

OPLEIDING DUURZAME GEBOUWEN

RENOVATIE VAN MEDE- EIGENDOMMEN

LENTE 2025

Ondersteuningsmechanismen

Actoren, partners en hulpmiddelen

Pierre DEMESMAECKER & Xavier PYNNAERT



- ▶ Voorstelling van de ondersteuningsdiensten voor mede-eigendommen
 - ▶ Informatie verstrekken over de financierings- en ondersteuningsmechanismen
- ⇒ **U een beter inzicht geven in energierenovaties in mede-eigendommen!**



1. DE ACTOREN VAN DE ONDERSTEUNING

- ▶ De Alliantie Renolution
- ▶ Organigram
- ▶ Facilitator Duurzame gebouwen
- ▶ Facilitator Energiedelen en Energiegemeenschappen
- ▶ Homegrade
- ▶ Netwerk Wonen
- ▶ Syndic Reno Support by Federia
- ▶ De Unie van Syndici
- ▶ Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarsSyndicaat – NEMS
- ▶ De andere actoren

2. DE FACILITATOR MEDE-EIGENDOM

3. GETUIGENIS OVER ERVARINGEN - VOORBEELDEN

4. FINANCIERINGSMECHANISMEN



“RENOLUTION, SAMEN RENOVEREN VOOR EEN DUURZAME STAD”

RENOLUTION is de strategie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die een revolutionaire verandering wil brengen in de renovatie van de Brusselse gebouwen.

Doel? Beter, sneller en veel meer gebouwen renoveren om **het gemiddelde energieverbruik van de woningen tot 1/3 te beperken** en tegen 2050 energieneutraliteit in de tertiaire sector te realiseren.

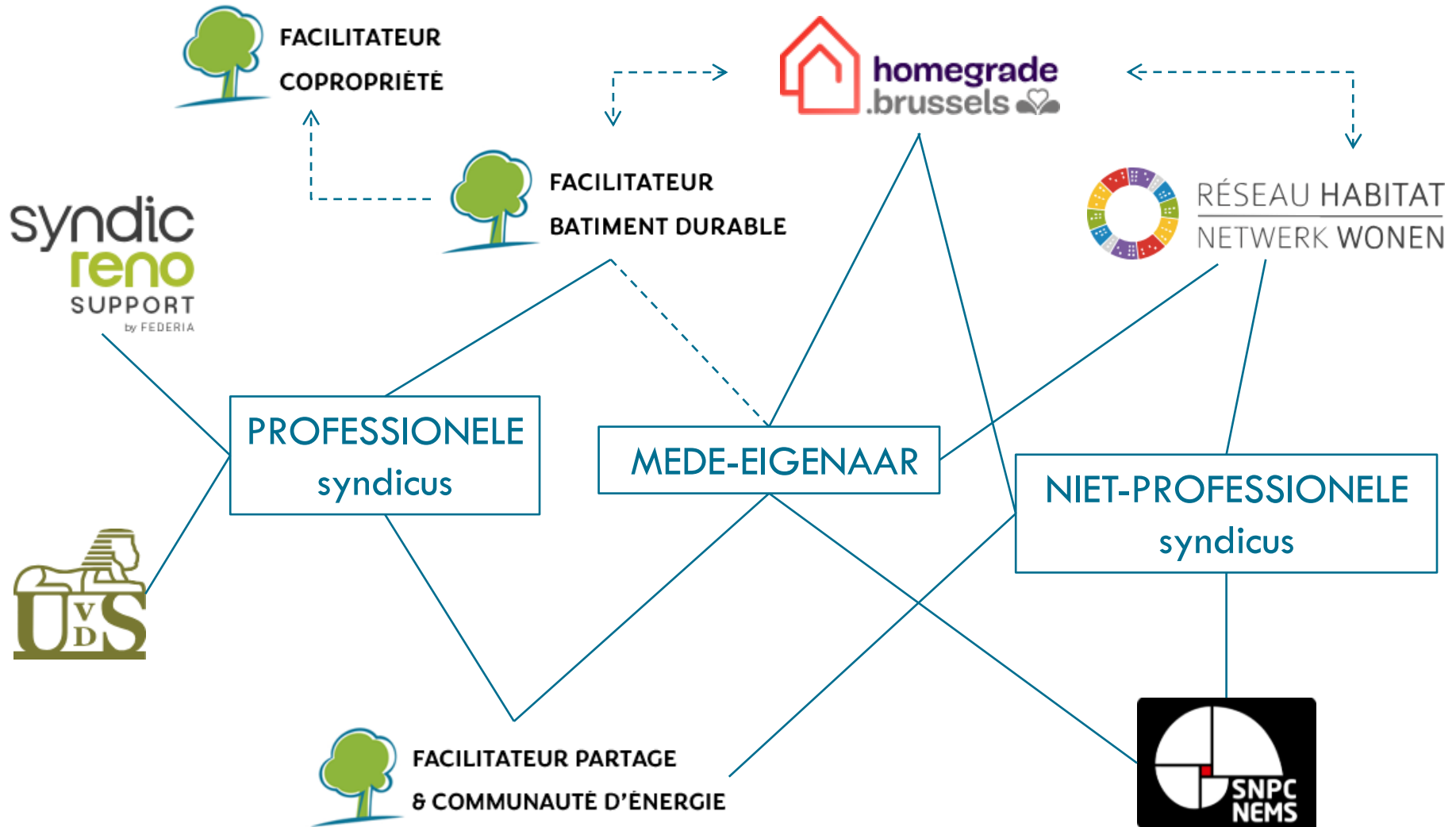
Om daarin te slagen, werken alle sectoren samen binnen de Alliantie RENOLUTION.

