

Woondag

26 oktober 2023

Aalst

#VVSGwoondag



vvsg



Stad Aalst

#VVSGwoondag

Renovatieversnelling voor appartementen

Jeroen Verbeke, WVI





WELKOM

RENOVATIEVERSNELLING VOOR APPARTEMENTEN

PRAKTIJKVOORBEELD

Spreker: JEROEN VERBEKE

26.10.2023

RENOVATIEMASTERPLAN VOOR APPARTEMENTEN

Agendapunten

- Uitdagingen
- Onze aanpak
- Uit de praktijk: Koksijde
- Conclusies



Uitdagingen

GEBOUWENPARK MEERGEZINSWONINGEN IN VLAANDEREN

- 930.000 wooneenheden in 140.000 gebouwen
- Gemiddeld 6 wooneenheden / gebouw
- Gemiddelde leeftijd appartementsgebouw = 60 jaar
- 56% van de gebouwen is ouder dan 40 jaar
- Spreiding:
 - 38% in centrumsteden
 - Buiten de centrumsteden → appartementiseringsgolf 1995: 12% / 2021: 23%
- 29% van de mensen woont in een appartement

SPECIFIEKE EIGENSCHAPPEN VOOR WERKINGSGEBIED WVI

- Kustregio heeft veel appartementen
- Eigenaarsstructuur is atypisch: tweedeverblijvers



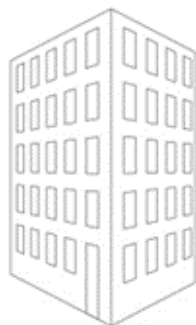
Onze aanpak

ENERGIEhuis

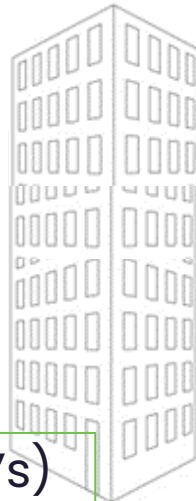
WVI



<15
eenheden

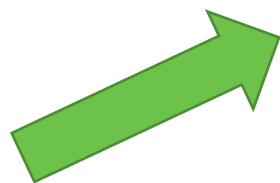


>=15
eenheden



Verenigingen van mede-eigenaars (VME's) hebben nood aan:
totaaladvies / trajectbegeleiding

Via renovatiecoach Energiehuis WVI
> Tegen vergoeding door VME of lokaal bestuur



Via subsidies VEKA
> Kostprijs 12.000 euro (60% subsidie en 40% VME)

Onze aanpak

ENERGIEhuis

WVI

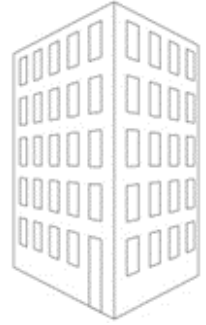


TAAKSTELLING COACH RENOVATIEMASTERPLAN

- Informeren en sensibiliseren VME's
- Hulp bij aanvraag renovatiemasterplan
- Aanspreekpunt voor eigenaars & syndicus
- Interpretatie conditiestaatmeting, renovatiemasterplan, investeringsvoorstel
- Financieel advies op maat van elke eigenaar/VME's: premies, leningen

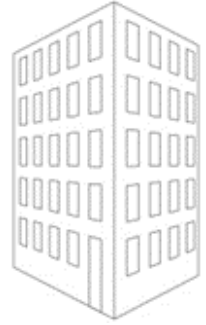
RENOVATIEMASTERPLAN VOOR APPARTEMENTEN

Uit de praktijk: Koksijde



RENOVATIEMASTERPLAN VOOR APPARTEMENTEN

Uit de praktijk: Koksijde



Uit de praktijk: Koksijde

AANPAK SCREENING MEERGEZINSWONINGEN

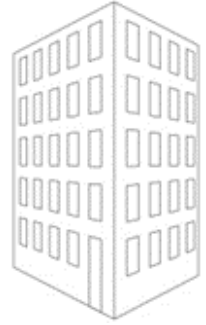
STAP 1 // Intake van de opdracht

- Enkel bij onderbouwde motivatie VME of aanwezige problematieken (gesubsidieerd door het lokaal bestuur)

