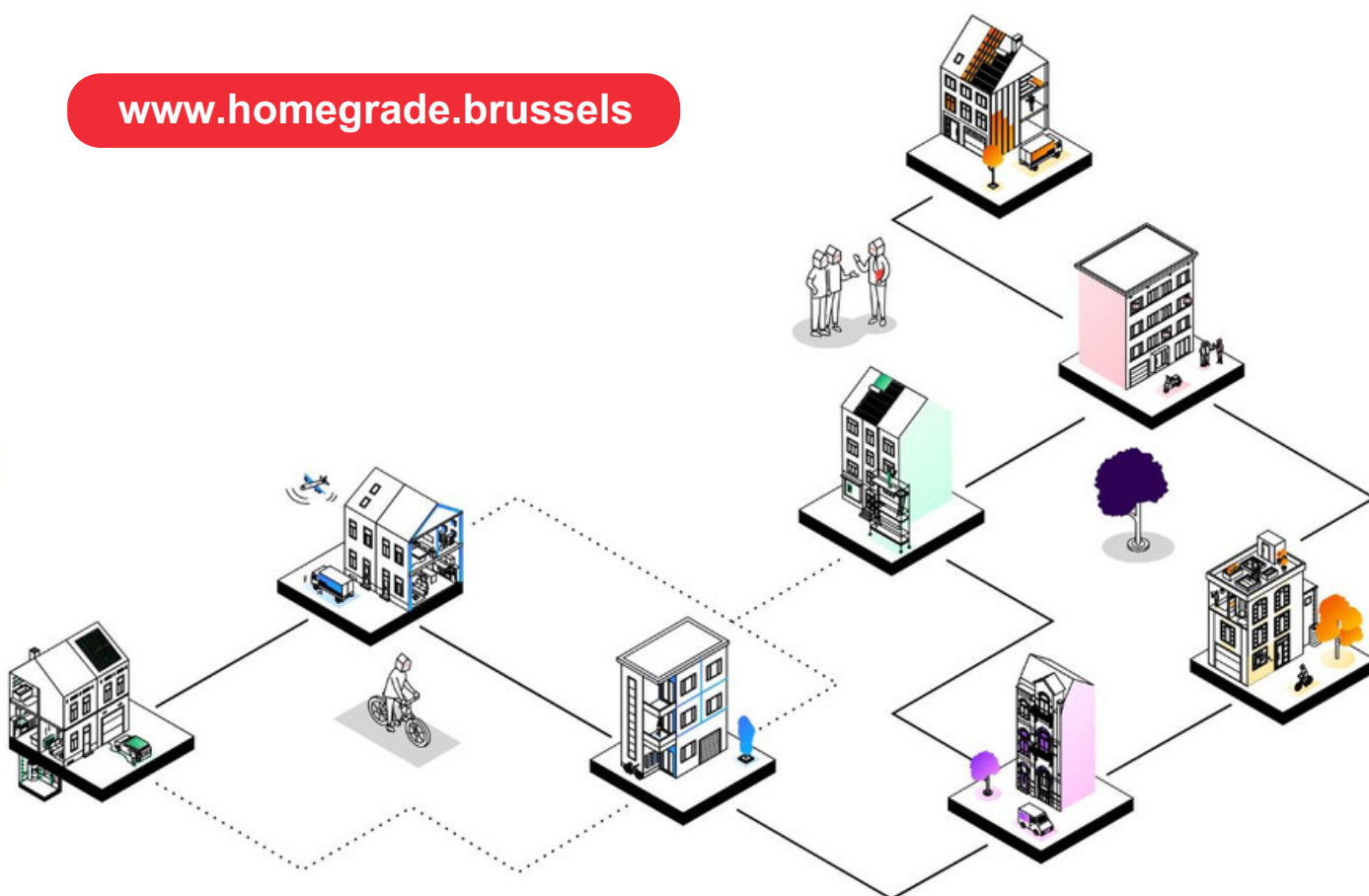


Memorandum 2024-2029

Voor een toegankelijke en duurzame
stad en huisvesting

www.homegrade.brussels



INLEIDING

Homegrade is het advies- en begeleidingscentrum voor priv huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het richt zich tot alle particulieren – huurders, eigenaars of mede-eigenaars – die de levenskwaliteit in hun woning wensen te verbeteren en de milieu-impact ervan willen verminderen.

Homegrade begeleidt en stimuleert alle Brusselaars en Brusselaarsters om hun woning op een verantwoorde manier te gebruiken en te renoveren.

Om dit te verwezenlijken voert Homegrade de volgende drie opdrachten uit:

- De eerste - **Informeren, bewustmaken en stimuleren** - heeft als doel de obstakels voor renovatie weg te nemen. Deze staat in verband met alle andere opdrachten en is de opstap naar actie. Deze opdracht is universeel van aard en richt zich tot iedereen.
- De tweede - **Begeleiden** - is gericht op het bieden van solide, persoonlijke ondersteuning voor doelgroepen. Deze worden geprioriteerd en gericht benaderd.
- De derde - **Samenwerken** met alle spelers en het Brusselse renovatie-ecosysteem begrijpelijk maken.

