



Interreg 
EUROPEAN UNION
North-West Europe
ACE-Retrofitting
European Regional Development Fund



PRO3, 22 november 2017, Barbara De Kezel

Renovatiecoaching




Renovatiecoaching voor appartementengebouwen

Deel dit artikel



Renovatiegolf bij appartementen

- Eind jaren '60 begin jaren '70 in de rand van Vlaamse steden
- Na 50 jaar ouderdomskwalen en grote vervangingsinvesteringen 

Interreg 
EUROPEAN UNION

North-West Europe

ACE-Retrofitting

European Regional Development Fund

Versnel mee de energierenovatie van appartementen



www.nweurope.eu/ace-retrofitting

Energierenovatie in appartementsgebouwen: een gemeenschappelijke uitdaging binnen EU

Een
onaantrekkelijke
markt voor
bouwprofessionelen

Lange
beslissingsproces
om een
renovatieproject
te ontwikkelen



Veel gebouwen
dateren van voor
1980, met een lage
energie-efficiëntie

Een
financierings-
model voor een
renovatieproject
is complex

Een essentiële
sector voor de stad
om de energie en
klimaatdoelstelling
te bereiken

Doelstelling van het project

(looptijd van september 2016 tot maart 2020)



©Rodho

Begeleiden van
mede-eigenaren
en VME's
(‘vraag’)



Matchmaking van
vraag en aanbod:
Steden begeleiden
als facilitator



Stimuleren en
verhogen van de
expertise in
ketenaanpak van
bouwprofessionelen
(‘aanbod’)

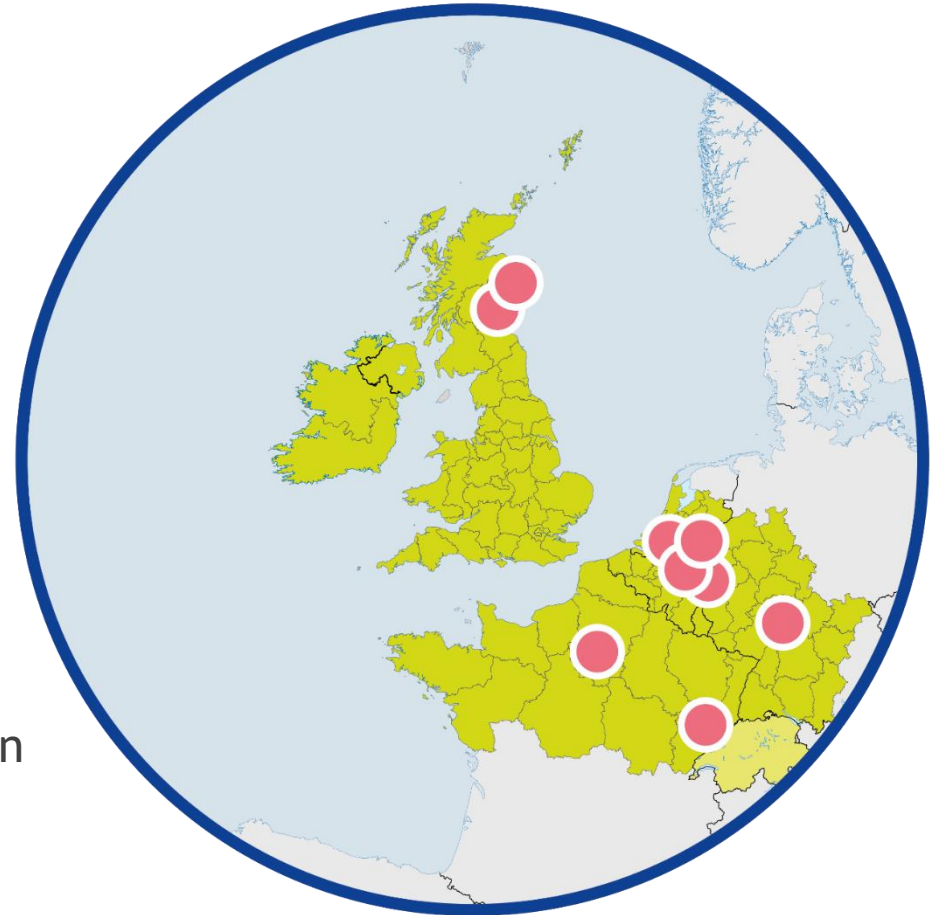
Project partners

6 gebieden vertegenwoordigd door:

- **Ecohuis Antwerpen** (België))
- **Agence Parisienne du Climat** (Frankrijk)
- **Stad Luik** (België)
- **Aberdeen City Council** (Verenigd Koninkrijk)
- **Frankfurt Energierferat**(Duitsland)
- **Stad Maastricht** (Nederland)

3 organisaties:

- **Energy Cities**, the European network of local authorities in energy transition (projectleider)
- **Universiteit van Maastricht** (Nederland)
- **Changeworks** (Verenigd Koninkrijk)



