

Vlaams Gebouwenrenovatieplan 2050

11 maart 2026 – Stefanie Corens



GEBOUWEN
RENOVATIEPLAN
2050

Agenda

1. Minaraad

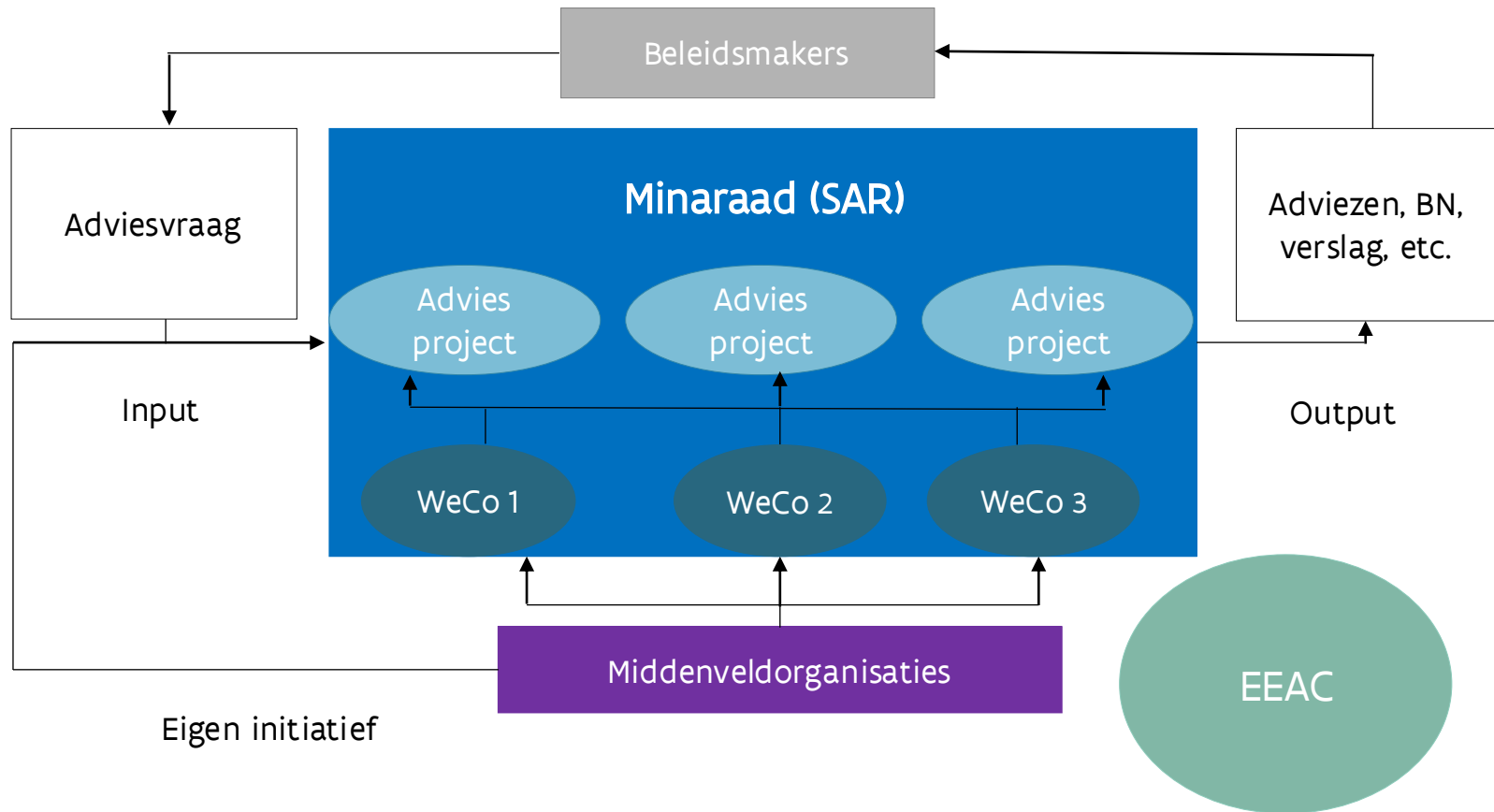
2. Advies

2.1 Context

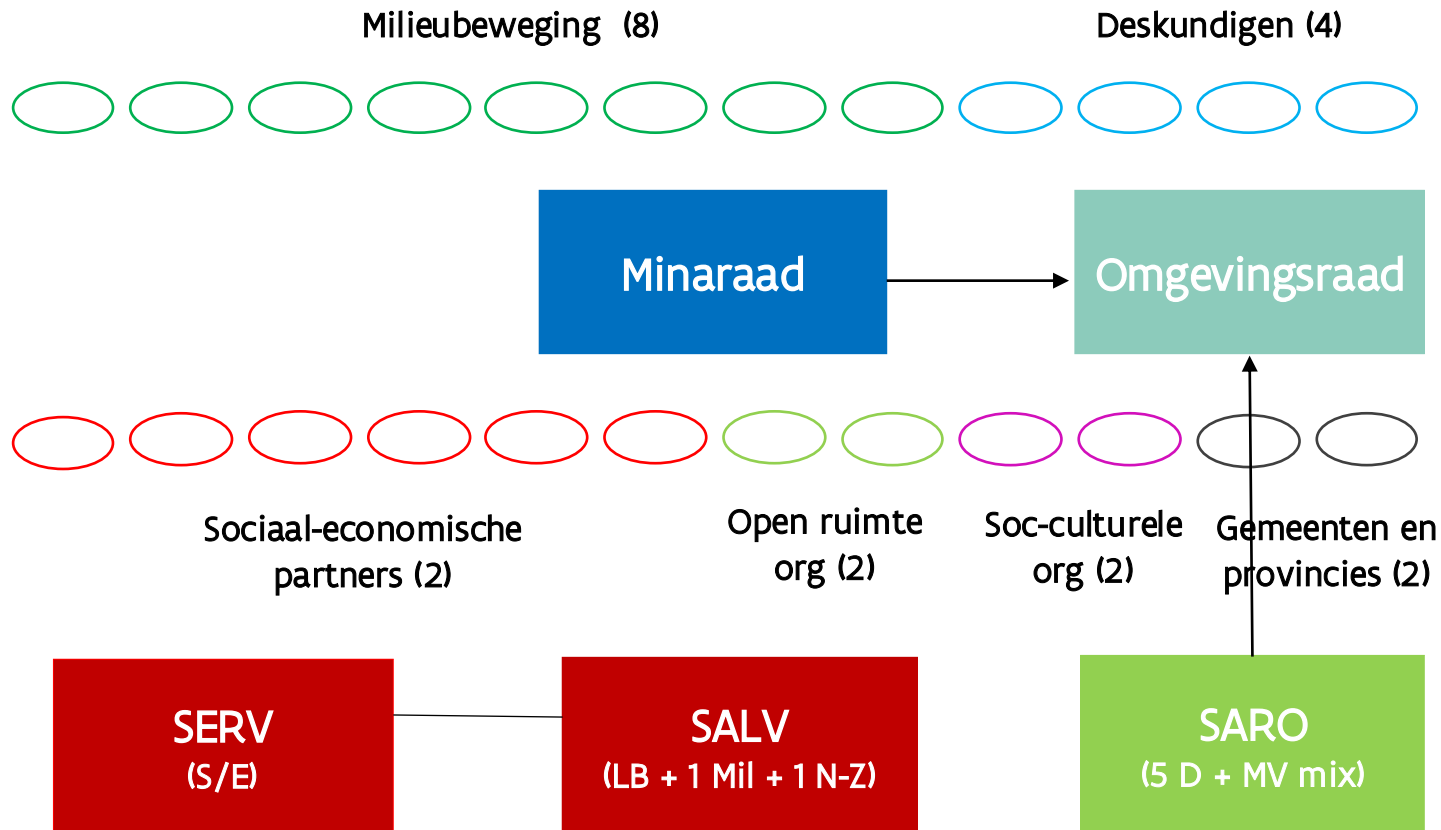
2.2 Rechtszekere roadmap

2.3 Kabinetsvragen

Minaraad – producten en processen



Vlaamse SAR's – samenstelling & relaties



ADVIES: Vlaams gebouwenrenovatieplan 2050

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 en onderbouwend studiemateriaal = bemoeilijkt afbakening + diepgang advies & creëert onzekerheid over verdere beleidsinzet → vragen



ADVIES GRP 2050 – Rechtszekere roadmap

Defossiliseringskalender



Geïntegreerde roadmap

Defossiliseringskalender + politiek signaal met duidelijke objectieven; aandacht voor klimaatadaptatie; onderbouwde maatregelen en visie; rechtszekere en voorspelbare tijdslijn; periodieke evaluatie.

Additioneel Vlaams beleid

Herinvoeren renovatieverplichting bij notariële overdracht → accentverschuiving decarbonisatie EPBD + eenvoudig + beperken # renovatie Bv: minimum Isolatie niveau (zonder *lock-in*) & WP/DHC ready.

Ontsluit potentieel met (boven)lokale overheden

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

ADVIES GRP 2050 – V1 maatregelen per gebouwtype

→ Gebouwtypes

Privatieve eengezinswoning; meergezinswoning; private verhuur; sociale verhuur; gemeenschapsgebouwen; niet-residentiële gebouwen.

Privatieve eengezinswoning

H additioneel beleid + politiek signaal over toekomst van fossiele BS-en en decarbonisatie + 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 middelgrootte app – light versie (admin/techn lasten niet)



