

Het renovatiemasterplan: mee met de flow naar 2050

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 studie bureau voor de opstelling van een renovatiemasterplan. Wat houdt dat renovatiemasterplan precies in?

We vroegen het aan **Joni Staljanssens, ingenieur-architect bij Gevelinzicht**, en **Jacob Van de Moortel, CEO van Trema**. Zowel Gevelinzicht als Trema behoren tot de zes studie bureaus die geselecteerd werden door de Vlaamse overheid.

- **Wat is het nut van een renovatiemasterplan?**

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. Met een road map zet je de prioritaire zaken voorop en plan je de renovaties op een logische manier, zodat je geen onnodige of inefficiënte 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."

- **De Vlaamse Overheid is momenteel bezig met het op touw zetten van gratis begeleiding door een renovatiecoach. Wat zal het takenpakket van zo'n renovatiecoach inhouden?**

Joni: "De renovatiecoach start de communicatie op en doet de nodige voorbereidingen voor het dossier. Hij/zij doet o.a. een bevraging bij de mede-eigendom en brengt de uitdagingen, huidige problemen volgens de bewoners in kaart. Na opmaak van het renovatiemasterplan kijkt de coach ook naar de mogelijke investeringsmethodes en hoe de financiering kan gerealiseerd worden. Denk dan bv. aan de VME energielening, de kostenspreiding, premies, Zelfs tot na de fase van het renovatiemasterplan blijven ze betrokken in het investeringstraject."

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

Jacob: "De Vlaamse overheid heeft zes studie bureaus geselecteerd die

renovatiemasterplannen mogen opmaken. Het studie bureau 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: het instandhoudingsscenario en het scenario waarbij het gebouw tegen 2050 conform is aan de huidige regelgeving. Het voordeel van een studie bureau is dat je bij de beslissing tot renoveren, kan terugvallen op de gedane voorstudies en niet van nul moet beginnen."

- **Het traject kan opgedeeld worden in twee delen (zie flowchart): eerst het renovatiemasterplan (roze) en daarna het gebruikelijke renovatieproces (wit). Tot waar blijft het studie bureau betrokken?**

Joni: "De echte renovatie start pas na het renovatiemasterplan. Voor ons is de meerwaarde van de studie dat we alle problemen en frustraties kunnen analyseren en daarvoor een globaal plan van aanpak voorstellen op maat en tempo van de VME.

De verschillende studie bureaus leggen elk eigen accenten. Bij het indienen van de offerte verduidelijk je dus best de wensen van de VME. Zo verzekert je de best mogelijke match met je studie bureau!"



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 en Joni Staljanssens, op de volgende locaties en data. Info en inschrijven via vivo.be.

Antwerpen: 18 april van 14u tot 17u
Gent: 6 mei van 14u tot 17u

Renovatiemasterplan flowchart

Interesse tot renovatie

- Informeren
- Noden en wensen in kaart brengen

Akkoord tot renovatie op de AV/BAV (engagementsverklaring)

Voorfase

- Syndicus/VME doet aanvraag bij VEKA
- Aanvraagdocumenten verzamelen (basisdossier)

- VEKA organiseert minicompetitie tussen zes studiebureaus (3 weken),
- waarna de syndicus/VME de werken gunt

Renovatiemasterplan

- Haalbaarheidsstudie
- Analyse van conditiestaat en opmaak van renovatiescenario's
- Investeringsbeslissing van de vereniging van mede-eigenaars

AV/BAV: beslissing tot investering

Financiële steun

- Subsidie VEKA tot 12.000 euro

Uitvoeringsdossier

- Bijkomende studies
- Technische en financiële uitwerking
- Aanbesteding en gunning

Gunningsbeslissing AV/BAV

Uitvoering werken

Vorbereiding financiering

- Financiering gem. delen
- Financiering private delen

Financiering en steun

- Financieel plan
- Afbetaling
- Aanvraag premies

AV/BAV
VME
RVME
VEKA

(buitengewone) algemene vergadering
vereniging van mede-eigenaars
raad van mede-eigendom
Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

