

14/10/26 | Inspiratiedag
Energiearmoede



Werkwinkels · ronde 2 · 13u30

Sessie 5

De bonte renovatiemix:
collectief renoveren van
appartementengebouwen



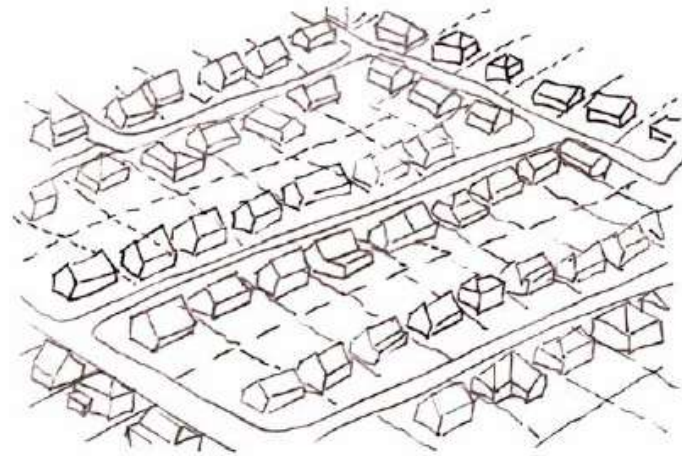
Deel 1: Korte introductie werking appartementen

Emmie Osselaere beleidsmedewerker Stad Gent

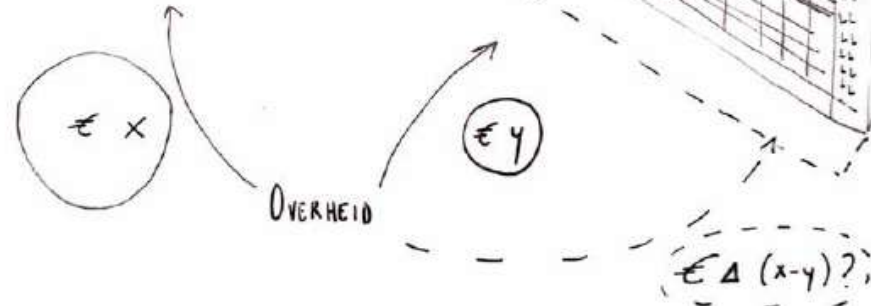
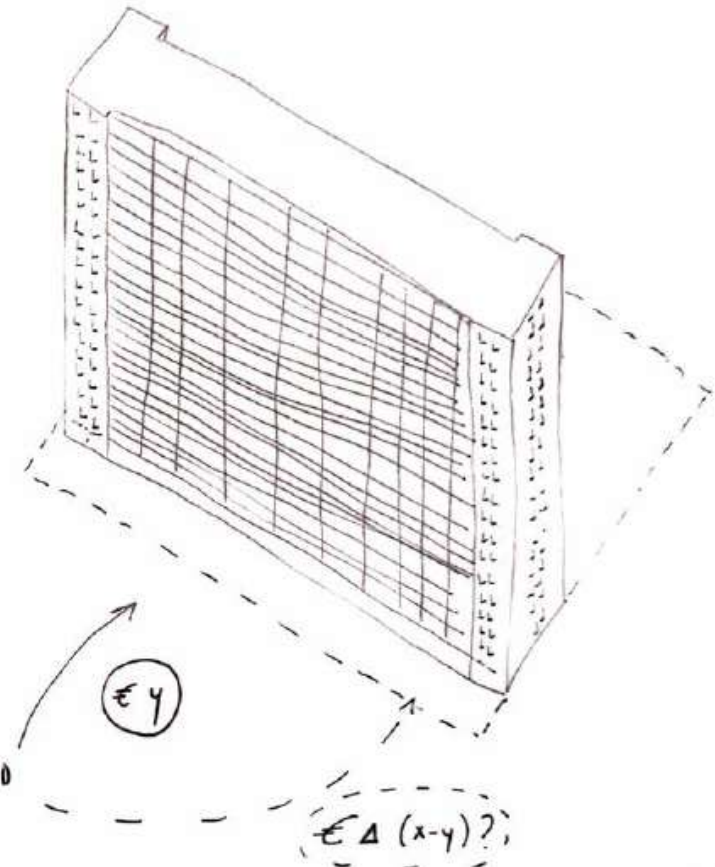
Een gestapelde woonwijk.

Een andere mogelijke benadering is om het gebouw te bekijken als een gestapelde woonwijk en dus als een bijzondere vorm van publiek domein. Door deze benadering zou het mogelijk kunnen zijn om investeringen van de overheid te rechtvaardigen op privaat eigendom. Daarbij kan ook worden gekeken naar de lagere inrichtings- en onderhoudsinvesteringen die nodig zijn voor een verticale wijk in vergelijking met een horizontale (suburbane) wijk. Dit verschil zou 7% bedragen (Bron: Vito), waardoor overheidsinvesteringen in het gebouw op de lange termijn lager zouden uitvallen.

