



Renovatieplicht Meergezinswoningen

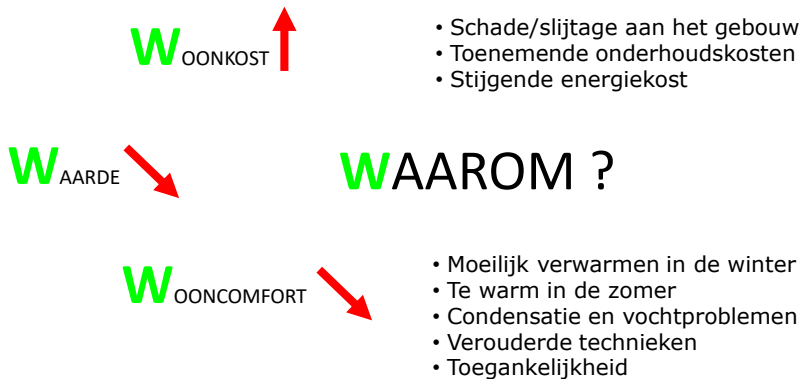




Inhoud

- › 1. Renovatieverplichting meergezinswoningen
- › 2. Renovatieverplichting sancties
- › 3. Renovatie van meergezinswoningen
- › 4. Acasus
- › 5. Energiehuis Westhoek
- › 6. Renovatiemasterplan meergezinswoningen
- › 7. Dienst Wonen Koksijde

1. Renovatieverplichting meergezinswoningen



Een gebouw heeft een bepaalde omlooptijd.

Na verloop van jaren stijgt **de woonkost** door:

- schade en slijtage aan het gebouw: de zoute lucht zorgt er voor dat bouwmaterialen aan de kust minder lang meegaan
- Toenemende onderhoudskosten: fossiele verwarmingstechnieken vragen onderhoud en keuringen
- Stijgende energiekost: door een lage isolatiegraad en verouderd glas en schrijnwerk, energieverslinderende technieken stijgt de energiekost

Het **wooncomfort** daalt:

- moeilijk te verwarmen in de winter omdat de winddichtheid niet optimaal is,
- te warm in de zomer: hittegolven komen meer en meer voor met oversterving tot gevolg, Isolatie werkt in 2 richtingen: het koude en warmte buiten en de warmte binnen,
- condensatie en vochtproblemen: slecht geïsoleerde appartementen die in de winterperiode te weinig verwarmd worden, kunnen condensatie- en vochtproblemen ontstaan

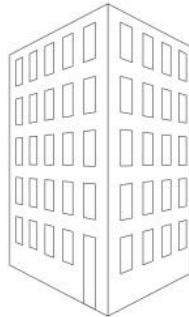
De **waarde** daalt: goede geïsoleerde appartementen met moderne technieken liggen beter in de markt, stijgen in prijs. Bij het niet isoleren wordt het appartement dus minder en minder waard

1. Renovatieverplichting meergezinswoningen.

HOE ERMEE OMGAAN ?

1
energiecontract

2
gedrag/gebruik



3
analyseren

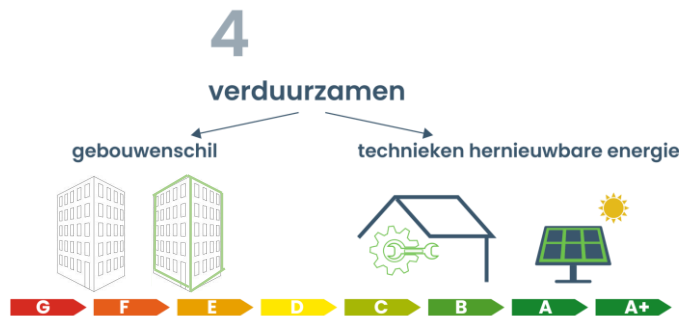
4
verduurzamen

Hoe ga je er mee om?

1. Energiecontract: het kiezen van het juiste energiecontract is eveneens bepalend voor de energiekost.
2. Gedrag gebruik: tijdens de energiecrisis van 2022 pasten we ons gedrag aan: de thermostaat werd een graadje lager gezet, lichten werden gedoofd.
3. Analyseren: Als je met kennis wilt renoveren, dien je eerst de pijnpunten van het gebouw bloot te leggen.
4. Verduurzamen: Na een eerste onafhankelijk advies kan je samen met een studie bureau of een architect de renovatie plannen en aanvatten om de energiekost te laten dalen.