Te ontwikkelen tool: een online platform om VME's te informeren en te coachen

Dit platform zal gebaseerd zijn op 'CoachCopro' ontwikkeld door



Onze lokale doelstelling



Onze lokale doelstelling



Begeleiden van
mede-eigenaren
en VME's ('vraag')

Focusgroep:

- Meer dan 550 **privatieve** appartementsgebouwen met **meer dan 20 WE** gebouwd **vóór 1980**
- Samenwerking met **VME's** en **Syndici**

Stimuleren van een integrale aanpak voor de renovatie:

- Inzicht in **beslissingsproces**
- Aansturen op **samenwerking** tussen de verschillende benodigde expertises
- **Trainingen**
- **‘Best practices’** in de kijker



Stimuleren en verhogen van de expertise in ketenaanpak van bouwprofessionelen (‘aanbod’)



VME-loket en Renovatiecoach

- Bestek 'Masterplan voor Benovatie' appartementsgebouw
- Coaching
 - Participatieproces met bewoners
 - Basisdossier van het gebouw
 - Beslissingsproces ondersteunen
 - Premie



©Rodho

Matchmaking van vraag en aanbod:
Steden begeleiden als facilitatoren

Specificatie Masterplanstudie Benovatie Appartementsgebouw

Bestek voor VME | Syndicus voor stappenplan renovatie

Masterplan renovatieroadmap

- Meerjareninvesteringsplan (visie)
- Geen technische lock-in effect, ketenaanpak



OVERBLICK van de investeringsoverzicht

Maatregel	Beschrijving	Investering	Subsidie
1	Werkzaamheden aan het dak (zonnepanelen, dakisolatie, etc.)	1.200 €	25%
2	Werkzaamheden aan de gevels (isolatie, etc.)	1.200 €	25%
3	Werkzaamheden aan de vloeren (isolatie, etc.)	1.200 €	25%
4	Werkzaamheden aan de ramen (isolatie, etc.)	1.200 €	25%
5	Werkzaamheden aan de deuren (isolatie, etc.)	1.200 €	25%
6	Werkzaamheden aan de ventilatie (mechanische ventilatie, etc.)	1.200 €	25%

TOTAAL
 - Beschikbaar bedrag: 8.400 €
 - Subsidie: 2.100 €
 - Restant: 6.300 €

Doelstelling

- Future-proofed
- Veilige en gezond
- Visie duurzame stad



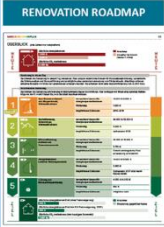
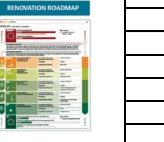
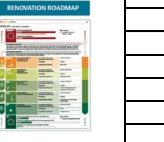
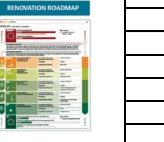
Stakeholders | Rollen

- Syndicus
- VME
- Stad
- Bewoners

- Studieteam
 - consortium



Masterplan: Plan van aanpak

M A S T E R P L A N	1. Voorfase	Doorstart door Engagementsverklaring Contouren voor renovatie Gebouw ID : data stad en VME Syndici Aanbesteding																																																																												
	2. Studie	<div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;">  <div style="margin-left: 20px;">+ € (vuistregels)</div> </div>																																																																												
	3. Fasering en financiering	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Startwaarde Vastgoed</th> <th style="width: 15%;">€ Investering (+)</th> <th style="width: 15%;">€ Energiereductie (-)</th> <th style="width: 10%;">Premie 1</th> <th style="width: 10%;">Premie 2</th> <th style="width: 10%;">Premie 3</th> <th style="width: 10%;">Rest € max</th> <th style="width: 10%;">Rest € min</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #D9EAD3;">Meerwaarde Vastgoed</td> <td style="background-color: #D9EAD3;">Totaal:</td> <td style="background-color: #D9EAD3;">Totaal op jaarbasis</td> <td colspan="3"></td> <td style="background-color: #D9EAD3;">€</td> <td style="background-color: #D9EAD3;">€</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="background-color: #D9EAD3;">TVT</td> <td colspan="3"></td> <td style="background-color: #D9EAD3;">TVT</td> <td style="background-color: #D9EAD3;">TVT</td> </tr> </tbody> </table>						Startwaarde Vastgoed	€ Investering (+)	€ Energiereductie (-)	Premie 1	Premie 2	Premie 3	Rest € max	Rest € min																																																	Meerwaarde Vastgoed	Totaal:	Totaal op jaarbasis				€	€			TVT				TVT
Startwaarde Vastgoed	€ Investering (+)	€ Energiereductie (-)	Premie 1	Premie 2	Premie 3	Rest € max	Rest € min																																																																							
																																																																														
Meerwaarde Vastgoed	Totaal:	Totaal op jaarbasis				€	€																																																																							
		TVT				TVT	TVT																																																																							