Homegrade in cijfers in 2023

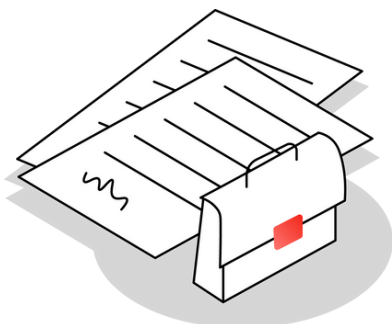


Vier grote lijnen

De vorige legislatuur werd enerzijds gekenmerkt door de lancering van de RENOLUTION- strategie, die de strategie uitstippelt om de milieu-impact van bestaande gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tegen 2030-2050 te verminderen, zoals aangenomen door de Brusselse regering in 2019, en anderzijds door een **aanzienlijke stijging van de energiekosten**. Deze twee factoren hebben geleid tot een aanzienlijke toename van het aantal aanvragen dat wij ontvangen.

In deze legislatuur is ook **het nieuwe LKEP aangenomen**, dat onder andere verplichtingen vooropstelt om de EPB van woningen te verbeteren, en de tijdelijke koppeling van het huurindexeringsmechanisme aan de EPB. We worden en zullen steeds vaker te maken krijgen met vragen om informatie en ondersteuning in het kader van een op stimulansen gebaseerd systeem (bewustmaking, premies, enz.) als reactie op het verplichte systeem voor de renovatie van woningen.

Op basis van de ervaring die we hebben opgedaan in onze directe contacten met het publiek, kunnen we een reeks opmerkingen formuleren die kunnen worden ondergebracht in **vier grote lijnen**.



De eerste betreft het blijven **wegnemen van obstakels (A)**.

De tweede richt zich op het **versterken van het draagvlak voor de voorgestelde maatregelen, de duurzaamheid ervan en hun transversale karakter (B)**.

De derde houdt zich bezig met de vraag wat de **relevante actieschaal is (C)**.

En de vierde richt zich op **het aanpassen van de Homegrade-diensten aan de gestelde uitdagingen (D)**.

Het doel hier is om, in het licht van de ervaringen van de burgers die wij informeren en ondersteunen, de objectief en subjectief ervaren moeilijkheden in hun renovatieproces te belichten.

Op basis van deze bevindingen stellen wij een reeks aanbevelingen voor, waarvan u aan het einde van dit document een samenvatting vindt.

Deze moeten gezien worden als mogelijke oplossingen om ons Gewest in staat te stellen beter in te spelen op de uitdagingen waarmee burgers en de huisvestings- en renovatiesector de komende jaren geconfronteerd zullen worden, zonder de ambitieuze doelstellingen van het Gewest uit het oog te verliezen.

Op pagina 14 vindt u een samenvatting van de aanbevelingen

WEGNEMEN VAN OBSTAKELS (A)

Bevindingen

Over het algemeen heeft de **RENOLUTION-strategie de doelstellingen van het Gewest** inzake de renovatie **zichtbaarder gemaakt** en de interface en procedures op dit vlak voor de burgers vereenvoudigd. Desondanks **wordt de renoveerder nog steeds geconfronteerd met een aanzienlijk aantal obstakels**, waaronder de volgende:

1. De moeilijkheid om (voor)financiering voor de werkzaamheden te krijgen en te anticiperen op veranderingen in de materiaalkosten

Renovaties worden steeds duurder, en veel eigenaars beschikken niet over de middelen om de nodige werkzaamheden [1] te financieren. De leemte die is ontstaan door de afschaffing van voorschotten en de belofte van premies is nog niet effectief opgevuld door het Ecoreno-krediet. Meer in het algemeen zijn premies en andere stimulansen niet altijd voldoende om de financieringsbehoeften te dekken die voortvloeien uit de omvang van de uit te voeren renovaties en de moeilijke toegang tot krediet voor veel categorieën. Deze kwesties zijn vooral belangrijk in het geval van mede-eigendommen. Ze zullen nog acuter worden naarmate de renovatie-eisen strenger worden.

2. De moeilijkheid om de juiste vakmensen te vinden om een renovatieproject uit te voeren

Deze beschikbaarheidskwestie doet zich voor bij beroepen die rechtstreeks verbonden zijn met de bouwsector, maar ook bij aanverwante beroepen zoals EPB-certificeerders en architecten.

3. De voortdurende complexiteit van het premiemechanisme en de voortdurende twijfels over het voortbestaan ervan

Hoewel de website renolution.brussels het mogelijk heeft gemaakt om premieaanvragen te centraliseren en te verenigen op één enkele "plaats", is het toch zo dat achter deze façade van eenheid de procedure nog steeds complex is en de verwerking tussen de twee administraties verschilt. Bovendien duiken er regelmatig problemen op met de beschikbaarheid van budgetten. Dit roept vragen en twijfels op over de geloofwaardigheid en duurzaamheid van het systeem.

