



## Het herstel na COVID-19: grootschalige renovatie naar gezonde en energiezuinige woningen als duurzame relance voor de Vlaamse economie

**Hoe moet onze economie er na de coronacrisis uitzien? Terwijl we wachten op een vaccin, worden de eerste stappen gezet naar een relancestrategie. Maar welk effect hebben deze strategieën op ons milieu en onze economie, op korte termijn en op lange termijn? Om een antwoord te krijgen op die vraag zoomt EnergyVille in op het belang van een verduurzaming van onze bebouwde omgeving in een post-corona-herstelplan.**

### Europees en Vlaams herstelplan vinden elkaar

Terwijl we een inschatting beginnen maken van de verstreckende economische, sociale en psychologische gevolgen van de COVID-19-crisis, is de discussie over hoe het herstel moet worden aangepakt losgebarsten.

In het voorstel over een Vlaams sociaaleconomisch relanceplan na de coronacrisis ligt de klemtoon op duurzame investeringen met een snel rendement.[i] In de resolutie wordt er expliciet verwezen om maximaal in te spelen op de opportuniteiten die de Europese Green Deal biedt via het Europese Herstelfonds.

Met de zogeheten Renovatiegolf (Renovation Wave) [ii] als een van de speerpunten van de Green Deal wordt de renovatie van het gebouwenbestand beschouwd als een essentieel element vanwege de positieve impact op de economische bedrijvigheid.[iii] De EU maakt van de dringende renovatie van onze gebouwen en infrastructuur een prioriteit, niet alleen om de klimaatverandering tegen te gaan, maar ook om miljoenen Europeanen uit de energiearmoede te halen en ervoor te zorgen dat gebouwen een comfortabele, gezonde en betaalbare leef- en werkomgeving bieden.[iv]

Welke zouden in het huidige debat no-regret herstelmaatregelen zijn voor de Vlaamse gebouwen die zowel aanzetten tot een snelle relance, als duurzaamheid? Kunnen we dit proces versnellen en een win-win-scenario creëren voor beiden? Of spelen er tegengestelde belangen?

### Zijn duurzame renovaties de Vlaamse reddingsboei?

Europese lidstaten als Denemarken[v], Oostenrijk[vi], Spanje[vii] en Italië[viii] schuiven energierenovaties naar voor als essentieel onderdeel van hun herstelprogramma's. Zo investeert Denemarken tussen nu en 2026 ongeveer 4 miljard euro in duurzame renovaties. Met deze huisvestingsovereenkomst - de grootste ooit in Denemarken - worden op korte termijn 72.000 woningen gerenoveerd. De Deense regering haalt aan dat het een unieke kans

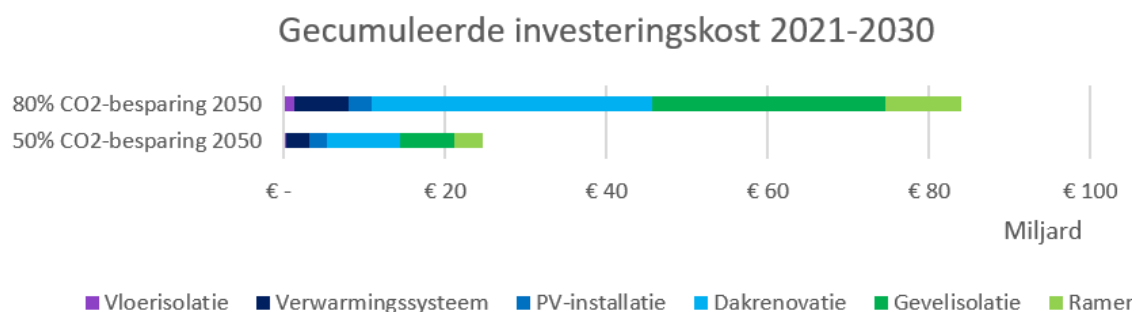
is om de economie te herstellen door creatie van werkgelegenheid te combineren met het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen. Zou een gelijkaardige aanpak - gericht op renovatie - ook een belangrijke pijler kunnen zijn voor het Vlaamse herstelplan? De zorgwekkende toestand van de Vlaamse gebouwen, waarvan wordt geschat dat 95% tussen nu en 2050[ix] gerenoveerd moet worden, wijst alvast in die richting.



Met een verwachte stijging van bijna 190.000 extra werklozen[x], is de ravage van de coronacrisis enorm. De Vlaamse bouwsector is – met naar schatting een tewerkstelling van 200.000 mensen – een rots in de branding, gekenmerkt door een groot aantal kmo's en een sterke lokale verankering. Om de Vlaamse renovatiedoelstellingen op lange termijn te halen, moeten jaarlijks een 90.000 woningen worden gerenoveerd, wat een verdrievoudiging is van het renovatietempo, en zijn er 250.000 bijkomende werkrachten nodig.[xi] Het versneld beschikbaar maken en invullen van deze extra werkgelegenheid is een grote uitdaging, maar geeft de economie tegelijkertijd een forse duw in de rug. De bouwsector moet versneld inzetten op innovatie zodat renovatieprocessen niet enkel efficiënter, sneller en goedkoper verlopen, maar de sector ook aantrekkelijker wordt voor een breder doelpubliek.

