

CRB 2023-0800

22 maart  
2023

# ADVIES

**Renovatie van het residentiële huurbestand en van de mede-eigendommen**



Blijde Inkomstlaan 17-21 1040 Brussel  
Avenue de la Joyeuse Entrée 17-21 1040 Bruxelles  
T 02 233 88 11  
E [mail@ccecrb.fgov.be](mailto:mail@ccecrb.fgov.be)  
[www.ccecrb.fgov.be](http://www.ccecrb.fgov.be)

## Inhoudsopgave

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>  | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>Het belang van renovatie van het residentiële huurbestand en de mede-eigendommen.....</b>                      | <b>3</b> |
| 2.1      | Het belang van renovatie van huurwoningen .....   | 4        |
| 2.1.1    | Huurwoningen maken een belangrijk deel van het vastgoedpark uit .....   | 4        |
| 2.1.2    | Minder goede energieprestaties .....  | 4        |
| 2.1.3    | Belemmeringen voor de renovatie van het huurbestand .....   | 5        |
| 2.1.4    | Een huurmarkt onder druk .....  | 6        |
| 2.1.5    | Een minder stevig sociaal-economisch profiel .....  | 7        |
| 2.2      | Het belang van renovatie van mede-eigendommen .....   | 8        |
| 2.2.1    | Specifieke belemmeringen voor de renovatie van mede-eigendommen .....   | 8        |
| <b>3</b> | <b>Pistes om de renovatie van het residentiële huurbestand en van de mede-eigendommen te stimuleren .....</b>     | <b>9</b> |
| 3.1      | Aandacht voor de mede-eigendommen en de huurwoningen in de langetermijnstrategieën.....                           | 9        |
| 3.2      | Belang van coherentie en coördinatie tussen de beleidsniveaus.....  | 9        |
| 3.3      | Data en kennis om te anticiperen en te handelen: de nood aan een goed gegevensbeleid.....                         | 10       |
| 3.4      | De coherentie van de certificaten voor mede-eigendommen verbeteren .....  | 12       |
| 3.5      | Aansporen tot een grondige renovatie, in het bijzonder op sleutelmomenten .....                                   | 12       |
| 3.6      | Een “facilitator” voor verhuurder of mede-eigendom .....  | 13       |
| 3.6.1    | “One stop shop”: één aanspreekpunt .....  | 13       |
| 3.6.2    | Maatwerk.....   | 15       |
| 3.6.3    | Coördinatie van de actoren .....  | 15       |
| 3.6.4    | Een maximale efficiëntie en een voordeel voor de lokale economie.....   | 15       |
| 3.7      | Energiegemeenschappen stimuleren .....  | 15       |
| 3.8      | Schaalvoordelen nastreven door (groepen van) mede-eigendommen te renoveren.....                                   | 16       |
| 3.8.1    | Alle bewoners en eigenaars erbij betrekken .....  | 16       |
| 3.8.2    | Efficiënte toewijzing van middelen en schaalvoordelen .....   | 16       |
| 3.8.3    | Aantrekkelijke projecten voor de professionals uit de sector .....  | 17       |
| 3.9      | Een voorafgaande impactanalyse en een regelmatige specifieke evaluatie voor mede-eigendommen en huurwoningen..... | 17       |
| 3.10     | Delen van kennis en van goede praktijken .....  | 17       |
| 3.11     | De wetgeving betreffende de mede-eigendommen aanpassen.....   | 18       |
| 3.11.1   | Meerderheidsregels .....  | 18       |
| 3.11.2   | Meerjarenplan voor renovatiewerken .....  | 19       |
| 3.11.3   | Reservefonds voor renovaties .....  | 19       |
| 3.12     | Renovatieverplichting .....   | 19       |
| 3.12.1   | Renovatieverplichting na aankoop.....   | 20       |
| 3.12.2   | Renovatieverplichting: een stappenplan.....   | 20       |
| 3.12.3   | Vóór de renovatieverplichting: informering en voldoende tijd .....  | 20       |
| 3.13     | De “split incentive” verkleinen .....   | 20       |
| 3.14     | OCMW's en energiehuizen inschakelen voor structurele oplossingen .....  | 21       |

# 1 Inleiding

De verbetering van de energieprestaties van het bestaande gebouwenpark is de grote uitdaging voor de Belgische bouwsector om de doelstellingen voor het vastgoedpark tegen 2050 te halen. Om de Europese, Belgische en gewestelijke klimaat- en energiedoelstellingen te bereiken, zal de intensiteit van grondige renovaties en vernieuwing van het bestaande vastgoedpark moeten worden verhoogd, wat aanzienlijke investeringen zal vergen.

De opeenvolgende crisissen en met name de ongekende stijging van de energieprijzen ten gevolge van onder meer het conflict tussen Rusland en Oekraïne, gekoppeld aan het economische herstel na COVID, maken het noodzakelijk actie te ondernemen voor meer energie-efficiëntie in diverse sectoren, teneinde ons verbruik, onze energiefacturen en onze afhankelijkheid van fossiele brandstoffen te verminderen. De [toolbox van de Europese Commissie](#) van oktober 2021<sup>1</sup> formuleert voorstellen om de impact van de hoge energieprijzen te verzachten. Voor acties op middellange termijn, wijst de mededeling [“REPowerEU](#) “Een gemeenschappelijk Europees optreden voor betaalbare, veiligere en duurzamere energie” van de Europese Commissie erop dat “het beginsel “energie-efficiëntie eerst” relevanter is dan ooit en moet worden toegepast in alle sectoren en beleidsmaatregelen”, met maatregelen aan zowel de vraag- als de aanbodzijde. Bovendien kan REPowerEU worden beschouwd als een stap in de richting van een versterking van de [“Fit for 55”](#)-voorstellen van juli 2021, waarvan de EU de streefdoelen voor hernieuwbare energie en energie-efficiëntie zou kunnen verhogen of vervroegen.

De acties ten voordele van energie-efficiëntie zullen de energiefactuur van de huishoudens en de ondernemingen minder afhankelijk maken van de prijsschommelingen voor fossiele energie en zullen ook helpen om de doelstellingen inzake reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot te bereiken. Systematische actie voor energie-efficiëntie (en hernieuwbare energie) in gebouwen kan bovendien eveneens de druk op de energieprijzen verlichten.

## 2 Het belang van renovatie van het residentiële huurbestand en de mede-eigendommen

Wat de energie-efficiëntie van woningen betreft, zijn de overheidsinitiatieven en de beleidsmaatregelen inzake energierenovatie van gebouwen in het algemeen hoofdzakelijk gericht op de renovatie van het bestand van door de eigenaar bewoonde eengezinswoningen en veel minder op **huurwoningen of mede-eigendommen**. Deze zijn nochtans belangrijk in een context van renovatie van gebouwen, aangezien ze een aanzienlijk deel van de woongebouwen en van de emissies ervan vertegenwoordigen. De renovatie van het residentiële huurbestand

---

<sup>1</sup> COM (2021) 660 final van 13 oktober 2021: “De stijgende energieprijzen aanpakken: een toolbox met initiatieven en steunmaatregelen”

en van de mede-eigendommen is niet alleen noodzakelijk om de klimaat- en energiedoelstellingen van België en zijn gewesten te halen, ze kan er ook toe bijdragen **de energiearmoede te bestrijden en de levensomstandigheden van een aanzienlijk deel van de bevolking te verbeteren**. Het is bovendien zo dat een groot deel van de meest kwetsbare huishoudens in een private huurwoning woont.

Ondanks de minder goede gemiddelde kwaliteit van huurwoningen en de specifieke belemmeringen waarmee de sector wordt geconfronteerd (zie verder), gaan de publieke budgetten en steunmaatregelen (waaronder de subsidies voor energierenovatie) in verhouding meer naar eigenaars-bewoners en in zeer beperkte mate naar de huurmarkt<sup>2</sup>.

