

Gebouwenpas “naar een instrument voor geïntegreerd omgevingsbeleid”

verslag van het MINA-event van 18 maart 2019

Eind 2018 hebben VEA, OVAM, Departement Omgeving en Wonen Vlaanderen de eerste versie van de [Woningpas/Gebouwenpas](#) gelanceerd. Deze pas zal dienen als “een digitale interface voor de burger, waarmee deze zich een overkoepelend inzicht kan verschaffen van alle informatie over zijn woning of perceel, ...”. Er is nog een uitvoeringsbesluit in voorbereiding, waarbij de modaliteiten van de Woningpas verder zullen worden uitgewerkt, en bepaald zal worden welke informatie verder opgenomen zal worden.

In samenwerking met de Woonraad heeft de Minaraad [op maandag 18 maart 2019 een event](#) georganiseerd over de huidige en toekomstige *Woningpas* – met een informatief en vervolgens een opiniërend gedeelte.

De belangrijkste topics en bevindingen uit het opiniërend deel waren de volgende:

- De *Woningpas* – als digitale kluis voor relevante informatie over een woning of gebouw – werd als een potentieel nuttig **informerend instrument** bestempeld. Het is immers belangrijk dat de eigenaar (of ook: huurder) geïnformeerd wordt over de renovatiewerken die nodig zijn en over grootorde van de kosten hiervan. Tegelijk was men het er over eens dat **rationale informatie** alleen niet voldoende is: de afweging “renovatie” of “sloop” heeft immers ook een **emotionele component**.
- Vanwege de informerende functie, zag men ook een potentiële bijdrage tot de **gedragsbijstellingen** die nodig zijn voor ruimtelijke ordening, woonbeleid, energiebeleid, circulaire economie, waterbeleid en mobiliteitsbeleid. Dit potentieel zou er echter niet toe mogen leiden dat die beleidstakken zelf tot stilstand komen. Ook zou men moeten vermijden dat men de verzamelde gegevens zou inzetten voor handhaving. De consensus was dan ook dat dat er nood is aan een **breder beleidskader**.
- De aandacht werd gevestigd op de **diversiteit binnen de woningmarkt**: het is in hoofdzaak een eigenaarsmarkt, maar er is ook een belangrijk segment met huurders op de private markt, naast het segment van de sociale woningen. In het bijzonder voor de sociaal zwakkeren lijkt er flankerend beleid nodig te zijn. Inzake de uitbreiding van de inhoudelijke *scope* werd er op gewezen dat men blijvend aandacht zou moeten hebben voor **gebruiksvriendelijkheid** – met respect voor de *privacy*.
- Men was het er over eens dat eigenaars of bewoners de kans zouden moeten krijgen om onder bepaalde voorwaarden **informatie te delen** met geïnteresseerde partijen. Het werd bv. als een evidentie beschouwd dat verzamelde gegevens ingezet zouden worden voor **beleidsmonitoring**. Men ontwaarde wel een spanningsveld tussen **individuele tools** (zoals de *Woningpas*) en **collectieve tools** (zoals bv. het *City Portal* met oog voor ruimtelijke ontwikkeling op het niveau van wijken).

Dit verslag werd opgemaakt op verantwoordelijkheid van het secretariaat van de Minaraad, en afgewerkt op grond van een korte feedback-interactie met de sprekers en deelnemers aan het panelgesprek. Voorliggend verslag bindt op zich niet de Minaraad of de Woonraad, noch de raadsleden of de raadsorganisaties die aan een van deze adviesraden verbonden zijn.

Inhoud

Inhoud	2
Verslag van het event	2
1) Situering (Jan Verheeke – Minaraad).....	2
A – INFORMEREND GEDEELTE	3
2) Het gebouwenregister als essentiële bouwsteen voor de gebouwenpas (Jan Laporte – Informatie Vlaanderen)	3
3) De <i>Woningpas</i> : ken uw woning (Tine Vande Castele – Vlaams Energieagentschap)	3
4) City Portal: een interactief portaal met residentiële gebouwgegevens (Jiska Verhulst – Vito/EnergyVille).....	5
5) Materiaalbewust bouwen & TOTEM (John Wante en Roos Servaes – OVAM)	5
B – OPINIËREND GEDEELTE	7
6) Advies Minaraad over de woningpas (Stefanie Corens en Pieter Noens).....	7
7) Advies Vlaamse Woonraad over de woningpas (Pol Van Damme).....	7
8) Panelgesprek.....	8

Verslag van het event

1) Situering (Jan Verheeke – Minaraad)

In zijn inleiding herinnerde Jan Verheeke aan het gegeven dat VEA, OVAM, Departement Omgeving en Wonen Vlaanderen eind vorig jaar samen een eerste versie van de *Woningpas* (d.i. de *Gebouwenpas* voor woningen) hadden gelanceerd: een digitaal instrument om bestaande (en op termijn mogelijks ook nieuwe) gebouw-, grond- en omgevingsgebonden informatie op een gebruiksvriendelijke wijze raadpleegbaar te maken.

