



commissie milieu, werk, personeel en FM (MPF)

Openbare dossierstukken van de vergadering van 19 september 2023

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende mededelingen vinden:

g) EVA REGent. (met bijlage voor de raadsleden)

g) EVA REGent. (met bijlage voor de raadsleden)

Openbare bijlage(n)

- 20230919_DO_MPF_presentatie_EVA vzw REGent.pdf



Jaarlijkse rapportering EVA vzw aan gemeenteraadscommissie

Rapportering EVA over werkjaar 2022

Gemeenteraadscommissie Stad Gent – september 2023

29 augustus 2023

Organisatie
Dienst
Contactpersoon

EVA vzw REGent
Dienst Milieu en Klimaat
David Cis

Inhoud rapportering	<ol style="list-style-type: none">1. Inhoudelijke rapportering werkjaar 20222. Welke verbeterpunten en risico's zijn in 2022 opgemerkt?3. Blik op de toekomst															
Extra informatie	<p>De structuur, aanpak en lay-out zijn vrij te bepalen. In dit sjabloon vind je richtvragen en enkele rapporteringsverplichtingen.</p> <p>De 12 domeinen Model Organisatiebeheersing Stad Gent kunnen gebruikt worden als mogelijke kapstok/leidraad. Inspiratie voor onderwerpen per domein kan je vinden in de powerpoint 'Jaarlijkse rapportering EVA vzw's'.</p> <p>In de powerpoint vind je ook alle extra informatie over de procesflow en timing.</p>															
Contactpersonen Cel Verbonden Rechtspersonen	<table border="1"><thead><tr><th>Dienst</th><th>Contactpersoon</th><th>e-mailadres</th></tr></thead><tbody><tr><td>Juridische Dienst</td><td>An Rosiers</td><td>An.rosiers@stad.gent</td></tr><tr><td>Departement Financiën Bestuur en Verbonden rechtspersonen</td><td>Cindy Hellemonds Annemie Boghaert</td><td>fin.bestuurenverbondenrechtspersonen@stad.gent</td></tr><tr><td>Strategische coördinatie</td><td>Elisa Decaluwé</td><td>Elisa.decaluwe@stad.gent</td></tr><tr><td>Organisatieontwikkeling</td><td>Veerle Aers Els Van Assche</td><td>Veerle.aers@stad.gent Els.Vanassche@stad.gent</td></tr></tbody></table>	Dienst	Contactpersoon	e-mailadres	Juridische Dienst	An Rosiers	An.rosiers@stad.gent	Departement Financiën Bestuur en Verbonden rechtspersonen	Cindy Hellemonds Annemie Boghaert	fin.bestuurenverbondenrechtspersonen@stad.gent	Strategische coördinatie	Elisa Decaluwé	Elisa.decaluwe@stad.gent	Organisatieontwikkeling	Veerle Aers Els Van Assche	Veerle.aers@stad.gent Els.Vanassche@stad.gent
Dienst	Contactpersoon	e-mailadres														
Juridische Dienst	An Rosiers	An.rosiers@stad.gent														
Departement Financiën Bestuur en Verbonden rechtspersonen	Cindy Hellemonds Annemie Boghaert	fin.bestuurenverbondenrechtspersonen@stad.gent														
Strategische coördinatie	Elisa Decaluwé	Elisa.decaluwe@stad.gent														
Organisatieontwikkeling	Veerle Aers Els Van Assche	Veerle.aers@stad.gent Els.Vanassche@stad.gent														

1. Inhoudelijke rapportering werkjaar 2022

Rapport werking 2022

De EVA vzw REGent organiseert samen met de Dienst Milieu en Klimaat en de Dienst Wonen De Energiecentrale. Het agentschap staat samen met de dienst Wonen in voor renovatieadvies en – begeleiding van verhuurders voor Het Verhuurderspunt.



De Energiecentrale is het Gents Adviespunt voor Energiezuinig wonen en renoveren. De Energiecentrale van de Stad Gent is het centraal aanspreek- en adviespunt voor alle producten en diensten die de Stad aanbiedt om de energie- en waterfactuur te verlagen en een woning veilig en toekomstgericht te renoveren. De Energiecentrale heeft als doel alle barrières weg te nemen op weg naar een energiezuinige en kwalitatieve woning.

Het Agentschap heeft als opdracht volgende diensten aan te bieden:

1. Laagdrempelig contactpunt dat kleine vragen van burgers beantwoordt
2. Gratis energie- en waterscans
3. Gratis renovatieadvies
4. Financieel advies
5. Gratis renovatiebegeleiding Energie
6. Gratis renovatiebegeleiding Energie + Basiswoningkwaliteit
7. Bouwadvies voor nieuwbouw
8. Financieringsoplossingen
 - a. Verstrekken energieleningen aan particulieren
 - b. Verstrekken energieleningen aan rechtspersonen, verhuurders en niet-commerciële organisaties
9. Begeleiding Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) en syndici
10. Het Verhuurderspunt
11. Projecten

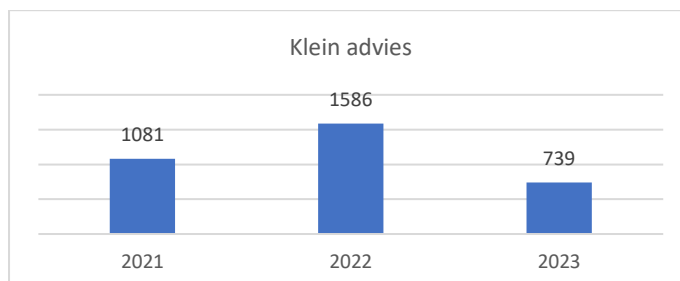
We geven hieronder bij elk van deze opdrachten de doelstellingen en resultaten weer over de periode 2021-2022. Bij de resultaten geven we extra duiding en een blik op de toekomst.

Alle klantencontacten en cases worden geregistreerd in één centrale registratie en dossier opvolgsysteem (CRM). Voor de monitoring en rapportage werd in 2022 gestart met het opzetten van rapporten in de toepassing PowerBI door District09. Begin dit jaar werd een extra medewerker aangeworven bij de Dienst Milieu en Klimaat om de rapportage via PowerBI op te zetten en te verfijnen. De rapportage uit PowerBI volgt de vastgelegde indicatoren uit de Samenwerkingsovereenkomst met de Stad en de afsprakennota met de Dienst Milieu en Klimaat. De PowerBI maakt het mogelijk de werking eenvoudig te monitoren en cijfers te trekken uit CMR, zoals voor dit rapport.

1. Laagdrempelig contactpunt dat kleine vragen beantwoordt

Dit omvat het beantwoorden van vragen die per mail, telefoon of via webformulier worden gesteld over energiezuinig renoveren in Gent en energiepremies van alle beleidsniveaus.

Korte vragen van klanten met een korte tijdsinvestering worden niet geregistreerd in CRM omdat dit te tijdsintensief is tijdens de permanentie aan het loket.



