



Datum: 14 juli 2025

Beleidsnota

Mede-eigendom in België: naar een evenwichtige en duurzame hervorming

Ter attentie van de federale beleidsmakers

De aangekondigde hervorming van het besluitvormingsproces van verenigingen van mede-eigenaars (VME's), gericht op het invoeren van een gewone meerderheid (50% + 1) voor beslissingen met betrekking tot energetische ingrepen¹, toont een sterke politieke wil om de energietransitie in woongebouwen te versnellen. Hoewel dit een welkome ontwikkeling is, vraagt het om verhoogde waakzaamheid en de invoering van waarborgen om contraproductieve sociale effecten te voorkomen.

1. Politieke context en problemen

In België hebben mede-eigendommen nog steeds een structurele achterstand op het vlak van energetische renovatie, ondanks de inspanningen om de transitie in de residentiële sector te versnellen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn met name de complexiteit, traagheid van de besluitvormingsprocessen in de verenigingen van mede-eigenaars, de diversiteit van de sociaaleconomische profielen en het gebrek aan planningsinstrumenten voor de lange termijn. Willen toekomstige hervormingen effectief en sociaal aanvaardbaar zijn, dan moeten ze deel uitmaken van een alomvattende aanpak op basis van transparantie, overleg en projectkwaliteit.

2. Aanbevelingen

I. Behoud de sociale cohesie in mede-eigendommen

Het vereenvoudigen van de stemming in de Algemene Vergadering voor energetische werken (zonnepanelen, oplaadpunten, isolatie, enz.) kan en mag evenwel niet zonder de nodige aandacht zijn voor de meest kwetsbare mede-eigenaars. Zulke stemming mag hen niet marginaliseren. Zij zijn vaak minder geneigd of in staat om deze renovaties te financieren. Tegen een achtergrond van **een groter wordende sociale mix in mede-eigendommen** zou deze hervorming spanningen of zelfs sociale crisissen kunnen veroorzaken. Daarom vereist deze maatregel ook de nodige **beschermings- en bemiddelingsmechanismen** om de billijkheid en collectieve steun voor de projecten te faciliteren en aldus te garanderen. Gezien de menselijke en financiële inzet volstaat een wettelijke verplichting zelden om een renovatieproject echt van de grond te krijgen.

- In Brusselse mede-eigendommen bijvoorbeeld, vooral waar de **Facilitator Duurzame Gebouwen**² bewoners begeleidt, ontstaan soms spanningen wanneer er grote werken worden goedgekeurd zonder dat iedereen mee is. Dat gebeurt vooral in gebouwen met een grote sociale mix.

¹ https://www.belgium.be/sites/default/files/resources/publication/files/Regeerakkoord-Bart_De_Wever_nl.pdf

² [Facilitator Duurzame Gebouwen](#)



- **Een praktijkvoorbeeld:** in een mede-eigendom met 40 woningen in Schaarbeek werd de installatie van laadpunten voor elektrische voertuigen met een gewone meerderheid goedgekeurd, wat een conflict veroorzaakte tussen de eigenaars die een auto hadden en de eigenaars die zich dit niet konden veroorloven. Het resultaat: de werkzaamheden liepen vast en er werden gerechtelijke stappen ondernomen.
- Bij de getuigenissen die [Syndic Reno Support](https://syndicrenosupport.immo.nl)³ verzamelde over energierenovaties in mede-eigendom, valt op dat vooral de projecten met een ambitieuze aanpak succesvol waren. Wat deze projecten gemeen hebben? Ze wisten verschillende belangen te verzoenen — zoals het aanpakken van bouwproblemen, het verhogen van het wooncomfort, esthetische verbeteringen of de toevoeging van balkons — en zo een breed draagvlak te creëren.

II. Maak van meerjareninvesterings- en onderhoudsplannen de spil van collectieve renovatie

Om Verenigingen van Mede-Eigenaars (VME's) en syndici te ondersteunen bij het proactief beheren van hun vastgoed, is het essentieel om de toepassing van **meerjareninvesterings- en onderhoudsplannen** (MJOP's), ook bekend als **masterplannen**, te bevorderen.

Deze plannen maken het mogelijk om renovaties te organiseren, kosten te voorspellen en energetische ingrepen te plannen op basis van een duurzame aanpak. Een masterplan maakt het ook mogelijk om collectieve beslissingen te structureren op basis van technische en financiële analyses. En om energetische maatregelen te integreren als onderdeel van gepland onderhoud. Om op die manier **de financiële lasten te spreiden** en om **de waarde en het comfort van het gebouw te verhogen**.