[1] Cf. in het bijzonder Sandrine MEYER (2023) *Modèles d'accompagnement à la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels : panorama et analyse des initiatives en cours sur le questionnement de la capacité de financement des travaux des ménages bruxellois*, ULB -CEESE, p. 61. 2. Cf. *Barometer energiearmoede 2022*. 3. Cf. *Cijfers Statbel 21% eigenaars die het risico lopen op armoede of sociale uitsluiting*.



Aanbevelingen

1. Zorgen voor een systeem van voorfinanciering en de financieringsmogelijkheden uitbreiden

- Implementeren van meer algemene en meer toegankelijke (voor) financieringssystemen voor werken, meer bepaald in het geval van mede-eigendommen. Dit houdt in dat de ECORENO-kredieten worden uitgebreid en dat de voorwaarden om hiervoor in aanmerking te komen worden aangepast, zodat verschillende categorieën aanvragers een bredere toegang krijgen.
- Het bestuderen en ontwikkelen van alternatieve financieringsmethoden om de bestaande systemen aan te vullen. Hierbij valt te denken aan: overdrachtsleningen, baksteenleningen, CLT voor renovatie, leningen met uitgestelde aflossing, betaling door derden,...

2. Ondernemerschap in de bouwsector ondersteunen en aanvullende oplossingen aanbrenge

- Maatregelen invoeren om hun vestiging en de opleiding van hun personeel te vergemakkelijken, en met name faciliteiten creëren voor kleine ambachtelijke bedrijven om hun werkplaatsen en werven in Brussel te behouden.

- De opleiding van aannemers in nieuwe renovatietechnieken ondersteunen: circulaire economie, materialen van biologische oorsprong.
- Ondersteunen van bedrijfs-O&O op sommige specifieke gebieden: bijvoorbeeld financiële steun voor liftechniekers om hen in staat te stellen innovatieve oplossingen voor de modernisering van liften te ontwikkelen.
- Een echte strategie ontwikkelen om zelfrenovatie te ondersteunen en er toezicht op te houden, en ervoor zorgen dat dit toezicht zwart werk voorkomt.

3. Het premiemechanisme blijven verduidelijken en vereenvoudigen. Zijn aantrekkings- en overtuigingskracht versterken

- Ervoor zorgen dat de premies zijn afgestemd op de vraag, met name door transparante informatie te verstrekken over de beschikbaarheid en zichtbaarheid van budgetten voor de duur van de legislatuur (5 jaar) en, gezien de beperkte budgetten, door de beschikbare middelen te concentreren op bepaalde categorieën aanvragers.

- Het systeem voor het indienen en verwerken van subsidieaanvragen blijven vergemakkelijken, met name door het contact tussen ondersteunende diensten en burgers en de administraties te verbeteren en door het contact voor lopende aanvragen te vergemakkelijken.
- De ondersteuning versterken van personen in een digitaal precaire situatie [2] om het feit te compenseren dat er geen papieren aanvragen meer kunnen worden ingediend.
- De samenwerking tussen administraties verbeteren om de verwerking te vereenvoudigen, de criteria voor subsidiabiliteit te verduidelijken en gelijke behandeling te garanderen (momenteel zijn er verschillen in behandeling voor dezelfde premie afhankelijk van de administratie die verantwoordelijk is voor het dossier). Het centraliseren van de verwerking en het beheer in één enkele instantie zou de steunregeling voor renovatie zeker vereenvoudigen en coherenter maken.
- De algemene informatie over de fiscale abbattementen verbeteren.

[2] Cf. barometer digitale inclusie 2022

AANVAARDBARE, DUURZAME EN TRANSVERSALE DOELSTELLINGEN (B)

Bevindingen

Hoewel er een groeiende consensus bestaat over de noodzaak om onze BKG-emissies te verminderen, en de verwarming van lucht en water in woningen in het BHG 1/3 van deze emissies voor zijn rekening neemt, blijft het een grote uitdaging om de uit te voeren maatregelen en hun samenhang te onderbouwen, gezien het belang van de te nemen maatregelen en het intieme karakter van huisvesting in ieders leven.

De LKEP-renovatiedoelstellingen zijn uitsluitend gebaseerd op de waarde van de EPB-certificaten.

Deze stellen een theoretisch verbruik vast dat vaak ver verwijderd is van de werkelijke verbruiksniveaus, vooral in oudere gebouwen.

In tegenstelling tot energie-audits bevatten certificaten een reeks automatisch gegenereerde voorstellen voor uit te voeren werkzaamheden. Het is belangrijk dat deze werkzaamheden op een hoog niveau worden uitgevoerd, met gebruik van de meest duurzame technieken en materialen. Maar als de werken eenmaal zijn uitgevoerd, is er veel te weinig informatie beschikbaar over de werkelijke kwaliteit ervan, zelfs over de werken die van premies hebben geprofiteerd.

