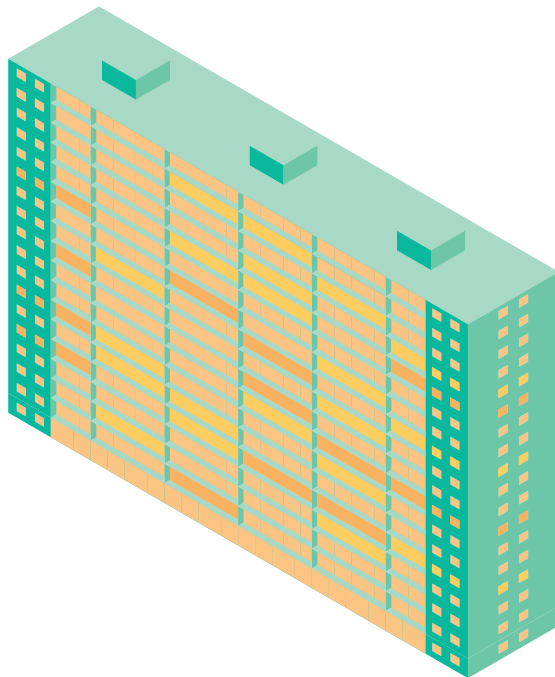


Betaalbare collectieve renovaties

Financiering voor diverse mede-eigenaren
en hoe te organiseren



VLAIO impaC³t Living Lab
Beleidsbrochure #4

Auteurs

John Vanwynsberghe, Hefboom vzw

Ben Peeters, Hefboom vzw

Adinda Baro, Stad Gent

Anne Pijl, Rots vzw

Ingrid Molderez, KU Leuven

Tine Van de Kerckhove, KU Leuven

Chiara Piccardo, KU Leuven

Jesse Honsa, KU Leuven

Alexis Versele, KU Leuven

Contact: John Vanwynsberghe, John.Vanwynsberghe@hefboom.be

<https://circulairerijkrenovatie.be/>

December 2025

Deze brochure werd mogelijk gemaakt door de steun van VLAIO, als onderdeel van het impaC³t living lab in de circulaire economie (VNS.2022.0137).

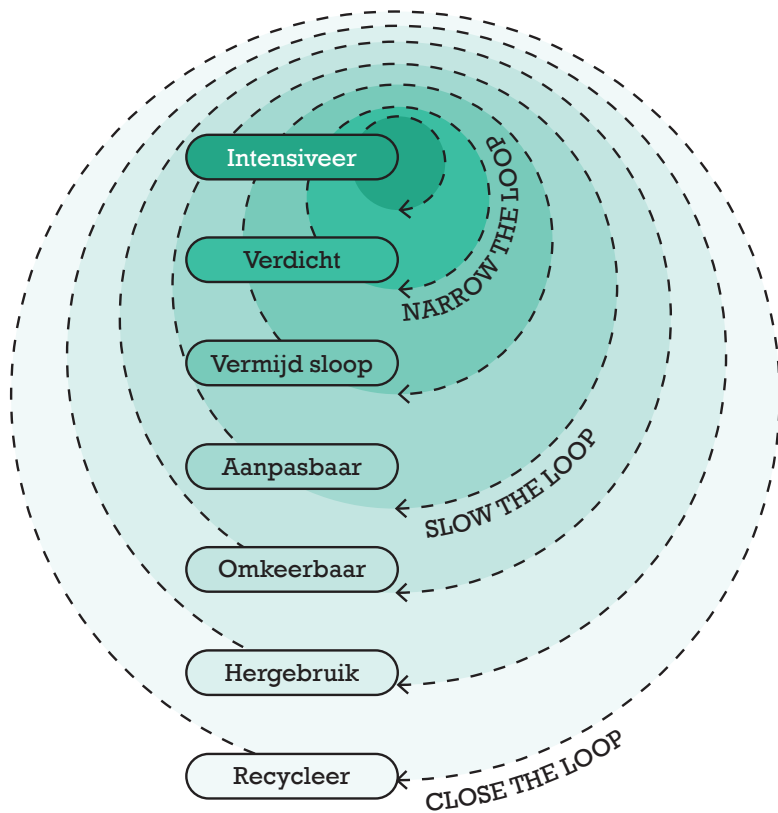
Betaalbare collectieve renovaties

Financiering en organisatie voor diverse eigenaren

VLAIO impaC³t Living Lab

Beleidsbrochure #4

Inleiding	1
Uitdagingen van collectieve renovaties	1
De klassieke financieringsmix voor VME's	3
Alternatieve financieringsvormen voor wie niet kan volgen	3
Hoe kunnen VME's de renovatie best organiseren?	5
Advies for VMEs	10



