

Mede-eigendommen: uitdagingen en concrete ervaringen

op het vlak van processen, financiering en begeleiding

05/06/2026 – Eleonora MAGGIORE



reno
SUPPORT
immo
by Federia



De **Federatie** van
Franstalige vastgoedmakelaars
(*syndici, beheerders & makelaars*)



De toolbox
voor vastgoedmakelaars voor
energetische renovatie

DE UITDAGING VAN MEDE- EIGENDOMMEN

een specifieke en vaak miskende realiteit

ENKELE CIJFERS:

In Brussel:

>79%

van de Brusselaars woont
in een appartement*

1 appartement
op 2

is in mede-eigendom
(ingeschreven in de
KBO)

89%

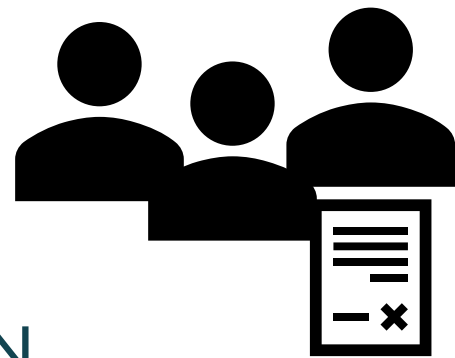
van de
appartementsgebouwen
dateren van vóór 1980

→ een onmiskenbare milieu- en sociale uitdaging

* Bron: Census 2021 - "*Population vivant dans immeubles avec 2 logements et +*"

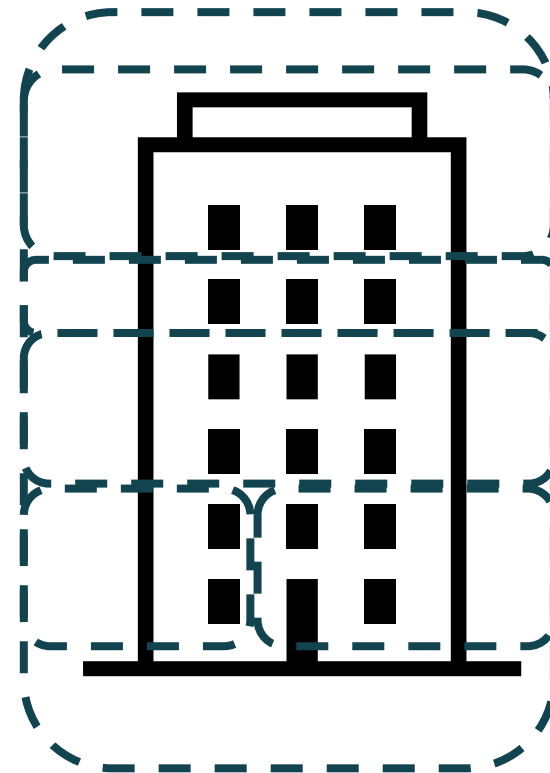
APPARTEMENTEN = MEDE-EIGENDOM **NEE**

MEDE-EIGENDOM



MEDE-EIGENDOM IN
AFWIJKING

*doorgaans zeer kleine
gebouwen



RENDEMENTSGEBOUW
OF GEBOUW MET ÉÉN EIGENAAR

GEBOUW IN ONVERDEELDHEID

WAT HOUDT EEN MEDE-EIGENDOM PRECIES IN?

JE KAN NIET DOEN WAT JE WILT

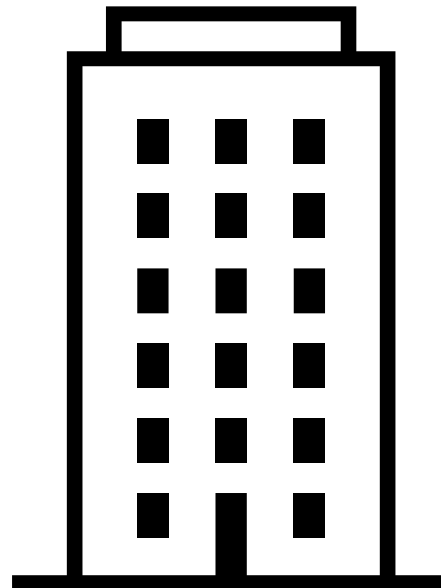
(zelfs niet in je eigen woning)