Over het residentiële huurbestand en de mede-eigendommen zijn weinig specifieke gegevens beschikbaar en de situatie kan sterk verschillen in functie van het gewest, de provincie, de gemeente en zelfs de buurt. De bestaande informatie brengt wel aan het licht dat het belangrijk is de renovatie in beide subsectoren te stimuleren.

## 2.1 Het belang van renovatie van huurwoningen

### 2.1.1 Huurwoningen maken een belangrijk deel van het vastgoedpark uit

Ongeveer 30% van de Belgische huishoudens zijn huurders. Volgens gegevensbank Census<sup>3</sup> bedraagt het percentage eigenaars-bewoners 66% in Wallonië, 71% in Vlaanderen en slechts 39% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In sommige grote steden (Antwerpen, Gent, Charleroi, Leuven, Luik) bedraagt het circa 50%. Het aandeel van de huurders kan daar dus bij benadering uit worden afgeleid.

### 2.1.2 Minder goede energieprestaties

De huurwoningen zijn vaak minder recent en hebben dus de neiging om meer energie te verbruiken. Bovendien gaan de zwakkere energieprestaties in het algemeen samen met een lagere algemene kwaliteit van de woningen (minder comfort, ongezond, vochtig, slechte luchtkwaliteit binnenshuis enz.). De minder goede prestaties van huurpanden dan van woningen die door hun eigenaars worden bewoond, op het vlak van zowel energie (een derde heeft energielabel F of

---

<sup>2</sup>Deze vaststelling blijkt onder meer uit een studie van Steunpunt Wonen: in 2018 ging 77,5% van de overheidssteun in Vlaanderen naar eigenaars-bewoners (meer dan 2 miljard euro), tegenover slechts 22,5% naar huurwoningen (581 miljoen euro). Bron: Heylen, K., 2020, Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2018 en evolutie sinds 2008, Steunpunt Wonen.

<sup>3</sup> [https://census2011.be/analyse/logement\\_nl.html](https://census2011.be/analyse/logement_nl.html)

G)<sup>4,5</sup> als de kwaliteit van de woning, kunnen onder meer worden verklaard door het gebrek aan investeringen door eigenaars-verhuurders of door het feit dat het gemiddeld gaat om oudere gebouwen.

70 % van de woningen die na 2006 werden gebouwd zijn immers eigen woningen<sup>6</sup>, wat betekent dat minstens één persoon uit het huishouden geheel of gedeeltelijk eigenaar is van de woning. Dat geldt voor zowel Vlaanderen als Wallonië. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is echter slechts één op twee huishoudens die wonen in een recente woning eigenaar van zijn woning. Dat percentage is evenwel hoog wanneer het wordt vergeleken met de totale Brusselse bevolking, waarvan slechts 39% van de huishoudens eigenaar is van zijn woning.

Bovendien wordt de uitgangssituatie aan de “onderkant” van de huurmarkt bemoeilijkt door het vrij goed gedocumenteerde fenomeen van buitensporige huurprijzen, met name in de grote steden van het land, waarbij de huurprijs de kwaliteit van de woning niet weerspiegelt.

Er bestaan weinig precieze gegevens ter zake, maar op basis van een raming van het aandeel van de huurders in de bevolking en de energieprestaties van het huurbestand, kan redelijkerwijze worden aangenomen dat het aandeel van de particuliere huursector/van de huurwoningen in de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de Belgische woningen een derde van het totaal zou kunnen bedragen<sup>7</sup>. Dit aanzienlijke aandeel en het daaruit voortvloeiende energiebesparingspotentieel rechtvaardigen ten volle dat bijzondere aandacht wordt besteed aan de renovatie van huurwoningen.

### 2.1.3 Belemmeringen voor de renovatie van het huurbestand

De beperkte renovatie van het huurbestand kan worden verklaard door het feit dat de renovatie van huurwoningen met een aantal specifieke belemmeringen kampt:

- **De problematiek van de “split incentive”**: Bij de renovatie van een huurwoning zijn de renovatiekosten ten laste van de eigenaar-verhuurder, terwijl de voordelen (lagere energiefactuur, beter comfort...) ten goede komen aan de huurder. We spreken in dit geval van een eigenaar-huurderdilemma (of “split incentive”). Huurders wonen bovendien vaker in appartementsgebouwen in mede-eigendom, waar een veelheid aan eigenaarsprofielen is, wat de

<sup>4</sup> Volgens bv. het Observatoire wallon des loyers 2020 heeft slechts 0,2% van het particuliere huurbestand in Wallonië de betere labels A+ of A++ en 1,1% het label A; 1 woning op 11 heeft label B en 1 op 7 label C. In het midden van de energieprestatieschaal zijn de labels D en E elk goed voor 1 woning op 5. Een derde van de huurwoningen heeft de slechtste energieprestaties: 12,4% heeft label F en 21,1% label G. De databanken over de PEB-certificaten bevatten alleen informatie over de woningen die werden verkocht of verhuurd sedert voor hen de verplichting van een PEB-certificaat werd ingevoerd. In Wallonië heeft bijna een derde (31,7%) van de woningen die sinds 2011 worden verhuurd geen PEB-certificaat. Deze databank is jammer genoeg niet gelinkt aan de databank van de eigendommen.

<sup>5</sup> Er moet worden opgemerkt dat de PEB-labels verschillen van het ene gewest tot het andere (een gebouw met een geschat primair energieverbruik van 290 kWh/m<sup>2</sup> per jaar zou label F krijgen in Brussel, D in Wallonië en C in Vlaanderen...).

<sup>6</sup> Volgens gegevensbank Census2011

<sup>7</sup> Bijvoorbeeld, voor Vlaanderen wordt bijna 71% van de huurwoningen verhuurd door particuliere verhuurders. De meerderheid (64,3%) verhuurt slechts 1 pand en 88% maximum 3 panden (bron: het [“GROTE WOONONDERZOEK 2013”](#)).

besluitvorming en het aanvatten van renovatieprojecten belemmert (zie het punt over mede-eigendommen).

De lage marktvalorisatie van investeringen die het EPC verbeteren, versterkt het gebrek aan belangstelling van de verhuurders.

- **De praktische problemen m.b.t. de huurders:** De eigenaars-verhuurders weten niet altijd hoe ze de praktische problemen m.b.t. de huurders moeten aanpakken. Mogen deze bv. in de woning blijven wonen terwijl er werken worden uitgevoerd? Welke oplossingen bestaan er om bewoners tijdelijk te herhuisvesten tijdens de werken? Hoe en op welke grondslagen kan worden onderhandeld over de huur?
- **De klassieke hinderpalen bij renovaties:** Eigenaars-verhuurders staan voor dezelfde hinderpalen als elke eigenaar die zijn woning wil renoveren. Ze weten niet altijd hoe een renovatieproces aan te vatten en ze beschikken niet altijd over de technische kennis en/of de financiële middelen die renovatiewerken vereisen. En deze hinderpalen worden soms nog verergerd door de hierboven genoemde specifieke problemen.

In dit opzicht moet worden onderstreept dat er niet alleen verschillende soorten huurders, maar ook diverse soorten verhuurders bestaan. De weinige beschikbare gegevens over het profiel van de eigenaars-verhuurders lijken erop te wijzen dat de meeste huurwoningen eigendom zijn van particuliere verhuurders die een klein aantal woningen bezitten<sup>8</sup>.