DOELSTELLINGEN:

- ✓ Het energieverbruik in woningen beperken
- ✓ Energieneutraliteit behalen in de tertiaire sector
- ✓ Renovatie circulair benaderen

De verschillende actoren voor de ondersteuning van mede-eigenaars maken deel uit van de Alliantie RENOLUTION
=> <https://renolution.brussels/nl/mede-eigenaars>





► De Facilitator Duurzame Gebouwen

<https://leefmilieu.brussels/facilitator-duurzame-gebouwen>



© Bernard Boccara

De expertisedomeinen

- **Ondersteuning voor mede-eigenaars:** een gedetailleerde diagnose van de gebouwen, gepersonaliseerde begeleiding en bezoeken ter plaatse, een quickscan van uw energie- en uw zonne-installatie;
- **Akoestiek:** akoestisch comfort en akoestische prestaties, geluidshinder;
- **Ontwerp en projectbeheer:** pre-projectontwerp, uitvoering, onderhoud en beheer van gebouwen;
- **Water:** regenwaterbeheer, vermindering van het waterverbruik;
- **Circulaire economie in het gebouw:** , ontwerp, uitvoering;
- **Energie:** beheer en vermindering van het verbruik, hernieuwbare energiebronnen, reglementeringen EPB en PLAGE;
- **Milieu:** invloed van de wind, lichtvervuiling, groendak en groene gevel, [biodiversiteit](#) , kwaliteit van de binnenlucht;
- **Materialen:** materialen met een kleine milieu-impact, rationeel gebruik van de grondstof, afvalpreventie en -beheer;
- **Normen en reglementeringen:** volledige uitleg over de huidige reglementeringen (inclusief EPB en PLAGE).



- ▶ **De Facilitator Energiedelen en Energiegemeenschappen**
- ▶ Domein
 - De projectleiders ondersteunen
 - Juridische aspecten
 - Technische aspecten
 - Administratieve aspecten
 - Communicatie en mobilisatie van de deelnemers

<https://leefmilieu.brussels/pro/diensten-en-aanvragen/advies-en-begeleiding/facilitator-energiedelen-en-energiegemeenschappen>



Efl.fr



homegrade.brussels

► **Homegrade**

- Advies- en begeleidingscentrum voor privéhuisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:
 - Voor huurders, eigenaars of mede-eigenaars die de levenskwaliteit in hun woning willen verbeteren door verantwoord gebruik en renovatie.
- Thema's:
 - Mede-eigendommen
 - Akoestiek
 - Energie
 - Isolatie
 - Verhuur
 - Erfgoed
 - Stedenbouw



netwerkwonen.be

► **Netwerk Wonen**

- Het levenskader van de burgers verbeteren via 2 assen:
 - De verbetering van de huisvesting – Energierenovatie – Gebruik
 - De verbetering van de wijk
- Hoofddoel:
 - Stadsvernieuwingsgebied
 - Kwetsbare bevolkingsgroepen

