

WERKVERSIE

LOKALE LANGETERMIJN RENOVATIESTRATEGIE

MECHELEN – JULI 2021



WERKVERSIE

LOKALE LANGETERMIJN RENOVATIESTRATEGIE

MECHELEN – JULI 2021



LIFE IP CA 2016 BE-REEL!
With the contribution of the LIFE financial
instrument of the European Union

INHOUD

1. Fase A: Lezing	8
1.1 Ruimtelijke context.....	8
1.2 Overzicht van het woningenbestand.....	10
1.2.1 Type	11
1.2.2 Leeftijd.....	11
1.2.3 Eigendomsstructuur.....	12
1.3 Socio-demografische factoren	14
1.4 Beleidscontext.....	16
1.4.1 Renovatiestrategie en energie- en warmtebeleid	16
1.4.2 Overig beleid dat in relatie staat of moet staan met de renovatiestrategie	17
1.4.3 Bestaande stakeholders	17
1.5 Huidige situatie inzake renovatie van woongebouwen.....	18
2. Uitdagingen 2050	21
3. Fase B: Screening van het reductiepotentieel.....	22
3.1 Waar: analyse naar ruimtelijke spreiding.....	23
3.1.1 Totaal reductiepotentieel per statistische sector.....	23
3.1.2 Statistische sectoren met de slechtst presterende woongebouwen	23
3.2 Wat: analyse naar bouwtype & bouwjaar	24
3.3 Wie: analyse naar bewonerstype.....	26
3.3.1 Eigenaars-bewoners & eigenaars-verhuurders	26
3.3.2 Woonbuurten.....	26
3.3.3 Energie-armoede.....	28
4. De opgaven van Mechelen.....	29
5. Fase C: Van opgaven naar STRATEGIE	31
5.1 Hoe keuzes maken?	31
5.2 Randvoorwaarden die de selectie en evaluatie van opgaves en bijhorende maatregelen beïnvloeden	31
5.3 Selecteren van de maatregelen per opgave.....	34
5.4 LLTRS als dynamisch proces	34
6. Uitgelicht: renovatie opgaves collectief aanpakken ...	36
7. Stappen naar 2050	39

8. Bijlagen..... 40

8.1	Tabel 'stappen naar 2050' (PDF).....	40
8.2	Tabel 'stappen naar 2050' (Excel).....	40

FIGUREN

Figuur 1-1 Ortho.....	9
Figuur 1-2 Kernen van Mechelen.....	9
Figuur 1-3 Bevolkingsdichtheid (Provincie in Cijfers – 2020)	10
Figuur 1-4 Woontypes (2020).	11
Figuur 1-5 Woningen naar bouwjaar (2020)	12
Figuur 1-6 Verdeling eigenaars – huurders (2020)	13
Figuur 1-7 Aandeel sociale huurwoningen (2019)	13
Figuur 1-8: Aandeel ouderen (65+) t.o.v. 20 – 64 jarigen	15
Figuur 1-9: Gemiddeld inkomen per inwoner.....	16
Figuur 3-1 Totaal reductiepotentieel per statistische sector	23
Figuur 3-2 Totaal reductiepotentieel per wooneenheid.....	24
Figuur 3-3 Reductiepotentieel naar bouwvorm.	25
Figuur 3-4 Reductiepotentieel naar bewonerstype	26
Figuur 3-5 Woonbuurttypologieën.....	27

INTRO

Waarom dit document?

De Vlaamse Regering lanceerde eind 2014 het Renovatiepact om gezamenlijk met een brede groep stakeholders een coherent actieplan uit te werken. Dit plan moet leiden tot een sterk verhoogde renovatiegraad en energieprestaties die in lijn liggen met de Europese energie- en klimaatdoelen. Inzake woongebouwen werd bepaald dat deze **uiterlijk tegen 2050 een vergelijkbaar energieprestatieniveau moeten halen als nieuwbouwwoningen met vergunningsaanvraag in 2015**. De uitdagingen zijn enorm en actie is nodig.

Omdat op dit moment volgens de data uit de EPC-databank ongeveer 3,5% van het bestaande woningenpark van bijna 3 miljoen woningen (huizen en appartementen) aan het streefdoel voldoet, moeten nog 2,9 miljoen woningen evolueren naar de doelstelling 2050 (afgerond 96,5 % van het woningenbestand)⁸. Dat betekent dat, als de inspanningen uniform worden gespreid, de komende dertig jaar per jaar gemiddeld ruim 3% van het woningenbestand of ruim 95.000 wooneenheden moeten evolueren naar de doelstelling 2050.

Uittreksel uit Vlaamse langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse gebouwen (2020)

In dit kader zal het LIFE geïntegreerde project BE REEL! door diverse hefboomen een **impuls geven aan de realisatie van de ambitieuze Vlaamse en Waalse renovatiestrategieën richting 2050**. Het project wordt gecoördineerd door het VEKA. In dat kader werden enkele lokale besturen begeleid in het opstellen van **een Lokale Langetermijn Renovatie Strategie (LLTRS)** als pilootproject. In een participatief traject werd met deze pilootgemeenten een traject opgezet voor het opmaken van een voorbeeld LLTRS. Dit document is een **strategisch stappenplan** en heeft als bedoeling om op lokaal niveau aan de slag te gaan met de renovatie uitdagingen van het bestaand woningenbestand.

Opbouw van dit document

Het document is opgebouwd uit de verschillende stappen die afgelegd moeten worden om te komen tot een langetermijn renovatiestrategie voor woongebouwen. Hierbij worden drie grote onderdelen geïdentificeerd, met name **het lezen van de context, de screening van het reductiepotentieel en het uitwerken van een strategie**. Elke fase eindigt met een mijlpaal:

- Lokale uitdagingen 2050 (op basis van de monitoring tool)
- Identificatie van de lokale opgaves, zijnde de gebouwen, locaties, type bewoners, ... waar een belangrijk deel van het reductiepotentieel bereikt kan worden (screening door middel van de monitoring tool)
- Uitzetten van strategische keuzes richting 2050 (template voor verdere stappen)

Op basis van de verworven inzichten wordt vervolgens overgegaan tot het uitzetten van een strategie om tegen 2050 tot een fossielvrij woningenbestand te komen. Wat zijn de prioriteiten voor Mechelen en welke aanpak op maat kan de renovatie-uitdaging tot een goed einde brengen?

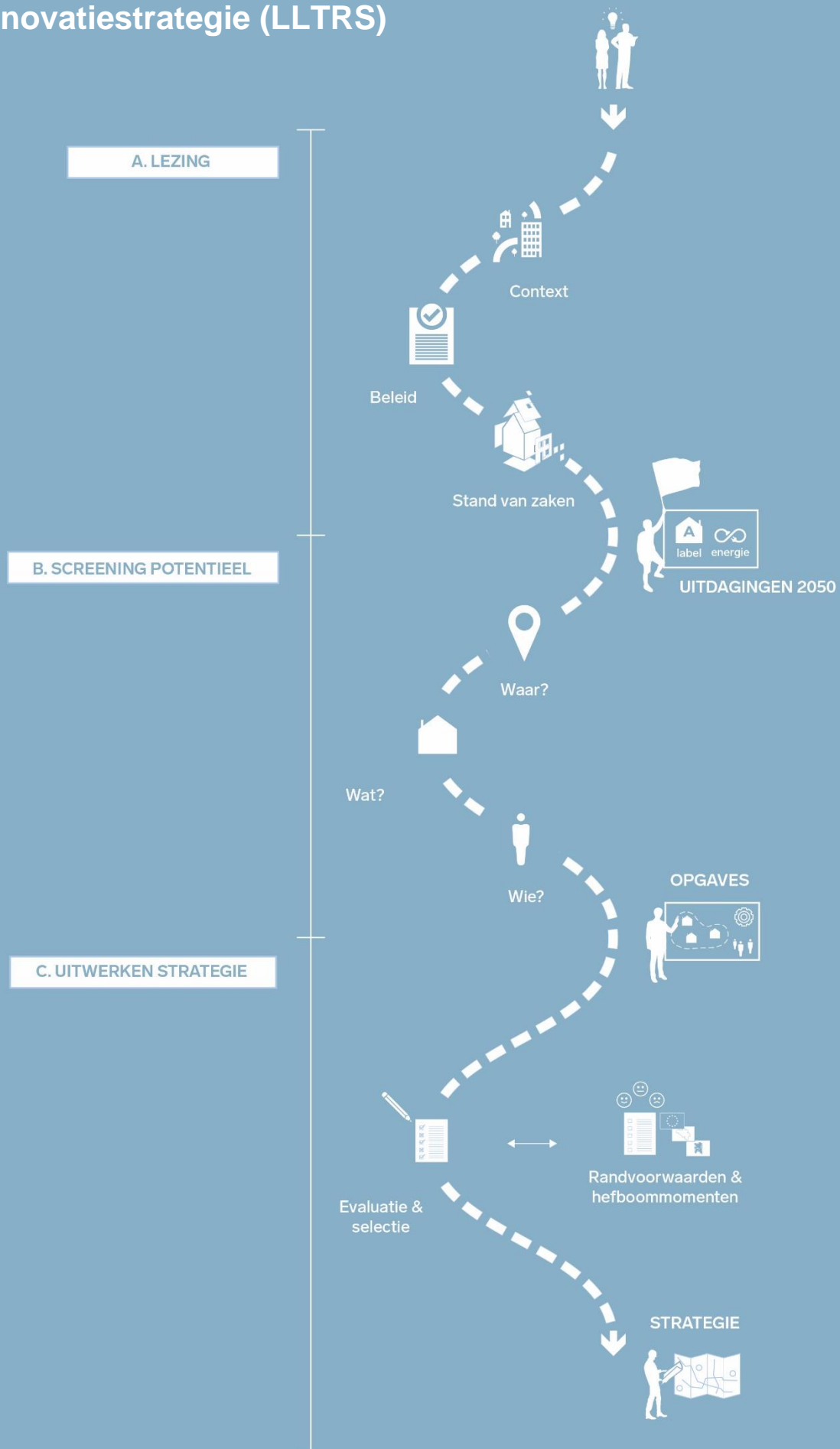
LEESWIJZER

Dit document is het resultaat van een participatief traject dat samen met 8 pilotsteden en -gemeenten werd afgelegd voor het opmaken van een voorbeeld Lokale Langetermijn Renovatiestrategie (LLTRS). Tijdens dit traject werd door middel van workshops en bilaterale contacten – en in overleg met het VEKA en de VVSG - gezocht naar de stappen die gezet moeten worden om te komen tot een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie.

Een belangrijke conclusie van dit traject is dat deze strategie onderdeel is van een bredere lokale (beleids)context. Samen met de pilotsteden en -gemeenten werden daarom de eerste belangrijke stappen gezet richting een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie (LLTRS), zijnde het **detecteren van de uitdagingen en de opgaves en het inzichtelijk maken van de lokale context**. Dit document – de werkversie van de LLTRS - is dan ook geen eindpunt. Het lokaal bestuur kan dit document inhoudelijk nog verder vorm geven, het gebruiken voor interne besprekingen en beslissen welke (beleids)keuzes gemaakt moeten worden op korte, middellange en lange termijn. Op basis hiervan kan de LLTRS vervolgens verder vorm krijgen. Met het laatste punt van dit document (punt 7), wordt alvast een aanzet gegeven in een concrete doorvertaling tussen de opgaves en maatregelen, een aanzet die kan motiveren en inspireren om verder aan de slag te gaan.

Voor meer achtergrondinformatie over de verschillende stappen en dit traject verwijzen we naar het Draaiboek voor de opmaak van een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie.

Stapplan voor de opmaak van een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie (LLTRS)



1. FASE A: LEZING

Alvorens over te gaan tot het uitzetten van een lokale langetermijn renovatiestrategie, is het van belang om inzicht te verwerven in de globale context van de stad. Hierbij is het niet enkel van belang om de ruimtelijke structuur van de stad goed te begrijpen maar ook om inzicht te verwerven in het huidige woningenbestand, het demografische en socio-economisch profiel van de inwoners van de stad en de beleidscontext. In het volgende deel wordt ingegaan op de renovatie-uitdagingen tegen 2050, tot slot wordt nog ingezoomd op de beschikbare informatie en de bestaande maatregelen inzake het renoveren van woongebouwen in Mechelen.