#### 2.1.4 Een huurmarkt onder druk

In België zien we een kloof tussen de ontwikkeling van de gezinsstructuur en die van de structuur van het woningenbestand. Deze kloof komt tot uiting in een ontwikkeling van de vraag naar woningen die zich verwijderd van wat op de markt beschikbaar is. Dit kan, althans in sommige gebieden van het land, leiden tot een tekort aan “kwaliteitsvolle en betaalbare” woningen op de vastgoedmarkt, waarmee de residentiële huurmarkt sterk wordt geconfronteerd. Het tekort aan betaalbare kleine woningen (wat het aantal kamers betreft) wordt nog versterkt door het feit dat de particuliere bouw de voorbije jaren werd toegespitst op nieuwe woningen van een hogere “klasse” en dat de openbare sociale huisvesting de vraag naar betaalbare woningen niet kan opvangen.

Dit tekort aan “bescheiden (omdat ze klein zijn) en comfortabele” woningen doet de vastgoedprijzen stijgen, wat leidt tot spanningen op de markten van de koop- en huurwoningen en dan vooral in de onderste segmenten van de huurmarkt. Minder draagkrachtige huishoudens die huren ondervinden steeds meer moeilijkheden om een woning te vinden waarvan de huur niet alleen op hun

---

<sup>8</sup> Centre d'Etudes en Habitat Durable (2014), Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie – Résultats clés, CEHD; Charles, J. (2007), Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois. Onuitgegeven rapport, Brussel: Prospective Research for Brussels; Charles, J. (2005), Les bailleurs détiennent les clefs du logement, Bruxelles en Mouvement n° 150, p. 2-4; de Clippele, O. (2013), « La vérité des chiffres en matière de taxation des propriétés immobilières », dossier in l'Écho van 20 november 2013.

inkomen, maar ook op de reële kernmerken van de woning is afgestemd. Ze hebben dus tegelijk een onevenredige huurprijs en hoge kosten.

Bovendien hebben sommige woningen de huurmarkt officieel verlaten, bv. omdat ze werden verkocht en/of onbewoond blijven en zelfs verwaarloosd worden. Daar zijn verschillende redenen voor en een ervan is het feit dat sommige eigenaars niet de nodige middelen of motivatie hebben om de woning te renoveren en conform te maken aan de geldende wooncode. Er wordt ook geconstateerd dat, in sommige zones met een zeer gespannen huurmarkt en met onvoldoende herhuisvestingsoplossingen, dergelijke woningen al te vaak bewoond blijven hoewel dit formeel verboden is.

### 2.1.5 Een minder stevig sociaal-economisch profiel

Huurders hebben gewoonlijk een minder stevig sociaal-economisch profiel dan eigenaars en ook een lager mediaan beschikbaar inkomen. De mediaan van het equivalent besteedbaar inkomen bedraagt 1.494,48 euro voor een huishouden dat huurt op de privémarkt (1.255,58 euro voor een huishouden dat een sociale woning huurt), tegenover resp. 2.326,90 en 1.786,15 euro voor eigenaars met en zonder hypotheek<sup>9</sup>. Op nationale schaal is 59,5% van de personen met een inkomen van minder dan 60% van het mediane inkomen huurder en 40,5% eigenaar, tegenover resp. 23,7 en 76,3% voor de personen met een inkomen van meer dan 60% van het mediane inkomen<sup>10</sup>. In België is de armoedegraad bij huurders (37,1%) ongeveer vier keer hoger dan bij eigenaars die in hun eigen woning wonen (9,0%)<sup>11</sup>. Alleenstaanden en eenoudergezinnen, die deel uitmaken van de huishoudens met de laagste equivalente inkomens, zijn oververtegenwoordigd in de huurderscategorie.

Huurders worden meer dan eigenaars getroffen door verschillende vormen van armoede, waaronder energie- en waterarmoede. Volgens de Koning Boudewijnstichting is het gevaar van energiearmoede bij huurders (34,9%) 2,5 keer groter dan bij eigenaars (14,5%) en is het gevaar van waterarmoede bij huurders (27,9%) 3,4 keer groter dan bij eigenaars (8,2%).

Dit is een bijzonder zorgwekkende situatie, aangezien zowel energiearmoede als waterarmoede een enorme impact hebben op het leven van huurders, niet alleen op financieel vlak, maar ook op hun integratie in de samenleving en op hun welzijn. Onaangepaste omstandigheden inzake comfort en hygiëne in de woning kunnen immers mee gezondheidsproblemen en een hoger sterftcijfer veroorzaken. Deze situatie kan ook de toegang tot de arbeidsmarkt bemoeilijken. Huurders hebben minder mogelijkheden om hun energie-uitgaven op een structurele manier te verminderen, wat leidt tot een vicieuze cirkel van hoge energiefacturen, met het

---

<sup>9</sup> Bron: Barometer 2020 van de Koning Boudewijnstichting, op basis van de gegevens BE-SILC 2014-2018

<sup>10</sup> Cijfers voor 2018, gegevens van Eurostat/hlth\_dhc010, laatste bijwerking op 27/10/2020

<sup>11</sup> Eurostat, Taux de risque de pauvreté basé sur le titre d'occupation du logement (2020) (gegevens geraadpleegd op 06/05/2022)

risico op betalingsachterstand enz. Huurders worden dus des te meer getroffen door de dagelijkse impact van hun minder kwaliteitsvolle woning.

## 2.2 Het belang van renovatie van mede-eigendommen

De omvang van het mede-eigendommenbestand in België is niet goed bekend (de beschikbare gegevens zijn bovendien sterk uiteenlopend).<sup>12</sup> Volgens Statbel zouden er 1.585.057 woningen in 233.052 buildings en appartementsgebouwen zijn, maar dit cijfer dekt niet het aantal mede-eigendommen, aangezien gebouwen aan een enkele eigenaar kunnen toebehoren. De Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) telde 75.000 geregistreerde mede-eigendommen in 2017<sup>13</sup>. In Brussel bv. zou 40% van de woningen in mede-eigendom worden beheerd<sup>14</sup>. In Vlaanderen woont ongeveer 25% van de huishoudens in een mede-eigendom: 7,5% daarvan zijn eigenaars, 13,3% huurders op de privémarkt en 4% huurders van een sociale woning<sup>15</sup>.

Gelet op het grote volume, vertegenwoordigt de renovatie van de mede-eigendommen een groot potentieel inzake reductie van het energieverbruik, met name in de grote steden.

### 2.2.1 Specifieke belemmeringen voor de renovatie van mede-eigendommen

De energierenovatie van mede-eigendommen is een specifieke problematiek, aangezien de werken niet enkel betrekking hebben op de individuele woningen, maar ook op de gemeenschappelijke delen. Een gevolg daarvan is dat de renovatie niet alleen wordt bemoeilijkt door de klassieke hinderpalen voor de renovatie van gebouwen (gebrek aan kennis, te weinig financiële middelen enz.), maar ook door de veelheid van profielen van de mede-eigenaars. De mede-eigendommen staan bovendien voor een complexe en specifieke realiteit: de belangen zijn vaak verschillend, tal van bewoners zijn huurders (en kampen dus tegelijk met de specifieke belemmeringen van huurpanden en van mede-eigendommen), het beslissingsproces is niet altijd gemakkelijk enz.

De complexiteit van de regels<sup>16</sup> die van toepassing zijn op de besluitvorming binnen mede-eigendommen maakt het ook moeilijk om een ingrijpende totaalrenovatie voor het hele gebouw uit te voeren. De wetgeving legt verschillende

---

<sup>12</sup> De Belgische markt van de mede-eigendommen is niet goed bekend, vooral wat de kleine mede-eigendommen betreft (minder dan 10 wooneenheden), waarvan men het exacte aantal zelfs niet kent. Er bestaat immers geen enkele nationale of regionale statistiek over de mede-eigendommen. Voor meer details, zie de documentatienota "Stimuler la rénovation énergétique des copropriétés" [CCE 2021-0241](#) van de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven.