Renovatie gaat niet alleen over energie

Renovatie alleen vanuit deze invalshoek benaderen is nadelig voor de efficiëntie; er moet vaak rekening worden gehouden met andere factoren om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de realiteit van het betreffende gebouw. Deze omvatten akoestiek, erfgoed, veiligheid en stedenbouw. Aangezien de gevolgen en onderlinge afhankelijkheden van acties op gebouwen ontelbaar zijn, moet er bij een efficiënte en realistische renovatie met al deze aspecten rekening worden gehouden.

Renovatieverplichtingen zullen leiden tot een forse toename van het aantal aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen.

Onderzoek van deze aanvragen zal een aanzienlijk aantal onregelmatige situaties aan het licht brengen, met name wat betreft de verdeling en het aantal woningen. Het risico van bottlenecks op dit gebied is niet te verwaarlozen. In de huidige situatie zijn er al een aantal vertragingsmanoeuvres, zoals het veelvuldig gebruik van onvolledige aanvragen. De situatie is verslechterd sinds de herziening van het besluit van "geringe omvang".

Deze verplichtingen zullen ook niet zonder gevolgen blijven voor de woningmarkt en de toegang tot huisvesting. De verplichtingen zullen belangrijke uitgaven met zich meebrengen, wat zijn weerslag zal hebben op zowel de koop- als de huurmarkt. En een aanzienlijk deel van de huidige eigenaars zal het moeilijk hebben om de verplichte werken te financieren.



Aanbevelingen

1. De voorgestelde doelstellingen herzien en verbreden en verder gaan dan het EPB-concept

- Om de geloofwaardigheid van de te behalen doelstellingen te vergroten, het werkelijke en het theoretische verbruik met elkaar in overeenstemming brengen en zorgen voor coherentie tussen de drie Gewesten.
- Rationeel energiegebruik ondersteunen en bevorderen: acties ondernemen op het gebied van gedrag en energiebesparing [3] zonder het recht op een bepaald comfortniveau in het gedrang te brengen.
- De eisen voor energieprestaties beter afstemmen op het specifieke technische potentieel van gebouwen met erfgoedkenmerken.
- De ontwikkeling van meetinstrumenten harmoniseren: ervoor zorgen dat de lancering van de verschillende tools en instrumenten die gebruikt worden om verplichtingen na te komen en boetes te berekenen, overeenstemt in de tijd (compatibiliteit van de tools PEB-certificaten en PEB-werken, afwijkingsmechanismen).

[3] Cf. Eindverslag Slowheat

- Een sterkere ondersteuning overwegen, vooral via het premiemechanisme, voor technieken die het verminderingsproces van het gebruik van fossiele brandstoffen versnellen en vooruitlopen op de technische vooruitgang: steun voor hernieuwbare energie, steun voor vloerverwarmingssystemen, hybride warmtepompen, enz. Het gebruik van oude ketels ontmoedigen door de eisen voor periodieke keuringen te verhogen.

2. De kwaliteit en duurzaamheid van de interventies garanderen

- Het (her)gebruik van duurzame materialen en technieken ondersteunen. Het gebruik en hergebruik van duurzame materialen in verschillende stadia van het renovatieproces aanmoedigen en de uitfasering van vervuilende materialen voorbereiden
 - via rekentools - zoals TOTEM, Gro;
 - via het premiemechanisme;
 - door oplossingen te zoeken voor het probleem van garanties bij het gebruik van hergebruikte materialen.
 - door de levenscyclusdimensie te integreren in de berekening van de EPB, met name in termen van de certificaataanbevelingen.
- Een breder bewustzijn creëren over dit aspect, met name via communicatiecampagnes van RENOLUTION.

3. Een transversale benadering van renovatiedoelstellingen handhaven

- De sociale dimensie van RENOLUTION versterken door een verband te leggen tussen energieprestaties en betaalbaarheid van woningen.
- Financiële en andere stimulansen versterken voor eigenaar-verhuurders die hun huurwoning(en) willen renoveren in het geval van verhuur via een SVK of een conventionering van de huur. Mechanismen voorzien waardoor huurders tijdens en na de renovatie in hun woning kunnen blijven wonen.
- De consensus tussen instellingen en administraties over de te bereiken doelstellingen versterken en zorgen voor een meer geïntegreerd beheer op gewestelijk niveau van Energie, Leefmilieu (akoestiek), Huisvesting, Erfgoed, Renovatie en Stedenbouw. Zorgen voor coherentie tussen de premies, de vergunningen en de renovatiestrategie.
- Ervoor zorgen dat de administraties de middelen hebben om de verwachte toename van het aantal regularisatieaanvragen te verwerken, in het bijzonder door te voorzien in vereenvoudigde procedures.

Naast deze algemene aanbevelingen verdienen een aantal meer specifieke aanbevelingen, die rechtstreeks verband houden met onze verschillende expertisegebieden, aandacht om duurzamere renovaties te realiseren.

Aanbevelingen betreffende akoestiek



- Efficiëntere procedures invoeren inzake de verplichtingen voor werkzaamheden bij ingrijpende renovaties: de normen zijn enkel van toepassing op nieuwbouw, maar er is geen verplichting om ze na te leven bij ingrijpende renovaties. De akoestische kwaliteit van de uitgevoerde werkzaamheden is echter een garantie dat het pand bewoonbaar blijft.
- De toegang tot premies voor akoestische verbeteringswerken uitbreiden.
- Rekening houden met geluidsoverlast bij de ontwikkeling van warmtepompen (WP).