STAP 2 // Screening van het gebouw

- Opvragen van de plannen, verbruiksgegevens, ...
- Overleg met de syndicus om de historiek en bewoners te leren kennen
- Rondgang samen met de syndicus
- Plaatsbezoek in diverse wooneenheden en gesprek met de bewoner/eigenaar
- Detailrondgang met kritische blik (kelder tot dak)


Gebruik van diverse meetinstrumenten: thermografische camera, vochtmeter, ...



Uit de praktijk: Koksijde

AANPAK SCREENING MEERGEZINSWONINGEN

Onze screening houdt rekening met diverse onderzoeksthema's:

Asbest	Oververhitting	Waterdichting	Akoestiek
lichtinval	Recuperatie water	Luchtdichtheid	Toegankelijkheid
Comfort	Lift*	Structuur	Afvoeren
Onderhoud			Brandveiligheid
Afvalbeheer			Veiligheid
Verwarming	Verlichting	Elektriciteit	Ventilatie
Visueel comfort	Energieprestatie	Marktconform	Uitstraling

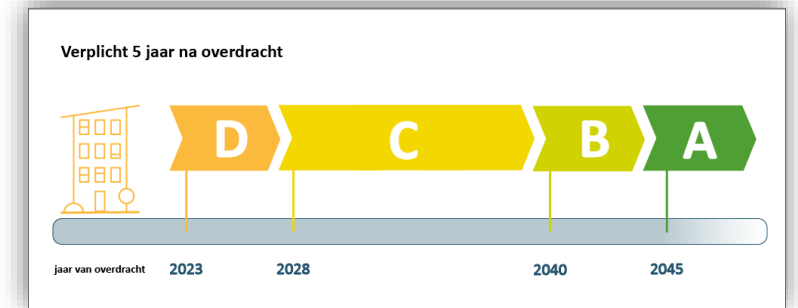


Uit de praktijk: Koksijde

AANPAK SCREENING MEERGEZINSWONINGEN

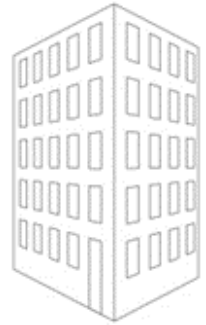
STAP 3 // Opmaak van een vooronderzoeksrapport

- **Deel I:** Motivatoren
 - inspelen op EPC, renovatieverplichting en langetermijndoelstellingen
 - gestegen energieprijzen
 - waardebehoud
 - comfort
 - verhuurbaarheid
- **Deel II:** Nulmeting/conditiestaatmeting as built
- **Deel III:** Plan van aanpak/renovatiemasterplan op maat van het gebouw/ambities



RENOVATIEVOORSTELLEN:

- Totale renovatie van de buitenschil
- Energetische renovatie op wooneenheid



Uit de praktijk: Koksijde

AANPAK SCREENING MEERGEZINSWONINGEN

STAP 4 // Voorstelling vooronderzoeksrapport aan de VME

STAP 5 // Opvolging en/of bijsturing van het plan van aanpak

GRONDIG

Goed gepland
en met
deskundig
advies

AMBITIEUS

Meer doen dan
wat wettelijk
verplicht is

MET OOG OP DE TOEKOMST

Ook latere
aanpassingen
blijven
haalbaar

SAMEN WERKEN

Meer doen met
minder
middelen

➔ Taakstelling stopt wanneer de VME beslist om de werken uit te voeren

Uit de praktijk: Koksijde



Uit de praktijk: Koksijde

OVERZICHT

1. Elektrische installatie aanpassen volgens de normen

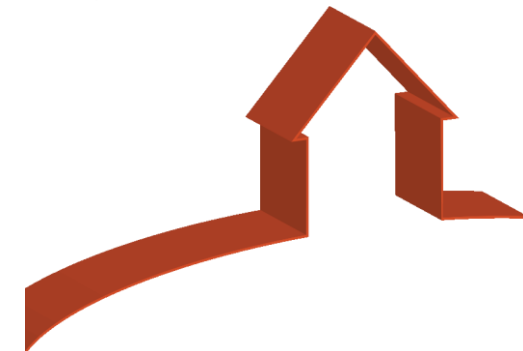
Normen 2020:

- Aanwezigheid van dakisolatie ✓
- Afwezigheid van enkele beglazing ✓

Normen 2050:

- Langetermijndoelstellingen 2050, label transitie alle woningen label A ✗
- Renovatieverplichting ...

**WETTELIJKE
NORMEN**



Uit de praktijk: Koksijde

OVERZICHT

Verkennen van de mogelijkheden:

1. Transitie duurzamere verwarming
2. Gebouwenschil verduurzamen

Voorstel van plan van aanpak 'RENOVATIE':

BASISRENOVATIE & ENERGETISCHE RENOVATIE

- Energetische renovatie van het volledige appartement

EXTRA INVESTERINGEN

- Elektrisch verbruik gemene delen verduurzamen (verlichting LED, PV-installatie)
- Afsluiten van de kelder d.m.v. sectionale poort
- Herinrichten van terras achteraan
- Herinrichten van het appartement binnenhuis
- Hernieuwbare energie: zonnepanelen en energiedelen
- Anticiperen op elektrische mobiliteit

Cursief gedrukte tekst: zijn werken betrekking tot de private delen

Niet cursief gedrukte tekst: zijn werken die toebehoren tot de gemeenschappelijke delen





linkt gemeentes



RENOVATIEMASTERPLAN VOOR APPARTEMENTEN

Vooronderzoeksrapport

Duurzame verwarming

Huidige toestand: elk appartement is elektrisch verwarmd

Algemene doelstelling: elektrificatie van onze energiebehoeftes.

Om te voldoen aan de langetermijndoelstellingen zijn fossiele brandstoffen nog toegelaten - indien ze voldoen aan bepaald energieprestatie

Evaluatie energiesystemen :

- A. Individuele warmtepomp
- B. Collectieve warmtepomp
- C. Individuele gascondensatieketel
- D. Collectieve stookinstallatie via condenserende ketels