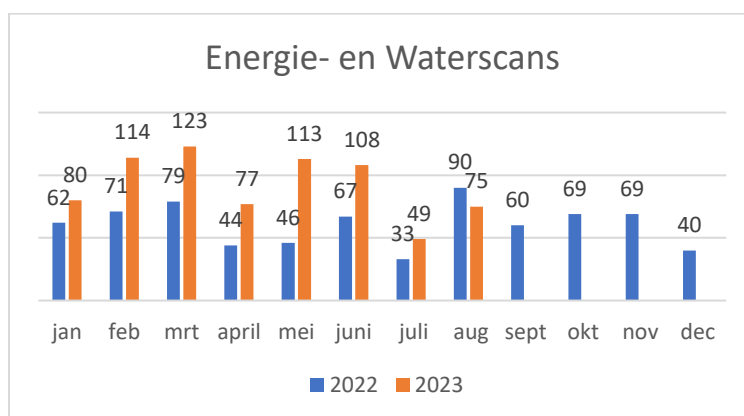
- ⇒ Ten gevolge de energiecrisis steeg het aantal vragen voor Klein Advies in 2022 met 47% ten opzicht van 2021.
- ⇒ Om de druk op de werking te kunnen beheren, organiseerde de Dienst Milieu en Klimaat 12 infosessies met concrete tips over hoe de energiefactuur zo laag mogelijk te houden. Meer dan 1.000 Gentenaars namen deel aan deze sessies. Deze info werd ook ontsloten op de website van De Energiecentrale (<https://stad.gent/nl/energiecentrale/snelle-tips-voor-jouw-huis>)
- ⇒ Sinds 2022 organiseert De Energiecentrale samen met de Woonwijzer Zuid één centraal fysiek loket via de Themabalie Wonen in het nieuwe Stadskantoor.

2. Gratis energie- en waterscans

Eindresultaat: concreet advies op maat van de mogelijkheden en budget van de bewoner.

Voor wie: alle bewoners van Gent (eigenaars of huurders)

Doelstelling 2022: 1.200 uitgevoerde Energie- en Waterscans



- ⇒ In 2022 werden **730 energiescans** uitgevoerd. Dit aantal lag lager dan de doelstelling door een beperkte beschikbaarheid bij de energiescanners. Eén medewerker was langdurig ziek en keerde terug onder een aangepast arbeidsregime.

- ⇒ In 2022 werd beslist tijdelijk een extra energiescanner aan te werven. We zien dit ook in de toename van het aantal uitgevoerde energiescans vanaf 2023. Dit jaar werden al 739 energiescans uitgevoerd en zullen we tegen het einde van dit jaar de doelstelling benaderen.

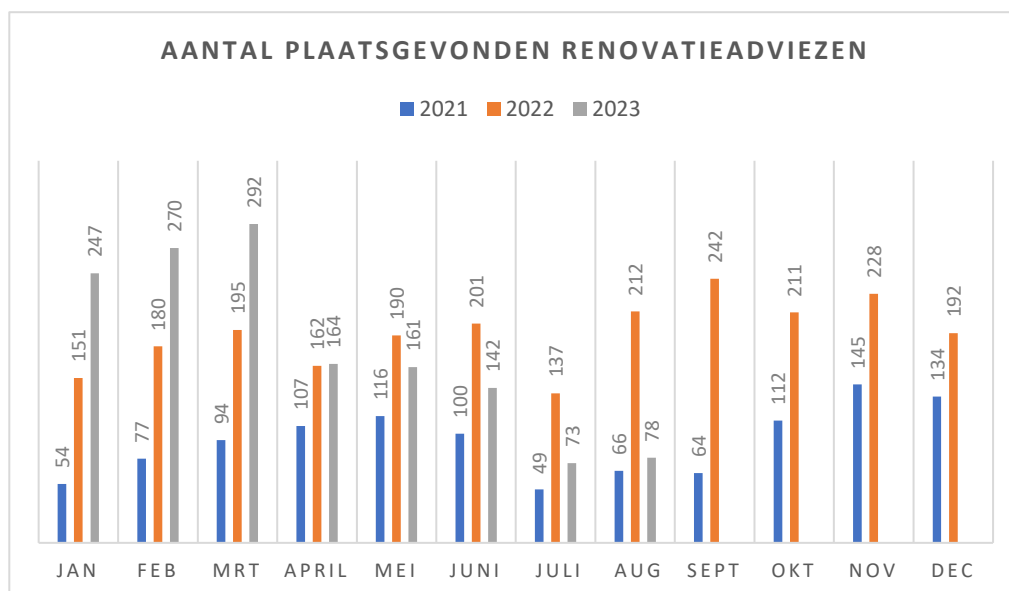
In 2023 werden nu al 739 Energie- en Waterscans uitgevoerd. De wijken Brugse poort –Rooigem en Binnenstad zijn goed voor 20% van de energiescans in de eerste helft van 2023.

3. Gratis renovatieadvies aan huis

Eindresultaat: Een persoonlijk stappenplan met korte en langetermijnplanning, inschatting van kosten en baten van de noodzakelijke energierenovaties, daarenboven ook aangeven van quick wins rond adaptatie, geluid en basiswoningkwaliteit.

Voor wie: Voor alle eigenaars van een woning in Gent (eigenaar-bewoner of eigenaar-verhuurder) die een energievraag hebben

Doelstelling 2022: 3.000 uitgevoerde renovatieadviezen per jaar



- ⇒ In 2022 werden **2.301 renovatieadviezen** aan huis uitgevoerd. Een absoluut succes, met een stijging van 106% ten opzicht van 2021.
- ⇒ We kunnen het succes verklaren dankzij drie factoren:
- De energiecrisis vanaf de tweede helft 2022
 - Succesvolle communicatiecampagne
 - Lancering van de Mijn VerbouwLening door Vlaanderen
- ⇒ In de eerste jaarhelft van 2023 zie we nog zeer hoge cijfers als uitloper van de energiecrisis, sinds juli stellen we een daling vast omdat het aantal aanvragen voor renovatieadvies aan huis sterk is afgenomen.
- ⇒ Een terugval van het aantal vragen voor advies en begeleiding komt voornamelijk door de hoge grondstofprijzen en het beperkt aanbod aan beschikbare aannemers. Dit drijft de prijs voor renoveren ernstig op waardoor burgers afhaken of afwachten.

In het najaar van 2023 volgt onze najaar campagne die opnieuw voor extra toeleiding moet zorgen. De communicatiecampagne wordt conform onze samenwerkingsovereenkomst opgezet door de

Dienst Milieu en Klimaat. Midden september '23 worden 17.000 bewonersbrieven verzonden naar bewoners van de wijken Sint-Amandsberg, Gentbrugge, Drongen.

De energiecrisis zorgde dat we meer prestaties dienden af te nemen via de opdracht 'Energiezuinig renoveren' waardoor we in 2022, 122.058,22€ boven het voorziene budget uitkwamen. Dit werd gecompenseerd met reserves op deze opdracht ten gevolge van minder uitgaven tijdens de coronacrisis (220.823,85€).

