

Woondag

26 oktober 2023

Aalst

#VVSGwoondag



vvsg



Stad Aalst

#VVSGwoondag

Renovatieversnelling voor appartementen

Nathalie Van Peteghem,
Stad Gent – De Energiecentrale



Overzicht

1. Wat doet De Energiecentrale?

2. Doel van het Project 'Renovatieversneller Appartementen'?

3. Draagvlak creëren bij VME's

- Plaatsbezoek appartementsgebouw
- toekomstvisie toelichten aan RME of kerngroep + syndicus
- engagement eigenaars voor beperkte of grondige renovatie
- stuurgroep voor uitwerken concept
- goedkeuren beste concept door alle eigenaars
- opmaak uitvoeringsplannen en prijsvragen
- aanstellen aannemers en financiering
- uitvoering werken

4. Lessons learnt

Wat doet De Energiecentrale?

- **Gratis** en onafhankelijke dienst van de Stad Gent
- **Advies op maat** (en aan huis) om energie te besparen
- Appartementsblokken: **langetermijnplanning VME**
- Hulp bij **energiebesparende verbouwingen**
- Ondersteuning bij **premies** en **Mijn VerbouwLening**

8 november 2023



Project 'Renovatieversneller appartementen'

Gesubsidieerd VWSG-project Lokale Klimaatactie (april 2021-2023)

Pionieren met renovaties in appartementen:

- ongeacht het aantal units (overwegend residentieel)
- focus op **gemeenschappelijke delen in mede-eigendom** (VME of geen VME)
- geen sociale woningbouw