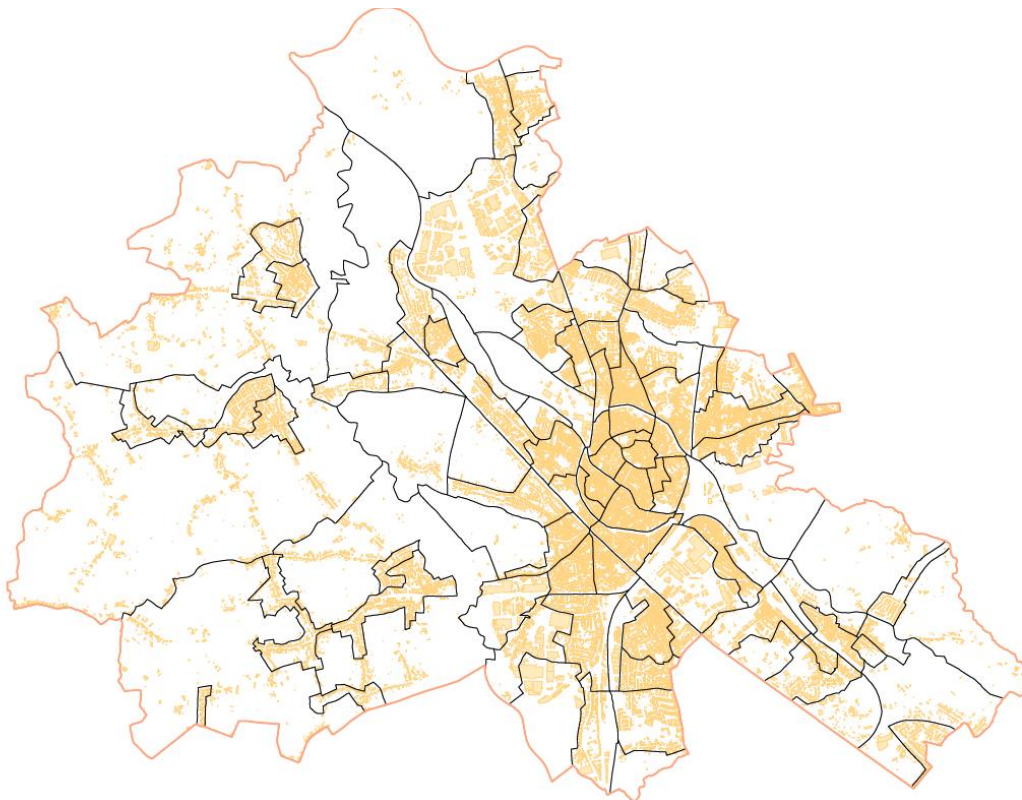
1.1 Ruimtelijke context

Mechelen ligt centraal in Vlaanderen aan de Dijle wat de stad aantrekkelijk maakt voor bedrijven en bewoners. Mechelen telt 86.921 inwoners en is een van de grote regionale steden in Vlaanderen, die de laatste jaren een sterke groei kent. Terwijl Mechelen in 2000 nog 75.438 inwoners telde is dit in 2020 gestegen naar 86.92. Het grootste deel van de populatie woont in het de binnenstad, waar de bevolkingsdichtheid het grootst is. Ook de historische gordel rondom de binnenstad heeft een stedelijk karakter met oude huizen, weinig openbare ruimte en een grote bevolkingsdichtheid. Samen hebben ze een oppervlakte van 27,88 km² met 63.268 inwoners, of 2.269 inw/km².

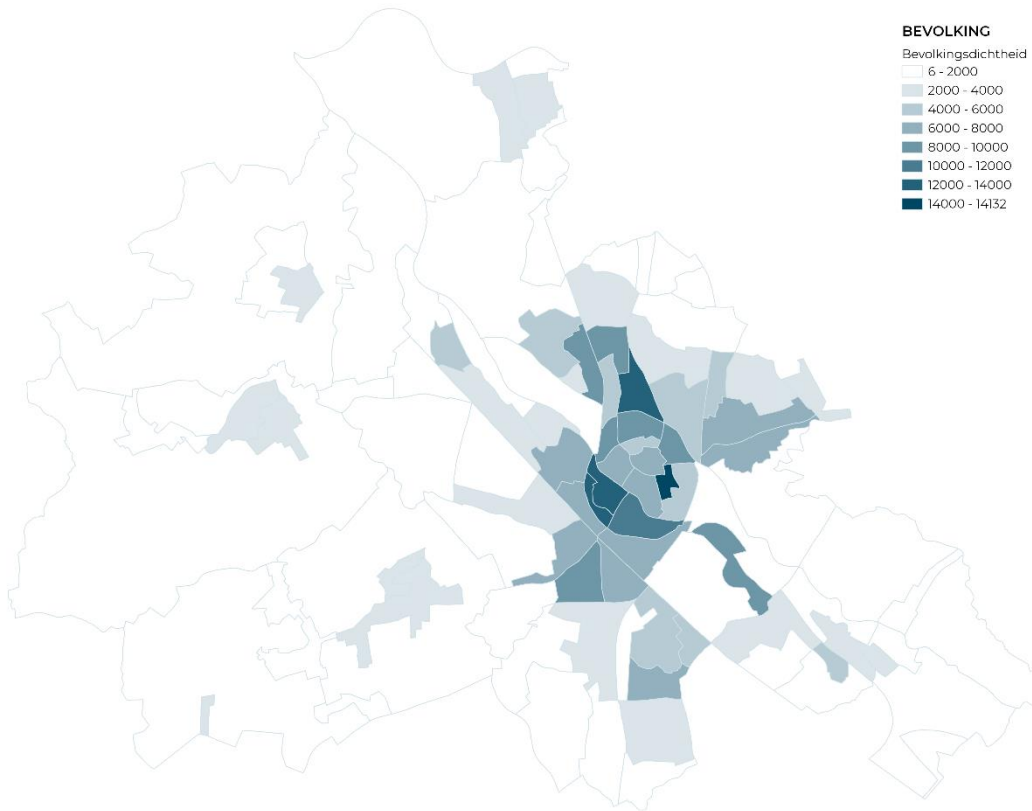
Mechelen telt ook 6 deelgemeenten met een meer landelijk karakter, namelijk Hombeek, Leest, Heffen, Battel, Muizen en Walem. De totale oppervlakte is: 37,31 km² met 15.615 inwoners, of 418 inw/km². De stad Mechelen bezit talrijke beschermd monumenten en beschermd stads- en dorpsgezichten. Daarnaast is de stad rijk aan waardevol niet-beschermd bouwkundig erfgoed. De Stad Mechelen hecht veel belang aan de instandhouding van dit bouwkundig erfgoed. Het getuigt van een rijk verleden en maakt een onafscheidelijk deel van onze huidige leefomgeving en de aantrekkelijkheid van de stad. Het beschermen van de erfgoedwaarde van waardevolle woningen legt beperkingen op aan het bereiken van een maximale energetische renovatie van panden. Voornamelijk de isolatie van de buitenste schil en de mogelijkheid van het plaatsen van technische installaties zoals zonepanelen of zoneboilers, zijn beperkt.



Figuur 1-1 Ortho



Figuur 1-2 Kernen van Mechelen



Figuur 1-3 Bevolkingsdichtheid (Provincie in Cijfers – 2020)

1.2 Overzicht van het woningenbestand

De samenstelling van het woningpatrimonium is een belangrijke parameter om keuzes te maken voor het lokaal renovatie- en woonbeleid. De energieprestatie van een woning is immers sterk gecorreleerd aan het woningtype, de bouwwijze, de bouwperiode en de oppervlakte van de woning. Zo zullen woningen in open bebouwing gemiddeld meer verbruiken dan halfopen, gesloten woningen of appartementen. In gemeenten met veel residentiële (verouderde) open bebouwing zal het energieverbruik en de CO₂-uitstoot bijgevolg relatief hoger zijn. Willen we snel en efficiënt tot een verduurzaming van de woningen en significante CO₂ reductie komen dan is het van belang om onze pijlen te richten op de wijken en buurten met de hoogste energieprestaties. Daarnaast speelt uiteraard ook de hoedanigheid van de bewoner (huurder, eigenaar) een rol en de slaagkans van een collectieve aanpak.



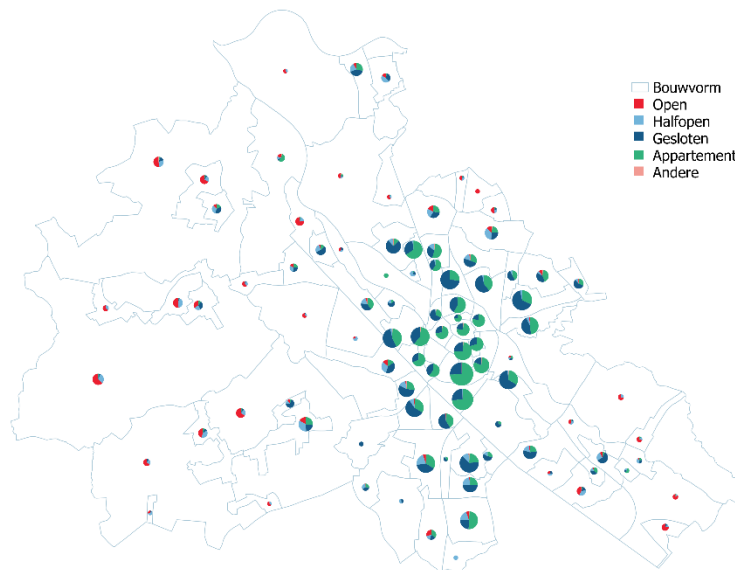
Ca. 41.500 woningen

1.2.1 Type

De stad Mechelen telt in het totaal 41.524 wooneenheden. Zowel de gesloten woningen als de meergezinswoningen vertegenwoordigen elk ca. 39% van het woningenbestand. Het aantal meergezinswoningen in Mechelen ligt iets hoger dan het Vlaamse gemiddelde. De gesloten woningen dateren hoofdzakelijk van voor 1960, terwijl de meergezinswoningen uit verschillende decennia dateren. De meeste appartementen bevinden zich in het centrum van Mechelen en in de historische gordel. De appartementen die in de dorpen liggen zijn over het algemeen lager en liggen grotendeels in de woonkernen. Ook de gesloten woningen komen frequenter voor in de stadskern, historische gordel en dorpskernen.

Aantal wooneenheden	gesloten	halfopen	open	appartement	andere	Totaal	
voor 1900	9,37%		0,72%	0,45%	4,33%	0,12%	14,99%
1900-1918	5,86%		0,52%	0,18%	0,96%	0,04%	7,55%
1919-1930	5,39%		1,02%	0,26%	1,32%	0,03%	8,02%
1931-1945	5,30%		0,93%	0,34%	1,39%	0,04%	8,00%
1946-1960	6,24%		2,63%	1,20%	4,63%	0,11%	14,81%
1961-1970	2,47%		1,57%	1,19%	7,40%	0,09%	12,72%
1971-1980	1,90%		1,05%	1,43%	6,22%	0,02%	10,63%
1981-1990	0,95%		0,77%	1,28%	1,69%	0,05%	4,73%
1991-2000	0,46%		1,13%	1,32%	4,66%	0,07%	7,64%
2001-2010	0,51%		0,83%	0,62%	3,59%	0,04%	5,58%
2011-2020	0,92%		0,55%	0,43%	3,02%	0,02%	4,93%
onbekend	0,00%		0,00%	0,00%	0,23%	0,16%	0,39%
Totaal	39,36%		11,71%	8,69%	39,43%	0,81%	100,00%

Tabel 1: tabel 1.1 uit de monitoring tool (brongegevens: Provincie in Cijfers)

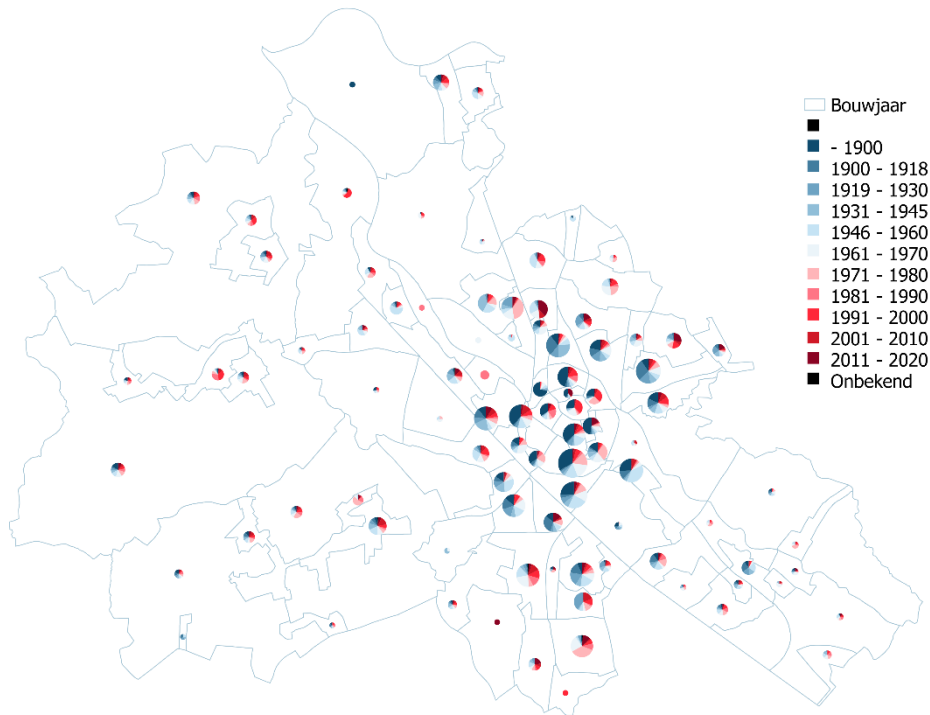


Figuur 1-4 Woontypes (2020).

Grootte taartdiagrammen varieert met aantal wooneenheden.