1. Renovatieverplichting meergezinswoningen

HOE ERMEE OMGAAN ?



Verduurzamen van een gebouw

1) De gebouwschil renoveren

- Muurisolatie kan je niet individueel, maar moet je met de volledige VME
- Dakisolatie moet voldoende zijn: kies voor 20 cm als de ruimte voor handen is, Zoek naar creatieve oplossingen hiervoor.
- kelderisolatie: het voldoende isoleren van het plafond van de kelder heeft belang voor alle inwoners van het gebouw

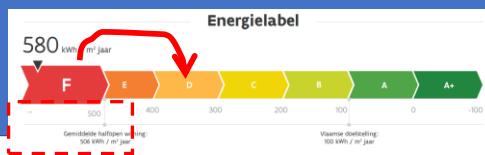
2) Technieken hernieuwbare energie

- de buitenunit van een lucht/lucht warmtepomp kan in een voldoende geventileerde ondergrondse garage gezet worden, zodat deze de beeldkwaliteit niet verstoort,
- de verouderde elektrische verwarmingstoestellen verslinden veel elektriciteit
- Als de VME zonnepanelen legt op het dak, dan kan hiermee de elektriciteitskosten van de gemeenschappelijke delen zoals lift, gang... gefinancierd worden. Er kan eventueel een laadpaal geïnstalleerd worden waarbij de stroom aan de bewoners wordt verkocht.

1. Renovatieverplichting meergezinswoningen

RENOVATIEVERPLICHTING VOOR RESIDENTIËLE GEBOUWEN START VANAF 01/01/2023

Nieuwe eigenaars van energieverslindende woongebouwen met energielabel E en F
Zijn verplicht om binnen de 5 jaar na overdracht te renoveren naar energielabel D



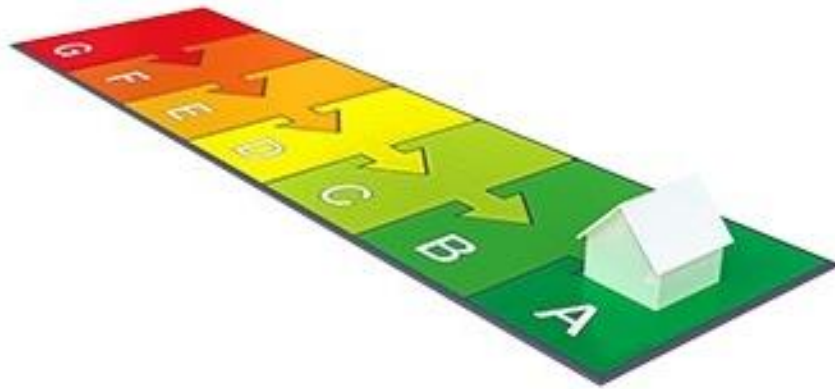
Renovatieverplichting voor eengezinswoningen en appartementen is gestart sinds 1 januari 2023

Nieuwe eigenaars van energieverslindende woongebouwen **met een EPC-label E of F** worden verplicht om **binnen de 5 jaar** na overdracht grondig energetisch te renoveren tot **minimum EPC-label D**

Voor appartementsgebouwen is de renovatieverplichting van toepassing op de individuele wooneenheid, MAAR de informatie uit EPC gemeenschappelijke delen wordt ook **automatisch** gebruikt bij de opmaak van EPC's van de individuele wooneenheden. Het EPC gemeenschappelijke delen heeft betrekking op vloeren, muren, daken en collectieve technische installaties.

Vandaar dat de VME er dus alle belang bij heeft om ook initiatief te nemen richting renovatie gemene delen omdat die ook invloed hebben op de individuele.

1. Renovatieverplichting meergezinswoningen

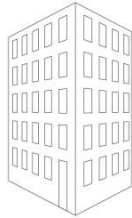


1. Renovatieverplichting meergezinswoningen

VOORBEELD



Roger en Maria kochten een appartement met **label F op 1 januari 2023**



Roger en Maria zijn verplicht om te renoveren **tot label D** binnen de **5 jaar**



Dochter Jeanne krijgt het appartement van Roger en Maria op 1 januari 2028



Jeanne is verplicht om te renoveren **tot label C** voor **1 januari 2033**



Label D is een eerste tussenstap.

Stel: Roger en Maria kopen in 2023 een appartement met label F. Ze zijn verplicht om deze te renoveren tot label D binnen de vijf jaar (2028).