Daarnaast werd bij de verlening van de opdracht 'Energiezuinig renoveren' een indexering van het uurtarief toegepast waardoor de totale uitgaven op deze opdracht toenamen.

4. Financieel advies

Eindresultaat: een simulatie op maat van mogelijkheden van de klant en hulp bij aanvragen indien gewenst.

Voor wie: voor iedereen die in een traject zit van renovatieadvies of renovatiebegeleiding.

Bij alle **727 kredietaanvragen** ontvingen de klanten een financieel advies op maat. Bij het indienen van een kredietaanvraag wordt het aangevraagd bedrag, de ingrepen en de looptijd van het krediet besproken en dit in verhouding tot de terugbetalingscapaciteit van de kredietaanvrager.

Daarnaast kunnen klanten ook terecht bij De Energiecentrale voor advies inzake de Mijn VerbouwLening en de Mijn VerbouwPremie in functie van de financiering van de energiebesparende investeringen. Klanten kunnen sinds 2021 vrijblijvend een simulatie maken over hun krediet met de leningsimulator van De Energiecentrale. Klanten kunnen hun simulatie afdrukken of doorsturen naar De Energiecentrale met de vraag om contact op te nemen.

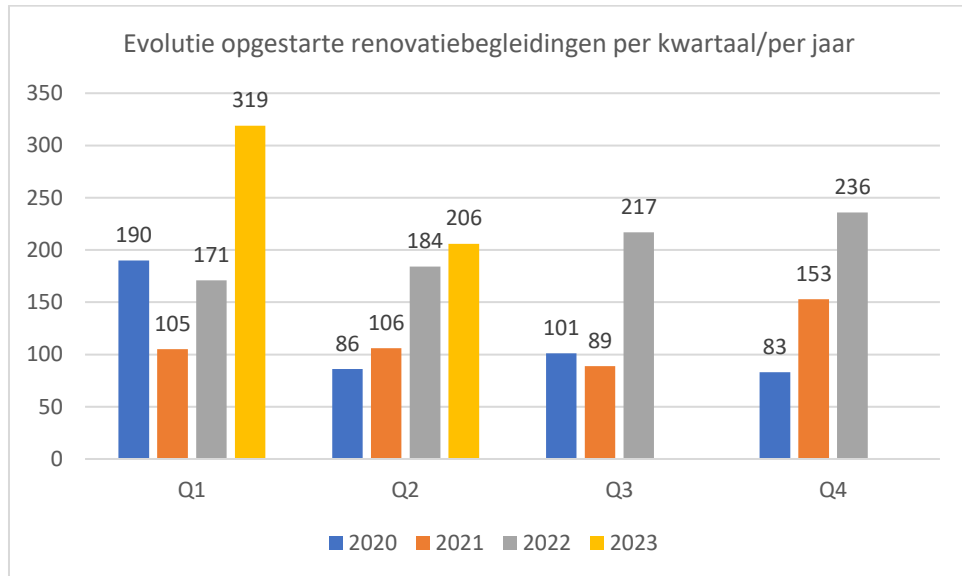
5. Gratis renovatiebegeleiding energie

Voor wie: voor eigenaars van woning in Gent (bewoners of verhuurders)

Eindresultaat:

- Huis voldoet minimaal aan 3 basisingrepen (dakisolatie, ramen, verwarming),
- Het Agentschap slaagt er in 1 of meerdere vervolgstappen richting energieneutraal te realiseren waar mogelijk.
- De eigenaar heeft een gepersonaliseerd stappenplan en een geformuleerde intentie voor een volgende stap.
- De eigenaar weet welke vorm van groene warmte en groen stroom het meest geschikt is voor zijn huis.
- Er is minimaal een afspraak voor opvolging en/of de volgende stap binnen een bepaalde termijn.

Doelstelling 2022: 1.000 opgestarte renovatiebegeleiding in 2022



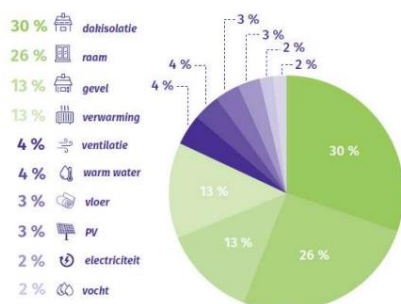
- ⇒ In 2022 werden **808 renovatiebegeleidingen energie opgestart**. Een absoluut succes, met een forse stijging ten opzicht van 2021. De resultaten voor 2023 zien er veelbelovend uit, met reeds 525 opgestarte renovatiebegeleidingen.
- ⇒ De conversiegraad van renovatieadvies naar renovatiebegeleiding ligt op 25%. Dit is een daling ten opzicht van 2021 (1 op 3). Tijdens de energiecrisis kozen we resoluut om zoveel mogelijk klanten al op weg te helpen via een renovatieadvies om later de begeleiding op te starten.
- ⇒ Met dit aantal zitten we aan onze maximale capaciteit voor de renovatiecoaches. We zagen een stijging van een gemiddelde looptijd stijgen van 9u per begeleiding naar gemiddeld 10u per renovatiebegeleiding.

Oorzaken:

- De voorwaarden en de administratie voor de Mijn VerbouwLening en de Mijn VerbouwPremie zijn veel complexer en burgers doen vaker een beroep op hun renovatiecoach.
- Met het grotere budget van de lening (tot 60.000€) kunnen klanten ook meer werken tegelijkertijd uitvoeren en kennen renovatiebegeleidingen een grotere doorlooptijd.
- Het tekort aan aannemers zorgt ook voor langere wachttijden voor het verkrijgen van offertes en uitvoering van de werken.

Renovatiebegeleidingen in huizen in 2022

Meer dan de helft van de begeleidingen gaat om basisingrepen zoals dakisolatie of raamvervanging.



We zien in toenemende mate interesse voor adaptieve maatregelen en hernieuwbare energie. Toch blijven dakisolatie (30%), vervangen van buitenschrijnwerk (26%) en het vervangen van de verwarming (13%) de populairste maatregelen.

Om onze doelstelling te halen inzake renovatiebegeleidingen zetten we 4 renovatiecoaches in via het project SUPRA. Met dit Europees project samen met Intercommunale Leiedal en IGEMO willen we aantonen dat burgers aangezet worden tot investeren in energiezuinige maatregelen dankzij ondersteuning in de vorm van renovatiebegeleiding.

