

**Embuild**

VLAANDEREN

# Wonen in Vlaanderen: op weg naar woonlabel A



# EPBD herziening

Nieuwe (openbare) gebouwen emissievrij in (2026) 2028

Bestaande openbare en NR gebouwen hebben energieklassen E tegen 2027 (D tegen 2030)

Residentiële gebouwen hebben energieklassen E tegen 2030 (D tegen 2033)

Zonnepanelen op alle nieuwe gebouwen vanaf 2028 (2032 voor woongebouwen met IER)

Maatregelen tegen energiearmoede

# Vlaamse regelgeving

Nieuwbouw fossielvrij vanaf 2025

## EPC NR renovatieverplichting

- Minimaal maatregelen pakket
- Minimaal energielabel E (vanaf 1 jan 2023)

Renovatieverplichting en bijhorend verstrengingspad (label D 5 jaar na aankoop vanaf 1 jan 2023)

Vanaf 2025 minstens 15 kWh/m<sup>2</sup>.jaar zonne-energie bij nieuwbouw residentieel (20 kWh/m<sup>2</sup>.jaar bij nieuwbouw NR)

MijnVerbouwPremie, MijnVerbouwLening, Energiehuizen

# Renovatie-uitdaging 2050

Grondige renovatie noodzakelijk bij:

- 1,8 miljoen eigenaarswoningen (105 miljard euro)
- 535 000 private huurwoningen (26 miljard euro)
- 192 000 sociale woningen (10 miljard euro)

Belangrijke uitdaging: renovatie van appartementen

- CondoReno
- innovaties



Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.