1.2.2 Leeftijd

Ca. 39% van de Mechelse woningen dateren van voor 1946 en nog eens bijna 23% van voor 1961 (Bron: monitoring tool, tabel 1.1, op basis van Provincie in Cijfers). De open en half-open gebouwen dateren vooral van na 1945 en komen vooral in de landelijke gebieden rond de dorpskernen voor. De woningen in het centrum en de historische gordel van de stad zijn over het algemeen ouder dan de woningen in de omliggende kernen en landelijke gebieden.



Figuur 1-5 Woningen naar bouwjaar (2020)

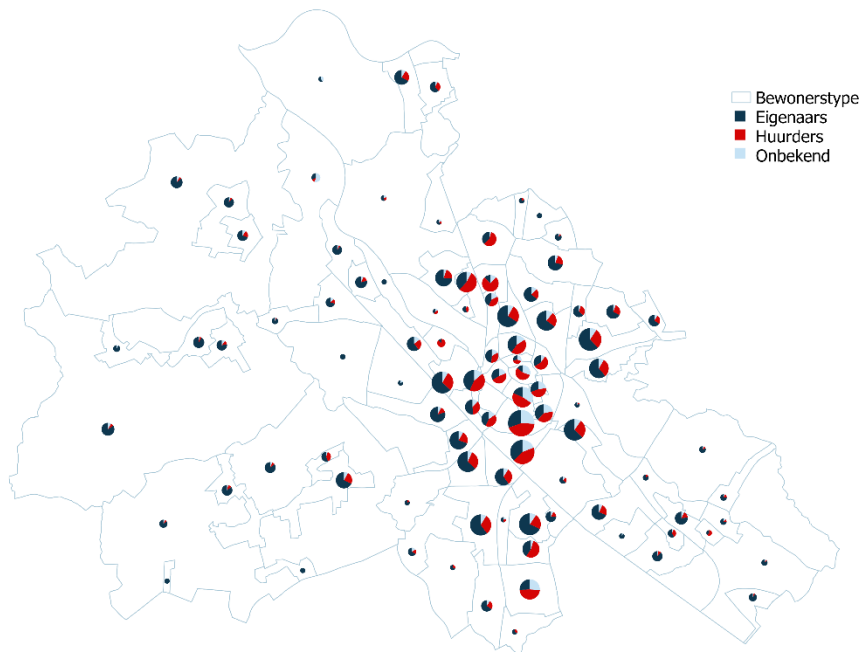
1.2.3 Eigendomsstructuur

Zoals overal in Vlaanderen zijn de meeste mensen eigenaar van hun woning. De hogere concentraties van huurders vallen samen met de locaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen en woonzorgcentra in Mechelen. 8,4% van het woningbestand bestaat uit sociale woningen. De monitoring tool (tabel 1.1, aangepast naar bewonerstype in plaats van leeftijd gebouwen) levert onderstaande informatie op:

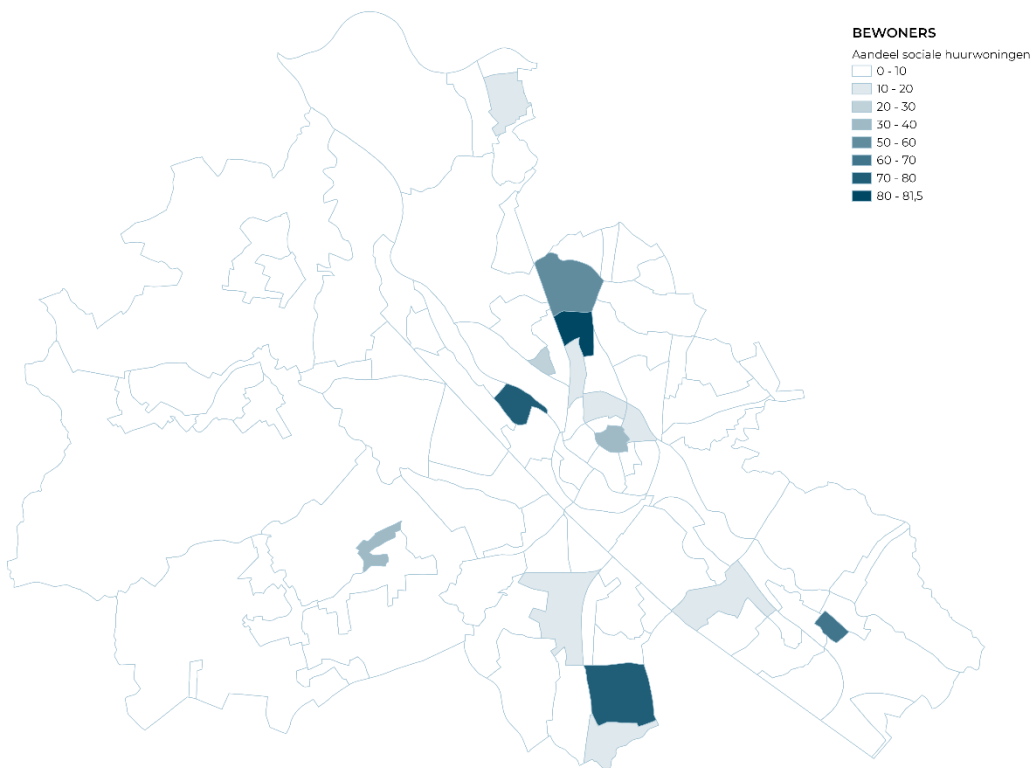
Aantal wooneenheden						Totaal	
	gesloten	halfopen	open	appartement	andere		
eigenaar	27,94%	9,15%	7,71%	9,76%	0,39%	54,93%	
geen gekend	3,92%	0,75%	0,52%	6,89%	0,11%	12,19%	
huurder	7,51%	1,82%	0,46%	22,77%	0,31%	32,88%	
Totaal	39,36%	11,71%	8,69%	39,43%	0,81%	100,00%	

Tabel 2: tabel 1.1 uit de monitoring tool (brongegevens: Provincie in Cijfers)

Huurders wonen voornamelijk in meergezinswoningen, terwijl in gesloten, halfopen en open woningen eigenaars dominant zijn. Bovendien bevinden huurders zich vooral in het verstedelijkt gebied, de wijken met veel sociale woningen en in mindere mate in de kernen van de dorpen.



Figuur 1-6 Verdeling eigenaars – huurders (2020)



Figuur 1-7 Aandeel sociale huurwoningen (2019)

1.3 Socio-demografische factoren

Vanuit het perspectief van het verhogen van de duurzaamheidsgraad van woningen en het verminderen van de CO2 uitstoot, is het onvoldoende om te weten welke woningen nood hebben aan een renovatie. Je moet ook weten wat mensen motiveert of verhindert om tot actie over te gaan. Daarom is het belangrijk om bij het uittekenen van het beleid rekening te houden met de socio-demografische en economische kenmerken die het welslagen van bepaalde maatregelen positief kunnen beïnvloeden, alsook mogelijke negatieve effecten van een beleid kunnen corrigeren.

Als we peilen naar de **motivatie** om energetisch te renoveren dan zijn de vaakst voorkomende antwoorden:

- comfort en leefkwaliteit
- financiële redenen zoals besparen op de energiefactuur en het verkrijgen van premies
- wettelijke verplichting (voorbeeld voor huurwoningen)
- de waarde van de woning en marketing redenen
- het klimaat en zelfvoorzienend zijn

De **belangrijkste hindernissen** zijn met kop en schouders:

- de investeringskost
- het 'gedoe' van verbouwingen
- het vinden van kwalitatieve en betrouwbare aannemers
- correcte informatie en kennis van nieuw duurzame technieken
- Voor kwetsbare gezinnen komt hier bovenop de (voor)financiering van werken, de complexiteit en veelheid van de noodzakelijke ingrepen en het ontbreken van een netwerk.

Sleutelmomenten om te renoveren

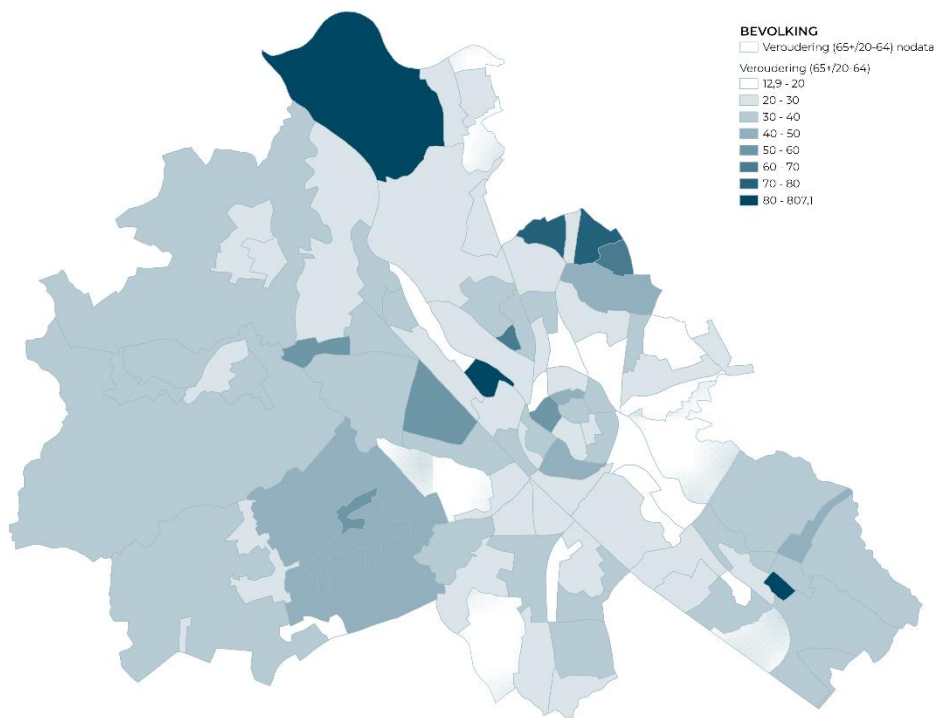
Verder weten we dat de meeste woningen om de 30 jaar worden gerenoveerd. Willen we tegen 2050 een fossielvrij woningpatrimonium is het met ander woorden van belang om vanaf nu alle renovaties energetisch aan te pakken. Maar renoveren doe je niet zomaar. De sleutelmomenten waarop mensen beslissen om hun woning te renoveren zijn daarom een niet te missen moment om eigenaars gevoelig te maken voor energiezuinigheid. Zeker omdat nieuwe eigenaars gemiddeld slechts tot 3 jaar na een verhuis open staan om grondige veranderingen in de woning aan te brengen.

De **belangrijke sleutelmomenten** waarop een woning wordt gekocht of gerenoveerd kunnen worden gekoppeld aan bepaalde leeftijdscategorieën:

Sleutelmoment	Demografische doelgroep
Aankoop 1ste woning	30-40 jaar
Aankoop 2de woning	45-50 jaar
Andere transfers (erfenis, schenking)	60-70 jaar
Huurderswissel	om de 5 jaar
Renovatie/verkoop van de woning doorgezinsverandering	kinderen krijgen (30-35j)/ kinderen verlaten het huis (55-60j) pensioen (65-70j)

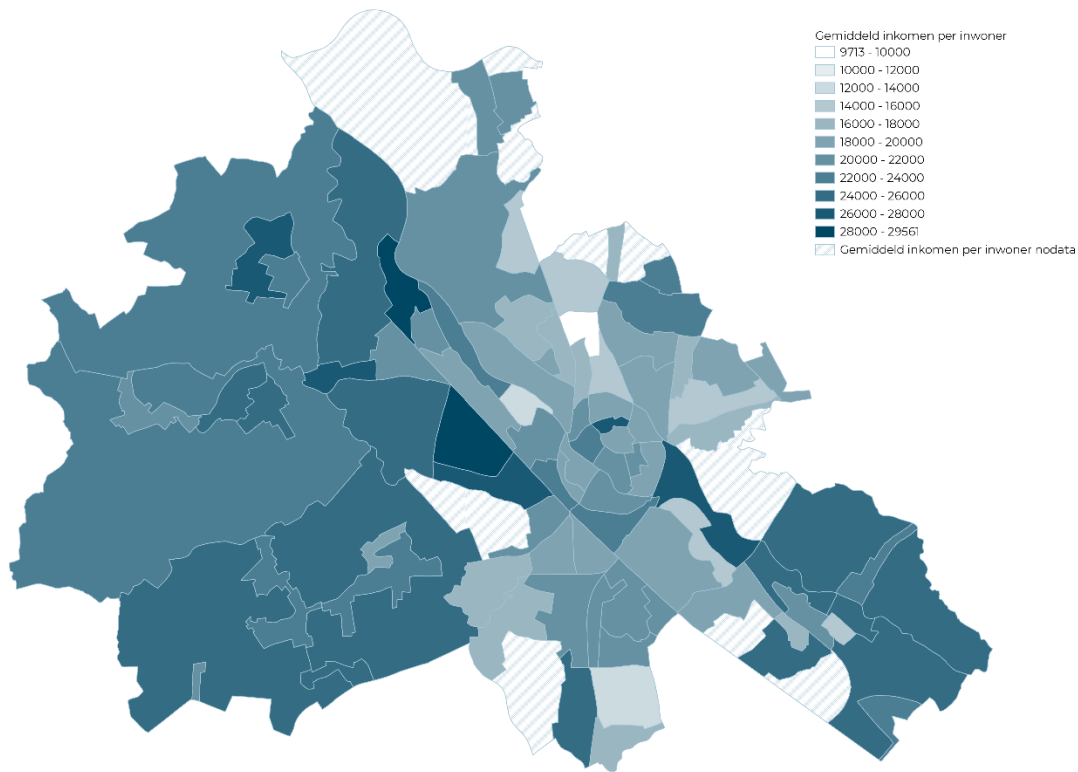
Verzamelen van data

In dit opzicht is het van belang een zicht te hebben op demografische factoren zoals de leeftijd, gezinssamenstelling, verhuisbewegingen, alsook de verkooptransacties van woningen.