Met de 3 partners moeten we samen tijdens de projectduur 48 miljoen aan investeringen door particulieren realiseren via renovatiebegeleiding. De drie partners realiseren een evenredig aandeel. Op 13/7/23 realiseerden we al 12.068.547€ miljoen van de 16.500.000€ aan investeringen. Door vertraagde opstart en gespreide aanwervingen op dit project werd aan de EIB gevraagd het project te verlengen tot eind 2024 binnen het bestaande projectbudget.

datum	offertes	facturen	totaal	maandelijkse bijdrage
target	€ 4.950.000,00	€ 11.550.000,00	€ 16.500.000,00	
1/11/2022	€ 3.247.744,00	€ 2.501.081,00	€ 5.748.825,00	
1/02/2023	€ 3.320.822,00	€ 2.764.568,00	€ 6.085.390,00	€ 336.564,82
1/03/2023	€ 3.881.158,00	€ 3.362.112,00	€ 7.243.270,00	€ 1.157.880,13
1/04/2023	€ 5.545.476,00	€ 4.213.818,00	€ 9.759.295,00	€ 2.516.024,64
14/05/2023	€ 5.351.889,00	€ 4.959.161,00	€ 10.311.050,00	€ 551.755,35
1/06/2023	€ 5.005.105,00	€ 6.444.267,00	€ 11.449.372,00	€ 1.138.322,01
13/07/2023	€ 4.722.687,00	€ 7.345.861,00	€ 12.068.547,00	€ 619.175,40
8/08/2023	€ 4.433.342,00	€ 7.915.908,00	€ 12.349.250,00	€ 280.702,10
5/09/2023	€ 4.541.505,00	€ 8.593.987,00	€ 13.135.492,00	€ 786.242,73

Op dit moment hebben we 656 gefactureerde maatregelen (gemiddeld 11.460 euro per maatregel) en 416 maatregelen in offertefase.

Meer info over verwarmingstoestellen en aandeel warmtepompsystemen:

Aantal HVAC	Offertes	Facturen
Aantal (Gas)condensatieketel - boiler type doorstromer - warmtewisselaar - radiatoren/vloerverwarming	56	64
Aantal warmtepompen en warmtepompboilers	1	43
	77	107

Met het project tonen we aan dat burgers overgaan tot energiebesparende investeringen dankzij renovatiebegeleiding en zorgen we voor een versnelling van de renovatiegraad in Gent.

Kritische succesfactoren daarbij zijn het gratis aanbod, deskundigheid of expertise van onze renovatiecoaches en de onafhankelijke positie van De Energiecentrale als deel van een lokaal bestuur.

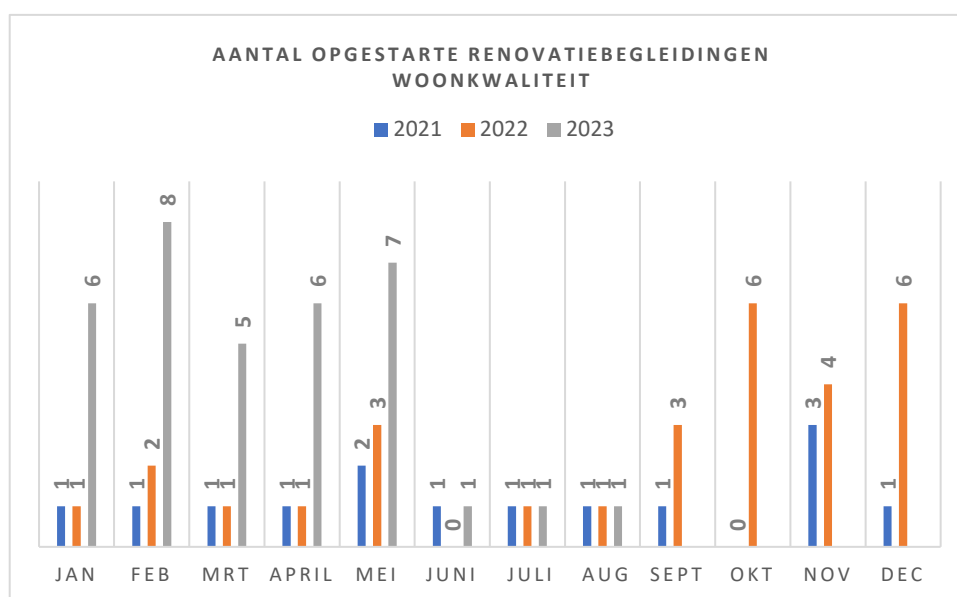
6. Gratis renovatiebegeleiding energie + basiswoningkwaliteit

Voor wie: eigenaar-bewoners die behoren tot categorie 3 en 4 van de Mijn VerbouwLening, categorie

Eindresultaat

- De meest urgente maatregelen voor woonkwaliteit worden gerealiseerd opdat de woningen kunnen voldoen aan de Wooncode.
- De eigenaar heeft gepersonaliseerd stappenplan en geformuleerde intentie voor volgende stap.
- Er is minimaal een afspraak voor opvolging en/of de volgende stap binnen een bepaalde termijn
- Waar mogelijk zetten we in op het combineren van dakvernieuwing en dakisolatie en pv-panelen in een pakketaanpak

Doelstelling 2022: 120 opgestarte renovatiebegeleidingen in 2022



- ⇒ In 2022 werden **29 renovatiebegeleidingen energie en woonkwaliteit** opgestart. Een stijging van 52% ten opzicht van 2021. Dat is een toename van het aantal, maar een betere bekendmaking en toeleiding naar het aanbod is noodzakelijk. De toeleiding van de doelgroep verloopt via intermediairen. In samenwerking met de Woonwijzers zoeken we naar extra toeleiding. Bovenop dakisolatie en het vervangen van buitenschrijnwerk worden extra noodzakelijke maatregelen zoals het injecteren tegen opstijgend vocht, sanitair en elektriciteitswerken gecombineerd binnen de renovatiebegeleiding.
- ⇒ De cijfers voor 2023 zien er veelbelovend uit met reeds 35 opgestarte renovatiebegeleidingen.
- ⇒ Afvallers van Gent Knapt Op vinden makkelijker hun weg vinden naar De Energiecentrale om zich te laten begeleiden voor enkele noodzakelijke ingrepen in hun woning. Jammer genoeg is de Mijn VerbouwLening voor deze doelgroep vaak geen oplossing wegens een structureel gebrek aan terugbetalingscapaciteit van het krediet.

De voorbije periode sloten 37 klanten van Gent Knapt Op een extra krediet af bij De Energiecentrale voor noodzakelijke werken waarvoor het budget binnen Gent Knapt Op ontoereikend was.

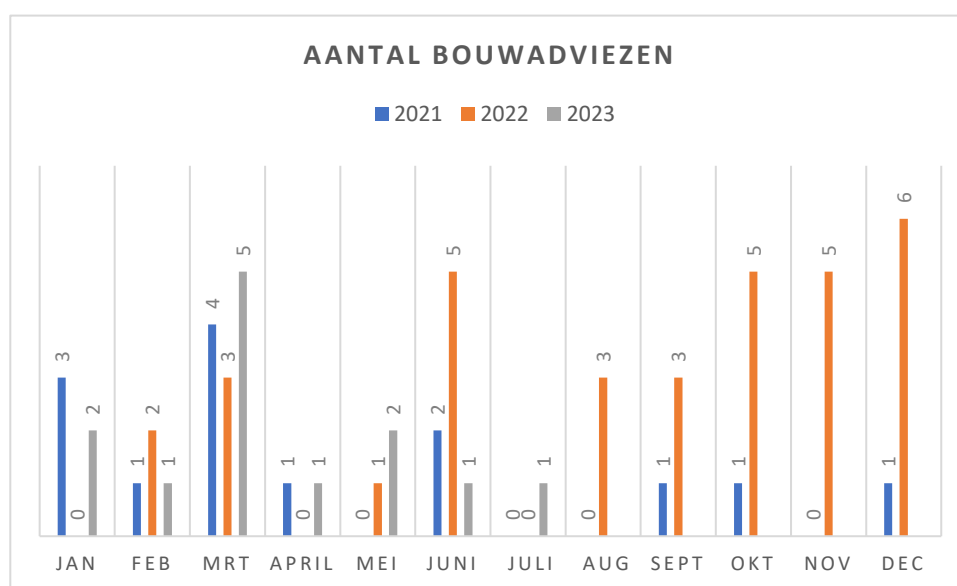
7. Bouwadvies nieuwbouw

Voor wie: eigenaars van (ver)nieuwbouw in Gent (bewoners of verhuurders); vergunning plichtige werken, begeleid door een architect