Uit berekeningen van VITO/EnergyVille blijkt dat een ambitieus en duurzaam renovatieherstelplan van de Vlaamse woningen in lijn met de internationale en Europese klimaatdoelstellingen een jaarlijkse investering vergt tussen de 2,4 en 8,4 miljard euro (zie Figuur 1). Dit voor een CO2-besparing in 2050 van respectievelijk 50% en 80% ten opzichte van vandaag. De berekening vertrekt van gedetailleerde informatie van negen wijken representatief voor de Vlaamse woningen, en identificeert de meest voordelige combinatie van renovatiemaatregelen (bijv. isolatie, zonnepanelen, warmtepomp) op systeemniveau. De

rest van de nodige CO<sub>2</sub>-besparing tegen 2050 moet dan komen van warmtenetten, vergroening van de elektriciteitsproductie,... buiten de gebouwen in kwestie.



*Figuur 1: Gecumuleerde investeringskost tot 2030 voor renovatiescenario's met respectievelijk 50% en 80% CO<sub>2</sub>-besparing in 2050.*

Het economisch potentieel mag duidelijk zijn, maar wat is de juiste aanpak voor een Vlaams renovatieplan? Hoe voorkomen we investeringen die achteraf niet optimaal blijken (= lock-in effect) en kapitaalvernietiging, welke gebouwen pakken we eerst aan en hoe zorgen we ervoor dat de gekozen maatregelen toekomstbestendig zijn? En hoe kunnen we hierbij zowel de individuele als de maatschappelijke winst maximaliseren?

### **Het renovatieherstelplan moet inzetten op de gepaste no-regret maatregelen**

In een vroeg stadium van het herstelplan moet de uitvoering gericht zijn op het snel initiëren van no-regret maatregelen. Dit zijn quick wins met een hoog rendement voor de gebouweigenaar en/of de samenleving die tegelijk in lijn zijn met de langetermijn klimaat- en energiedoelstellingen. Een op maat gemaakt en gediversifieerd renovatiepakket geniet daarom de voorkeur boven een uniforme one-size-fits-all aanpak waarbij alle gebouwen dezelfde energieprestatieniveaus moeten bereiken. Dit omdat de optimale balans tussen het verlagen van de energievraag (bijv. door isolatie van de gebouwschil), een duurzame energievoorziening (bijv. door warmtepompen of duurzame wijkenergiesystemen zoals warmtenetten) en een slim energiebeheer (bijv. door vraagrespons of energiebeheersystemen in gebouwen) verschilt van gebouw tot gebouw en van wijk tot wijk. Een aanpak op maat vraagt om een modelleeroefening die aangeeft welke maatregelen het meest geschikt zijn per gebouwtype, en dit in relatie tot hun (stedelijke) omgeving (bijv. wanneer er restwarmte van nabijgelegen industrie beschikbaar is).

Op basis van een high-level modelleeroefening van VITO/EnergyVille blijkt dat de kost per bespaarde ton CO<sub>2</sub> tot een derde voordeliger is wanneer op systeemniveau de meest voordelige combinaties van renovatiemaatregelen worden geselecteerd in plaats van een aanpak waarbij alle woningen hetzelfde energieprestatieniveau moeten bereiken.

Zowel de praktische zorgen voor de eigenaar of huurder als de omvangrijke investeringen bij renovaties zijn belangrijke belemmeringen die in het renovatieherstelplan de nodige aandacht verdienen. Ontzorging van de betrokken partijen kan mogelijk gemaakt worden door renovaties te bundelen en te faciliteren, en ze te koppelen aan slimme financiering. Innovatieve renovatieprocessen en financieringsmechanismen zoals one-stop-shops maken

het mogelijk om de opschaling daadwerkelijk te lanceren.[xii] Overheidsinvesteringen kunnen bijdragen tot een sociaal rechtvaardige transitie. In het Deense herstellfonds is een specifiek luik voorzien voor sociale woningen, het verminderen van energiearmoede en het comfortabeler en gezonder maken van woningen voor kwetsbare gezinnen. Het Vlaamse investeringsprogramma zou dus op dezelfde manier ondersteuning kunnen bieden aan enerzijds versnelde renovatie van sociale woningen en scholen, en anderzijds aan (co-)investeringen in hernieuwbare energie infrastructuur zoals duurzame warmtenetten. Deze warmtenetten hebben samen met warmtepompen de voorkeur om de warmtevoorziening koolstofarm te maken, maar hebben door de huidige goedkope gasprijzen een moeilijke korte termijn business case. Maatschappelijk gezien zijn publieke (co-)investeringen in gecentraliseerde en koolstofarme verwarming echter erg zinvol.