Het netwerk

- 9 verenigingen
- 9 gemeentes (of delen)



RÉSEAU HABITAT
NETWERK WONEN



Sint-Jans-Molenbeek

Bonnevie

Sint-Jans-Molenbeek

La Rue

Anderlecht

Centre de Rénovation Urbaine

Sint-Gillis

CAFA

Vorst

Une Maison en Plus

Laken

Samenleven

Schaarbeek

RenovaS

Sint-Joost-ten-noode

Fabrik

Brussel-Stad

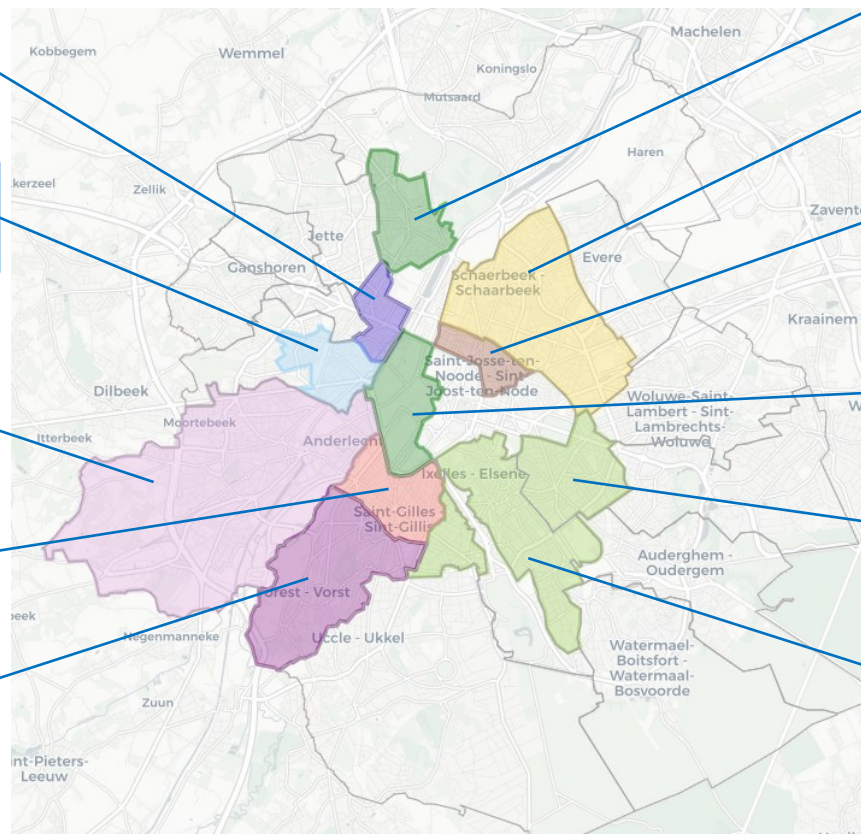
Samenleven

Etterbeek

SoHab

Elsene

SoHab



RÉSEAU HABITAT
NETWERK WONEN



syndicrenosupport.immo

► **Syndic Reno Support by FEDERIA**

- Toolkit voor energierenovatie in mede-eigendom bestemd voor professionele syndici.
 - Helpdesk
 - FAQ
 - Documentatie
 - Reno Stories
 - Erkende opleidingen BIV
 - Technisch en juridisch nieuws



12 korte video's over
energierenovatie in VME

Premières démarches de sensibilisation



uvssyndici.be

- ▶ **Unie van Syndici - UvS**
- ▶ De UvS reikt de hand aan alle geïnspireerde professionele syndici
 - Organiseert het jaarlijkse Salon van de Mede-eigendom
 - Juridische bijstand
 - Opleidingen, seminars



- ▶ **Het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarsSyndicaat - NEMS**
- ▶ Vereniging geleid door mede-eigenaars, die de problemen van deze laatste groep kent
 - Juridisch advies
 - Opleidingen, documentatie
 - Verdediging van eigenaars
 - ...

snpc-nems.be



Maar ook:

- ▶ De syndici
- ▶ De architecten en studiebureaus
- ▶ De onderhouds- en HVAC-bedrijven
- ▶ De bouwbedrijven (isolatie, ventilatie en luchtdichtheid)
- ▶ Buildwise (het voormalige WTCB)
- ▶ Embuild (de voormalige Confederatie van de bouw)
- ▶ ...