Figuur 1. Circulaire principes op wijkniveau. Collectieve renovatie vraagt om financiële oplossingen die aansluiten bij ieders draagkracht, van de meest kwetsbaren tot de sterkste schoulers.

Inleiding

Deze brochure is bedoeld voor VME's en syndici die geïnteresseerd zijn in alternatieve financieringsmethoden voor de renovatie van mede-eigendommen, alsook voor gemeenten en renovatieadviseurs. Dit is één van de brochures die het VLAIO Living Lab in de Circulaire Economie ImpaC3t heeft ontwikkeld op basis van inzichten die zijn verzameld tijdens het driejarig onderzoek (2023-2025).

Dit onderzoek is ontwikkeld aan de hand van de casestudy van Scandinaviëblokken in Gent, een complex appartementengebouw met meer dan 200 afzonderlijke eigenaren, van wie velen tot kwetsbare economische categorieën behoren en niet over de financiële middelen beschikken om de nodige renovaties uit te voeren voor veiligheid, comfort en energie. Rots vzw, Hefboom vzw, Stad Gent en KU Leuven hebben technische en financiële strategieën ontwikkeld om op een gecoördineerde manier te renoveren en tegelijkertijd 'renovictions' te vermijden, zodat huiseigenaren en huurders in het gerenoveerde gebouw kunnen blijven wonen. Hieronder volgen meer algemene strategieën die voor verschillende gebouwen in mede-eigendom kunnen werken.

Uitdagingen van collectieve renovatie

De energetische renovatie van mede-eigendommen is een complex proces, aangezien verschillende eigenaren verschillende ambities en financiële mogelijkheden hebben. Terwijl sommige delen van een appartementsgebouw collectieve eigendom zijn en via de VME moeten worden gerenoveerd, vallen andere delen onder de verantwoordelijkheid van de individuele eigenaar. Zonder oplossingen die voor iedereen geschikt zijn, kunnen belangrijke beslissingen worden uitgesteld.

In oudere appartementsgebouwen - zeker hoogbouw - komen gelijkaardige technische knelpunten steeds weer voor die verband houden met problemen bij de organisatie van renovaties:

- **Lock-ins:** Een lock-in ontstaat wanneer er renovatiewerken worden uitgevoerd die latere renovaties hinderen of duurder maken. Als individuele bewoners bijvoorbeeld zelf hun ramen vervangen zonder rekening te houden met toekomstige gevelrenovaties, beperkt dit de mogelijkheden om de aansluiting tussen terras, ramen en vloerisolatie waterdicht en koudebrugvrij te maken.

- **Ventilatie:** Nieuwe ramen (de verantwoordelijkheid van de individuele eigenaar) zonder ventilatiesysteem (mogelijk de verantwoordelijkheid van de VME) leiden tot slechte luchtkwaliteit en schimmel.
- **Veiligheid** zoals structurele risico's, valbeveiliging en brandveiligheid. Brandveiligheid is minder tastbaar dan koude of vocht, maar de impact bij een incident is groot. Kleine ingrepen zoals signalisatie, detectie en preventie kunnen snel worden uitgevoerd. Grotere maatregelen zoals compartimentering, brandwerende deuren en veilige vluchtwegen volgen in functie van urgentie en vergunning.
- **Ongelijkmatige renovatie:** een ander potentieel probleem dat kan optreden in gedeeltelijk gerenoveerde appartementsgebouwen is een fenomeen dat bekend staat als "heat theft": waarbij warmte passief van warme, geïsoleerde appartementen via muren en vloeren naar koudere, niet-geïsoleerde appartementen wordt overgebracht. Een dergelijk fenomeen wordt niet meegenomen in de EPC-score van een individueel appartement, maar kan niettemin een aanzienlijke impact hebben. Bestaande studies tonen aan dat een onverwarmd appartement tot 80% à 90% van zijn verwarming kan halen uit aangrenzende appartementen.¹ Daarom kan een gecoördineerde renovatie ervoor zorgen dat burens niet onvrijwillig warmte aan elkaar "schenken" of "lenen".