→ *Statuten, HR, vergunningen...*

SOMS DUURT HET LANG

(zelfs als het vrij dringend is)

→ *beslissingen op de AV, quorum...*



EEN SYNDICUS IS VERPLICHT

(zelfs als die niet professioneel is)

→ *40% van de mede-eigendommen heeft er geen!*

→ *impact op administratieve procedures (mutaties, premies, kredieten...)*

JE BENT GEBONDEN DOOR DE GENOMEN BESLISSINGEN

(zelfs als je afwezig was of tegen hebt gestemd)

→ *Betwistingstermijn: 4 maanden*

→ *Voor de Vrederechter*

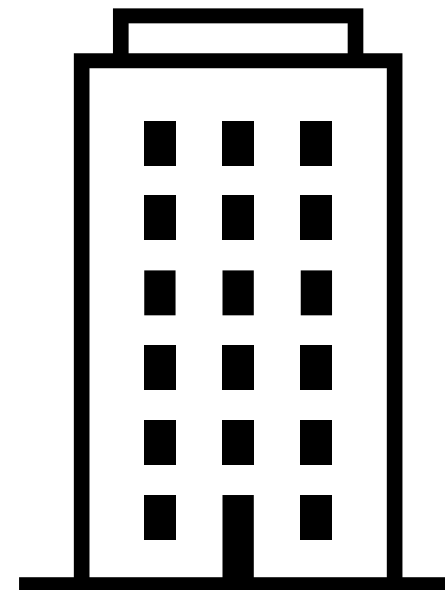
WIE BESLIST EN WIE IS VERANTWOORDELIJK?



