



Vlaanderen
is energie en klimaat

Renovatiebeleid Appartementen

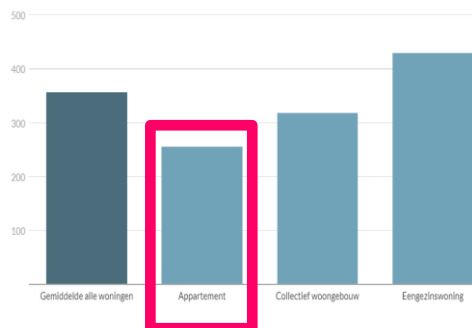
VLAAMS
ENERGIE- &
KLIMAATAGENTSCHAP



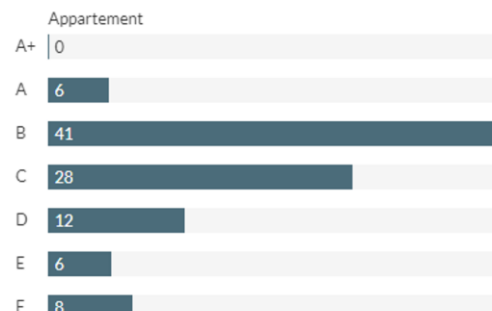
De markt

- ▶ 963.654 wooneenheden in 145.945 gebouwen
- ▶ 30 % van de mensen woont in een appartement
- ▶ Gemiddeld 7 wooneenheden / gebouw
- ▶ Gemiddelde leeftijd appartementsgebouw = 60 jaar
- ▶ 56 % van de gebouwen is ouder dan 40 jaar

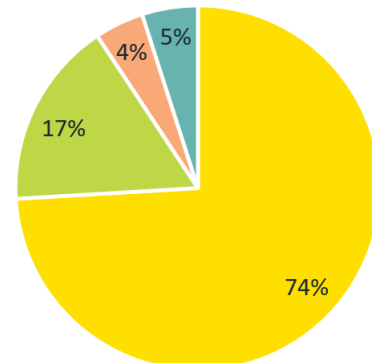
Energiescore van bestaande woningen
Vlaams Gewest, tot en met begin 2024, in kWh/m²



Energielabels van bestaande woningen
Vlaams Gewest, tot en met begin 2024, in %



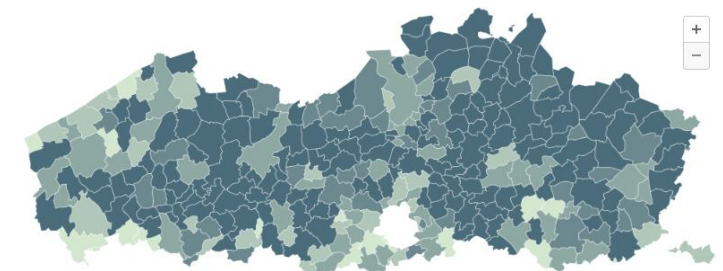
Gebouregister: aantal eenheden/gebouw



Aandeel appartementen met A+, A en B label
Gemeenten van Vlaams Gewest, tot en met begin 2024, in %

< 35,6 35,6-41,6 41,6-45,8 45,8-48,7 ≥ 48,7

- 2 - 5
- 6 - 10
- 11 - 15
- >15



De markt

➤ Typologie

- Hoogbouw / laagbouw
- Vrijstaand of aansluitende gebouwen
- Conversie van historische panden
- Omvang dak
- Omvang gevel
- Centrale technische installaties of niet

- Enkele Wooneenheden of tot meer dan 50

▶ De bewoners :

- Gezinsamenstelling
- Inkomen
- Kennis
- Visie
- Eigenaar/huurder

▶ VME / geen VME

- Complex beslissingsproces
- Kennis / middelen



Uitdagingen

- ▶ Technisch : achterstallig onderhoud
- ▶ Financieel
 - Grote financieringsbehoefte
 - Ontoereikend reservekapitaal
 - Complexe financieringspuzzel
- ▶ Juridisch : (VME) besluitvorming
- ▶ Sociaal : verschillende inwoners (renoviction !)