Niet alle bestaande gebouwen zijn het renoveren waard. Gebouwen kunnen van te lage kwaliteit, te slechte staat van onderhoud en danig energie-inefficiënt zijn dat saneringen niet meer wenselijk zijn. Ze staan mogelijk ook op een locatie die stedenbouwkundig niet duurzaam is.



*Waarschijnlijk niet de moeite waard om te renoveren, ongeschikte locatie: het ruimtelijk beleid moet een passende oplossing bieden, die zowel de levenskwaliteit als de milieukwaliteit verhoogt.*

In het eerste geval is sloop en wederopbouw wellicht de betere optie, zowel op financieel vlak als vanuit een technisch, sociaal en/of architecturaal oogpunt. In het tweede geval valt eerder aan te bevelen om het gebouw te slopen, de grond opnieuw aan te merken als natuur of naar een ander duurzaam landgebruik te herbestemmen, en op een duurzamere bouwlocatie een alternatieve oplossing aan te bieden voor de oorspronkelijke functies van het gebouw. VITO/EnergyVille heeft een dergelijke aanpak verkend in een recent onderzoek voor de Vlaamse administraties bevoegd voor ruimtelijke ordening en energie[xiii]. Hiervoor is echter een ruimtelijk en stedenbouwkundig beleid op middellange termijn nodig dat de structurele problemen in de ruimtelijke ordening (en het gebrek eraan) in Vlaanderen van de afgelopen 50 jaar oplost. Hierbij zal een deel van de gebouwenvoorraad bij voorkeur aangemerkt worden voor een 'uitdoofscenario'. Dit neemt niet weg dat een snelle renovatiegolf na de COVID-crisis al die gebouwen kan aanpakken waarover geen twijfel bestaat dat ze het renoveren waard zijn wat op zich reeds een enorme uitdaging is.

### Stedelijke woonkwaliteit als maatschappelijk dilemma?

COVID-19 brengt een maatschappelijk dilemma met zich mee, met de klimaatverandering en gezondheidsproblemen als scherprechters. Als de huidige crisis leidt tot de conclusie dat een vrijstaande suburbane woning en privé-autogebruik voortaan de beste opties zijn om virusvrij te leven, dan gaan we mogelijks te snel door de bocht. Nemen we Vlaanderen als voorbeeld, dan zal dit leiden tot nog meer bebouwing en grondverzegeling, verder toenemende hydrologische problemen, minder natuur, meer verkeersopstoppingen, hoger energieverbruik, hogere emissies en een grotere impact van het gebruik van grondstoffen en infrastructuur.

Maatregelen die dicht bebouwde omgevingen op een intelligente manier duurzamer en klimaatvriendelijker maken, kunnen zowel de leefkwaliteit als de veerkracht van de stad vergroten, en dit vanuit een dubbel klimaat- en gezondheidsperspectief. Als deze kwaliteiten voldoende gegarandeerd worden, zal de druk om de omgekeerde beweging te maken afnemen. Het is dus te hopen dat een eerste reflex de broodnodige inspanningen op het gebied van duurzame stedelijke (her)ontwikkeling, klimaatactie, behoud van natuur en biodiversiteit, gezondere water- en bodemkringlopen en schonere lucht niet in gevaar zal brengen. Want, COVID of niet, we zullen deze problemen hoe dan ook moeten oplossen.

Goed bedachte stedelijke dichtheid kan de spontane reserves wegnemen die ontstaan wanneer men steden en pandemieën percipieert als een potentieel dodelijke cocktail. Er bestaat een grote rijkdom aan haalbare en duurzame stedelijke typologieën die zich tussen de karikaturen van de overvolle stad en het begerenswaardige platteland bevinden. Voor Vlaanderen zijn hierover al veel relevante oefeningen gemaakt die ons kunnen inspireren voor toekomstige, pandemie-bestendige ingrepen in onze bebouwde omgeving[xiv].

### Van een gebouw-per-gebouw-benadering naar toekomstbestendige wijken

Bijkomende voordelen kunnen worden gerealiseerd door gebouwen niet individueel aan te pakken, maar te benaderen vanuit een wijk- of stadsperspectief. Ingebed in strategieën voor duurzame stedelijke en ruimtelijke ontwikkeling, kan dit bijkomende winst voor de samenleving opleveren, zoals verminderde energie-afhankelijkheid, besparingen op sociale en gezondheidsuitgaven, minder vervuiling, een veiligere en gezondere leefomgeving, meer lokale werkgelegenheid en minder verkeerscongestie met de bijbehorende economische verliezen.

