



Hasta la RENOLUTION siempre ?

Kobe MARTENS · 12/2023

Zwedenstraat 45,
1060 Brussel

ABVV-FGTB
Brussel-Bruxelles

CEPAG
BXL

1 Het ontstaan van Renolution

A. De (inter)nationale context

Renolution is de naam die de strategie om de milieu-impact van bestaande gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verminderen kreeg.

Sinds het klimaatakkoord van Parijs in 2015 stapt België mee in de juridisch afdwingbare doelstelling om de opwarming van de aarde te beperken.

De Europese Unie stelde hierin als doelstelling om de uitstoot van broeikasgassen tegen 2050 met 80% tot 95% te verminderen ten opzichte van 1990, met als tussendoelstelling een vermindering van 40% in 2030.

Het zesde rapport van het IPCC¹ dat dramatischere vooruitzichten voorop stelt en de politiek tot snellere resultaten noopt, zorgde voor nieuwe en ambitieuzere doelstellingen van de Europese Unie: tegen 2030 de uitstoot laten dalen met maar liefst 55% en complete klimaatneutraliteit in 2050.

België vertaalde deze aangescherpte doelstelling in nationaal beleid naar het Nationaal Energie en Klimaat Plan tot 2030. Aangezien België een federale staat is, dient elk van de drie gewesten zijn bijdrage voor het halen van de nationale doelstelling in te dienen.

B. De Brusselse context

Het Brussels gewest ambieert een vermindering van 47% uitstoot van broeikasgassen in 2030 en klimaatneutraliteit in 2050.

Om die doelstelling in 2030 te bereiken, stelt het Brussels gewest volgende concrete objectieven² :

1. De totale energieconsumptie van het gewest met 28,5% doen dalen ten opzichte van 2005.
2. Jaarlijks 1170 GWh groene energie produceren (waarvan 470 GWh op het grondgebied van het gewest)
3. De klimaatimpact van de Brusselse gebouwen aanpakken.

De derde doelstelling splitst zich op in de idee van een klimaatneutraal gebouwenpark voor de tertiaire sector en een gemiddelde van 100kWh/m²/jaar in primaire energie voor de residentiële gebouwen in het gewest.

1 The Intergovernmental Panel on Climate Change. <https://www.ipcc.ch/ar6-syr/>

2 Energie-klimaatplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/Plan_Energie_climat_Klimaatplan_2030_NL

In het Energie-Klimaatplan van het Brussels gewest staat het volgende³ :

"Tegen 2050 moeten er 5 deadlines worden gehaald. De verbetering van de prestatie moet blijken uit het EPB certificaat dat voor alle woningen verplicht wordt. Het certificaat evolueert ook en zal de prioritare maatregelen aangeven die zijn aangepast voor het gecertificeerde pand. Bij elke deadline die is opgesteld door de wetgeving zullen de eigenaars de goede uitvoering van de werken moeten kunnen aantonen."

Er wordt geschat dat in het gewest elk jaar ongeveer 1% van de gebouwen wordt gerenoveerd. Aan dat tempo is het gebouwenpark van Brussel energiezuinig (gemiddelde van <math><100\text{kWh}/\text{m}^2/\text{jaar}</math>) ver voorbij het jaar 2100. Er moet dus worden opgeschaald. In het Energieklimaatplan stelt het gewest daarom een gemiddelde van 3% van de gebouwen die jaarlijks moeten worden gerenoveerd om in 2050 de doelstellingen te kunnen halen.

De verwezenlijking van deze zeer ambitieuze doelstelling kan, volgens het gewest, enkel door duidelijke en strenge eisen aan alle woningen en een ongekende mobilisatie van alle financiële middelen, zowel private als publieke.

Met andere woorden, Brussel heeft nood aan een echte renovatie-revolutie. De strategie van het gewest om het residentieel woningenpark en de gebouwen van de tertiaire sector te renoveren werd dan ook "Renolution" genoemd.