<sup>13</sup> Door toepassing van het nationale gemiddelde van het aantal appartementen per gebouw (namelijk ongeveer 7), verkrijgen we een ondergrens van 525.000 appartementen in mede-eigendom.

<sup>14</sup> Bron: INNOVATE-project,

[https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/BRO\\_innovate\\_NL?\\_ga=2.37375200.154103798.1653989619-674280272.1653989619](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/BRO_innovate_NL?_ga=2.37375200.154103798.1653989619-674280272.1653989619)

<sup>15</sup> Bron: Woonsurvey, gegevens 2018

<sup>16</sup> Het beheer van mede-eigendommen is geregeld in de wet van 30 juni 1994 (art. 577-2, §1-14 van het burgerlijk wetboek), gewijzigd door de wet op de mede-eigendom van 10 juni 2010 en de wet van 18 juni 2018, die in werking is getreden op 1 januari 2019.



meerderheden van stemmen op in functie van het soort van werken, terwijl sommige daarvan individuele beslissingen zijn. Bovendien is er in dit type gebouw niet altijd één sleutelmoment voor een renovatie, aangezien veranderingen van eigenaars of huurders zelden op hetzelfde moment plaatsvinden. De werken voor energierenovatie worden bijgevolg dikwijls afzonderlijk ondernomen door elke eigenaar en ze blijven beperkt tot de vervanging van de ramen of van de (bv. verwarmings) systemen als deze individueel zijn.

Niet alle mede-eigendommen met minder dan 10 woningen zijn opgelijst, maar in het Brussels hoofdstedelijk gewest dateert naar schatting 70% van de gebouwen met minder dan 10 woningen van voor 1960 en voor slechts 4% daarvan wordt een energieprestatieniveau van C of beter aangegeven<sup>17</sup> (gemiddeld EPB op basis van de som van de EPB's van de individuele wooneenheden<sup>18</sup>). Het merendeel heeft een vrijwillige syndicus (terwijl het volgens Innovate duidelijk is dat het ontbreken van een professionele syndicus de technische belemmeringen vergroot) en een beperkt reservefonds (40% van de bevroagde mede-eigenaars verklaart dat het minder dan 10.000 euro bedraagt). 35% heeft het over minstens één wanbetaler in de mede-eigendom, wat zwaar kan wegen op zeer kleine mede-eigendommen. Wat de mede-eigendommen met meer dan 10 woningen betreft, dateert 70% uit de periode 1960-1990. Ongeveer 10% van de bevroagde mede-eigenaars geeft een EPB  $\leq$  C of een slecht bekend EPB aan. Het merendeel van deze mede-eigendommen heeft een professionele syndicus. Meer dan 90% ervan heeft een reservefonds, waarvan het bedrag niet goed bekend is (slechts een derde van de geraadpleegde mede-eigenaars denkt dat het meer dan 10.000 euro bedraagt).

### **3 Pistes om de renovatie van het residentiële huurbestand en van de mede-eigendommen te stimuleren**

#### **3.1 Aandacht voor de mede-eigendommen en de huurwoningen in de langetermijnstrategieën**

In het licht van de uitdagingen waaraan ons land het hoofd moet bieden om de energieprestaties van de gebouwen te verbeteren, onderstrepen de Raden dat het belangrijk is om in de langetermijnstrategieën bijzondere aandacht te besteden aan de renovatie van huurwoningen en mede-eigendommen.

#### **3.2 Belang van coherentie en coördinatie tussen de beleidsniveaus**

De Raden hebben er met name voor gekozen samen te werken aan het thema van de renovatie van het residentiële huurbestand en van de mede-eigendommen omdat deze onder zowel federale (bv. de wet over de mede-eigendommen) als gewestelijke (EPC, wetgeving over huren en wonen...)

---

<sup>17</sup> We herinneren eraan dat de PEB-labels sterk verschillen van het ene gewest tot het andere (zie hoger).

<sup>18</sup> Leefmilieu Brussel & Innovate (2020), Hoe de renovatie van de Brusselse mede-eigendommen op het vlak van energie-efficiëntie ondersteunen? Conclusies van het Innovate-project ([link](#)).

reglementeringen/wetgevingen vallen en de verdeling van de bevoegdheden inzake energiebeleid tussen de gewesten en het federale niveau hun renovatie soms bemoeilijkt. Men moet dus vermijden dat de maatregelen van de verschillende beleidsniveaus en in de verschillende geografische zones incoherent zijn en elkaar tegenwerken, maar er integendeel voor zorgen dat ze zo efficiënt mogelijk zijn.

We geven enkele voorbeelden (die niet specifiek betrekking hebben op de mede-eigendommen of de huurwoningen, maar er ook gevolgen voor hebben). De hypothecaire lening is op federaal niveau geregeld (kenmerken, definitie enz.) door de hypotheekwet van 16 december 1851 in het burgerlijk wetboek, maar de fiscale behandeling van de lening (aftrek van interesten, fiscale bonus enz.) vertoont verschillen tussen de gewesten. Een nieuwe definitie van het hypothecair krediet zou derhalve een impact hebben op de gewestelijke fiscaliteit. En omgekeerd: als een gewest nadenkt over hypothecaire leningen op zeer lange termijn of over steun om de werken te financieren, zal een federale reflectie over de definitie van een hypotheek nodig zijn. In dezelfde zin is de onroerende voorheffing een gewestelijke en gemeentelijke (opcentiemen) bevoegdheid, terwijl ze is gebaseerd op het kadastraal inkomen, dat federaal wordt beheerd, en ze ook voorkomt in de personenbelasting via dat kadastraal inkomen.

De federale en regionale adviesraden hebben deze noodzaak overigens in herinnering gebracht in hun gemeenschappelijk advies van juni 2019 over een betere samenwerking tussen de beleidsniveaus op het vlak van energie en klimaat<sup>19</sup>.

Bovendien hebben ze zich in augustus 2021 tot de verschillende beleidsniveaus gericht met het verzoek de reductie van de broeikasgasemissies van het gebouwenpark te versnellen, met respect voor de specifieke sociaal-economische kenmerken en de bevoegdheden van elke entiteit van het land. In hun [brief aan de federale en regionale ministers](#) gaven ze een aantal transversale thema's aan waarvoor deze coherentie van essentieel belang is: arbeidsmarkt en opleiding; overheidsopdrachten; fiscaliteit en financiering; verzameling en gebruik van gegevens betreffende de gebouwen.

### 3.3 Data en kennis om te anticiperen en te handelen: de nood aan een goed gegevensbeleid

De Raden onderstrepen de nood aan gegevens over het residentiële huurbestand, het mede-eigendommenpark (dat een zeer heterogeen geheel vormt en in sommige gevallen technisch zeer complex is) en het sociaal-economische profiel van de bewoners, maar ook over de impact van de verschillende renovatiescenario's op die gebouwen, op de vereiste investeringen, de huurprijzen,

---

<sup>19</sup> Centrale Raad voor het Bedrijfsleven & al. (2019), Ontwerp van Nationaal Energie-Klimaatplan 2030 (NEKP), [CRB 2019-1100](#)

het gevoel<sup>20</sup> van de (mede-)eigenaars en huurders, de lokale besturen, de aankooprijzen, de beschikbaarheid van de woningen (meer bepaald in zones waar de vastgoedmarkt zwaar onder druk staat) enz. Deze informatie, en onder meer een voldoende beschikbaarheid van EPC-certificaten voor de gemene delen of voor de volledige gebouwen, is cruciaal voor het voeren van een passend beleid. Op dit vlak zijn studies aan de gang om de beschikbare gegevens te verfijnen of het gebrek aan gegevens op te vangen en op deze basis input te leveren voor de beslissing over de te nemen beleidsmaatregelen<sup>21</sup>.