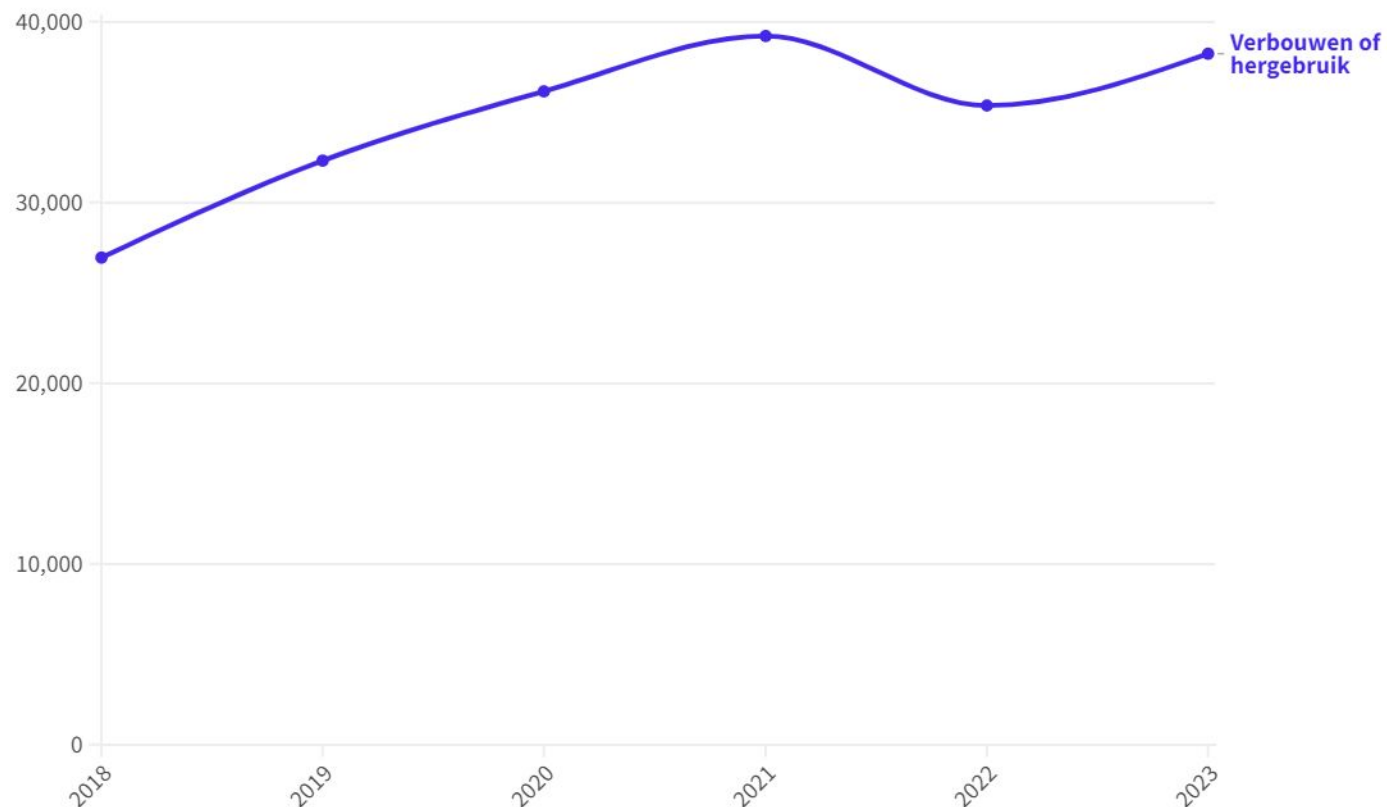


**84 000 renovaties  
jaarlijks tot label A**

# EPC – renovatieverplichting & verstrengingspad

## Renovatieverplichting werkt

Aantal aangevraagde vergunningen per jaar



We zien een stijging in aantal vergunningsaanvragen van 2022 naar 2023

2023: ongeveer 38.000



# Bepalende factoren bij aankoop woning / appartement

- EPC label (en mogelijks bijhorend renovatieverplichting)
- Asbest attest
- comforteisen bewoners
- Energierenovaties staan nooit alleen

## Dubbel verstrengingspad

- Renovatieplicht bij notariële overdracht
- Energienorm in de minimale woonkwaliteitsnormen voor zittende eigenaars

### Huidige staat van de woning

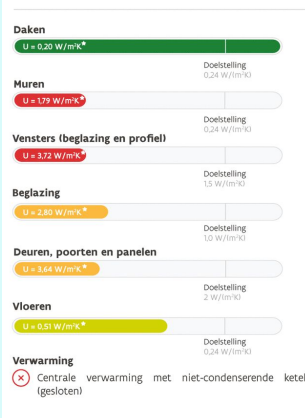
Om met uw woning te voldoen aan de energiedoelstelling, zijn er twee mogelijke pistes:

#### 1 Inzetten op isolatie en verwarming

U isoleert elk deel van uw woning tot de doelstelling en u voorziet een energie-efficiënte verwarmingsinstallatie (warmtepomp, condenserende ketel, Imicro-IWK, efficiënt warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van 15 W/m<sup>2</sup>).

#### 2 Energielabel van uw woning

U behaalt een energielabel A voor uw woning (= energiescore van maximaal 100 kWh/m<sup>2</sup> jaar). U kiest op welke manier u dat doet: isoleren, efficiënt verwarmen, efficiënt ventileren, zonnepanelen, hernieuwbare energie ...



- Sanitair warm water: Geen installatie aanwezig
- Ventilatie: Geen systeem
- Koeling en zomercomfort: Kans op oververhitting
- Luchtdicht: Niet bekend

De woning voldoet niet aan de doelstelling

### Overzicht aanbevelingen

In deze tabel vindt u aanbevelingen om uw woning energiezuiniger te maken. De aanbevelingen zijn gebaseerd op piste 1. Kunt u ze niet allemaal uitvoeren, dan helpen ze u ook om via piste 2 de doelstelling te halen. Vraag advies aan een specialist voordat u met de renovatiewerken start.

De volgorde in deze tabel is automatisch bepaald en is niet noodzakelijk de juiste volgorde om aan de slag te gaan. Het is louter een eerste indicatie op basis van de energieprestatie.

De prijsindicaties zijn automatisch berekend en kunnen door de energiedeskundige niet aangepast worden. De prijzen zijn bedoeld als indicatie van de gemiddelde marktprijs voor een bepaald type werk. Voor een concrete kostenraming moet u altijd beroep doen op een aannemer of architect. Meer informatie over wat wel en niet inbegrepen is vindt u op pagina xx.

HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE *
Daken xx m <sup>2</sup> van het dak is (vermoedelijk) niet geïsoleerd en xx m <sup>2</sup> van het dak is (vermoedelijk) te weinig geïsoleerd.	Plaats (bijkomende) isolatie.	€ xxxxx / € xxxxx
Vensters xx m <sup>2</sup> van de vensters heeft (type beglazing). Een deel van de raamprofielen is niet thermisch onderbroken. xx m <sup>2</sup> van de vensters bestaat uit glasbouwstenen.	Vervang de vensters of beglazing.	€ xxxxx
Muren xx m <sup>2</sup> van de muren is (vermoedelijk) niet ...	Plaats (bijkomende) isolatie.	€ xxxxx / € xxxxx
	laats (bijkomende) isolatie.	€ xxxxx
	ervang de deuren, poorten en anelen.	€ xxxxx
	laats (bijkomende) isolatie.	€ xxxxx / € xxxxx
	ervang de vensters of beglazing.	€ xxxxx
	laats (bijkomende) isolatie.	€ xxxxx / € xxxxx