Hij wees er op dat dit gezamenlijke *event* – zowel van de Minaraad als van de Vlaamse Woonraad – bedoeld is om de strategische aspecten van deze vernieuwing in kaart te brengen. Met “*strategisch*” wordt bedoeld: een ontwikkeling of beslissing die de structuur of toekomst van een of meer beleidsvelden betekenisvol zal veranderen.

De vraag is dus: gaat er van deze *Gebouwenpas* een strategische ontwikkeling uit? Alleszins is het zo dat de achterliggende bedoeling – de verduurzaming van het gebouwenpark – relevant is voor de realisatie van vele oogmerken van het omgevingsbeleid, bv. inzake klimaat en energie, circulaire economie, ruimtelijke ontwikkeling, integraal water- en bodembeleid, woon- en leefkwaliteit, enz. In die zin zou het instrument *Gebouwenpas* een strategische functie kunnen krijgen, wat terug te vinden zou moeten zijn in het uitvoeringsbesluit dat hierover nog moet worden opgemaakt.

De spreker wees ook op een nevendoeel van dit event, met name om verheldering te brengen bij een aantal aan “*Gebouwenpas*” verwante maar toch andere begrippen, zoals: de “*Woningpas*”, het “*Gebouwenregister*”, een “*Gebouwenpaspoort*” (in de zin van “*materialeninventaris*”),

A – INFORMEREND GEDEELTE

2) Het gebouwenregister als essentiële bouwsteen voor de gebouwenpas (Jan Laporte – Informatie Vlaanderen)

Jan Laporte ving aan met er aan te herinneren dat [Informatie Vlaanderen](#) al sinds 2000 bezig is met het verzamelen van informatie over gebouwen en percelen. In eerste instantie werd het adres als basis gebruikt (i.e. [CRAB](#) – *Centraal Referentie Adressen Bestand*). Aan de hand van een basisregister met authentieke gegevensbronnen werd er een stelsel uitgewerkt met een heel netwerk aan informatie, waarin men zich vrij kan bewegen. Via identificatie met het adres kunnen geïnteresseerde overheidsinstanties dus de *link* maken met personen, kaarten, wegen, een gebouw, ... Met andere woorden het doel is niet het zelf opslaan van gegevens maar om te werken aan een identificatiesysteem, waardoor men gegevens kan verzamelen via een gratis *open data* structuur – met respect voor *privacy*.

De recente evolutie, aldus de spreker, is evenwel dat huidige en toekomstige toepassingen niet meer het adres, maar wel gebouw centraal stellen als gegevens-identificator – weliswaar steeds geïntegreerd met het CRAB (adresgegevens). De Vlaamse overheid werkt, bij het tot stand brengen van dit systeem, samen met tal van *stakeholders* waaronder: lokale overheden, Fluvius, Vlaamse vastgoedmakelaars, Vlaamse Raad van het Notariaat,

Het gebouwenregister heeft betrekking op gebouwen – waarbij via de identificator nu ook inzicht wordt gegeven op de geometrie (hoe ziet het gebouw eruit? – in 2D) en de status (in welke fase van de levensloop bevindt het gebouw zich?). Binnen het gebouw kan vervolgens nog verder gefocust worden op gebouweenheden zoals een appartement, winkel, verblijfsruimte en de daarbij horende functies zoals recreatie, wonen, Momenteel wordt het gebouwenregister reeds toegepast benut als basis voor de *Woningpas*, maar dit is nog maar een eerste stap.

De toekomstige uitdagingen van het gebouwenregister betreft, aldus de spreker, (1) de evolutie naar decentraal beheer, (2) betere integratie van gegevens, (3) het kwaliteitsniveau voldoende hoog houden en tot slot (4) een structurele langdurige financiering te bekomen, aangezien dit nu gebeurt op projectbasis (Vlaanderen Radicaal Digitaal project).

3) De *Woningpas*: ken uw woning (Tine Vande Castele – Vlaams Energieagentschap)

Tine Vande Castele, [VEA](#), gaf een introductie tot de *Woningpas* als instrument, dat door de Vlaamse overheid werd ontwikkeld, op basis van het identiteitsnummer als identificator voor ID gebouweenheid (zie vorige uiteenzetting), waardoor gegevens zichtbaar worden uit allerlei bestaande bronnen.

Door het informeren en/of sensibiliseren van de burger én het faciliteren van de communicatie tussen burger, ondernemen en overheid wil de Vlaamse overheid een duurzaam, kwalitatief en energiezuinig gebouwenpark stimuleren. Hierin zitten verschillende subdoelen vervat:

- (Ver)bouwen, (ver)huren, (ver)kopen van een woning vereenvoudigen voor de burger, op basis van integratie en digitalisering van alle gebouwgerelateerde attesten op één platform.
- Opwaarderen van energieprestaties en de kwaliteit van het woningbestand in het kader van de Vlaamse, Belgische en dus ook Europese energie- en klimaatdoelstellingen, via het

stimuleren van renovaties, om de burgers inzicht en advies te geven over (tal van aspecten van de) woning om renovaties te stimuleren.