Op 1 januari 2028 dragen Roger en Maria het appartement over aan hun dochter Jeanne, Jeanne zal het appartement opnieuw moeten renoveren, nu tot minstens label C of beter voor 2035.

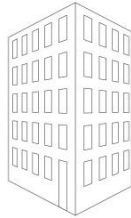
Renoveer dus bij voorkeur nu al tot label A. Zo bent u nu al klaar voor de toekomst en bespaart u nu al maximum op de energiekosten. Jouw appartement stijgt in waarde, Label A is het einddoel voor iedere woning of appartement tegen 2050. Het langetermijnpad werd vastgelegd met verstrengingen in 2028, 2035, 2040 en 2045.

1. Renovatieverplichting meergezinswoningen

VOORBEELD



James en Jolien kopen het appartement met label C van Jeanne op 1 januari 2040



James en Jolien zijn verplicht om te renoveren **tot label B voor 2045**



Germaine koopt het appartement met label B van James en Jolien op 1 januari 2045



Germaine is verplicht om te renoveren **tot label A voor 1 januari 2050**



Label D is een eerste tussenstap.

Stel: Roger en Maria kopen in 2023 een appartement met label F. Ze zijn verplicht om deze te renoveren tot label D binnen de vijf jaar (2028).

Op 1 januari 2028 dragen Roger en Maria het appartement over aan hun dochter Jeanne, Jeanne zal het appartement opnieuw moeten renoveren, nu tot minstens label C of beter voor 2035.

Renoveer dus bij voorkeur nu al tot label A. Zo bent u nu al klaar voor de toekomst en bespaart u nu al maximum op de energiekosten. Jouw appartement stijgt in waarde, volle agenda's betekenen vaak hoge prijzen.

Label A is het einddoel voor iedere woning of appartement tegen 2050. Het langetermijnpad werd vastgelegd met verstrengingen in 2028, 2035, 2040 en 2045.

1. Renovatieverplichting meergezinswoningen

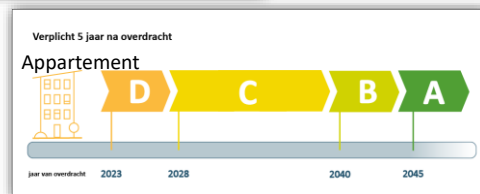
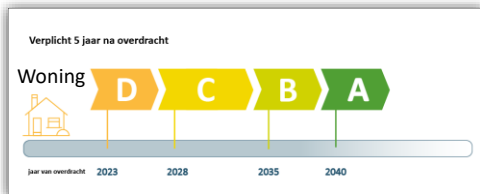
WAAROM PRO ACTIEF WERKEN LOONT

- Vermijd **zinloze kosten** aan lap-en-tapwerk of halve werken
- Tal van **premies** en **subsidies** ter beschikking
- **Beschikbaarheid van aannemers**
- **Stijging materiaalprijzen en uurlonen**



Vermijd zinloze kosten aan lap-en-tapwerk of halve werken
Het geeft geen zin om bijv. scheuren in de gevel te herstellen als er te weinig isolatie in de muur zit,
Tal van premies en subsidies ter beschikking: in de toekomst gaan die afnemen!
Beschikbaarheid van aannemers: als je wacht tot 2028, dan zullen de aannemers in 2027 overbevraagd zijn. Volle agenda's betekenen vaak hoge prijzen.
Stijging materiaalprijzen en uurlonen: schaarste aan grondstoffen en stijgende loonkosten

2. Renovatieverplichting sancties



Sancties

Als je de renovatieverplichting niet naleeft, riskeert u een administratieve geldboete van **500 euro tot 200.000 euro**.

De boete heft de verplichting niet op, VEKA bepaalt nieuwe termijn om te voldoen!

Voor een appartement betekent dit dat meerder eigenaars moeten investeren in de renovatie van de buitenschil als er iemand verkoopt. Een muur, het dak, het plafond van de garage moet je samen renoveren.

3 Ondersteuning renovatie meergezinswoningen



Dienst Wonen



Diverse lokale overheden ondersteunen en ontzorgen bij renoveren, zodat ze een aantal taken kosteloos kunnen overnemen, zodat renoveren minder financieel en mentaal zwaar is.

4. Acasus



ADVISEREN



INFORMEREN



INSPIREREN

Acasus is het inspiratie- en kenniscentrum voor duurzaam wonen, bouwen en renoveren van Provincie West-Vlaanderen.

Adviseren: Acasus geeft kwalitatief en **onafhankelijk** advies bij je renovatie- of bouwproject. Duurzame oplossingen en een toekomstbestendige totaalaanpak.