Om deze redenen is het belangrijk dat de VME een meerjarenplan opstelt en individuele eigenaren duidelijk informeert over hoe zij hun eigen renovatie kunnen aanpakken. Een **meerjarenplan** is een integraal technisch document dat een analyse van de huidige staat van het gebouw bevat en een stappenplan maakt voor de renovaties uit te voeren binnen nu en 20 jaar. De volgorde van de werken wordt bepaald op basis van urgentie, uitvoerbaarheid en de onderlinge samenhang tussen gebouwonderdelen. Het plan bundelt structurele, energetische, comfort- en veiligheidsaspecten en vormt de leidraad voor investeringsbeslissingen van de VME.

Voorbeeld Scandinaviëblokken: In de technische analyse van de Scandinaviëblokken bleek dat niet alleen het betonrot van de terrassen dringend was, maar dat ook de brandveiligheid onder de norm zat. Na overleg met de brandweer werd duidelijk welke ingrepen op korte termijn noodzakelijk waren en welke op middellange termijn moesten volgen. Zo werd duidelijk dat de betonherstelling aan de terrassen alleen vergund kan worden wanneer er ook een tweede vluchtweg wordt voorzien. Dergelijke inzichten bepalen de planning én de kost van een renovatietraject.

De klassieke financieringsmix voor VME's

- Mijn VerbouwPremie (MVP) collectief + individueel
- EPC-labelpremie
- Eventueel lokale of specifieke premies
- Mijn Verbouwlening (MVL) – collectief/VME (tot 25.000€ per unit met lage rente & 60.000€ gemeenschappelijk met collectieve kredietverzekering) voor energetische en duurzame renovatie
- MVL individueel
- VME-lening (via de bank)

In de praktijk wordt voor grote renovaties bijna altijd gestart met premies een MVL en een VME-lening.

Alternatieve financieringsvormen voor wie niet kan volgen

Sommige eigenaars hebben onvoldoende spaargeld of kunnen niet lenen. Voor hen bestaan extra opties wanneer reguliere financiering niet volstaat.

Wooncoöperaties (bv. Wooncoop): De bewoner verkoopt aan de coöperatie en wordt huurder-coöperant. De woon-coöperatie financiert de renovatie en de bewoner betaalt lagere huur dan zijn vroegere hypotheek én bekommt een woonrecht in plaats van een eigendomsrecht.

Deze formule is vooral sterk voor bewoners met beperkte middelen die toch eigenaarschap willen behouden. Een voorwaarde is wel dat er voldoende schaal is (ten minste 25-30 units) en er voldoende eigen inbreng uit verkoop is door de individuele bewoner.

Hybride woonvormen (bv. Netwerk Coöperatief Wonen cv – budgethuur): In dit geval koopt een huisvestingsorganisatie of coöperatie eveneens de woning en renoveert ze ook. De bewoner huurt terug aan budgethuur-tarieven (ten minste -15% onder markttarief). Een Vlaamse subsidie voor budgethuur compenseert het verschil en geeft een aanvullende 15% vergoeding bovenop de huurprijs, wat het voor de organisatie haalbaar maakt om de renovatie te financieren. De Vlaamse overheid garandeert de subsidie voor 27 jaar. Ook hier is een deel eigen inbreng van de bewoner noodzakelijk. De bewoners zullen een inkomenstoets moeten leveren,

Deze formule is sterk voor kleine clusters van woningen (3–6 units) en biedt een oplossing aan weinig kapitaalkrachtige woningeigenaars. Er kan een bewoningsgarantie tot 27 jaar geboden worden aan lage kostenvergoeding. De gemeente van vestiging dient wel een aangepast toewijzingsreglement op te stellen voor de coöperatie/woonorganisatie.