- Adviesverlening aan de burger/eigenaar; wat dit betreft zal de *Woningpas* dienen als centraal platform waarin alle bestaande (/nieuwe) gegevens van de eigen woning gebundeld worden.
- Beleidsonderzoek door de Vlaamse Overheid verbeteren; hiertoe kunnen de geanonimiseerde gegevens van de *Woningpas* ter beschikking gesteld worden aan de diensten van de Vlaamse Overheid voor monitoring, evaluatie en onderzoek.

Wat bevat de *Woningpas* nu?

- Algemene informatie inzake ligging, gebouw, indeling;
- Informatie EPB of EPC (energie, isolatie, installaties);
- Zonnepotentieel;
- Bodeminformatie uit grondinformatieregister;
- Omgevingskaarten;
- Stappenplan bij (ver)bouwen, (ver)kopen, (ver)huren;
- Overzicht attesten;
- Feedback.

Wat wordt er gepland voor de *Woningpas* in 2019?

- Vernieuwd EPC met renovatiestappenplan + kosteninschatting (ENERGIE);
- Benchmark EPC en overzicht premies (ENERGIE);
- *Checktool* + attesten woningkwaliteit (WONEN);
- Meer bodeminformatie + mogelijkheid om bodemattest aan te vragen (BODEM);
- Historiek stedenbouwkundige vergunningen (OMGEVING);
- Mobiscore als mobiliteitsimpact voor een (nieuwe) woonplaats (OMGEVING);
- *Woningpas* voor ondernemingen (ALGEMEEN);
- Integratie *Woningpas* met Burgerprofiel (AIV);
- *Woningpas* delen.

Wat is er nog in onderzoek of in gesprek met het oog op uitbreiding (2019-2021):

- Werkelijke gegevens energieverbruik Fluvius (gas- en elektriciteitsmeters; verbruiken met eigenaar als bewoner en uitgevoerde renovatiewerken met premie);
- Digitale kluis voor dataopslag;
- Digitalisatie elektriciteitskeuring (samenwerking FOD Economie);
- Watergegevens VMM, Aquaflanders, Vlario (riolering, drinkwater, privewaterafvoer, ...);
- Onbebouwde gronden en percelen (UX-onderzoek; natuur versus bebouwde omgeving);
- Integratie *Woningpas* bij andere partijen zoals makelaars en immosites.

De huidige uitdaging van de *Woningpas* bestaat erin, aldus de spreker, om meer en beter data te koppelen (bijvoorbeeld een *link* met de federale databron) – alsook betere data-kwaliteit van de bronnen (o.a. op basis van meldingen van burgers).

Het project van de *Woningpas* zit ook ingebed in een Europees project: *IBRoad*. Dit project heeft als doel kennis en ervaringen uit te wisselen tussen Europese Lidstaten inzake een *Gebouwenpas* en andere methodes om de burger te laten bewust worden van renovatiemogelijkheden.

Tot slot ging de spreker kort in op een ander VEA-project, met name het *Terra-project*. Het verschil tussen de *Woningpas*/Gebouwen en het *Terra project* is dat het laatste betrekking heeft op de verzameling van informatie voor publieke gebouwen.

4) City Portal: een interactief portaal met residentiële gebouwgegevens (Jiska Verhulst – Vito/EnergyVille)

Jiska Verhulst (Vito/[Energyville](#)) ving aan met duiding bij “Zetjehoningopdekaart” (als *online* enquête bij eigenaars & huurders) en “City Portal” (als interactief platform met gebouwgegevens uit de enquête): twee instrumenten die aangeboden worden door Fluvius voor alle steden en gemeenten in Vlaanderen. De doelgroep bestaat dus niet, in tegenstelling tot deze van de *Woningpas*, uit individuele eigenaars. Momenteel zijn er 11 pilootsteden actief betrokken en zijn twee bijkomende steden in opstart. Vito/*EnergyVille* heeft een rol inzake ontzorging wat betreft *privacy* en veiligheid van data.

City Portal werd ontwikkeld om een gezamenlijk databeheer en het plannen, uitrollen en monitoren van renovatie-acties mogelijk te maken. De data die aangeleverd worden, hebben betrekking op de staat van gebouwen (residentieel, handelspanden en gemengd) evenals oppervlakte en volume (voor alle schildelen). Daarnaast wordt er ook een overzicht geboden van wie interesse heeft (adressen met contactgegevens) in verbeteringsmaatregelen – per type bewoner/eigenaar; per specifieke maatregel (welke wel/niet); per wijk.