2 De Renolution- strategie

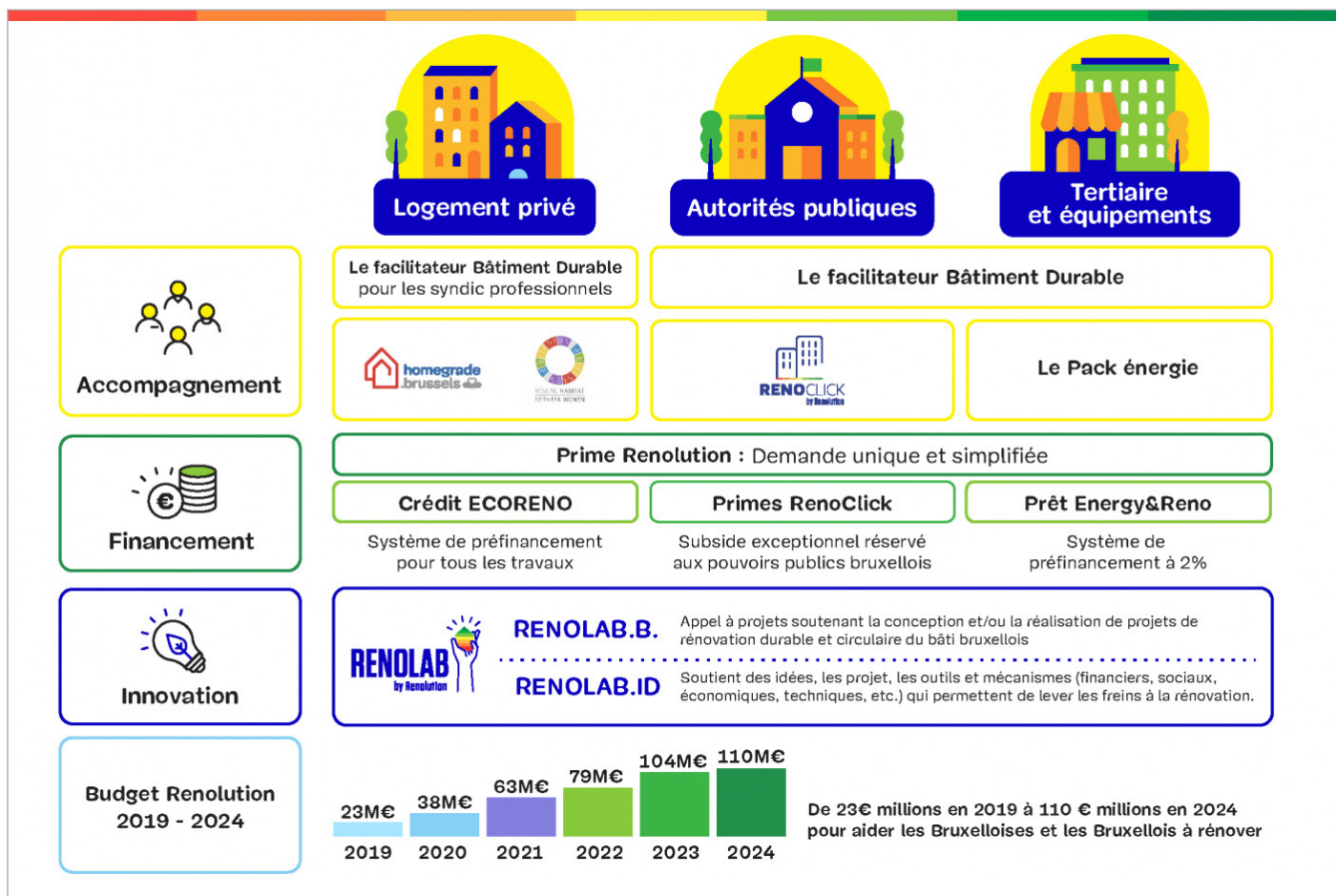


Figure 1: RENOLUTION is de strategie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die een revolutionaire verandering wil brengen in de renovatie van de Brusselse gebouwen.

De Renolution-strategie komt er eigenlijk op neer om alle bestaande publieke middelen, innovaties, begeleiding en financiering in één strategie, één portaal te steken. Veel publieke middelen bestonden reeds, maar waren versnipperd tussen verschillende diensten en agentschappen. Achter de schermen blijft deze opdeling grotendeels behouden, maar voor de burgers en bedrijven is de toegang vereenvoudigd naar één enkel portaal: renolution.brussels.

