

OPLEIDING DUURZAME GEBOUWEN

RENOVATIE VAN MEDE- EIGENDOMMEN

LENTE 2025

Energieoplossingen bij mede-eigendom

Getuigenis over ervaringen

Valérie SADOWSKI SASA





Voorstelling van verscheidene projecten / ervaringen:

- ▶ **Nadruk op concrete realisaties**, eerder dan op zuiver technische aspecten
- ▶ **Focus op praktijkvoorbeelden bij mede-eigendom** met een succesvolle energie-transitie

De volgende thema's komen aan bod:

- ▶ **Meetbare impact:** beheersing van kosten, verhoging van comfort, opwaardering van gebouwen, enz.
- ▶ **Beschikbare technologieën**



INLEIDING - VOORSTELLING

- ▶ Persoonlijke voorstelling en geschiedenis van het kantoor
- ▶ Presentatie van de context en uitdagingen bij energierenovaties
- ▶ De rol van de syndicus in deze projecten

PROBLEMATIEK EN CONTEXT VAN MEDE-EIGENDOMMEN

- ▶ Slechte thermische isolatie
- ▶ Verouderde verwarmingssystemen
- ▶ Kosten van renovatie
- ▶ Moeilijk beslissingen te nemen door algemene vergadering

LA CHENAIE - WP + WARMTEKRACHTKOPPELING + FOTOVOLTAISCHE ZONNEPANELEN

- ▶ Illustraties

LA CHATAIGNERAIE - WEIGERING WP + WARMTEKRACHTKOPPELING

- ▶ Illustraties

JANLET – ISOLATIE ZIJGEVEL

- ▶ Illustratie

LE PARC DU CARDINAL – GEOTHERMISCHE WARMTEPOMP

- ▶ Illustratie

TE ONTHOUDEN VAN DE PRESENTATIE

Persoonlijke voorstelling en geschiedenis van het kantoor

- ▶ Reeds 17 jaar actief in de sector
- ▶ Opbouw van een loopbaan met ervaring in **verscheidene kantoren** en verwerving van een **brede en diepgaande visie** op vastgoedbeheer.
- ▶ Integratie van een **syndicus met familiaal karakter** binnen een vastgoedkantoor.
- ▶ In volle **Covid**-periode heb ik de beslissing genomen om **deze organisatie over te nemen**.
- ▶ In deze periode van reflectie kon ik **mijn ambities herdefiniëren** om mijn loopbaan in de gewenste richting te sturen.
- ▶ Vandaag maak ik er een erezaak van om de volgende elementen met elkaar te verzoenen:
 - **professionalisme,**
 - **transparantie,**
 - **betrokkenheid,**
 - een **luisterend oor voor de verwachtingen van mede-eigenaars**
 - Mijn doel: een **dienstverlening als syndicus aanbieden afgestemd op de actuele uitdagingen van de sector**

Presentatie van de context en uitdagingen bij energierenovaties

- ▶ Veroudering van het vastgoedpark: 60 % van de woningen zijn middelmatig geïsoleerd
- ▶ Stijgende energiekosten: **kosten voor de mede-eigendom**
- ▶ Wettelijke en reglementaire verplichtingen: **waardeverlies** van het vastgoed in geval van **non-conformiteit**
- ▶ Klimaatdoelstellingen: **CO₂-neutraliteit tegen 2050**



De rol van de syndicus in deze projecten

- ▶ Sleutelrol in de ontwikkeling
- ▶ Energiediagnose van het gebouw
- ▶ Zoeken naar financieringsmogelijkheden
- ▶ Verantwoordelijkheid voor raadpleging en selectie van dienstverleners
- ▶ Coördinatie van uitvoeringen
- ▶ Monitoring van energieprestaties
- ▶ Positionering als centrale actor in de energietransitie van mede-eigendommen



1 - Slechte thermische isolatie

- ▶ Slecht geïsoleerde gevel
- ▶ Verouderde daken
- ▶ Ramen met enkele beglazing

Gevolgen:

In de winter: snel warmteverlies, overconsumptie van verwarming, stijging van energiefacturen.