De Sociaal Economische Raad van Vlaanderen (SERV) benadrukt in haar advies omtrent de Vlaamse herstelstrategie het belang van investeringsprogramma's en samenwerkingsverbanden tussen regionale en lokale overheden, sociale partners, lokale coalities en bedrijven. Energiepositieve wijken worden naar voor geschoven als strategische sleutelprojecten op lokaal niveau, waarbij deze zowel welvaart als werkgelegenheid genereren, een duurzaam energiesysteem stimuleren en de kwaliteit van de (leef)omgeving verbeteren. [xv]

Renovatie kan tegelijk een opportuniteit bieden voor meer groen, verhoogde waterbuffering en klimaatbestendigheid. Een voorbeeld dat in het licht van de huidige crisis relevant kan zijn,

is de renovatie van de 16 verdiepingen tellende Tour Bois-le-Prêtre in Parijs.[xvi] Rondom het gebouw werd een nieuwe schil van terrassen en wintertuinen aangebracht, waardoor een opgelegde lockdown alvast een stuk draaglijker wordt.

Dit is het momentum om te investeren in een toekomstbestendige bebouwde omgeving. Mits deze investeringen goed doordacht zijn, dienen ze een drievoudig doel: economisch herstel op korte termijn, meer robuustheid en duurzaamheid op lange termijn.



*De kern van de duurzaamheidsuitdagingen moet op stedelijke schaal aangepakt worden. Oplossingen hebben alles te maken met de levenskwaliteit die we voor de toekomst willen verzekeren (simulatie BUUR / Leuven 2030).*



Stedelijke dichtheid, productie van hernieuwbare energie en een hoge levenskwaliteit kunnen hand in hand gaan (Caserne de la Bonne, Grenoble)

## Referenties

[i] Voorstel van resolutie over een Vlaams sociaaleconomisch relanceplan na de coronacrisis  
<https://www.vlaamsparl.be/parlementaire-documenten/parlementaire-i...>

[ii] In focus: Energy efficiency in buildings, European Commission, 17.02.2020,  
<https://ec.europa.eu/info/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-f...>

[iii] <https://www.euractiv.com/section/energy/opinion/beyond-the-corona-darkn...>

[iv] <https://www.euractiv.com/section/energy/opinion/beyond-the-corona-darkn...>

[v] <https://www.regeringen.dk/nyheder/2020/30-mia-kr-til-renoveringer-i-den...>

[vi] <https://umweltfoerderung.at/index.php?id=618>

[vii] <https://www.climatechangenews.com/2020/05/18/spain-unveils-climate-law-...>

[viii] <https://www.ilsole24ore.com/art/fraccaro-il-superbonus-sara-volano-cres...>

[ix] Steunpunt Wonen, Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten,  
[https://steunpuntwonen.be/Onderzoek\\_2016-2020/Ad\\_hoc\\_12\\_Inschatting\\_van...](https://steunpuntwonen.be/Onderzoek_2016-2020/Ad_hoc_12_Inschatting_van...)

[x] <https://www.nbb.be/nl/artikels/de-belgische-economie-zal-zich-slechts-m...>

- [xi] SERV, Klimaat- en energiebeleid 2019-2024 – Van alfa tot omega, [https://www.serv.be/sites/default/files/documenten/SERV\\_Raad\\_20190624\\_e...](https://www.serv.be/sites/default/files/documenten/SERV_Raad_20190624_e...)
- [xii] Smart Cities Information System (2020), Upscaling urban residential retrofit for the EU's low carbon future: Challenges and opportunities, <https://smartcities-infosystem.eu/sites/www.smartcities-infosystem.eu/f...>
- [xiii] Clymans, W., Vandevyvere, H., Vermeiren, K. (2019), Energiekeuzehulp met ruimtelijke differentiatie - Rapport in opdracht van de Vlaamse Overheid. Departement Omgeving, available at <https://archieff-algemeen.omgeving.vlaanderen.be/xmlui/bitstream/handle/...>
- [xiv] Voor een visueel sterk uitgewerkte illustratie, zie bv. POSADs 'Flemish metropolitan dream' [http://www.architectureworkroom.eu/nl/work/towards\\_a\\_visionary\\_housing\\_...](http://www.architectureworkroom.eu/nl/work/towards_a_visionary_housing_...)
- [xv] SERV, Vlaams relancebeleid – Bijzondere tijden vragen bijzondere aanpak, [https://www.serv.be/sites/default/files/documenten/SERV\\_20200513\\_Vlaams...](https://www.serv.be/sites/default/files/documenten/SERV_20200513_Vlaams...)
- [xvi] Transformation de la Tour Bois le Prêtre - Paris 17 - Druot, Lacaton & Vassal <https://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=56> en <https://www.dezeen.co....>