3 De uitdagingen⁴

A. Uit welke gebouwen bestaat het Brussels gebouwenpark?

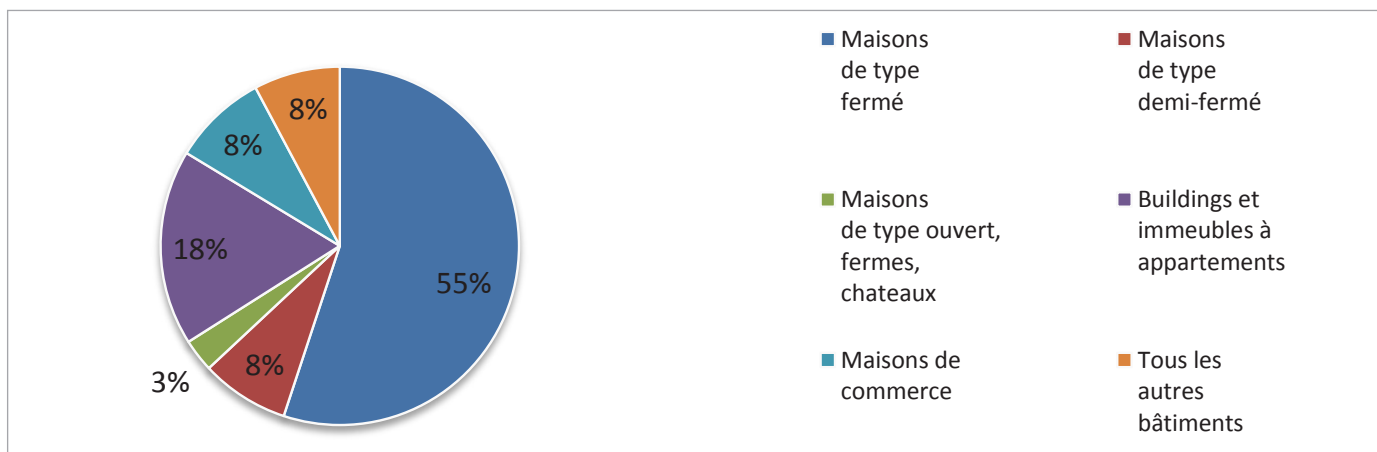


Figure 2 : Brusselse gebouwen 2016

Woningen van het type gesloten bebouwing
Woningen van het type open bebouwing, boerderijen, kastelen
Handelspanden
Woningen van het type halfopen bebouwing
Flat- en appartementsgebouwen
Alle andere gebouwen

Résidentiel	7.312,79
Tertiaire	6.966,14
Transport	4.142,16
Industrie	708,33
Non-énergétique ⁹	250,85

Figure 3 : Totale energieverbruik per sector in 2015

Het overgrote deel van de Brusselse gebouwen is residentieel: in 2016 was dat 92% van alle gebouwen. Volgens het kadaster zijn dat 573.276 wooneenheden. Meer dan de helft zijn rijwoningen met twee gevels. Appartementsen zijn goed voor 1/5e van het totale park. Deze residentiële gebouwen zijn verantwoordelijk voor 7313 Gwh aan jaarlijks energieverbruik in 2015 en daarmee de grootste energieverbruikers in het gewest.

⁴ LeefmilieuBrussel. Strategie om de milieu-impact van bestaande gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tegen 2030-2050 te verminderen. 2020.

B. Een oud woningenpark in niet al te beste staat

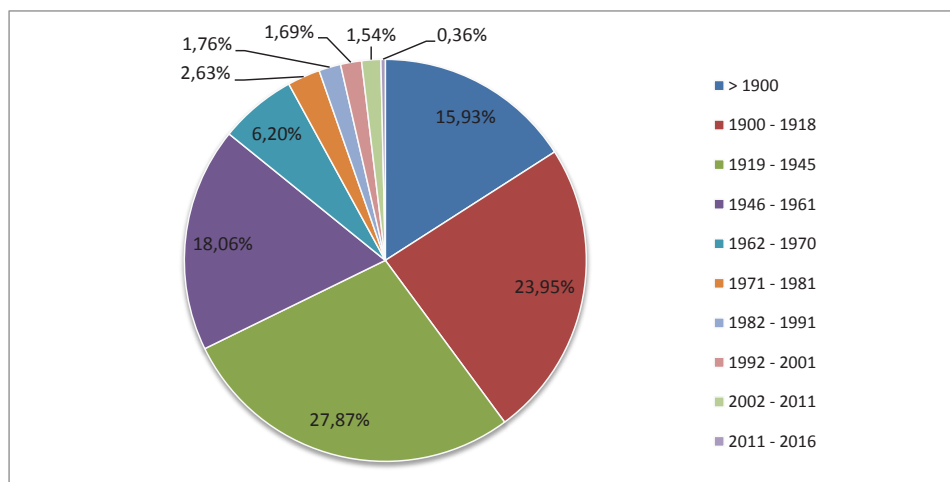


Figure 4 : *Bouwperiodes van het residentiële gebouwenpark. 'Economie Statistics Belgium'*