224 WONINGEN IN EEN TRADITIONELE WOONWIJK



224 WONINGEN IN EEN VERTICALE WOONWIJK



Deel 1: introductie Appartementen

- Gedwongen mede-eigendom
- Organisatie via Wet op Mede-eigendom
 - Mede-eigendom in 'contractvorm' (bv herenhuis in 3 app)
 - Mede-eigendom met organen (bv >20 met VME)
- Uitdaging:
 - inhaalbeweging achterstallig onderhoud & renoveren
 - renovictions ('renovation + eviction')
 - woning tijdelijk onbewoonbaar wordt
 - huurcontract wordt beëindigd voor grote renovatiewerken
 - huurprijs na renovatie stijgt tot boven de financiële draagkracht van de huurder.
- Renoveren in appartementen = een ijsberg
 - Multi layer kwetsbaarheden: sociaal/financieel
 - Vereist verschillende aanspreekpunten (syndicus, VME, RME, etc)
 - Terugkerende angel:
 - Vereniging van Mede-eigenaars (VME)
 - Geen VME = alles in unanimiteit

Vereniging van Mede-Eigenaars

Wie een appartement of studio koopt in een appartementsgebouw treedt automatisch toe tot de Vereniging van Mede-Eigenaars van dat gebouw.

VME = rechtspersoon met ondernemingsnummer

=> terug te vinden in de Kruispuntbank voor Ondernemingen

<https://kbopub.economie.fgov.be/kbopub/zoeknummerform.html?lang=nl>



Wel mede-eigendom en toch geen VME? Dat kan

De wet voorziet de mogelijkheid dat een gebouw in mede-eigendom geen VME moet hebben

⇒ Dat moet niet zo blijven

De wet voorziet de mogelijkheid dat mede-eigenaars deze uitsluiting van de appartementswet ongedaan kunnen maken

=> Hiervoor dienen ze een verzoek in bij de vrederechter. Andere mede-eigenaars kunnen zich hier niet tegen verzetten.



Basis rechtspersoon = Statuten + Reglement van interne orde

Statuten: notarieel document

Basisakte

Reglement van Mede-eigendom

Beschrijving van het onroerend goed en de delen

Aandeel in gemeenschappelijke delen

Rechten en plichten van mede-eigenaars (en ook huurders)

Criteria en berekeningswijze van lastenverdeling

Reglement van interne orde

= onderhands document

(kan worden gewijzigd zonder notaris, door beslissing AV (50%+1))

Minimale inhoud

- ✓ Regels voor bijeenroeping en werkwijze AV
- ✓ Benoeming en bevoegdheden syndicus
- ✓ Jaarlijkse periode AV
- ✓ Afspraken specifiek per VME rond het samenleven in het gebouw



Organen

- Algemene Vergadering
- Raad van mede-eigendom (>20)
- Commissaris van de rekeningen
- Syndicus
- Voorzitter van de vergadering



syndicus

Vrijwillige of professionele syndicus

Opdracht wettelijk vastgelegd (3.89 §5 BW)



Syndicus

4 taken binnen het beheer van een – de gemene delen

- Administratief beheer
- Financieel beheer
- Technische beheer en onderhoud
- Juridisch beheer

Sleutelactor bij renovatie:

Centrale rol in de coördinatie tussen eigenaars, stad en experts

Renovatie:

- het technisch onderzoek laat uitvoeren;
- offertes verzamelt;
- de financiering en premies voorbereidt;
- het beslissingsvoorstel op de AV agendeert;
- nadien de uitvoering organiseert
 - Aannemers
 - Werf administratief
 - Facturen
 - ...