Als een meerjarenonderhoudsplan (MOP) verplicht wordt, is het cruciaal om duidelijkheid te hebben over een aantal kernpunten: wat moet er minimaal in staan, wie mag het opmaken, hoe vaak moet het geactualiseerd worden en wat is een aanvaardbare kost. Daarnaast is het zinvol om specifieke rollen of competenties te definiëren voor wie het plan opstelt. In de bouwsector leeft de bezorgdheid dat er een tekort dreigt aan professionals met de juiste, brede expertise om gebouwen integraal te analyseren — terwijl de vraag én de nood aan kwaliteitsgarantie alleen maar toenemen.

Het **Condoreno-project**⁴ is een perfect voorbeeld van deze aanpak en verdient steun en uitbreiding.

- **Een praktijkvoorbeeld:** De aanpak van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) in Vlaanderen geldt als een inspirerend voorbeeld. VEKA stimuleert de ontwikkeling van meerjarige renovatieplannen voor mede-eigendom, met duidelijke energieprestatiedoelstellingen, een gefaseerde budgettering en een gecoördineerde aanpak tussen syndici, mede-eigenaars en technische experts. Deze methodiek kan als model dienen voor de andere Gewesten en bijdragen aan een intergewestelijke afstemming van planningsinstrumenten.
- Het project [Objectif Reno Copro](https://condoreno.org) in Wallonië is ontstaan uit een samenwerking tussen ontwerpers, experts, bedrijven en syndici. Het ontwikkelt en test praktische tools — zoals bestekken voor een 360°-audit en projectbegeleiding, argumentatiehulp en stemkalenders voor de algemene vergadering — om niet alleen de energieprestaties, maar ook de regelgeving rond brandveiligheid en veiligheid van bij de start mee te nemen. Zo wordt het beslissingsproces binnen de mede-eigendom aanzienlijk vergemakkelijkt.

³ <https://syndicrenosupport.immo.nl>

⁴ <https://condoreno.org>



III. Intergewestelijk standaardiseren van hulpmiddelen

De implementatie van masterplannen moet gepaard gaan met een **intergewestelijke standaardisatie** van formaten en normen. Een duidelijk, betrouwbaar en een onderling op elkaar afgestemd document zal het werk van syndici, lokale overheden, financiële instellingen en bedrijven in de sector vergemakkelijken. Deze harmonisatie is een noodzakelijke voorwaarde om de doeltreffendheid en leesbaarheid van het overheidsbeleid over energetische renovatie te garanderen.

De gewesten zouden een gemeenschappelijk kwaliteitskader voor masterplannen moeten opstellen, met inbegrip van:

- Minimumvereisten (looptijd van 20 jaar, integratie van energieprestaties, NEN 2767-methode);
- Certificering, training en monitoring van technische experts;
- Een verplichte koppeling aan EPB-scores en renovatietrajecten;
- Een openbare database van erkende opstellers van MJOP's en geregistreerde plannen.

Een praktijkvoorbeeld: Naast de Quicksan Energie die door de Facilitator Duurzaam Gebouw in Brussel wordt aangeboden, vormen de lopende werkzaamheden rond de aanpassing van de Nederlandse BOEI-methodiek (Brandveiligheid, Onderhoud, Energie/duurzaamheid, Inzicht in wetgeving) aan mede-eigendom in België een veelbelovende piste. Een werkgroep met onder meer BCCA, Embuild Vlaanderen, Condoreno, Federia en verschillende technische bureaus heeft recent een voorstel gepresenteerd om deze aanpak toe te passen op appartementsgebouwen. Dit initiatief kan een basis vormen voor een nationale afstemming van technische en energetische evaluatie-instrumenten.

Opmerking: Harmonisatie is belangrijk, maar moet evenwichtig blijven: de tools moeten interoperabel zijn zonder buitensporige kosten of complexiteit te veroorzaken, zeker voor kleinere mede-eigendommen.

IV. Inspiratiemodel – ResCert als samenwerkingsplan

Het **ResCert-model**, dat gebruikt wordt om installateurs van hernieuwbare energie te certificeren, zou een inspiratiebron kunnen zijn voor een soortgelijke aanpak voor masterplannen. Een intergewestelijk certificeringssysteem ("MJOP-cert") zou kwaliteit garanderen, het vertrouwen van mede-eigenaars en financiers vergroten en de uitrol van masterplannen versnellen.

