

BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING BETREFFENDE DE  
TOEKENNING VAN PREMIES VOOR DE VERBETERING VAN HET WOONMILIEU:  
"RENOLUTION"

---

*ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE*

*6 JANUARI 2022*

---

Secrétariat Commission  
Régionale de Développement  
Gewestelijke Ontwikkelings-  
commissie Secretariaat

Rue de Namur 59  
1000 Bruxelles  
Naamsestraat 59  
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56  
F +32 2 435 43 99  
@ crd-goc@perspective.brussels [hier](#)  
www.crd-goc.brussels [hier](#)

Gelet op het adviesverzoek van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering over het **ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het woonmilieu "Renolution"** ontvangen op 9 december 2021;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2019 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Is de Commissie bijeengekomen op 23 december 2021 en op 6 januari 2022.

Na de vertegenwoordigster van het kabinet van minister-president Rudi Vervoort te hebben gehoord;

Brengt de commissie op 6 januari 2022 unaniem het volgende advies uit:

## 1. ACHTERGROND

### Doelstelling:

Ter herinnering: de doelstelling die voor alle Brusselse woningen in 2050 moet worden bereikt, is een gemiddeld energieprestatieniveau van 100 kWh/m<sup>2</sup>/jaar, d.w.z. een gemiddeld verbruik gedeeld door 3 ten opzichte van de huidige situatie.

### Alliantie Renolution

De Alliantie Renolution is een sectoraal beleid dat is gebaseerd op een dynamiek van governance waarbij overheids-, private en verenigingsactoren worden geactiveerd rond gezamenlijke acties in verband met de uitdagingen van de renovatiestrategie. De oprichting van deze alliantie, in maart 2021, is gebaseerd op de vaststelling dat energetische en duurzame renovatie een bron van werkgelegenheid en economische groei vormt voor het Brussels Gewest. Alle belanghebbenden verbinden zich ertoe samen te werken om economische circuits te ontwikkelen die verband houden met de energetische en duurzame renovatie van het gebouwenbestand en om kwaliteitsvolle banen te creëren.

Deze alliantie zal ernaar streven de vraag naar energetische en duurzame renovatie van gebouwen te stimuleren, de capaciteiten in de sector van de renovatie en de productie van hernieuwbare energie te versterken, te mikken op innovaties en noodzakelijke transformaties op het vlak van ontwerp- en bouwmethoden, en de daaraan verbonden noodzakelijke competenties te ontwikkelen.

In het kader van de alliantie worden verschillende thematische werkgroepen opgericht om vooruitgang te boeken op alle onderstaande gebieden, om zo de renovatie van het gebouwenbestand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te stimuleren:

1. Reglementering en ontwikkeling van tools
2. Stedenbouw en erfgoed
3. Stadsvernieuwing
4. Financiering (dit is een gebied waar ook renovatiesubsidies een rol spelen)

5. Begeleiding van vraag en aanbod
6. Opleiding en werkgelegenheid
7. Logistiek en circulaire economie

Er staan ook transversale acties op het programma:

- Het Renolab, dat ten doel heeft innovatieve oplossingen (organisatorische processen, ondersteunende maatregelen en tools, financiële steunmechanismen, ...), die een passend antwoord moeten bieden op de uitdagingen waarvoor het BHG zich in de periode 2030-2050 geplaatst zal zien, te testen, te verbeteren en de grootschalige uitrol ervan te helpen verwezenlijken. Voor het Gewest betekent dit bijgevolg experimenteren met en steun verlenen aan de ontwikkeling van processen, methoden en diensten om de duurzame renovatie van het gebouwenbestand te versnellen;
- Een algemene gemeenschappelijke communicatiestrategie die de vraag naar renovatie moet aanwakkeren;
- Een technisch comité (opgericht door Leefmilieu Brussel) om een antwoord te bieden op de technische vragen in verband met de renovatie van het gebouwenbestand met het oog op de vermindering van de impact ervan op het milieu. Dit comité kan op zoek gaan naar bestaande studies over renovatie, en kan zo nodig ook het initiatief nemen voor nieuwe studies.