### Asbestinventarisatetest

Stationsstraat 110, 2800Mechelen

Attestnummer : 20220421-000001000  
Uitgegeven op : 21.04.2022  
Geldig tot : 21.09.2027



Eindconclusie volgens de wetgeving:

**Niet-asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6	1	1
Asbestmaterialen	Beperking	Uitsluiting

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 3 Asbestmaterialen **Dringend verwijderen**
- 0 Asbestmaterialen **Dringend maatregelen nemen**
- 1 Asbestmateriaal **Verwijderen**
- 0 Asbestmaterialen **Maatregelen nemen**
- 2 Asbestmaterialen **Zorgvuldig behouden**

In de **leeswijzer** op de volgende pagina en in het hoofdstuk **toelichting** vindt u meer informatie en verdere uitleg over de gebruikte begrippen

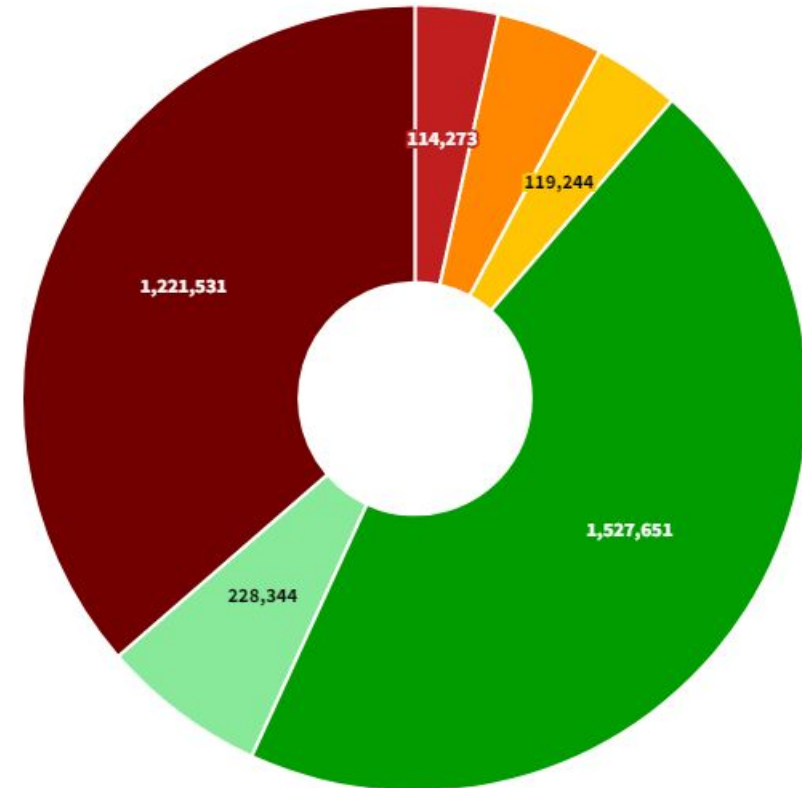
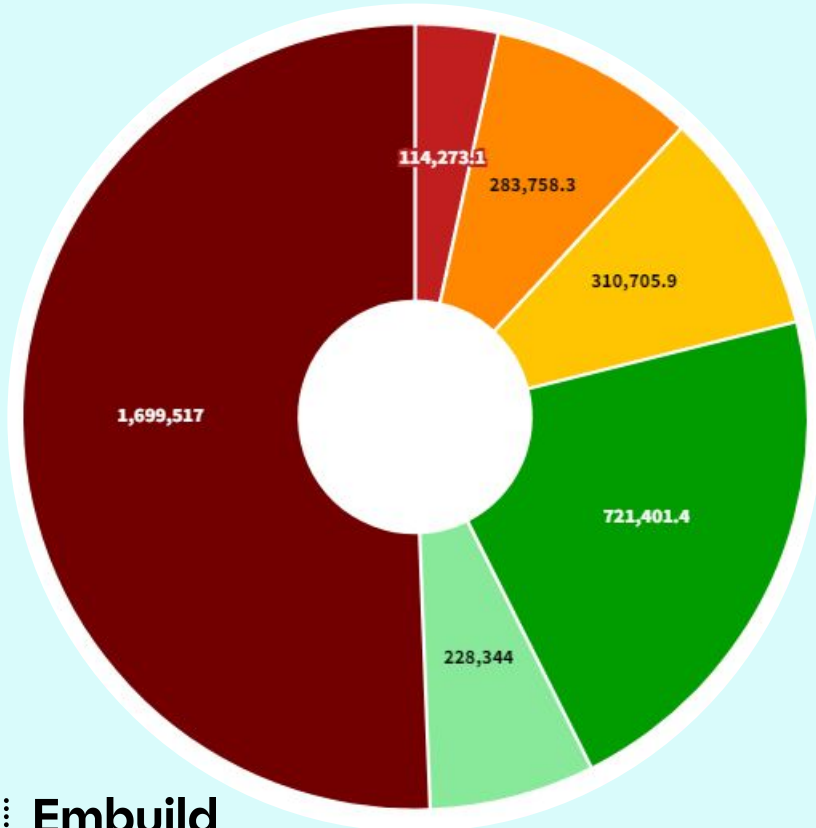
Persoonscertificaat : TSEBSA MAVO - DES-T25Q  
Procescertificaat : OVAM - ORG-HLOH

