



Datum: 1 juli 2026

Beleidsnota

De verduurzaming van appartementsgebouwen versnellen: de noodzaak van een geïntegreerd beleidskader

1. Kernboodschap

Het wetsvoorstel van Oskar Seuntjens (Vooruit)¹ om het besluitvormingsproces voor bepaalde energiebesparende renovatiewerkzaamheden binnen verenigingen van mede-eigendom (VME) te versoepelen door middel van een gewone meerderheid is een stap in de goede richting, maar zal op zichzelf onvoldoende effect sorteren. De transitie naar duurzame appartementsgebouwen vereist een geïntegreerde beleidsaanpak, waarbij besluitvorming, financiering, technische planning, begeleiding en sociale bescherming op elkaar worden afgestemd. Concreet hebben de VME's behoefte aan een meerjarenonderhouds- en investeringsplan dat hen een duidelijk beeld geeft van wat er met hun gebouw moet gebeuren om de waarde ervan te behouden. Dit plan kan bovendien ook dienen als basis voor het opbouwen van een reservefonds, waardoor tijdig de nodige financiële reserves kunnen worden aangelegd. In deze optiek is het aanhouden van een opt-out voor het opbouwen van een reservefonds niet aangewezen.

2. Inleiding: versnelling vereist meer dan alleen snellere besluitvorming

Dit wetsvoorstel heeft tot doel de energetische renovatie van woongebouwen te versnellen door de stemprocedure te versoepelen en over te gaan naar een gewone meerderheid (50 % + 1), op voorwaarde dat de kosten beperkt blijven tot 0,5 % van de herbouwwaarde voor elke energiebesparende maatregel die wordt uitgevoerd en tot 1,5 % over een periode van 4 jaar. Hoewel deze maatregel erop gericht is belemmeringen weg te nemen, richt hij zich uitsluitend op één aspect van het probleem: de besluitvorming. In de praktijk wordt renovatie binnen VME's echter bepaald door een complexe wisselwerking van factoren. Versnelling vereist daarom niet alleen snellere beslissingen, maar ook haalbare financiering, technische samenhang en een maatschappelijk draagvlak.

3. Beperkingen van een “stand alone” maatregel

1. Beperkte impact op structurele renovaties

De voorgestelde maxima maken slechts beperkte ingrepen mogelijk. Voor een gebouw met een waarde van 4 000 000 € betekent dit:

- maximaal 20 000 € voor elke doorgevoerde energiebesparingsmaatregel;
- maximaal 60.000 € over een periode van 4 jaar.

¹ <https://www.dekamer.be/kvvcr/showpage.cfm?section=flwb&language=fr&cfm=/site/wwwcfm/flwb/flwbn.cfm?lang=N&legislat=56&dossierID=0849>



Essentiële renovaties (dak, gevel, gemeenschappelijke installaties) overschrijden deze bedragen ruimschoots. Gevolg: de maatregel heeft slechts een beperkt effect op de renovaties die er echt toe doen.

2. Risico op inefficiënte en gefragmenteerde renovaties

De financiële beperkingen kunnen VME's ertoe aanzetten de werkzaamheden kunstmatig op te splitsen. Dit is echter geen optimale oplossing, want het leidt tot:

- hogere uitvoeringskosten;
- een verlies aan schaalvoordelen;
- een verhoogd risico op technische fouten.

Dit gaat ten koste van de efficiëntie en kan zelfs leiden tot waardeverlies.

3. Spanningen binnen de vereniging van mede-eigendom

Het probleem ligt niet in de gewone meerderheid op zich, maar in de toepassing ervan op financiële beslissingen met verstrekende gevolgen zonder onderliggend plan. In dit geval kan besluitvorming bij gewone meerderheid de:

- polarisatie tussen de mede-eigenaren in de hand werken;
- het risico op conflicten en gerechtelijke procedures vergroten;
- de nodige steun voor nieuwe investeringen ondermijnen.

De oplossing ligt dus niet in lagere drempels qua besluitvorming, maar in het verankeren van deze beslissingen in een vooraf goedgekeurd meerjarenplan. Zodra dit kader collectief is goedgekeurd, kan de uitvoering soepel verlopen en met gewone meerderheid plaatsvinden.

4. Waarom is een geïntegreerde aanpak nodig?

De bovengenoemde obstakels wijzen op een structureel probleem; het wetsontwerp behandelt renovatie echter als een louter juridische kwestie, terwijl het in werkelijkheid om een systemische uitdaging gaat.