=> ondersteuning mogelijk van energiehuis

Werken aan gemene delen

SYNDICUS



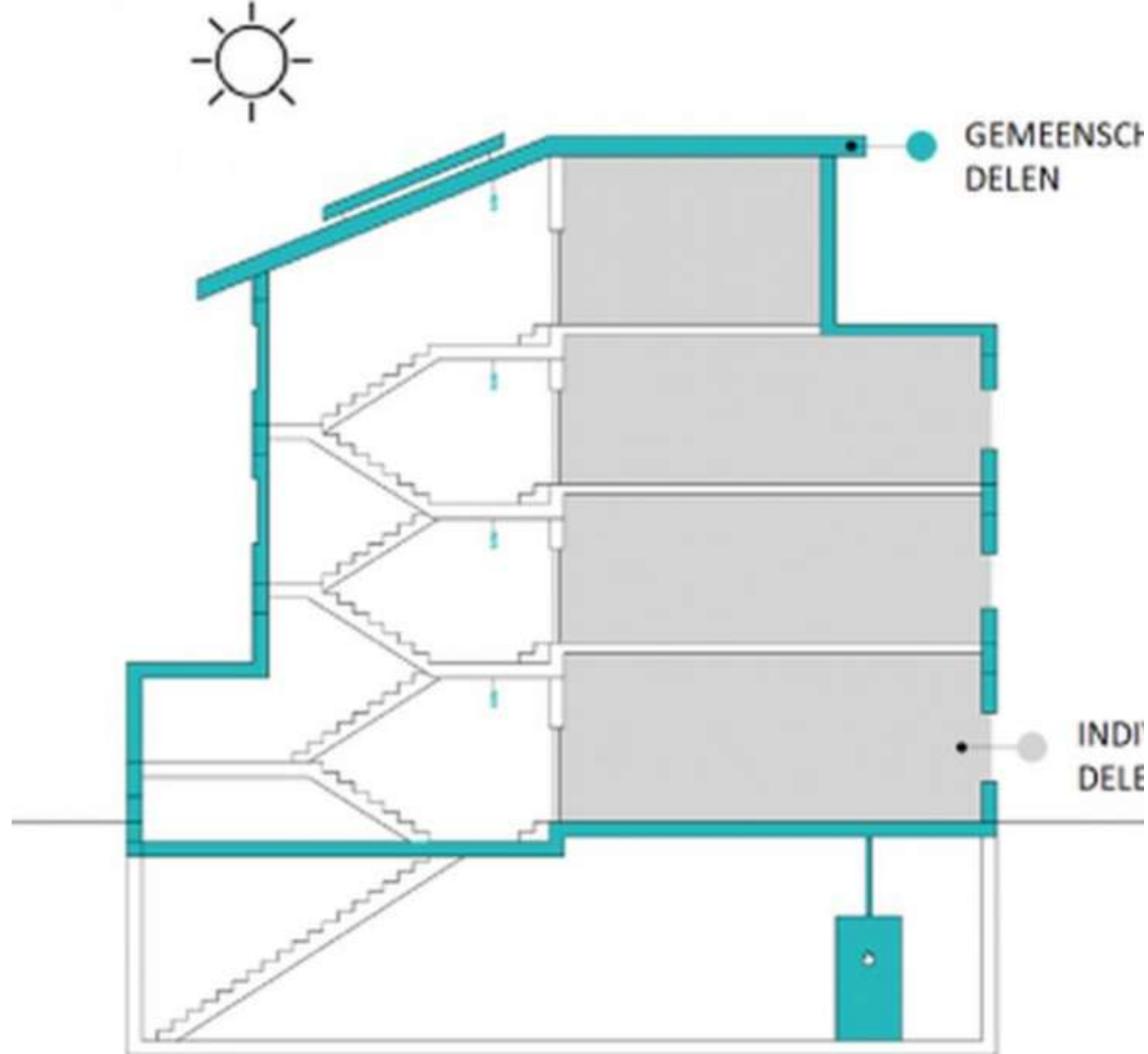
Dringende instandhoudingswerken en
bewarende maatregelen

VME op AV



Geplande werken

Gemene & private delen



Voorbeelden

Gemene Delen

- Dak en gevels van het gebouw
- Fundering, dragende muren, betonconstructie, waterdichting
- Gemeenschappelijke tuinen, parkeerplaatsen of garages
- Inkomhal, gangen, trappenhuis, en liften
- Water- en elektriciteitsleidingen in gemene delen en schachten
- Collectieve installaties voor verwarming en productie warm water
- Riolering, afvoerbuizen in schachten
- Ramen en deuren in de gemeenschappelijke delen
- ...

Privatieve Delen

- Het eigenlijke appartement of de wooneenheid en alles wat zich binnen de vier muren van het appartement zelf bevindt
- De ramen in de gevels
- De privé-kelder of zolder (indien exclusief toegewezen aan een eigenaar)
- Privé-terrassen of balkons, mits expliciet toegewezen aan een specifieke eigenaar
- ...

Maar misschien ook

Tegelafwerking van het terras
(de betonstructuur behoort tot de gemene delen)

(Glas van) Balustrades

Glas van ramen en deuren (terwijl schrijnwerk =
gemene delen)

Schachten en leidingen (waar stoppen de gemene
delen?)

Tussenmeters,...



Besluitvorming

De AV neemt alle beslissingen over het behoud en het beheer van het gebouw, behalve de beslissingen waarvoor de syndicus bevoegd is.

Het huidige federaal regeerakkoord voorziet een aanpassing van de meerderheidsregeling die nodig is voor beslissingen m.b.t. energetische investeringen: “Het VME-beslissingsproces voor appartementsgebouwen in gedwongen mede-eigendom wordt aangepast naar een gewone meerderheid voor energetische ingrepen. Dit zal de drempels voor energetische renovatie en de installatie van hernieuwbare energie zoals zonnepanelen en het plaatsen van laadpalen wegwerken.”.

Financiën

Verdeelsleutel kosten

Mede-eigenaars stemmen en betalen in de kosten op basis van hun persoonlijk aandeel (= quotiteiten) in het gebouw (basisakte)

- Meerdere verdeelsleutels mogelijk
- Verdeelsleutels kunnen mits stemming aangepast worden (notariële akte ifv. tegenstelbaarheid)



Werkkapitaal

- Bestaat meestal uit 2 delen:
 - Permanent werkkapitaal
 - Werkkapitaal obv een begroting
- **Te gebruiken voor:**
 - Alle reguliere kosten (verzekering, syndicus, poets gang, lift, ...)
 - Opgenomen en bewezen in de boekhouding/afrekening
 - Financieren van beslissingen AV
- **Persoonsgebonden**