1. DE ACTOREN VAN DE ONDERSTEUNING
- 2. DE FACILITATOR MEDE-EIGENDOM**
3. GETUIGENIS OVER ERVARINGEN - VOORBEELDEN
4. FINANCIERINGSMECHANISMEN



- 🌳 Offerteaanvraag door Leefmilieu Brussel
- 🌳 Opdracht van start gegaan in 2021
- 🌳 Periode van 4 jaar (> 2025)
- 🌳 Begeleiding van VME's die een energierenovatie willen uitvoeren



- 🌳 ***Onze aanbeveligen beogen het ‘redelijke maximum’ te realiseren om de gebouwen zo min mogelijk afhankelijk te maken van fossiele brandstoffen en elektriciteit dankzij een geïsoleerde gebouwschil en performante systemen.***



-  **Ondersteunen** van mede-eigenaars bij de realisatie van energieverbeteringen
-  **Adviseren en informeren** van mede-eigenaars en syndici zoals nodig
-  **Ondersteunen** bij de reglementaire uitvoering
-  Rekening houden met de **technische, menselijke en economische aspecten** van de VME
-  Mede-eigendommen op de **juiste koers naar 2030 en 2050** zetten
-  **Initiëren en vergemakkelijken** van de eerste reeksen van werken
-  **Identificeren en wegnemen van de belemmeringen** die een grondige energierenovatie van mede-eigendommen in de weg staan
-  De omzetting van **RENOLUTION** op het niveau van de mede-eigendommen bevorderen



De voorbereidende stappen

- 🌳 **Verzamelen** van de gegevens van de mede-eigendom (plannen, verbruik, ...)
- 🌳 **Technisch inspectiebezoek** aan het gebouw in gezelschap van de syndicus en/of de mede-eigenaar

De quickscan (QS)

- 🌳 **Studie** die de behoeften en prioriteiten identificeert
- 🌳 Vereenvoudigd maar volledig technisch verslag van de uitgevoerde energiestudie.

De presentatie

- 🌳 In aanwezigheid van alle mede-eigenaars die dit wensen: presentatie van de QS aan de hand van de **vaststellingen** en de voorgestelde **aanbevelingen**.
- 🌳 Beantwoorden van alle **vragen** zodat de mede-eigenaars hetzelfde informatieniveau hebben waardoor het nemen van beslissingen wordt vergemakkelijkt.
- 🌳 Aankondiging van de toekomstige **ontwikkelingen** van de EPB-regelgeving.

De verdere ondersteuning

- 🌳 Volgens de behoeften en de specifieke kenmerken van de mede-eigendom: **bijstand verlenen** zodra het beslissingsproces dreigt vast te lopen of wanneer er tegenstellingen opduiken.
- 🌳 **Verruiming van het spectrum** tot communicatie, technische bijstand, financiering, samenwerking tussen de actoren, ...



- 🌳 Bewustmaken van de uitdagingen van morgen en de mede-eigenaars een rol als actor geven
 - 🌳 Een check-up van het gebouw uitvoeren (quickscan, audit, syntheserapport EPB, ...)
 - 🌳 Prioriteiten bepalen voor de werken (multicriteria)
 - 🌳 Communiceren, overtuigen, beslissen op AV
 - ✓ De vragen beantwoorden
 - ✓ De besluiteloze personen overtuigen
 - ✓ De belemmeringen die bepaalde personen doen aarzelen, wegnemen
- ➔ tot een beslissing komen om doordachte energiewerken te initiëren (! Lock-ins)
- 🌳 Ondersteuning door professionals: architect, studiebureau, VBB (Vereenvoudigde bijstand aan de bouwheren)
 - 🌳 Een goede aannemer vinden
 - 🌳 De uitvoering van de werken opvolgen
 - 🌳 De werken opleveren



De werken zullen slechts een keer worden uitgevoerd tegen 2050

➔ deze werken moeten voldoen aan ambitieuze langetermijnnormen voor een koolstofneutraal gebouw:

