Vlaamse overheid op maximaal rechtmatig en non-discriminatoire stimulerend beleid met meer oog voor verhuurders en VME's.

De Klimaatraad concludeert ook dat voor bovenlokaal bepaalde subsidies en tarieven, waarbij sommige prikkels niet effectief lijken, een effectievere stimulans te realiseren is door subsidieregelingen deels te herzien. Hierop kan vanuit Antwerpen aangedrongen worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor volgende punten :

- de focus van stimulans voor warmtenetten ligt momenteel sterk op lage temperatuurnetten terwijl dit in beperkte mate kosteneffectief of inpasbaar is;
- het niet-stimuleren van koeling door warmtepomp en (actieve) zonnepanelen botst met wensen in het kader van energie-efficiëntie: koeling via elektrische warmtepomp en via zonnepanelen is veel efficiënter dan een airco, en
- het NMDA – niet meer dan anders – principe om de warmteprijs te reguleren past niet meer in de huidige tijd: links met fossiele bronnen geven een verkeerd signaal en dienen doorgesneden te worden. Bovendien is dit recentelijk niet proportioneel gebleken gezien de sterk verhoogde gasprijzen – de scheve verhoudingen die hierdoor zijn ontstaan tonen de inconsistentie van de link tussen de warmteprijs en de gasprijs.

Tot slot zouden mogelijkheden tot het uitbreiden van verplichtingen onderzocht kunnen worden: daar waar stimulerend beleid stagneert kunnen verplichtingen voor de belangrijke laatste zet zorgen, mits voldoende en proactieve communicatie en doelmatige handhaving.



Antwerpen zou de renovatieversnelling lokaal kunnen versterken door bij de Vlaamse overheid aan te dringen op:

- (gezamenlijke) proactieve communicatie van verplichtingen naar eigenaren van woningen met een slecht energielabel, en
- het faciliteren van efficiëntere handhaving door waar mogelijk te automatiseren.

Verplichten en stimuleren moet echter wel altijd in combinatie met elkaar beschouwd worden, specifiek ook met aandacht voor de financiële draagkracht van de Antwerpenaar.

Lokale inzet en versterking door Antwerpen

De Antwerpse aanpak zet in op renovatieadvies en begeleiding van zowel ééngezinswoningen als appartementsgebouwen. Via verschillende manieren wordt gesensibiliseerd over de noden en baten van energierenovatie. Vanuit het woonkantoor en EcoHuis wordt renovatie-advies gegeven. Afhankelijk van de behoeftes en zelfredzaamheid van de klant wordt renovatiebegeleiding aangeboden. Met financieel advies en het verstrekken van energieleningen worden renovaties mogelijk gemaakt. Voor een prioritaire sociale doelgroep wordt laagdrempelig energieadvies aan huis (energiescans) verstrekt als startpunt voor energiebesparing en mogelijke energierenovatie. Voor grote appartementsgebouwen is er coaching en financiële ondersteuning voor de opmaak van een masterplan dat toekomstbestendigheid van het gebouw naar de 2050-doelstelling stimuleert. De Klimaatraad is positief over de manier waarop stad Antwerpen een brede waaier aan instrumenten inzet en op een aantal vlakken, zoals de masterplan-aanpak voor collectieve renovatie, innoverend werkt.

De benuttingsgraad van stimulerende maatregelen is door de Klimaatraad opgemerkt als aandachtspunt. Zo wordt er, ondanks de brede waaier aan instrumenten die ingezet wordt, binnenkort pas aan de eerste renovatiewerken van een enkel gebouw gestart. Om de klimaatambities voor 2030 te behalen zal dit tempo sterk opgevoerd moeten worden. Antwerpen kan hiervoor op drie manieren het (zowel lokale als bovenlokale) beleid ondersteunen:

1. ondersteuning van handhaving;
2. vergroten van het bereik van het beleid, en
3. zowel lokaal als in samenwerking met bovenlokale overheden in te zetten op standaardisatie.

Zoals eerder genoemd als een aandachtspunt op bovenlokaal niveau, kan ook Antwerpen zelf de Vlaamse stimulerende en verplichtende maatregelen kracht bijzetten. De handhaving van wet- en regelgeving vanuit Vlaanderen zou Antwerpen zoveel mogelijk moeten ondersteunen, bijvoorbeeld door inzet van het Antwerpse team Pandtoezicht.

Verder kunnen de juiste prikkels gebouweigenaren overhalen om te gaan renoveren, maar de doelgroep moet dan wel voldoende bereikt worden. De renovatiegolf zal daarom een grotere inzet vragen van mensen en middelen: er is meer mankracht nodig om de meest



relevante doelgroepen te informeren, te begeleiden en te ondersteunen. Hier liggen met name kansen bij de aanpak van masterplannen van appartementsgebouwen (koppeling met uitrol van warmtenetten en effectieve renovatie). Gelet op de grootte van de uitdaging adviseert de Klimaatraad om het aantal ingezette renovatieadviseurs/-begeleiders te verhogen.

Tot slot moeten successen uit pilootprojecten en eerste toepassingen zo snel mogelijk opgeschaald worden. Op het gebied van renovatie en verduurzaming van warmtevoorzieningen is er schaarste op vlak van (vak)mensen en producten. Standaardisatie van producten en procedures, ondersteund door investering in onderwijs, kan zorgen voor versnelde opschaling:

- Bij de implementatie van renovatiemaatregelen bieden standaardprocedures en -producten meer inzicht en zekerheid op het gebied van kwaliteit voor zowel vraag (eigenaren) als aanbod (leveranciers en installateurs);
- Bij verkenning, planvorming en begeleiding zorgt standaardisatie voor houvast en verminderde afhankelijkheid van (externe) studie bureaus;
- Standaardisatie kan ook juist toepassing vinden in uitzonderingssituaties, bijvoorbeeld richtlijnen rondom hergebruik vanuit circulair perspectief, en
- Effectieve digitalisatie: automatisering van administratieve en andere standaardprocedures zorgt voor noodzakelijke verlichting van de arbeidslast.

Er is en zal concluderend veel (technische) mankracht nodig zijn om de renovatiegolf op gewenste termijn te realiseren. Dit geeft direct ook de zwakte van de aanpak weer: er is op dit vlak relatief weinig redundantie. Antwerpen kan, in samenwerking met bovenlokale overheden, mogelijkheden onderzoeken om bijvoorbeeld laag en middelbaar technisch onderwijs te stimuleren. Ook benadrukt het tot slot de noodzaak om dit te ondersteunen door middel van digitalisatie, standaardisatie en schaalvergroting is cruciaal om hier enige verlichting in te brengen.