92 % van de woningen zijn gebouwd voor 1970, wat maakt dat quasi alle gebouwen ouder zijn dan 50 jaar. Aangezien de technologie en energievereisten de laatste jaren zeer sterk zijn geëvolueerd, zijn de woningen in Brussel vaak zeer slecht, of zelfs helemaal niet geïsoleerd. Zo had in 2010 33% van de Brusselse woningen nog geen dakisolatie, 84% geen vloerisolatie, 83% geen muurisolatie en bijna 90% geen plafondisolatie.⁵

Om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen moet ook gekeken worden naar de energievectoren die worden gebruikt in de huizen.

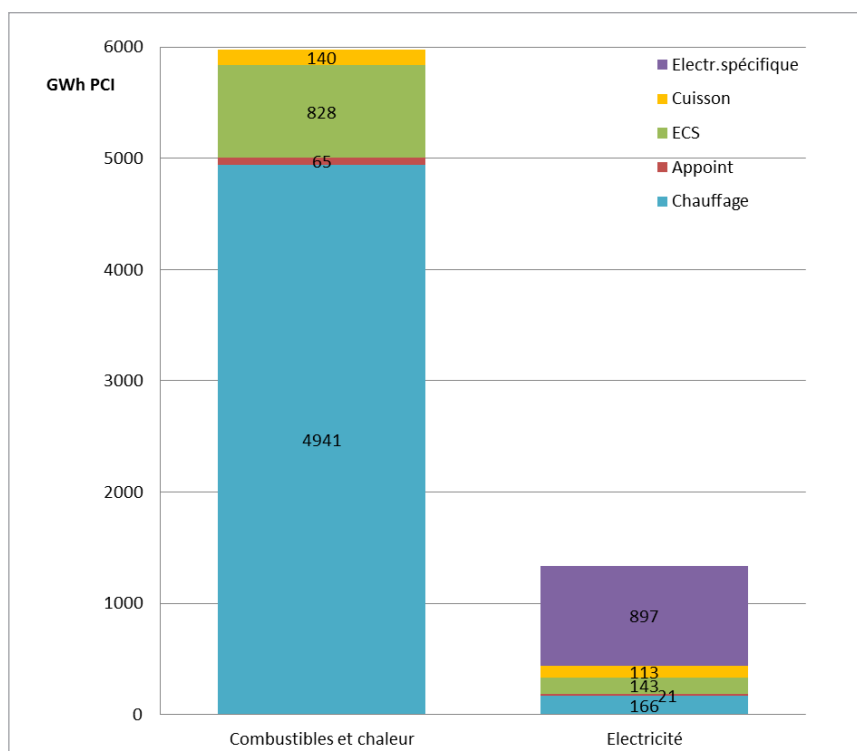


Figure 5 : *Evolutie van het eindenergieverbruik van de residentiële sector in BHG 2015 Bron: Energiebalans*

Het gebruik van een fossiele energievecteur is 4 maal zo groot als het elektriciteitsverbruik. Gas is hierbij veruit de grootste fossiele brandstof met 70% van het totale verbruik.⁶

De slechte staat van de isolatie van de Brusselse huizen wordt ook maar zeer traag aangepakt. Het renovatietempo, dat wordt geschat via het verlenen van vergunningen (wat niet noodzakelijkerwijs betekent dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd, en waarbij de renovaties zonder vergunning een blinde vlek blijven) ligt op minder dan 1% per jaar.

C. Eigenaarschap

Hoewel het aandeel eigenaar-bewoners gestaag toeneemt, ligt de proportie ver onder het Belgische gemiddelde met ongeveer 60% huurders t.o.v. 40% eigenaar-bewoners.