Mogelijke synergie tussen de *Woningpas* en *City Portal* zou bestaan in het combineren van één centraal digitaal punt (*Woningpas*) met het renovatiepotentieel – op het grondgebied van een wijk, gemeente, stad. Daarnaast zou de stad/gemeente en Fluvius ook informatie kunnen aanleveren aan de *Woningpas* wat betreft premies, werkelijk energieverbruik, geïnstalleerde PV. Ook omgekeerd hebben steden/gemeenten en Fluvius interesse in de gegevens uit het EPC – mits GDPR-proof.

5) Materiaalbewust bouwen & TOTEM (John Wante en Roos Servaes – OVAM)

John Wante ([OVAM](#)) gaf de algemene duiding inzake materiaalbewust bouwen en de relatie die in dat verband gelegd kan worden met energiebeleid. Om onze energie- en klimaatdoelen te halen, moeten we immers naar energiezuinige gebouwen. Omdat bouwen en verbouwen, door het materiaalgebruik dat ermee gepaard gaat, ook een belangrijke energie-impact kunnen hebben, is het zinvol om te streven naar materiaalbewust (ver)bouwen en naar compacter bouwen (minder materiaal nodig bij compacter bouwen), om te kijken naar impact op ruimte en mobiliteit en om oog te hebben voor het sluiten van kringlopen (afvalstoffen recycleren bijvoorbeeld).

Roos Servaes ging vervolgens in op de recent ontwikkelde *tool* in dit verband. Het Vlaamse Gewest (OVAM) heeft samen met de andere twee Belgische Gewesten zes jaar gewerkt aan een *tool* om de materialenimpact te meten, met name [TOTEM](#) (*Tool to Optimise the Total Environmental impact of*

Materials). De analyse van de impact van materialen wordt gemeten via LevensCyclusAnalyse (LCA) en in relatie tot de energie-impact (schil). Het doel van dit instrument is de milieu-impact verminderen door optimalisatie van het ontwerp. Daarnaast wil men met de *tool* beslissingen van architecten, bouwheren en andere stakeholders faciliteren.

De analyse van de TOTEM-*tool* bestaat uit:

- LCA: evaluatie van alle fasen van de levensloop (één cyclus), bv. beperkte renovatie, doorgedreven renovatie, vernieuwing.
- Milieu-impact indicatoren met 17 indicatoren op de teller met één noemer (in euro). Hierdoor wordt het resultaat uitgedrukt in één score die een beeld geeft hoeveel de maatschappij bereid is om te betalen voor schade aan het milieu te vermijden of terug te herstellen (“*willingness to pay*”).
- Met als toepassingsgebied gebouwen of bouwelementen (bv: spouwmuur) – NIET vergelijk van bv 1 kg beton versus 1 kg PUR.

Hierdoor kunnen gebouwen of bouwelementen gemoduleerd worden, vervolgens kunnen de milieukosten geëvalueerd worden om tot slot te gaan vergelijken of optimaliseren door een andere materiaalkeuze.

In de *Woningpas/Gebouwenpas* zou het nuttig en nodig zijn om een sterkere *link* te leggen met bouwmaterialen. Als het gaat over de benadering van één levenscyclus, wordt bepleit de materiaalimpact (kwantitatief) van de volledige levenscyclus mee te nemen via TOTEM. Volgende legislatuur kan misschien overwogen worden een “M-peil” te ontwikkelen en te integreren. Algemeen pleitte de spreker ervoor om circulariteit – met hergebruik en recyclagepotentieel naar volgende levenscycli (circulariteit) op te nemen in de *Woningpas*.

Tenslotte stond de spreker stil bij waar we vandaag met TOTEM staan en wat de toekomst mogelijk kan brengen. Vandaag kan TOTEM ingezet worden om een analyse van milieu-impact van materialen uit te voeren voor één levenscyclus. Om dit verder vorm te geven zou OVAM de volgende legislatuur willen laten onderzoeken of er, naar analogie van het energiepeil, niet ook vorm kan worden gegeven aan een indicator voor materialenprestatie of M-peil. Door bovendien ook circulariteitsaspecten in TOTEM te integreren (bv. zoals het hergebruik- en recyclagepotentieel) zou men kunnen evolueren naar een soort van circulariteits- of C-peil. Ook zou men de volgende legislatuur onderzoeken of en hoe men, om dit te ondersteunen, een materiaalinventaris kan ontwikkelen.

B – OPINIËREND GEDEELTE

6) Advies Minaraad over de woningpas (Stefanie Corens en Pieter Noens)

De Minaraad heeft op 1 maart 2018 [zijn advies](#) uitgebracht in het vooruitzicht van de lancering van het instrument “*Woningpas*” – het name over het voorontwerp decreet in dit verband. Het is over dit advies dat Stefanie Corens en Pieter Noens een toelichting gaven. Een deel van de aanbevelingen van dat advies werden reeds beleidsmatig meegenomen, maar een deel van de waarschuwingen en aandachtspunten blijkt nog steeds relevant te zijn.