Partiële eigendomsoverdracht: In dit geval financiert een financieringsfonds de renovatie en krijgt in ruil een percentage eigendom in het individuele appartement of woning, die zowel renovatiekosten, interestvergoeding alsook onkostenvergoeding dekt. Na een periode van 5 à 10 jaar, krijgt de individuele eigenaar de mogelijkheid ofwel uit de mede-eigendomsregeling te stappen door de totale som af te lossen ofwel de eigendom te verkopen (en dus de opbrengsten te delen), ofwel wordt de regeling omgezet in een lening op afbetaling.

Voordelen zijn dat er geen maandelijkse aflossingen voor de bewoner in de beginperiode. De aflossing gebeurt pas bij verkoop of terugkoop.

Deze optie is nuttig voor bewoners zonder leencapaciteit, die toch eigenaar willen blijven. De regeling is echter complex, vereist toestemming van de bank (als er een hypotheek loopt) en brengt heel wat administratieve kosten met zich mee.

Fonds met uitgestelde betaling (Noodkoopfonds/Gent-Knapt-Op model): In dit geval voorfinanciert een publiek of publiek-privaat fonds de renovatie volledig. De bewoner betaalt lage rente of geen rente bij het fonds en het kapitaal voor de renovatiefinanciering wordt pas terugbetaald bij verkoop of na eindtermijn.

Sterk voor: bewoners met lage draagkracht die toch volledige eigendom willen behouden. Deze oplossing is in de meeste gevallen

enkel mogelijk wanneer een lokale overheid deze financiering ook waarborgt of (mee)financiert.

Hoe kunnen VME's de renovatie best organiseren?

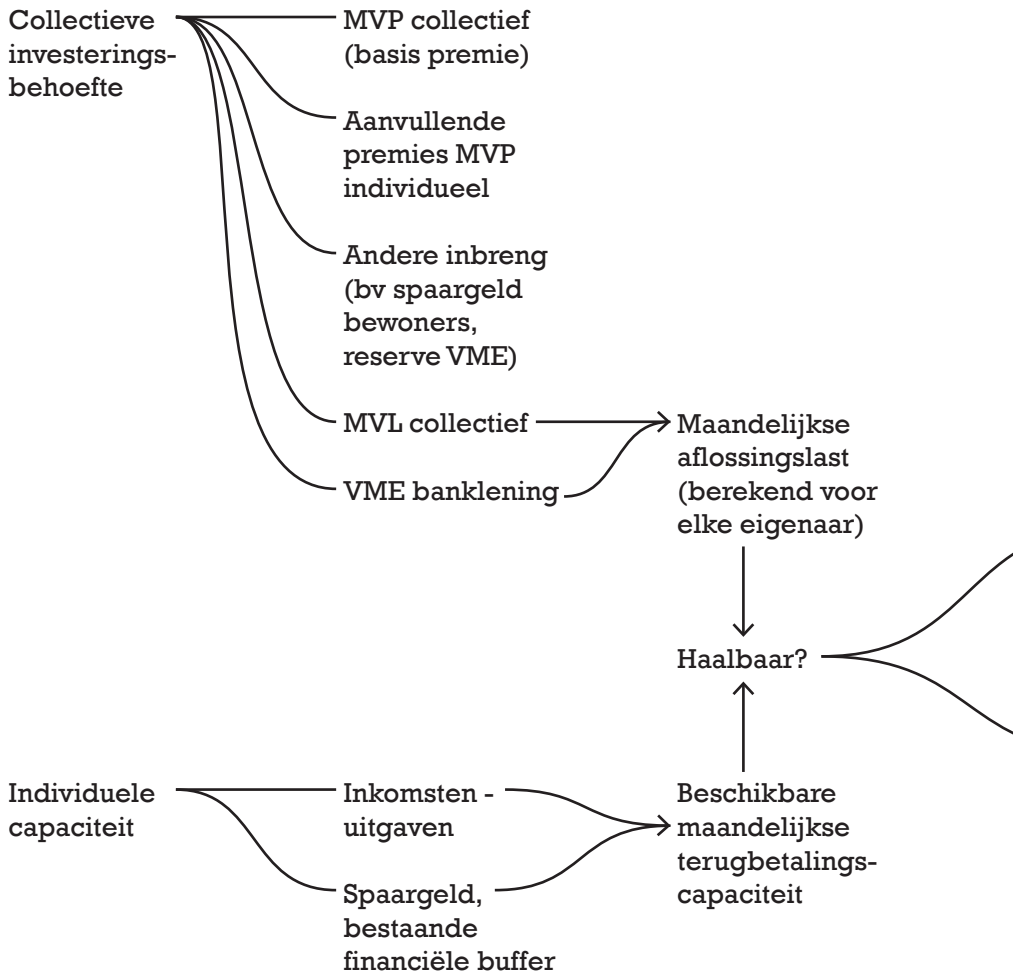
Collectieve aanpak: De VME maakt een duidelijke investeringsbegroting:

- vraagt collectieve premies aan (MVP of andere)
- benut MVL collectief (coöperatie, VME of andere) voor energetische renovatie
- sluit een VME-lening af voor het saldo bij de bank (vb. voor de niet-energetische aanpassingen)

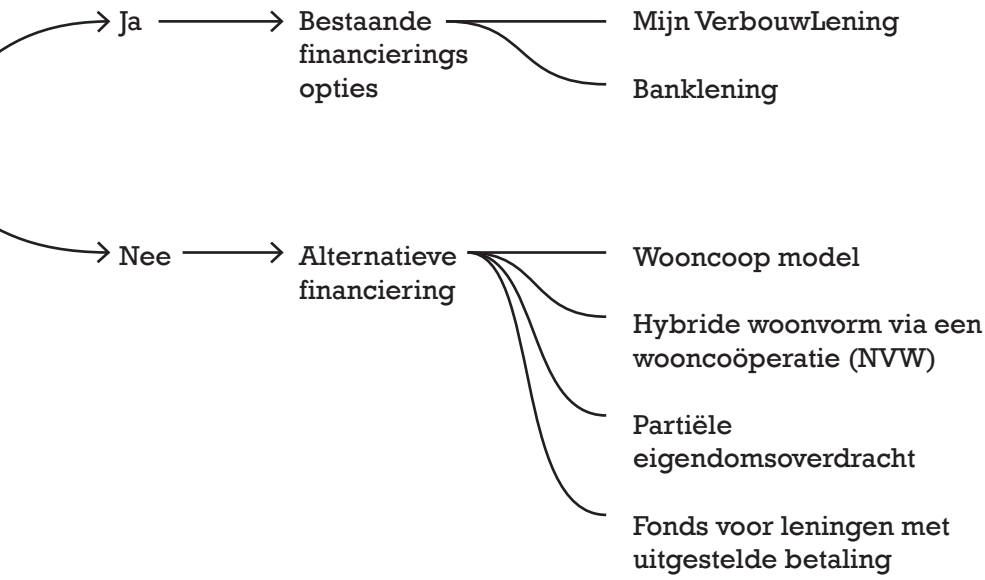
De VME rekent eigenaars dan proportioneel hun aandeel in de renovatiekosten aan. De eigenaars volgen automatisch mee zonder individuele zoektocht naar financiering.

