Met Proeftuin Werfgoed werden in Limburg de fundamenten gelegd om renoveren anders te bekijken.

# Belgen niet klaar voor collectieve totaalrenovaties

In België is het draagvlak voor collectieve energetische totaal-renovaties vooralsnog erg klein. Proeftuin Werfgoed onderzocht of een intensieve begeleiding een mentaliteitswijziging op dit vlak kan bewerkstelligen. Met wisselend succes, want een totaalrenovatie was voor veel eigenaars een brug te ver. Het collectieve gegeven blijkt bovendien moeilijk verenigbaar met een markt waarin bewoners hun eigen stempel op de woning willen drukken. Niettemin werden met Proeftuin Werfgoed in Limburg de fundamenten gelegd om renoveren anders te bekijken.

Al meerdere jaren ijveren zowel Dubolimburg als Stebo voor het 'verduurzamen' van het Limburgse patrimonium. Met adviesverlening en begeleiding willen deze organisaties particulieren, bedrijven en steden helpen om energie-efficiënt te bouwen of te renoveren. Beide laten zich hierbij inspireren door succesverhalen uit Nederland en Duitsland. "Zo geloven we allebei sterk in een collectieve aanpak waarbij huizen met eenzelfde typologie gezamenlijk worden aangepakt", vertelt Erwin De bruyn, directeur van Stebo. "Op deze manier kan je een soort copy-paste-renovatie toepassen, wat enorm tijd- en kostenbesparend is. Je hoeft immers maar één woning in kaart te brengen en één oplossing uit te dokteren. In veel gevallen kan bovendien ook het voordeel van schaalgrootte worden uitgespeeld. In Duitsland en Nederland loopt deze aanpak als een trein, maar België is altijd achterop blijven hinken. De belangrijkste reden is dat hier veel meer particuliere eigendommen zijn. In 2014 waren in ons land zelfs quasi geen voorbeelden van collectieve renovatie terug te vinden. Vandaar dat we de Proeftuinen hebben aan-gegrepen om de levensvatbaarheid van het concept in Limburg te onderzoeken."

## Ambitieuze doelstellingen

In Proeftuin Werfgoed werd besloten om het collectieve aspect aan energetische totaalrenovaties te koppelen. "Uit ervaring weten we dat Belgen geneigd zijn om renovaties in fases te realiseren", vertelt architect Karen Smets, inhoudelijk adviseur bij Dubolimburg. "Bovendien gebeuren de werken meestal vanuit architecturaal of comfortoogpunt: een mooiere keuken of badkamer, grotere ramen, opknappen van gevels, opentrekken van de ruimtes, … Tegelijkertijd worden weliswaar energie-efficiënte ingrepen uitgevoerd, zoals het isoleren van gevels, vloeren en daken of het vernieuwen van schrijnwerk en ramen. Toch vormen deze werken zelden het uitgangspunt van de renovatie, laat staan dat ze doordacht zijn gekozen en op een reële kosten-batenanalyse zijn gebaseerd. Het resultaat is dat bepaalde keuzes soms andere energie-efficiënte optimalisaties in een later stadium uitsluiten of dat ingrepen elkaars nut tenietdoen. Met Proeftuin Werfgoed wilden we deze praktijken een halt toeroepen door particulieren te motiveren om op BEN-niveau te renoveren. Ambitieus, want op dat moment lagen de aanbevelingen van het Vlaams Renovatiepact een stuk lager."

Een collectieve renovatie van huizen met eenzelfde typologie zou een soort van copy-paste-renovatie moeten toelaten.

## Inclusief financiële middelen

Blijkbaar waren Dubolimburg en Stebo niet de enige aanhangers van dit ideeëngoed, want een uiteenlopende groep van actoren stapte in het consortium van Proeftuin Werfgoed: aannemers en architecten, kennis-instellingen, maar ook de gemeentes Maasmechelen en Houthalen-Helchteren en (niet onbelangrijk) het Limburgs Energiehuis. “Door deze laatste partner konden we geïnteresseerden meteen een financiële oplossing aanbieden”, aldus Erwin De bruyn. “In de vorm van de Duwolim-lening konden geïnteres-seerden een goedkoop krediet van 40.000 euro toegekend krijgen. Hierdoor waren we eens zo optimistisch over de slaagkansen van Proeftuin Werfgoed.”

