



*“De energie-eisen voor nieuwe woningen in Vlaanderen worden steeds strenger. Ook het bestaande patrimonium is aan een energetische renovatie toe. De sociale huisvestingssector staat hier voor belangrijke uitdagingen op technisch en financieel vlak, niet alleen in Vlaanderen maar in heel Europa. Samenwerking met de Europese partners om kennis en ervaringen te delen is de sleutel tot succes.*

*Met onder meer de oprichting van het Vlaams Energieplatform voor Sociale Huisvesting en de samenwerking binnen het project POWER HOUSE EUROPE draagt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bij tot de realisatie van duurzame, milieuvriendelijke en energiezuinige sociale woningen.”*

Hubert Lyben  
Gedelegeerd bestuurder  
Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Hubert Lyben  
Gedelegeerd bestuurder  
Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

## CONTEXT

### Verdere verstrenging van energie-eisen vormt een grote uitdaging voor sociale huisvesting

Sinds 2006 stelt de energieprestatieregelgeving (Vlaamse omzetting van de Europese richtlijn EPBD) eisen aan nieuwbouwprojecten in Vlaanderen. Na een periode van vier jaar waarin men ervaring kon opdoen in deze nieuwe context van ontwerpen, werd het energiepeil in 2010 van E100 verlaagd tot E80. Recent kondigde de Vlaamse Regering verdere verstrengingstappen aan: voor 2012 stelt men een maximumniveau E70 voor, in 2014 volgt een plafond van E60.

Deze verstrenging betekent voor de sociale huisvesting een hele uitdaging:

- **Technisch:** Het traditionele bouwconcept zal op verschillende punten veranderen, zoals bredere spouwmuren, het testen van luchtdichtheid en installatieconcepten met integratie van hernieuwbare energie. Zowel architecten als aannemers moeten deze nieuwe technieken onder de knie krijgen.
- **Financieel:** Bouwprojecten worden duurder zonder dat de huurinkomsten stijgen. Kostenefficiëntie door bijvoorbeeld repetitie en schaalgrootte en alternatieve financiering worden dus belangrijk.

- **Huurders:** De bewoners van toekomstige woningen moeten gemotiveerd en begeleid worden bij het gebruik van nieuwe technieken (bijv.: belang van bewust ventileren in meer luchtdichte woningen).

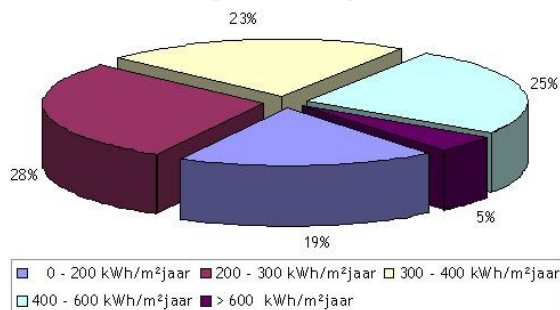
### Het bestaande gebouwenpark heeft nood aan een energetische facelift

In het kader van de 20-20-20 doelstellingen werkt het Vlaams Energieagentschap aan het Energierenovatieprogramma 2020. Dat programma richt zich specifiek op bestaande gebouwen en heeft drie objectieven: het vervangen van enkelglas, het isoleren van daken en het plaatsen van efficiënte verwarmingssystemen (o.a. condensatieketels). Na een fase van aanmoediging en sensibilisatie zullen deze maatregelen in 2020 verplicht worden voor alle bestaande woningen (zowel sociale huisvesting als privéwoningen van huurders en eigenaars).

Op vraag van de Vlaamse minister voor Wonen werden daarom alle sociale huisvestingsmaatschappijen in 2010 bevroegd over de huidige staat van hun gebouwenpark. Uit de resultaten blijkt dat niet minder dan 45% voor minstens één van de drie doelstellingen energetisch gerenoveerd moet worden.