## 2. NIEUWE PREMIEREGELING

### Een alomvattende en geïntegreerde aanpak van de renovatie

De hervorming van de premies RENOLUTION is een hervorming waarbij enerzijds de energiepremies, beheerd door Leefmilieu Brussel (LB), en anderzijds de premies voor renovatie en verfraaiing van gevels, beheerd door Urban, worden samengevoegd; ze wordt dus gezamenlijk door Urban en LB uitgevoerd.

De beginselen van deze hervorming zijn ontleend aan de GBV, waarin is bepaald dat, wat de gewestelijke premies betreft, er een vereenvoudiging zal plaatsvinden van het door de renovatiekandidaten af te leggen traject om te evolueren naar een geïntegreerde bonusregeling voor renovatie, waarbij energie- en renovatiepremies voor de gemeenschappelijke doelgroep van huiseigenaars-bewoners volledig op elkaar worden afgestemd. In de GBV wordt bovendien gespecificeerd dat de toegang tot premies voor eigenaars-verhuurders zal worden geregeld in samenhang met het gewestelijke huurcontractbeleid, dat nog niet helemaal is afgerond, maar weldra klaar moet zijn. Dit systeem zal de toegangsvoorwaarden, de procedure en de tools uniformiseren om te komen tot een gemeenschappelijk beeld, één enkel formulier en één enkel platform voor de uitwisseling van documenten met de administratie.

Er worden twee doelstellingen nagestreefd:

- Het Brussels gebouwenpark renoveren door de gebruikskosten ervan te verlagen.
- De energieprestaties van de gebouwen verbeteren om te voldoen aan de klimaatdoelstelling van het Gewest en om de energiefactuur van de huishoudens te verlagen.

Beide doelstellingen zijn nauw met elkaar verbonden en werken in op gebouwen, ze kunnen niet los van elkaar worden gezien.

Gebruikte middelen:

- Creatie van een gemeenschappelijk gewestelijk geautomatiseerd aanvraagplatform voor de administraties die belast zijn met de stedelijke renovatie en de energie en onderlinge afstemming van de voorwaarden voor de toekenning van premies tussen LB en Urban.
- Invoering van één enkel burgertraject door middel van één enkel aanvraagformulier voor alle premie-aanvragen en één enkele premiebetaling.

Procedures en toekenningsvoorwaarden

De hervorming verduidelijkt en vereenvoudigt alle bestaande besluiten en maakt de procedures en toekenningsvoorwaarden van de verschillende premies eenvormig. Ze verduidelijkt ook bepaalde begrippen en past de premies aan de nieuwe bouwmethodes en -prijzen aan.

De harmonisatie van de regelingen tussen de twee administraties heeft tot gevolg dat de premie-aanvragen voortaan na de werkzaamheden zullen worden ingediend. Zo kan een eenvoudiger voorafgaand dossier worden opgesteld, om te vermijden dat dit een belemmering zou vormen voor de premie-aanvraag door de renovatiekandidaat.

Een van de gevolgen is dat het voorschot op de premies niet langer bestaat. Het Woningfonds wordt de enige instantie die geld leent en een prefinanciering van een bedrag mogelijk maakt, hetzij van renovatiewerkzaamheden, hetzij van de premie. Er zal een samenwerkingsverband tot stand komen tussen Urban en het Woningfonds, dat op voorhand op de hoogte zal worden gebracht van het geraamde bedrag van de premie, op basis van het bij het Woningfonds ingediende dossier. De administraties zullen een gemeenschappelijk documentair platform delen.

De bedragen van de premies zullen worden geactualiseerd: de bedragen zijn momenteel te laag geschat in verhouding tot de marktprijzen. Naar aanleiding van een studie van Citytools in 2019 en op basis van de posten die Urban en BE gemeen hebben, zijn de bedragen van de door Urban toegekende premies herzien met het oog op samenhang van de regeling.

Voor het door Urban beheerde deel van de premies zal een rooster van subsidiabele werkzaamheden worden opgenomen in een ministerieel besluit (door de minister-president op het moment van de definitieve inwerkingtreding van de hervorming). Dit rooster stemt overeen met het jaarlijkse uitvoeringsprogramma voor de door LB beheerde premies, dat in 2021 is gevalideerd voor 2022.

Verder zijn er ook premies voor energieaudits en de honoraria.

Voor de eigenaar die het pand niet bewoont, is het doel ervoor te zorgen dat het niet de eigenaar is die de meerwaarde opstrijkt door van de premies te profiteren en zijn huur te verhogen.

