



# Aan de slag met VME's in appartementen

Nathalie Van Peteghem  
*sociale renovatiecoach appartementen Stad Gent*



# Overzicht

## 1. Wat doet De Energiecentrale?

## 2. Plaatsbezoek appartementsgebouw

## 3. Draagvlak creëren bij VME's

- 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**

---

17 februari 2023



# Plaatsbezoek appartement

## Technisch

- zicht op gebouw
- informeren klant
- opmaak renovatieadvies

## Sociaal (nieuw!)

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





# 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

- beperkte 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

- 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**

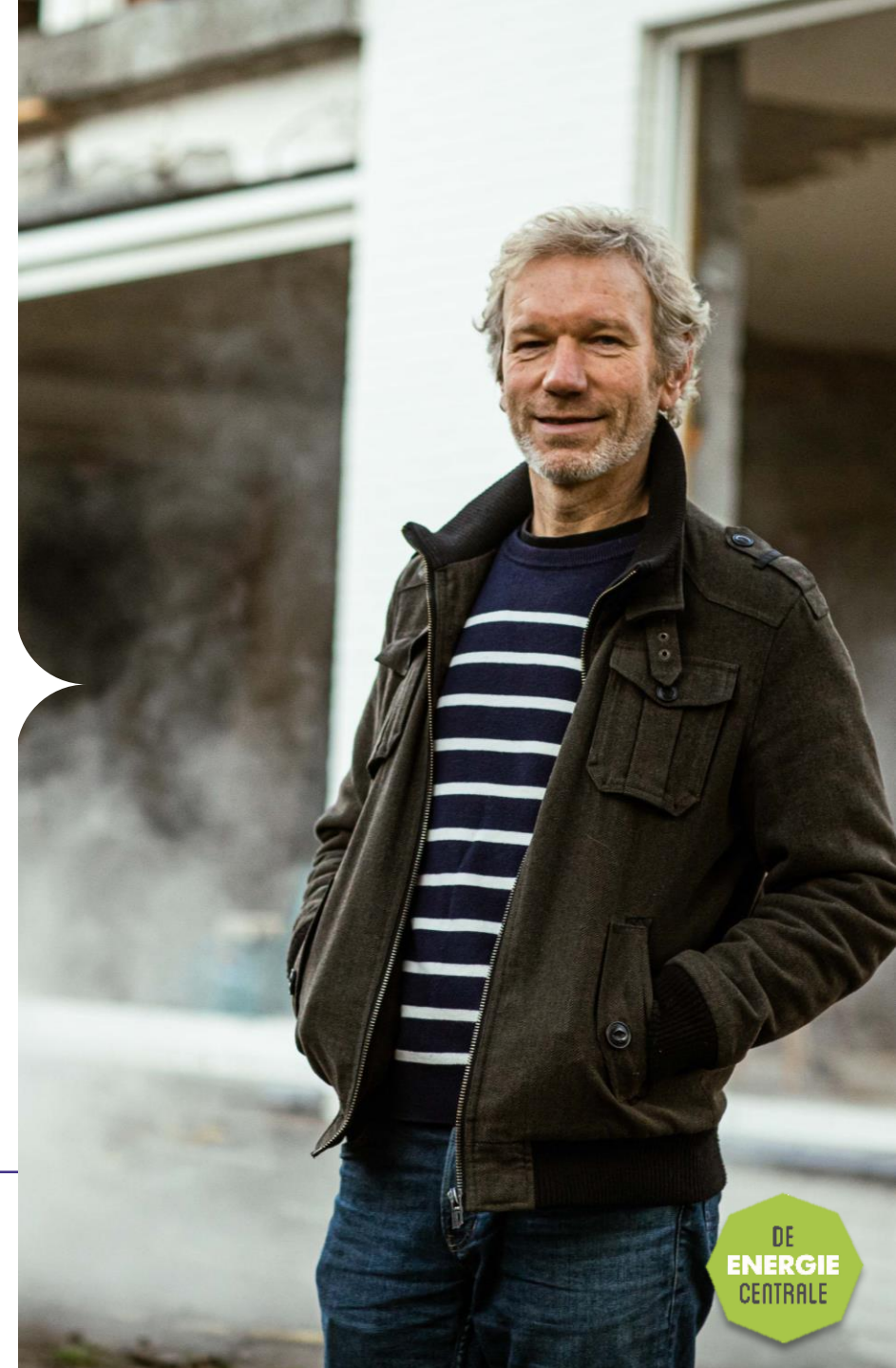
# Draagvlak creëren bij VME's

## Uitvoering werken

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

---

17 februari 2023



# Lessons learnt

- Vraag steeds **technisch** – taak vooral overtuigen ‘sociaal’
- Goede **communicatie met syndicus** is belangrijk
- **Laagdrempelige** communicatie
- Werk in **stappen** en betrek **eigenaars** (aantal tijdig uitbreiden)
- **Alle eigenaars** bereiken blijft moeilijk
- **Engagement** bevragen of inschatten blijft moeilijk
  - goedkeuring van expertisebudget op AV vormt een duidelijker engagement en weergave van ambitieniveau





# Lessons learnt

- **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
- Presentatie op infomoment of AV werkt, maar blok **impactloze discussies** af (bv. EPC)
- Uitnodiging voor informeel overleg met alle eigenaars vóór AV: gebeurt het best door **syndicus**
- **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

# Lessons learnt

- **Rolverdeling en strategie tijdens AV**
  - vooral afstemmen met RME en syndicus
  - verspreid RME-leden over de zaal
  - in de toekomst nog meer werk maken van inspraak (↔ meer tijd nodig)
- **Externe experts ook informeren over sociale info (bezorgdheden, belangen ...)**
  - daarom werkt gesprek met studiebureau in 2 keer
    - 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

# Lessons learnt

- Weinig vraag naar **individueel gesprek** (financiering)
- **Geen actieve RME of kerngroep?** Bijkomend traject nodig (sensibilisering)
- **Negatieve groepsdynamiek** binnen RME of met syndicus blijft moeilijk
  - zorg dat je geen 'speelbal' van RME/AV wordt

# Renovatiecoaches appartementen

technische screening



Bart Morel



Hannes Merckx

draagvlak creëren



Nathalie Van Peteghem

[energiecentrale@stad.gent](mailto:energiecentrale@stad.gent) – 09 266 52 00 – [www.energiecentrale.gent](http://www.energiecentrale.gent)



# Met de steun van



**gent:**

**Nog vragen?**

**DE  
ENERGIE  
CENTRALE**

Gents adviespunt voor energiezuinig wonen en renoveren

**[www.energiecentrale.gent](http://www.energiecentrale.gent)**