## Twee perspectieven

Om een breed beeld van de mogelijkheden en obstakels te krijgen, concentreerde Proeftuin Werfgoed zich op twee doelgroepen. Onder impuls van Stebo werd een methodologie ontwikkeld om het principe van collectieve energetische totaalrenovatie toe te passen op de typische woonwijken rond de Limburgse mijnen. “Daar zijn de huisjes grotendeels kopieën van elkaar”, legt Erwin De bruyn uit. “In theorie is dat de ideale typologie om collectieve renovatie toe te passen. Bovendien konden we in het onderzoek ook het sociaaleconomische aspect meenemen: zijn energetische totaalrenovaties haalbaar en interessant voor minder kapitaalkrachtige eigenaars?” Met Dubolimburg als drijvende motor werd nagegaan of het ideeëngoed eveneens in andere vormen van collectiviteiten toepasbaar was. “We dachten bijvoorbeeld aan woningen uit eenzelfde periode of met eenzelfde bouwstijl”, legt Karen Smets uit. “Omdat Stad Hasselt interesse in Proeftuin Werfgoed vertoonde, hebben we deze regio als doelgebied genomen.”

## Collectieve aanpak met personalisatie

In de woonwijken werd vertrokken vanuit de woningtypologie. De keuze viel op vijf wijken met veel gelijkaardige huisjes: Limbouw in Houthalen, en de Eisden Tuinwijk, Eisderbos, Mariaheide en Beerensheuvel in Maasmechelen. “Telkens selecteerden we maximaal twee bouwstijlen waarvoor we een renovatiescenario ontwikkelden”, vertelt Debby De Krem, technisch adviseur bij Stebo. “Het ging over een uitgekiende selectie van ingrepen en technieken die toelaten om een E-peil van 30 te halen. Bedoeling was om deze renovatie-scenario’s op een maximaal aantal woningen van hetzelfde type toe te passen. Helaas bleek de praktijk veel complexer te zijn dan we hadden verwacht. De meeste eigenaars hadden hun huisje al verbouwd en er soms zelfs een extra verdieping of achterbouw aan toegevoegd. Van uniformiteit was dus nog weinig sprake, waardoor we genoodzaakt waren de scenario’s te ‘personaliseren’ per woning. Bewoners konden dus ingrepen laten vallen omdat deze al eerder waren uitgevoerd, zoals het isoleren van de spouwmuur. In bepaalde gevallen was het omgekeerde van toepassing. Daar moest ons voorstel worden uitgebreid omdat de woning groter was geworden. Toch bleef het renovatiescenario altijd grotendeels behouden, waardoor we wel degelijk van een collectieve aanpak konden spreken.”

## Keuzemenu met de renovatiematrix

Buiten de woonwijken was het aspect 'individualiteit' nog sterker aanwezig. Het uitwerken van scenario's had in deze context dan ook weinig zin. Vandaar dat het consortium besloot om voor deze doelgroep een 'renovatiematrix' uit te werken. "De basis was een overzicht van mogelijke ingrepen per woning-onderdeel", legt Karen Smets uit. "Tevens werden combinaties aangereikt en werd aangetoond welke oplossingen elkaar uitsluiten of versterken. We kwamen naar voor met richtprijzen, gerelateerde premies en mogelijke winsten. Bedoeling was het keuzeproces van de eigenaar te faciliteren en hem/haar tegelijkertijd ook een bepaalde autonomie te geven. Proeftuin Werfgoed toonde duidelijk aan dat een keuzemenu goed wordt aanvaard omdat het toelaat om een eigen stempel op de woning te drukken."

## Vijftig bewoners overtuigd

In de woonwijken werden de eigenaars op tal van manieren benaderd. Vertegenwoordigers van Stebo waren aanwezig op evenementen en gingen naar de moskee, iedereen kreeg een flyer in de bus en er werden verschillende informatiesessies georganiseerd. "De nadruk van de communicatie lag op de reductie van de energiefactuur", aldus Debby De Krem. "Dit trok de aandacht van 84 eigenaars. Via een huisbezoek hebben we dan de bestaande toestand in kaart gebracht en naar de werkelijke interesse van deze mensen gepeild. Vijftig gezinnen hebben uiteindelijk de stap naar energetische renovatie gezet, waarvan de helft zonder onze begeleiding. Deze laatste groep koos ervoor om de energetische ingrepen te combineren met structurele werken. In dergelijke gevallen vereist de wetgever dat een architect wordt ingeschakeld die ook de rol van begeleider en coördinator op zich neemt. Het is logisch dat onze hulp en assistentie dan overbodig worden."

## BEN-ambitie bijgeschaafd

Buiten de woonwijken werd de actie op de database van Dubo-Limburg geënt. "We benaderden eigenaars in Hasselt die ons al eerder hadden gecontacteerd voor advies en hierbij een sterke interesse in energetische renovaties vertoonden", vertelt Karen Smets. "Vrij snel bemerkten we dat weinig mensen stonden te popelen om een energetische totaalrenovatie door te voeren. Doorheen de hele looptijd van Proeftuin Werftuin vonden we slechts een vijftiental bewoners bereid om deze stap te zetten. Vandaar dat we onze ambities gaandeweg hebben bijgeschaafd. Naast BEN-renovaties begonnen we meer in te zetten op kleinere ingrepen die een groot verschil op energetisch vlak maken. Zo lanceerden we met succes een open oproep voor collectieve spouwmuur-isolatie."