Masterplan: Voorfase en Input

- Dossier op maat van het gebouw
 - Voorgeschiedenis
 - Basisinformatie gebouw
 - plannen, samenstelling eigenaar | huurder | functies
 - Installatietechnische info
 - verwarmingsaudit, onderhoudscontracten
 - Energieverbruiken
 - Bestaande studies
- Organisatorisch (VME-Syndicus-reservefonds)
- Bewonersbevraging

Masterplan: Contouren voor de renovatie

- Ruimtelijke kwaliteit en stadsontwikkeling
 - Op welke gevel het rooilijndecreet van toepassing is
 - Welke overige restricties op de bouwlijn (aanplanking, optopping)
 - Indien er erfgoedelementen aanwezig zijn
 - Beeldkwaliteit
- Strategische Energievisie Antwerpen (SEViA)
- Nutsvoorzieningen en infrastructuur
- Gebiedsgerichte ontwikkelingen
 - Water
 - Mobiliteit
 - Synergieën in de wijk

Masterplan: Bestek

- Bestek specificatie voor studie
 - Dossier op maat van gebouw
 - Contouren voor renovatie
 - Bewonersbevraging
- Lijst van consortiumpartners
 - Architecten en studiebureaus
 - Call of interest

Masterplan: reikwijdte

- Verplichte elementen + deelaspecten (bijlage)

Toegankelijkheid

Brandveiligheid

Elektriciteit

Algemene veiligheid

Asbest

EE-normen Vlaamse Wooncode

Gebouwschil

Technische installaties

Liften

Technische leidingen

- Optionele elementen + deelaspecten

Afvalwater (grijs – zwart)

Biodiversiteit (groengevel en –dak)

Akoestische geluidisolatie

Water


Masterplan: Output

- Analyse conditiestaat van het gebouw
- 3 scenario's voor renovatie
 - BAU-Scenario
 - Noodzakelijke vervangingsinvesteringen
 - Herstellen gebreken
 - Voldoen aan wettelijke verplichtingen
 - E60 - E90


Masterplan: Output (2)

Renovatie roadmap	Maatregelen	Impact op EE	E-reductie (% and €)	Investering(€)
 <p>+ basisinfrastructuur</p>				
Total investeringskost				
Jaarlijkse energie reductie				
Total cost of ownership (20 jaar)				
Vastgoedwaarde vóór investering*				
Vastgoedwaarde na investering **				

Masterplan: Output (3)


Renovatie roadmap	BAU-scenario (EXX)	E90	E60
	<p>Financiële vergelijking van de verschillende scenario's (BAU - E60- E90)</p>		
Total investeringskost			
Jaarlijkse energiereductie			
Total cost of ownership (20 jaar)			
Meerwaarde vastgoed			

Masterplan: Output (4)

Renovatie roadmap	Investering (€)	Bijkomende studies	Meetstaat (€)	Aanbesteding en offertevergelijking (€)	Project & kwaliteitsmanagement (€)
					
Totale kost per maatregel					
Totale investeringskost					
Total cost of ownership (20 jaar) en tav BAU					
Meerwaarde vastgoed					

Per scenario (BAU - E60- E90) een inschatting van de totale kost voor uitvoering

Masterplan: Coachen naar Financiering

Startwaarde Vastgoed	€ Investering (+)	€ Energiereductie (-)	Premie 1	Premie 2	Premie 3	Rest € max	Rest € min							
	Overzicht van de mogelijke premies per scenario (BAU - E60- E90): minimum en maximum per quotiteit mede-eigendom													
Meerwaarde Vastgoed	Totaal:	Totaal op jaarbasis				€	€							
		TVT				TVT	TVT							

Masterplan: Eindresultaat

- **Samengevat:**
 - Condiestaat en basis LT-plan (BAU)
 - Vergelijking renovatiescenario's E60 - E90 (incl. €)
 - Syntheserapport
 - Presentatie op AV

Doorlooptijd tot implementatie

- Streefdoel 6 maanden, maximum 1 jaar
 - Engagementsverklaring
 - Data-inventarisatie
 - Studie
 - Presentatie op volgende AV
- Oprichting projectstuurgroep of bijzondere AV
- Beslissing tot implementatie en financieringsmodel

Feedback?

- Biedt ‘inzicht’ een oplossing tot actie?
- Waardevol voor de Syndicus voor LT-planning?
- Wat is overbodig of ontbreekt?

- Doorstart Subsidie & coaching Masterplan
 - Januari 2018

Interesse?

- Interesse voor participatie en cocreatie?
 - VME's en Syndici: uw gebouw onder de loep?
 - Bouwprofessionelen: participatie 'call of interest'?
 - Kenniscentra : kennisdeling en training
 - Andere steden of overheden: eigen aanbod?

barbara.dekezel@stad.antwerpen.be

www.antwerpen.be/renovatiecoach

EcoHuis Antwerpen

Turnhoutsebaan 139, 2140 Borgerhout

 03 217 08 11

 renovatiecoach@stad.antwerpen.be



©Rodho