Informeren: Een antwoord op vragen over technieken en materialen.

Inspireren: ze Acasus is gelegen in Veurne: het centrum is toegankelijk tijdens de kantooruren: je vindt er informatie over technieken, een demoplaats voor tuinen...

4. Acasus

Onafhankelijk bouwadvies aan RME

- 🏠 Het 'waarom' verduidelijken voor ALLE bewoners van gebouw
- 🏠 Gemeenschappelijke en privatieve delen van een appartementsgebouw
- 🏠 Blik breed genoeg houden
- 🏠 Aanzetten tot actie
- 🏠 Voorbereiding op uitgebreide studie door architect, studie bureau,...



4. Acasus

Werkwijze

- Rondgang met technisch persoon RME en eventueel syndicus
- Opstellen verslag met stappenplan en aandachtspunten
- Duiding verslag voor ganse RME eventueel aangevuld met syndicus

Vaste prijs i.f.v. aantal eenheden

➤ 0 < #eenheden ≤ 5:	€100
➤ 5 < #eenheden ≤ 9:	€125
➤ 9 < #eenheden ≤ 19:	€150
➤ 19 < #eenheden ≤ 29:	€175
➤ 29 < #eenheden ≤ 39:	€200
➤ 39 < #eenheden ≤ 49:	€225
➤ 49 < #eenheden:	€250



5. Energiehuis Westhoek

VME's hebben nood aan: totaaladvies en trajectbegeleiding



- Informeren en sensibiliseren VME
- Hulp bij aanvraag renovatiemasterplan
- Aanspreekpunt voor eigenaars & syndicus
- Interpretatie conditiestaat, renovatiemasterplan, investeringsvoorstel
- Financieel advies op maat van elke eigenaar/VME: premies, leningen
- <https://dvvwesthoek.be/nl/werking/energiehuis/renovatieadvies-en-begeleiding/>

In voorbereiding: gratis coaching bij de opmaak van een renovatiemasterplan
De Vlaamse overheid werkt aan de mogelijkheid voor VME's om zich te laten begeleiden door een gratis 'renovatiemasterplancoach'. Deze coach zal fungeren als aanspreekpunt voor de eigenaars wanneer een appartementsgebouw energetisch gerenoveerd zal worden. De wetgeving is nog in voorbereiding.
De renovatiemasterplancoach zal via het Energiehuis Westhoek beschikbaar zijn vanaf 2024.
Maar je kunt zonder deze ondersteuning zelf een renovatiemasterplan laten opmaken.

5. Energiehuis Westhoek

Mijn Verbouwlening voor VME's kan nu reeds bij Energiehuis Westhoek aangevraagd worden.

MVL voor VME
NU AL
BESCHIKBAAR



ENERGIE huis
DIENSTVERLENENDE VERENIGING
WESTHOEK

- **Pandgebonden lening** met verplichte kredietverzekering
- **Maximumbedrag: 60.000 euro**, vermeerderd met 25.000 euro per wooneenheid in hetzelfde gebouw in de Mijn VerbouwLening voor VME's.
- **Vaste rentevoet**, jaarlijks herzienbaar door Vlaanderen: **2,25% (2023)**
- **Terugbetaling met vaste maandbedragen**
- **Looptijd** afhankelijk van de werken en terugbetalingscapaciteit VME met een maximum van 25 jaar

<https://dvvwesthoek.be/nl/werking/energiehuis/mijn-verbouwlening-vme/>

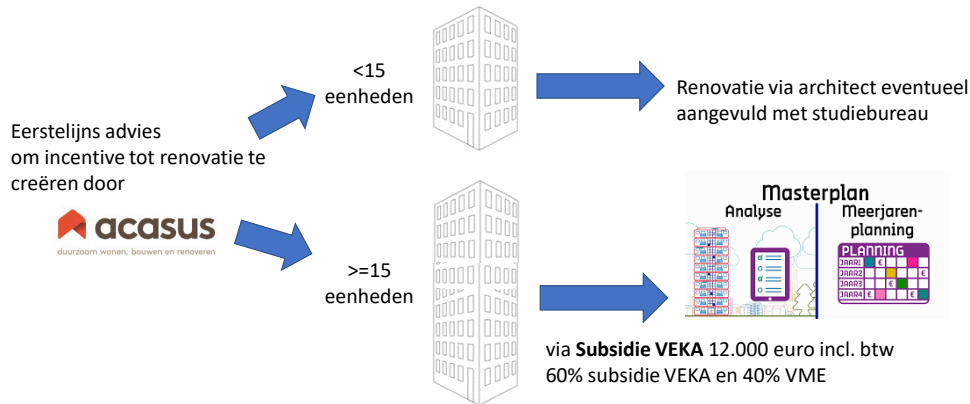
De aanvraag van een MijnVerbouwlening voor VME's kan nu reeds bij Energiehuis Westhoek aangevraagd worden.

