



## MEDE-EIGENDOM

# Het renovatiemasterplan onder de loep

Veel appartementsgebouwen zijn op energetisch vlak verouderd en mede-eigenaars hebben vaak geen idee waar ze moeten starten in het renovatieproces. Tot eind 2025 kunnen verenigingen van mede-eigenaars met



minstens 15 eenheden beroep doen op een erkend studiebureau voor de opstelling van een renovatiemasterplan. Jacob Van de Moortel is CEO van Trema, één van de zes studiebureaus die geselecteerd werden door de Vlaamse overheid. Hij licht toe wat zo'n renovatiemasterplan precies inhoudt.

- Wat is het nut van een renovatiemasterplan voor appartementsgebouwen?

Jacob: "Sinds 1 januari 2023 geldt een renovatieverplichting voor appartementsgebouwen. Het renovatiemasterplan geeft de mede-eigendom inzicht in de uitdagingen om het gebouw tegen 2050 regelgevingsconform te maken. Dit plan helpt niet alleen de doelstellingen in kaart te brengen, maar ook het traject uit te stippelen. Zo weten mensen vaak niet aan welk project ze de voorrang moeten geven. Begin je met een gevelrenovatie of toch best eerst de verwarmingsketel vernieuwen? Is er sprake van waterinfiltratie waardoor je eerst de fundamenteën van het gebouw moet verstevigen? Met een road map zet je de prioritaire zaken voorop en plan je de renovaties op een logische manier, zodat je geen onnodige of onnuttige investeringen doet. Verder berekenen we zowel de kosten van de investeringen als de meerwaarde die gecreëerd wordt. Dat is nuttige informatie voor de mede-eigendom als er ooit beslist wordt om te verkopen, te verhuren of de huur te indexeren."

- Kan je even toelichten welke regelgevingen van belang zijn om de langetermijndoelstelling van 2050 te halen?

Jacob: "De belangrijkste is de energieregelgeving. Wij bekijken dus wat er nodig is om een A-label te halen tegen 2050. Mogelijks moet je bijkomende isolatie plaatsen of andere verwarmingstechnieken implementeren. Een tweede waarde is gerelateerd aan asbest. Als er asbest aanwezig is, dan kijken we hoe die kan verwijderd worden en wat de kostprijs is. Ten derde kijken we naar de veiligheid: denk aan balustrades die misschien niet hoog genoeg zijn of liftinstallaties die niet voldoen aan de bepalingen van het laatste Koninklijk

Besluit. Een vierde aandachtspunt is de toegankelijkheid van het gebouw voor o.a. mindervaliden. Als laatste is er ook nog de Vlaamse Wooncode waarbij de nadruk wordt gelegd op de aanwezigheid van dubbel glas en voldoende dakisolatie."

- Nog voor de aanvraag van een renovatiemasterplan, kan de VME zich gratis laten begeleiden door een renovatiecoach. Wat is de rol van deze coach?

Jacob: "De renovatiecoach is bijna altijd een energiehuis, oftewel een lokaal bestuur, dat het voortraject op zich neemt. De renovatiecoach doet een bevraging bij de mede-eigendom en brengt de uitdagingen, het huidige wooncomfort en de actuele energiekosten in kaart. In essentie starten zij de communicatie op en doen ze de nodige voorbereidingen voor het dossier. Ook bekijkt de coach de mogelijke financieringsoplossingen en of er subsidies verkrijgbaar zijn. Ze blijven gedurende het volledige proces ook in communicatie met zowel de eindklant als het studiebureau."

- Zodra de syndicus een akkoord heeft van de VME, kan een aanvraag tot renovatiemasterplan ingediend worden. Wat is de rol van het studiebureau bij de opmaak van het masterplan?

Jacob: "De Vlaamse overheid heeft zes studiebureaus geselecteerd die renovatiemasterplannen mogen opmaken. Het studiebureau zal eerst luisteren naar de verzuchtingen van de mede-eigendom, de syndicus en de raad. Daarna gaan we ter plaatse om de problemen, brandveiligheid en energieverbruiken in kaart te brengen. Met die informatie stellen we twee scenario's op. Aan de ene kant heb je het instandhoudingsscenario waarbij we bekijken wat er moet gebeuren om de huidige staat van het gebouw te behouden. Aan de andere kant bestuderen we ook wat er moet gebeuren om het gebouw tegen 2050 conform te maken aan de huidige regelgeving. Het voordeel van een studiebureau is dat je bij de beslissing tot renoveren, kan terugvallen op de gedane voorstudies en niet van nul moet beginnen."

Meer weten over het renovatiemasterplan, de mogelijke premies en de verschillende stappen in het proces? Schrijf je dan in voor de opleiding 'Het renovatiemasterplan: een meerwaarde voor de syndicus!', gedoceerd door Jacob Van de Moortel, op de volgende locaties en data:

- > Gent: 1 februari van 14u tot 17u
- > Antwerpen: 5 februari van 14u tot 17u
- > Genk: 29 februari van 14u tot 17u
- > Oostende: 7 maart van 14u tot 17u
- > Live webinar: 18 maart van 9u30 tot 12u30

**Info en inschrijven via [vivo.be](https://www.vivo.be).**