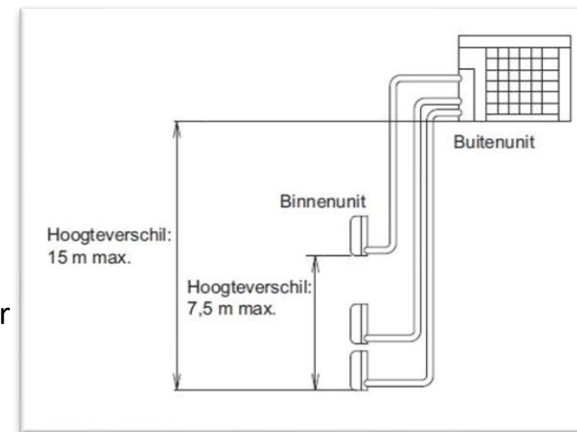
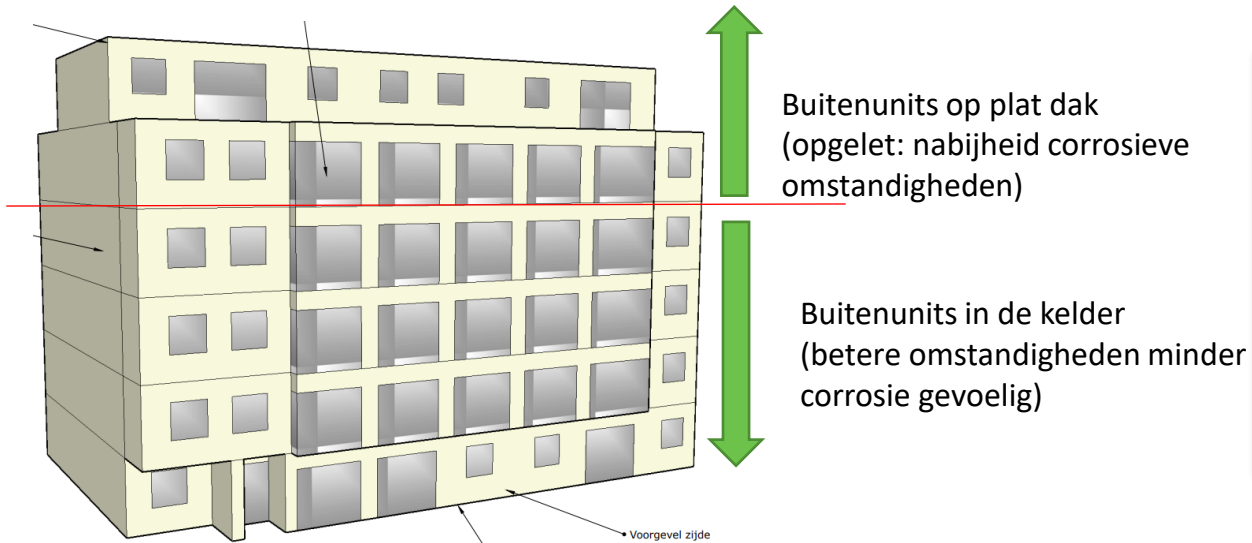
Infraroodverwarming evalueren we niet, omdat de energiebalans ongeveer hetzelfde is als voor directe/accumulatie elektrische verwarming.

Duurzame verwarming

Evaluatie energiesystemen :

A. Individuele warmtepomp (3 types)

- Lucht/Lucht – warmtepomp
 - leidinglengte tussen binnen- en buitentoestel is te groot maar toepasbaar
 - Plaatsing van buitentoestel moet een doordachte plaats krijgen. Men moet rekening houden met het visuele aspect alsook lawaai en in minder mate trillingen die het toestel produceert.



Duurzame verwarming

Evaluatie energiesystemen :

A. Individuele warmtepomp (3 types)

- Lucht/Water – warmtepomp
 - leidinglengte tussen binnen- en buitentoestel is te groot
 - Vloerbouw van de appartementen bieden onvoldoende ruimte om een isolatielaag en vloerverwarming aan te brengen
 - Plaatsing van buitentoestel kan binnen huidige setting niet visueel verantwoord worden ingepland
 - Het buitentoestel veroorzaakt lawaai en in minder mate trillingen (verantwoorde plaats?)
- Bodem/Water – warmtepomp
 - geen ruimte voor diepteboring, verticaal of horizontaal captatienet
 - leidinglengte tussen binnentoestel (opgesteld in kelder) en afgiftestation is te groot
 - Vloerbouw van de appartementen bieden onvoldoende ruimte om een isolatielaag en vloerverwarming aan te brengen

Duurzame verwarming

Evaluatie energiesystemen :

A. Individuele warmtepomp (3 types)

Volgende besluiten nemen we nu al :

- Individuele warmtepomp kan worden toegepast type lucht/lucht-warmtepomp (wel verder technisch onderzoek nodig betreffende afstandsregels toestel en ruimte in de technische kokers)
- Lucht/lucht warmtepomp principe sluit het nauwst aan bij de type bewoning (2de verblijf)
- Een warmtepomp zorgt ervoor dat men zowel kan koelen als verwarming, dit met zeer hoge energie-efficiëntie
- Nadeel: geen oplossing om de warm water behoefte te verduurzamen

Opmerking:

Binnenunits in de woning vereisen volgende technische voorzieningen (afvoer, elektriciteit, koeltechnische leidingen)

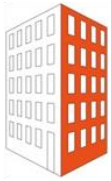
Gebouwschil verduurzamen

Evaluatie gebouwschil :