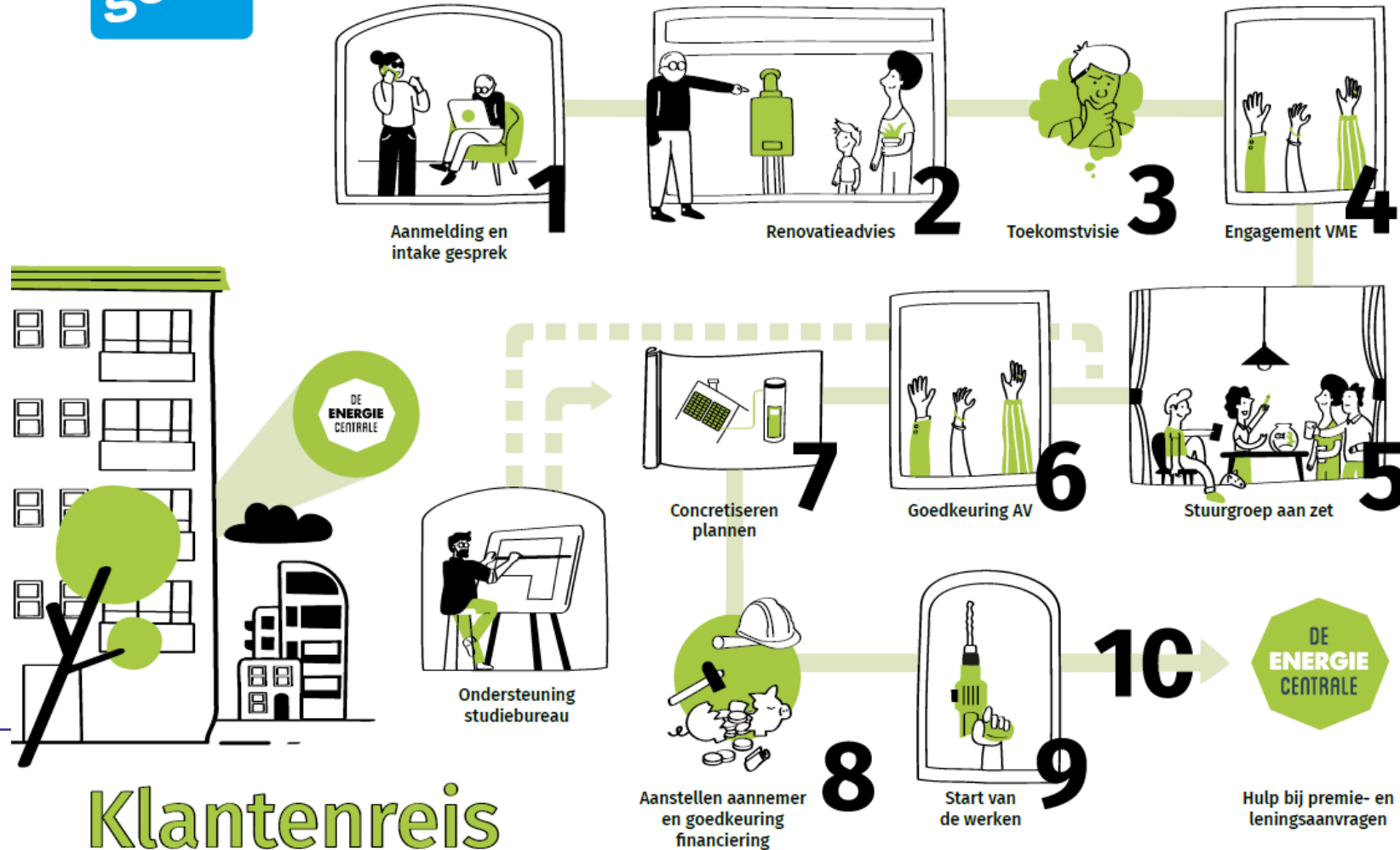
Resultaat: **draaiboek en bijlagen:**

- specifieke aanpak in co-creatie met eigenaars en syndici
- **klantenreis** i.f.v. **draagvlak** creëren doorheen het traject en met als doel het **beslissingsproces** tot renovatie te versnellen

➔ raadpleegbaar in de [praktijkendatabank van Netwerk Klimaat](#)

Klantenreis

gent:



Klantenreis

DE
ENERGIE
CENTRALE

Plaatsbezoek appartement

Technisch

- zicht op gebouw
- informeren klant
- opmaak renovatieadvies



Sociaal (nieuw!)

- vertrouwen opbouwen
- oog voor belangen, laagdrempelige communicatie en persoonlijkheid eigenaars,
- sfeer in gebouw/tijdens AV bevragen

Resultaat: Renovatieverslag



Draagvlak creëren bij VME's

Toekomstvisie toelichten aan RME of kerngroep + syndicus



Presentatie

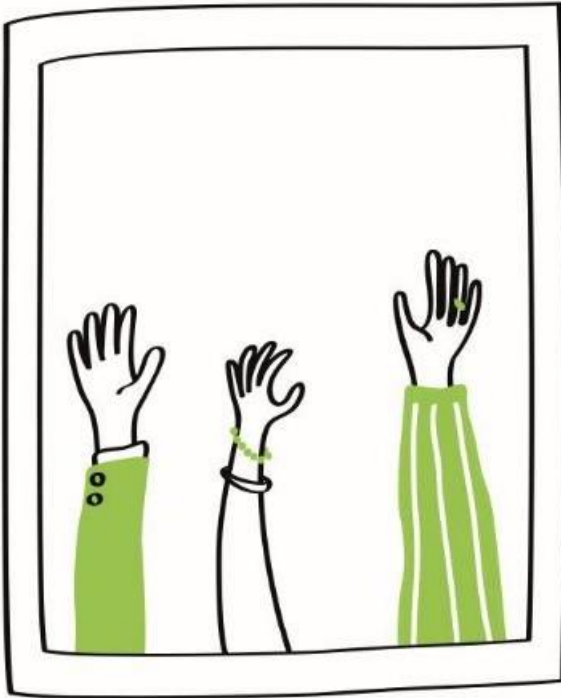
- voorstellen De Energiecentrale
- huidige en toekomstige situatie van gebouw
- financiering en premies
- vragen en antwoorden
- keuzes maken: oplapwerk, grondige aanpak of stap voor stap?

Doel: voorbereiding AV (aanpak + strategie)



Draagvlak creëren bij VME's

Engagement eigenaars voor beperkte of grondige aanpak



- Infomoment of AV: toelichting toekomstvisie
- Goedkeuren keuze RME: oplapwerk, grondige aanpak of stap voor stap
- Aanbod
 - individueel, **vertrouwelijk gesprek** (financiële situatie)
 - toetreden tot **stuurgroep** en voorstel mogelijke **experten en aannemers**

Doel

- duidelijk principiële akkoord
- engagement en eventueel budget voor inhuren expertise
- individueel gesprek en stuurgroep: persoonlijke betrokkenheid verhogen

Draagvlak creëren bij VME's

Stuurgroep voor uitwerken concept

Optie 1

- **bepaalde renovatie** uitwerken door stuurgroep en syndicus
- al dan niet met externe expert tegen beperkt budget (verantwoordelijkheid)

Optie 2

- **grondige renovatie** uitwerken met externe expert tegen groter budget
- vrijblijvende gesprekken met 2 of 3 studiebureaus/architecten
 - plan van aanpak
 - offerte voor uitwerken concepten



