



10 maart 2025

Het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP): het onmisbare kompas voor VME's/syndici voor een goed onderhouden en duurzaam appartementsgebouw

1. Voorstelling Life BE FREE

BE FREE staat voor **BE**lgian **F**inancing **R**oundtables on **E**nergy **E**fficiency.

Het consortium bestaat uit 6 partners: Febelfin, IDEA Consult, Embuild, VVSG, Wattson & The Shift.

Het project Life BE FREE maakt deel uit van het Europese LIFE programma, een instrument ter financiering van milieubeleid en klimaatactie. Life BE FREE wil een permanente structuur van rondetafels tot stand brengen die alle belanghebbenden samenbrengt om innovatieve financieringsoplossingen te bespreken en verder uit te werken om zo de energietransitie van gebouwen in België te versnellen. In samenwerking met de financiële sector, de bouwsector, overheden, burgers en bedrijven wil het project iedereen toegang geven tot financiering voor de groene transitie. Het project loopt tot september 2026.

2. Context en Wetgeving

Hoewel de wet op de mede-eigendom in 2018 werd herzien, stellen we vandaag de dag vast dat de verduurzaming van Verenigingen Mede-Eigendom (VME's) niet echt van de grond geraakt. Nochtans zijn 64% van 225.000 appartementsgebouwen meer dan 40 jaar oud en dringen zich aanzienlijke renovaties op¹. Met name in centrumsteden in zowel Vlaanderen, Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk gewest stelt zich dit probleem in belangrijke mate.

Veel VME's zijn zich niet altijd bewust van de urgentie en beschikken bovendien vaak niet over de tools, visie noch de middelen om de vereiste inhaalslag te realiseren. Ook voor de meeste syndici is dit een opgave waarvoor ze niet zijn geëquipeerd. Deze problematiek stelt zich trouwens ook in onze buurlanden (Nederland, Frankrijk) maar daar houdt het beleidsinstrumentarium reeds sterker rekening met de specifieke noden van VME's en appartementsbewoning.

In de recente richtlijn van de Europese Commissie (2024/1275) wordt trouwens expliciet verwezen naar de complexiteit van appartementsgebouwen en de nood aan een aangepast instrumentarium voor deze doelgroep².

¹ <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/67720>

² https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/?uri=OJ:L_202401275 en dan in het bijzonder Artikel 17.



2.1. Gehanteerde methode en uitgevoerde analyse door Life BE FREE

Het project Life BE FREE heeft tot doel om een sectoroverschrijdende samenwerking tussen meerdere belanghebbenden te stimuleren teneinde innovatieve financieringsmechanismen te ontwikkelen met het oog op het versnellen van de energietransitie.

Tijdens de eerste nationale ronde tafel van Life BE FREE identificeerden een 100-tal stakeholders de verduurzaming van appartementsgebouwen als een van de prioritaire domeinen die onderzocht moesten worden. Concreet werd er binnen Life BE FREE een thematische werkgroep opgericht met als specifieke focus aanbevelingen te formuleren voor het verbeteren van het beheer van VME's om zo de energieprestaties van het appartementsgebouw te verbeteren³.

2.1.1. Enkele kengetallen ivm Thematische Ronde Tafel over de VME-problematiek

- 3 Ronde Tafels
- 50 Deelnemers
- 28 Organisaties, evenwichtig gespreid over de verschillende sectoren...

3. Vastgestelde knelpunten

Tijdens de verschillende thematische ronde tafels werden een aantal knelpunten geïdentificeerd:

- ✓ VME's en syndici missen een kompas en hebben zo geen of eerder beperkt zicht op wat er in hun appartementsgebouw in de komende jaren dient te gebeuren om het in goede staat te houden, laat staan te verduurzamen en wat de kostprijs daarvan is
- ✓ De financiële middelen van de VME's zijn er vaak niet of zijn ontoereikend en staan meestal niet in verhouding tot investeringen die moeten gebeuren⁴ Bovendien stelt zich in veel VME's ook nog het probleem dat deze uit een diverse groep eigenaars is samengesteld met vaak grote verschillen qua financiële draagkracht.
- ✓ Syndici kunnen niet zomaar deze rol opnemen en hebben nood aan kwaliteitsvolle input/ondersteuning.

³ Deze eerste nationale ronde tafel vond plaats op 19 februari 2024.

⁴ Veel concrete data is er niet beschikbaar over VME's en hun financiële toestand in het bijzonder. Op basis van een sample van een 2000-tal appartementsgebouwen kan men stellen dat in een gemiddeld reservefonds thans 645 euro per appartement is gereserveerd.



4. Oplossingen

4.1. Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) als kompas voor VME's

VME's hebben nood aan een kompas zodat ze beter zicht hebben op wat er wanneer dient te gebeuren in de komende jaren om hun appartementsgebouw in goede staat te houden om zo het leefcomfort en de vastgoedwaarde van hun gebouw te garanderen. Een MJOP houdt bijgevolg rekening met welk onderhoud, welke renovaties en welke stappen qua verduurzaming moeten worden gezet. Dergelijk kwaliteitsvol meerjarenonderhoudsplan (MJOP) vult deze leemte in en is een echte must als werkinstrument voor elke VME. En dit geldt voor zowel kleine als grote VME's.