Het beoordelen van het energiebesparingspotentieel is een conditio sine qua non voor het plannen van de juiste renovaties, naast het analyseren van de behoeften en het begrijpen van de visie van de renovatiekandidaten. De hieruit voortvloeiende aanbevelingen dienen om **prioriteiten en routekaarten** voor de investeringen vast te leggen. Zonder deze voorafgaande evaluatie is het onmogelijk de te ondernemen acties goed af te bakenen. Het doel is strategische keuzes te maken om het beste energierendement te bereiken, maar ook om de uitstoot van bkg's terug te dringen, de productie van hernieuwbare energie te verhogen, met de best mogelijke kosten-efficiëntieverhouding, en tegelijk lock-in-effecten te vermijden. Nauwkeurige energiemeters en submetersystemen in gebouwen kunnen zeer nuttig zijn voor een betere opvolging van het verbruik. (Aangezien deze vrij duur zijn, moet de installatie ervan worden afgewogen in functie van hun efficiëntie, hun nut en de kwaliteit van de informatie die ze verstrekken).

Vermits de slechte energieprestaties vaak verband houden met de slechte kwaliteit van de woning, bevelen de Raden aan om, daar waar dit nog niet het geval is, zowel de energieprestaties als de kwaliteit van de woning op te nemen in een woningcertificaat (zodat dit certificaat een echte identiteitskaart van de woning wordt). Op dat certificaat zou dan ook worden opgesomd welke interventies nodig zijn om de energieprestaties en de kwaliteit van de woning up to date te maken. De evaluatie van de kwaliteit van de woning mag alleen gebaseerd zijn op objectieve elementen (bv. wettelijke verplichtingen of attesten (bodem, asbest...), de aanwezigheid van materieel en de kwaliteit of prestaties ervan) en niet op subjectieve kwaliteitsfactoren. Ook een vraagstelling over het kadastraal inkomen, dat verondersteld wordt de kwaliteit van de woning te weerspiegelen, is wenselijk.

De Raden pleiten ervoor dat vooraf wordt bestudeerd wat de efficiëntste methode is om deze kwaliteitsbeoordeling uit te voeren met de al bestaande middelen en gegevens.

---

<sup>20</sup> Een renovatie is niet louter een kwestie van energieprestaties; ze wordt een totaalbeleving voor de bewoner, die zijn comfort en levenskwaliteit ziet verbeteren. Dit besef kan de renovatie-inspanningen stimuleren.

<sup>21</sup> Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) heeft bv. een studie besteld over de resultaten van de eerste opgemaakte EPC's (ongeveer 30.000 op dit ogenblik). De resultaten worden ten vroegste in het najaar van 2023 verwacht.

### **3.4 De coherentie van de certificaten voor mede-eigendommen verbeteren**

Mede-eigendommen ondervinden moeilijkheden wanneer vergelijkbare wooneenheden ervan verschillende EPC-scores hebben omdat deze door verschillende certificeerders werden opgesteld. Dit is weliswaar een algemeen probleem voor alle gebouwen, maar het is toch bijzonder groot voor mede-eigendommen die over een weinig betrouwbaar beeld van het hele gebouw beschikken en dus geen duidelijk idee hebben van de renovaties die moeten worden uitgevoerd. Dit kan derhalve de besluitvorming op dit gebied belemmeren of vertekenen. Bovendien kan het voor grote problemen zorgen als een renovatieverplichting focust op het verkrijgen van een welbepaald EPC-label tegen een bepaalde datum en de verschillende woningen in het gebouw niet op een coherente manier werden geëvalueerd.

De Raden achten het belangrijk dat de instrumenten van energie-audits worden aangepast om een algemene reflectie over het hele gebouw en niet over elke woning afzonderlijk mogelijk te maken.

### **3.5 Aansporen tot een grondige renovatie, in het bijzonder op sleutelmomenten**

Een grondige renovatie, die is gebaseerd op een alomvattende analyse, leidt tot verbeteringen van gebouwen die in overeenstemming zijn met de doelstellingen op lange termijn, en biedt voorspelbaarheid over de verwachte ontwikkelingen die nodig zijn voor de investeringsbeslissingen. Stapsgewijze renovaties die los van een globale denkoefening over de verbetering van het gebouw op lange termijn worden uitgevoerd, houden daarentegen in dat een project in meerdere fasen, met werken verspreid over verschillende jaren worden uitgevoerd door opeenvolgende aannemers, soms door verschillende eigenaars, met het risico dat dit contraproductieve effecten heeft: zoals een lock-in-effect (sommige werken kunnen bv. latere werken verhinderen, extra kosten en verspilling van menselijke en materiële middelen) of het feit dat niet kan worden gegarandeerd dat doelstellingen inzake energieprestaties worden gehaald op lange termijn.

De Raden zijn van oordeel dat sleutelmomenten, zoals het vertrek van een huurder, gunstig zijn voor een grondige renovatie. Een dergelijke renovatie brengt immers grote praktische problemen mee tijdens een lopend huurcontract: overlast, lawaai en groot ongemak, zoals de beperking van de leefruimte.

Volgens het burgerlijk wetboek<sup>22</sup> is de verhuurder verplicht de huurder het rustig genot te doen hebben zolang de huurovereenkomst duurt. De wet bepaalt ook dat voor grote werken de toestemming van de huurder is vereist. De enige uitzondering op de verplichte toestemming van de huurder betreft dringende herstellingen die

---

<sup>22</sup> Artikel 1719

niet kunnen worden uitgesteld tot het einde van de huurovereenkomst<sup>23</sup>. Zo kan bijvoorbeeld het dak worden geïsoleerd of kunnen ramen worden vervangen terwijl de huurders het pand bewonen, met beperkte overlast. Voor werken die niet kunnen wachten op een verandering van huurder en die te ingrijpend zijn om te worden uitgevoerd als het pand is bewoond, zijn er voor het ogenblik weinig of geen oplossingen om huurders tijdelijk te herhuisvesten. In dit geval moet de voorkeur worden gegeven aan technische oplossingen die het minst nadelig zijn voor de huurder.

De Raden zijn van oordeel dat de tijdelijke herhuisvesting van de huurders een van de oplossingen kan zijn om de eigenaars-verhuurders ertoe aan te sporen het huurbestand te renoveren. Dit mag evenwel niet worden verplicht of systematisch gebeuren. Het is immers belangrijk dat de huurder akkoord gaat met de voorgestelde herhuisvestingsoplossing, dat die oplossing hetzelfde comfort biedt, in de wetenschap dat de ligging van de woning een belangrijk criterium is in de keuze die de kandidaat-huurder maakt (oriëntatiepunten, diensten, winkels, nabijheid van werk, school enz.).

### 3.6 Een “facilitator” voor verhuurder of mede-eigendom

Informering, sensibilisering en proactieve alomvattende begeleiding van verhuurders, mede-eigenaars en syndicussen op het vlak van energierenovatie zijn cruciaal bij grootschalige renovaties van woningen.

#### 3.6.1 “One stop shop”: één aanspreekpunt

“Sleutel-op-de-deuroplossingen” die worden voorgesteld door één begeleider of facilitator voor alle betrokken partijen (“one stop shop”)<sup>24,25</sup> zouden bijzonder efficiënt kunnen blijken te zijn om mede een antwoord te bieden op talrijke renovatiebelemmeringen waarmee verhuurders en mede-eigenaars worden geconfronteerd, meer bepaald wat informatie, besluitvorming en financiering betreft.