<https://dvvwesthoek.be/nl/werking/energiehuis/mijn-verbouwlening-vme/>

- Pandgebonden lening met verplichte kredietverzekering
- Maximumbedrag: 60.000 euro, vermeerderd met 25.000 euro per wooneenheid in het gebouw die mee instapt in de Mijn VerbouwLening voor VME's.
- Jaarlijks kostenpercentage (JKP**): 2,25% – vaste rentevoet.
Opgelet: Energiehuis Westhoek heeft geen invloed op de hoogte van de rentevoet van de Mijn VerbouwLening. De Vlaamse regering herziert één keer per jaar deze rentevoet. Deze nieuwe rente is van toepassing voor wie vanaf dan een Mijn VerbouwLening aanvraagt.
- Terugbetaling met vaste maandbedragen
- Looptijd afhankelijk van de kostprijs van de werken en de terugbetalingscapaciteit van de VME, met een maximum van 25 jaar.

6. Renovatiemasterplan

RENOVATIE APPARTEMENTEN



Eerstelijns advies Acasus

Acasus licht het appartementsgebouw door, legt de pijnpunten van een appartementsgebouw bloot, maakt een plan van aanpak en maakt een advies op over hoe het appartementsgebouw en de appartementen energie-efficiënt te maken (prijzen zie hoger).

Minder dan 15 wooneenheden

Het advies van Acasus kunnen ze als onafhankelijk advies voor de renovatie van hun appartementsgebouw.

Mede-eigenaars die hun appartementsgebouw met minder dan 15 eenheden energetisch willen opwaarderen, doen beroep op een architect of een studiebureau.

Meer dan 15 wooneenheden

Appartementsgebouwen met meer dan 15 eenheden komen in aanmerking voor de financiële tussenkomst voor het opmaken van een renovatiemasterplan.

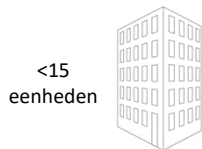
Om de renovatie van appartementsgebouwen te faciliteren, steunt de Vlaamse overheid de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) bij het opstellen van een renovatiemasterplan voor appartementsgebouwen. Het doel van het

renovatiemasterplan is om een totaalrenovatieadvies te geven aan de VME, zodat ze via een onderbouwde aanpak het gebouw toekomstbestendig kan maken.

6. Renovatiemasterplan

RENOVATIE APPARTEMENTEN

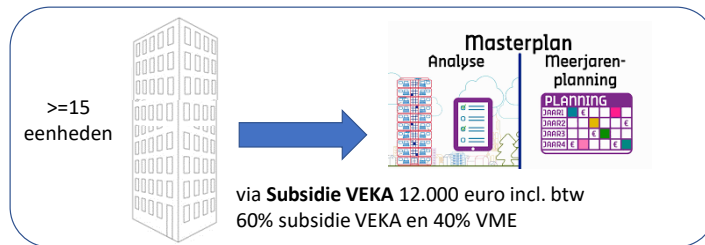
Eerstelijns advies om incentive tot renovatie te creëren door



<15
eenheden



Renovatie via architect eventueel
aangevuld met studiebureau

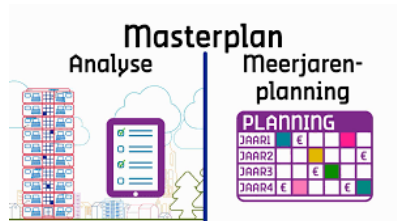


Subsidie opmaak masterplan voor appartementsgebouwen van minstens 15 wooneenheden

Het VEKA biedt voor de opmaak van een renovatiemasterplan voor gebouwen van minstens 15 eenheden een financiële ondersteuning tot 12.000 euro inclusief btw (maximaal 60% van de kostprijs).

Het studiebureau vraagt de premie aan bij het VEKA en rekent de VME enkel het saldo aan.

