



Draaiboek voor het uitwerken van een inclusief wijkrenovatie traject

Naar analogie met het pilootproject “Bijkomende ondersteuning voor renovatiemasterplan voor appartementsgebouwen”.

Contactpersoon:

naam	functie	email
Team Klimaat	initiatiefnemer	klimaat@Turnhout.be
Pieter Dockx	Projectcoördinator	pieter.dockx@turnhout.be
Katrijn Driesen	duurzaamheidsambtenaar	katrijn.driesen@turnhout.be

Wat is een Renovatiemasterplan?

Een Renovatiemasterplan (RMP) is een plan dat de staat van een appartementsgebouw in kaart brengt en een langetermijnvisie biedt voor het onderhoud en de renovatie ervan. Het doel is om het gebouw stap voor stap klaar te maken voor de toekomst, met aandacht voor veiligheid, energie-efficiëntie, comfort en duurzaamheid.

Het RMP wordt opgesteld door een gespecialiseerd studie bureau en bevat onder andere:

- Een conditiestaatmeting van het gebouw: wat is de huidige staat van de gemeenschappelijke delen?
- Een meerjarenonderhoudsplan: welke werken zijn nodig op korte, middellange en lange termijn?
- Eén of meerdere renovatiescenario's: bijvoorbeeld een scenario dat het gebouw in stand houdt volgens de minimale normen, en een scenario dat het gebouw toekomstbestendig maakt richting 2050.

Voor mede-eigenaars biedt een RMP duidelijkheid en houvast. Het helpt om investeringen te plannen, subsidies aan te vragen en beslissingen te nemen op de Algemene Vergadering. Bovendien vormt het een belangrijke stap richting een energiezuiniger en comfortabeler gebouw voor alle bewoners.

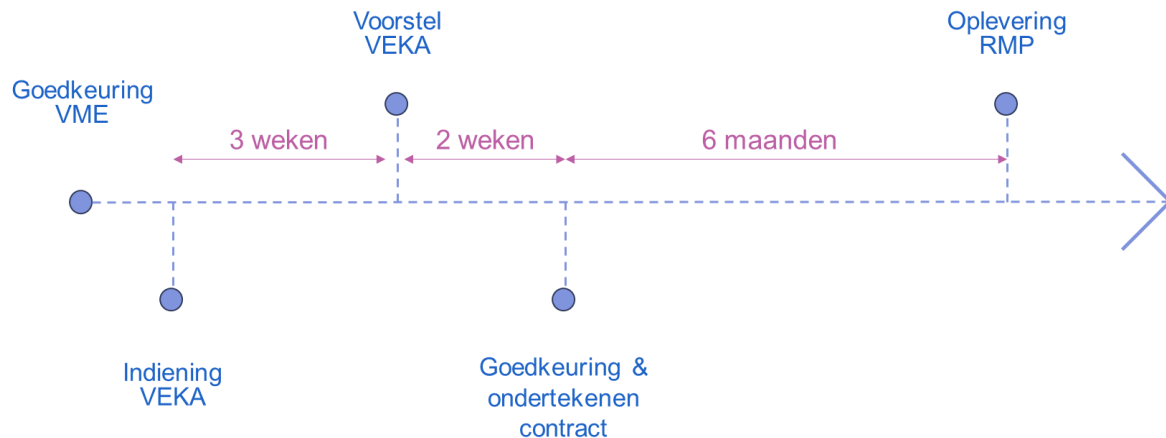
Hoelang duurt het opmaken van een renovatiemasterplan?

De opmaak van een Renovatiemasterplan verloopt in verschillende fases, met een duidelijke timing vanaf het moment dat de mede-eigenaars hun goedkeuring geven.

Zodra de Algemene Vergadering het licht op groen zet, dient de syndicus de aanvraag in bij VEKA. Vanaf dat moment start de officiële termijn van **3 weken**, waarin VEKA de offertes opvraagt en een studie bureau selecteert. Na deze periode ontvangt de syndicus de offertes en de naam van het geselecteerde bureau.

Vervolgens heeft de syndicus **2 weken** de tijd om contact op te nemen met de aanbieder en de offerte goed te keuren. Na ondertekening van het contract krijgt het studiebureau **6 maanden** de tijd om het volledige renovatiemasterplan op te maken.

In totaal duurt het proces van aanvraag tot oplevering van het RMP dus ongeveer **7 maanden**, afhankelijk van hoe vlot de beslissingen en goedkeuringen verlopen.