Het principe is het volgende: de verhuurder of de mede-eigenaars richten zich tot één aanspreekpunt voor de verbetering van de energie-efficiëntie van hun pand; dat aanspreekpunt bereidt voor hen een integrale aanpak en een integrale offerte voor, waarin de expertise van specialisten op allerlei gebieden (technisch, juridisch enz.) in het kader van hun renovatieproject wordt gebundeld. Er wordt volledige begeleiding aangeboden, vanaf de voorafgaande analyse, via de keuze van materialen, technische oplossingen en vakmensen, tot de opvolging van de werken

---

<sup>23</sup> Artikel 1724 van het burgerlijk wetboek

<sup>24</sup> Zie met name de ervaringen die werden gedeeld door het Vlaams Energiebedrijf, Renowatt in Wallonie en de alliantie Renolution in Brussel tijdens [een webinar over de energierenovatie van openbare gebouwen in België](#) die Brupartners, de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven, de Conseil économique, social et environnemental de Wallonie en de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen op 1 februari 2022 samen hebben georganiseerd.

<sup>25</sup> Voor de woningen, zie ook de “Energiehuizen” : <https://mijnenergiehuis.be/>.

en de evaluatie van de energie-efficiëntie (monitoring). Zo kunnen bovendien schaalvoordelen worden gerealiseerd.

Dit draagt er o.m. toe bij de vaak moeilijke besluitvormingsprocessen te vergemakkelijken, vooral wanneer het gaat om te nemen beslissingen door mede-eigenaars die geen experts zijn ter zake en diverse profielen en zorgen hebben. De financieringsbeslissingen worden hierdoor vergemakkelijkt, aangezien de situatie en de oplossingen duidelijk worden geïdentificeerd.

Bovendien kan de facilitator ook toezien op de kwaliteitscontrole, de naleving van het budget en de gerealiseerde besparingen.

Er is dus een betere coördinatie tussen de verschillende bij het project betrokken partijen (uit het oogpunt van zowel de klant als de dienstverlening), die over één aanspreekpunt beschikken, en de uitwisseling van informatie over het (of de) betrokken gebouw(en) is gewaarborgd, zodat de eigenaars de renovatie met gemoedsrust kunnen overwegen (geen zorgen).

Er bestaan concrete voorbeelden in België, zoals Homegrade in Brussel, dat gratis begeleiding aanbiedt voor kleine Brusselse mede-eigendommen (minder dan 6 woningen) en/of gebouwen met appartementen die over individuele systemen voor verwarming en warm water beschikken. Deze specifieke dienst vergemakkelijkt gezamenlijke stappen bij de renovatie van het gebouw: organisatie van specifieke vergaderingen met de syndicus of de eigenaar om de besluitvorming te bevorderen; voorstelling, op de algemene vergadering, van de technische of financiële instrumenten die het meest relevant lijken. De adviseurs van Homegrade nemen deel aan vergaderingen met alle mede-eigenaars om hun het belang van de werken in mede-eigendom uit te leggen (dak, isolatie van de topgevel, vochtprobleem enz.). Ze helpen ook om de mede-eigendommen correct te laten registreren en geven informatie over de werking van een mede-eigendom (syndicus, algemene vergadering, stemming, verzekering enz.).

De Raden zijn bovendien van oordeel dat het tijdens de renovatie van de gemeenschappelijke delen van mede-eigendommen opportuun zou kunnen zijn om aan te sporen een beroep te doen op begeleiding door een professional bv. via de premie "Opvolging architect en ingenieur" in Brussel<sup>26</sup>, die ook toegankelijk is voor werken in de gemeenschappelijke delen van mede-eigendommen.

Voorts bestaat het beginsel van de totaalbegeleiding erin alle actoren die bij een project zijn betrokken te verenigen en te doen samenwerken: het doel is samen de meest geschikte oplossing voor het geheel van mede-eigenaars of verhuurders voor te stellen. De begeleider of facilitator fungeert in dat geval als een platform voor uitwisseling en dialoog.

Er kan ook worden overwogen dat deze unieke begeleider, als hij over nuttige specifieke vaardigheden beschikt, helpt bij de analyse van de contractuele

---

<sup>26</sup> <https://renolution.brussels/nl/premies-stimuli/a4-diensten-en-studies-opvolging-architect-en-ingenieur>

huurprijzen, bij de berekening van de huurprijs na de werken en bij de onderhandelingen over een minnelijk akkoord tussen de huurders m.b.t. de modaliteiten voor de verwezenlijking van de werken.

### 3.6.2 Maatwerk

Na een analyse van de behoeften van de klant (of van de klanten in het geval van mede-eigendommen), van het energiebesparingspotentieel van het (of de) bestudeerde gebouw(en) via een energiekadaster<sup>27</sup> en van het beschikbare budget, kan een globale oplossing op maat worden voorgesteld aan de eigenaars.

### 3.6.3 Coördinatie van de actoren

Idealiter moeten informering, sensibilisering en begeleiding gelden voor alle actoren die bij de renovatie van een huurpand of van een mede-eigendom zijn betrokken (eigenaars, huurders, professionele opdrachtgevers, ontwerpers of aannemers, architecten, notarissen, vastgoedmakelaars, mede-eigenaars, syndicussen van mede-eigendommen...).

### 3.6.4 Een maximale efficiëntie en een voordeel voor de lokale economie

De Raden zijn van oordeel dat de netwerken die de facilitator tussen de verschillende vakmensen tot stand brengt, ook ten goede kunnen komen aan de lokale economie en werkgelegenheid en aan de versnelling en de grootschalige uitvoering van de energierenovaties, door een vertrouwensrelatie te creëren, met name voor grotere projecten (mede-eigendommen), die de nodige stabiliteit kunnen bieden voor de aanwerving en opleiding van personeel.

## 3.7 Energiegemeenschappen stimuleren

Dankzij de nieuwe vormen van energiedelen (participeren in een energiegemeenschap of hernieuwbare energie delen die collectief in eenzelfde gebouw wordt geproduceerd) kunnen ook bewoners van mede-eigendommen voordeel halen uit de productie van hernieuwbare energie, wat daar voor het ogenblik vaak niet evident is. Fotovoltaïsche zonnepanelen in mede-eigendommen zijn immers vaak niet financieel voordelig (het elektriciteitsverbruik in de gemeenschappelijke delen is immers ontoereikend om de investering rendabel te

---

<sup>27</sup> Het energiekadaster is een inventaris van de overheids- en de privégebouwen die worden ingedeeld volgens hun energetische eigenschappen, zowel uit kwalitatief als uit kwantitatief oogpunt.

De navolgende punten bevatten nuttige informatie om de inventaris van de onroerende activa op te maken:

- gegevens over het gebouw (adres, bouwjaar enz.);
- elektromechanische uitrusting ventilatie, luchtbevochtiging, klimaatregeling, warmtedoorgangsvloeistofstroom, verwarming, thermische isolatie, koeling, vriessysteem, compressie, elektriciteitstoevoer, binnen- en buitenverlichting, controle en instrumentatie en andere elementen die het voorwerp van energiebesparingsmaatregelen kunnen zijn);
- architecturale gegevens (onderdelen van de gebouwschil: funderingen, buitenmuren, overkappingen, raampartijen, buitendeuren enz.).

Met het energiekadaster van de overheids- en de privégebouwen zal kunnen worden nagegaan waar energie kan worden bespaard en welke interventies ter beperking van het energieverbruik van het vastgoedpark voorrang moeten krijgen. Er moet worden opgemerkt dat dit kadaster nog niet bestaat.

maken) en ze individueel plaatsen is niet altijd mogelijk omdat het dak gemeenschappelijk is en bijgevolg het akkoord van de andere mede-eigenaars is vereist.