Een MJOP vertrekt van een conditiestaatmeting die rekening houdt met de staat van de verschillende gebouwcomponenten, hun verwachte levensduur zodat de VME een goed zicht heeft op wat er dient te gebeuren in komende jaren en welke kost daar tegenover staat. Inspiratie van hoe dit dient te gebeuren, kan worden gehaald bij onze Nederlandse bureaus waar de principes van een MJOP veel sterker werden verankerd in de wet.

4.2. Financiering in lijn met de financiële noden

De huidige regeling in de wet op de mede-eigendom met betrekking tot de opbouw van een reservefonds is voor verbetering vatbaar: in de eerste plaats wordt beter afgestapt van de opt-out-procedure (indien 80% van de VME vindt dat er geen reservefonds moet worden opgericht).

Voorts is het belangrijk dat een reservefonds wordt opgebouwd in functie van de reële financiële noden en dus de waarde van het gebouw en niet op basis van een percentage van de weringsmiddelen van de VME van het voorbije jaar. Opnieuw kan een MJOP hiervoor als basis dienen. Een alternatief is om te werken met 0,5% van de geïndexeerde herbouwwaarde van het pand als basis voor de reservering, zoals dit ook in Nederland reeds is voorzien.

4.3. Kwaliteitsborging belangrijk voor syndici, VME en derden

Cruciaal is uiteraard dat het MJOP als kompas voor de VME en syndicus kwaliteitsvol wordt opgesteld. Ook voor derden (cf. financiers, ESCO's) is dit trouwens het geval. In deze optiek is het dan ook belangrijk dat de scope duidelijk wordt bepaald, de tijdshorizon (minstens 10 en bij voorkeur 20 jaar), een regelmatige update (om de 5 jaar) alsook de wijze waarop de conditiescores worden bepaald.

In dit kader stellen we voor om een kwaliteitsborging te voorzien naar analogie met de RESCERT-aanpak voor kleinschalige hernieuwbare energiesystemen. Daar hebben de drie regio's de handen in elkaar geslagen en een gezamenlijke aanpak uitgewerkt die erin bestaat dat installateurs pas erkend kunnen worden na het volgen van een opleiding en het succesvol afleggen van het examen en waarbij op regelmatige tijdstippen een controle gebeurt van installaties door een kwaliteitsorgaan (BCCA) om erop toe te zien dat de kwaliteit ook effectief wordt gehaald.



Een gelijkaardige aanpak is relatief eenvoudig implementeerbaar voor MJOP's. Er bestaat reeds een kwaliteitsborging specifiek rond conditiestaatmetingen die door BCCA wordt opgezet. Daarbij is ook een adviesraad voorzien met daarin ook gebruikers van deze conditiestaten/MJOP's zodat rekening kan worden gehouden met de specifieke noden van een MJOP voor appartementsgebouwen en er wellicht ook werk kan worden gemaakt van een "light"-aanpak die dan kan worden ingezet voor de kleinere appartementsgebouwen. Betaalbaarheid van de opmaak van een MJOP is immers een terecht aandachtspunt.

4.4. Afstemmen MJOP met bestaand instrumentarium is een absolute must

De verschillende regio's hebben ondertussen al een aantal instrumenten in stelling geplaatst. In Vlaanderen is er bijvoorbeeld de renovatiemasterplanstudie van het VEKA die door VME's kunnen worden aangevraagd en waarvoor ze ook een financiële ondersteuning kunnen bekomen. In Wallonië zijn er dan weer de gecertificeerde auditors die audits doen voor woningen en dus ook appartementsgebouwen. Daarnaast zijn er uiteraard de EPC-certificaten voor de private maar tegenwoordig ook voor de gemeenschappelijke delen. Kortom heel wat bouwstenen die in meer of mindere mate de VME's kunnen helpen bij het uitstippelen van een langetermijnvisie voor hun appartementsgebouw. Een MJOP mag in deze context niet het zoveelste document worden dat aan een VME wordt opgelegd. Veeleer dient er worden gestreefd naar een optimalisatie van de verschillende instrumenten. Denk daarbij aan een 5-jaarlijkse opmaak van een MJOP/EPC gemeenschappelijke delen en dit in opdracht van de VME. Op deze wijze is er een permanent "toezicht" op het gebouw en is dit onafhankelijk van de benoeming van de syndicus. Heel wat syndici zijn trouwens ook niet altijd vertrouwd met deze relatief technische materie.

5. Vragen?

Het Life BE FREE consortium staat altijd open voor nieuwe ideeën, nieuwe discussies, nieuwe samenwerkingen. Wij blijven tot uw beschikking om te discussiëren of u meer informatie te geven over een punt dat u interessant lijkt.

Colofon
Verantwoordelijke uitgever
Daniel Kryszkiewiez (Febelfin)
Project coordinator LIFE BE FREE

Auteur
Consortium Life BE FREE – www.lifebefree.be



Co-funded by
the European Union

Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.