Figuur 1-8: Aandeel ouderen (65+) t.o.v. 20 – 64 jarigen

De **financiële draagkracht** is eveneens een belangrijke indicator. Het gemiddeld inkomen en het aantal mensen die leven van een vervangingsinkomen zegt enerzijds iets over het potentieel budget voor energetische renovaties. Anderzijds is het vanuit het beleid en de strijd tegen de energiearmoede van belang om te weten in welke buurten er extra ondersteuning nodig is om de noodzakelijke energietransitie voor iedereen tot een goed einde te brengen. Het opleidingsniveau is niet alleen sterk gerelateerd aan het inkomen maar is eveneens een indicator waar er mensen beschikken over een eigen netwerk en noodzakelijke kennis om tot actie over te gaan.



Figuur 1-9: Gemiddeld inkomen per inwoner

De stad Mechelen, de wijken en buurten evolueren constant op zowel socio-economisch, demografisch als ruimtelijk vlak. De woonbuurt op zich speelt geen rol in processen van uitsluiting en verloedering van huisvesting. Maar door in te zetten op bepaalde buurten door middel van een collectieve renovatie-aanpak kan dit deze processen wel tegengaan of zelfs keren.

1.4 Beleidscontext

Het realiseren van een lokale langetermijn renovatiestrategie staat in relatie met diverse beleidsdomeinen en moet vanaf de start ook op die manier benaderd worden. Naast het energie- en warmtebeleid, spelen ook de ruimtelijke ordening (openbare ruimte, verdichting, kernversterking, visie op sloop, ...), het woonbeleid, de groei van de stad, de (energie) armoedebestrijding, ... een rol.

In **Mechelen is het behalen van de klimaatdoelstellingen een belangrijk aandachtspunt in het beleid**. Het klimaatactieplan vormt het kader bij de reductie van de CO₂ uitstoot en is opgebouwd rond 5 pijlers: goede lucht, koele stad, droge voeten, sterke natuur en circulaire stad. Voor elke pijler wordt een strategie op maat uitgewerkt, de langetermijn renovatiestrategie valt onder goede lucht. Woningen zijn verantwoordelijk voor 39% van de uitstoot CO₂ op het grondgebied. Dit maakt van de renovatiestrategie een belangrijke pijler in het plan.

1.4.1 Renovatiestrategie en energie- en warmtebeleid

- Europese Burgemeestersconvenant
- Warmtestrategie (in opmaak)
- Woon- en energieloket
- Omgevingsanalyse energiezuinige woningrenovaties Mechelen en de wijkselectietool
- Klimaatwijk Mechelse Vesten

1.4.2 Overig beleid dat in relatie staat of moet staan met de renovatiestrategie

Lokaal niveau

- Woonbeleidsplan
- Beleidsplan Ruimte Mechelen, inclusief renovatie en verdichting i.f.v. de bevolkingsgroei (in opmaak)
- Stedenbouwkundige verordening (in opmaak)
- SDG's met in Mechelen het speerpunt armoedebestrijding
- Adaptatie van de stad en de woningen aan de voorspelde klimaatverandering met droogte, hitte en wateroverlast
- Sterke natuur waar particuliere woningen een rol kunnen inspelen met bijvoorbeeld tuinaanleg en geveltuinen
- Circulariteit en levenscyclusanalyse van bouwmaterialen

Hogere overheden

- Energiebeleid dat de elektrificatie van de samenleving stimuleert en waarbij de energieprijzen en investeringen in duurzame oplossingen interessanter zijn dan fossiele brandstoffen.
- Beleid inzake het voorzien van de nodige professionele middelen in de bouwsector om de energietransitie te realiseren zoals: arbeidsbehoeften, opleiding, kennis nieuwe technieken, enz.
- Mogelijk maken van energiedelen voor bewoners van meergezinswoningen
- Coherent beleid inzake premies, subsidies, leningen en fiscale voordelen vanuit een open-mind en zonder te veel beperkingen, waarbij voor mensen die behoren tot kwetsbare doelgroepen voorfinanciering mogelijk is.
- Vanuit ruimtelijke planning, omgevingsvergunning en wooncode zijn veel strengere normen nodig om de omschakeling in stroomversnelling te brengen zoals bijvoorbeeld de uitfasering van de woningen met het slechtste energielabel op de huurmarkt
- Anderzijds moet belemmerende wetgeving dringend worden weggewerkt.

1.4.3 Bestaande stakeholders

Betrokken diensten op stadsniveau:

- Ruimtelijke planning en mobiliteit
- Stadsvernieuwing
- Energiepunt
- Bouwdienst
- Dienst Economie (ikv uitwisseling restwarmte)
- Dienst stadsgebouwen
- Dienst wonen
- Sociaal Huis
- Circulaire economie
- ...

Samenwerkingsverbanden

- VEKA
- Igemo
- Fluvius
- Natuurpunt
- Cvso Klimaan

- Sociaal verhuurkantoor
- Sociale Huisvestingsmaatschappij Woonpunt
- Samenlevingsopbouw
- Verschillende steden en gemeenten via Europese projecten

1.5 Huidige situatie inzake renovatie van woongebouwen

Huidige renovatiegraad	Renovatiegraad: 0,62 % (schatting)
Huidige capaciteit	<p>Personeel voor renovatiebegeleiding (Gefinancierd door stad en subsidies hogere overheden):</p> <ul style="list-style-type: none"> - AGB Energiepunt Mechelen: 3,0 VTE - Duurzame ontwikkeling en energie: 2,4 VTE - Marketing en communicatie: 0,8 VTE
Huidige budgetten	<p>Budgetten (Stedelijk + Europees + Vlaams):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeel renovatiebegeleiding (Benovatiecoaches): gemiddeld 30.000 €/jaar - Duurzaam planadvies: 20.000 €/jaar? - Samenaankoop zonnepanelen: € 10.000 /jaar - Warmtestrategie: € 50.000 - Mechelse Premies en leningen: € 2 miljoen (tot 2022 of uitputting) Mechelse energielening € 26.000 /jaar voor Mechelse premies - Communicatie: € 35.000 (incl. AGB energiepunt Mechelen)

In het klimaatactieplan zijn er per pijlers acties uitgewerkt met een streefdoel en een verwacht resultaat.

In Mechelen is het aanbod rond renovatie voor burgers gecentraliseerd via het **Energiepunt** (een Vlaams erkend energiehuis). Op deze plek kunnen bewoners terecht met al hun vragen rond premies, leningen en renovatieadvies op maat van hun woning. Voor kwetsbare doelgroepen is er een uitgebreider aanbod. Het renovatieadvies beperkt zich in Mechelen niet enkel tot het energetisch renoveren, maar er wordt ook rekening gehouden met de adaptie van de woningen aan de verwachte klimaatverandering. Zo komt in het adviesrapport ook hittebestrijding en waterbeheer aan bod en zijn hier ook premies voor.

Om deze werking te financieren maakt de stad gebruik van **eigen budgetten aangevuld met subsidies** van hogere overheden. De provincie, Europa en de Vlaamse overheid financieren zo mee de Mechelse werking rond renovatie. Verder werkt het energiehuis, de Mechelse dienst Wonen, het Sociaal Huis, het SVK en de sociale Huisvestingsmaatschappijen mee aan het renovatiebeleid en de uitvoering ervan als woonactoren. De insteek om kwetsbare doelgroepen mee te nemen in de energietransitie wordt door het project BE REEL! mee versterkt, bijvoorbeeld door het aanbieden van budget neutrale leningen voor zonnepanelen en verwarming. Vanuit het project SHIFT en Klimaatwijken is er specifieke aandacht voor alle aspecten rond duurzaam verwarmen. Daarnaast is er ook een samenaankoop zonnepanelen en duurzame verwarming lopende en zijn er acties lopende

voor eigenaar verhuurders. Ondersteuning aan architecten en bouwheren wordt geboden via het duurzaam planadvies.

De lokale energiecoöperatie Klimaan cvso kan op ondersteuning van de stad rekenen in de vorm van een subsidie voor klimaatneutrale buurten en initiatieven. Deze werking rond buurten komt ook duidelijk naar voren in de renovatie-aanpak. Mechelen heeft een sterke werking rond collectieve renovaties; waarbij de stad via een de subsidieoproep gemotiveerde buurten detecteert. Ook via de Benovatiecoaches worden collectieve renovaties gestimuleerd. Een andere insteek is de heraanleg van het openbaar domein die kan worden gecombineerd met renovatie van woningen.

Het renovatieaanbod is in Mechelen opgebouwd vanuit het **perspectief van de klantenreis**. Dit is een modelmatige beschrijving van alle stappen die een klant kan doorlopen. In de praktijk zijn er uiteraard variaties mogelijk op de reis: sommige mensen blijven lang hangen in een bepaalde stap, of slaan stappen over in de reis. Maar door alle mogelijke stappen in kaart te brengen, en na te denken over hoe je drop-outs kan voorkomen, wordt de slaagkans tot energiebesparing sterk verhoogd. Voor specifieke doelgroepen of bij collectieve renovaties wordt de klantenreis verder uitgewerkt op maat van het beoogde doel en het klantenprofiel.

<p>Informereren & aandacht trekken</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Drukwerk: krantje, flyer, folder, stadsmedia - Digitaal: website, nieuwsbrief, hoplr, facebook, soc media, lunaweb - Betrokken diensten en partners: flyers en presentatie - Professionals en intermediairen: webinar, mailing + flyers (herhaling noodzakelijk) - Nieuwe inwoners: ontvangst stadhuis - Infomomenten en events: energiedagen, nieuwe inwoners, vergadering syndicus, woonbeurs, wijkfeest,
<p>Werven (bewustwording & interesse krijgen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Persoonlijk contact one-stop-shop: Energieloket, renovatiemobiel, BENOvatiecoach - Infomomenten en events: energiedagen, nieuwe inwoners, vergadering syndicus, woonbeurs, wijkfeest, - Tools: zonnekaart, warm huis, ... - Eenvoudig webformulier - Bewoners renoveerders: postkaartjes, stimuleren groepsaankopen op wijkniveau, vlaggen, affiche raam, getuigenissen, renovatiemobiel in wijken, infoavond/webinar - Energiemonitor energie ID
<p>Activeren (analyse van de mogelijkheden en advies op maat)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Voor kleine ingrepen: Renovatieadvies op maat aan huis op basis van voorlopig EPC - Voor werken met architect: duurzaam planadvies - Korte en middellange termijnplanning met aandacht voor priors en bouwknopen - Indicatie planning uitvoering werken

	<ul style="list-style-type: none"> - Comfort en leefkwaliteit - Ontzorgen - Waarde van de woning
Honger kweken	<p>Financieel overzicht (kostprijs en winsten)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Raming investering, energiebesparing, terugverdientijden - Premies en leningen: Vlaanderen en Fluvius - Mechelse premies en leningen: waterrecuperatie, groendak, Mechelse Energielening - Extra voor kwetsbare doelgroepen: opmaak financieel plan met mogelijke herschikkingen budget, aanvullend budgetneutrale zonnelening voor zonnepanelen en warmelening voor vervanging ketel, en budget voor vervanging huishoudtoestel, - Samenaankopen: zonnewijzer: advies en aankoop zonnepanelen, duurzame verwarming, buurtoffertes bij collectieve renovaties - Split-incentive bij installatie van zonnepanelen voor eigenaar verhuurders - Subsidie voor klimaatneutrale buurten
Vasthouden door ontzorging	<ul style="list-style-type: none"> - Uitvoering werken onder begeleiding van benovatiecoaches: offertes, aanstellen en opvolgen aannemers, werfplanning, bouwaanvraag, kwaliteitscontrole - Checklist bewoner: hoe voorbereiden, wat te doen als, - Advies op maat door Natuurpunt/Energiesnoeiers bij 0% lening - Monitoring via enkele digitale tools - Buurtbetrokkenheid - Aanvragen premies en leningen
Vasthouden door monitoring	<ul style="list-style-type: none"> - Klantenbevraging - Definitief EPC attest - Meten beloofde besparing - Meten huishoudelijke energieverlinders - Tips gebruik en gedrag
Inspireren	<ul style="list-style-type: none"> - Verhalen en getuigenissen - Gerichtte communicatie naar mensen met verbouwplannen - Dashboard met cijfers ...
Motiveren en meer willen	<ul style="list-style-type: none"> - Uitbetaling premies - Middellange termijnplanning uitvoeren - Jaarafrekening water en energiefactuur - Comfort en leefkwaliteitsverbetering

2. UITDAGINGEN 2050



woningen

LABEL A

X%

[Versie 2 tool]

