



## **Opschrift**

Vergadering van 18 april 2023

Nummer: 2023\_MV\_00226

Onderwerp:

**Mondelinge vraag van raadslid Jeroen Van Lysebettens: Gentse aanpak energierenovatie appartementsgebouwen**

Raadslid(-leden):

Jeroen Van Lysebettens - Groen

Bevoegd: Tine Heyse

## **Omschrijving van de vraag**

**Toelichting:**

Volgens de beleidsnota Wonen zijn er in Gent ongeveer 55.000 wooneenheden in appartementen, van de 140.000 wooneenheden in totaal. Meer dan één op drie Gentse gezinnen woont dus in een appartement. Het uitvoeren van energierenovaties in appartementen kan moeilijk zijn, onder andere omdat er voor zulke werken een meerderheid moet zijn in de vereniging van mede-eigenaars.

**Vraag:**

- Hoe gaat de stad Gent om met deze uitdaging? Hoe worden collectieve renovatieprojecten in appartementsgebouwen ondersteund?
- Hoe is het gesteld met de energieprestaties van de appartementsgebouwen in Gent?
- Hoeveel appartementen zijn er al in begeleiding? Zijn er al concrete resultaten?
- Zijn er cijfers over de energieprestatiecertificaten van de appartementsgebouwen in Gent?

## **Antwoord**

Want het klopt inderdaad dat in Gent veel gezinnen in appartementen wonen. Als stad zetten we al lang in op het ondersteunen van burgers om hun woning energiezuinig te krijgen. Daarin speelt ons energiehuis de Energiecentrale een belangrijke rol in.

Voor appartementen hebben we een aparte werking opgezet. Die is vergelijkbaar met wat we aanbieden voor huiseigenaars. Die stimuleren we om te renoveren via advies, begeleiding en financiële ondersteuning.

Maar bij appartementen gaan we nog een stap verder.

Daarvoor hebben we een team samengesteld.

Ten eerste is er een technische renovatiecoach, zoals bij individuele huiseigenaars. Die geeft advies over isolatie, verwarming, zonnepanelen...

Hij/zij zoekt mee naar aannemers. Hij zorgt voor technische knowhow. En hij bereidt mee de vergaderingen voor om de bewoners te informeren en bij te staan bij hun beslissing.

Ten tweede, en daarin zijn we zeker uniek, is er ook een 'sociale renovatiecoach' aan de slag. Zij zorgt voor draagvlak binnen de Vereniging van Mede-Eigenaars. Ze onderhandelt, brengt mensen samen, overtuigt. Want het gaat niet enkel over technische zaken maar ook van belang om het volledige VME mee te krijgen (niet enkel individuele eigenaars). We hebben geleerd dat we eerst het sociale aspect moeten aanpakken (en niet enkel het technische aspect want dan gaat het niet lukken).

Tenslotte hebben we ook nog een extern studiebureau onder de arm genomen. Zij maken de complexe technische berekeningen – het ingenieurswerk. Zij stellen ook een lange termijnplan op om tegen 2050 met appartementen klimaatneutraal te worden.

Deze drie specialisten samen zorgen voor een traject op maat van de appartementsbewoners. Zij vormen de sleutel tot succes.

Na de opmaak van het plan ondersteunen de renovatiecoaches de VME en de syndicus bij de keuzes over de werken.

Ze vragen offertes op. Ze zorgen voor premies en leningen.

Ze helpen bij de aanvraag van speciale leningen, op maat van VME's die door het Vlaams Energie en Klimaatagentschap worden verstrekt.

Een VME kan beroep doen op Mijn VerbouwLening met een looptijd tot 25 jaar en met leenbedragen tot 60.000 euro voor het gebouw aangevuld met 25.000 euro per appartement.

Deze aanpak, met focus op ontzorging en intensieve begeleiding, moet ook leiden tot een praktisch draaiboek voor andere steden en gemeenten. Zodat zij kunnen leren van onze ervaring in collectieve renovaties.

Hoe financieren we deze werking? Via verschillende kanalen: via eigen middelen, via projectmiddelen van de Vlaamse regering, via het Europees Life-fonds, en via het Lokaal Energie- en Klimaatpact.

Dan, uw vraag over de energieprestaties van appartementsgebouwen in Gent.

In het kort: we hebben die gegevens nog niet. Er is wel al een 'inspiratiekaart renovatiebeleid' van de Vlaamse overheid - die moet lokale besturen in staat stellen om hun beleid vorm te geven. Maar gegevens over appartementen staan daar nog niet op. We vragen ze wel op bij het VEKA.

Goed om de appartementenwerking toch nog even concreet te maken. Wat heeft dit nu al opgeleverd? Toch wel al een paar zeer mooie voorbeelden.

Een eerste voorbeeld is het appartementsgebouw op het Spinnmolenplein. Dat was een van de eerste projecten. Daarbij is een in 80-tal appartementen enkele beglazing vervangen door hoogrendementsglas. De energiewinst is enorm, omdat het grote ramen zijn.

Voor een individueel gezin is het onbetaalbaar om een kraan te laten komen voor één enkele renovatie. Maar als je die kosten door een grote groep kan delen, dan wordt het interessant. En door dat wij dit gefaciliteerd hebben, is dit ook echt kunnen gebeuren. Een ander voorbeeld is een lening aan een VME van een appartementsgebouw aan de Martelarenlaan. Daarbij zal een pv-installatie van in totaal 260.000 worden aangelegd. 211.000 euro wordt geleend. In een tweede fase staat de aanpak van de gevel staat op de planning.

En een derde voorbeeld is een appartementsblok op de Rooseveltlaan waar er een grote pv-installatie zal geplaatst worden, en nu wordt het interessant, waarbij een groot opslagvat gebruikt zal worden om overschot van de stroom op te slaan als warmte. Dat is echt vernieuwend, en is dankzij de samenwerking met het studie bureau uitgewerkt.

En om af te sluiten, een paar cijfers:

- In 2022 zijn onze experts op 26 bijzondere algemene vergaderingen gaan spreken
- Zijn er tientallen adviezen voor zonnepanelen en energiedelen uitgereikt voor appartementen
- Zijn er vorig jaar 3 grote werken afgerond en zijn er een tiental kleinere appartementen aangepakt.
- En voor dit jaar staan er al 17 werken op de planning

Conclusie. Het was wat zoeken en wij pionieren hierin maar we kunnen absoluut zeggen dat onze aanpak voor appartementen nu op kruissnelheid aan het komen is.

---