NIETS DOEN KOST OOK GELD

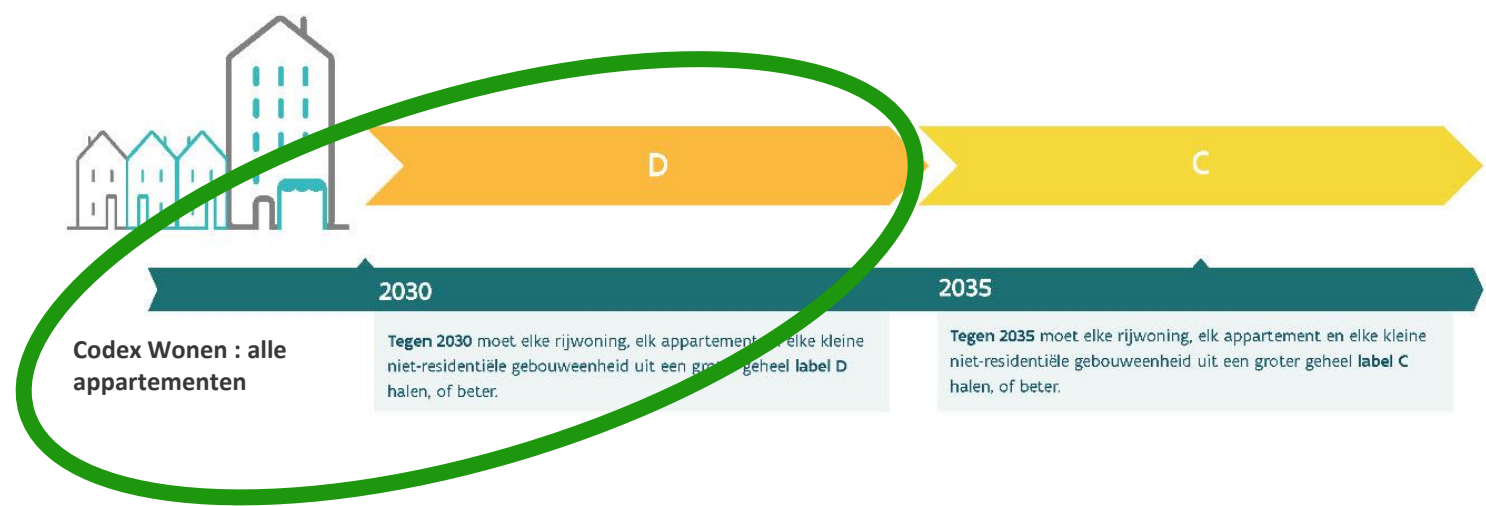
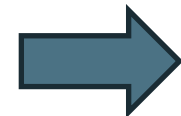
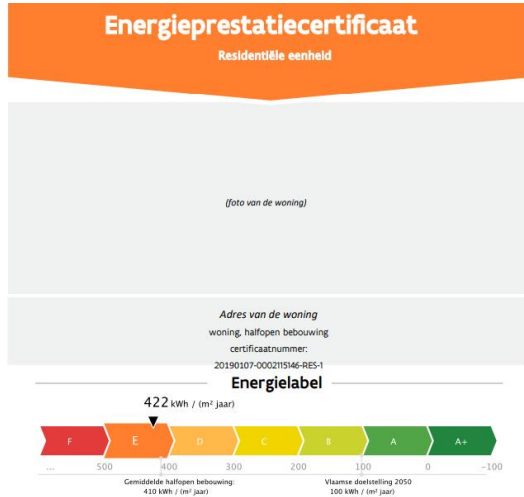
Hoe pakken we dit aan

- ▶ Verplichting
- ▶ Advies & begeleiding
- ▶ Financiering



Verplichting

Verplichting



Advies & begeleiding

Renovatiemasterplan (RMP)