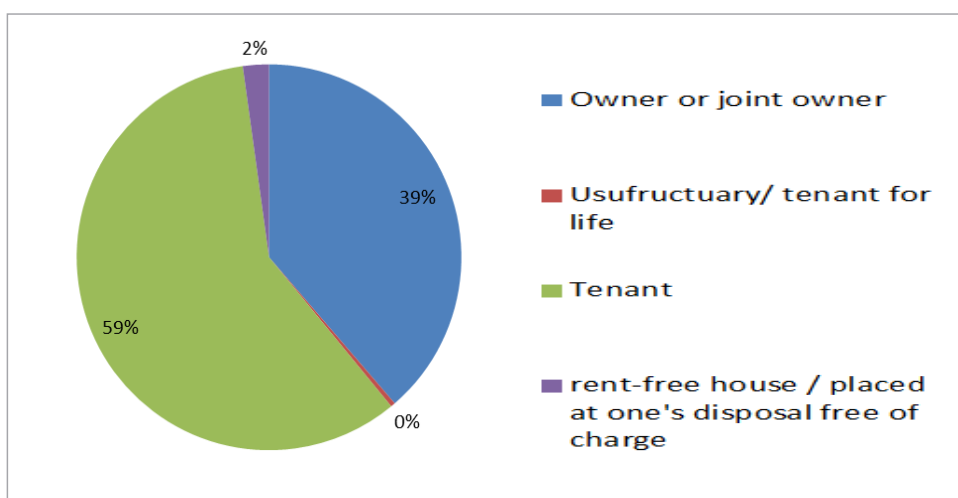


Figure 6 : verdeling huurders & eigenaar-bewoners

6 Bronnen: DGSIE Recensements généraux de la population et du logement (RGPL), sociaaleconomisch onderzoek (ESE 2001), ICEDD (raming 2011), Gewestelijk Observatiecentrum voor de huisvesting, Observatiecentrum van de huurprijzen enquêtes 2008, 2010 en 2011

4 Analyse

De transitie van het Brusselse gebouwenpark moet en zal gebeuren. De vraag is enkel hoe we dat zullen doen, wie er de kosten voor zal dragen en wie zal worden ontzien. Hieronder identificeren we enkele problemen en perverse effecten die het Renolutie-verhaal, zoals het nu lijkt, zal teweeg brengen.

A. Tijdslijn

De renovatieverplichtingen zijn gestoeld op de EPB-norm van het gebouw. Er worden verplichtingen voor bepaalde normen gelegd in drie intervallen.

Tegen 2031 moeten alle gebouwen in Brussel over een geldig EPB-certificaat beschikken. Dit energieprestatiecertificaat moet informatie geven over het theoretische energieverbruik van het gebouw. We gaan hier niet dieper op in, maar de objectiviteit en de accuraatheid van deze certificaten is reeds zeer fel bekritiseerd⁷.

Aan de hand van het EPB-certificaat worden er prestatie- (en dus renovatie-) verplichtingen gehandhaafd.

- Tegen 2033 moeten alle gebouwen in Brussel minimum een EPB E hebben. Dit wil zeggen een theoretische energieverbruik van $< 275\text{kWh/m}^2/\text{jaar}$.
- In 2043 gaat dit naar een EPB C+, m.a.w. $< 100\text{kWh/m}^2/\text{jaar}$.

Het niet respecteren van deze normen zal volgens Leefmilieu Brussel bestraft worden met boetes. Die boetes zullen dermate hoog zijn, dat renoveren goedkoper zal zijn dan het niet respecteren van de opgelegde normen.

Eigenaars kunnen vrijgesteld worden van deze verplichte normen, al ze bijvoorbeeld met offertes die 50% of meer duurder zijn dan offertes van vergelijkbare gebouwen bewijzen dat een renovatie economisch onmogelijk is. Deze uitzondering is zeer fraudegevoelig. Een opgeblazen offerte verkrijgen lijkt niet onmogelijk.

Daarnaast kan een woning een uitzondering krijgen als de bewoners kunnen bewijzen dat ze in de laatste drie jaar een gemiddeld verbruik hadden van $< 150\text{kWh/m}^2/\text{jaar}$ "peu importe" het EPB-certificaat van het gebouw. Een problematische uitzondering die bewoners stimuleert om zich in basisbehoeften te onttrekken om toch maar niet te veel de verbruiken. Op lange termijn houdt deze uitzondering geen steek, want wat doe je dan met nieuwe bewoners of een verandering in gezinssamenstelling?

⁷ Documentaire RTFB - PEB, la performance embarrassante des bâtiments. <https://auvio.rtb.be/media/investigation-peb-la-performance-embarrassante-des-batiments-2997145>

B. Uithuiszetting

Aangezien de werken om deze EPB-normen te bereiken van intensieve aard zijn, zullen veel eigenaars in de jaren voor 2033 hun huis direct naar EPB C+ renoveren. Dit riskeert een massieve golf van uitzettingen te veroorzaken die zeer geconcentreerd zullen zijn in de jaren voor 2033. Een grote groep huurders zal de huurmarkt overspoelen en het gebrek aan reeds gerenoveerde woningen zou de huurprijzen nooit geziene hoogtes in kunnen duwen.