In de zomer: Hoge warmtepenetratie, toegenomen gebruik van airconditioning en ventilatoren, hoger elektriciteitsverbruik

Oplossing: Renovatie van de thermische isolatie

- Voordelen: - Verlaging van energiekosten
 - Verhoging van comfort voor bewoners
 - Conformiteit met milieuregelgeving



2 - Verouderde verwarmingssystemen

- ▶ Actuele staat van de installaties: Tal van mede-eigendommen gebruiken nog oude verwarmingsketels, vaak op basis van stookolie of gas, met een laag energierendement.

Gevolgen van deze verouderde installaties:

- Overmatig energieverbruik ten opzichte van moderne systemen
- Hoge CO₂-emissies, met impact op milieu en klimaat
- Aanzienlijke stijging van de verwarmingskosten voor mede-eigenaars

Oplossing:

- Vervanging door condenserende verwarmingsketels of warmtepompen
- Vermindering van het energieverbruik en de CO₂-voetafdruk van gebouwen

Belemmeringen voor de energietransitie:

- Hoge initiële kost van renovatiewerken
- Soms trage introductie en aanvaarding wegens de noodzakelijke investeringen

Rol van de syndicus:

- Begeleiding van mede-eigenaars bij het zoeken naar financiële steunmaatregelen en subsidies/premies
- Bevordering van de transitie naar efficiëntere en duurzamere systemen



3 - Kosten van renovatie

Belangrijke belemmering:

- De financiering van de werken voor de energierenovatie vormt een obstakel voor tal van mede-eigendommen
- De kosten kunnen bijzonder hoog oplopen bij een totaalrenovatie (isolatie, vervanging van raamwerk, modernisering van verwarmingssysteem, enz.)

Moeilijkheden voor bepaalde mede-eigenaars:

- Ouderen en mensen met bescheiden inkomens kunnen terughoudend zijn om te investeren
- Vrees voor een buitensporige stijging van de kosten of moeilijkheden om hun deel ervan te financieren

Bestaande financiële steunmaatregelen:

- Gewestelijke premies, leningen tegen verlaagd tarief, overheidssubsidies
- Verkrijging ervan wordt soms als ingewikkeld en ontmoedigend ervaren

Rol van de syndicus:

- Begeleiding van mede-eigenaars bij de identificatie van steunmaatregelen en de samenstelling van financieringsdossiers
- Anticipatie op de werken en voorzien van financieringsplan over meerdere jaren om de aanvaarding ervan te bevorderen



4 - Moeilijk beslissingen te nemen door algemene vergadering

Goedkeuring door AV vereist:

- Elk energierenovatieproject moet worden goedgekeurd door de algemene vergadering.
- Dure werken vereisen vaak een gekwalificeerde meerderheid, die moeilijk te verkrijgen is.

Belemmeringen voor de aanvaarding van de werken:

- Uiteenlopende belangen en financiële draagkracht van mede-eigenaars.
- Sommigen vinden werken niet prioritair of te duur.
- Gebrek aan informatie over voordelen op lange termijn.

Rol van de syndicus:

- Rol van bemiddelaar en adviesverlener voor mede-eigenaars.
- Toelichten van de uitdagingen, mogelijke besparingen en beschikbare financiële steunmaatregelen.
- Organiseren van voorbereidende vergaderingen en uitvoeren van haalbaarheidsstudies.
- Voorstellen van oplossingen afgestemd op de financiële draagkracht van de mede-eigenaars.

Conclusie:

Hoewel de belemmeringen voor energierenovatie bij mede-eigendom talrijk zijn, zijn ze niet onoverkomelijk. Een betere isolatie, de vervanging van verouderde verwarmingssystemen, structurele financiële ondersteuning en een doeltreffend beheer van beslissingen op de algemene vergadering vormen belangrijke hefboomen voor een succesvolle energietransitie. De syndicus speelt een cruciale rol bij het informeren, adviseren en ondersteunen van mede-eigenaars in de zoektocht naar duurzame oplossingen.



Type mede-eigendom: 40 appartementen gebouwd in de jaren 1970**Initieel probleem:**

- Sterk gestegen verwarmingskosten (+40 % in één jaar)
- Verouderde collectieve verwarmingsinstallatie
- Defect warmtedistributiesysteem

Gelijktijdige warmte- en elektriciteitsproductie op basis van één type brandstof (aardgas, biomassa, biogas, ...)