Huidige toestand

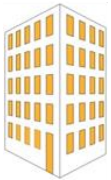
50%: 10cm PIR-plaat, R-waarde 4,55
50%: 6cm PIR-plaat, R-waarde 2,7



Niet geïsoleerd



Niet geïsoleerd



Grotendeels gerenoveerd (mix
van profielen), beglazing 1,1W/m²K

Doelstellingen 2050 - U-waarde = 0,24W/m²K

Terras isoleren met min. 4cm extra PIR-plaat. Impliceert aanpassingen aan dorpels/ramen bovenste verdieping

Buitenspouwblad verwijderen
→ isolatieschil +/-16cm glaswol + nieuwe afwerking

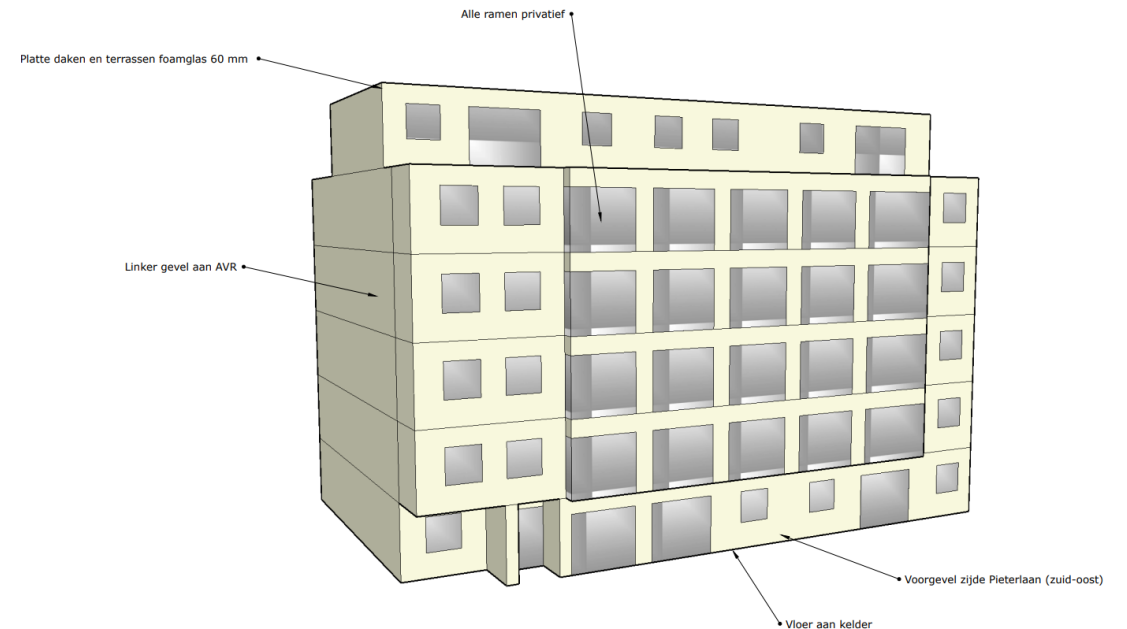
Kelderplafond
→ isolatieschil min. 12cm PIR-plaat

(beglazing vervangen door 1,0W/m²K)
→ ramen in lijn met de isolatielaag
→ nieuwe ramen (uniformiteit!)

Gebouwschil verduurzamen

EPC gemene delen:

- Bouwjaar is niet correct ingevoerd: *1974 i.p.v. 1973*
- Dakisolatie is niet correct ingevuld: *10cm PIR / 6cm PIR werd niet geregistreerd*
- Voor en achtergevels zijn geïsoleerd materiaal en dikte onbekend, opgebouwd met isolerende snelbouwstenen, luchtspouw onbekend
 - *spouwmuur niet geïsoleerd, geen isolerende snelbouwstenen*
- Zijgevels zijn geïsoleerd dikte en materiaal onbekend, opgebouwd met isolerende snelbouwstenen, luchtspouw onbekend
 - *Volle muur, geen isolatie, geen spouw, geen isolerende snelbouwstenen*