Het welslagen van de renovatie van woongebouwen berust namelijk op vijf onderling afhankelijke pijlers:

1. Besluitvorming (duidelijke en toepasbare regels)
2. Financiering (toegang tot betaalbare oplossingen)
3. Technische planning (logische en efficiënte uitvoering)
4. Sociale bescherming (financiële toegankelijkheid voor alle eigenaren)
5. Begeleiding (toegang tot expertise en ondersteuning)



Een maatregel die slechts één van deze pijlers aanpakt, zal slechts een beperkt effect hebben. Zonder een samenhangend pakket van begeleidende maatregelen bestaat het risico dat de voorgestelde versoepeling van stemming met gewone meerderheid voor energiebesparende maatregelen resulteert in:

- slechts een geringe invloed heeft op het renovatiepercentage
- tot inefficiënte investeringen leidt
- en het sociale evenwicht binnen de verenigingen van mede-eigendom verstoort

Zonder een geïntegreerd beleidskader dreigt de maatregel dode letter te blijven.

5. Een geïntegreerde aanpak in de praktijk: het meerjarenonderhouds- en investeringsplan (MJOIP)

Een essentieel onderdeel van een dergelijke aanpak is de invoering van een meerjarenplan voor onderhoud en investeringen (MJOIP) met een looptijd van 20 jaar.

Dit plan omvat:

- de technische behoeften
- de financiële planning
- en duurzaamheid

in een samenhangend traject.

1. Twee elkaar aanvullende scenario's

1. Basisscenario: 'goede beheerder'

- objectieve analyse van de technische staat;
- planning van de noodzakelijke onderhoudswerken (werken noodzakelijk onderhoud, (vervangings)herstellingen en het voldoen aan de wettelijke normen);
- opbouw van middelen via het reservefonds.

Zij zorgen samen voor voorspelbaarheid en financiële duidelijkheid

2. Duurzaamheidsscenario: „klaar voor 2050 dankzij koppelingsmogelijkheden”

- renovatie met energetische maatregelen koppelen aan momenten van natuurlijke vervanging;
- onmiddellijke aanpassing aan toekomstige normen;
- combinatie van onderhoud en energetische renovatie

Deze punten minimaliseren de meerkosten en voorkomen kapitaalverlies

Dit MJOIP kan richting geven aan de manier waarop het reservefonds moet worden opgebouwd, zodat toekomstige investeringen efficiënt kunnen worden gefinancierd. We kunnen ons laten inspireren door onze burens in Nederland, waar het MJOIP wettelijk is vastgelegd en als basis kan dienen voor de opbouw van het reservefonds. In deze context is de opt-outmogelijkheid om geen reservefonds aan te houden niet toekomstbestendig. Het reservefonds wordt daarom best bepaald op basis van de reële behoeften van het gebouw, zoals vastgesteld in een meerjarig onderhouds- en investeringsplan (MJOIP).



Het is echter belangrijk dat het MJOIP met voldoende flexibiliteit kan worden opgesteld: afhankelijk van de grootte van het appartementsgebouw moet het detailniveau van het MJOIP kunnen variëren. Het opstellen van een MJOIP brengt immers kosten met zich mee. Deze kosten mogen geen belemmering vormen voor kleine verenigingen van mede-eigendom.

6. Voorwaarden voor succes

1. Toegang tot financiering

Een langetermijnstrategie vereist instrumenten die renovatie betaalbaar maken en geen invloed hebben op de huurlasten:

- wat betreft de door de regio's aangeboden leningen aan VME's, moet worden onderzocht in hoeverre een aanpassing van de rentevoet mogelijk is en of het haalbaar is om het leenbedrag per appartement verder te verhogen of, eventueel, een rol te spelen in de kredietverzekering van een dergelijke lening aan VME's² ;
- reservefondsen die structureel gekoppeld zijn aan het MJOIP en verplicht worden gesteld voor verenigingen van mede-eigenaren.

2. Sociale bescherming en betaalbaarheid

Om deelname te waarborgen:

- specifieke ondersteuning voor kwetsbare mede-eigenaren;
- voorfinanciering of aangepaste leningen voor particuliere werkzaamheden in elk appartement, die vaak tegen lagere kosten kunnen worden uitgevoerd als ze worden gecombineerd met werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen (zie de combinatie van het vervangen van het raamwerk met de renovatie van de gevel);
- begeleiding op het gebied van betaalbaarheid onmisbaar om „renovictie“ te voorkomen.

3. Professionele begeleiding

Verenigingen van mede-eigenaren hebben begeleiding nodig bij:

- de analyse en planning van de renovatie van de gemene delen;
- technische keuzes;
- de organisatie en uitvoering.

