

Woondag

26 oktober 2023

Aalst

#VVSGwoondag



vvsg



Stad Aalst

vvsg

#VVGwoondag

Renovatieversnelling voor appartementen

Pieter Decelle, CIB



Renovatieversnelling voor appartementen

Woondag VVSG
26 oktober 2023

Context: uitdaging is gigantisch



Context: specificiteiten



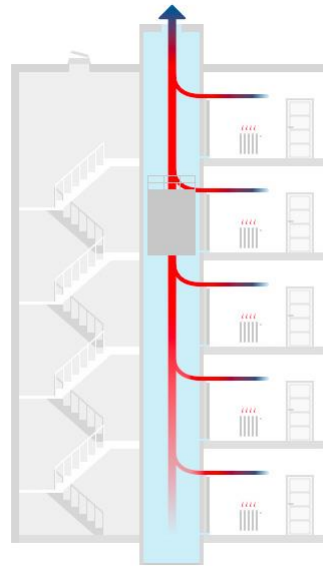
Kostprijs altijd hoger +
complexe financiering



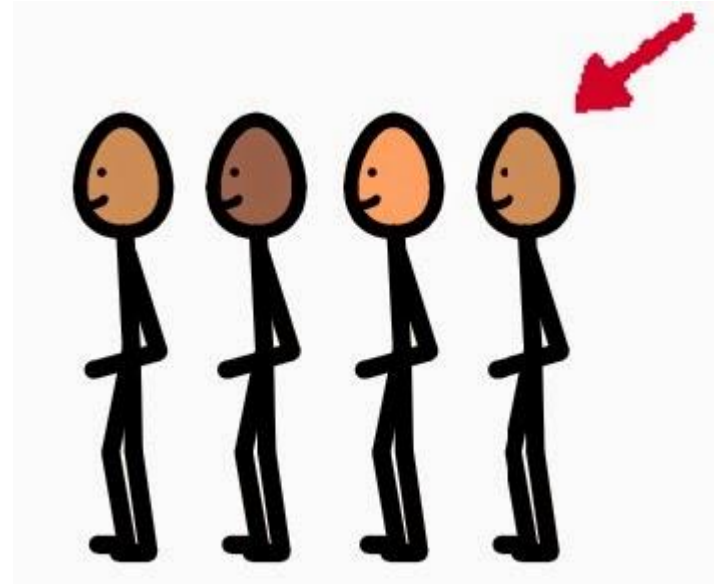
Meer dan 1 split-incentive



Variëteit

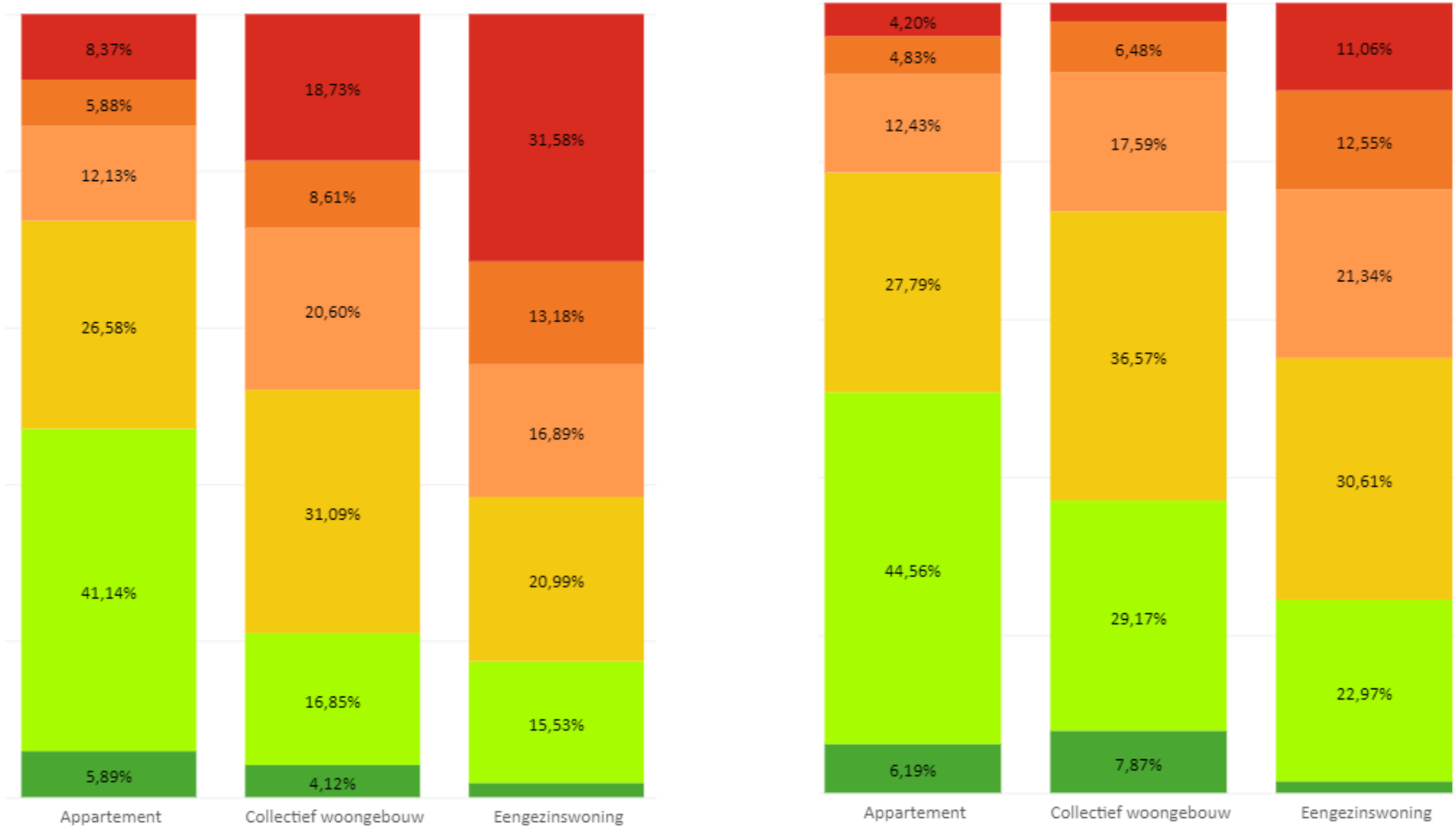


Technisch complexer



Last in line?

De EPC's: verkoop (L) vs. verhuur (R) – 2022



Context: de wondere wereld van de mede-eigendom



Context: realiteitscheck over de syndicus

Baptiste Cobbe werkt in het familiebedrijf Immo Pouille:
“Syndicus is nu ook een knelpuntberoep”



Headlines kort samengevat

- Appartementen zijn sinds 2022 het meest voorkomende woningtype: 900.000 appartementen in Vlaanderen & naar schatting > anderhalf miljoen appartementsbewoners
- Meer dan 3/4^{de} van alle private huurwoningen zijn appartementen
- Te weinig kennis over appartementsmede-eigendom bij het beleid: nood aan een appartementsreflex
- Verplaats je in de precieze besluitvormingsprocedure: de AV staat centraal!
- De syndicus is cruciaal bij de voorbereiding & uitvoering van beslissingen maar neemt ze niet zelf: perspectief van het 'wapenen' van de syndicus (o.a. split-incentives)