Optimalisering van de algemene energie-efficiëntie

Uitgevoerde werken:

- Installatie van een WKK-systeem
- Voorzien van warmtepompen
- Plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen

Financiering:

- 90 % van de WP's gesubsidieerd
- Zonnepanelen en WKK gefinancierd door derde-investeerders (groenestroomcertificaten)

Resultaten:

- -35 % op verwarmingskosten in het eerste jaar
- Hoger thermisch comfort
- Stijging van de vastgoedwaarde



Illustraties: Verwarmingsinstallatie voor / na



Galaxy Z Fold4



Illustraties: Dak met zonnepanelen



Type mede-eigendom: 36 appartementen, gelijkaardige configuratie

Initieel probleem:

- Sterk gestegen verwarmingskosten (+40 % in één jaar)
- Verouderde collectieve verwarmingsinstallatie
- Defect warmtedistributiesysteem

Beslissingen:

- Weigering om over de werken te stemmen (vrees voor kosten; gebrek aan consensus op de AV)

Gevolgen:

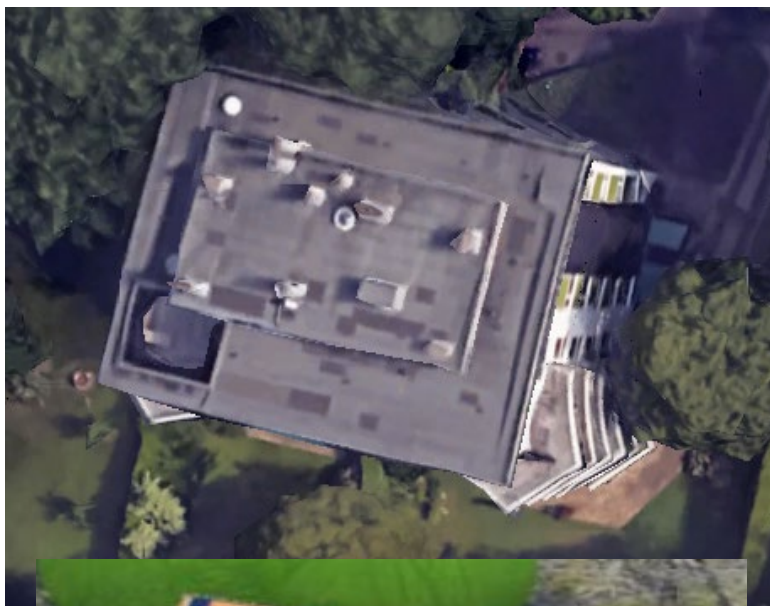
- +30 % extra kosten in 3 jaar
- Vertraging m.b.t. energieprestaties

Gevolgen:

- Latere installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen door derde-investeerders



Illustraties: Dak voor / na



Type mede-eigendom: 14 appartementen, gebouw uit jaren 1900

Initieel probleem:

- Niet geïsoleerde gevel
- Raamwerk met enkele beglazing

Uitgevoerde werken:

- Isolatie van de zijgevel met crepi op isolatie.
- Verdubbeling van raamwerk opgelegd door Urban Brussels.

Financiering:

- Totaal kosten voor de zijgevel: € 21.000,00 zonder premie.
- Totaal kosten voor de volledige vernieuwing van gevel en raamwerk: € 700.000,00 / ontvangen premie € 3000,00

Resultaten:

- Evolutie van EPB-label G naar D
- Hoger comfort, betere geluidsisolatie
- Aantrekkelijker om te verhuren



Illustraties: Isolatie van de zijgevel (beschermd gebouw) – links reeds uitgevoerd – rechts in afwachting van stemming op AV



Type mede-eigendom: recent gebouw met ondergrondse parking

Initieel probleem:

- Streven om naar energieautonomie te evolueren

Uitgevoerde werken:

- Verticale boringen voor geothermische WP
- Installatie van hybride zonnepanelen (elektriciteits- en warmteproductie)