Algemeen was de Minaraad positief ten aanzien van het instrument, aangezien “*die immers het potentieel heeft om uit te groeien tot een effectief instrument voor de duurzame renovatie van het Vlaamse gebouwenpark [...]*”. Daarnaast werd ook waardering uitgedrukt voor de doorgedreven interbestuurlijke samenwerking bij de totstandkoming en verdere uitwerking van dit instrument.

Vanuit zijn brede benadering vroeg de Minaraad om de *scope* van het instrument te verbreden naar méér dan energiecijfers. Zo werd expliciet gevraagd de relatie te maken met materialen. De Minaraad zag immers belangrijke synergiën tussen de klimaat- en circulaire-economieagenda. Daarom werd geadviseerd te onderzoeken of en hoe TOTEM in de *Gebouwenpas* geïntegreerd zou kunnen worden, alsook te onderzoeken wat de kosten en baten zouden zijn voor het doen opmaken van een materialeninventaris bij omgevingsvergunningplichtige (ver)nieuwbouw. In een later advies (van 20 september 2018, over het asbestafbouwbeleid) gaf de Minaraad nadrukkelijk steun aan de introductie van een dergelijke materialeninventaris – waarvan overigens ook sprake is in het Vlaamse Klimaatbeleidsplan 2021-2030. In dat zelfde advies werd ook gepleit voor het verfijnen van het potentieel inzake TOTEM en voor de ontsluiting van TOTEM via de *Woningpas*.

Bij de besluitmatige uitwerking van de inhoudelijke *scope* van de *Woningpas/Gebouwenpas* vroeg de Minaraad om voldoende aandacht te hebben voor gebruiksvriendelijkheid, beveiliging, transparantie en respect voor *privacy*.

De Minaraad bepleitte ook om te onderzoeken of en hoe toegang zou kunnen verschaft worden tot (een deel) van de gegevens, met name na machtiging van de houder van het zakelijk recht. In eerste instantie dacht de Raad aan vastgoedactoren. Toegang zou evenwel ook mogelijk moeten zijn voor andere instanties zoals lokale besturen, architecten, notarissen, enz. Tot slot vroeg de Minaraad te onderzoeken in hoeverre *blockchain*-technologie kan helpen bij het goede evenwicht te vinden tussen *privacy*, transparantie, gebruiksgemak en ontsluitbaarheid voor/tussen geïnteresseerde partijen.

7) Advies Vlaamse Woonraad over de woningpas (Pol Van Damme)

[Het advies](#) van de Vlaamse Woonraad werd eveneens gegeven naar aanleiding van het voorontwerpdecreet. De Woonraad stelde het vast op 26 februari 2018. Secretaris Pol Van Damme lichtte het toe. De Vlaamse Woonraad drukte zijn waardering uit voor de *Woningpas/Gebouwenpas*, als instrument dat een “geobjectiveerd” beeld zou verschaffen aan particulieren (en op termijn mogelijks ook professionele (vastgoed)actoren), waardoor het transparantie en vergelijkbaarheid zou verhogen op de woningmarkt. Dit kan een *trigger* zijn voor de nodige opschaling van renovatie.

De Woonraad vroeg evenwel dat de *Woningpas*, die momenteel instrumenteel gericht is, ingebed zou worden in een breder beleidskader. De focus op energiekwalificaties zou volgens de Vlaamse

Woonraad verbreed moeten worden tot woonkwaliteit, vanuit het beeld van een inclusieve samenleving, in lijn met Visie 2050. Daarnaast vroeg de Woonraad om meer oog te hebben voor de diversiteit binnen de woningmarkt, met de segmenten eigendomsmarkt, private huurmarkt en sociale huurmarkt. Om te voorkomen dat de zwakste gezinnen uitgerangeerd zouden worden, vroeg de Vlaamse Woonraad naar een sociaal flankerend beleid. Daarbinnen zou, volgens de Raad, ook overwogen moeten worden in welke mate de *Woningpas* voor sociaal zwakkeren nuttig zou kunnen zijn.

De Vlaamse Woonraad stelde ook voor om de *Woningpas* te verbinden met ruimtelijk beleid, met oog op stedelijke en kerngerichte inbreiding, op meer concentratie rond vervoersassen en economische polen en tot slot op het verdichten en compacter wonen (BRV).

Tot slot vroeg de Vlaamse Woonraad de geïndividualiseerde aanpak van de *Woningpas* voor de afzonderlijke woning uit te breiden met een collectieve en planmatige aanpak. Meer concreet vroeg de Woonraad ook te durven werken op wijkniveau, zoals bijvoorbeeld al gebeurt in Kortrijk of Antwerpen met bouwblokrenovatie. Deze collectieve benadering zou zich trouwens niet hoeven te beperken tot renovatie, maar zou ook doorgetrokken kunnen worden naar energievoorziening, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een warmtenet of het collectief inzetten op PV.