HUURPATRIMONIUM	WONINGEN	HUIZEN	APPARTEMENTEN
DUBBEL GLAS / DAKISOLATIE / CV	55%	49%	61%
EEN OF MEERDERE KNELPUNTEN	45%	51%	39%
ENKELE BEGLAZING	21%	24%	17%
GEEN DAKISOLATIE	23%	34%	18%
GEEN CV / ELEKTRISCH	18%	20%	18%

Gemiddelde kengetal EPC  
(50.000 woningen ~ 35% huurpatrimonium)



## CONTACT

Mr Bernard Wallyn  
E-mail: [bernard.wallyn@vmsw.be](mailto:bernard.wallyn@vmsw.be)  
Phone: + 32 2 505 45 22  
Web: [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)

POWER HOUSE Flanders

## IMPACT

## Vlaams Energieplatform voor Sociale Huisvesting

Het Vlaams Energieplatform voor Sociale Huisvesting werd opgericht in mei 2009 en vergadert sindsdien driemaandelijks. Elk overlegmoment wordt opgevat rond een specifiek energithema. Tijdens de discussieronde kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen hun visie geven rond mogelijke knelpunten, goede of slechte ervaringen in de praktijk, financiële problemen enz.

Het platform kent een groeiende belangstelling. Momenteel neemt ongeveer de helft van de bouwmaatschappijen deel. Telkens komen ongeveer 40 deelnemers met een leidinggevende, technische of sociale achtergrond samen.

## Thema's

- **Sep 2009:** Collectieve verwarmingssystemen, Energieprestatieregelgeving
- **Dec 2009:** Sociale economie: energiesnoeiers
- **Mrt 2010:** Woonforum: jaarlijkse conferentie: drie sessies: 1) energieplatform 2) duurzame wijken 3) voorbeeldprojecten
- **Mei 2010:** Studiebezoek aan voorbeeldproject Sterrenveld, Wezembeek-Oppem
- **Sep 2010:** Patrimoniumenquête, Energierenovatieprogramma
- **Okt 2010:** Plaatsen van dakisolatie met energiesnoeiers

Een thema dat als rode draad door de overlegmomenten loopt,

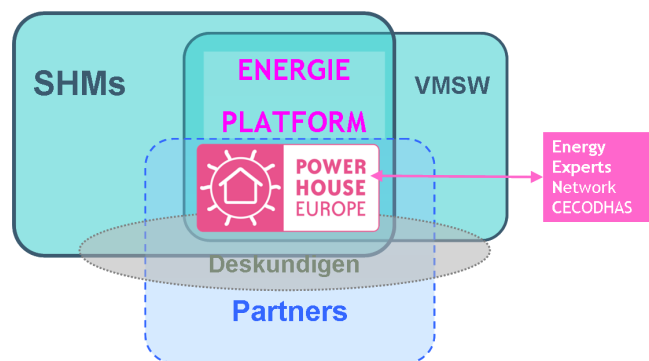


is de stijgende investeringskost bij het realiseren van nieuwbouwprojecten. Sociale huisvestingsmaatschappijen maken zich dan ook zorgen over de betaalbaarheid van sociale huisvesting. Doordat de huur vooral gekoppeld is aan het inkomen, is er geen stimulans om lage-energieprojecten te bouwen. Men hoopt dat de introductie van een energiecorrectiefactor deze discrepantie kan oplossen.

Verdere doorstroming van de visie van de platformleden wordt gegarandeerd door de vertegenwoordiging van de VMSW in verschillende werkgroepen op beleidsniveau. Zo neemt de VMSW actief deel aan overlegmomenten met stakeholders en stuurgroepen van beleidsstudies. Een concreet voorbeeld van directe informatiedoorstroming van mensen op het terrein naar het beleid, is de visietekst rond de verdere verstrenging van energie-eisen in 2012 die werd opgesteld op basis van een rondvraag bij platformleden.

## NETWERKING

Het platform werd in eerste instantie opgezet als een forum binnen de sociale huisvestingssector. Het richt zich vooral op kennisuitwisseling tussen verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen. Ervaringen binnen de eigen sector overtuigen immers meer dan voorbeelden uit een andere context, sector of land. Positieve evaluaties van collega's kunnen de doorslag geven om zelf de stap te zetten naar nieuwere (energie) technieken.