100%



energieverbruik

THEORETISCH

1.794.730 MWh/j

- 2,4% / jaar

- 69%

- 1.236.496 MWh/j



energieverbruik

GECORRIGEERD

721.509 MWh/j

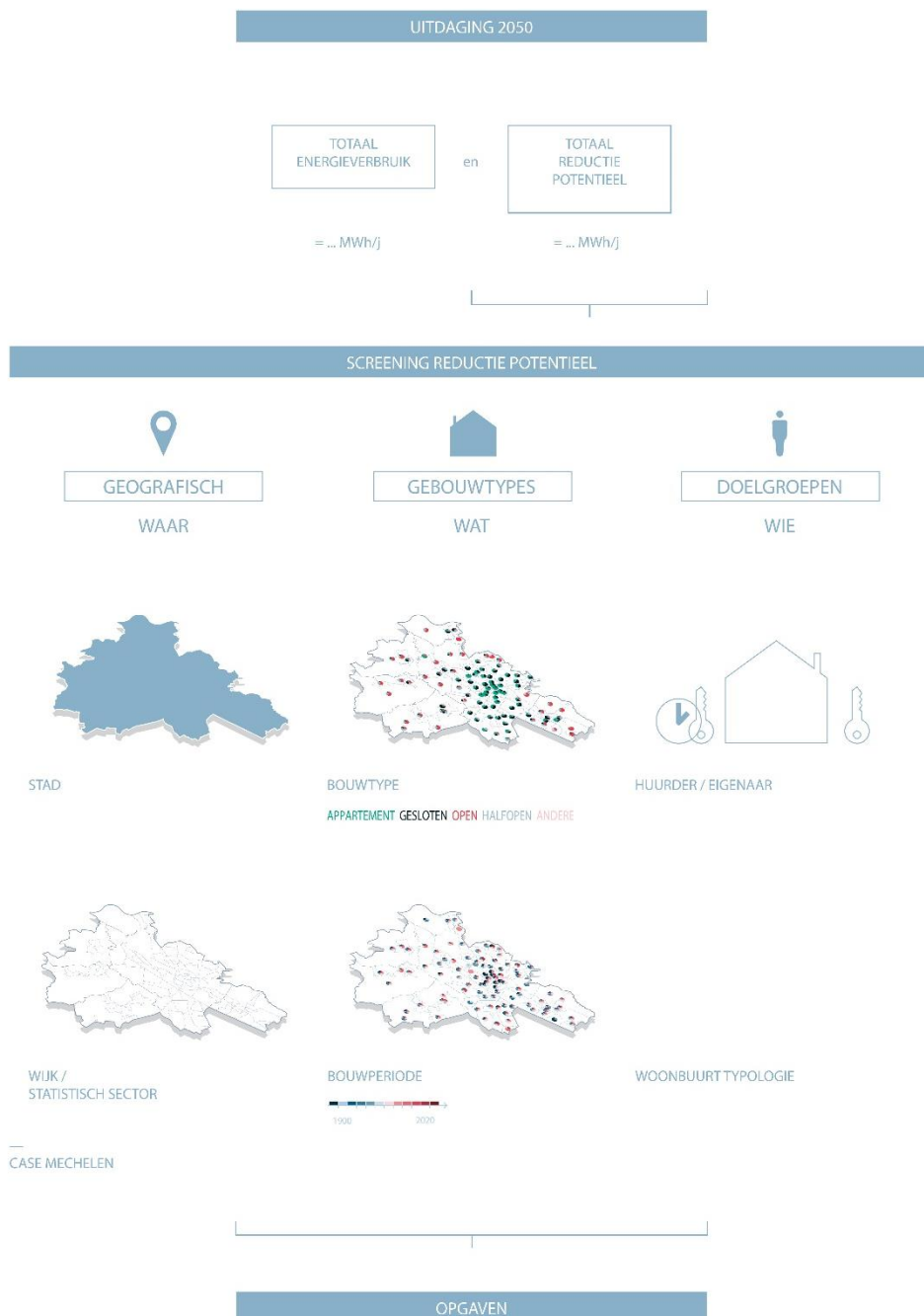
- 0,8% / jaar

- 23%

- 163.234 MWh/j

3. FASE B: SCREENING VAN HET REDUCTIEPOTENTIEEL

Om te bepalen welke renovatie-opgaves de stad te wachten staan, is het belangrijk om inzicht te verwerven in de gebieden, de gebouwtypes en de doelgroepen waar het hoogste reductiepotentieel gerealiseerd kan worden. Op basis van de monitoring tool kan dit in kaart gebracht worden, wat vervolgens toelaat om de diverse opgaves van de stad te formuleren (zie volgend deel).



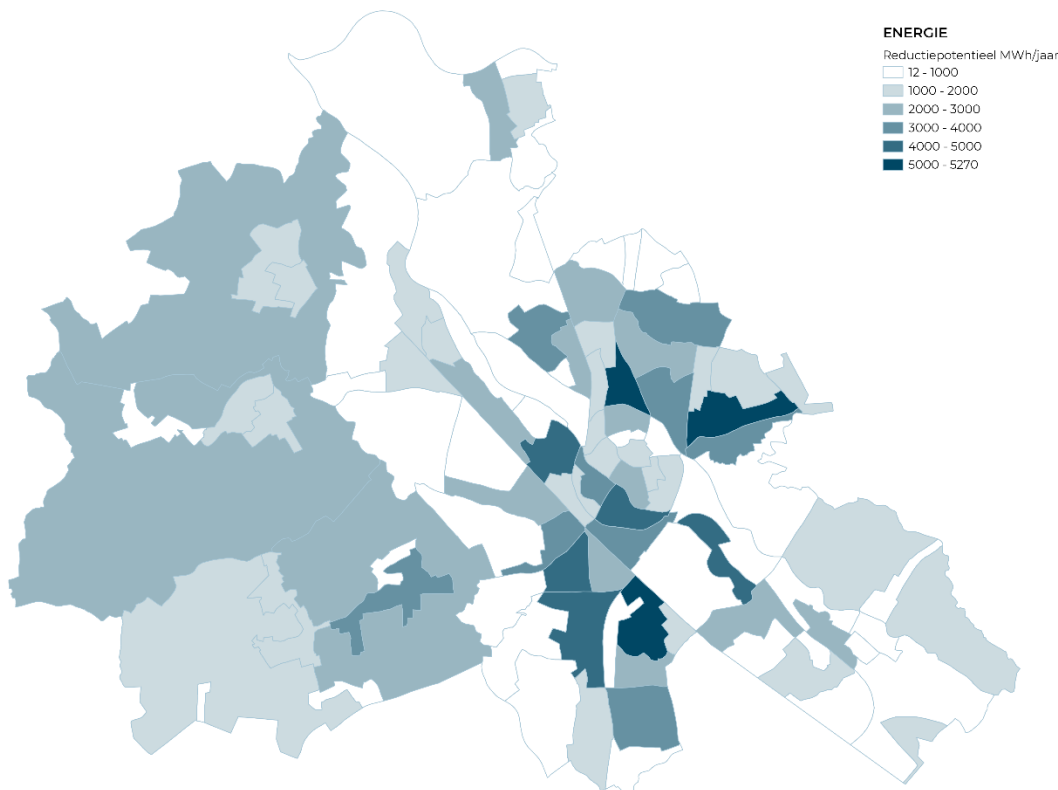
3.1 Waar: analyse naar ruimtelijke spreiding

3.1.1 Totaal reductiepotentieel per statistische sector

Het voornaamste reductiepotentieel in Mechelen bevindt zich in bepaalde delen van het stadscentrum en de omliggende wijken. In het stadcentrum zit het potentieel voornamelijk in de sectoren onze Lieve-Vrouw-Kerk en Adegemstraat. In de wijken rond het centrum springen volgende statistische sectoren eruit:

- Pennepoel
- Nekkerspoel
- Leuvensesteenweg
- Tervuursedreef Hanswijk Hoek
- Kruisbaan
- Hombeekse Steenweg Schonenberg
- Winketburg Koolstraat

Verder blijkt er ook een relatief groot potentieel in de kern van Hombeek en de verspreide bebouwing rond de kernen Hombeek, Leest en Heffen..

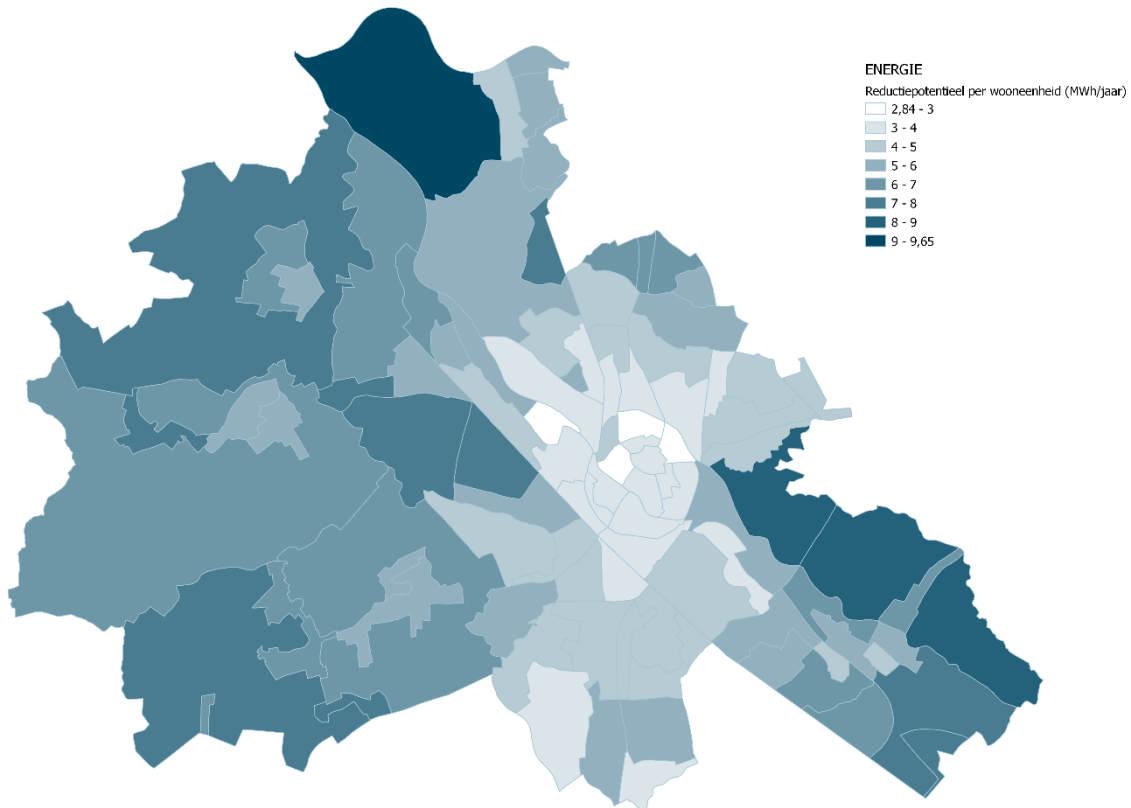


Figuur 3-1 Totaal reductiepotentieel per statistische sector

3.1.2 Statistische sectoren met de slechtst presterende woongebouwen

De slechtst presterende woningen bevinden zich in het buitengebied, met name in de nauwelijks bewoonde gebieden rond Muizen en Walem. Ook de woningen rond de kernen van Hombeek, Leest

en Heffen lijken erg slecht te presteren. Hier is ook een tamelijk reductiepotentieel dus in deze gebieden zijn grote inspanningen per woning nodig zijn.



Figuur 3-2 Totaal reductiepotentieel per wooneenheid

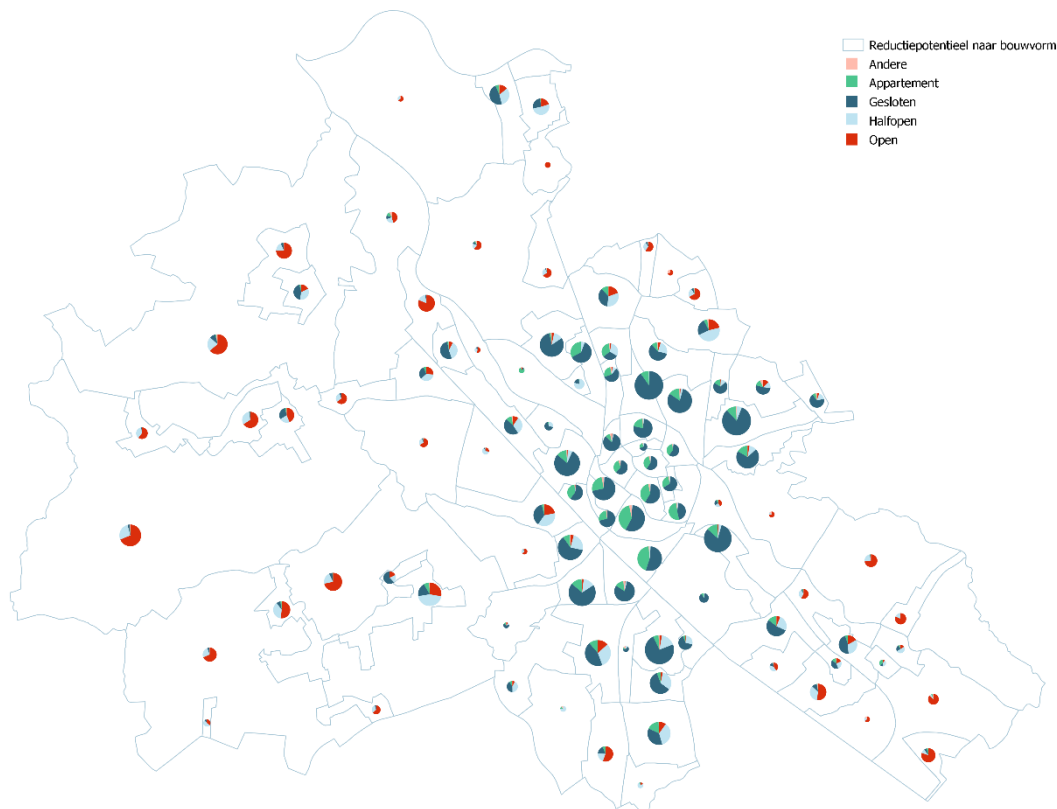
3.2 Wat: analyse naar bouwtype & bouwjaar

Het grootste reductiepotentieel wordt vertegenwoordigd door gesloten woningen (ca. 47%). Een strategie die focust op het energiezuinig maken van de vooroorlogse gesloten gebouwen kan ca. 43% van het reductiepotentieel realiseren. Door in te zetten op open en halfopen woningen kan Mechelen een bijkomende 36% van haar reductiepotentieel realiseren. De voornaamste inspanningen moeten hierbij geleverd worden bij woningen gebouwd tussen 1946 en 2000.