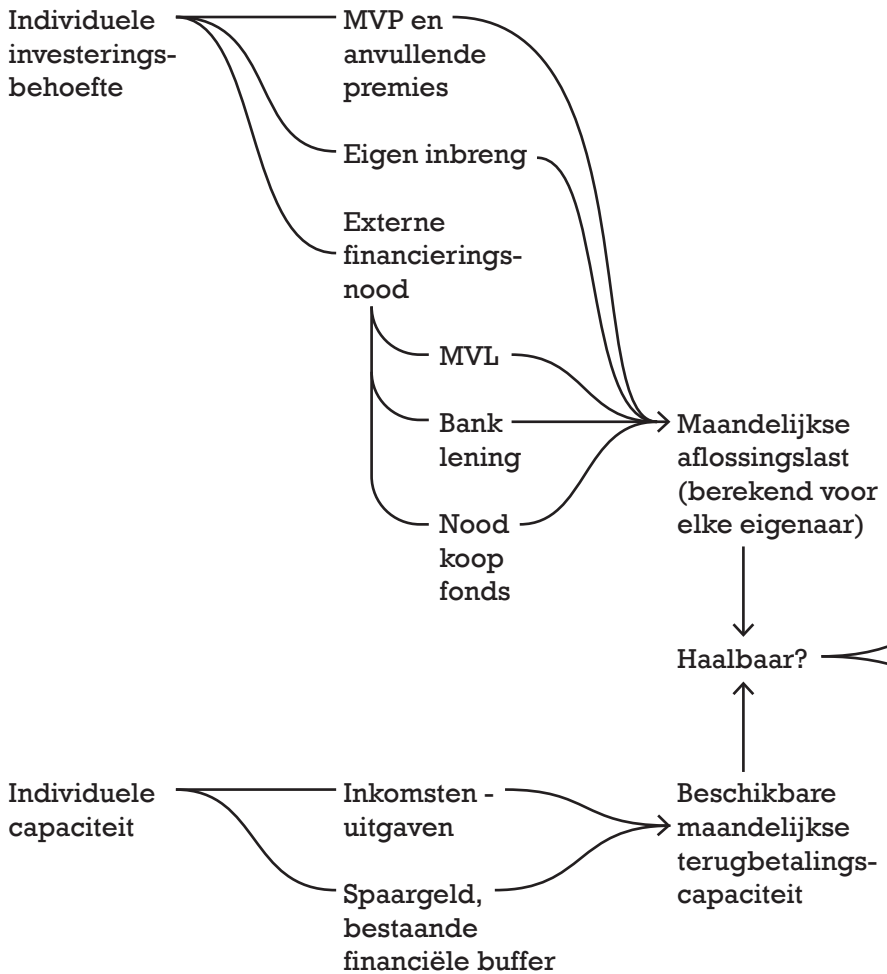
Individuele aanvulling: Voor eigenaars die niet instappen in een collectieve lening of voor het stuk van de financiering boven de collectieve financiering:

- Maak een individueel financieringsplan op basis van draagkracht en bestaande leningslast, kosten, beschikbaar inkomen, levensfase.
- Zorg ervoor dat individuele premies worden gemaximaliseerd.
- Zoek eventueel extra leningscapaciteit aan voordelige voorwaarden via de MVL individueel of een banklening.
- Er kan bijkomend alternatieve financiering gezocht worden indien noodzakelijke werken anders niet haalbaar zijn en ook niet met de klassieke kanalen gefinancierd raken.