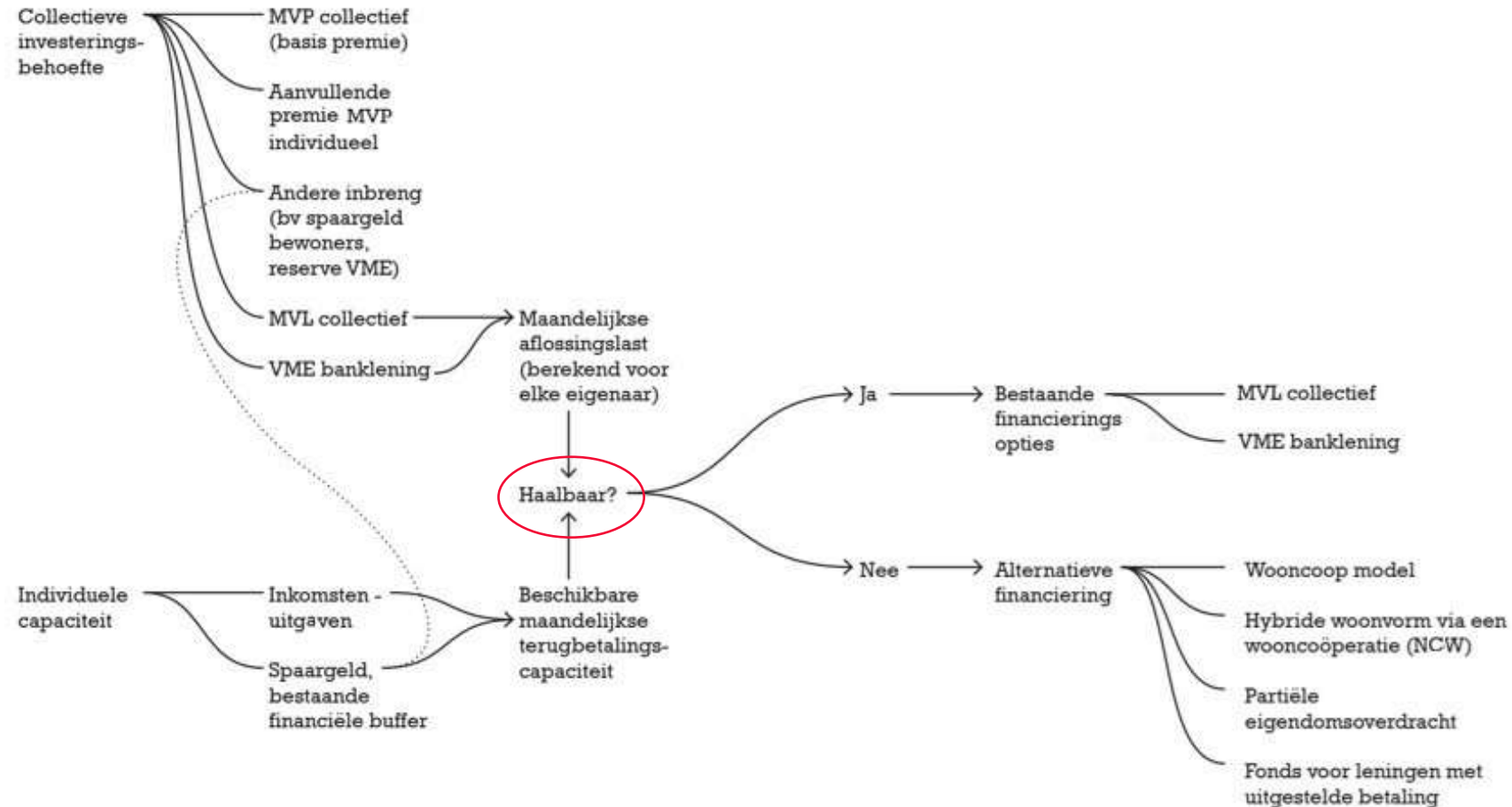
Reservefonds

- Verplicht aan te leggen
- **Minimaal 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het vorig boekjaar**
- Opt-out mogelijk met een 4/5 stemmeerderheid
- Waarvoor dient reservefonds
 - Spaarpotje – investeringsfonds
 - Vaak voor een bepaald doel
- **Kavelgebonden**



Deel 2: Financiering renovatiewerken

Van collectieve investeringsbehoefte naar financiering



Van collectieve investeringsbehoefte naar financiering

- Eerder **financieel kwetsbaar profiel** van bewoners.
- Kunnen zij extra aflossing aan?
 - Indien maandelijkse aflossingen VME lening niet haalbaar zijn, blijft bewoner in gebreke.
 - Onwenselijke situatie voor alle partijen: VME, syndicus, betrokken bewoners, bank, verzekeraar... worden getroffen
 - Indien geen oplossing wordt gevonden en bewoners niet kunnen aflossen: Noodzakelijk of zelfs gedwongen uitzetting, verkoop van pand, ontwrichtend voor bewoners met weinig/geen andere opties.

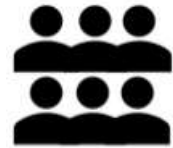
=> Zoeken naar **alternatieve financieringsbronnen op maat** van kwetsbare bewoners

“”

Is hefboom van leningen haalbaar?

Hefboom van leningen: haalbaar?