- Vanaf 15 wooneenheden
- Premie max 12,000 EUR (inc BTW)
- Condiestaatmeting
gebouw-technische, installatietechnische, veiligheids- en woonkwaliteitsaspecten (Vlaamse Wooncode) als basis voor meerjarenonderhoudsplan (MJOP) op 20 jaar : vervangingsinvesteringen & wettelijke verplichte investeringen
- Renovatiescenario('s) 2050 met financiële analyse
totale investeringskost, jaarlijkse energiebesparing, totale onderhoudskost op 20 jaar, indicatie vastgoedwaarde voor en na



redevelop
belgium

Trema.
Upgrading places

CORE
FM

Gevelinzicht



Renovatiemasterplan (RMP)

conditie		Omschrijving
1	uitstekend	Geen gebreken of incidenteel geringe gebreken.
2	goed	Incidenteel beginnende veroudering.
3	redelijk	Plaatselijk zichtbare veroudering. Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar.
4	matig	Functievervulling van bouw- en installatiedelen niet in gevaar.
5	slecht	De veroudering is onomkeerbaar
6	zeerslecht	Technisch rijp voor sloop.

Prioriteit	1	2	3	4	5
Te renoveren binnen	10-20 jaren	5-10 jaren	2-5 jaren	1-2 jaren	dringend

Renovatiemasterplan (RMP)

DEEL A Terrassen

Prioriteit **3**



- Lokale vochtschade
- Balustrade bovenop de terrasranden gemonteerd vergroot het risico op vochtschade
- Balustrade veroorzaakt schade aan gevelafwerking
- Plaatselijk te lage valbeveiliging
- Plaatselijk losgekomen vloertegels
- Tapbuizen zijn verouderd



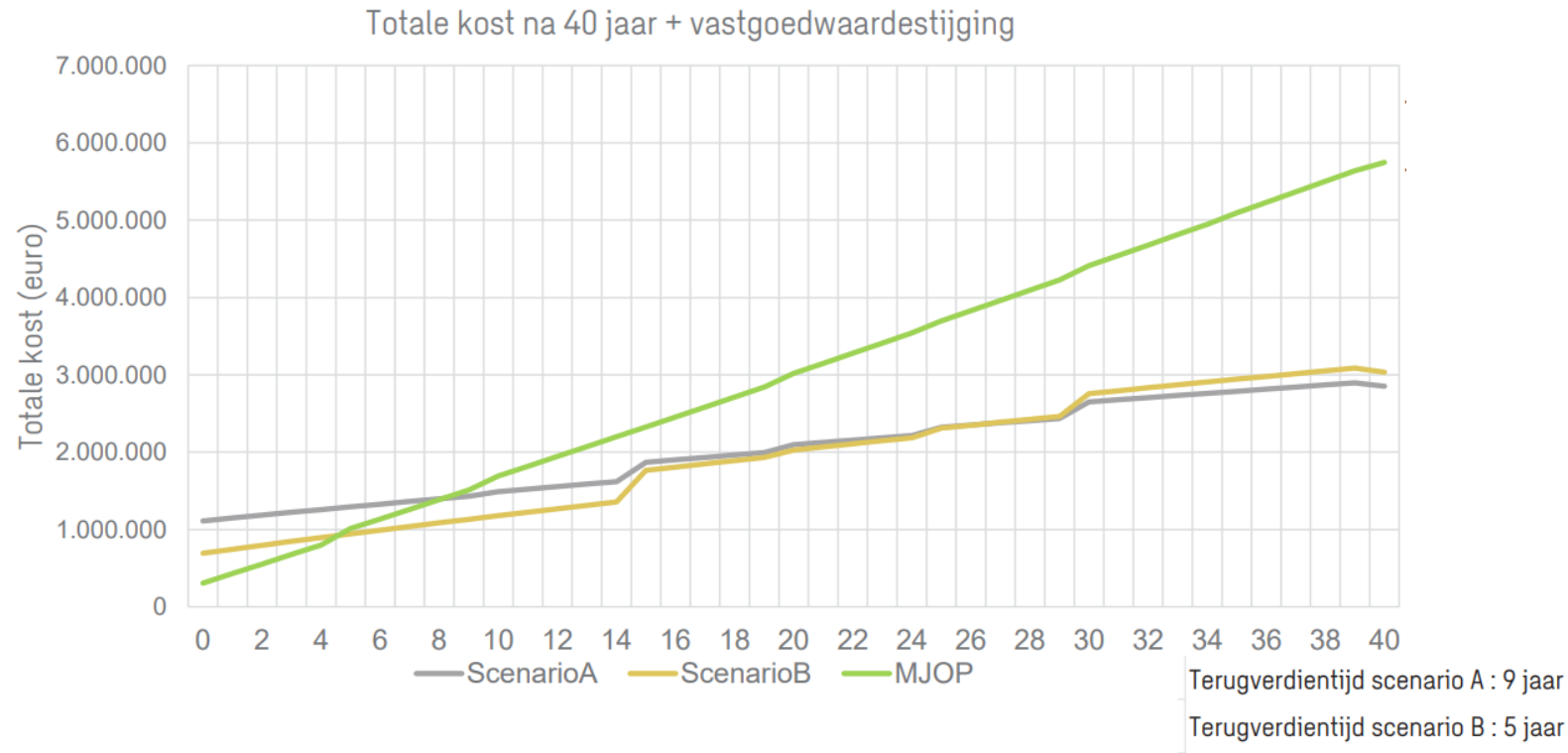
Renovatiemasterplan (RMP)