De Raden pleiten voor de invoering van een specifieke begeleiding om de totstandkoming van energiegemeenschappen te bevorderen.

Volgens de Raden moet er bovendien op worden toegezien dat de energiegemeenschappen toegankelijk zijn voor alle bewoners - huurders en eigenaars - van een mede-eigendom.

### **3.8 Schaalvoordelen nastreven door (groepen van) mede-eigendommen te renoveren**

#### **3.8.1 Alle bewoners en eigenaars erbij betrekken**

Het stimuleren van gegroepeerde renovaties van verschillende mede-eigendommen die dicht bij elkaar liggen (zoals soms het geval is met gelijkaardige gebouwen in dezelfde straat of wijk) is een andere optie die, voor mede-eigendommen en huurwoningen, zou kunnen werken op een manier die veel gelijkenis vertoont met het "one stop shop"-principe, gekoppeld aan de sleutel-op-de-deuroplossing: informatiecampagnes door adviseurs die de bewoners ter plaatse ontmoeten, zouden gericht zijn op alle bewoners/eigenaars van die gebouwen. Een uniek loket geeft hun toegang tot alle technische, administratieve en financiële informatie die ze nodig hebben om de balans op te maken van hun pand en renovaties te overwegen.

De bedoeling van dergelijke aanpak is alle bewoners of eigenaars (ook zij die zich niet betrokken voelden bij het opstarten van renovatiewerken) te mobiliseren in een positieve spiraal van energierenovatie op grotere schaal. Een voorafgaande voorwaarde van dergelijke projecten is dat er daadwerkelijk belangrijke schaalvoordelen zijn (dat het m.a.w. om een groot aantal gebouwen gaat); zo niet, dan zouden de voordelen niet opwegen tegen de enorme inspanningen die voor het groeperen van de renovaties moeten worden geleverd.

#### **3.8.2 Efficiënte toewijzing van middelen en schaalvoordelen**

De pooling van gebouwen (die behoren tot verschillende eigenaars) kan worden gerealiseerd op basis van een voorafgaande analyse van de panden en zou het mogelijk moeten maken potentieel aanzienlijke schaalvoordelen te realiseren in alle fasen van het project: studies, aankoop van materialen, aantrekken van vakmensen en zelfs de keuze van collectieve infrastructuur (de installatie van verwarming enz.).

Deze grootschaligere projecten zouden initiatieven van mede-eigenaars (van wie sommigen ook verhuurders zijn) kunnen faciliteren en/of hun financieringsproblemen verlichten.



Een bundeling geeft de klanten ook een sterkere onderhandelingspositie en kan uitmonden in lagere kosten voor dezelfde kwaliteit.

### **3.8.3 Aantrekkelijke projecten voor de professionals uit de sector**

Dankzij deze pooling kunnen bedragen worden geïnvesteerd die wellicht aantrekkelijker zijn voor de ondernemingen (voor wie de verschillende bestekken die voor de vele mede-eigenaars moeten worden opgemaakt soms een rem kunnen zijn omdat de potentiële return van deze administratieve investering niet altijd voldoende is. Eén enkel bestek voor een geheel van gebouwen met één enkele gesprekspartner is aantrekkelijker).

## **3.9 Een voorafgaande impactanalyse en een regelmatige specifieke evaluatie voor mede-eigendommen en huurwoningen**

Meer in het algemeen benadrukken de Raden de noodzaak van een doordacht en beargumenteerd beleid dat in een vroeg stadium de impact onderzoekt van de verschillende alternatieven die openstaan bij de renovatie van woningen in mede-eigendom of van huurwoningen: de impact van de verschillende renovatiescenario's op de residentiële huurmarkt en op de markt van de mede-eigendommen, op de vereiste investeringen, op de huurprijzen, op het verloop van de huurders, op het gevoel van (mede)eigenaars, huurders en lokale overheden enz.

Dit impliceert ook de opstelling van een goede impactanalyse van de regelgeving, die bestaat in een voorafgaande evaluatie van de mogelijke gevolgen van ontwerp-regelgeving, op geïntegreerde wijze op economisch, sociaal en milieugebied alsook de impact op de overheid, teneinde zo nodig correcties aan te brengen of begeleidende maatregelen te nemen van bij het begin van het project. Dit is zeer belangrijk voor de mede-eigendommen, die al te vaak niet als een geheel, maar als de som van afzonderlijke entiteiten worden geanalyseerd. De huidige energiecrisis bv. heeft duidelijk gemaakt dat het sociale tarief niet van toepassing is voor gebruikers van een gemeenschappelijke verwarmingsketel, zelfs niet voor gebruikers die de voorwaarden vervullen om er recht op te hebben. Een alomvattende impactanalyse zou toelaten sommige daarmee samenhangende valkuilen te vermijden. De Raden brengen voorts in herinnering dat regelmatige evaluaties ex post van het gevoerde beleid noodzakelijk zijn om zijn impact te kennen en het zo nodig aan te passen.

Ze benadrukken dat moet worden gestreefd naar coherentie tussen de ontwikkelde instrumenten en dat deze moeten worden gekoppeld aan de bestaande instrumenten.

## **3.10 Delen van kennis en van goede praktijken**

Gelet op de verschillende timings voor de uitrol van de energierenovatiemaatregelen in de verschillende gewesten, menen de Raden dat

het delen van kennis en van goede praktijken tussen de gewesten moet worden aangemoedigd.

Dit geldt des te meer voor huurwoningen en mede-eigendommen, die tot dusver zeer zelden een beroep kunnen doen op instrumenten die op hun specifieke kenmerken zijn afgestemd.

De Raden hebben deze dynamiek overigens op gang gebracht met de co-organisatie van een eerste webinar over goede praktijken inzake verbetering van de energie-efficiëntie in de openbare gebouwen<sup>28</sup> (zie hoger).

### 3.11 De wetgeving betreffende de mede-eigendommen aanpassen

De wetgeving betreffende de mede-eigendommen is een federale materie. De met deze wetgeving samenhangende belemmeringen voor energierenovatie hebben dus betrekking op de mede-eigendommen in de drie gewesten van het land.

#### 3.11.1 Meerderheidsregels

De Raden wensen dat wordt bekeken of het opportuun is de vereiste meerderheid van stemmen te verlagen voor de energierenovaties. Met de goedkeuring van de wet van 18 juni 2018 heeft de federale regering de besluitvorming met betrekking tot het zetten van stappen inzake energierenovatie vergemakkelijkt door de meerderheidsregels in mede-eigendommen te wijzigen. Voortaan volstaat een 2/3-meerderheid, en niet langer een 4/5-meerderheid, voor beslissingen betreffende grote werken in de gemeenschappelijke delen en werken van collectief belang in de private delen. Er kan worden overwogen om de vereiste meerderheid van stemmen voor energiewerken in de algemene vergadering nog meer te verlagen. In sommige landen, zoals Frankrijk, is een gewone meerderheid (50%+1) voor dergelijke werken voldoende.

Er moet bijzondere aandacht gaan naar mede-eigenaars die niet over de financiële middelen beschikken voor de uitgaven die door de mede-eigendom genomen beslissingen meebrengen. Er moet worden gezocht naar financieringsoplossingen die zo veel mogelijk vermijden dat ze het hoofd niet kunnen bieden aan de investeringen waartoe de meerderheid heeft besloten, zoals woonleningen, een derde-investeersysteem... Mogelijke oplossingen zijn onder meer prefinanciering vanuit de overheden met een rollend fonds, gerichte subsidies voor renovatiewerken (met welbepaalde criteria, plafonds en inkomensgrenzen ter voorkoming van oversubsidiëring en Mattheüseffecten) en renteloze/goedkope leningen.