VME
(rechtspersoon)



Werken aan de gemene delen

Pandgebonden lening

Verplichte kredietverzekering tegen wanbetaling

PARTICULIER
(natuurlijke persoon)



Werken aan privatieve delen

Werken aan gemene delen

Persoonsgebonden lening

VME-MijnVerbouwlening

VME LENING (2026)

Max te ontfenen bedrag: 60.000 euro + 25.000 per wooneenheid

Jaarlijks kostenpercentage (JKP): 1,5% (= 3% rentekorting op de wettelijke rente)

Beoordeling financiële situatie van de VME

VME LENING wijziging (2027)

Max te ontfenen bedrag: 60,000 euro + 40.000 per wooneenheid

Rentekorting van 3% naar 2%

Andere:

- Uitbreiding werken*
- Langere opnametermijn*
- Mogelijkheid meerdere leningen per traject*

MijnVerbouwlening Particulier

Max 60.000 euro

Jaarlijkse kostenpercentage (JKP): 1,5%, met extra korting voor lage inkomens naar 0%

Beoordeling persoonlijke situatie

- Ontvankelijkheid (kom je in aanmerking: inkomens en eigendomsvoorwaarde)
- Solvabiliteit (is een bijkomend krediet haalbaar)
- Technisch (welke werken mogen opgenomen worden)

Rekenvoorbeeld

Afweging impact rente versus sociale renovatiebegeleiding

VME-lening gevel en schrijnwerk

400.000 euro lenen op 20j

- 3% => 522.000 euro
- 2% => 480.000 euro

MijnVerbouwlening particulier

60.000 euro op 25j

- 1,5% => 71.000 euro

Meer weten?

- Alternatieven financieringsmethoden
 - <https://circulairwijkrenovatie.be/>
 - <https://circulairwijkrenovatie.be/project/gent-scandinavieblokken/>
- CondoReno
 - <https://condoreno.org>

Studie woontoren

- <https://www.vlaanderen.be/stedenbeleid/stadsvernieuwingsprojecten/scandinavieblokken>

Initiatieven Gent

- [Gent knapt op | Stad Gent](#)
- <https://www.vvsg.be/nieuwsoverzicht/ugent-onderzocht-hoe-je-de-renovatie-van-appartementen-kan-versnellen>

Dank aan Annick Vanhove (stad Mechelen) voor de input.

Is iedereen mee? – Bram Bernolet, Ecohuis Antwerpen

WAT KAN RENOVATIEBEGELEIDING DOEN OM VERDERE ENERGIEARMOEDE TE VERMIJDEN?

Situering

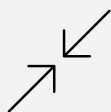
- Stad Antwerpen, duurzaam renoveren grote appartementen
- Renovatiegraad omhoog, CO² omlaag
- Kennis en coaching via Energiehuis Antwerpen
- Mijnverbouwlening, Mijnverbouwpremie, Energiepremie Stad Antwerpen,...
- Collectief renoveren (gemeenschappelijke delen)= complex