Anderzijds zullen de eigenaars die de middelen niet hebben om in één keer naar EPB C+ te renoveren, misschien wel een soort intermediaire-renovatie in twee keer doen. Wat de totale kost van de renovatie verhoogt, dubbel zo veel overlast veroorzaakt en de woning waarschijnlijk twee keer op tien jaar tijd onbeschikbaar maakt voor de huizenmarkt.

Een ander scenario voor eigenaars die de renovatie niet kunnen financieren, is dat ze hun woning zullen verkopen. Met de grote renovatiekosten in gedachten, zullen deze veelal opgekocht worden door immobiëlen-bedrijven of multi-eigenaars. Het businessmodel van deze verhuurders is heel anders dan dat van de oorspronkelijke eigenaar die (bijvoorbeeld via een erfenis) één extra woning heeft die wordt verhuurd. Zo zullen bedrijven en multi-eigenaars vaker neigen naar winstoptimalisatie, maximale indexatie, korte huurcontracten en minder medeogen met late, onregelmatige of wanbetalers als huurders. De huurdersmarkt zou in enkele jaren tijd veel vijandiger en agressiever kunnen worden.

C. Huurprijzen & premies

De huurprijzen in Brussel stijgen al jaren veel sneller dan de inflatie (en dus indexeringen van de inkomens). Een renovatie, al dan niet gedeeltelijk gefinancierd met publieke middelen als premies, geeft een perfect excuus aan eigenaars om de huurprijzen nog harder te doen stijgen.

De Brusselse overheid stelt terecht veel middelen in een stijgende lijn ter beschikking om de renovatie van de woningen te financieren. De premies in de Renolution-strategie zijn niet te onderschatten. De grote struikelsteen is echter de prefinanciering. De premies zijn in principe slechts aan te vragen éénmaal de laatste factuur van de werken is betaald. Dit zorgt ervoor dat enkel de eigenaars die reeds de middelen hebben om hun renovaties te financieren, deze achteraf deels kunnen terugkrijgen via de Renolution-premies. De renovatieleningen van het Woningfonds Brussel zijn daar voor een deel een antwoord op, maar lenen (zelfs de zogezegde 0%-lening) kost ook geld, en de middelen van het Woningfonds zijn beperkt, waardoor een groep van eigenaars uit de boot valt om van deze publieke middelen te genieten.

Conclusion

Het renoveren van slechts één woning neemt heel wat tijd in beslag, kost handenvol geld en brengt heel wat overlast met zich mee. Het renoveren van een half miljoen woningen zal een huzarenwerk zijn dat veel bloed, zweet en tranen met zich mee gaat brengen. Maar het moet, en ook Brussel zal dit moeten doen.

Het renoveren van het Brusselse huizenpark met publieke middelen moet hand in hand gaan met een huurprijsregulering. Ongeveer 60% van de Brusselaars is huurder. Huurders betalen, via hun belastingen, mee aan de renovatiepremies. Toch riskeren ze het kind van de rekening te worden als er een woningcrisis uitbreekt door de verplichte renovaties. De korte renovatie-interval zal het aanbod huurwoningen doen zakken, terwijl de uitgezette huurders allemaal tegelijk een nieuwe woning moeten zoeken en zo de vraag zullen doen stijgen. Als de huizen dan eenmaal zijn gerenoveerd, waarbij de eigenaar via premies een deel van de renovatiekosten heeft kunnen terugvorderen, riskeren de huurprijzen nog verder de hoogte in te worden geduwd door de 'hogere kwaliteit' van de woning.

Overheidsgeld mag niet worden gebruikt voor privaat winstbejag. De huurprijzen van eigenaars die gebruik maken van de renolutionpremies moeten worden gereguleerd.

Een zeer belangrijke schakel in deze renovatie-revolutie is de begeleiding van eigenaars en huurders. Beide groepen hebben te winnen bij een grondige renovatie van het Brusselse huizenpark. Zo is het ook in het belang van de huurders dat de woningen in Brussel energie-efficiënt worden, de uitstoot vermindert en de klimaatopwarming vertraagt, en dus is het ook in het belang van de huurders dat hier veel publieke middelen worden voor uitgetrokken. Maar zonder huurprijsregulering zal het belang van de huurder snel worden weggeveegd voor het belang van de verhuurder.

Hasta la renolution siempre? Enkel met een huurprijsregulering!

ABVV-FGTB
Brussel-Bruxelles

CEPAG
BXL