PRIVÉ



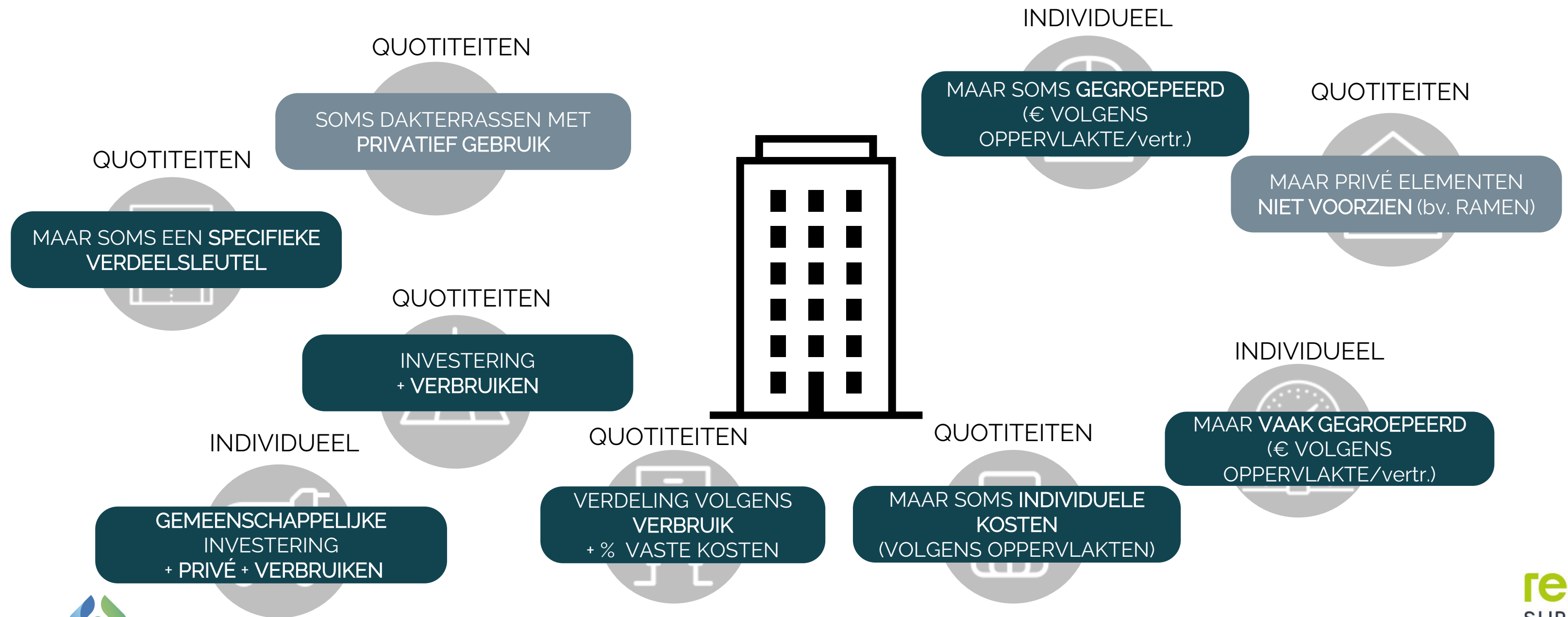
GEMEENSCHAPPELIJK



* Dat hangt af van de statuten van elke mede-eigendom

WIE BETAALT EN HOE WORDT DAT BEREKEND?

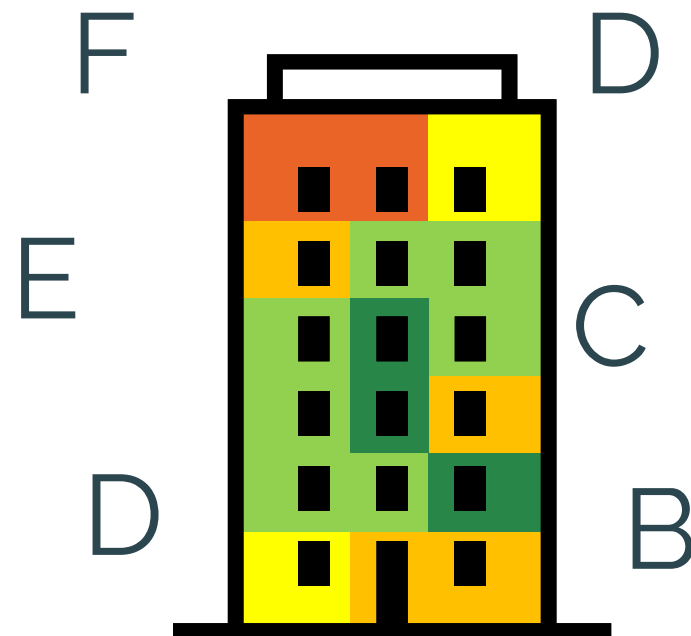
PRIVÉ = INDIVIDUEEL
GEMEENSCHAPPELIJK = PRORATA
QUOTITEITEN



EN DE EPB IN DIT ALLES?

individuele EPB
als referentie,
met resultaatsverplichting

Individuele situatie
Eigenaar-bewoner Verhuurder
Fiscale aftrek
Toegang tot krediet



Gemeenschappelijke werken
Nodig om de EPB-score aanzienlijk te verbeteren
+ gefinancierd naar rato van de quotiteiten

Verschillende prioriteiten
EPB Reëel verbruik
Veiligheid (elek., brand, asbest...)
Pathologieën
Verplichtingen (liften, elektromobiliteit...)