Draagvlak creëren bij VME's

Goedkeuren beste concept door alle eigenaars

- Goedkeuren beste concept
- Goedkeuren **budget** voor verdere uitwerking
- Keuze **financiering** en eventueel **vooronderzoek VME** voor Mijn VerbouwLening



Draagvlak creëren bij VME's

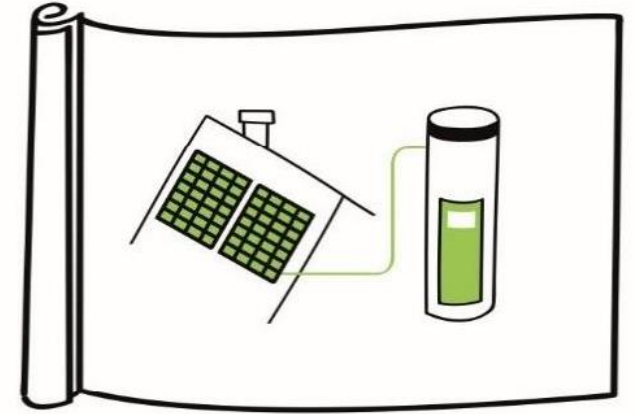
Opmaak uitvoeringsplannen en prijsvragen

Optie 1: traditionele manier (meetstaat en bestek)

- studiebureau maakt uitvoeringsplannen en bestekken
- overleg met stuurgroep en studiebureau
- offertes vragen en vergelijken
- beste aannemer kiezen

Optie 2: werken in bouwteam

- uitvoeringsplannen en bestekken i.s.m. aannemers



Draagvlak creëren bij VME's

Aanstellen aannemer en financiering

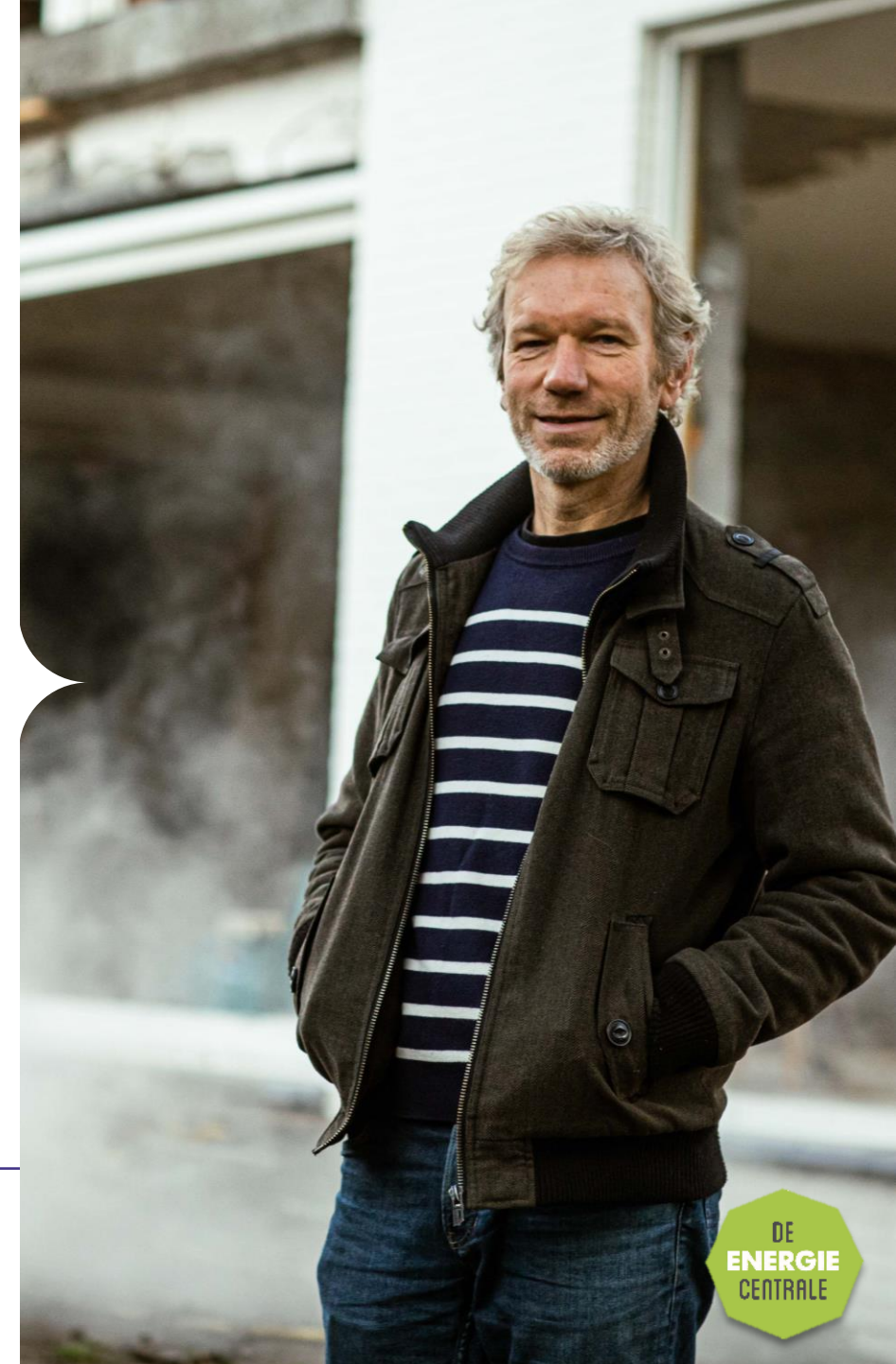
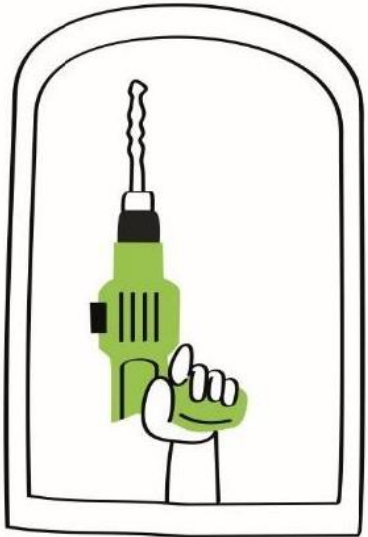
- Goedkeuring offerte beste aannemer
- Goedkeuring leningsaanvraag (eventueel)
- Toelichten huidige premies en aanbod individueel gesprek