Eindresultaat:

- De eigenaar heeft een gepersonaliseerd stappenplan voor een energieneutrale woning en met quick wins rond geluid en adaptatie.
- De eigenaar weet welke vorm van groene warmte en groen stroom meest geschikt is voor zijn huis.
- Er is minimaal één afspraak voor opvolging indien nodig.

Doelstelling 2022: 30 afgeleverde bouwadviezen in 2022



- ⇒ In 2022 werden **33 bouwadviezen nieuwbouw** afgeleverd. Een stijging van 58% ten opzicht van 2021.
- ⇒ In 2023 werden reeds 13 adviezen verstrekt.

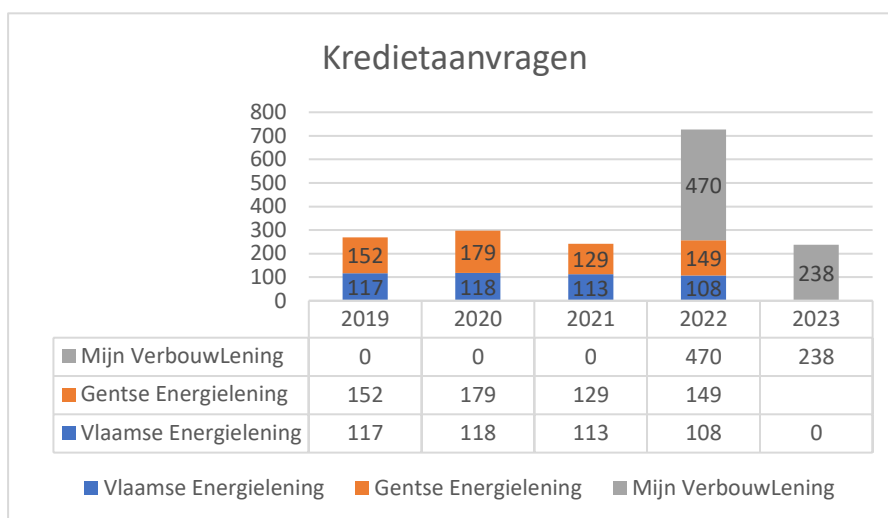
8. Financieringsoplossingen

Voor wie: eigenaar-bewoners en verhuurders

Eindresultaat: uitgifte van de door de Stad voorziene budgetten voor energieleningen en leningen voor woonkwaliteit.

In 2019 werd de Vlaamse Energielening beperkt tot de kwetsbare gezinnen. Om de renovatiegraad in Gent te verhogen werd De Gentse Energielening gelanceerd in januari 2022 met kapitaal van de Stad Gent. Met de lancering van de Mijn VerbouwLening (MvL) in september '22 werd besloten de Gentse Energielening on hold te plaatsen en geen nieuwe kredieten meer te verstrekken, maar enkel nog de Vlaamse Mijn VerbouwLening aan te bieden. De lancering van de MvL was een succes en zorgde voor een overrompeling van onze dienst. We hadden af te rekenen met een tekort aan opgeleid personeel voor de behandeling van de kredietaanvragen én het ontbrak de Energiehuizen aan de nodige tools, ondersteuning en informatie vanuit het Vlaamse Energie en Klimaat Agentschap (VEKA) om de kredietaanvragen te verwerken.

8.1. Verstrekken energieleningen aan particulieren



- ⇒ In 2022 ontvingen we **727 kredietaanvragen**.
- Deze stijging is te danken aan de lancering van de renteloze Mijn VerbouwLening vanaf 1 september '22.
 - De lancering van de Mijn VerbouwLening zorgde voor een overrompeling van onze dienst. Het VEKA had geen extra budget voor personeel voor de Energiehuizen voorzien. Pas in het voorjaar '23 kregen de Energiehuizen duidelijkheid over de extra financiering.
 - Door de overrompeling en beperkte personeelsbezetting is de doorlooptijd van een kredietaanvraag hoog opgelopen. Door extra personeel (tijdelijk en structureel) en een aantal operationele aanpassingen proberen we de achterstand weg te werken.
- ⇒ Met de komst van de Mijn VerbouwLening werd de Gentse Energielening on hold geplaatst en worden geen nieuwe kredieten meer uitgegeven met kapitaal van de Stad Gent.
- ⇒ Ook in 2023 zien we een relatief hoog aantal kredietaanvragen, 238 aanvragen. Dat is een daling tov 2022, voornamelijk te wijten aan de invoering van de rentevoet van 2.25% voor een Mijn VerbouwLening vanaf 1 februari '23.

Het grote aantal kredietaanvragen vanaf september '22 zorgt voor een enorme achterstand in de verwerking van de aanvragen en zorgt voor een langere doorlooptijd dan normaal. Intussen werden al een aantal maatregelen genomen om de achterstand weg te werken:

- Versterking van het kredietteam met tijdelijke en reguliere medewerkers
- Uitwerking van de digitalisering van de kredietaanvraag
- In kaart brengen van de klantenreis en procedure om verder te optimaliseren
- Onderzoek naar de digitale ondertekening van kredietcontracten

8.2. Verstrekken energieleningen aan rechtspersonen, verhuurders en niet-commerciële organisaties

Een VME kon reeds beroep doen op een Vlaamse Energielening, maar met de Mijn VerbouwLening kan dit met een looptijd tot 25 jaar en met leenbedragen tot 60.000 euro voor het gebouw aangevuld met 25.000 euro per appartement. Het is sinds 1 juli '23 verplicht dat de VME een kredietverzekering afsluit om een Mijn VerbouwLening te kunnen bekomen.

In 2022 ontvingen we 11 kredietaanvragen van VME's, daarvan werden 6 aanvragen voor de Mijn VerbouwLening aan VME's goedgekeurd voor een totaal bedrag van 588.149€. Eén kredietaanvraag werd geannuleerd en 4 aanvragen zijn lopende.

9. Begeleiding VME en syndici

De werking naar verenigingen van mede-eigenaars en syndici wordt uitgebreid. Het Agentschap begeleidt VME's (Vereniging van Mede-Eigenaars) en syndici bij groepsrenovatie.