→ Divergerende belangen omzetten in gezamenlijke beslissingen

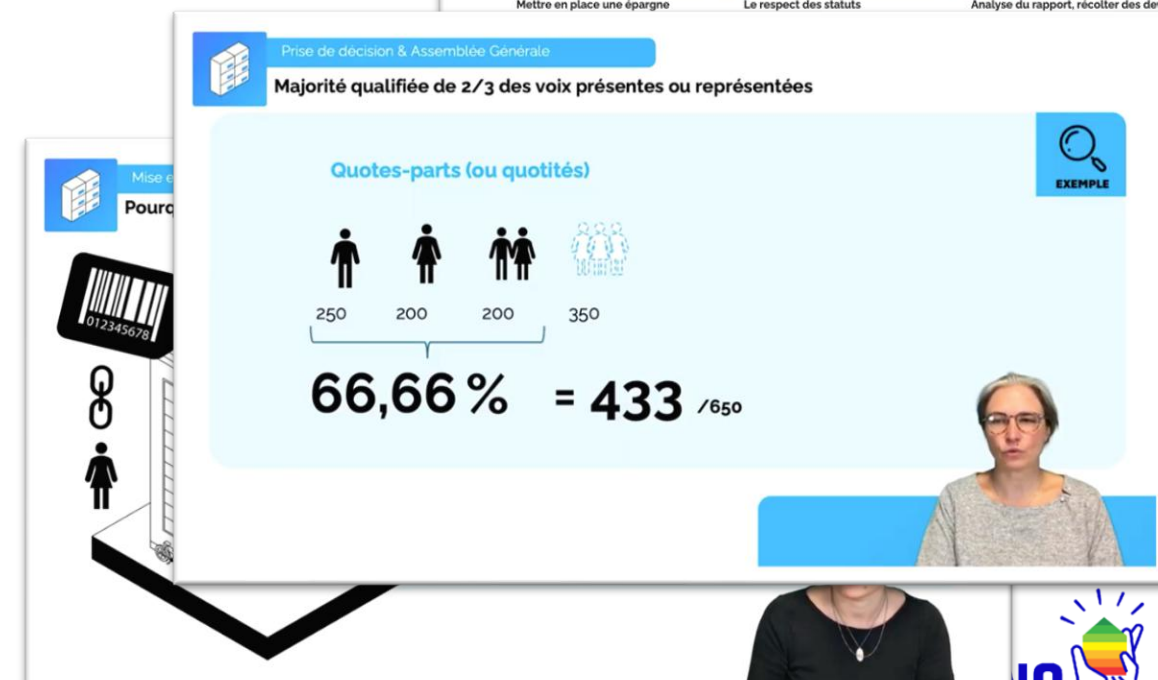
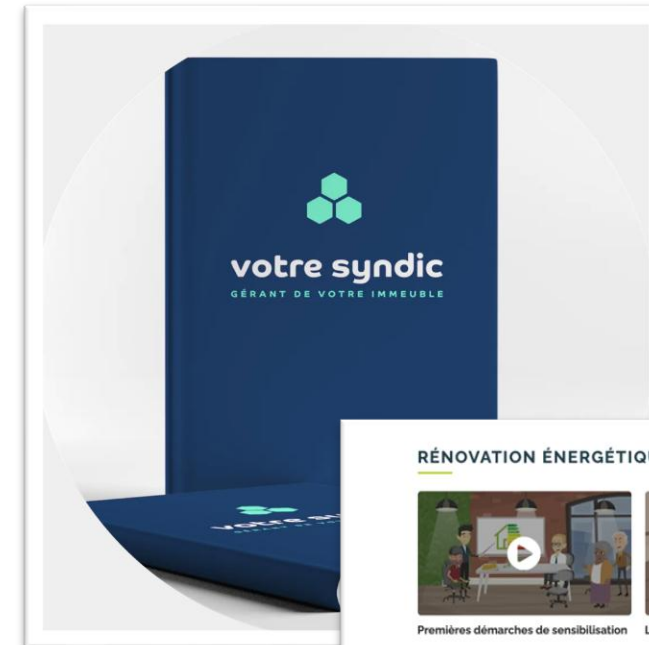
DE BASIS VAN MEDE-EIGENDOM

Gratis tools om beter te begrijpen:

- *Brochure:* Rol en verantwoordelijkheden van de syndicus
- *Videoclips:* Energetische renovatie
- *Vidéo's:*
 - Oprichting van de mede-eigendom
 - De renovatie van een gebouw in mede-eigendom
 - Besluitvorming in mede-eigendom en beheer van de Algemene vergaderingen
 - De stemming en de werken voorbereiden
- *Webinar:* Financiering van werken in mede-eigendom



MEER INFO & CIJFERS
OVER MEDE-EIGENDOM



ERVARINGEN UIT RENOVATIES VAN MEDE-EIGENDOMMEN

10

*opleidingsdagen en uitwisselingen rond
energetische renovatie*

80+

PROFESSIONELE SYNDICI
*met concrete cases en
praktijkervaringen*

15

CASE STUDY
*representatief voor het
gebouwenpark (regio, leeftijd, aantal
kavels)*



Het vertrekpunt



80 %

*Waarbij energie niet de
voornaamste reden
was voor de renovatie*



- Meeste werven **verhelpen van pathologieën**
Conformiteit met de verschillende verplichtingen
Visualisatie / bewustwording
- Premies, derde-investeerders of andere **opportuniteiten**
- Impact van eventuele **"drijvende krachten"**
Opletten dat andere mede-eigenaars niet afhaken
Vertrekken vanuit de situatie van de mede-eigendom