- Syndicus(medewerker) is een knelpuntberoep
- 'Late to the party': beleidscontext is nog zeer fluide

Hoe aanpakken?

MEMORANDUM

2024 CIB

Omdat vastgoed ons
allemaal aanbelangt

Headline 1: Meer dan 3 miljoen appartementsbewoners verdienen een beleid op maat

- Generiek beleid:

- 1) Ga voor een mindswitch door consequent een appartementsreflex toe te passen
- 2) Verhoog de kennis over het belang van de rechtspersoonlijkheid van de VME
- 3) Betrek de sector systematisch bij nieuw beleid richting appartementsgebouwen
- 4) Bouw beleid dat focust op de beslissing door de algemene vergadering
- 5) Vermijd aankondigingspolitiek dubbel zo hard in mede-eigendom
- 6) Een rechtszeker én actueel appartementsrecht
- 7) Zet in op administratieve vereenvoudiging voor een sector die op dat vlak al vaak vergeten is

Headline 1: Meer dan 3 miljoen appartementsbewoners verdienen een beleid op maat

- Thema betaalbaarheid:
 - 1) Versterk de basisbankdienst voor VME's en verhinder oplopende bankkosten
 - 2) Breid het sociaal tarief uit naar bewoners van collectief verwarmde appartementsgebouwen
 - 3) Verklaar art. VI.91/1 t.e.m. VI.91/10 WER van toepassing op VME's en bescherm hen zo tegen onrechtmatige bedingen in contracten met leveranciers