Aanbevelingen betreffende stedenbouw



- Het bewustzijn vergroten omtrent stedenbouwkundige voorschriften en regels voor goede praktijken op het gebied van architecturale kwaliteit. Het concept van architecturale kwaliteit onder de aandacht brengen.
- Ervoor zorgen dat in elke gemeente eerstelijnsinformatie beschikbaar is voor het publiek.
- Verduidelijken en vereenvoudigen van de regelgeving die van toepassing is (GSV, geldigheid van de GemSV, interpretatie van het besluit van "geringe omvang", harmoniseren van de gemeentelijke praktijken).

Aanbevelingen betreffende erfgoed



- Bepalingen op elkaar afstemmen die gericht zijn op de bescherming van erfgoed in ruime zin, de energieprestaties van gebouwen, de akoestische kwaliteit en de stedenbouwkundige regels.
- Bewustmaken van de noodzaak om materialen te onderhouden in plaats van ze te vervangen.
- Bewustmaken van /voorlichten over het belang van erfgoed in het stadsleven, inclusief recent erfgoed, en architecturale waarde in het algemeen, zodat erfgoed gezien wordt als iets waardevols in plaats van als een obstakel voor energierenovatie. Er moet vooral aandacht worden besteed aan recent erfgoed, dat te vaak verwaarloosd wordt.
- Projecten bevorderen die het behoud van erfgoedkenmerken handig combineren met energierenovatie.
- Een inventaris opstellen van erfgoedelementen (buitenschrijnwerk, decoratieve elementen,...) in de niet-beschermde gebouwen.
- Financiële steun verlenen aan mede-eigendommen voor beveiligingswerken aan liften, wanneer alternatieve oplossingen die het erfgoed respecteren duurder blijken te zijn dan standaardoplossingen.

DE JUISTE ACTIESCHAAL KIEZEN (C)

Bevindingen

De meeste ondersteunings-, stimulerings- en financieringsmechanismen voor renovatie zijn ontworpen op het niveau van de wooneenheid. Deze aanpak gaat voorbij aan twee fundamentele kenmerken van woningen in ons gewest: **de mede-eigendom en het bestaan van architecturale gehelen**.

Om zoveel mogelijk mede-eigenaars over te halen om werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren, denken wij dat het **belangrijk** is om **sommige regels voor de van toepassing zijnde premies te vergemakkelijken of te wijzigen**.

Er is ook een **ernstig gebrek aan informatie voor toekomstige kopers**. Deze informatie blijft vaak op het moment van aankoop. De meeste mensen die een appartement in een mede-eigendom kopen, zijn zich niet bewust van de implicaties van deze vorm van eigendom, en in het bijzonder van hun verantwoordelijkheid voor de gemeenschappelijke delen. Hoewel er een aantal interessante documenten over dit onderwerp bestaan, zijn ze nog steeds te weinig bekend en worden ze te weinig gebruikt.

In het algemeen maken een **aantal obstakels** de **financiering van werkzaamheden aan gemeenschappelijke delen bijzonder complex**. Deze obstakels zijn onder andere de afschaffing van premiebeloftes, de ontoegankelijkheid van het ECORENO-krediet voor verenigingen van mede-eigenaars, de moeilijkheid voor kleine mede-eigendommen om een rekening te openen tegen redelijke kosten, en de moeilijkheid voor (kleine) mede-eigendommen om toegang te krijgen tot krediet.

Als in het algemeen wordt aangenomen dat veel eigenaars moeite zullen hebben om renovatiewerkzaamheden te financieren, dan kan ervan worden uitgegaan dat het probleem groter zal zijn in grote mede-eigendommen, die een of meer mede-eigenaars met zeer beperkte financiële draagkracht kunnen hebben [4].

Er wordt vaak gedacht in termen van individuele eenheden. **De beste oplossingen kunnen echter op een veel grotere schaal gevonden worden**: de mede-eigendom in zijn geheel, een gebouwengeheel, een wijk.

[4] .Cf. in het bijzonder Sandrine MEYER (2023) *Modèles d'accompagnement à la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels : panorama et analyse des initiatives en cours sur le questionnement de la capacité de financement des travaux des ménages bruxellois*, ULB -CEESE, p. 61.



Aanbevelingen

1. Rekening houden met de realiteit van mede-eigendommen

- **Het gemakkelijker maken voor mede-eigendommen om premies aan te vragen**

De gedwongen mede-eigendommen opnieuw toewijzen aan de gunstigste inkomenscategorie (cat. III) en tegelijkertijd een vierde categorie voorzien voor de minst bevoorrechte eigenaar-bewoners. (Deze laatste categorie moet substantiëler zijn dan de huidige bijkomende premie voor eigenaar-bewoners die in aanmerking komen voor categorie III).