Stappenplan voor VME's en syndici voor het aanvragen van een renovatiemasterplan (RMP) en VME-coaching

Het aanvragen van een Renovatiemasterplan (RMP) en het inschakelen van VME-coaching verloopt via een aantal duidelijke stappen. Hieronder lees je hoe je dit traject stap voor stap aanpakt.

Stap 0: Eerste contact en informatie verzamelen

De eerste stap is het verzamelen van informatie. Op de website van Turnhout voor Morgen vind je alle nodige gegevens over de VME-coaching, inclusief de contactgegevens van het team en algemene informatie over het RMP en hoe je dit aanvraagt. Het is belangrijk om de bewoners van het gebouw tijdig te informeren over het RMP-traject. Dit kan bijvoorbeeld via een infovergadering of persoonlijk contact. Stad Turnhout helpt je hier graag bij.

Stap 1: Goedkeuring op de Algemene Vergadering

Vervolgens moet de Algemene Vergadering (AV) van mede-eigenaars formeel goedkeuring geven voor de opmaak van het RMP. Dit gebeurt door het agenderen van twee punten: de goedkeuring voor de opmaak van het RMP zelf en de goedkeuring om de syndicus een volmacht te geven om de aanvraag in te dienen. Deze goedkeuring vereist een gewone meerderheid van 50% plus één van de aanwezigen.

Stap 2: Aanvraag RMP bij VEKA

Na deze goedkeuring dient de syndicus de aanvraag voor het RMP in bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA), via de officiële website. Bij deze aanvraag moeten verschillende documenten worden toegevoegd, waaronder de gegevens van de VME en de syndicus, informatie over het gebouw, de historische energievraag, bouwplannen (bij voorkeur stedenbouwkundig vergund), EPC's van de gemene delen en eventueel van individuele

appartementen, de onderhoudshistoriek, een inventaris van gekende problemen, een overzicht van reeds uitgevoerde werken en andere relevante documentatie. Ook het ambitieniveau van de renovatie moet worden aangegeven.

Stap 3: Aanvraag extra ondersteuning bij Stad Turnhout

Parallel aan deze aanvraag kan de syndicus ook een bijkomende financiële ondersteuning aanvragen bij Stad Turnhout en bijkomende technische begeleiding aanvragen bij Wonen en Energie bij Kordia. Dit gebeurt via een online formulier op de website van de stad. In dit formulier worden onder andere de offerteprijs van het RMP en het subsidiebedrag van VEKA vermeld. De aanvraag wordt vervolgens voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen, wat gemiddeld een drietal weken in beslag neemt.

Stap 4: Goedkeuring offerte RMP

Zodra de aanvraag bij VEKA is ingediend, de offerteprijs is ontvangen en de aanvraag bij Stad Turnhout loopt, neemt de syndicus best al contact op met de aanbieder van het RMP. VEKA verwacht namelijk dat er binnen twee weken contact wordt opgenomen. De syndicus kan dan laten weten dat de offerte goedgekeurd wordt, onder voorbehoud van de goedkeuring van de aanvullende ondersteuning door Stad Turnhout.

Stap 5: Startvergadering organiseren

Daarna volgt een startvergadering. Aan deze vergadering nemen de syndicus, de raad van mede-eigenaars, een contactpersoon van Stad Turnhout en het studiebureau deel. Tijdens deze bijeenkomst wordt ook best een plaatsbezoek aan het gebouw ingepland.

Stap 6: Opmaak van het renovatieplan

Op basis van de verzamelde informatie stelt het studiebureau het renovatieplan op. Dit plan bestaat uit een conditiestaatmeting, een meerjarenonderhoudsplan en twee renovatiescenario's. Het eerste scenario focust op instandhouding volgens de Vlaamse Wooncode, terwijl het tweede scenario mikt op een toekomstbestendige renovatie richting 2050.

Stap 7: Voorbereiding van de voorstelling

Vooraleer het RMP op de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, is het aan te raden om het plan eerst te bespreken met de deelnemers van de startvergadering. Op basis van deze bespreking wordt een concreet renovatievoorstel uitgewerkt dat gedragen wordt door de raad van mede-eigenaars en dat als basis dient voor de uiteindelijke beslissing.

Stap 8: Voorstelling op de Algemene Vergadering

Tot slot wordt het RMP voorgesteld op de Algemene Vergadering. Tijdens deze vergadering wordt het plan toegelicht door het studiebureau, de raad van mede-eigenaars en eventueel een begeleider van Stad Turnhout. Er wordt gestemd over de uitvoering van de voorgestelde werken. Stad Turnhout kan tijdens deze vergadering ook extra toelichting geven over mogelijke financieringsopties.