De overige 14% van het reductiepotentieel van Mechelen bevindt zich in de meergezinswoningen. Vooral deze uit de periode 1946-1980 hebben een groot potentieel. Ruimtelijk gezien moet Mechelen zich richten op het centrum en de stadswijken voor inspanningen met betrekking tot de gesloten woningen (en meergezinswoningen). In de buitengebieden is er het meeste werk aan de open en halfopen woningen.

Totaal reductiepotentieel (MWh/jaar)	gesloten	halfopen	open	appartement	andere	Totaal	
voor 1900	11,76%		1,62%	1,18%	1,96%	0,29%	16,81%
1900-1918	6,81%		1,07%	0,41%	0,58%	0,09%	8,95%
1919-1930	6,49%		2,07%	0,58%	0,69%	0,07%	9,90%
1931-1945	6,61%		1,68%	0,97%	0,82%	0,09%	10,16%
1946-1960	8,32%		5,65%	3,16%	2,38%	0,23%	19,73%
1961-1970	3,66%		3,29%	3,66%	3,41%	0,22%	14,25%
1971-1980	1,71%		1,85%	3,17%	1,81%	0,04%	8,57%
1981-1990	0,84%		0,74%	1,96%	0,57%	0,07%	4,17%
1991-2000	0,22%		0,99%	1,34%	0,97%	0,07%	3,60%
2001-2010	0,18%		0,37%	0,60%	0,64%	0,02%	1,81%
2011-2020	0,14%		1,00%	0,15%	0,30%	0,00%	1,59%
onbekend	0,00%		0,00%	0,00%	0,11%	0,33%	0,45%
Totaal	46,74%		20,32%	17,18%	14,25%	1,51%	100,00%

Tabel 3: tabel 2.4 uit de monitoring tool



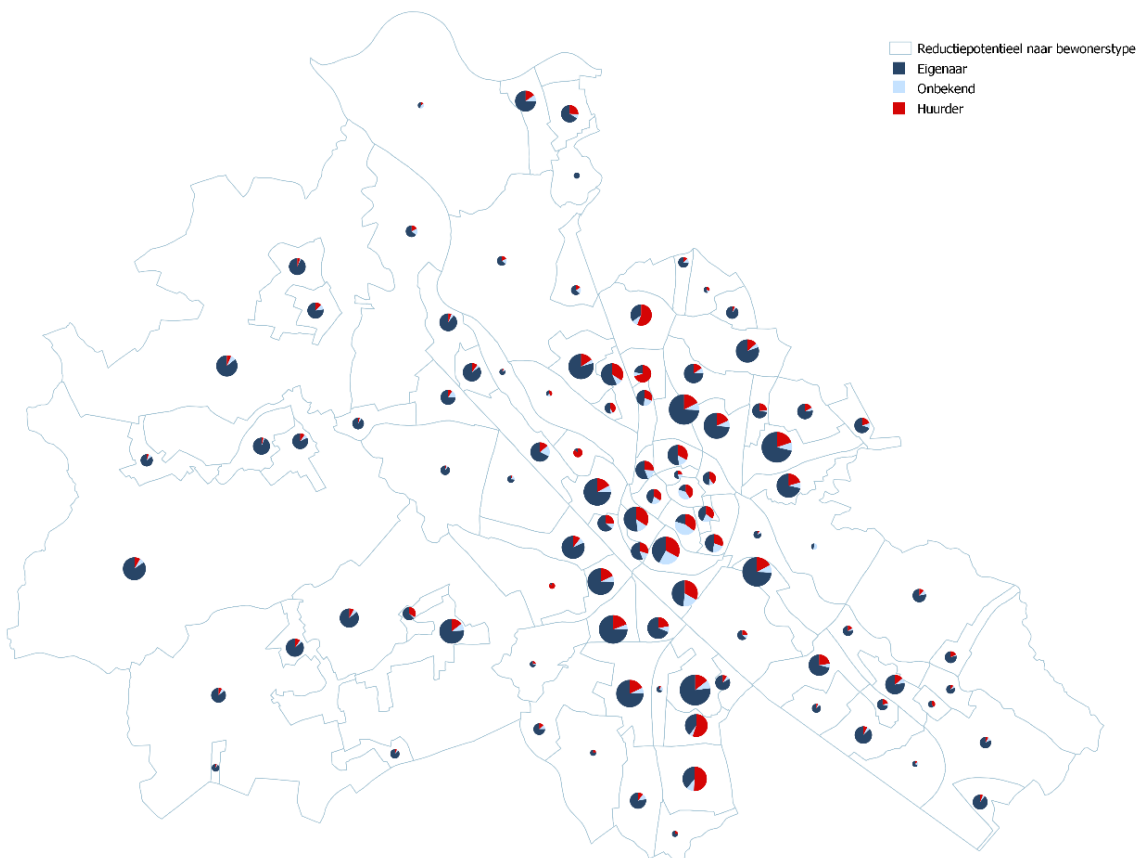
Figuur 3-3 Reductiepotentieel naar bouwvorm.

Grootte van de taartdiagrammen varieert met het totaal reductiepotentieel.

3.3 Wie: analyse naar bewonerstype

3.3.1 Eigenaars-bewoners & eigenaars-verhuurders

Het grootste aandeel van het reductiepotentieel (68%) is gesitueerd in woningen in eigendom van de bewoner. Eigenaar-verhuurders zijn goed voor 21% van het reductiepotentieel. Dit potentieel is vooral te vinden in gesloten woningen en appartementen in het centrum en de stadswijken.



Figuur 3-4 Reductiepotentieel naar bewonerstype

3.3.2 Woonbuurten

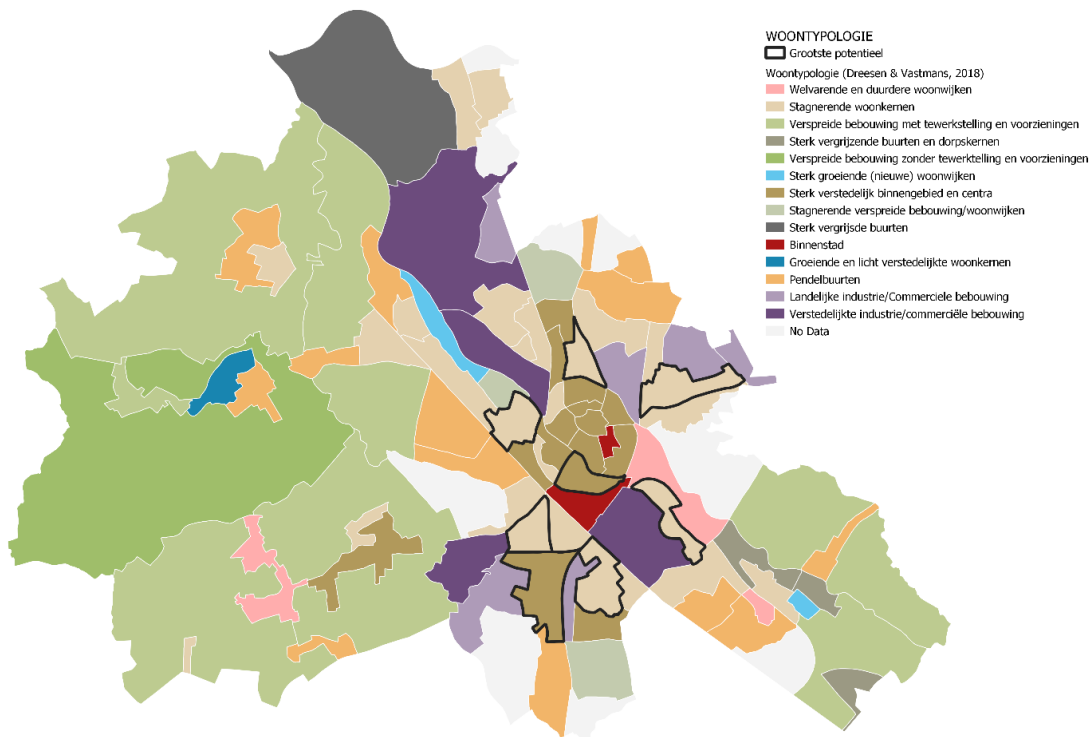
Voor het selecteren van de relevante socio-economische en demografische gegevens heeft Mechelen zich gebaseerd op een studie van het steunpunt wonen “Een typologie van Vlaamse woonbuurten”. In deze studie wordt rekening gehouden met 97 beginvariabelen die kunnen worden opgedeeld in volgende categorieën:

1. **Demografische informatie:** leeftijdscategorieën, aantal studenten, starters, gepensioneerden, aandeel niet-Belgen, gezinssituatie zoals alleenstaanden al dan niet met kinderen, ... in combinatie met de groeicijfers
2. **Sociaal economische indicatoren:** opleidingsniveau, gemiddeld netto belastbaar inkomen, aandeel loontrekkenden en werklozen, vervangingsinkomens, ... in combinatie met de groeicijfers
3. **Woonkenmerken:** eigenaarswoningen en huurwoningen, aard van de woning, bouwjaar,

- oppervlakte, aantal kamers, aanwezigheid centrale verwarming, sociale woningen, ... in combinatie met de groeicijfers
4. **Migratiestromen:** intern en externe migraties, migratiesaldo, verhouding huurders/eigenaars
 5. **Afstand en bereikbaarheid:** infrastructuur en voorzieningsgraad, pendelafstand, openbaar vervoer, ...
 6. **Omgevingsfactoren:** groengebied, landbouw, kust, industrie handel en horeca maar ook parken en recreatie mogelijkheden

Op basis van significante correlaties zijn deze variabelen samengebracht tot verschillende factoren per statistische sector: verstedelijkingsgraad, demografische groei en aantrekkelijkheid, welvaart, vergrijzing, geschiktheid voor pendel en prijsniveau, aantrekkelijkheid voor nieuwkomers, aantrekkelijkheid nieuwbouwappartementen, dynamische vergrijzing, tewerkstelling, voorzieningsgraad en infrastructuur, verhuis naar eigenaarswoningen, ruimte en comfort, groei van sociale huisvestingsmaatschappijen en woonwijken.

Vlaamse woonwijken kennen een grote verscheidenheid op het gebied van welvaart, prijzen, woondynamiek en bevolkingsstructuur. Om tot een gedegen wijkselectie en methodologie voor energetische renovaties op maat van de wijk te kunnen komen is het van belang met homogene buurten te kunnen werken. Op deze wijze kan de methodiek voor collectieve renovatie afgestemd worden op basis van het type woonbuurt en haar bewoners. De aard van de buurt bepaalt immers welke ingezette middelen kunnen worden gebruikt inzake communicatie, het motiveren van bewoners en het wegnemen van hindernissen. Het Steunpunt wonen heeft een typologie van buurten uitgewerkt op basis van de clustering van factoren tot homogenen groepen op sectoraal niveau. In totaal is men voor de Vlaamse woningmarkt gekomen tot 16 clusters van buurten. De volgende kaart geeft de buurttypologieën weer toegepast op de stad Mechelen.



Figuur 3-5 Woonbuurttypologieën

Voor een verder detail inzake de specifieke kenmerken van de verschillende buurten in Mechelen verwijzen we verder naar deze studie en de uitgewerkte wijkselectietool.

3.3.3 Energie-armoede

De meest gehanteerde definitie voor energiearmoede zijn het aantal huishoudens die meer dan een tiende van hun beschikbare netto-inkomen (na aftrek van de huisvestingskosten) aan de betaling van hun elektriciteits- en gasfactuur besteden. Wanneer we die definitie hanteren worden, volgens de CREG, volgende huishoudens, getroffen:

- 40 tot 50% van de eenoudergezinnen
- 20 tot 30% van de alleenstaanden
- tot 10% van de huishoudens met twee volwassenen en twee kinderen ten laste
- 2% van de huishoudens met twee volwassenen zonder kinderen ten laste

In Mechelen is 25% van de bevolking alleenstaande of een eenoudergezin. Dit is met andere woorden demografisch gezien een significante groep om rekening mee te houden in het renovatiebeleid.