De 80%-drempel van huisvesting verlagen. Deze eis is bijzonder ongunstig voor kleine mede-eigendommen (bv. een typisch Brussels huis verdeeld in 4 eenheden inclusief een commerciële benedenverdieping).

Toestaan dat een van de mede-eigenaars die de kosten van de werken draagt, de premieaanvraag in zijn naam indient, mits akkoord van de mede-eigendom.

- **Collectieve eisen voor gebouwen in mede-eigendom vastleggen en de instrumenten ontwikkelen om deze te bereiken**

Collectieve eisen opstellen (voor het hele gebouw) om de renovatie van gebouwen in mede-eigendom in Brussel op gang te krijgen. Individuele eisen druisen in tegen de principes en collectieve verantwoordelijkheden die een mede-eigendom zou moeten vertegenwoordigen.

- **Meer informatie verstrekken bij de aankoop van een appartement in gedwongen mede-eigendom**

De definitie van de gebouwschil in een mede-eigendom en de basisakten verduidelijken. De juridische ondersteuning voor kleine mede-eigendommen ontwikkelen. De steun voor in gebreke blijvende mede-eigendommen vergroten.

- **De (voor)financieringsmiddelen voor mede-eigendommen verhogen**

Zorgen voor meer ondersteuning aan mede-eigendommen voor personen in moeilijkheden en alternatieve financieringen bestuderen. Bijvoorbeeld bepaalde mede-eigendommen toegang geven tot het ECORENO-krediet.

2. Groepsrenovaties aanmoedigen

- Richtlijnen opstellen voor architecturale gehelen, zoals tuinsteden en bepaalde wijken, of voor typologieën. Hun constructieve kenmerken moeten gedefinieerd worden met het oog op de ontwikkeling van renovatie-instrumenten/oplossingen die aanvaardbaar zijn vanuit het oogpunt van erfgoed.

- Het behoud van gebouwengehelen en tuinsteden verbeteren: rekening houden met het algehele karakter en een benadering per gebouw vermijden voor wat betreft stedenbouwkundige vergunningen en premies (gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning, RENOLUTION-premies voor alle gevels en daken, met de mogelijkheid om maar één aanvraag in te dienen voor alle huizen).
- Technische oplossingen op grotere schaal overwegen en aanmoedigen, zowel op het gebied van technische systemen (meer steun voor energie-gemeenschappen, collectieve installatie, collectieve netwerken) als op het gebied van de isolatie van de gebouwschil.
- Steunmaatregelen voor collectieve projecten ontwikkelen, met name door de stimulansen voor degenen die aan het project deelnemen, te vergroten.

DE DIENSTEN VAN HOMEGRADE AANPASSEN (D)

Bevindingen

Renovatieverplichtingen zullen leiden tot een enorme toename van vragen om informatie en begeleiding op dit gebied. We zien nu al een **aanzienlijke stijging van het aantal aanvragen** en een **verandering in de aard van deze aanvragen**, parallel met een **geleidelijke desinvestering van overheidsdiensten in het directe contact met het publiek**.

Om de ambities die het Gewest zichzelf gesteld heeft te verwezenlijken, is het van cruciaal belang dat de betrokken burgers een beroep kunnen doen op een systeem van informatie en, waar nodig, begeleiding bij de renovatiewerkzaamheden die uitgevoerd moeten worden om de doelstellingen te bereiken. Het is essentieel dat alle betrokkenen zich in eerste instantie kunnen wenden tot een referentiespeler die verder gaat dan de verschillende administratieve bevoegdheden.

Met zijn transversale benadering van huisvestingsadvies is Homegrade een belangrijke speler in het gewest op dit gebied.

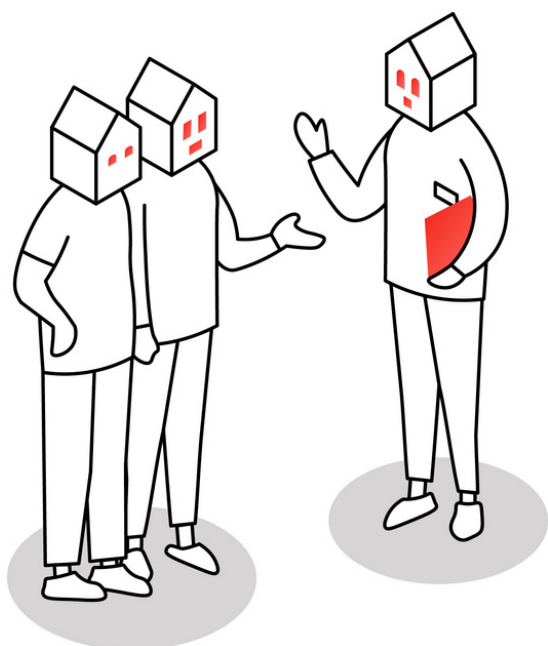
Om de ambities op het gebied van renovatie te verwezenlijken, is het ook noodzakelijk om ondersteuningsmechanismen te ontwerpen die zijn aangepast aan de verschillende behoeften van de aanvragers. De vragen 'wie' en 'hoe' zullen in de toekomst centraal staan.