-  **Hoog isolatieniveau** (de meerkosten van enkele cm isolatie zijn gering ten opzichte van de kosten van de werken)
-  **Verwarmingssysteem** moet **performant** zijn en idealiter ook koolstofneutraal (WP)
-  **Ventilatie** moet **efficiënt** zijn en idealiter met warmteterugwinning
-  **Fotovoltaïsche** productie moet **gemaximaliseerd** en verdeeld worden dankzij het mechanisme van energiedelen en energiegemeenschappen



3 HOOFDASSEN ISOLATIE - DICHTHEID - VENTILATIE

➔ Noodzaak van een langetermijnvisie voor de uit te voeren werken

Met welke werken beginnen?

Welke interacties zijn er tussen de werken?

Mogelijkheden om bepaalde werken te groeperen?

Welke technieken gebruiken (isolatie, ventilatie)?

Welke prestaties nastreven?

Lock-ins vermijden!

Renovatiewerken mogen niet meer worden beperkt tot de naleving van de eisen inzake de U-waarde voor de gerenoveerde scheidingsconstructies. Een globale visie is onontbeerlijk!



➔ Technisch luik van de ondersteuning door de Facilitator



Een bevoorrecht partner: de syndicus

- ▶ Contact met de mede-eigenaars
- ▶ Technische kennis
- ▶ 360°-visie van het gebouw, van de geschiedenis ervan, van de toekomstige werken
- ▶ Voorbereiding van AV
- ▶ Financiering van het werk van de syndicus



Een onmisbare partner: de mede-eigenaar

- ▶ Echte drijvende kracht of belemmering met betrekking tot de beslissingen
- ▶ Een te overtuigen meerderheid
- ▶ Sociale relaties
- ▶ Economische eisen
- ▶ Een moeilijk te verzoenen ambivalentie: verhuurder of bewoner
- ▶ Tegengestelde doelstellingen
- ▶ Te harmoniseren overtuigingen



1. DE ACTOREN VAN DE ONDERSTEUNING
2. DE FACILITATOR MEDE-EIGENDOM
- 3. GETUIGENIS OVER ERVARINGEN - VOORBEELDEN**
4. FINANCIERINGSMECHANISMEN



Algemeen

- 🌳 Volledige en ambitieuze renovaties van mede-eigendommen zijn eerder uitzonderlijk (zelfs bij aanzienlijke financiële steun)
- 🌳 Een globale energierenovatie beslaat 3 of 4 fasen
- 🌳 De uitvoering van een 'routekaart' voor de lange termijn (5-10-15 jaar) maakt het mogelijk de visie voor de mede-eigendom te verbeteren overeenkomstig de specifieke kenmerken ervan

In een ideale wereld

- 🌳 Quick-wins om het rendement van het bestaande verwarmingssysteem te optimaliseren (buitentemperatuursensor, isolatie van de leidingen, regeling, ...)
- 🌳 Isolatie van de gebouwschil (dak > vloer op kelder > gevels)
- 🌳 Aanpassing of wijziging van het verwarmingssysteem door het aan te passen aan de nieuwe warmtebehoeften (idealiter koolstofneutraal maken van de energievector)
- 🌳 Voordeel halen uit alle 'dringende' werken om energiebesparende maatregelen te integreren



DE DRIJVENDE KRACHT (motor) om een VME in beweging te brengen is de mede-eigenaar zelf





Financiële belemmeringen (remmen)

- 🌳 Moeilijk bij ontbreken van beschikbare fondsen (reservefondsen)
- 🌳 Terughoudendheid ten opzichte van schulden en gebrek aan comfort/onveiligheid (collectieve verbintenis, leeftijd van de mede-eigenaars)
- 🌳 Interessante premies maar zelden toereikend om een beslissing te initiëren (+ duurzaamheid)
 - ▶ Vereist de identificatie van andere opportuniteiten voor werken (ouderdom, lek, veiligheid, ...) en hefbomen

Reglementaire belemmeringen (remmen)

- 🌳 Onduidelijkheid met betrekking tot de verplichtingen (gedeeltelijk opgeheven dankzij de evolutie van BWLKE)

Menselijke belemmeringen (remmen)

- 🌳 Het ontbreken van capaciteit/motivatie/communicatievaardigheden bij de syndicus EN/OF de Raad van mede-eigenaars, het ontbreken van een drijvende kracht in de mede-eigenaars
- 🌳 Angst om ambitieus te zijn: renovatiewerken in een enkele fase uitvoeren is minder duur en doeltreffender maar ook moeilijker op AV te doen aanvaarden.