We zetten sterk in op de ondersteuning en begeleiding van VME's en syndici bij de renovatie van appartementsgebouwen. We doen dit voor het creëren van een draagvlak via een sociale renovatiecoach om de besluitvorming te versnellen. Anderzijds door het aanbieden van lange termijnplannen in samenwerking met een studiebureau ('Opdracht appartementen').

Overzicht lopende begeleidingstrajecten:

- Alfons Braeckmanlaan
 - o Condensatieketel in combinatie met warmtepomp (budget 30.000€)
 - o Dakisolatie (153.000€)
 - o Isolatie kelderpalfond (11.000€)
 - ⇒ 95.000€ via Mijn VerbouwLening
- Edward Peynaertkaai
 - o Toekomstgerichte PV installatie (59.000€)
 - ⇒ 59.000€ via Mijn VerbouwLening
- Vlaamse Kaai
 - o Vervangen stookolieketel door gascondensatie (30.000€)
 - o Zonneboiler (9.300€)
- Martelaarslaan
 - o Zonnepanelen+batterij voor elektriciteit van de algemene delen (70.000€)
 - o Isolatie topgevels (€400.000)
 - ⇒ €220.000 via Mijn VerbouwLening
 - o duurzaam verwarmen (voorstel Wattson Hybride)
- Franklin Rooseveltlaan
 - o nieuwe condensatieketel (65.000€)
 - ⇒ €65.000 via Energielening
 - o Zonnepanelen
 - o warm water + energieopslag
 - ⇒ €10.000 (via Energielening)
 - o Later: opladen elektrische voertuigen
- Voskenslaan
 - o Gevelisolatie met ventilatie via muur en zonnescreefs tegen oververhitting (€260.000)
 - o Volgende stap: duurzaam verwarmen
- Fortlaan
 - o Gevelisolatie, verruimen terrassen, duurzaam verwarmen en groendak boven garage
 - o Beslissing eind 2023

Gerealiseerd projecten

- Dakisolatiewerken
 - o Antwerpsesteenweg (2021)
 - o Burvenichstraat (2021)
 - o Hagelandkaai (2021)
 - o ...

- Gezamenlijke prijsvraag buitenschrijnwerk
 - o Spinmolenplein (2019)
 - o Broderlijke Weversplein (2020)
 - o Scandinaviëstraat (2021)
 - o ...

Begin 2023 werd het **Draaiboek 'Renovatieversneller appartementen'** voorgesteld.

De Renovatieversneller appartementen is één van de initiatieven uit de Vlaamse projectoproep Lokale Klimaatactie uit 2020. Twee jaar lang werkten de stad Gent en energiehuis De Energiecentrale intensief rond de uitdaging om energetische renovaties op te zetten voor de collectieve delen van appartementsgebouwen, zowel groot als klein.

Dit resulteerde in een draaiboek dat ook kan gebruikt worden door andere steden en gemeenten. Het draaiboek, en heel wat praktische bijlagen, is terug te vinden in de praktijkendatabank van Netwerk Klimaat.

Inzetten op appartementsgebouwen is uiteraard ook een belangrijke manier om de doelstelling rond collectieve renovatie uit het Lokaal Energie- en Klimaatpact te behalen. Er zijn een aantal extra uitdagingen omdat een voldoende groot deel van de eigenaars akkoord moet gaan met investeringen (waarvoor Gent naast een technische ook een sociale renovatiebegeleider inzet), maar het biedt ook wel de mogelijkheid om met 1 project een substantieel resultaat te halen.

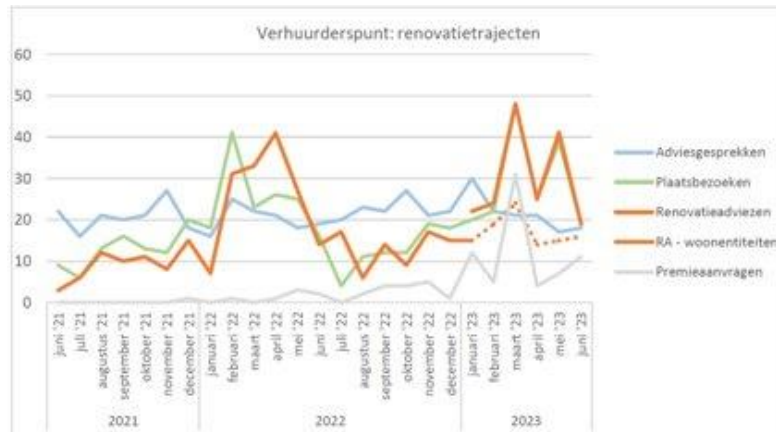
10. Verhuurderspunt

Renovatietrajecten woonkwaliteit en energie:

- Bij 179 wooneenheden is renovatieadvies afgeleverd.
- Bij 72 wooneenheden is renovatiebegeleiding gestart.

De trajecten kregen sinds begin 2023 een extra boost dankzij organisatorische, procesmatige en administratieve verbeteringen met het nieuwe team van drie renovatiecoaches dat vanuit de Energiecentrale voor het Verhuurderspunt werkt.

De organisatie zorgt op deze manier voor een inhoudelijk afstemming en verdere integratie van de thema's woningkwaliteit en energie binnen het Verhuurderspunt en De Energiecentrale.



11. Projecten

Het Agentschap neemt een rol op in diverse projecten en zorgt voor afstemming tussen diverse actoren en stakeholders die actief zijn op het Gentse grondgebied op vlak van renovatie. Het Agentschap leidt hen toe naar haar diensten. Het gaat oa. om:

- Wijkwerf
- Gent Knapt Op
- Monitoring energetische renovatie (subsidie VLAIO City of things)
- Fossielvrije wijken
- LEC (local energy community), energiecoöperaties en andere burgerinitiatieven
- Buurzame Stroom
- Pandschap

Volgende drie projecten spreken we meer in detail:

Project ketelonderhoud en shift naar verduurzaming (VEKA)

Tijdens onze huisbezoeken (energiescan en renovatieadvies) stellen we vast dat heel wat verwarmingsketels (gas en stookolie) niet tijdig onderhouden worden. Dit leidt tot een hoger verbruik en verminderde levensduur van het toestel. Het periodieke onderhoud kan het brandstofverbruik van een toestel met wel 12% verminderen, dat is een besparing van bijna 160 euro per jaar. Met dit project laten we gratis een ketelonderhoud uitvoeren bij kwetsbare gezinnen. De kost voor het onderhoud wordt integraal ten laste genomen door het VEKA.

In 2022 lieten we 87 periodieke keuringen uitvoeren. Bij 3 woningen werd de verwarmingsketel afgekeurd en werd een traject gestart om de verwarmingsinstallatie te verduurzamen.

De Energiecentrale en IGEMO waren de eerste Energiehuizen die intekenden op deze projectoproep. Met dit project kan De Energiecentrale tussen 2022 en 2025 in totaal 1.600 onderhoudsbeurten laten financieren.

Dankzij de goede resultaten en de inzichten inzake de toeleiding van de kwetsbare gezinnen kunnen de Energiehuizen dit vanaf 2023 structureel aanbieden, gefinancierd door het VEKA.