---

<sup>28</sup> <https://www.ccecrb.fgov.be/p/nl/950/webinar-over-het-thema-energie-renovatie-van-openbare-gebouwen-in-belgie>

### 3.11.2 Meerjarenplan voor renovatiewerken

Voor mede-eigendommen, waar zowel gemeenschappelijke als private delen zijn, zijn renovatiebeslissingen ingewikkeld. Bovendien vallen de sleutelmomenten (veranderingen van eigenaar of huurder bijvoorbeeld), die gunstiger zijn voor het aanvatten van een renovatie, niet samen voor alle panden van de mede-eigendom. Een meerjarig renovatieplan, althans voor de gemeenschappelijke delen, is zeker zinvol om de nodige anticipatie op en de eventuele synchronisatie van renovaties van private delen en gemeenschappelijke delen mogelijk te maken.

### 3.11.3 Reservefonds voor renovaties

Een andere mogelijkheid is het verplichte reservefonds (volledig of gedeeltelijk) te koppelen aan de financiering van het meerjarig renovatieplan. Op die manier zal het reservefonds de financiering van de werken voor energierenovatie in de gemeenschappelijke delen van een mede-eigendom gemakkelijker maken.

De Raden zijn van oordeel dat de bestaande reservefondsen onvoldoende gevuld zijn. Een piste zou erin bestaan deze fondsen echt verplicht te maken voor alle mede-eigenaars en in voldoende financiering te voorzien. Voorts pleiten de Raden ervoor dat de mede-eigenaars die al proactieve stappen hebben gezet niet worden benadeeld als de mede-eigendom talmt met de uitvoering van de renovatie of zich verzet tegen de werken.

## 3.12 Renovatieverplichting

Aangezien de Europese en nationale klimaatdoelstellingen naar boven werden bijgesteld en de recente crisissen ons eraan herinneren hoe belangrijk het is om af te stappen van fossiele energiebronnen, is de kwestie van de renovatieverplichtingen des te relevanter om die doelstellingen te bereiken.

De bestaande maatregelen - vooral financiële stimulansen (premies, goedkope leningen enz.) en sensibilisering/informering - hebben immers aangetoond dat ze de snelheid en de grondigheid van de renovaties onvoldoende verhogen. Dit geldt des te meer voor verhuurders en mede-eigenaars, die niet de bevoorrechte doelgroepen van deze financiële instrumenten zijn, aangezien deze vaak eerst werden bedacht voor eigenaars-bewoners.

Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de sociaal-economische impact van de sancties die bij niet-naleving van de renovatieverplichtingen zouden worden opgelegd (daling van het aantal beschikbare woningen op de huurmarkt, onbetaalbaar hoge boetes...). De Raden pleiten voor een alternatief voor een verhuurverbod omdat volgens hen pas in laatste instantie voor deze optie mag worden gekozen. De Raden zijn voorstander van een oplossing die de krapte op de huurmarkt niet verder opdrijft.

### 3.12.1 Renovatieverplichting na aankoop

De Raden zijn voorstander van een renovatieverplichting voor woningen die niet beantwoorden aan een welbepaald niveau van energieprestaties en/of CO<sub>2</sub>-uitstoot<sup>29</sup>. Deze verplichting moet in de eerste plaats de kans grijpen die wordt geboden door de sleutelmomenten, in het bijzonder bij veranderingen van eigenaar. De nieuwe eigenaar kan immers de kosten van de vereiste renovatie opnemen in de voorafgaande financiële analyse van zijn vastgoedaankoopproject. Daartoe is een certificaat nodig dat een volledig beeld schetst van de woning (inzake zowel energie als levenskwaliteit - zie hoger) en van de mogelijke maatregelen om de woning af te stemmen op de energie- en kwaliteitsnormen, en dat een kostenraming van de mogelijke ingrepen bevat. In dit kader is de vakkennis van de certificeerders van primordiaal belang om de kwaliteit te verzekeren.

Voorts vragen de Raden zich af in welke mate de banken een belangrijke (sensibiliserende) rol kunnen spelen in de voorbereidende fase: wanneer ze een lening toekennen voor de aankoop van een woning zouden ze kunnen verifiëren of het resterende budget al dan niet volstaat om de verplichte renovatie uit te voeren.

### 3.12.2 Renovatieverplichting: een stappenplan

De renovatieverplichting moet gebaseerd zijn op een grondige analyse waarin wordt bepaald welke gebouwen moeten worden gerenoveerd (segmentering) en aan welke criteria ze binnen welk tijdsbestek moeten voldoen.

### 3.12.3 Vóór de renovatieverplichting: informering en voldoende tijd

De energierenovatieverplichting moet, enerzijds, worden ingevoerd op een manier die de nieuwe eigenaars voldoende tijd geeft om op de werken te anticiperen en ze uit te voeren en, anderzijds, voldoende voluntaristisch zijn om de verwezenlijking van de klimaatdoelstellingen van de verschillende gewesten mogelijk te maken. De eigenaars moeten bovendien de agenda met de te halen doelstelling en de na te leven criteria tot in 2050 precies kennen om te kunnen beslissen de werken in 1 keer uit te voeren als ze dit wensen en ook om te vermijden dat investeringen worden gedaan die een blokkereontzond effect hebben (zie hoger). Hoe dan ook moet een renovatieplicht ook samengaan met ontzorging (zie ook § 36), oplossingen voor (pre)financiering en collectieve aanpak (ook voor doelgroepen) (zie ook § 38).

## 3.13 De “split incentive” verkleinen

Hoewel het moeilijk is het probleem van de “split incentive” volledig weg te werken, roepen de Raden op tot oplossingen om het te verhelpen. In sommige landen worden pogingen ondernomen. Bijvoorbeeld het Duitse initiatief om de CO<sub>2</sub>-bijdrage te verdelen tussen de eigenaar en de huurder<sup>30</sup> is een mogelijke piste om

---

<sup>29</sup> Deze verplichting is in Vlaanderen overigens van toepassing vanaf 1/1/2023.

<sup>30</sup> <https://www.cleanenergywire.org/news/germany-splits-co2-price-heating-between-landlords-and-tenants>

de hierboven beschreven “split incentive” te verkleinen. Hoe minder de woning is geïsoleerd, hoe groter de bijdrage van de eigenaar voor de CO<sub>2</sub> die het gebouw uitstoot. Hoe beter de energieprestatie van een woning, hoe meer het de huurder zal toekomen om te betalen voor de uitgestoten CO<sub>2</sub>. De eigenaar wordt dus gestimuleerd om zijn gebouw te renoveren en de huurder om zijn energieverbruik te beperken.

Naar analogie met de ESCO-formule vloeit een deel van de energiebesparing die de huurder ervaart terug naar de eigenaar-verhuurder.

De Raden pleiten voor de invoering van een specifieke stimulans voor eigenaars-verhuurders die hen moet aanmoedigen de huurwoning te renoveren in plaats van te verkopen en zijn van oordeel dat men zich niet mag beperken tot financiële stimulansen. Ze denken bv. aan de mogelijkheid dat de panden door sociale verhuurkantoren (SVK's) worden beheerd of nog aan centra voor advies en begeleiding inzake wonen (op het vlak van renovaties, premies enz.), zoals Homegrade in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

### **3.14 OCMW's en energiehuizen inschakelen voor structurele oplossingen**

OCMW's kunnen, in nauwe samenwerking met energiehuizen of andere expertisecentra, worden geactiveerd en ondersteund zodat ze structurele oplossingen kunnen aanreiken voor de woonsituatie/energiefactuur van huishoudens die kampen met (energie)armoede, in het bijzonder in het segment van de private huurders.

\*\*\*\*