De keuze van de eerste stap



- Evaluatie van de **technische**, **financiële** maar ook **juridische** situatie van de VME
- Vaak eerste stap = **starten met financiering**
Geeft een eerste idee van het terugbetalingsvermogen
Basis voor een later kredietdossier
- Soms **quick wins** terwijl de rest vooruitgaat of een energetische analyse als **opportunistische aanvulling**
Belang van wat men laat bestuderen, en wanneer



Studie en voorbereiding



8jaar

*gemiddeld tussen de
eerste reflecties en de
start van de werken*



- Prioriteiten laten analyseren
bv. pathologieën, verbruik, dimensionering van technische installaties, ramen van de gemeenschappelijke delen
- Lock-ins of ontoereikende renovaties vermijden
bv. dak en gevel, privéramen en ventilatie, bevestigingen voor fotovoltaïsche panelen, aansluitingen voor WP...
- Mogelijke verbeteringen tegen redelijke kosten?
bv. extra of versterkte isolatie, type isolatiemateriaal, type afwerking, oververhitting vermijden, ruimte verbeteren...



Toelatingen en onderhandelingen



- **Duur** van de procedure + specifieke eisen per gemeente
 - *Onderhandelingen / opmerkingen over type afwerking*
 - *Bijkomende verplichtingen (bv. groendak, waterdoorlaatbaarheid...)*
 - *Vraag naar bijkomende documenten (soms onbestaand)*
- **Groepen** soortgelijke **gebouwen**: kansen en/of beperkingen
- Impact van **andere** noodzakelijke **toelatingen** niet onderschatten
bv. gasaansluiting, vergunning asbestverwijdering, akkoord van burenen, verplichte aanplakking van de vergunning...



Keuze van de financiering

3 +

*gecombineerde
financieringsoplossingen om
de werken uit te voeren in
90% van de gevallen*



- Financiering = **belangrijkste drempel Kredieten in mede-eigendom nemen toe**, maar aanbod blijft **ontoereikend** (4 kredietverleners) en vaak **onaangepast** (looptijden/plafonds)
- Praktische modaliteiten en goedkeuringsprocessen **verschillen per bank** en ook voor sociale leningen
- Bij grote werken komt het vaak voor dat **niet alle eigenaars deelnemen aan het collectieve krediet**
Extra aandacht voor boekhoudkundige verwerking en bij mutaties

150

€/maand

*gemiddelde financiële
bijdrage per appartement*

- **86%** van de mede-eigendommen hebben een individuele bijdrage tussen **100 en 180 €/maand**. Slechts twee mede-eigendommen hadden hogere maandelijkse bedragen (350 en 550 €/maand), gekoppeld aan aanzienlijke pathologieën en appartementen met een hoge waarde.
- **Ambitieuze werken vertalen naar "redelijke" mensualiteiten** = sleutel tot succes
Toename van verkopen ("renovatie-uitzetting") vastgesteld na goedkeuring van werken in minstens twee mede-eigendommen

100%

*mede-eigendommen die
premies **gezamenlijk**
ontvingen, hebben deze
opnieuw geïnvesteerd in
verdere werken*

- Het aandeel van premies in de totale kostprijs varieert: In **Brussel** kan dit oplopen tot **30%** voor zuiver energetische renovaties, maar dit daalt vaak tot **10% of minder** wanneer ook herstellingswerken inbegrepen zijn.
- Zelfs beperkt blijven premies een **sterke incentive voor isolatie**, 3 projecten zijn nog in uitvoering **zonder garantie om de verwachte premies te ontvangen**
- **Verbindende rol** tussen de fasen van werken & belang om de groepsdynamiek en de consensus te consolideren



Stemmen op de AV



- Projecten die doorgaan halen meestal ruim meer dan 2/3 meerderheid
Vaak een "coalitie" van verschillende belangen
- Geweigerde projecten worden vaak **uitgesteld** (bv. ontbrekende informatie, onzekerheid premies, reglementering) of **opgesplitst**
Belang van het bewaren van samenhang in latere fases
- sleutel van de **informatiesessies** niet van of, LEEFTIJD sl.