V. Zorg voor permanente begeleiding voor mede-eigendommen

Mede-eigendommen hebben **tijd en stabiliteit** nodig om vergaderingen te organiseren, over werkzaamheden te stemmen en budgetten vrij te maken. Institutionele steun moet **permanent** zijn, met technische, juridische en financiële ondersteuning voor de lange termijn. Zo kunnen politieke intenties worden omgezet in tastbare, duurzame resultaten.

VME's begeleiden door middel van renovatiecoaches of technische adviseurs is essentieel. Er moet ook gerichte financiële steun worden geboden aan kwetsbare mede-eigenaars. Dat kan via sociale regelingen voor renovatie in plaats van traditionele sociale energiecontracten, die lock-in-effecten kunnen veroorzaken.

Bij de verkoop van een appartement zou het **verplicht** moeten zijn **om kopers duidelijke en volledige informatie te geven** over het meerjareninvesterings- en onderhoudsplan (MJOP), het bestaande reservefonds en de geplande werkzaamheden in de mede-eigendom.



- **Een praktijkvoorbeeld:** in een mede-eigendom in Luik mislukte een energierenovatieproject door een gebrek aan follow-up: de syndicus veranderde, de bestekken vervielen en de mede-eigenaars verloren hun vertrouwen. Een betere opvolging had dit kunnen voorkomen.
- Het departement Brussel Leefmilieu biedt verschillende ondersteuningsdiensten aan voor mede-eigendommen, afgestemd op de uiteenlopende profielen in het Brusselse gewest — gaande van kleine gebouwen zonder professionele syndicus tot grotere structuren met technische begeleiding. De aanpak is doelgroepgericht, maar steunt op nauwe samenwerking tussen de betrokken actoren.
 - Homegrade begeleidt mede-eigenaars en kleine mede-eigendommen zonder professionele syndicus.
 - Het Netwerk Wonen biedt laagdrempelige ondersteuning aan kwetsbare doelgroepen, vaak zonder syndicus.
 - De Facilitator Duurzaam Gebouw & Mede-eigendom ondersteunt mede-eigendommen met een professionele syndicus op technisch vlak.
 - Syndic Reno Support, gecoördineerd door Federia, zorgt voor de opleiding van syndici — cruciale spelers in het renovatieproces — en stimuleert kennisdeling en uitwisseling van goede praktijken.

3. Conclusie

Om de doeltreffendheid, billijkheid en duurzaamheid van de hervorming van de mede-eigendom te garanderen, moet aan een aantal essentiële voorwaarden worden voldaan:

- **Maak de verlaging van het quorum** afhankelijk van het bestaan van een gevalideerd meerjareninvesterings- en onderhoudsplan (MJOP);
- **Voer een intergewestelijk kwaliteitskader in**, gebaseerd op het ResCert-model, om de betrouwbaarheid en transparantie van de plannen te garanderen;
- **Zorg voor permanente technische en financiële ondersteuning**, met name voor kwetsbare mede-eigenaars;
- **Maak het verstrekken van informatie** over het MJOP, het reservefonds en de geplande werkzaamheden **verplicht** wanneer een woning verkocht wordt;
- **Bevorder transparantie, planning en overleg** bij alle collectieve beslissingen.

4. Wie is Life BE FREE?

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

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

Het Life BE FREE-project maakt deel uit van het Europese LIFE-programma, een instrument voor de financiering van milieubeleid en klimaatactie. Life BE FREE stelt de organisatie voor van een permanente rondetafel die alle belanghebbenden samenbrengt om innovatieve financieringsoplossingen te bespreken en te vinden om de energietransitie van gebouwen in België te versnellen. In samenwerking met de financiële sector en de bouwsector wil het project iedereen toegang geven tot financiering voor de groene transitie. Het loopt tot september 2026.

5. Vragen?

Het Life BE FREE-consortium staat altijd open voor nieuwe ideeën, nieuwe discussies en nieuwe samenwerkingen. Wij blijven tot uw beschikking om te discussiëren of om u meer informatie te geven over een punt dat u aanbelangt of dat u interesseert: info@lifebefree.be.



U vindt eerdere beleidsnota's over de geanalyseerde onderwerpen: EPB, mede-eigendommen, premies, enz. op onze website: www.lifebefree.be.

Colofon
Verantwoordelijk uitgever
Daniel Kryszkiewiez (Febelfin)
Projectcoördinator LIFE BE FREE

Auteur
Life BE FREE Consortium - www.lifebefree.be



Co-funded by
the European Union

Opvattingen en meningen zijn echter uitsluitend die van de auteur(s) en komen niet noodzakelijk overeen met die van de Europese Unie of CINEA. Noch de Europese Unie, noch de subsidieverlenende instantie kan hiervoor verantwoordelijk worden gehouden.