Het is van essentieel belang, zoals in de GBV wordt gespecificeerd, om een conventioneringsbeleid in te voeren, alvorens premies toe te kennen aan eigenaars die de woning niet bewonen, wetende dat renovatiepremie momenteel niet aan hen kunnen worden toegekend. Zij hebben wel recht op de energiepremie, een recht dat zij behouden op voorwaarde dat zij een specifiek "energie"-dossier indienen dat door LB wordt beheerd.

Communicatie en toegankelijkheid

Het webplatform zal de burgers toegang geven tot alle informatie over de premies en tot het formulier waarmee de aanvrager één enkele premie-aanvraag kan indienen.

Het platform zal door beide administraties worden beheerd en zal worden ontwikkeld en uitgevoerd in overeenstemming met de rationaliseringsdoelstellingen.

In het aanvraagformulier voor de premies moet worden vermeld of de werkzaamheden zijn onderworpen aan een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. In dat geval moeten de referenties van de vergunning worden vermeld en moeten de afgestempelde plannen worden bijgevoegd.

Er wordt een onlinesimulator voor de premies ontwikkeld waarmee de aanvragers op een eenvoudige en transparante manier kunnen inschatten op welke premies zij recht hebben. Dit instrument kan gebaseerd zijn op een driedimensionale cartografie van de gebouwen op het gewestelijk grondgebied en zal het verrichten van metingen en de evaluatie van toekomstige werkzaamheden vergemakkelijken.

#### Begeleiding

Er is voorzien in een begeleiding van de aanvragers via Homegrade en het Habitat-netwerk. Het Homegrade-team is versterkt om uit te groeien tot het gewestelijke referentiepunt voor wie een renovatieproject wil ondernemen. Er zal een team van architecten ter beschikking zijn. Zij zullen bezoeken afleggen en advies verstrekken om de aanvragers op weg te zetten naar een geïntegreerde benadering van de renovatie van hun pand.

Voor gegroepeerde bouwplaatsen zal het Renolab van LB worden opgestart. Hier gaat het eerder om begeleiding dan om premies.

Een facilitator inzake mede-eigendommen zal de mede-eigenaars helpen zich te organiseren om premies te kunnen aanvragen. De hervorming vereenvoudigt ook de aanvraagprocedure voor de mede-eigenaars. Hierdoor zullen bewoners met verschillende inkomensniveaus kunnen profiteren van hun premieniveau voor de gemeenschappelijke delen (zelfs bij een gegroepeerde bouwplaats).

#### Evaluatie

De vertegenwoordigster van het kabinet verklaart op vragen van de Commissie dat in het kader van de evaluatie van het nieuwe premiestelsel verbeteringen in het systeem kunnen worden aangebracht, die met name door deze transversale denkoefeningen worden gevoed.

De budgettaire kwestie zal van nabij moeten worden gevolgd via monitoring. De toegekende bedragen moeten worden opgevolgd en zo nodig aangepast.

### **3. ADVIES**

#### Energie-uitdagingen

Volgens de door de Commissie verzamelde gegevens, in een nota in uitvoering over de noodzakelijke energietransitie, vereisen de energie-uitdagingen een vrij radicaal en snel transformatiebeleid van het gebouwenbestand.

In het licht van de omvang van de uitdagingen zouden de doelstellingen ambitieuzer moeten zijn. Een grootscheepse renovatie en isolatie van de daken is een van de maatregelen die dringend moeten worden genomen, ook al zal het daarvoor benodigde budget veel hoger zijn dan het huidige premiebudget. Dit zou een vijfjarenplan vereisen.

Bij deze grootscheepse renovatie moeten de erfgoedkundige kenmerken van de betrokken gebouwen worden gerespecteerd, of zij nu beschermd zijn of niet.

### Vereenvoudiging

De Commissie vindt dit rationalisatieproject een goede zaak, aangezien uit de evaluatie van de administraties is gebleken dat er dringend behoefte is aan een efficiënter, minder bureaucratisch, opener, duidelijker en toegankelijker proces. Zij betreurt het echter dat de hervorming niet is aangegrepen om een echte vereenvoudiging tot stand te brengen waarbij het bestaan van twee bevoegde administraties in plaats van één enkele zou worden vermeden.