100 woningen vochtvrij Brugse Poort

Dit project kwam tot stand vanuit vzw Trafiek, op vraag van de bewoners uit de Brugse Poort. Samen met de Energiecentrale organiseren we renovatieadvies aan huis en – begeleiding en organiseren we een groepsaankoop voor het injecteren van woningen.

Resultaten:

205 bewoners schreven zich in voor de groepsaankoop (80% eigenaar-bewoners). Bij 174 werd een huisbezoek uitgevoerd en voor 110 woningen werd een offerte opgemaakt. Bij 49 woningen werden de werken effectief uitgevoerd.

Daarnaast ontvingen 82 bewoners een uitgebreid Renovatieadvies en werden 8 renovatiebegeleiding opgestart, waarvan 2 werden opgestart via het Verhuurderspunt en 2 doorverwezen naar Gent Knapt Op.

Energieconsulentenproject (VEKA)

Met dit project zetten we in op de extra toeleiding van kwetsbare gezinnen naar het gratis aanbod van advies en begeleiding inzake energiezuinig renoveren. Om de doelgroep te bereiken werken we intensief samen met het OCMW en ander intermediairen en ontwikkelen we een laagdrempelig aanbod.

Financiële rapportage 2022

Resultatenrekening							
	2020	2021		2022		2023	
Bedrijfsopbrengsten			evolutie		evolutie	Q1 en Q2	evolutie
Omzet							
...							
700010 Energiesscans	66.679,00	125.640,00	88,4%	192.315,00	53,1%	168.522,00	-12,4%
700014 Burenpremie	174.500,00	147.300,00	-15,6%	65.785,46	-55,3%	223.945,89	240,4%
...							
Lidgeld, schenkingen, legaten en subsidies							
...							
730400 Interessusidies VEKA	43.613,30	45.918,36	5,3%	80.837,53	76,0%	43.819,09	-45,8%
730910 Energieconsulentenproject	107.796,00	89.367,38	-17,1%	52.920,00	-40,8%	52.920,00	0,0%
730920 Opvolgscans	6.636,80	7.247,82	9,2%	511,68	-92,9%	0,00	-100,0%
790930 Vergoeding basistaken EH	80.538,00	71.662,00	-11,0%	84.008,50	17,2%	64.997,00	-22,6%
...							
Bedrijfskosten							
Diensten en Diverse Goederen							
...							
610032 diensten MilieuAdvies Winkel	333.571,97	254.492,69	-23,7%	540.968,62	112,6%	229.799,84	-57,5%
610033 Vergoeding kredietbeheer	33.072,00	45.730,65	38,3%	52.499,30	14,8%		-100,0%
610038 diensten Energent	2.719,48	65.836,12	2320,9%	182.169,96	176,7%	74.437,00	-59,1%
610300 FM Vloot - dienstwagens	2.110,81	10.002,75	373,9%	10.002,75	0,0%	10.002,75	0,0%
617300 terugbetaling Stad Gent	473.039,93	406.275,01	-14,1%	468.651,09	15,4%		-100,0%
...							
Andere Bedrijfskosten							
...							
64300 Terugbetaling reserves	82.524,00	146.811,00	77,9%	203.449,00	38,6%	414.095,00	103,5%
Bedrijfswinst/-verlies	73.095,53	-50.756,27	-169,4%	-107.953,06	112,7%		
Te bestemmen winst/verlies boekjaar	70.818,46	-19.793,64	-127,9%	-79.112,74	299,7%		

De **inkomsten** uit de activiteit Burenpremie (= renovatiebegeleiding) viel lager uit door de coronacrisis. Tijdens de crisis konden we minder huisbezoeken uitvoeren en bijgevolg minder begeleidingen opstarten. In 2023 zie we nu al een forse toename van onze inkomsten uit onze activiteiten.

De vastgelegde terugbetaling van de **reserves** van de vzw aan de Stad (tbv 900.000€) over verschillende jaren draagt in belangrijke mate bij tot het negatief resultaat in 2021 en 2022. In 2023 dienen we een hoog bedrag (414.095€) terug te betalen en zal dit een zéér grote impact hebben op ons resultaat.

Sinds 2021 worden door **FM Vloot** de kosten en aankoop van de dienstwagens doorgerekend aan het Agentschap, in tegenstelling tot de afspraken in onze samenwerkingsovereenkomst. Beide ter beschikking gestelde dienstwagens zijn cruciaal voor de uitvoering van onze opdrachten en kunnen niet opgenomen worden in de pool, goed voor een bijkomende kost van 10.003 euro per jaar.

Balans	2020	2021	2022
ACTIVA			
Vaste Activa	280,95	45.022,68	36.192,89
...			
Immateriële vaste activa	0,00	25.816,10	18.253,60
Materiële vaste activa	280,95	19.206,58	17.939,29
...			
Vlottende Activa	9.042.690,91	10.293.167,75	15.992.518,72
...			
Vorderingen op meer dan één jaar	5.323.361,54	5.981.129,88	7.816.338,89
Voorraden en bestellingen in uitvoering	8.253,26	11.259,82	8.542,92
Vorderingen op ten hoogste één jaar	1.293.879,23	1.372.945,53	5.398.957,48
Liquide middelen	2.415.141,94	2.924.737,11	2.298.236,02
Overlopende rekeningen	2.054,94	3.095,41	470.443,41
...			
TOTAAL	9.042.971,86	10.338.190,43	16.028.711,61

Detail Vlottende Activa

Vlottende Activa				
Vorderingen op meer dan één jaar				
	291000 Vorderingen VEKA energielening	3.780.677,18	3.689.725,31	4.368.217,48
	291900 Vorderingen Gentse energielening	1.532.510,00	1.771.399,37	1.429.143,99

PASSIVA			
Eigen Vermogen	1.344.434,45	1.324.640,81	1.245.528,07
...			
Bestemde fondsen	238.738,34	238.738,34	238.738,34
Overgedragen winst	1.105.696,11	1.085.902,47	1.006.789,73
...			
Schulden	7.698.537,41	9.013.549,62	14.783.183,54
...			
Schulden op meer dan één jaar	5.755.677,18	6.464.725,31	7.849.467,48
Schulden op ten hoogste één jaar	1.937.781,46	2.279.202,86	4.226.670,60
Overlopende rekeningen	507.877,00	269.621,45	2.707.045,46
...			
TOTAAL	9.042.971,86	10.338.190,43	16.028.711,61

Detail Schulden

Schulden				
Schulden op meer dan één jaar				
	174000 Schuld VEKA Energielening	3.780.677,18	3.689.725,31	4.368.217,48
	179100 Schuld Gentse Energielening (Stad)	1.975.000,00	1.575.000,00	1.281.250,00
Schulden op ten hoogste één jaar				
	420000 Schuld VEKA Energielening	895.893,32	834.775,97	813.278,82
	420900 Schuld gentse Energielening (Stad)	375.000,00	775.000,00	587.500,00

De stijging van de schulden en vorderingen op meer dan één jaar zijn integraal toe te schrijven aan de uitgegeven kredieten.