Met het oog op de te verwachten gevolgen voor "huisvestings"kwesties in strikte zin (mede-eigendom, huurcontracten, toegankelijkheid, huurprijzen,...) is het essentieel deze dimensie te versterken in het advies dat aan de renoveerders en aan degenen die er van profiteren, wordt verstrekt. Er kan specifieke ondersteuning worden geboden aan eigenaars die hun woning verhuren via een SVK of in het kader van een conventioneringsmechanisme van de huur.



Aanbevelingen

- **Op toegankelijke locaties in het Gewest de mogelijkheid behouden en ontwikkelen** voor alle betrokkenen om duidelijke, kwalitatief hoogstaande, transversale informatie te ontvangen over alle aspecten van huisvesting, de renovatie en het gebruik ervan.
- **De verwachte toename van het aantal aanvragen zal er onvermijdelijk toe leiden dat er doelgroepen gericht worden benaderd** die kunnen profiteren van ondersteuning bij hun renovatiewerkzaamheden. Dit zal ook leiden tot een differentiatie in het type ondersteuning dat geboden wordt. Er zullen criteria moeten worden opgesteld in overleg met de overheid en de andere, vooral particuliere, spelers in de sector.
- **Zorgen voor zichtbaarheid van de financieringsmiddelen voor de duur van de legislatuur:** met het oog op de enorme toekomstige uitdagingen is het van cruciaal belang de middelen te verschaffen om teams, structurele investeringen, het dienstenaanbod, de oprichting van partnerschappen met de publieke en private sector te garanderen en te ontwikkelen, om voortdurende feedback te geven over onze ervaring op het terrein en om deel te nemen aan innovatieve projecten.
- **De capaciteit ontwikkelen voor informatie en begeleiding** op het vlak van huisvesting.
- **Voorzien in meer ondersteuningsmogelijkheden** voor verhuurders die hun goed verhuren via een SVK of in het kader van een conventioneringssysteem van de huur.



SAMENVATTING VAN DE AANBEVELINGEN

1. Zorgen voor een systeem van voorfinanciering en de financieringsmogelijkheden uitbreiden

a. Implementeren van meer algemene en toegankelijke (voor)financieringssystemen, meer bepaald in het geval van mede-eigendommen, met name door de Ecoreno-kredieten uit te breiden en te vereenvoudigen

b. Alternatieve financieringsmethoden ontwikkelen.

2. Ondernemerschap in de bouwsector ondersteunen en aanvullende oplossingen aanbrengen

a. Maatregelen invoeren om hun vestiging in het BHG en de opleiding van hun personeel te vergemakkelijken.

b. De opleiding van aannemers in nieuwe renovatietechnieken ondersteunen.

c. Ondersteunen van bedrijfs-O&O op sommige specifieke gebieden.

d. Een echte strategie ontwikkelen om zelfrenovatie te ondersteunen en er toezicht op te houden, ervoor zorgend dat dit toezicht zwart werk voorkomt.

3. Het premiemechanisme blijven verduidelijken en vereenvoudigen. Zijn aantrekkings- en overtuigingskracht versterken

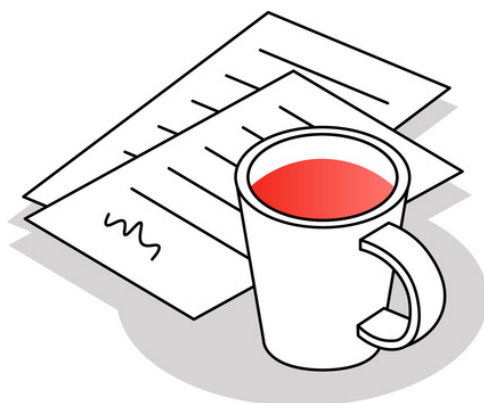
a. De premies afstemmen op de vraag. Transparante informatie over de beschikbaarheid en zichtbaarheid van budgetten.

b. Het systeem voor het indienen en verwerken van premieaanvragen blijven vergemakkelijken.

c. De ondersteuning versterken van personen in een digitaal precaire situatie.

d. De samenwerking tussen administraties verbeteren om de verwerking van aanvragen te vereenvoudigen en zelfs te centraliseren.

e. De informatie over de fiscale abbattementen verbeteren.



4. De voorgestelde doelstellingen herzien en verbreden en verder gaan dan het EPB-concept

- a. Het werkelijke en het theoretische verbruik met elkaar in overeenstemming brengen en de waarden tussen de drie Gewesten harmoniseren.
- b. Rationeel Energiegebruik ondersteunen en bevorderen.
- c. De eisen voor energieprestaties beter afstemmen op het specifieke technische potentieel van gebouwen met erfgoedkenmerken.
- d. Harmoniseren en zorgen voor overeenstemming bij de ontwikkeling van meetinstrumenten die worden gebruikt als basis voor verplichtingen en voor het berekenen van boetes.
- e. Stimuleren, vooral via het premiemechanisme, van technieken die het verminderingsproces van het gebruik van fossiele brandstoffen versnellen.