lees er alles over op www.Antwerpenvoorklimaat.be

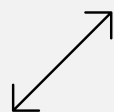
VME's in begeleiding



57 appartementsgebouwen



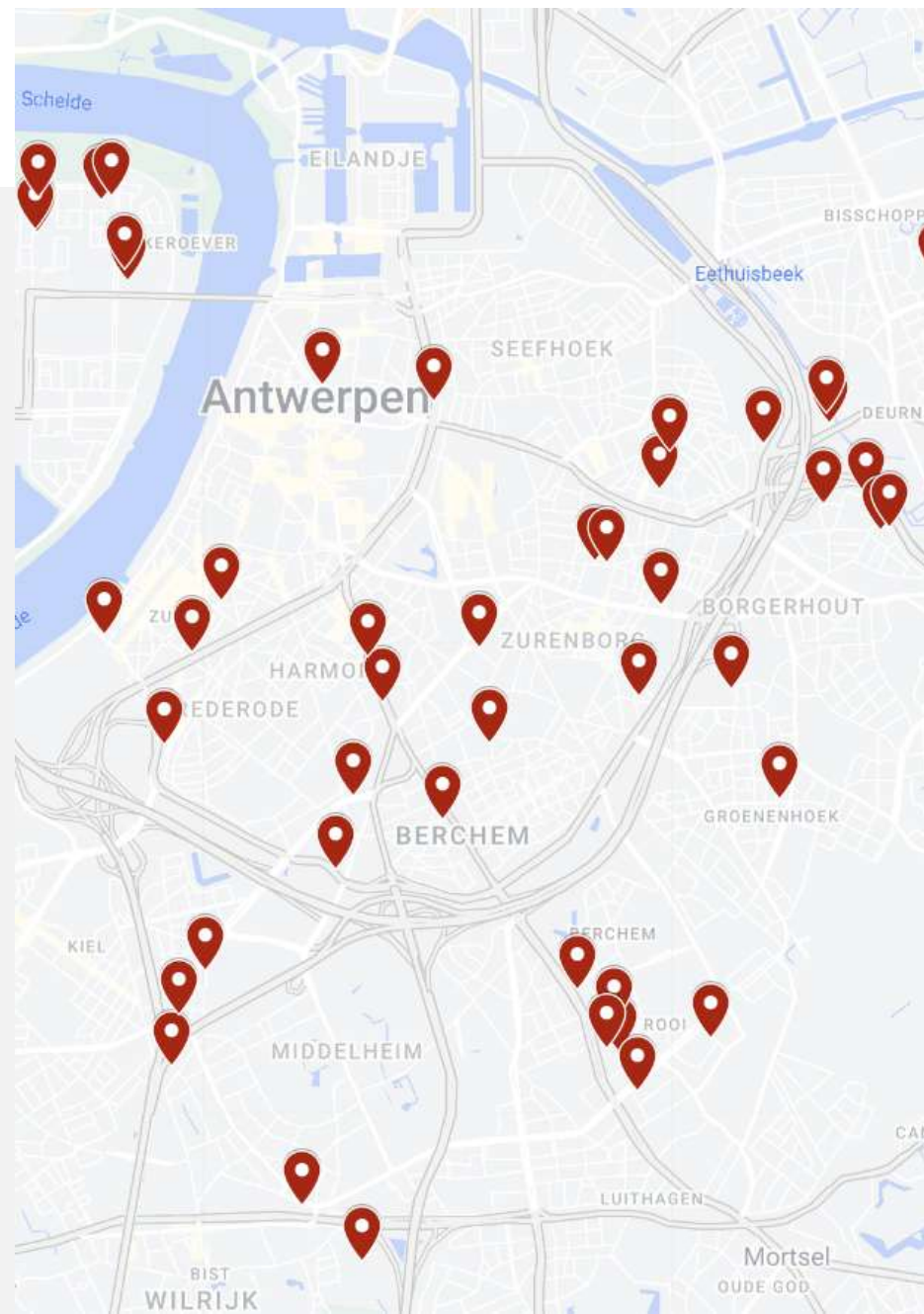
Kleinste: 14 wooneenheden



Grootste appartementsgebouw:
285 wooneenheden



72% van de Antwerpenaren
woont in een appartement



Verder kijken dan enkel energie besparen ...

- Grote woonblok = verticale buurt -> gebouwaanpak -> opwaardering van de buurt
- Grote renovaties financieel en sociaal haalbaar maken:
 - Streven naar helder traject voor alle deelnemers (syndicus, projectteam, raad VME), ook over verandering in dat traject
 - Noodzaak van één narratief dat alle perspectieven en belangen omvat:
 - drempels (financieel, kennis, taal)
 - redmiddelen

Uitdagingen voor VME's

- Onderhoudsachterstand
 - > Betonrot, vocht, brandveiligheid,...
- Gebrek aan langetermijnvisie
 - > Herstelkosten lopen op
- Samen renoveren vraagt kennis
 - > Juridisch, technisch, sociaal, financieel

Doel

- Meer wooncomfort
- Gezonder binnenklimaat
- Minder onderhoud
- Esthetische meerwaarde
- Financiële meerwaarde

Aanpak → RENOVATIEMASTERPLAN

- **Langetermijnvisie** ontwikkelen
- Integrale aanpak
- **Geen oplapwerken** meer
- Zorgen dat elke volgende ingreep mogelijk blijft
- Onnodige kosten vermijden

Het traject van het renovatiemasterplan



INTERESSE



VOORFASE



RENOVATIEMASTERPLAN



FINANCIERING

TRAJECT VAN HET
RENOVATIE
MASTERPLAN

DEFINITIEF
ONTWERP

AANVRAAG
OMGEVINGS
VERGUNNING

OPMAAK
AANBESTEDINGS
DOSSIER

AANBESTEDING

START VAN DE
WERKEN

OPLEVERING VAN
DE WERKEN

klassiek bouwproces

4. Fase financiering naar beslissing

Opmaak van de renovatiescenario's uit het RMP

- Renovatiecoach maakt een kostensimulatie voor het meest voorkomende type appartement
- Zo haalbaarheid van de renovatiescenario's bespreken met het projectteam voor de infosessie

Infosessie VME (idealiter)

- *Toelichting scenario's door studiebureau en/of Projectteam*
- *Toelichting MVL,... + financiële simulatie (hand outs)*

1op1 advies

- *Op afspraak in de weken voor de beslissing*

(Bijzondere) Algemene vergadering

- Beslissing scenario bij 2/3^{de} meerderheid



Voorbeeld kostensimulatie

QUOTITEIT	OPTIE 1	OPTIE 2	OPTIE 3	OPTIE 4
65	Eigen middelen	Eigen middelen + VME Mijn VerbouwLening	VME Mijn VerbouwLening + VME lening financiële instelling	VME lening financiële instelling
Via eigen middelen				
	€ 14.966	€ 4.988	€ 0	€ 0
Via lening				
Mijn VerbouwLening		€ 40	€ 40	
Looptijd 25 jaar				
Rentevoet 1,5%				
Financiële instelling			€ 31	€ 82
Looptijd 20 jaar				
Rentevoet 4,5%				
Som maandelijkse aflossingen		€ 40	€ 71	€ 82
Totale investering (excl. kredietverzekering)	€ 14.966	€ 16.946	€ 19.473	€ 24.727
Inschatting kredietverzekering		€ 157 tot € 359	€ 239 tot € 542	€ 233 tot € 536

Je ziet:

- een simulatie voor een **type appartement**
- Beschikbare **leningen** worden getoond
- Eerste simulatie van **premies**

→ Dit maken we op voor elk type appartement
of kavel (garage, berging, winkelpand, ...)

Grote renovaties -> veranderingsmanagement

De VME beslist... (doorgaan met scenario of niet) -> dynamiek van de aandeelhoudersvergadering

Elke eigenaar benadert een masterplan vanuit eigen inzichten. 4 onderlinge verschillen

- Verschil in woonervaring
- Verschil in omgaan met begrip tijd (vlucht vooruit <-> trage tred en regelmatige terugkoppeling)
- Bekommernis om financiële gevolgen (eerst analyse, dan fin. <-> fin., dan pas analyse)
- Bekommernis om praktische gevolgen

RENOVICTION

Eigenaar die het gevoel heeft niet te kunnen deelnemen aan de renovatie en geen andere uitweg ziet dan te verkopen. Risico van neerwaartse spiraal en inboeten op woon/leefkwaliteit. Renoviction gaat niet enkel om het financiële. Sociale aspecten en financiële kennis spelen vaak een rol.