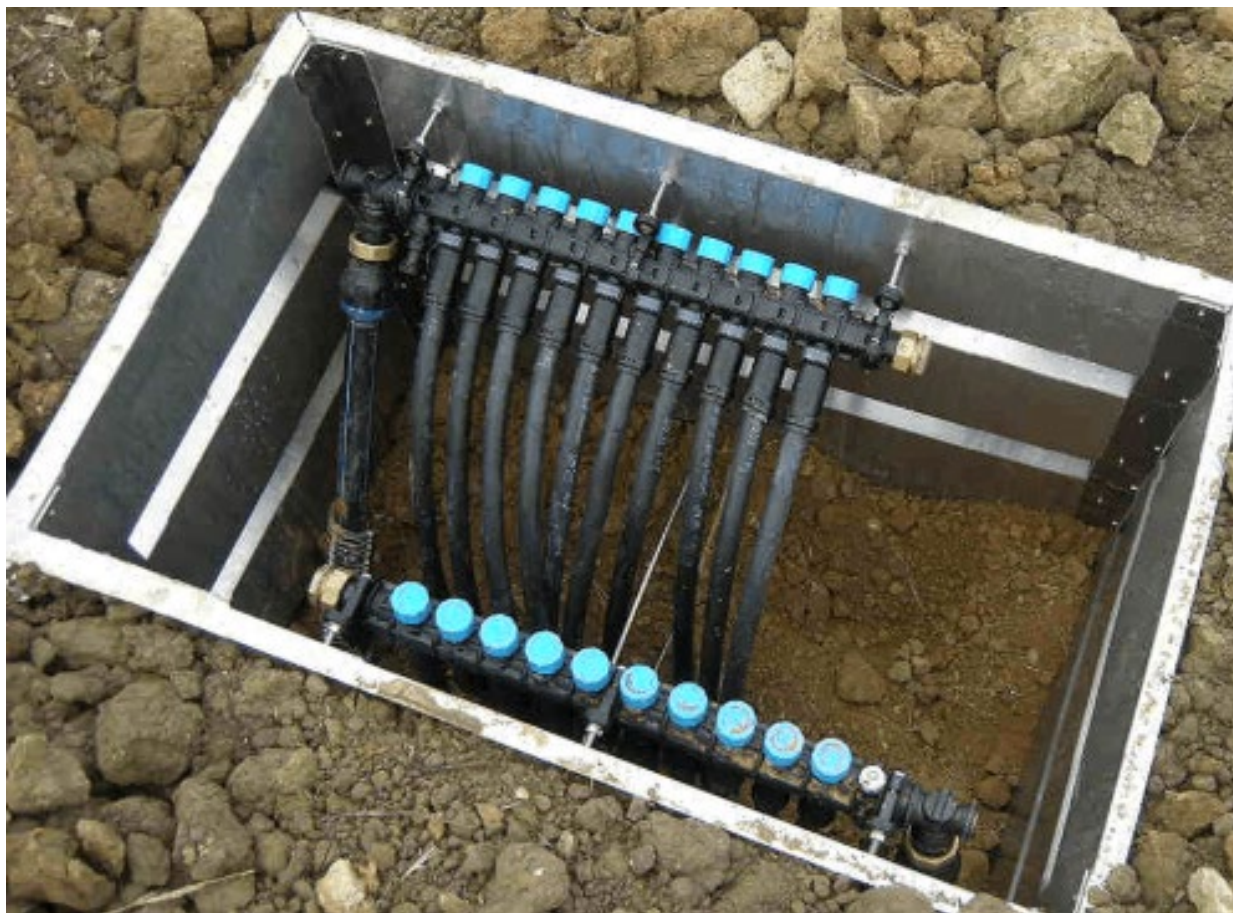
Financiering:

- Collectieve lening
- Gewestelijke premies
- Bijdrage reservefonds

Resultaten:

- Gedeeltelijke eigen energieproductie
- Kosten gestabiliseerd ondanks algemene stijgingen



Illustraties: Boring



1. Waarom een energierenovatie uitvoeren bij mede-eigendom?

- ✓ Verlaging van de kosten: minder uitgaven voor verwarming en elektriciteit.
 - ✓ Opwaardering van het vastgoed: een betere EPB-score verhoogt de waarde van het vastgoed.
 - ✓ Verhoging comfort: intensievere isolatie, performantere verwarming, betere leefomgeving.
 - ✓ Conformiteit met wet- en regelgeving: anticiperen op toekomstige wettelijke eisen.