8) Panelgesprek

Moderator: Jan Verheeke (Minaraad)

Deelnemers: Patrick Devos (Flux50); Gert Huybrechts (VCB); prof. dr. Ir. Maarten Van Den Driessche (UGent); Dirk Van Regenmortel (Ecohuis Antwerpen); Eric Grietens (BBL).

VRAAG 1: *“Hoe ziet voor jullie een duurzaam gebouwenpark er uit? Aan welke prioritaire kenmerken voldoet dit en wat vormen hierbij voorname uitdagingen?”*

- Patrick De Vos verwees naar het Europese beleid, dat inzet op een verhoging van de energie-efficiëntie van het gebouwenpark, een vermindering van de uitstoot van broeikasgassen, alsook een verhoogde inzet van hernieuwbare energiebronnen. Hieraan zijn doelen verbonden die België/Vlaanderen dient te halen – ook op het niveau van individuele huizen.
- Gert Huybrechts wees op de omvang van de renovatie-uitdaging. Vlaanderen telt zo’n 3 miljoen gebouwen, waarbij er ongeveer 2,5 miljoen toe zijn aan grondige renovatie. Om de klimaatdoelen te behalen, is het nodig dat het huidige renovatieritme bijna verviervoudigd zou worden. Jaarlijks zouden een 70.000-tal woningen energiezuinig gemaakt moeten worden. Daarnaast komen er jaarlijks zo’n 30.000 à 40.000 nieuwbouwwoningen bij. De spreker verwachtte niet dat er zich een capaciteitsprobleem bij de bouwsector zou stellen: de uitdaging zou liggen bij het stimuleren van de vraag en het waarborgen van de betaalbaarheid. Verwijzend naar de toelichting van Pol Van Damme suggereerde hij een soort van solidariteitsfonds om een kwalitatieve woningrenovatie voor minder kapitaalkrachtige gezinnen te steunen. Hij achtte het wel zinvol dat er met de *Woningpas* een indicatie zou gegeven kunnen worden hoeveel een concrete renovatie zou kosten.
- Prof. Maarten Van Den Driessche had begrip voor de naamkeuze voor *Woningpas*, maar vond deze ook ietwat ongelukkig gekozen, in die zin dat het instrument ook betrekking zou moeten hebben op (nog) niet-bebouwde percelen. De uitdaging die zich stelt gaat nl. verder dan het louter energetisch verduurzamen van bestaande gebouwen. Er zou nood zijn aan een ander nederzettingsmodel (gericht op het verhogen van het ruimtelijk rendement). Voor de spreker

was het maar de vraag hoe de “Woningpas” dit kan meenemen. Er zijn immers soms heel wat goede redenen om op een bepaalde locatie niét te bouwen. De beleidsvraag is dus: waar moeten we inzetten op verdichting, maar ook waar op “verdunning”?

- Dirk Van Regenmortel zag de *Woningpas/Gebouwenpas* in de eerste plaats als een digitale kluis die nuttige info over het gebouw bundelt. Hiernaast zou het alleszins ook nodig blijven om beleid te voeren: ruimtelijk beleid, (sociaal) woonbeleid,
- Erik Grietens sloot zich hierbij aan. Hij zag de *Woningpas* als een interessante *tool* om de burger te informeren, maar wees ook op het risico dat politici dit instrument als excuus zouden kunnen gebruiken om geen beleid te voeren. Het beleid zou niet beperkt mogen blijven tot het informeren van de eigenaar. Hij vond het wel nuttig om info aan de *Woningpas* toe te voegen die het verhogen van het ruimtelijk rendement zou ondersteunen.

VRAAG 2: “Zijn we de mogelijke bijdrage van de woningpas tot de beoogde verduurzaming van het gebouwenpark aan het over- dan wel onderschatten; laden we hier te véél verwachtingen op, of kunnen er nog méér verwachtingen op geprojecteerd worden?”