Dit kan gebeuren via:

- renovatieloketten en energiecentra, die nog te vaak gericht zijn op individuele woningen;
- gespecialiseerde coaches bij verenigingen van mede-eigenaren;
- een versterkte rol van de vastgoedbeheerders;

² Wallonië: <https://www.flw.be/travaux/association-de-coproprietaires/>; Brussel: <https://renolution.brussels/fr/news/les-taux-avantageux-du-credit-ecoreno> en Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen-voor-een-woning/mijn-verbouwlening/wie-kan-mijn-verbouwlening-aanvragen>



- lopende initiatieven, zoals de aanpassing van de Nederlandse BOEI-methodologie, die momenteel wordt ontwikkeld door BCCA en Condoreno, kunnen hiervoor als basis dienen³.

7. Beleidsaanbevelingen

Om de renovatie van mede-eigendommen doeltreffend te versnellen, bevelen wij het volgende aan:

- een geïntegreerd beleidskader voor de renovatie van mede-eigendommen uit te werken;
- een meerjarenonderhouds- en investeringsplan (MJOIP) over 20 jaar in te voeren, afgestemd op de omvang van het gebouw;
- een MJOP als basis gebruiken voor de reservevorming van een VME gecombineerd met de afbouw van de huidige opt-out regeling om geen reservefonds aan te houden;
- de collectieve financieringsinstrumenten te versterken;
- een beleid voor sociale begeleiding te ontwikkelen;
- professionele begeleiding structureel te ondersteunen;
- de versoepeling van het besluitvormingsproces koppelen aan dit bredere kader.

8. Besluit

Het versoepelen van de stemregels kan een nuttig onderdeel van het beleid zijn, maar is op zichzelf geen oplossing. Om appartementsgebouwen in overeenstemming te brengen met de duurzaamheidsnormen is een verschuiving nodig van incidentele maatregelen naar een geïntegreerde aanpak, waarbij alle benodigde hefboomen gezamenlijk worden ingezet. Alleen op die manier kan de renovatie van appartementsgebouwen:

- op een doeltreffende manier worden versneld;
- financieel haalbaar blijven;
- en sociale steun genieten.

³ [Herbekijk het webinar met BCCA over de BOEI-methodologie](#)



9. Wie is Life BE FREE?

BE FREE staat voor „BElgian Financing Roundtables on Energy Efficiency“.

Het consortium bestaat uit 6 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 milieu- en klimaatbeleid. Life BE FREE heeft tot doel een permanente structuur van rondetafelgesprekken op te zetten waarin alle belanghebbenden samenkomen om innovatieve financieringsoplossingen te bespreken en uit te werken, met als doel de energietransitie van gebouwen in België te versnellen. In samenwerking met de financiële sector, de bouwsector, overheden, universiteiten, burgers en bedrijven wil het project ervoor zorgen dat iedereen toegang krijgt tot financiering voor de groene transitie. Het project loopt tot september 2026.

10. Vragen?

Het Life BE FREE-consortium staat altijd open voor nieuwe ideeën, discussies en samenwerkingsverbanden. Wij staan tot uw beschikking om de dialoog aan te gaan of u meer informatie te verstrekken over een onderwerp dat u aangaat of interesseert: info@lifebefree.be.

De eerdere beleidsnota's over de reeds geanalyseerde thema's (appartementenverenigingen, premies, subsidies, enz.) vindt u op onze website: www.lifebefree.be.



11. Disclaimer

Dit document is opgesteld in het kader van het Life BE FREE-project, in overleg met alle leden van het consortium. Het bevat een gezamenlijke analyse en algemene aanbevelingen over de behandelde thema's. Het geeft niet noodzakelijkerwijs de volledige of definitieve standpunten van elke partner weer, met name wat betreft hun regionale of lokale bevoegdheden en specifieke kenmerken.

Voor meer informatie of om de specifieke standpunten van de partners te kennen, kunnen lezers rechtstreeks contact opnemen met de betrokken organisaties.

Wettelijke vermeldingen

Verantwoordelijke uitgever: Daniel Kryszkiewicz (Febelfin)

Coördinator van het LIFE BE FREE-project

www.lifebefree.be



Co-funded by
the European Union

De hierin geuite standpunten en meningen zijn echter uitsluitend die van de auteurs en weerspiegelen niet noodzakelijkerwijs die van de Europese Unie of de CINEA. Noch de Europese Unie, noch de financieringsinstantie kan hiervoor aansprakelijk worden gesteld.