### Voorwaarden om in aanmerking te komen voor de premie

De Commissie heeft vragen bij de berekeningswijze van de inkomensvoorwaarden naargelang van de situatie van het huishouden (er wordt niet gespecificeerd of het inkomen per persoon of per huishouden wordt berekend naargelang het gaat om een samenwonende of een alleenstaande).

### Openbare gebouwen

Bovendien moet bij de bestrijding van broeikasgassen (BKG's) niet alleen aandacht worden besteed aan particuliere eigenaars, maar ook aan de openbare gebouwen (scholen, ...), aangezien deze gebouwen echte energieverstinders zijn.

### Begeleiding

Een van de problemen/belemmeringen bij de renovatie van gebouwen is de moeilijkheid om een lang en ingewikkeld proces aan te vatten, waarbij een beroep moet worden gedaan aan ondernemingen en toezicht moet worden gehouden op de werkzaamheden, die vaak zonder architect worden uitgevoerd.

De via Homegrade aangeboden begeleiding is een stap in de goede richting en is noodzakelijk, maar het premiestelsel is bedoeld voor een bepaalde doelgroep: huishoudens-eigenaars uit de middenklasse. Het percentage eigenaars in Brussel neemt echter niet meer toe. Voor de Commissie is het verontrustend te beseffen dat de uitvoering van een steunmaatregel ten behoeve van huurders en eigenaars-verhuurders pas in 2023 zal plaatsvinden; er moet dringend aandacht worden besteed aan huurders, die niet alleen te maken zullen krijgen met een explosie van de huurprijzen, maar ook met een explosie van de energiekosten (bijna een verdubbeling van de eindprijs voor de consument).

### Gegroepeerde bouwplaatsen

In het kader van het Brusselse herstelplan heeft de Commissie voorgesteld renovatiesystemen op te zetten per gegroepeerde bouwplaatsen. Bijvoorbeeld de renovatie en de isolatie van de daken van een hele straat in één keer laten uitvoeren door een overheids-/semi-overheids-/geconventioneerd bedrijf: dit zou schaalvoordelen opleveren en zou de mensen die technische problemen ondervinden, in staat stellen het proces te beheersen.

De Commissie raadt aan om dit proces systematisch te implementeren in overheidsbeleid dat dit mogelijk maakt (duurzame wijkcontracten, stadsvernieuwingscontracten, enz.).

De Commissie stelt ook voor dat de gemeenten zouden worden aangemoedigd om per wijk te werken, met coöperaties voor herverdelingsenergie. Naar het voorbeeld van Gent kan men huurders en armere mensen helpen door energie te produceren en die energie onder de marktprijs te leveren, bijvoorbeeld met fotovoltaïsche cellen.

### Derdebetalersregeling

De Commissie stelt ook voor een derdebetalersregeling te overwegen, waarbij de aannemer de betaling van de premie aanvraagt, zodat de eigenaar niet het volledige bedrag hoeft te betalen. Dit

zou de formaliteiten voor de particulieren en mede-eigenaren aanzienlijk verminderen en aldus de besluitvorming vergemakkelijken.

#### Kleine mede-eigendommen

Wat de mede-eigendommen betreft, hadden enkel de rechtspersonen recht op de energiepremies. Er zijn echter veel kleine individuele woningen die zijn onderverdeeld in 2 of 3 appartementen, zonder een rechtspersoonlijkheid te vormen en zonder syndicus. Deze huiseigenaars zullen bijgevolg geen recht hebben op de energiepremies, of althans op de energiepremies van categorie C (afhankelijk van het inkomen van de betrokkenen).

De Commissie vraagt dat het besluit wordt gecorrigeerd om ook rekening te houden met deze mede-eigendommen, die geen recht zullen hebben op de energiepremies van categorie C, waarvan de bedoeling net was om de renovatie binnen deze doelgroep te verhogen.

#### Evaluatie

De Commissie kan de voor 2022 geplande evaluatie alleen maar steunen en vraagt om van de resultaten op de hoogte te worden gebracht. De Commissie is met name bezorgd over de prijzen van de materialen, die sterk zijn gestegen als gevolg van de coronacrisis, en over de levertermijnen. Het zou interessant zijn om binnen een jaar te beschikken over de evaluatie van de bedragen van de verschillende premies, om rekening te houden met deze verhoging, anders zullen deze premies helemaal niet zijn afgestemd op de realiteit.