Het aandeel van de energiefactuur ten opzichte van het budget van de huishoudens is niet alleen afhankelijk van de gezinssamenstelling maar ook erg verschillend al naargelang de typologie van de woning en de manier waarop het de woning verwarmt. Bij huishoudens die enkel elektriciteit verbruiken voor hun woning en warm water kan het aandeel van de energiefactuur ten opzichte van de inkomsten bijzonder hoog oplopen: tot 20% van het inkomen bij eenoudergezinnen.

Er zijn tal van factoren die energiearmoede kunnen veroorzaken, maar volgende elementen hebben een doorslaggevende impact (al dan niet gecumuleerd):

- lage inkomens (dit is rechtstreeks gerelateerd aan jobs waarvoor een laag scholingsniveau is vereist en lage geletterdheid)
- inefficiënte en slecht geïsoleerde woningen (en bijgevolg vaak ongezonde woningen)
- slechte of verouderde toestellen en technische installaties
- te hoge energieprijzen

Door de kaart van de woning typologieën uit te breiden met de demografische gegevens en verbruiksgegevens voor verwarming krijgt je als stad met andere woorden een goed inzicht in de wijken en buurten met een hoog risicopotentieel op energiearmoede. Op basis hiervan kan je een gerichte collectieve renovatieaanpak uitwerken om ook deze uitdaging aan te pakken.

4. DE OPGAVEN VAN MECHELEN

Op basis van de screening van het reductiepotentieel kunnen diverse opgaven geformuleerd worden, uitgedrukt in termen van het theoretisch reductiepotentieel.

<p>- 451.316</p> <p>MWh/j</p> <p>= 36%</p> <p>van het theoretisch reductiepotentieel</p>	<p>RIJHUIZEN IN DE STAD</p> <p>In de binnenstad en de stadswijken* heeft Mechelen bijzonder veel potentieel in gesloten woningen van voor 1960. Samen is dit goed voor ca. 36% van het reductiepotentieel. Mechelen heeft reeds heel wat ervaring opgebouwd met collectieve renovatietrajecten waarbij de focus ook op dit type woning lag. Door de wijkgerichte aanpak kan er steeds ingespeeld worden op de dynamieken, doelgroepen en bouwtechnische voorwaarden die er in de wijk aanwezig zijn.</p> <p>* Selectie in tabel 2.1 van de monitoring tool (wijk Mechelen en deel Sint-Katelijne-Waver)</p>
<p>- 234.705</p> <p>MWh/j</p> <p>= 19%</p> <p>van het theoretisch reductiepotentieel</p>	<p>SLECHT PRESTERENDE WONINGEN IN DE DEELGEMEENTES</p> <p>In de deelgemeentes Hombeek, Leest, Heffen, Walem en Muizen vinden we de meest slecht presterende woningen terug. Het gaat vooral om open en halfopen woningen van uiteenlopende bouwjaren. Deze zijn samen goed voor ca. 18% van het reductiepotentieel. Hierbij is een collectieve renovatie minder aangewezen en zal een meer algemene, of juist een meer individuele aanpak noodzakelijk zijn om het potentieel te realiseren.</p>
<p>- 177.287</p> <p>MWh/j</p> <p>= 14%</p> <p>van het theoretisch reductiepotentieel</p>	<p>APPARTEMENTEN</p> <p>Ca. 14% van het reductiepotentieel zit in de meergezinswoningen. Deze komen vooral voor in het centrum, enkele stadswijken en kernen. Meergezinswoningen vormen een specifieke problematiek die een eigen aanpak nodig heeft. Er zijn namelijk enkele specifieke drempels om tot renovatie in meergezinswoningen te komen.</p>

In totaal tellen deze opgaven op **tot ca.69 % van het reductiepotentieel**.

Mechelen zet reeds hard in op particuliere en collectieve projecten voor wijkrenovaties. Dit is een interessante strategie voor het oplossen van de eerste opgave, rijhuizen in de stad. Omwille van de hoge bouw- en bewoningsdensiteit en de mogelijks aanwezige wijk dynamieken zijn er veel kansen om op deze manier renovaties te versnellen.

De buitengebieden krijgen in de Mechelse collectieve renovatie-inspanningen minder actieve aandacht ten gevolge van de assumptie dat hier een rijker en hoger geschoold deel van de bevolking woont die minder renovatieondersteuning nodig heeft. Dit terwijl er toch een groot potentieel gerealiseerd kan worden met waarschijnlijk minder inspanningen door de overheid.

Ook de appartementen hebben hun eigen aanpak nodig, hiervoor zijn er verschillende projecten lopende.

De overige 30% van het potentieel kan gerealiseerd worden door de algemene renovatiegraad buiten deze opgaven te verhogen. En-cours-de-route zullen ook nieuwe opgaven aan belang winnen.

Door verder in te zoomen op de demografische en socio-economische gegevens van de statistische sectoren met het hoogste reductiepotentieel kunnen we tot homogene wijken en buurten komen. De volgende stap is het uitwerken van een aanpak op maat van de bewoners en buurttypologie waardoor de efficiëntie graad van de renovatie inspanningen kan worden verhoogd.

5. FASE C: VAN OPGAVEN NAAR STRATEGIE

Diverse factoren bepalen de omslag van de opgaven naar een uiteindelijke Lokale Langetermijn Renovatiestrategie. Hierbij moet een selectie en prioritering van opgaven en bijhorende maatregelen gebeuren. Zowel een economische insteek (MKBA), een participatieve aanpak (draagvlak), een experten benadering, ... kunnen hierbij ingezet worden. Ook de gewenste klemtonen op beleidsniveau zullen impact hebben op de uiteindelijke strategie. Bij het evalueren en selecteren van opgaven en bijhorende maatregelen is het ook van belang om de verschillende randvoorwaarden mee te nemen in de selectie en het uitzetten van de uiteindelijke strategie.

5.1 Hoe keuzes maken?

De evaluatie en selectie van de opgaven en bijhorende lokale beleidsmaatregelen kan op diverse manieren gebeuren en is afhankelijk van de voorkeur op lokaal niveau. Hierbij kan gewerkt worden met diverse technieken:

- Politieke keuze, voortbouwend op beslist en/of gewenst beleid
- Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA)
- Nagaan bij welke opgaven er reeds een draagvlak bij de bevolking bestaat of waar er reeds initiatieven lopen (buurtdynamiek, ...)
- Evaluatie op basis van een experten panel
- ...

5.2 Randvoorwaarden die de selectie en evaluatie van opgaves en bijhorende maatregelen beïnvloeden

Om een selectie van de opgaven en bijhorende maatregelen te kunnen maken dienen volgende aspecten bekeken te worden:

A. De verzamelde kennis doorheen het stappenplan van dit traject

Hierbij denken we o.a. aan:

- Is er een warmtevisie of wordt deze opgemaakt? Zo ja, kunnen we bepaalde opgaven koppelen aan een collectieve warmtevoorziening en welke impact heeft dat op de benodigde renovatiegraad?
- Is er een visie inzake het stimuleren/ontmoedigen van wonen in het buitengebied en kan dit impact hebben op het eerder uitfaseren dan wel upgraden van slecht presterende woningen, ...?
- Welke maatregelen inzake woonbeleid (verhogen van woonkwaliteit, comfort,...) worden reeds toegepast en/of zijn gepland en kunnen gekoppeld worden aan de renovatiestrategie?
- ...

B. Wie zijn de burgers die we moeten bereiken, motiveren, begeleiden, ... cfr. de geïdentificeerde opgaven en waar botsen zij op tijdens het proces?

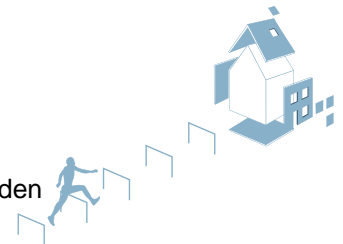
Zoals reeds aangehaald bij de Lezing (socio-demografische factoren) is het van belang om niet enkel een goede kennis te hebben van het woningenbestand maar ook van de burgers. Uiteindelijk zullen zij moeten overgaan tot de renovatie en dus inspelen op hun noden, bezorgdheden, ... is dan ook cruciaal om de LLTRS uit te kunnen voeren. De lezing geeft een eerste blik op de samenstelling en het profiel van de bevolking bewoners maar het is nu – nadat duidelijk is waar, bij wie, .. het hoogste reductiepotentieel zit – heel belangrijk om de opgaven te koppelen aan het profiel van de bewoners opdat de juiste maatregelen ingezet kunnen worden.

In het verleden werd reeds divers onderzoek uitgevoerd naar de hindernissen en de motivatoren van burgers inzake diepgaand energetisch te renoveren. Op basis van de studie van de Steunpunt Wonen uit 2019¹ en zijn belangrijke **motivatoren** o.a.:

- waarde woning behouden/verhogen
- geen energie verspillen
- energiekosten/factuur verlagen
- milieu sparen, meer wooncomfort
- woning klaarmaken voor oude dag.

Dit onderzoek geeft ook een overzicht van alle mogelijke **drempels**. Wanneer we deze lijst combineren met de ingevulde vragenlijsten door de pilotosteden en – gemeenten werden onderstaande drempels het vaakst aangehaald:

- de hoge kosten / gebrek aan voorfinanciering
- het vinden van geschikte aannemers
- tegenstrijdige informatie/kennis
- het nut niet zien / denken dat er reeds voldoende werd gedaan in het verleden
- praktische last die gepaard gaat met renovaties



Deze motivatoren en drempels kunnen zowel onderverdeeld worden naar de verschillende fases van het renovatieproces (de klantenreis), als naar de aard van de drempel of de motivator (financieel, technisch, informatie, ...).



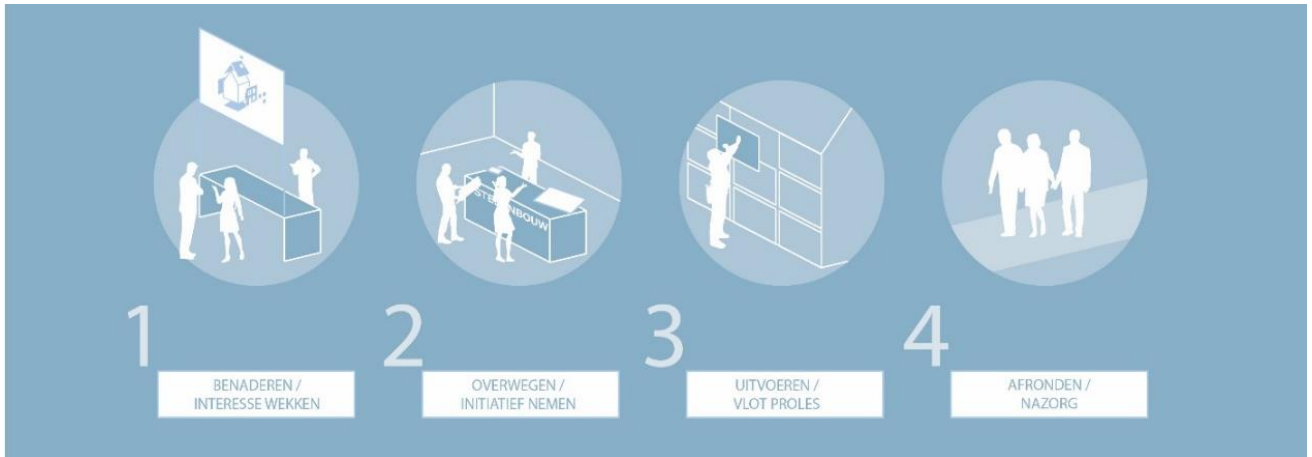
Het renovatieproces kan dan ook benaderd worden als een **klantenreis waarbij burgers diverse stappen doorlopen**²:

- benaderen / interesse wekken
- overwegen / initiatief nemen
- uitvoeren / vlot proces
- afronden / nazorg

¹ Van den Broeck, K. (2019). *Drempels voor renovatie aan de vraagzijde*. Leuven: Steunpunt Wonen.

² *Klantenreis op basis van onderzoek XXX*

Het is dan ook van belang om te zorgen dat burgers telkens overgaan naar een volgende fase van de reis en daarbij het proces succesvol tot het einde afronden.



Illustratie klantenreis vraagzijde diepgaande energetische renovaties

C. Welke ambities maar ook drempels heeft het lokaal bestuur?

Het uitzetten van de strategie door het bepalen van opgave en het wordt niet enkel beïnvloed door de vraagzijde (de burgers) maar wordt ook beïnvloed door de drempels en ambities van het lokaal bestuur. Natuurlijk heeft dit in belangrijke mate te maken met de **budgetten** die er zijn en/of beschikbaar gesteld kunnen worden, welke **capaciteit** is er of moet voorzien worden, etc. Op basis van de Lezing is reeds in beeld gebracht welke stakeholders reeds betrokken zijn of moeten worden, een aspect dat zeker ook van belang is bij het uitzetten van een strategie. Samenwerkingsverbanden met eigen diensten, publieke stakeholders (intercommunales, energiecentrales, ...) en private partners zullen ook nodig zijn om de uitdagingen het hoofd te kunnen bieden.