6. Renovatiemasterplan



Opmaak **CONDITIESTAATMETING** + MJOP op 20 jaar

- Onderzoek gebouw +installatie
- Woonkwaliteit en veiligheid
- (Wettelijke) investeringen

RENOVATIESCENARIO'S 2050

- Investeringskost en energiebesparing
- Onderhoudskost 20 jaar
- Vastgoedwaarde voor en na

Het renovatiemasterplan bestaat uit 2 grote delen:

1) een meerjarenonderhoudsplan gebaseerd op een conditiestaatmeting.

Het meerjarenonderhoudsplan baseert zich op de gebouw-technische, installatietechnische, de veiligheids- en woonkwaliteitsaspecten zoals beschreven in de Vlaamse Wooncode. Het plan neemt de vervangingsinvesteringen en de wettelijke verplichte investeringen op voor een periode van 20 jaar.

2) een duurzaam renovatiescenario richting doelstelling 2050;

Het duurzaam renovatiescenario geeft een stappenplan met de noodzakelijke renovatieacties over hoe de langetermijndoelstelling 2050 te behalen. De syndicus en de VME krijgt zo een idee over de maatregelen die genomen kunnen worden, in welke volgorde ze het best aangepakt worden, de investeringskost, de jaarlijkse energiebesparing en een indicatie van de vastgoedwaarde voor en na de werken.

6. Renovatiemasterplan



- Studiebureau's Gent
 - Trema
 - Redvelop
 - Core Fm
 - Gevelinzicht
 - Factor4
- Budget VEKA gelimiteerd. Pas zekerheid na ondertekenen contract

Online aanvraag via website van Vlaanderen verzamel alle beschikbare info! (indienen in perceel 1)



Minicompetitie & selectie: binnen 3 weken voorstel



Ondertekening contract



Opmaak renovatiemasterplan: max. 6 maanden



Facturatie: VEKA betaalt 60 %, max. 12.000 euro (incl. BTW), VME betaalt saldo

Online aanvragen

Het indienen van de aanvraag gebeurt via deze website:

<https://apps.energiesparen.be/reno-vme-aanvraag-perceel-1>

Nadat de VME in de onlinemodule een aanvraag indient, zal het VEKA een minicompetitie organiseren tussen de zes geselecteerde studiebureaus. Binnen 3 weken na de aanvraag zal het VEKA de voordeligste offerte bezorgen aan de VME.

Na de ondertekening van het contract door de VME, zal het aangeduide studiebureau binnen de 6 maanden het renovatiemasterplan opmaken.

Facturatie

Voorbeeld 1: het opmaken van het renovatiemasterplan voor een bepaald appartementsgebouw kost 10.000 euro, inclusief btw.

Nadat het renovatiemasterplan werd bezorgd aan de syndicus of de VME, factureert het studiebureau 6.000 euro (incl. btw) aan het VEKA en 4.000 euro (incl. btw) aan de VME.

Voorbeeld 2: het opmaken van het renovatiemasterplan voor een bepaald appartementsgebouw kost 25.000 euro, inclusief BTW.

Nadat het renovatiemasterplan werd bezorgd aan de syndicus of het VME, factureert het studiegebouw 12.000 euro (incl BTW, maximumbedrag) aan het VEKA en 13.000

euro aan de syndicus of VME.

6. Renovatiemasterplan



STUDIEBUREAU'S MINICOMPETITIE:

- Trema
- Redevelop
- Core Fm
- Gevelinzicht
- Factor4

BUDGET VEKA gelimiteerd

Pas zekerheid na ondertekenen contract!

7. Dienst Wonen Koksijde

- › Eerstelijnsloket in Koksijde voor Mijn VerbouwLening, Mijn Verbouwpremie en andere premies
- › Ook voor andere vragen rond wonen en energie kan je er terecht (groepsaankoop, vragen rond energiefactuur, sociale huisvesting,...)
- › Contact en info:
 - › Zeelaan 42 - 8670 Koksijde-Dorp
 - › Telefoon: 058 53 34 90
 - › E-mailadres: wonen@koksijde.be
 - › Website: <https://www.koksijde.be/dienst/dienst-wonen>
 - › Woonloket: Dinsdagnamiddag en donderdagnamiddag (op afspraak) van 9u30 tot 12u en van 13u30 tot 16u

Vragen over premies, leningen of energie? Maak een afspraak met de dienst Wonen. Het team geeft je antwoord, begeleidt je verder of verwijst je door naar een gespecialiseerde dienst.

Misschien heb jij wel recht op een premie van Wonen-Vlaanderen, Fluvius of van de Gemeente Koksijde zelf.