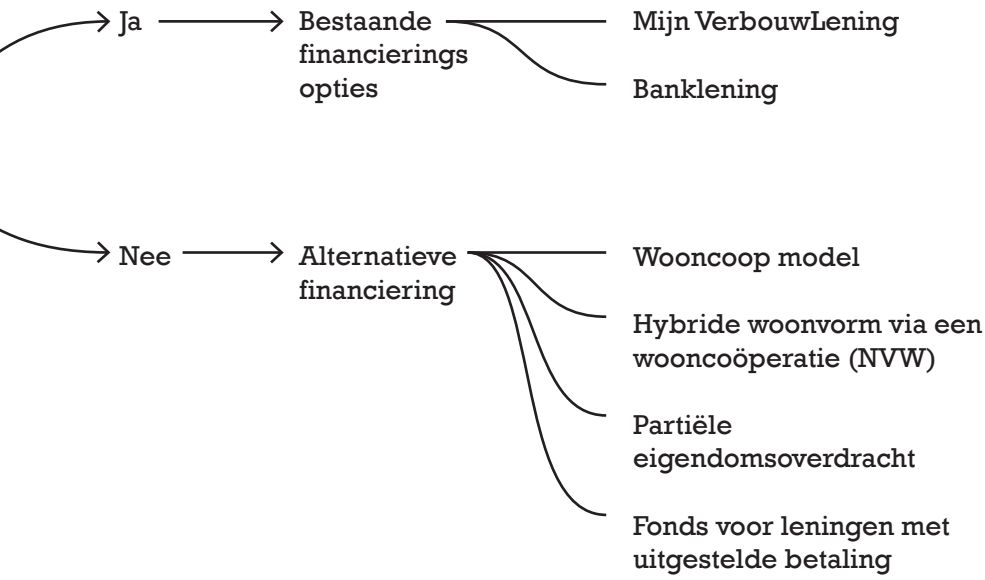


Figuur 2. Beslissingsboom voor collectieve investeringen via de VME.





Figuur 3. Beslissingsboom voor individuele investeringen.



Advies for VMEs

- **Meerjarenplan:** Maak altijd een meerjarenplan voordat u investeert in grote werken, om 'lock-ins' te voorkomen. Een tijdig masterplan zorgt voor coherente beslissingen. Realiseer collectieve aanpassingen vóór individuele renovaties om technische problemen te vermijden.
- **Communiceer de plannen** (en het waarom) duidelijk aan eigenaren. Renovaties zijn ingrijpend, kostbaar en veroorzaken tijdelijk ongemak. Draagvlak ontstaat wanneer eigenaars begrijpen waarom de werken nodig zijn, er een helder plan ligt en de financieringsmogelijkheden duidelijk zijn.
- **Communicatiestrategie:** Organiseer een info-avond en licht het stappenplan toe in begrijpelijke taal. Één officieel communicatiekanaal, duidelijke fiches en transparante verslaggeving helpen om iedereen mee te houden in het proces. Bied individuele gesprekken aan: Voor persoonlijke vragen, taalondersteuning of specifieke situaties zijn één-op-één gesprekken waardevol.
- **Vergelijk technische opties:** eigenaars beslissen gemakkelijker wanneer ze de impact van kosten begrijpen. Bied overzichtelijke keuzepakketten. Toon met duidelijke visualisaties wat de verschillende keuzes betekenen voor het comfort, de kostprijs en het uitzicht van het gebouw. Overweeg alternatieve financiering voor zowel collectieve als individuele werkzaamheden, zoals hierboven aangegeven.
- **Gestandaardiseerde oplossingen:** Overweeg gestandaardiseerde oplossingen aan te bieden voor individuele werkzaamheden: bijvoorbeeld het organiseren van een groepsaankoop voor renovatie van schrijnwerk kan kostenbesparend zijn.
- **Zorg voor een investeringsschema per gebouw.** Dit helpt om de financieringsmix te bepalen via premies, MVL, VME-leningen, de eigen inbreng van bewoners etc... Indien nodig kunnen voor de bewoners in krappe financiële toestand met beperkte of géén leningscapaciteit of terugbetalingsmogelijkheden, toch bewoningsmogelijkheden geboden worden. Zodoende kunnen eventuele gedwongen verkopen ("renovictie") vermeden worden én wordt de terugbetaling van de renovatie-investering gewaarborgd.
- **Maak een financiële vragenlijst per bewoner.** Dit geeft zicht op:

leeftijd, inkomen, lasten, kinderen, woonstatus, bestaande kredieten/lasten en spaargelden. Van hieruit kan de mogelijke terugbetalingscapaciteit worden berekend voor de collectieve (of individuele) financiering van renovatiewerken.

- **Financiële alternatieven:** Adviseer eigenaren om een beslissingsboom te gebruiken die vergelijkbaar is met de hierboven genoemde beslissingsbomen, om zo alternatieve financiële oplossingen te overwegen. Gebruik daarbij alternatieve financiering als vangnet, niet als standaard oplossing.

Bronnen

- 1 Gafsi, A.; Lefebvre, G. (2003). Stolen heating or cooling energy evaluation in collective buildings using model inversion techniques, *Energy Build* 35, 293–303; Lukic, N.; Nikolic, N.; Timotijevic, S.; Tasic, S. (2017), Influence of an unheated apartment on the heating consumption of residential building considering current regulations—Case of Serbia, *Energy Build* 155, 16–24.