Andere belemmeringen (remmen)

- 🌳 Lang beslissingsproces (1 AV/jaar)
- 🌳 De eisen en onzekerheden (stedenbouw, procedures, kosten, termijnen, premies, ...)
- 🌳 De technische complexiteit (en bijgevolg de kosten en de economische rentabiliteit) om bepaalde gebouwen te verbeteren
- 🌳 De aanwezigheid van lock-ins waardoor de te voorziene werken complexer, duurder en minder rentabel worden

Risico's

- 🌳 **Risico dat (kwetsbare) mede-eigenaars de werken niet kunnen financieren en de mede-eigendom dus moeten verlaten ⇒ RENOVICTIE**





- 🌳 De financiële besparingen verbonden aan energiebesparingen
- 🌳 Schommeling van de energieprijzen (onzekerheid = risico)
- 🌳 Mogelijke winst via het mechanisme van energiedelen en Energiegemeenschappen
- 🌳 Noodzaak bepaalde niet-energetische werken uit te voeren waarin energieverbeteringen kunnen worden geïntegreerd
- 🌳 Snel energiewerken initiëren vóór er een verplichting ontstaat waardoor het aantal werken aanzienlijk zou kunnen toenemen, betekent zich wapenen tegen:
 - ▶ de stijging van de prijzen en problemen met de verkrijgbaarheid van de materialen
 - ▶ de stijging van de prijzen en problemen met de beschikbaarheid van aannemers



Vochtproblemen en problemen met de luchtkwaliteit

-  De vochtproblemen zijn meestal verbonden aan een slechte luchtkwaliteit en dus aan een gebrek aan een goed gecontroleerde ventilatie. Een mede-eigendom met 27 appartementen heeft contact met ons opgenomen om het bestaande verschil tussen diverse mede-eigenaars op te lossen. We konden het gebrek aan controle van de ventilatie belichten en alle technische oplossingen voorstellen die **individueel of collectief mogelijk waren**.

Mede-eigendommen die proberen zich te groeperen

-  Een geheel van 6 mede-eigendommen (65 woningen) die deel uitmaken van een en hetzelfde architecturaal geheel proberen het eens te worden om hun krachten te binden en zo de straatgevels van hun gebouwen te renoveren en andere werken gezamenlijk aan te pakken.

De keuze van de architect

-  De energiewerken vereisen bepaalde competenties evenals een globale visie. De meeste begeleide mede-eigendommen die werken willen uitvoeren, kiezen ervoor het advies van een architect in te winnen, ook al is dit niet verplicht voor de betreffende werken.



De complexiteit van het vergelijken van de offertes

-  Mede-eigendommen worden regelmatig geconfroteerd met de moeilijkheid dat de offertes van bouwbedrijven moeten worden aangezien voornoemde bedrijven hun offerte overeenkomstig hun competenties en gewoonten opstellen.. De energie-efficiëntie van de is niet altijd gegarandeerd als de bouwdetails niet door architect worden geanalyseerd of als de mede-eigenaars zich onvoldoende bewust zijn van het belang van de details.

De mede-eigenaar, de drijvende kracht achter de werken

-  De mede-eigendommen met een mede-eigenaar of groep van mede-eigenaars fungerend als drijvende kracht om de renovatie aan te sturen, zijn wel degelijk doeltreffender en sneller dan diegene die streven naar een algemene consensus voor de stemming.
-  Deze rol is vaak moeilijk aangezien unanimitéit voor alle beslissingen een utopie is. Veerkracht is dus vereist. Deze mede-eigenaars moeten verder kijken dan het eigenbelang, te meer omdat de tijd die ze eraan besteden, op vrijwillige basis is.
-  Mede-eigendommen die geen drijvende kracht in hun midden vinden, schieten veel minder goed op en boeken ook minder snel vooruitgang.