Draagvlak creëren bij VME's

Uitvoering werken

- Communicatie contactpersoon
- Werfopvolging door delegatie stuurgroep
- Voorlopige oplevering door voltallige stuurgroep
- Premies aanvragen: collectief en/of individueel



Lessons learnt

COMMUNICATIE:

- Laagdrempelig
- Goede communicatie met syndicus
- Uitnodigingen door syndicus
- Weinig individuele gesprekken (financiering)

ENGAGEMENT EIGENAARS

- Vraag **technisch** – taak vooral overtuigen ‘sociaal’
- Werk in **stappen**
- betrek **eigenaars** (iedereen is moeilijk)
- **Engagement** bevragen of inschatten blijft moeilijk (expertisebudget als graadmeter)



Lessons learnt

ROLVERDELING & STRATEGIE TIJDENS AV

- vooral afstemmen met RME en syndicus
- geen actieve RME of kerngroep? bijkomend traject (sensibilisering)
- presentatie op infomoment of AV werkt
- blok **impactloze discussies** af (bv. over EPC)
- verspreid RME-leden over de zaal
- **beperk aantal keuzes** tijdens AV, maar wees wel transparant en blik terug op traject en stappen
- **bundel** meerdere ingrepen waar verschillende eigenaars belangen bij hebben in de toekomst nog meer werk maken van inspraak (↔ meer tijd nodig)
- **negatieve groepsdynamiek** → zorg dat je geen 'speelbal' van RME/AV wordt



Lessons learnt



IMPACT VAN STUDIES

- verwarmingsaudit is vaak wake-upcall voor totaalrenovatie
- cijfermatig uitgewerkt **langetermijnplan** werkt niet om engagement te verkrijgen, maar leidt tot discussie
 - prijsvorken volstaan
 - wel nodig als stuurgroep verschillende concepten afweegt

EXTERNE EXPERTEN OOK INFORMEREN OVER SOCIALE INFO (BEZORGDHEDEN, BELANGEN ...)

- 2 gesprekken met studiebureau:
 - intakegesprek
 - offertebespreking plan van aanpak (klantgericht)

LANG RENOVATIETRAJECT

- premies, leningen en regelgeving zijn hier onvoldoende op afgestemd
- zorgt voor onzekerheden en aannames die vertrouwen kunnen aantasten

Renovatiecoaches appartementen

technische screening



Bart Morel



Hannes Merckx

draagvlak creëren



Nathalie Van Peteghem

energiecentrale@stad.gent – 09 266 52 00 – www.energiecentrale.gent

Met de steun van



VVSG

Vereniging van
Vlaamse Steden
en Gemeenten



Vragen?

Nathalie Van Peteghem | De Energiecentrale
nathalie.vanpeteghem2@stad.gent
GSM 0471 66 61 98

#VVSGwoondag

Bezoek de info- en inspiratiemarkt in de foyer!

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