- Prof. Maarten Van Den Driessche meende dat men de werking van de *Woningpas* niet normatief zou mogen bekijken – in die zin dat men het systeem niet penaliserend mag inzetten. Dit neemt niet weg dat de *Woningpas* wel degelijk sturend zou kunnen werken door te informeren (bv. *benchmarking* van prestaties).
- Dirk Van Regenmortel stelde dat de Vlaamse overheid met de *Woningpas* als instrument nèt niet te laat gekomen is. Maar hij stelde vast dat er ook al verschillende privé *apps* (bv. *Ecocompas*) lopende zijn om informatie te bundelen en/of de burger te sensibiliseren. Daarom raadde hij aan om snel meer informatie te bundelen. Maar, zo beklemtoonde hij nogmaals, het instrument zou de Vlaamse overheid niet ervan mogen ontslaan om beleid te voeren (energiegebruik, ruimtelijk beleid). De *Woningpas* is dus een mooi instrument om veel informatie alsook beleid aan te *linken*, maar de bewoner zou er (tot op heden) te weinig impact op hebben. Hij raadde daarom aan de bewoner actiever te betrekken (welke informatie geef ik al dan niet aan anderen).
- Gert Huybrechts beklemtoonde dat het voor de bouwsector belangrijk zou zijn dat de *Woningpas* de (toekomstige) koper en/of huurder goed zou informeren over de renovatiewerken die nodig zijn en de grootteorde van de kosten die die deze met zich meebrengen. Hij gaf mee als beschouwing dat men zich daar als koper onvoldoende van bewust is, zodat er na aankoop van een woning dikwijls onvoldoende geld overblijft voor een grondige renovatie. Door de koper te informeren, zou de *Woningpas* – volgens spreker – impact kunnen hebben op het marktgebeuren (i.e. zelfs invloed op vraagprijis).

VRAAG 3: “Hoe kan de gebouwenpas/woningpas (die zich toespitst op een individueel gebouw) ook een wijkgerichte aanpak ondersteunen? Hoe kunnen de gebouwenpas en het City Portal-initiatief elkaar hierin mogelijk versterken?”

- Patrick Devos verwees opnieuw naar de Europese regelgeving (*Governance Verordening*) die “*Energiegemeenschappen*” mogelijk zou maken. Volgens hem moesten we, in opvolging van deze die wetgeving, het mogelijk maken dat woningen onderling informatie zouden kunnen uitwisselen. In de datakluis van de *Woningpas* zit interessante informatie, maar onder bepaalde omstandigheden moet je als consument/bewoner informatie kunnen delen (bv. in

de wijk). Europa laat het dit toe op wijkniveau, maar die samenwerking kan ook virtueel zijn (bijvoorbeeld samenwerking van gezin A in Antwerpen met gezin B in Brugge).

- Prof. Maarten Van Den Driessche stelde dat het huidige eigendomsmodel een probleempunt vormt in het licht van de beoogde verduurzaming van de bebouwde omgeving. De *Woningpas* zou hier, tot op heden, geen antwoord op bieden. Het ondersteunen van een gegroepeerde aanpak (bv. door het samenvoegen van kavels, ...) zou een strategische uitdaging vormen.
- Dirk Van Regenmortel pikte hierop in en wees er op dat 60% van de woningen in Antwerpen appartementswoningen zijn. Een uitdaging zou ten andere ook weggelegd in het proberen leggen van horizontale connecties (bv. met het oog op het delen van energie, warmte, ...). Zijn suggestie was dus om bv. een syndicus op wijkniveau mogelijk te maken. De *Woningpas* zou deze aanpak ook moeten faciliteren. Bij het ondersteunen van zo'n wijk- of gebiedsgerichte aanpak, zou men vanuit duurzaamheids oogpunt ook moeten durven denken over welke wijken beter zouden verdwijnen. Hij pleitte voor een noodkopersfonds op wijkniveau.
- Erik Grietens zag een wijk/gebiedsgerichte aanpak (zoals hierboven omschreven) niet meteen gebeuren via het instrument van de *Gebouwenpas*, wel via het voeren van beleid (bv. het uitvoeren van de *Betonstop*). Voor hem was het belangrijk om bij het verder uitbouwen van de *Woningpas* het einddoel niet uit het oog te verliezen. Zo niet zou het risico ontstaan dat men te veel info gaat aan-takken die minder relevant zou zijn voor de verduurzaming van het gebouwenpark, waardoor dit doel zou verwateren en de *tool* nodeloos zwaar zou worden.
- Dirk Van Regenmortel verklaarde zich voorstander van een eenvoudige voorstelling van de duurzaamheidsscores (bv. A, B, C, D, ...), waarbij men als gebruiker de mogelijkheid zou hebben om dieper in te gaan op de onderliggende details, al dan niet gecombineerd met specifiekere aanbevelingen. Momenteel zou de *Woningpas* aan die transparantie-eis voldoen.
- Een aandachtspunt was volgens Prof. Maarten Van Driessche ook: het zorgen voor een laagdrempelige toegang voor huurders en sociaal zwakkeren. Dit was volgens spreker een voorname doelgroep die momenteel nog niet wordt bereikt.
- Volgens Patrick De Vos zouden de partijen die een dienstverlenende rol opnemen (bv. Energieleverancier, ESCO's, data-aggregatoren, ...) kunnen optreden om data te bundelen en interpreteren zodat ermee aan de slag kan gegaan worden.