Pilootprojecten - Selectie en toekenning aanvullende stadssteun

Omvang en budget

Stad Turnhout voorziet volledige aanvullende financiering (bovenop VEKA) voor drie pilootprojecten, met een totaalbudget van €30.000 incl. btw.

VEKA draagt 60% van de kost van het RMP, tot max. €12.000 per gebouw. De gemiddelde kost van een RMP wordt geschat op €17.500 incl. btw. Dit komt neer op een gemiddelde stadsbijdrage van ~€7.000 per project.

Voorwaarden voor extra ondersteuning

- Engagement EPC-label A tegen 2050 en maximale inzet op hernieuwbare energie.
- Volledige inzage voor Stad Turnhout in het RMP, het werk van het studiebureau en de communicatie met VEKA (i.v.m. uitbetaling subsidie).
- Rapportering over latere uitvoering van werken (overzicht van uitgevoerde werken).
- Aanlevering gegevens over gemene delen en individuele appartementen (administratief, uitgevoerde werken, vergunningsaanvragen, energieverbruiken/facturen, technische installaties, plannen, etc...

Selectiecriteria

- Minimaal 15 wooneenheden; gebouw ouder dan of ingrijpend gerenoveerd vóór 1990; gelegen in Turnhout.
- Op de gemeenteraad van maart 2025 werd beslist om de bouw/renovatedatum “vóór 1990 “ te schrappen uit het subsidiereglement.

Toekenningscriteria en samenstelling van de jury

- Aantal wooneenheden;
- samenstelling VME;
- verhouding eigenaar/bewoner-huurder;
- bouwjaar;
- type verwarmingsinstallatie (gemeenschappelijk/individueel).
- Screening van energievoorziening en potentieel voor aansluiting op het warmtenet;

jury:

betrokken schepen, ambtenaren Stad Turnhout en Kordia; college agendeert definitieve toewijzing.

Drie geselecteerde gebouwen als pilootproject

VME Hoge Locht			
adres	Kempenlaan 23,25,27 – Gierledreef 97,99		
studiebureau	Trema		
	%	€	
Offertebedrag	100%	€ 12.520,00	incl. BTW
VEKA	60%	€ 7.512,00	incl. BTW
Stad Turnhout	40%	€ 5.008,00	incl. BTW

VME Park Elyseum			
adres	Collegestraat 48-60		
studiebureau	Redevelop		
	%	€	
Offertebedrag	100%	€ 11.894,30	incl. BTW
VEKA	60%	€ 7.136,58	incl. BTW
Stad Turnhout	40%	€ 4.757,72	incl. BTW

VME Victoriepark fase 1 & 2			
adres	Korte Vianenstraat 2-4		
studiebureau			
	%	€	
Offertebedrag	100%	€ 11.713,00	incl. BTW
VEKA	60%	€ 7.027,80	incl. BTW
Stad Turnhout	40%	€ 4.685,20	incl. BTW

Lessons learned

1. Communicatie loopt het vlotst wanneer wij als stad vanaf het begin worden betrokken. Een goede relatie tussen de VME-coach van stad Turnhout en de syndicus of vertegenwoordiger van de VME is essentieel voor een succesvol traject.
2. Voorbereiding en communicatie met de bewoners is zeer belangrijk. Een eerste indruk is belangrijk. De info moet vanaf de eerste communicatie duidelijk zijn. Het organiseren van een extra infomoment voor de VME voor de voorstelling van het aanbod van stad Turnhout als eerste contactmoment werkt het best.
3. Benadruk de technische achtergrond (evt. diploma's in het vakgebied) en ervaring van de VME-coach tijdens de eerste voorstelling. Dit creëert vertrouwen in het advies van de VME-coach.
4. De bijkomende subsidie neemt de grootste drempel weg voor het opmaken van een RMP.
5. De betrokkenheid van de stad moet beperkt blijven. Steeds één, max. twee, personen aanwezig tijdens de vergaderingen. Best telkens één contactpersoon. De aanwezigheid van een grote delegatie van de stad kan overweldigend overkomen bij de bewoners.

6. Plan grote investeringen ver genoeg in de toekomst. Zo schrik je geen bewoners af en is de kans op slagen het hoogst.
Gepensioneerde bewoners hebben meestal geen zin om nog te betalen voor grote verbouwingswerken, en dit geeft bewoners de mogelijkheid om een spaarpot aan te leggen voor de toekomstige werken.
7. Organiseer een aparte bijzondere algemeen vergadering voor het voorstellen van, en stemmen op, het renovatiemasterplan. De agenda van een AV is meestal goed gevuld. Neem je tijd voor het voorstellen van het RMP en geef de mensen voldoende tijd om vragen te stellen en naar een stemming over te gaan.