ENERGIE-EFFICIËNT & KWALITATIEF WONEN

Renovatie



- Unieke ligging
- Bruikbaar voor 2de verblijf, voor vaste bewoning niet hedendaags
- Opwaardering van de buurt
- Korte of middellange termijn renovatiebehoefte
- Diverse stimuli voorhanden

ENERGIE-EFFICIËNT & KWALITATIEF WONEN

Renovatie



Aanbeveling: **STAP 1**

Overweeg een basisrenovatie:
de isolatieschil van het
appartement

- Vloer boven kelder
- Dak
- Muren

- Vervanging van de ramen
volledig gebouw

ENERGIE-EFFICIËNT & KWALITATIEF WONEN

Renovatie



Aanbeveling: **STAP 2**

Voor wie wil kan een energetische renovatie aanvatten – verduurzamen qua technieken:

- Verwarming lucht/lucht-warmtepomp
- Ventilatie
- Zonne-energie
- (warm water productie)

Renovatie

Energetische renovatie van het volledige appartement

VOORDELEN: gewone renovatie / **ingrijpende renovatie**

- **Mijn VerbouwPremie**
- **EPC-labelpremie** via Fluvius van 3.500 euro voor renovatie van een appartement met label D/E/F naar label A (of 2.500 euro label B).
- Vijf jaar **vrijstelling onroerende voorheffing** bij behalen van een ingrijpende energetische renovatie die voldoet aan de EPB-eisen (o.a. E60).
- **Mijn VerbouwLening** tot 60.000 euro via het Energiehuis voor investeringen die vallen onder Mijn VerbouwPremie (laagste en middelste inkomensgroep, eigenaar-bewoner). Bij meergezinswoningen beperkt tot de particuliere werken.

FINANCIERING

Mijn VerbouwLening voor VME's tot 25.000 euro/wooneenheid via het Energiehuis voor energetische werken aan collectieve delen van de meergezinswoning.

Renovatie

BASISPAKKET

Bouwpartners

- **Aanstellen van een architect**

GEWONE RENOVATIE

- Ontwerp van de renovatie:

aanpak van de gebouwschil:

- collectief: keldervloer / muren / dak
- privaatief: nieuwe ramen

- **Aanstellen van een EPB-verslaggever**

- Ontwerp van de isolatieschil

- **Aanstellen van een veiligheidscoördinator**

ENERGETISCHE RENOVATIE *

+ aanpak technieken:

- verwarming + warm water
- ventilatie

+ ventilatieverslaggever

*energetische renovatie kan toegepast worden per wooneenheid

Renovatie

KOSTENRAMING

GEWONE RENOVATIE

INGRIJPENDE RENOVATIE

COLLECTIEF

PRIVATIEF

Bouwpartners

40.000 EUR

+ 500 EUR/deelnemend app



20.000 EUR

8 EUR/m² +/- 170m² → 1.360 EUR
(vanaf 2024 4 EUR/m²)



500.000 EUR

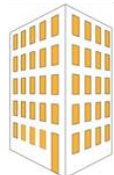
verwarming / warm
water / ventilatie
20.000 – 30.000 EUR/app

30 EUR/m² +/- 500m² → 15.000 EUR



40.000 EUR

6 EUR/m² +/- 360m² → 2.160 EUR



+/-10.000 EUR/app
300.000 EUR

+ 2.000 EUR/app ventilatietoever
min. 16 EUR/m²

Totale prijs

500.000 EUR

300.000 EUR

RENOVATIEMASTERPLAN VOOR APPARTEMENTEN

Conclusies



VVSG

Vereniging van
Vlaamse Steden
en Gemeenten



Vragen?

Jeroen Verbeke | WVI
j.verbeke@wvi.be

#VVSGwoondag

Bezoek de info- en inspiratiemarkt in de foyer!

Ontdek er de **inspiratiekaart renovatie** op maat van jouw gemeente.