Detectie kwetsbare profielen in traject

WANNEER in traject

- Inschatting of eigenaar kan bijdragen in de renovatie is persoonlijke zaak
- Inschatting pas mogelijk na de eerste financiële simulatie (al niet bij de start)
- Onderscheid maken: 'kunnen, maar niet willen' vs. 'willen, maar niet kunnen'
- Langdurig traject en ongeloof -> sense of urgency

WIE detecteert?

- Projectteam speelt al mooie rol -> schiften van renovatiescenario's op haalbaarheid
- Syndicus: 'niet onze rol'

DATA

- GDPR: ontoereikend om via data kwetsbare profielen in beeld te krijgen
- Outreach alleen mogelijk via toeleidende info, eigenaar moet steeds de eerste stap zetten



CASE BRABO II piloot met OCMW

- Engagement projectteam -> investeringsbeslissing april 2026
- 148 eigenaars
- Infosessie maart: 74 eigenaars -> 25 adviesgesprekken april
- BAV eind april: beslissing met 88 deelnemers

Afwezig (min) verhuurders: [27 adressen in vizier](#)

- Pro-actieve aanpak ikv ondersteuningsproject
- 8 toeleidingsgesprekken
- 3 dossiers voor ET OCMW



Uitdagingen

- Veel stappen om kwetsbare bewoners te ontmoeten
 - Zichtbaar en bereikbaar zijn - infosessie/ adviesgesprekken lening/ aanwezig bij BAV
- Dan hun vertrouwen te winnen voor een gewoon gesprek
 - Ter plaatse gaan – komende stappen laagdrempelig toelichten -> niet willen/niet kunnen
- Eens 'niet kunnen' is vastgesteld: GEEN GARANTIE op doorverwijzing OCMW, eigenaar moet akkoord gaan
 - Eigenaar/bewoner moet de hulp ook WILLEN

Wat nu?

Noden en kansen

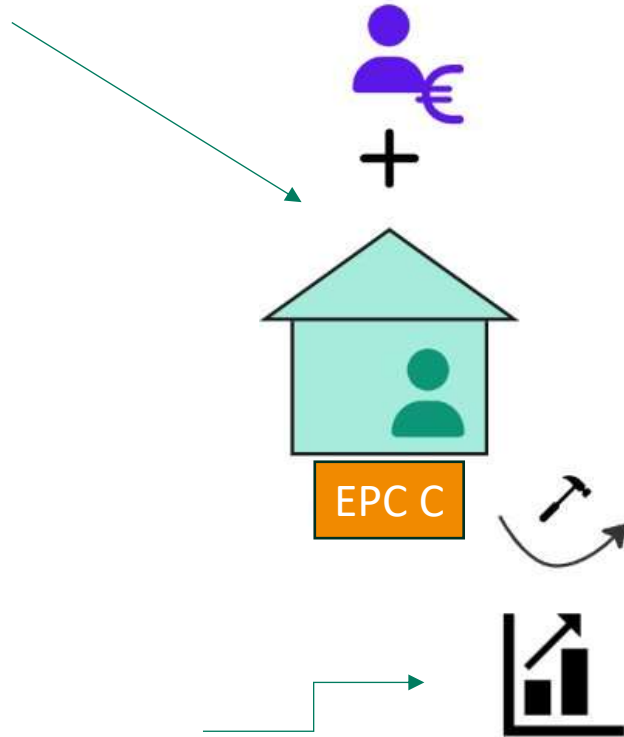
- Traject RMP: bereikbaar zijn -> Uitbreiden van de bewoners-survey met info en inloopmomenten ter plaatse
- Breder positief verhaal rond 'gemeenschappelijke delen' en onderhoud
- Concreet samenwerkingsverband 'breed onthaal' bij renovatie grote appartementen (OCMW, CAW, ..)
- Wijkgerichte aanpak

Nog dit...

PROJECT LINK

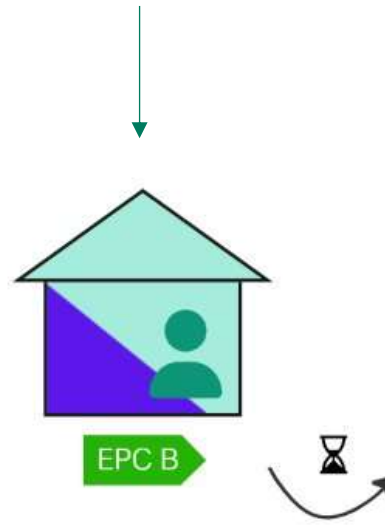
- Alternatieve financieringsmodellen getest met groep eigenaars
- Detectie blijft aandachtspunt
- Shared Property Model (derde partij)