▲ Een staalkaart van de woningen die in de Proeftuin Werfgoed een energetische renovatie kregen.

## Ook aannemers willen ontzorging

Een belangrijk aandachtspunt van Proeftuin Werfgoed was het opzetten van een efficiënte ketensamenwerking in de sector. "Voor beide projecten werd een soort aanbesteding uitgeschreven", vertelt Erwin De bruyn. "De interesse van de aannemers was eerder beperkt, wellicht omdat de bouwsector zich op dat moment in een hoogconjunctuur bevond. Weinigen wilden de inspanning leveren om meetstaten op te maken zonder dat er enige garantie op uitvoering was. Toch toonde Proeftuin Werfgoed aan dat er muziek in ons ideeëngoed zit. Mits een aangepaste communicatievoering konden we bepaalde aannemers uiteindelijk wel in het verhaal meekrijgen. Net als de bewoners zijn ze gewonnen voor een traject met begeleiding en ontzorging dat in directe baten resulteert. En die waren er wel degelijk. De proeftuin bewees dat onze rol als coördinator leidde tot een snellere en vlottere uitvoering van de werken. Bovendien konden de aannemers op een uiterst vlotte betaling rekenen omdat we zelf de Duwolim-lening van het Limburgs Energiehuis beheerden."

## Heel wat vervolgverhalen

Het consortium van Proeftuin Werfgoed slaagde erin om vertrouwen te creëren, en dit zowel bij de bewoners als de aannemers. Met een mooi resultaat, want intussen werd de collectieve aanpak op wijkniveau door Stebo in een zeventigtal Limburgse wijken uitgerold.

Buiten de woonwijken was het aspect 'individualiteit' nog sterker aanwezig. Daarom werd voor deze doelgroep een 'renovatiematrix' ontwikkeld.

"Tegen 2026 willen we op die manier jaarlijks vijftien woonwijken aanzienlijk energie-efficiënter maken", aldus Erwin De bruyn. "We hebben alle scenario's ook in een gratis e-book gebundeld. Hiermee willen we kandidaat-kopers van de woningen in de betrokken wijken informeren over de energiebesparende maatregelen die ze kunnen doorvoeren. Bedoeling is dat ze extra budget lenen om meteen op BEN-niveau te renoveren." "Ook wij hebben onze ervaringen in een praktijkgids vertaald", vervolgt Karen Smets. "Onze 'huisdokter' – de renovatieadviseur van Dubolimburg – gebruikt die bij huisbezoeken om de geïnteresseerden wegwijs te maken in energie-efficiënt renoveren. Vanaf september coördineren we het asbest afbouwprogramma van OVAM en de Provincie Limburg. Daar willen we proactief de brug slaan met onze renovatiebegeleiding. Bedoeling is mensen te informeren over energie-zuinige alternatieven voor hun asbest-houdende daken. Ten slotte willen we de inzichten over contracting en het ontzorgen van aannemers meenemen in C-real, het nieuwe Europese project Horizon 2020 dat het accent legt op het versneld renoveren van privéwoningen en -appartementen."

## Concepten op maat van België

Hoewel de ambities van Proeftuin Werfgoed noodgedwongen werden bijgesteld, zijn de resultaten dus toch bevredigend en perfect uitrolbaar naar andere projecten. "De belangrijkste les die we leerden, is dat je niet zomaar succesvolle concepten uit het buitenland naar België kan kopiëren", besluit Karen Smets. "Dit heeft vooral met de cultuur te maken: onze landgenoten drukken graag hun individualiteit uit via hun woning. Hierdoor is het installeren van een nieuwe badkamer of keuken voor veel mensen belangrijker dan energie besparen. Energetisch renoveren is bij de Belgische particuliere eigenaars geen prioriteit en het unieke karakter van elk huis staat een collectieve aanpak in de weg." "Toch geloven we sterk dat we deze weg moeten inslaan", vervolgt Erwin De bruyn. "Weliswaar hebben we innovatieve concepten nodig die op maat van de specifieke eigenheden van de Belgische markt zijn geschreven. Zoals de renovatiescenario's en -matrix die in Proeftuin Werfgoed hebben bewezen dat een collectieve aanpak in ons land geen utopie is."

| | |
|---|---|
| ***Locatie:*** | *Hasselt, Houthalen en Maasmechelen* |
| ***Segment:*** | *Private woningen* |

***Consortium:***

*Dubolimburg & Stebo (coördinatoren)*
*AVENIR architecten*
*Gemeente Maasmechelen*
*Gemeente Houthalen-Helchteren*
*Knauf*
*Limburgs Energiehuis*
*Onesto Woonpunt*
*Skilpod*
*Viessmann Belgium*
*Hogeschool PXL*
*KU Leuven, Faculteit Ingenieurswetenschappen*
*Universiteit Hasselt, Faculteit Architectuur & Kunst*