	MJOP	E60 Basic	E60 Plus
Gemeenschappelijke investeringskost	€ 6.474.237	€ 6.835.209	€ 11.311.941
Privatieve investeringskost	€ 442.734	€ 1.965.571	€ 1.965.571
Totaal bouwschil en brandveiligheid	€ 6.916.971	€ 8.800.780	€ 13.277.512

Renovatiemasterplan (RMP)

Totale kost na 40 jaar + vastgoedwaardestijging



	INVESTMENT	REPLACEMENT	FINAL VALUE	RUNNING COST	ENERGY COST	TOTAL
ScenarioA	1.110.123,60 €	840.029,58 €	-329.049,14 €	543.878,54 €	754.867,83 €	2.919.850,41 €
ScenarioB	692.516,80 €	849.853,82 €	-177.884,51 €	599.752,19 €	1.069.221,13 €	2.905.737,53 €
MJOP	305.902,00 €	307.773,17 €	-56.768,92 €	93.525,94 €	5.096.252,25 €	5.746.684,44 €

Renovatiemasterplan (RMP)



- Wat na het renovatiemasterplan, VME beslist
 - Nee, Label A => oplapwerk
 - JA, Label A => klassiek bouwproces



RENOVATIEMASTERPLANCOACH

RENOVATIEMASTERPLANCOACH

MVB RMP

- ▶ Gratis, voor gebouwen die in aanmerking komen voor RMP
- ▶ Informeren en sensibilisering VME
- ▶ Hulp bij opmaak RMP
- ▶ Aanspreekpunt voor eigenaars en syndicus
- ▶ Interpretatie van conditiestaat, MJOP, renovatiescenario's, investeringsvoorstel
- ▶ Financieel advies op maat van elke eigenaar : premies ,leningen ..
- ▶ Bijwonen bij voorstelling RMP

Mijn verbouwbegeleiding (MVB) Basis

- Gratis begeleiding voor wie renovatiewerken wil uitvoeren (residentiële wooneenheid)
 - Energie-efficiëntie + woningkwaliteit
 - Minstens één energiebesparende investering
 - = isolatie en glas
 - = zonne- of WPboiler, warmtepompen
- Eigenaar-bewoner of eigenaar tweede/x-ste verblijf of leegstand zijn
- Voldoen aan de inkomensvoorwaarde

MVB Basis

- Neutraal en onafhankelijk advies over de meest geschikte investeringen
- Hulp bij het zoeken van een aannemer, de offertevraag en het beoordelen van de offertes
- Ondersteuning bij aanvragen van premies en/of leningen
- Centraal aanspreekpunt voor vragen en problemen bij de uitvoering van de werken