D. Invloed van beleidsmaatregelen van hogere overheden

In het kader van de Vlaamse langetermijn strategie voor de renovatie van Vlaamse woongebouwen zijn er reeds diverse maatregelen van toepassing en/of gepland. Het soort en de timing van deze maatregelen kunnen hefboommomenten zijn op lokaal niveau. Het is dan ook niet onbelangrijk om deze te bekijken en eventueel te koppelen aan lokale beleidsmaatregelen. Zo kan er bijvoorbeeld op lokaal beleidsniveau gekozen worden om de maatregelen extra te stimuleren of om bepaalde campagnes en pilotprojecten te koppelen aan de lancering van nieuwe bovenlokale maatregelen. De **kernpunten inzake woongebouwen uit de Vlaamse Langetermijn Renovatiestrategie zijn:**

- Implementeren nieuwe stimuleringsmaatregelen voor grondige renovaties in kader van **transactiemomenten** (aankoop, erfenis, verhuuring):
 - o Labelpremie en Renteloos renovatiekrediet
 - o Vermindering onroerende voorheffing (Ingrijpende Energetische Renovatie, uitbreiding naar renovatie zonder vergunning in voorbereiding)
 - o Ontzorgingsinitiatieven (geïntegreerde energiehuizen-woonloketten, renovatiecoaches, vertaling strategie naar lokaal niveau via BE REEL!)
- Verdere ontwikkeling van de **woningpas**
- Verdere uitbouw **EPC+ als adviestool** voor de renovatie van woningen in lijn met de langetermijn doelstelling 2050

- **Verduurzaming verwarming** (beslissingsboom verwarming, warmtenetten, vervangingsverbod stookolieketel, ...)
- Geïntegreerde win-win benadering met de ‘**asbestveilig-doelstelling 2040**’ (asbestattest, stimuleringsmaatregelen)
- Voldoende aandacht voor **andere effecten van renovatie** (comfortverhoging, meerwaarde woning,...) om ook buiten de sleutelmomenten renovatie aan te moedigen
 - o Onderzoek meerwaarde energiezuinige woningen
 - o Eengemaakte woningrenovatiepremie (medio 2022)
 - o BENOveren-campagne

Wat willen we bereiken?

Tegen 2050 willen we dat elk huis en elk appartement even energiezuinig is als een energetisch performante nieuwbouwwoning.



Via samenwerking met verschillende beleidsdomeinen en diverse stakeholders trachten we een optimale instrumentenmix te ontwikkelen die leidt tot meer en grondigere renovaties.

Naar de concrete doelstellingen >

Lange termijn renovatiestrategie voor gebouwen 2050

Studiedag 5 jaar Renovatiepact

13 december 2019

Waarom een Renovatiepact?

Omdat een grondige verbetering van de energieprestatie van het Vlaamse woningenbestand nodig is om het

Meer informatie kan gevonden worden op <https://www.energiesparen.be/renovatiepact>.

5.3 Selecteren van de maatregelen per opgave

Eens de opgaves geselecteerd zijn en alle randvoorwaarden in kaart zijn gebracht kan er over gegaan worden tot de selectie van de maatregelen. Op basis van de maatregelendatabank kunnen filters helpen bij het vinden van maatregelen voor specifieke opgaven, zoals stimuleren van renovatie in huurwoningen of in specifieke woningtypes. Daarnaast kunnen er ook gebiedsdekkende maatregelen worden geformuleerd om de algemene renovatiegraad te verhogen.

De maatregelen worden ingedeeld naar gelang de verschillende types maatregelen en gelinkt aan drempels bij burgers. Het is van groot belang dat er bij de selectie van de maatregelen een voldoende **grote mix gerealiseerd wordt van de verschillende typen van maatregelen en het ingrijpen op verschillende fasen in de klantenreis**. Zo wordt er verzekerd dat inwoners op alle vlakken begeleiding en ondersteuning kunnen vinden.

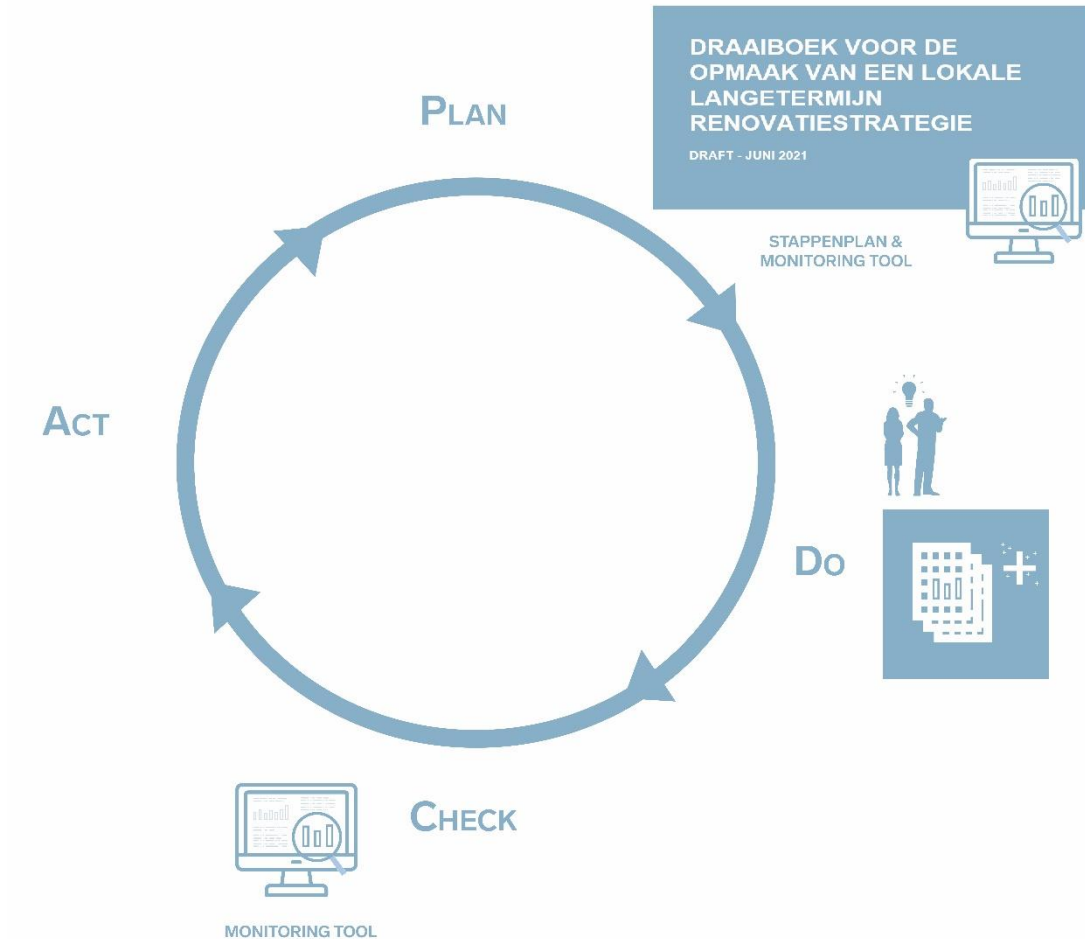
5.4 LLTRS als dynamisch proces

Het opmaken (en uitvoeren) van een Lokale Langetermijn Renovatiestrategie moet – tot slot - gezien worden als een **dynamisch en iteratief proces**. Op basis van de **PDCA-cyclus** kan dit proces opgebouwd worden uit 4 fasen waarbij elke fase steeds de volgende fase beïnvloedt en verbetert.

- **Plan:** meten en doelstellingen bepalen
- **Do:** actie ondernemen

- **Check:** beoordelen van resultaten, voortgang, ...
- **Act:** evalueren en bijsturen

Het is dan ook van belang dat alle stappen van deze cyclus gezet worden door het lokaal bestuur. Zo zal het niet monitoren en evalueren (Check) van acties en resultaten weinig tot geen informatie opleveren over de doeltreffendheid van acties en maatregelen en zal ook niet bijgestuurd kunnen worden waar dit nodig zou zijn.



Illustratie opgemaakt door BUUR Pos op basis van de van PDCA-cyclus

6. UITGELICHT: RENOVATIE OPGAVES COLLECTIEF AANPAKKEN

Mechelen heeft de afgelopen jaren een ervaring opgebouwd met wijkrenovaties. Dit is een belangrijk lokaal initiatief dat kan inspelen op diverse, ruimtelijk geconcentreerde, renovatie-opgaves waarbij de lokale overheid – met behulp van partners – optreedt als facilitator.



Drempels om deel te nemen aan een collectief renovatietraject

Uit de vragenlijsten die door de pilotsteden en -gemeenten werden ingevuld blijkt dat bewoners om diverse redenen niet zouden deelnemen aan een wijkinitiatief. Naast de drempels die ook bij particuliere renovatietrajecten worden opgesomd (geld, timing, goesting, gebrek aan informatie, te lange terugverdientijd, ...) gelden bij collectieve trajecten nog andere drempels aan de vraagzijde:

- te traag proces / eigen noden te urgent
- weinig vertrouwen in een goed resultaat
- niet meer kunnen uitstappen van zodra gestart wordt
- te weinig financiële meerwaarde
- te divers bewonersprofiel
- te weinig op maat van de eigen woning

Lokale beleidsmaatregelen voor een wijkrenovatie

Inzake wijkrenovaties bevat de maatregelen databank verschillende maatregelen die ingezet kunnen worden, waaronder o.a.:

- Groepsleningen aanbieden aan buurtinitiatieven (F6)
- Premie voor de opmaak van een masterplan voor wijkrenovaties (F8)
- Re/Benovatiecoaches inzetten (T1)
- Gerichtte campagnes doen (C4)
- Wijkmobiel (C15)
- Wijkambassadeurs inzetten (C16)
- Heraanleg openbaar domein als aanleiding voor (wijk) renovatie-adviezen (B4)

De eerste twee maatregelen scoren in de maatregeldatabank goed op zowel impact als haalbaarheid. Inzake premies voor de opmaak van een masterplan wordt wel opgemerkt dat dit op zich niet de verantwoordelijkheid is van de buurt maar van de overheid en dus premies niet noodzakelijk de beste oplossing zijn. Daarnaast moet er bij masterplannen gewaakt worden dat deze niet te eng benaderd worden en naast renovatieprojecten ook inspelen op andere uitdagingen (water, klimaat, ...).

Inzake de renovatiecoach is de impact hoog maar scoort de haalbaarheid lager aangezien dit zowel tijds- als budgetintensief is. Desalniettemin is de verhouding impact / haalbaarheid hoog waardoor het zeker een te overwegen maatregel is. Inzake communicatie en sensibilisering scoren zowel de gerichte campagnes als het inzetten van wijk ambassadeurs beter dan een wijkmobiel.

De laatste maatregel uit bovenstaande opsomming, zijnde de relatie leggen met de heraanleg van openbaar domein, wordt zowel op vlak van impact als haalbaarheid laag gescoord en zit aldus in het slechtst presterende kwadrant van de maatregelen databank.

Naast het inspelen op de vraagzijde, kan het bij wijkrenovaties ook zeker relevant zijn om ook de aanbodzijde aan te pakken:

- aannemerscollectief samenstellen (T4)
- opleiden van aannemers (T5)

Beide maatregelen scoren goed op zowel impact als haalbaarheid, als is het opleiden van professionals iets minder evident dan het samenstellen van een betrouwbaar collectief waar beroep op gedaan kan worden. In kleinere steden/gemeenten kan hierbij zeker naar intergemeentelijke initiatieven gekeken worden.

Kritische succesfactoren voor een succesvol traject

Op basis van (o.a.) de wijkrenovatie in het Esdoornplein, kon Mechelen een aantal belangrijke succesfactoren voor wijkrenovaties identificeren:

- buurtdynamiek is cruciaal voor een succesvol traject dus niet het zoeken van een buurt maar van een buurtdynamiek is van belang



- wijkrenovaties worden best opgevat als experimenten
- beroep doen op het energiehuis:
 - informatie en advies
 - financiële ondersteuning
 - hulp bij uitvoeren
 - inspireren
- samenwerkingen aangaan
 - stadsdiensten: bouwdienst Mechelen, erfgoed, ...
 - externe partners zoals o.a. Camp C, Home2Home, ..

Inspiratie

<https://www.bondbeterleefmilieu.be/artikel/duurzame-wijkrenovaties-hoe-pak-je-dat-als-lokaal-bestuur-aan>

<https://klimaatneutraal.mechelen.be/wijkrenovatie-esdoornplein>

7. STAPPEN NAAR 2050

De tabel in bijlage is een eerste aanzet om de stap te zetten van het afgelegde traject naar een implementatie. Deze tabel werd opgemaakt op basis van een invuldocument in Excel (zie bijlage 2) en kan gebruikt worden om vanaf de start maar ook in de komende jaren de diverse opgaves en bijhorende maatregelen aan te vullen en te evalueren. De huidige invulling dient dan ook gezien te worden als een illustratie om hier in de praktijk verder mee aan de slag te kunnen gaan.

Zie bijlagen.

8. BIJLAGEN

8.1 Tabel 'stappen naar 2050' (PDF)

8.2 Tabel 'stappen naar 2050' (Excel)