# EPC – renovatieverplichting & verstrengingspad

Verstrengingspad verloopt te langzaam

Huidig

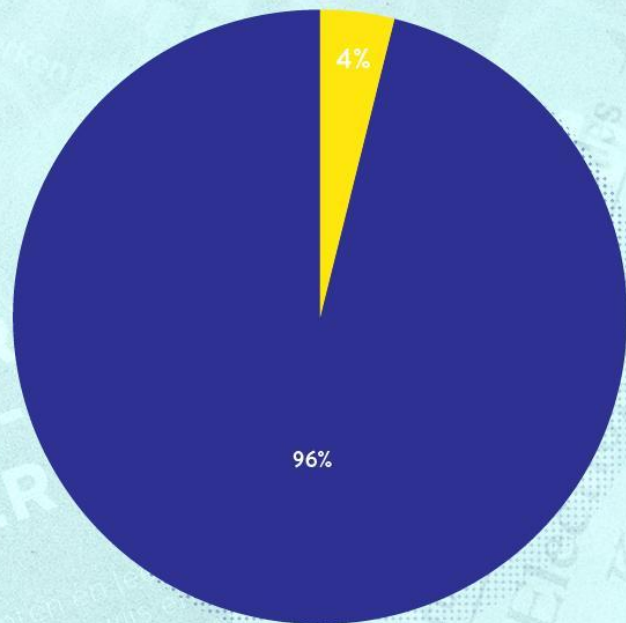
Voorstel





# Renovatie van residentiële gebouwen

■ VIA PREMIES EN ANDERE OVERHEIDSONDERSTEUNING ■ VIA PRIVATE INVESTERINGEN

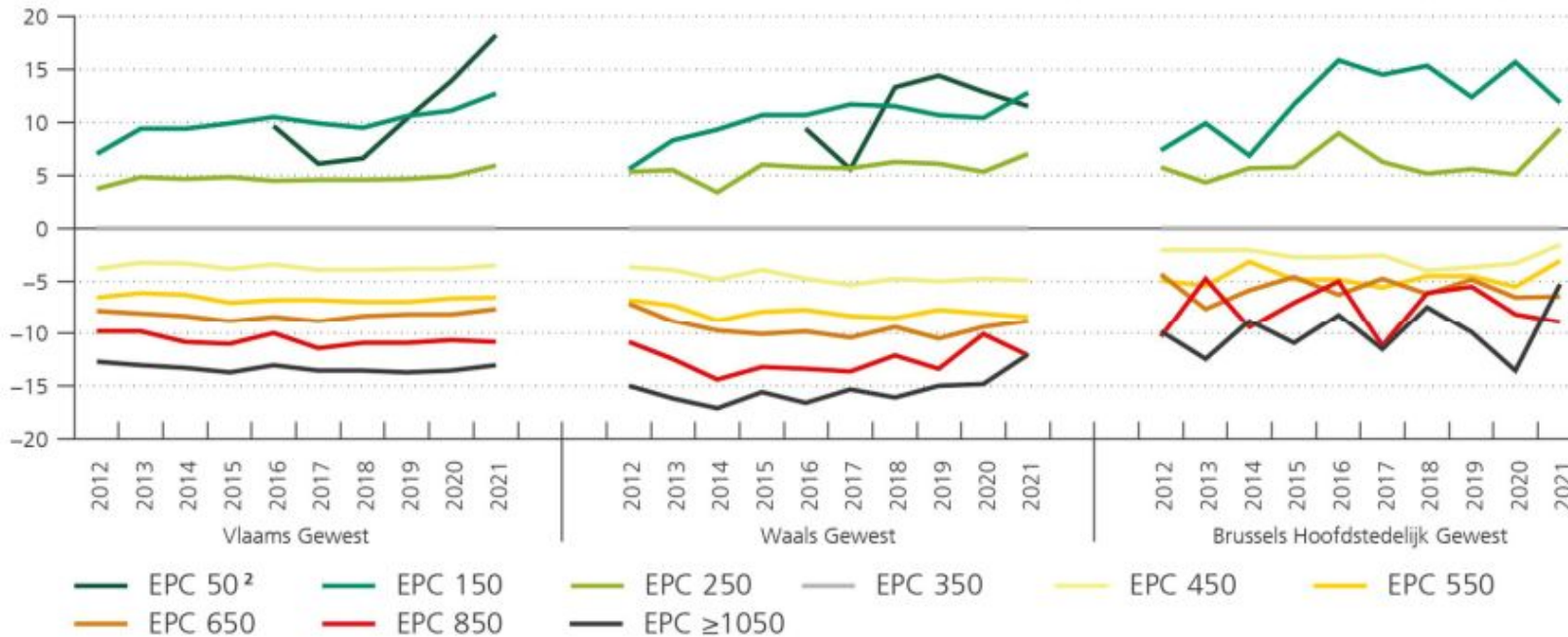


**NOODZAKELIJKE INSPANNING:**  
5 MILJARD EURO PER JAAR

Bron: Embuild Vlaanderen op basis van cijfers Steunpunt Wonen, 2019

# Renovatieverplichting in veel gevallen terugverdiend door hogere woningwaarde

**Grafiek 4 - Geraamde energie-efficiëntiemeerprijs voor huizen<sup>1</sup>**  
(in %, prijsverschil ten opzichte van een vergelijkbaar huis met een EPC-score van 350 kWh/m<sup>2</sup>)



EPC-label	Inschatting huizenprijzen	Vershil in %
A	354000	+18%
B	339000	+13%
C	318000	+6%
D	300000 (mediaan Q3 2022)	0%
E	288462	-4%
F (EPC 550)	283019	-6%
EPC 650	277778	-8%
EPC 850	270270	-11%
EPC ≥1050	265487	-13%

Bronnen: FOD Financiën, Leefmilieu Brussel, SPW Wallonie, VEKA, eigen berekeningen.

Bron: [De NBB](#)

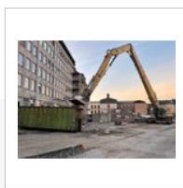
<sup>1</sup> De geraamde meerprijzen zijn gecorrigeerd voor het effect van niet-waargenomen kwaliteits- en comfortkenmerken, maar moeten nog steeds met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Merk ook op dat de jaren 2 kwartalen achteruit verschoven zijn (bv. ons jaar '2021' komt overeen met het eerste coronajaar 2020K3-2021K2).