1. Een derde partij financiert de renovatie van de woning.

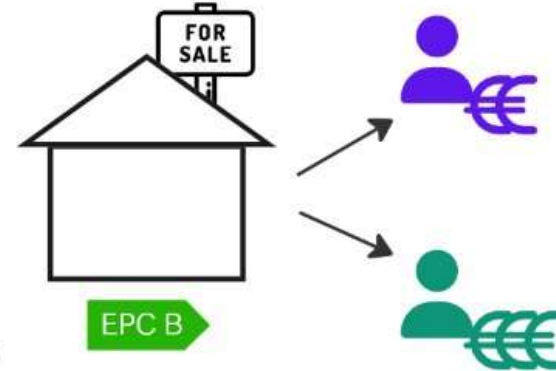


2. De waarde van het pand stijgt na de renovatie door de verbetering van energieprestaties en wooncomfort

3. In ruil daarvoor ontvangt de derde partij een deel van het eigendom terwijl de huishoudens het vruchtgebruik behoudt



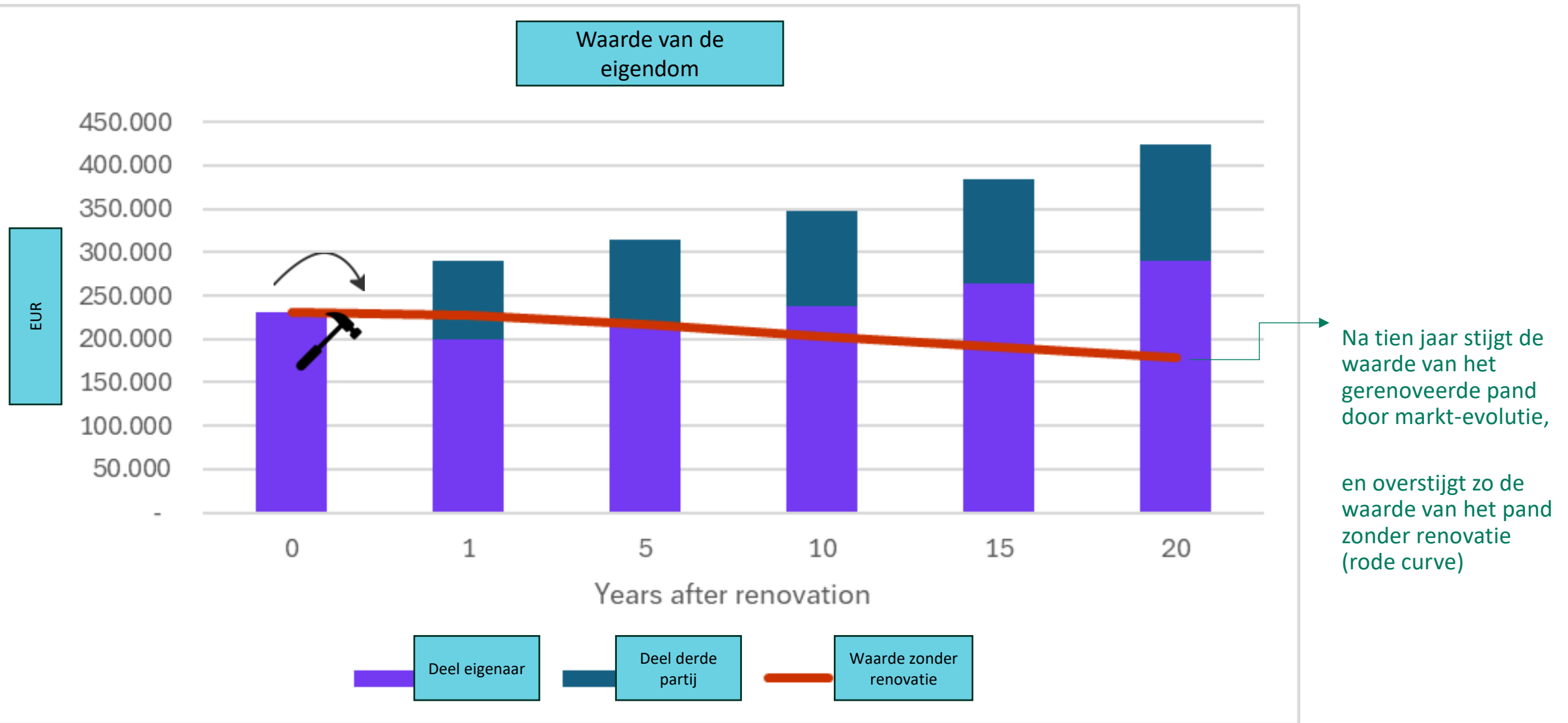
4. Met de tijd stijgt de waarde van het pand (markt-evolutie)



5. Na meerdere jaren kan de eigenaar besluiten het pand te verkopen.

(of het deel van de derde partij terug te kopen)

6. De derde partij haalt het rendement op investering door de waardestijging van het pand



Vragen, ideeën



Naar toekomstbestendige aanpak

Waar subsidies op inzetten?

- Betalen we maatschappelijke werkers?
- Verlagen we de rente?

Moeten we anders kijken?

Nutsvoorzieningen tot aan het individuele perceelsgrens



Wat nu volgt · 14u40

Werkwinkels – ronde 3



Sessie 7

De kracht van participatie
participatie

Pierre Curie · 1C15

Sessie 8

De private huurmarkt: niets
niets doen is geen optie

Auditorium

Sessie 9

Burgerenergie-coöperaties
als hefboom voor
kwetsbare gezinnen

Marie Curie · 1B15