Opportunities voor werken

-  Het bezoek van de mede-eigenaars in het kader van de quickscan is de gelegenheid om de toestand van het gebouw te inspecteren, zowel op energievlak als wat gezondheid en veiligheid betreft, om prioriteiten voor de werken voor te stellen op basis van verscheidene criteria.
-  Het stellen van prioriteiten voor de energierenovatiwerken moet overeenkomstig de eventuele pathologieën van het gebouw gebeuren. Zo worden deze werken opportuniteiten om aan de energierenovatie te beginnen.



1. DE ACTOREN VAN DE ONDERSTEUNING
2. DE FACILITATOR MEDE-EIGENDOM
3. GETUIGENIS OVER ERVARINGEN - VOORBEELDEN
- 4. FINANCIERINGSMECHANISMEN**



RENOLUTION-premies 2025 zijn nog niet gekend



Om een premie aan te vragen voor renovatiewerken met een eindfactuur in 2025, moet de nieuwe regering een beslissing nemen over het premiesysteem 2025. Zodra dit is goedgekeurd, zal alle informatie beschikbaar zijn op [Renolution.brussels](https://renolution.brussels). In afwachting kunnen er geen premieaanvragen worden ingediend voor werken waarvoor de eindfactuur in 2025 wordt opgemaakt.

Een premieaanvraag voor renovatiewerken met een **eindfactuur in 2024** is mogelijk binnen de 12 maanden na de datum van de eindfactuur en volgens de bestaande voorwaarden die op deze pagina worden uitgelegd.

Categorie II

- De mede-eigenaars die voldoen aan de definitie van “rechtspersonen met als juridische vorm een vereniging van mede-eigenaars (VME) die over een ondernemingsnummer beschikken”: geen bewijs leveren.



- 🌳 Reservefonds
- 🌳 Verzoeken om storting
- 🌳 Individuele eigen middelen
- 🌳 Individuele lening op afbetaling of hypothecaire lening (bank of ECORENO)
- 🌳 Lening VME met garantie tegen wanbetaling
 - ▶ Lening beschikbaar bij bepaalde banken
 - Belfius, Elantis
 - Look&Fin
 - Triodos
 - KBC
 - BNP, Fintro
 - ...
 - ▶ Kredietverzekering via Atradius
 - ▶ Vaak 10 jaar maar mogelijk tot 20 jaar



 Derde-investeerder Verkoop van gemeenschappelijke delen

-  Terrein
-  Oude conciërgewoning: verhuur, verkoop, kelders, ...
-  Dienstbodekamers: kelders, nieuwe woning, ...
-  Dak: nieuwe woning
-  ...





Lening: ECORENO-krediet VME

- ▶ Krediet in testfase volgens verschillende selectiecriteria voor VME's die 'klaar' zijn om van start te gaan met de werken



Gebouwgebonden lening*

- ▶ De lening is verbonden aan het gebouw en niet aan de eigenaar
- ▶ Vermijdt schulden voor de eigenaar, gaat 'renovictie' (uitzetting wegens renovatie) tegen
- ▶ Vergemakkelijkt de overdracht tussen opeenvolgende eigenaars



Lening zonder terugbetaling*

- ▶ Het bedrag van de lening wordt terugbetaald bij de verkoop van het goed

* Deze oplossingen zijn nog niet op de markt beschikbaar





- ▶ Belang van een duidelijke en neutrale langetermijnvisie voor de uit te voeren werken, en focus op de prioritaire werken met vermindering van lock-ins
 - ➔ Neem contact op met de actoren van de ondersteuning
- ▶ Het is veel makkelijker energiewerken te laten uitvoeren als ze in niet-energiegerichte werken kunnen worden opgenomen.
 - ➔ Belang van het bepalen van de opportuniteiten voor de uitvoering van werken
- ▶ De reservefondsen moeten worden verhoogd of de belemmeringen m.b.t. oplossingen voor leningen aan VME's moeten worden weggenomen.
- ▶ Zoeken naar de drijvende kracht achter de mede-eigendom: de mede-eigenaars!



Pierre DEMESMAECKER

Xavier PYNNAERT

Claire JETTEUR

Facilitator Mede-eigendom

✉ facilitator-copro@leefmilieu.brussels



BEDANKT VOOR UW AANDACHT