Uitvoering van de werken



- Soms spanningen tussen optimalisatie van de planning & de beleving van de bewoners
- **Communicatie** = sleutel (ook met huurders)
Werkgroep "werken" (niet noodzakelijk de RM)
- **Onvoorziene omstandigheden** tijdens de werken komen (zeer) vaak voor
Budget voor 'onvoorziene kosten' + stemmodaliteiten voor beslissingen
Rol van de architect tijdens de werken



Happy End

187

kWh/m²/jaar
*gemiddeld verschil
tussen de EPB-certificaten
van een zelfde gebouw*



- Succes leidt vaak tot groepsdynamiek en vertrouwen voor de toekomst
- De **renovatiedoelstellingen** zijn **individueel** (per appartement), maar de voornaamste energiebesparende werken worden **gemeenschappelijk** uitgevoerd. Mede-eigenaars betalen volgens hun **quotiteiten**, niet volgens de impact op hun EPB-score.
- **Geen** van de bestudeerde mede-eigendommen **heeft een EPB-analyse vóór en na de werken uitgevoerd**, waardoor er geen garantie is op conformiteit voor alle appartementen.

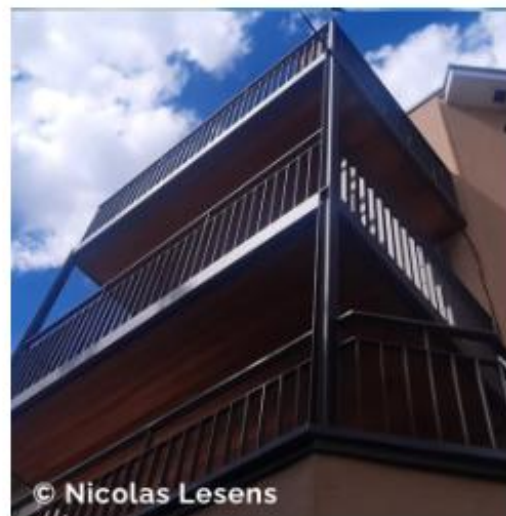
Het belang van begeleiding

70 +

reglementering en verplichtingen van toepassing op mede-eigendommen in Wallonië en Brussel.



- Het onderscheidende element is het krijgen van **het juiste advies en de juiste informatie op het juiste moment**.
- Begeleiding maakt het mogelijk om **gemeenschappelijke belangen te bundelen of het proces vlotter te laten verlopen**. Soms helpt bemiddeling om complexe situaties te deblokkeren.
- De aanwezigheid van architecten en ondernemingen **die gespecialiseerd zijn in mede-eigendommen en professionele en opgeleide syndici**, maakt het verschil tussen werken als kostenpost en werken als investering.



HET VOLLEDIGE
VERSLAG

[illegible]

Besluit



The next best thing

Hoe?

- ☐ Een duidelijk, stabiel en aangepast kader
- ☐ Gespecialiseerde professionals die zorgen voor een langetermijn- en coherente visie
- ☐ Financiële oplossingen om de werken te kunnen realiseren

Bedankt voor uw aandacht !



Meer informatie & tips over energetische renovatie?



Un projet réalisé dans le cadre
du plan de relance de la Wallonie
Avec le soutien de
Bruxelles Environnement



Renobatex



bruxelles
environnement
leefmilieu
brussel
.brussels



CONCRETE BEGELEIDING VOOR VASTGOEDMAKELAARS (= Syndici, beheerders en makelaars)



Hebt u een vraag, informatie of een praktijkervaring om te delen over de energetische renovatie van een mede-eigendom?

syndicrenosupport@federia.immo
www.syndicrenosupport.immo



Helpdesk voor alle vragen met betrekking tot energetische renovatie in mede-eigendom



Doorverwijzing naar de juiste informatie, betrokken partijen en beschikbare hulp (facilitatorennetwerk, premies...)



Ontwikkeling en verspreiding van praktische tools voor de specifieke taken van de syndicus



Verzameling van concrete cases in de vorm van Reno Stories om goede praktijken te delen en in de kijker te zetten



Cyclus van specifieke, door het BIV erkende opleidingen over de technische, financiële en juridische aspecten van renovatie



Technische en juridische actualiteit om op de hoogte te blijven van renovatie binnen mede-eigendommen