<sup>2</sup> De meerprijs van EPC 50 wordt weggelaten voor de periode vóór 2015 alsook voor de Brusselse huizen, aangezien die op te weinig transacties is gebaseerd.



# Verbeteren in de toekomst – wat doen wij

## Materiaalkeuze



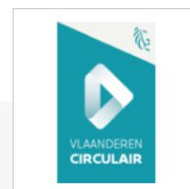
### Living Lab Circulaire sloopteams

Het project Living Lab Circulaire Sloopteams heeft als doel om van Vlaanderen een urban mining regio maken.



### Natuurinclusief Bouwen

Naar een objectief beoordelingskader voor biodiversiteit in bouwprojecten



### Green Deal Circulair Bouwen

Via dit gezamenlijk engagement werken meer dan 360 organisaties samen om in de toekomst circulair bouwen in Vlaanderen tot dagelijkse realiteit te maken.



### Circulair Betonakkoord Vlaanderen



### Interreg project CBCI

Het stimuleren en integreren van biobased materialen in circulair bouwen

## Werven

13/02/2023

Event

Werfbatterijen in de praktijk gebracht - Kortrijk >>

27/03/2023

Event

Werfbatterijen in de praktijk gebracht - Zellik >>

25/01/2024

Event

Sensibiliseringsevent  
Werfbatterijen Limburg >>

# Bedankt voor uw aandacht

## Marc Dillen

---

[www.embuild.be](http://www.embuild.be)

+32 (0)2 545 56 00

Kunstlaan 20/ Avenue des Arts 20

B-1000 Brussel/ Bruxelles