2. Welke mogelijke oplossingen?

- ✚ Energieproductie en -optimalisering:
 - Warmtekrachtkoppeling: gelijktijdige productie van elektriciteit en warmte.
 - Warmtepompen: gebruikmaken van lucht, bodem of water om efficiënt te verwarmen.
 - Zonnepanelen:
 - Fotovoltaïsche zonnepanelen: elektriciteitsproductie.
 - Thermische zonnepanelen: verwarming van sanitair water en het gebouw.
- ✚ Opslag en zelfverbruik:
 - Zonnebatterijen en warmteopslag om het gebruik van de geproduceerde energie te maximaliseren.
 - Collectief zelfverbruik: energie delen binnen een mede-eigendom.





3. Hoe de werken financieren?

- ▶ 💰 Beschikbare steunmaatregelen en financieringsmogelijkheden:
 - ✓ Gewestelijke premies: RENOLUTION (Brussels Hoofdstedelijk Gewest), Mijn VerbouwPremie (Vlaams Gewest), Primes Habitation (Waals Gewest).
 - ✓ Leningen tegen verlaagd tarief: Rénopack (Waals Gewest), ECORENO-krediet (Brussels Hoofdstedelijk Gewest).
 - ✓ Derde-investeerders en coöperatieven: Financiering door externe ondernemingen (zonnepanelen, WKK-installaties, enz.).

4. Welke uitdagingen?

- ⚠ Overtuigen van mede-eigenaars:
 - Presenteren van rendabiliteitssimulaties en getuigenissen over concrete ervaringen.
 - Toelichten van beschikbare financiële steunmaatregelen om initiële investering te beperken.
 - Organiseren van informatiebijeenkomsten met technische en financiële experts.
- ⚠ Conformiteit met toekomstige wet- en regelgeving:
 - Striktere EPB-regelgeving: strengere eisen voor isolatie en installaties.
 - Geleidelijk verbod op stookolie en beperkingen op gas (tegen 2030-2040).
 - Verplichte energieaudits en renovatieplannen voor mede-eigendommen.





5. Toekomstperspectieven

-  Ontwikkeling van intelligente warmtenetten voor een beter thermisch beheer.
-  Opslag en groene waterstof: nieuwe oplossingen om het gebruik van hernieuwbare energiebronnen te maximaliseren.
-  Strengere eisen inzake energie-efficiëntie met sancties voor niet-conforme gebouwen.

6. Gevolgen voor de mede-eigenaars:

- Anticiperen op werken om een stijging van de kosten in de toekomst tegen te gaan.
- Gebruikmaken van financiële steunmaatregelen en subsidies/premies voor ze eventueel worden afgebouwd.
- Investeren in evolutieve technologieën die compatibel zijn met toekomstige energienormen.

7. Toekomstevoluitie:

- Strengere eisen voor energierenovaties.
- Sancties voor de minst performante gebouwen: plafonnering van huurprijzen, verbod op verhuring...





🔍 Conclusie: 💡 De energie-transitie bij mede-eigendom is een cruciale uitdaging:

- Ze zorgt voor een vermindering van de kosten en een verhoging van het comfort.
- Ze zorgt voor een opwaardering van het vastgoed en verzekert de conformiteit met toekomstige wet- en regelgeving.
- Dankzij steunmaatregelen en financieringsmogelijkheden zijn deze werken toegankelijker dan u denkt.
- Door nu te handelen, kan u anticiperen op toekomstige wet- en regelgeving en zo hogere kosten vermijden!
- Door nu op de energietransitie van mede-eigendommen te anticiperen, kunnen energieprestaties, financiële besparingen en conformiteit met toekomstige wet- en regelgeving met elkaar verzoend worden.
- De opportuniteit: deze uitdagingen transformeren tot hefboom voor hoger comfort en opwaardering van het vastgoed.



Valérie SADOWSKI SASA

Erkend vastgoedmakelaar

SA & SA CONSULT srl

☎ + 32 2 887 64 73

✉ info@sasaconsult.com

📷 unjourunsyndic

🖱 www.sasaconsult.com



BEDANKT VOOR UW AANDACHT