In de toekomst zal het platform meer externe partners aantrekken die elk met hun eigen expertise een bijdrage kunnen leveren. Mogelijke nieuwe partners zijn kennisinstellingen, lokale en regionale overheden en verschillende beroepsorganisaties uit de bouwsector.

## CONTACT

Mr Bernard Wallyn

E-mail: [bernard.wallyn@vmsw.be](mailto:bernard.wallyn@vmsw.be)

Phone: + 32 2 505 45 22

Web: [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)

POWER HOUSE Flanders

## KENNISUITWISSELING

Verdere ondersteuning van de leden gebeurt door:

**Energiehulpdesk:** concrete vragen rond wetgeving, toepassingsgebied, eisenniveau, taken van architect en energiever-slaggever enz. worden individueel behandeld (telefonisch/e-mail). Het grote voordeel is dat men kan terugvallen op een correcte interpretatie van de context van sociale huisvesting en de ervaring met gelijkaardige projecten. Pas in tweede instantie wordt een beroep gedaan op de algemene helpdesk van het Vlaams Energie-gesellschaft.



opmaak van energie-prestatiocertificaten (EPC) - werd door de VMSW aangeboden aan medewerkers van sociale huisvestingsmaatschappijen. Het opleidingspakket werd hiervoor aangepast, o.a. met voorbeelddoeningen uit sociale woningbouw. Verder was er aandacht voor het kopiëren van gelijkaardige woningen.

**Website:** Het extranet Woonnet heeft een specifiek portaal rond energie. Alle informatie over REG-premies, pilootprojecten, informatiecampagnes e.d. wordt er samengebracht. Met een eigen agenda en nieuwsrubriek blijven de leden op de hoogte van de recentste evoluties.

## Uitwisseling met het buitenland

Sociale huisvestingsmaatschappijen uit Vlaanderen zijn vooral geïnteresseerd in lage-energie- en/of passiefconcepten voor de woningbouw. Welke bouwmethode en welk installatieconcept werden gebruikt? Zijn de projecten rendabel op lange termijn en hoe recupereert men de initiële meerkosten? Kunnen bewoners zich aanpassen en hebben ze effectief een lager verbruik? Hopelijk kunnen de ervaringen uit het buitenland deze vragen beantwoorden en overtuigt het de Vlaamse huisvestingsmaatschappijen.

Verdere uitwisseling met CECODHAS-leden is zeker gewenst rond interessante financiële schema's (bijv. ESCO's en Europese ondersteuningsprogramma's), toepassing van collectieve systemen voor verwarming en opwekking van elektriciteit (zowel op schaal van het gebouw als op lokaal niveau) en het gebruik van ICT-toepassingen om gebruikers te begeleiden.

## TOOLKIT

In de toolkit worden resultaten van relevante energieprojecten in de sociale huisvesting samengebracht. U vindt er een selectie van handleidingen, rapporten en goede praktijken uit verschillende Europese projecten.

De toolkit bevat vier categorieën. Onder Sociaal komen thema's als energiearmoede, dialoog met huurders en bewonersgedrag aan bod. Bij Technisch worden verschillende renovatiestrategieën voor isolatie, ventilatie enz. toegelicht. Bij Voorbeelden vindt u resultaten van pilootprojecten die aantoonbaar energie hebben bespaard en CO2-uitstoot konden beperken. En ten slotte leert EPC u meer over de Nederlandse ervaringen met het energieprestatiecertificaat. U leest er ook hoe u de certificering van een volledig gebouwenpark kunt aanpakken.

De VMSW zal deze verzameling blijven aanvullen. Zo groeit stilaan een schat aan informatie waarmee sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook andere partners uit de bouw-wereld 'energiewijs' aan de slag kunnen.