5. De kwaliteit en duurzaamheid van de interventies garanderen

- a. Het (her)gebruik van duurzame materialen en technieken ondersteunen.
- b. Een breder bewustzijn creëren over de kwaliteit en duurzaamheid van interventies.

6. Een transversale benadering van renovatiedoelstellingen handhaven

- a. De sociale dimensie van RENOLUTION versterken door een verband te leggen tussen energieprestaties en betaalbaarheid van woningen.
- b. Financiële en andere stimulansen versterken voor eigenaar-verhuurders die hun huurwoning(en) willen renoveren in het geval van verhuur via een SVK of een conventionering van de huur. Mechanismen voorzien waardoor huurders tijdens en na de renovatie in hun woning kunnen blijven wonen.
- c. De consensus tussen instellingen en administraties over de te bereiken doelstellingen en de coherentie tussen de premies, de vergunningen en de renovatiestrategie versterken.
- d. Ervoor zorgen dat de administraties de middelen hebben om de verwachte toename van het aantal regularisatieaanvragen te verwerken, in het bijzonder door te voorzien in vereenvoudigde procedures.

7. Aanbevelingen specifiek voor akoestiek

- a. Efficiëntere procedures invoeren inzake de verplichtingen voor werkzaamheden bij ingrijpende renovaties.
- b. De toegang tot premies voor akoestische verbeteringswerkzaamheden uitbreiden.

c. Rekening houden met geluidsoverlast bij de ontwikkeling van warmtepompen.

8. Aanbevelingen specifiek voor erfgoed

a. Bepalingen op elkaar afstemmen die gericht zijn op de bescherming van erfgoed in ruime zin, de energieprestaties van gebouwen en de stedenbouwkundige voorschriften.

b. Bewustmaken van het onderhoud van materialen.

c. Bewustmaken van/voorlichten over het belang van erfgoed in het stadsleven, inclusief recent erfgoed en architecturale waarde in het algemeen.

d. Een wedstrijd opzetten voor projecten die het behoud van erfgoedkenmerken handig combineren met energierenovatie.

e. Een inventaris opstellen van erfgoedkenmerken (buitenschrijnwerk, decoratieve elementen,...) in de niet-beschermde gebouwen.

f. Financiële steun verlenen aan mede-eigendommen voor beveiligingswerken aan liften, wanneer alternatieve oplossingen die het erfgoed respecteren duurder blijken te zijn dan standaardoplossingen.

9. Aanbevelingen specifiek voor stedenbouw

a. Het bewustzijn vergroten omtrent stedenbouwkundige voorschriften en regels voor goede praktijken op het gebied van architecturale kwaliteit.

b. Ervoor zorgen dat in elke gemeente eerstelijnsinformatie beschikbaar is voor het publiek.

c. Verduidelijken en vereenvoudigen van de regelgeving die van toepassing is en harmoniseren van de gemeentelijke praktijken.

10. Rekening houden met de realiteit van mede-eigendommen

a. Het gemakkelijker maken voor mede-eigendommen om premies aan te vragen.

b. Collectieve eisen voor gebouwen in mede-eigendom vastleggen.

c. Meer informatie verstrekken bij de aankoop van een appartement in gedwongen mede-eigendom.

d. De financieringsmiddelen voor mede-eigendommen verhogen. Zorgen voor meer ondersteuning aan mede-eigendommen voor personen in moeilijkheden en alternatieve financieringen bestuderen.

11. Groepsrenovaties aanmoedigen

- a. Richtlijnen opstellen voor architecturale gehelen.
- b. Het behoud van gebouwengehelen verbeteren. Rekening houden met het algehele karakter en een benadering per gebouw vermijden voor wat betreft stedenbouwkundige vergunningen en premies.
- c. Technische oplossingen op grotere schaal overwegen en aanmoedigen, zowel op het gebied van technische systemen als op het gebied van de isolatie van de gebouwschil.
- d. Steunmaatregelen voor collectieve projecten ontwikkelen, met name door de stimulansen voor degenen die aan het project deelnemen, te vergroten.

12. De diensten van Homegrade aanpassen

- a. Op toegankelijke locaties in het hele Gewest de mogelijkheid behouden en ontwikkelen voor alle betrokkenen om duidelijke, kwalitatief hoogstaande, transversale informatie te ontvangen over alle aspecten van huisvesting, de renovatie en het gebruik ervan.
- b. De doelgroepen die kunnen profiteren van ondersteuning bij hun renovatiewerkzaamheden gericht benaderen en deze ondersteuning differentiëren.
- c. Zorgen voor zichtbaarheid van de financieringsmiddelen voor de duur van de legislatuur.
- d. De capaciteit ontwikkelen voor informatie en begeleiding op het vlak van huisvesting.
- e. Voorzien in meerondersteuningsmogelijkheden voor eigenaars die hun goed verhuren via een SVK of in het kader van een conventioneringssysteem van de huur.