ADVIES GRP 2050 – V1 maatregelen per gebouwtype



Private verhuur eengezinswoning

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

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 2026-2024 → 200.000 HH wachtlijst → in afwachting nieuwe BSO huurpremies + compl. beleid

Sociale last ? (1) herinvoeren – met LB die mee % kiezen <=> (2) vrees nadelige impact nieuwbouwmarkt

Gemeenschapsgebouwen

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

Grootschalige renovaties: gezamenlijke renovatie- en defossiliseringswerken + als koplopers (voorbeeld)

GRO-duurzaamheidsmeter: vrijwillig/project → 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





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, daarna anderen.

Zorg voor statuut maatschapp gewenste infra

Vergelijkbaar met water- en elektriciteitsnetten → bepaalde locaties & omstandigheden betaalbare, DO & collectieve warmtevoorziening op LT verankeren

Koppel aan een defossiliseringskalender

Infaseren & uitfaseren → K-E en coherente transitie naar duurzame voorziening van thermische energie (ind/coll)

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





Probleemschets

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

Vlaamse aanbeveling

Renovatiemasterplan → wettelijk verankeren, zonder autom uitvoeringsplicht. Afwijkingen tijdelijk gemotiv besliss AV + gekoppeld blijven aan het LTperspectief

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





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

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

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





**Dank voor
uw aandacht!**