Meer informatie: [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be) > professionelen > duurzaam wonen > toolkit



## FINANCIERING

## Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO)

Het Vlaamse Agentschap Ondernemen lanceerde begin juli 2010 een projectoproep voor een totaalbudget van 3 miljoen euro specifiek voor sociale huisvesting. Dat was de eerste maal dat de sociale huisvestingssector binnen EFRO als specifieke doelgroep werd vooruitgeschoven. Sociale huisvestingsmaatschappijen konden renovatieprojecten indienen waarbij het enkel glas of de verouderde verwarmingsinstallatie vervangen wordt. Projecten waarbij beide maatregelen gecombineerd worden, krijgen een hogere prioriteit.

Voor de twee maatregelen wordt gewerkt met een forfaitaire toelage van 100 euro/m<sup>2</sup> (glas) en 500 euro per appartement of 800 euro per eengezinswoning (renovatie centrale verwarming). Op deze manier vormt EFRO een verlenging van de Vlaamse REG-subsidies voor sociale huisvestingsmaatschappijen, waarvan het budget bijna uitgeput is en er geen andere middelen bij de Vlaamse overheid voorhanden waren.

De ervaring leert:

- De EFRO-procedure voor het indienen van een project is te ingewikkeld voor sociale huisvestingsmaatschappijen (vooral voor kleinere maatschappijen). Veel vragen in de webtoepassing zijn niet gerelateerd aan de normale werkomstandigheden van een sociale huisvestingsmaatschappij. De procedure is vooral gericht op privé-initiatieven.
- Het totale budget is beperkt: afhankelijk van de geselecteerde projecten kunnen ongeveer 3.000 woningen aangepakt worden. Recente cijfers geven echter aan dat meer dan 50.000 woningen energetische ingrepen nodig hebben.
- Andere energie-ingrepen (zoals dakisolatie) worden niet ondersteund. Projecten krijgen een hogere score, maar geen financiële compensatie. Totaalrenovatie wordt m.a.w. niet aangemoedigd.

De selectie van de projecten volgt in maart 2011.

## ACTIVITEITEN

- Maart 2011: overlegmoment Vlaams Energieplatform voor Sociale Huisvesting
- 1 april 2011: Woonforum

## VMSW - Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen is voornamelijk belast met de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid. Zij doet dat door het ondersteunen, begeleiden en financieren van 102 sociale huisvestingsmaatschappijen die sociale woningen bouwen, renoveren, verhuren en verkopen. Zij biedt ook technische, juridische en financiële bijstand (de VMSW heeft een bankfunctie, namelijk door de projecten van deze sociale huisvestingsmaatschappijen te financieren en hypothecaire leningen aan particuliere kopers met een beperkt inkomen te verstrekken). Verder functioneert de VMSW als kenniscentrum sociaal wonen ter ondersteuning van de beleidsvoorbereiding.

## HET PROJECT

CECODHAS - Huisvesting Europa is verheugd u de lancering van de Power House Europe website te mogen aankondigen. De site zal actief de vergroening van de sociale huisvestingssector ondersteunen door volgende zaken aan te bieden:

Instrumenten ter ondersteuning van professionelen binnen de sociale en coöperatieve woningbouw voor de ontwikkeling van strategieën voor energie-efficiëntie;

Een online forum voor informatie- en kennisuitwisseling tussen professionelen in de sociale huisvestingssector;

Informatie over strategieën, juridische, institutionele en financiële maatregelen die hun succes hebben bewezen volgens de EU en de energiebeleidsceel van CECODHAS - Huisvesting Europa;

Voorbeelden van zowel de aanpassing van oudere woningen als lage-energienieuwbouw, effectieve samenwerking met bewoners, ICT-toepassingen ter ondersteuning van bewoners enzovoort;

Updates over de ontwikkelingen in EU-wetgeving rond energie-efficiëntie en hernieuwbare energie in woningen;

Updates over EU-projectfinanciering en structuur-fondsen;

Samenwerking tussen lokale sociale en coöperatieve woningbouwactoren;

Nationale of regionale POWER HOUSE platforms waarin verschillende actoren en sectoren verzameld worden om samen te werken rond energietransitie.

## CONTACT

Mr Bernard Wallyn

E-mail: [bernard.wallyn@vmsw.be](mailto:bernard.wallyn@vmsw.be)

Phone: + 32 2 505 45 22

Web: [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)

POWER HOUSE Flanders