- Thema appartementsrecht:
 - 1) Veranker de versoepelde schriftelijke besluitvorming in de Wet op de Mede-eigendom
 - 2) Pas de normale meerderheid toe voor (energetische) renovatiewerken en publiceer een lijst van wettelijk verplichte werken
 - 3) Breid de weigeringsgronden uit inzake het kosteloos recht om veranderingswerken uit te voeren & optimaliseer het toepassingsgebied (art. 3.82 BW)

Headline 1: Meer dan 3 miljoen appartementsbewoners verdienen een beleid op maat

- Thema administratieve vereenvoudiging:
 - 1) Bevestig de rol van de syndicus als wettelijke vertegenwoordiger van de VME in handtekeningsbevoegdheden
 - 2) Voorzie verplicht een apart UX-traject voor premies en tegemoetkomingen met syndici
 - 3) Geef de syndicus toegang tot noodzakelijke overheidsinformatie via Kadasterfinder, de gebouwenpas, de EPC-databank en andere essentiële gegevensbronnen (bvb. de databank met keuringsattesten van verwarmingsinstallaties)
 - 4) Wijzig de regeling rond het asbestattest GD richting een algemene verplichting vanaf 1 januari 2027, met nadien een koppeling aan verkoop. Werk een specifieke regeling uit rond de geldigheidsduur zodat proactieve gebouwen/syndici geen nadeel ondervinden
 - 5) Voorzie een aanspreekpunt voor syndici bij belangrijke overheidsadministraties zoals de FOD Economie, VEKA en Leefmilieu Brussel
 - 6) Voer een regeling in voor de publicatie van de statuten in het Belgisch Staatsblad & verplicht bij wijziging van de statuten het mee publiceren van een gecoördineerde versie

Headline 1: Meer dan 3 miljoen appartementsbewoners verdienen een beleid op maat

- Thema energie-omwenteling:
 - 1) Vertaal de appartementsreflex naar het energiebeleid: hou rekening met de lange doorlooptijd van werken in appartementsgebouw voor de energienorm
 - 2) Kies voor een goed doordacht gebouwlabel, dat een stimulans en geen rem is voor renovatie
 - 3) Intensiveer de kwaliteitscontroles op het EPC GD en voer versneld een evaluatie uit van de bestaande attesten. Voorzie een meldingsmogelijkheid voor de syndicus
 - 4) Zorg voor een opwaardering van de aanbevelingen op het EPC GD & werk richting een meerjarenplanning
 - 5) Geef de energiedeskundige inzage in de EPB-aangifte
 - 6) Introduceer het EPC Bouw GD
 - 7) Geef de syndicus via de EPC-databank inzage in de individuele EPC's opgemaakt voor appartementen in het gebouw
 - 8) Straf nieuwe technieken niet af in premiestelsels en bij tegemoetkomingen. Dat gebeurde bijvoorbeeld wel bij warmtepompen voor de tegemoetkomingen gas/elektriciteit van de federale overheid (basispakket I & II)

Headline 1: Meer dan 3 miljoen appartementsbewoners verdienen een beleid op maat

- Thema energie-omwenteling:

- 9) Pas de definitie van een warmtenet aan

- 10) Creëer een werkbaar kader rond laadpalen:

- a) Zorg voor duidelijke richtlijnen op vlak van brandveiligheid

- b) Implementeer de Fluvius-aanbevelingen voor een keuze op gebouwniveau als stimulans richting load-balancing

- c) Geef inzage in de capaciteit van het net in gebouwen

- d) Voorzie ruimte bij de netbeheerder voor de realisatie van werken om de capaciteit te verhogen

- e) Ontmoedig het lukraak plaatsen van laadpalen

- f) Breid de belastingvermindering voor laadpalen uit naar verhuurders om de split-incentive te reduceren en vorm ze om richting een stimulans voor een collectieve oplossing

- g) Bekijk op arbeidsrechtelijk vlak om tussenkomsten door de werkgever geen incentive te laten zijn voor een individuele laadpaal t.o.v. een collectieve oplossing via load-balancing

Headline 1: Meer dan 3 miljoen appartementsbewoners verdienen een beleid op maat

- Thema Energie-omwenteling:

- 11) Maak energiedelen interessanter. Inventariseer de knelpunten inzake energiedelen in appartementsgebouwen verder op basis van concrete cases en neem ze weg. Werk hiervoor samen met het Kenniscentrum Vlaamse Steden en de syndici
- 12) Voorzie meer expertise en begeleiding van collectieve renovatieprojecten bij de Energiehuizen of richt een gespecialiseerde dienst op
- 13) Herbekijk gemeentelijke bouwreglementen om optopping mogelijk te maken
- 14) Maak een snelle doorstart in de MijnVerbouwPremie en MijnVerbouwLening voor appartementsgebouwen
- 15) Bouw een aparte premiezoeker voor appartementsgebouwen
- 16) Stimuleer het aanleggen van een voldoende groot reservekapitaal
- 17) Hou de BTW op renovatiewerken op 6%

Headline 1: Meer dan 3 miljoen appartementsbewoners verdienen een beleid op maat

- Thema Aantrekkelijk(er) syndicusberoep:
 - 1) Een brede imagocampagne voor de syndicus
 - 2) Meer kennis & inzicht in de rol van de syndicus bij de overheid
 - 3) Optimaliseer de beroepsreglementering door
 - a) de voorwaarden voor de vrijwillige erkenning als rechtspersoon te versoepelen
 - b) een aparte tuchtprocedure voor syndici in te voeren
 - c) te garanderen dat een tuchtklacht tegen een syndicus gemotiveerd moet gebeuren, via aangetekend schrijven en met vermelding van de deontologische richtlijn waartegen een inbreuk wordt beweerd
 - d) te garanderen dat gebouwen vanaf 20 kavelen verplicht een professioneel syndicus moeten hebben
 - 4) Breid het stelsel van flexijobs uit naar de syndicsector
 - 5) Maak vrijwilligerswerk mogelijk binnen appartementsgebouwen

Headline 1: Meer dan 3 miljoen appartementsbewoners verdienen een beleid op maat

- Thema Aantrekkelijk(er) syndicusberoep -> vanuit de sector zelf
 - 1) Actief woordvoerderschap rond syndic/mede-eigendom
 - 2) Bewustmaking op sleutelmomenten
 - 3) Ontwikkeling van een datawarehouse rond mede-eigendom en/of een Syndicbarometer
 - 4) 'De syndicus' in beeld
 - 5) Wetenschappelijke studie rond erelonen & rendabiliteit
 - 6) Een instroomopleiding op bachelorniveau
 - 7) Verdeelde visies over BTW-statuuut syndici
 - 8) HR & samenwerking VDAB
 - 9) Snelle maar kwalitatieve intake nieuwe medewerkers: beter bekendmaken e-learning Fonds323, gericht opleidingsaanbod (o.a. in-company), verdere uitbouw kenniscentrum, ...
 - 10) Creëren van draagvlak en éénsgezindheid rond erelonen, variabele prestaties & avondvergaderingen: belangrijke opdracht ligt bij community-building, gelet op de sterke(re) huidige marktpositie van de syndici
 - 11) Stagemeeesterschap, ...

Wat kan u als gemeente doen?

- Het lokale Energiehuis: succes of failure...
- Focus op het beslissingsmoment: de AV – ‘wapen de syndicus’
- Premies: zeker nuttig maar test het aanvraagproces uit!
- Verplicht CA: opportuniteit maar denk zeer goed na over de voorwaarden!
- Voorzie duurzaam overleg met syndici vanuit hun unieke positie & expertise (technisch, administratief & financieel beheer)
- Screen de gemeentelijke bouwreglementen
- Een appartementsgebouw = een buurt op zichzelf

Wat bieden wij u aan?

- CIB biedt een afzonderlijke abonnementsformule aan op onze Kennisbank
- Géén lidmaatschap – Focus op knowledge sharing
- Het abonnement bevat:
 - Alle onze nieuwsbrieven: wekelijkse CIB Nieuws, maandelijkse CIB Syndic, ...
 - Vastgoedflitsen, het weekblad van CIB (verzamelt mediaberichtgeving over vastgoed & rechtspraak)
 - Toegang tot ons intranet: dossiers, V&A, rechtspraak, ...
 - Concreet: je ontvangt alle info zoals wij die distribueren richting de sector
 - Kortingen op het opleidingsaanbod van onze vormingsverstrekker VIVO (tot 20%)
- Kort samengevat: een bron voor vastgoednieuws, nieuwe regelgeving, kennis & expertise voor vastgoedprofessionals, ...
- Prijs per (abonnements)jaar
- Interesse? Contacteer kennisbank@cib.be

Vragen?

Dank voor uw aandacht

#VVSGwoondag

Bezoek de info- en inspiratiemarkt in de foyer!

Ontdek er de **inspiratiekaart renovatie** op maat van jouw gemeente.



Stad Aalst

vvsg