MVB Basis VME

- ▶ Gratis begeleiding voor VME's die renovatiewerken willen uitvoeren aan de gemeenschappelijke delen
 - Energie-efficiëntie + woningkwaliteit
 - Minstens één energiebesparende investering
 - Geen minimum aantal WE
- ▶ Aanvragen bij het Energiehuis
 - Niet via online platform (niet inkomensgerelateerd)
 - Eventueel in samenwerking met een externe partner
- ▶ Werken = MVB Basis
- ▶ Inhoudelijke taken = MVB Basis

ENERGIEhuis



Financiering

Mijn Verbouwpremie MVP

- ▶ Gebouwschil : dak/muur/vloer/ramen – WP (boilers)
- ▶ Privatief
 - × Inkomensafhankelijk
 - × Idem als woning
- ▶ Collectief : basispremie + aanvullende premie
 - × = premie van de hoogste inkomenscategorie
 - × Voor personen uit laagste & middelste inkomenscategorie (& SVK verhuur): aanvullende premie voor werken collectieve delen
(in functie van proportioneel aandeel in het gebouw)



!!! Slechts om de 5 jaar premie-aanvraag voor zelfde categorie van werken mogelijk !!!!

EPC labelpremie



- ▶ EPC residentieel
- ▶ EPC voor werken 1/1/19-31/12/26 : Label DEF
- ▶ EPC na werken < 5 jaar : minimaal Label A
- ▶ Eigenaar-bewoner of verhuur via SVK
- ▶ Tussen 2000 & 5250 EUR
 - Inkomensafhankelijk
 - Ventilatie (N)OK



Mijn Verbouwlening MVL

1/ eigenaar bewoner

- Max 60,000 EUR voor werken privatieve delen (laagste & middelste inkomenscategorie)
- 25 jaar (rentevoet 3% lager dan wettelijke rentevoet)

2/ eigenaar verhuurder (geen inkomensgrens)

3/ VME

- 60,000 EUR + 25,000 / appartement

Werken :

- Zelfde als MVP
- + binnenrenovatie (ruwbouw)
- + sanitair
- + elektriciteit
- + PV & zonneboiler



ENERGIEhuis

Regeerakkoord 2024-2029



Beleidsnota Energie en klimaat

- ▶ Verschillende ondersteuningsinstrumenten beter afstemmen op de doelgroep appartementen
- ▶ EPC label voor gemeenschappelijke delen 'globaal gebouwlabel': haalbaar groeipad ongeacht verkoop of verhuur.
 - Duidelijkheid en voorspelbaarheid voor budgetten en planning
 - Collectieve parameter die door alle mede-eigenaars moet worden verbeterd, los van individuele belangen
- ▶ RMP : opschaling en structurele premie
- ▶ MVB RMP : hoe collectieve renovaties versterken
- ▶ MVB basis : scope en aanpak versterken
- ▶ MVL VME : evaluatie en optimalisatie van de werken
- ▶ Noodkoper : ook voor renovatie gemeenschappelijke delen
- ▶ Onderzoek aanbod private leningen VME's vergroten
- ▶ Actieplan renovatie appartementen 2030

Regeerakkoord 2024-2029



Federaal regeerakkoord

- ▶ 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.
- ▶ Daarnaast **stimuleert** de federale overheid **VME om een meerjarig investeringsplan op te maken voor klimaat gerelateerde investeringen** zodat eigenaars beter kunnen inschatten welke investeringen voorzien zijn.
- ▶ De federale overheid **bekijkt** hoe we de mogelijkheden voor **VME's kunnen verbeteren om kredieten aan te gaan voor energetische renovaties bij financiële instellingen**



Vlaanderen
is energie en klimaat

Levi.smismans@vlaanderen.be

VLAAMS
ENERGIE- &
KLIMAATAGENTSCHAP

02/553.15.50