Opvolging budget/besteding

	2020	2021	2022	2023	TOTAAL
Opdracht Energiezuinig renoveren	242.818,00	527.000,00	597.000,00	667.000,00	2.033.818,00
Totaal EBM (DMK)	336.291,45	278.581,70	644.158,89	229.799,84	1.488.831,88
Totaal woningkwaliteit & Verhuurderspunt (Wonen)		27.594,45	74.899,63	7.443,70	109.937,78
Saldo	-93.473,45	220.823,85	-122.058,52	429.756,46	435.048,34
IT kost energielening	0,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	45.000,00
Besteding	33.072,00	45.730,65	52.499,30		131.301,95
Saldo	-33.072,00	-30.730,65	-37.499,30	15.000,00	-86.301,95
Opdracht appartementen	50.000,00	60.000,00	70.000,00	80.000,00	260.000,00
Besteding	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo	50.000,00	60.000,00	70.000,00	80.000,00	260.000,00
Vermoedelijk inkomsten	486.800,00	526.800,00	576.800,00	576.800,00	2.167.200,00
Terugbetaling	473.039,93	406.275,01	468.651,09	392.467,89	1.740.433,89
Saldo	-13.760,07	-120.524,99	-108.148,91	-184.322,11	-426.766,11

In 2022 was er een overbesteding op de Opdracht Energiezuinig Renoveren. Ten gevolge de energiecrisis was de vraag naar advies en renovatiebegeleiding enorm en was er een enorme stijging van het aantal adviezen bij de externe partners (Milieu AdviesWinkel, Energent en Domus Mundi).

Het beheer van de kredietportefeuille (Gentse Energieleningen) is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met PMV/z. Gezien het hoge aantal verstrekte kredieten valt de IT en beheerskosten van PMV/z hoger uit dan begroot binnen de opdracht.

De middelen voor de opdracht appartementen worden niet aangewend door de EVA vzw REGent. De opdrachten worden uitgegeven door de dienst Milieu en Klimaat ten behoeve van de appartementenwerking van De Energiecentrale. De afspraken werden vastgelegd in addendum 3 bij de samenwerkingsovereenkomst.

De inkomsten uit onze activiteiten vielen in 2021 en 2022 vielen lager uit dan ingeschat. De oorzaak zit voornamelijk in de coronacrisis, daar we minder begeleidingen konden opstarten. Uit de halfjaar cijfers voor 2023 zullen onze inkomsten het vooropgestelde doel bereiken, deze liggen momenteel op 392.467,89€.

2. Verbeterpunten en risico's

De Energiehuizen vormen de *one-stop-shops* voor burgers inzake energiezuinig bouwen en renoveren. De Energiecentrale (EVA vzw REGent) is een voorbeeld in Vlaanderen van integratie van dienstverlening naar de burger. Sinds dit jaar werd het loket van De Energiecentrale en de Woonwijzer Zuid geïntegreerd in de Themabalie Wonen in het nieuwe stadskantoor.

In de toekomst zullen de Energiehuizen een belangrijke rol blijven spelen. Op 11 juli '23 keurde het EU-parlement de nieuwe Energy Efficiency Directive goed met duidelijke verwijzing naar de one-stop-shops.

Takenpakket en financiering Energiehuizen

Het takenpakket van de Energiehuizen werd verankerd en fors uitgebreid in het verzamelbesluit IX van de Vlaamse Regering. De Mijn VerbouwLening en de Mijn VerbouwPremie vragen echter heel wat extra personeelsinzet om deze opdracht te vervullen. De extra structurele financiering vanuit het Vlaamse Energie en Klimaatagentschap is niet toereikend voor onze werking. De integratie van verschillende producten (energiescans, waterscans, burenpremie, Mijn VerbouwPremie en -Lening,...) binnen De Energiecentrale maakt dat we verschillende inkomsten kunnen cumuleren en in belangrijke mate bijdragen aan de financiering van onze werking.

De Energiecrisis en de lancering van de MvL en MvP zorgden voor een overrompeling van onze dienst en zorgt nog steeds voor een hoge doorlooptijd van de kredietaanvragen. Een aantal optimalisaties aan de operationele werking werden reeds doorgevoerd. We schrijven nu de klantenreis van de Mijn VerbouwLening opnieuw gedetailleerd uit om verdere optimalisaties te kunnen doorvoeren.

Hervorming Mijn VerbouwBegeleiding

In het Verzamelbesluit IX van de Vlaamse Regering is het verstrekken van de Mijn VerbouwLening voorzien tot 2026 en valt het aanbod terug op de Energielening tot max. 15.000€. De MvL zorgt er net voor dat klanten meer werken laten uitvoeren en bijgevolg sneller meer CO₂ besparen. De terugval op de Energielening kan een ernstige bedreiging vormen voor de renovatiegraad in Gent.

Met het besluit legt de Vlaamse Regering ook meer de focus op de kwetsbare gezinnen. De Energiecentrale haalt in belangrijke mate inkomsten uit de renovatie van niet-kwetsbare gezinnen via de Burenpremie. De hervorming van de Burenpremie naar de Mijn VerbouwBegeleiding in het voorjaar 2024, met focus op de kwetsbare gezinnen kan leiden tot een daling van de inkomsten uit deze activiteit.

Kredietrisico's particulieren en rechtspersonen.

Als kredietgever is het Energiehuis aansprakelijk voor de terugbetaling van het kapitaal aan Vlaanderen. Bij wanbetaling in kredieten aan **particulieren** moet het Energiehuis de invordering en daarmee gepaarde kosten organiseren. Indien de klant in gebreke blijft en het Energiehuis kan aantonen alle juridische inspanningen te hebben geleverd kan een aanvraag tot kwijtschelding van schuld ingediend worden bij de Vlaamse Regering.

Sinds de lancering zien we een lichte stijging van het aantal wanbetalers. We beperken dit door snel te anticiperen en het OCMW in te schakelen om opbouw van achterstal te vermijden.

Bij kredieten aan een **Vereniging van Mede-Eigenaars of Syndici** is sinds juli '23 het verplicht een kredietverzekering af te sluiten. De kredietverzekering wordt afgesloten gedurende de volledig looptijd van het krediet en de kredietverzekeraar treedt in de plaats van de mede-eigenaar bij wanbetaling. Het krediet en het recht op afbetaling kan op deze manier verder gezet worden.

Renovatiemasterplan voor appartementen

De Energiecentrale biedt al een aantal jaren renovatiebegeleiding voor VME's en syndici voor de collectieve renovatie en individuele renovaties van appartementen.

Het VEKA lanceerde recent de subsidie voor de opmaak van een renovatiemasterplan voor appartementsgebouwen met meer dan 15 wooneenheden. Dit aanbod is weinig op maat van Gent, waar we veel gebouwen vinden met minder dan 15 wooneenheden. Omdat appartementen een grote uitdaging vormen moeten we onze werking verder uitbreiden. We denken bijvoorbeeld aan de verplichte conformiteit voor appartementen, maar ook aan de renovatiedoelstelling tegen 2050.