VRAAG 4: *“In hoeverre kan de Woningpas dienen in de strijd tegen armoede?”*

- Gert Huybrechts was ervan overtuigd dat het informeren via de *Woningpas* een kostenplaatje zou bieden voor toekomstige huurder. Maar dit zou nog verder verfijnd kunnen worden met gecorrigeerde graaddagen, aantal bewoners van een woning, theoretisch versus reëel energieverbruik, Die gegevens bestaan op zich grotendeels al maar zouden dus verzameld en gecommuniceerd kunnen worden met de *Woningpas*.
- Dirk Van Regenmortel onderschreef dit. Toegankelijkheid zou heel belangrijk zijn.

VRAAG 5: *“Is er al dan niet een beleidssturende rol is weggelegd voor de woningpas: vinden jullie dat er een rol is weggelegd voor de Woningpas inzake het ondersteunen van beleidsmonitoring door Vlaamse instanties?”*

- Dirk Van Regenmortel vond het evident dat de gegevens van de *Woningpas* zouden ingezet worden voor beleidsmonitoring en vond dat dit zelfs verder zou mogen gaan: wat hem betreft

zou dit ook met niet-geanonimiseerde gegevens moeten kunnen. Zo zouden eigenaars/bewoners de kans moeten krijgen om tegen bepaalde voorwaarden (anoniem / niet anoniem – gratis / tegen betaling) informatie te delen met publieke en private partijen.

- Patrick Devos verwees naar een voorbeeld van midden jaren '80, waar er vanuit de overheid opgelegd werd gegevens aan te leveren. Dit gebeurde uiteraard binnen een ander tijds kader.

VRAAG 6: *“Lijkt het jullie aangewezen/mogelijk dat er in de gebouwenpas/woningpas een soort van berekeningstool wordt opgenomen die helpt bij het maken van de afweging tussen (grondige) renovatie dan wel afbraak? Kan TOTEM hierin een rol spelen?”*

- Erik Grietens stelde dat een *tool* die dergelijke afwegingen zou helpen te objectiveren zeer behulpzaam zou zijn, want vandaag hoor je hierover diverse meningen. Hij schatte evenwel in dat het evenwel moeilijk zou zijn om zo'n afweging in één enkelvoudig advies te vatten.
- Dirk Van Regenmortel wees er op dat er bij dit soort vraagstukken (renovatie versus heropbouw) veel emotionaliteit komt kijken. Ook hiermee zou men rekening moeten houden. Anderzijds zou je als samenleving voorbij deze (individuele) emotionaliteit moeten kunnen gaan. Soms zou je het moeten durven om van bepaalde gebouwen of wijken afscheid nemen. Het ging voor hem om de afweging tussen emotionele en rationele elementen.
- Patrick Devos suggereerde om hierbij kwantitatieve en kwalitatieve elementen op te nemen
- Maarten Van Den Driessche stelde dat het uitvoeren van een nulmeting één zaak is (het objectiveren van een afweging met milieuscores), het inzetten op sloop is een beleidskeuze.

VRAAG 7: *“In hoeverre en onder welke voorwaarden moet toegang gegeven worden aan derden?”*

- Dirk Van Regenmortel was er voor dat veel partijen toegang zouden krijgen tot de gegevens (NGO's, nutsbedrijven, lokale besturen, bouwsector, ...), evenwel op vraag van de eigenaar.

SLOTZINNEN:

- Volgens Patrick Devos was het nodig om digitale data ter beschikking te stellen in het licht van de energietransitie. Men zou de mensen er toe moeten trachten te bewegen om deze data aan te leveren en er gevolg aan te geven (data delen, renovatie, samenwerken met buurman).
- Geert Huybrechts vond in het bijzonder de aanpak van *City Portal* interessant, waarbij men gelijkaardige renovatiewerken (bv. dak, isolatie, ...) detecteert (van eigenaars die niet per se naast elkaar wonen) en groepeerd, met het oog op marktcreatie en schaalvoordelen.
- Maarten Van Den Driessche merkte een spanningsveld op tussen de individuele *tools* (bv. verbetering energieprestatie) en collectieve *tools* (bv. inzake ruimtelijke ontwikkeling voor bepaalde wijken). Ook de nood aan een herverdelingsmechanisme zou niet veronachtzaamd mogen worden. De *Woningpas* zag hij ondersteunend werken bij de individuele opgaven, *City Portal* bij de collectieve opgave. Beide benaderingen waren volgens hem nodig.
- Dirk Van Regenmortel vond dat hij via de vragen voldoende zijn punt gemaakt had.
- Erik Grietens bestempelde de *Woningpas* als een waardevolle *tool*, maar zag deze niet in de plaats komen van het te voeren beleid, waaronder het implementeren van de bouwstop.

Jan Verheeke besloot door te stellen dat nogmaals is aangetoond dat informatie een strategisch goed vormt. Hij dankte de sprekers, de panelleden en het publiek voor hun bijdrage, en kondigde aan dat er een verslag gemaakt zou worden dat het inzicht en de samenhang zou versterken.