



**HOE DE RENOVATIE
VAN DE BRUSSELSE
MEDE-EIGENDOMMEN
OP HET VLAK VAN
ENERGIE-EFFICIËNTIE
ONDERSTEUNEN**

**CONCLUSIE VAN HET
INNOVATE-PROJECT**



Funded by the Horizon 2020
Framework Programme of the
European Union



INHOUD

STRATEGISCHE SAMENVATTING	3
OVER HET EUROPESE INNOVATE-PROJECT	4
DE STAND VAN ZAKEN	5
DE BRUSSELSE PERIMETER VAN INNOVATE	6
DE BELANGRIJKSTE LESSEN	9
HET BRUSSELSE PROJECT VOOR EEN UNIEK LOKET	13
HET BUSINESS MODEL	14
DE ORGANISATIE VAN DE DIENSTVERLENING	15
CREËREN VAN EEN GUNSTIGE OMGEVING	16
MEER WETEN	17



STRATEGISCHE SAMENVATTING

Welk mechanisme moet worden ingevoerd om de Brusselse mede-eigendommen aan te zetten tot energierenovatie? Wat zijn de belangrijkste obstakels voor de uitvoering van deze werkzaamheden en hoe kunnen deze worden overwonnen? Welke diensten moeten worden aangeboden aan een uniek loket en volgens welke modaliteiten?

Om een antwoord te geven op deze vragen en de energietransitie van de mede-eigendommen te versnellen, heeft Leefmilieu Brussel deelgenomen aan INNOVATE, een Europees onderzoeks- en innovatieproject dat wordt gecoördineerd door Energy Cities en dat 13 partners uit 11 landen samenbrengt.

Dit werk, dat in Brussel wordt uitgevoerd door het INNOVATE-projectteam van Leefmilieu Brussel, is ook het resultaat van een intensief participatief proces met niet alleen mede-eigenaars, syndici en hun vertegenwoordigers, maar ook met professionals op het gebied van energiebegeleiding, bouw en renovatie.

Deze analyse heeft het mogelijk gemaakt om de specifieke context van de Brusselse mede-eigendommen, hun manier van werken, hun angsten en hun verwachtingen op het vlak van energierenovatie beter te leren kennen en te begrijpen.



Aan het einde van deze werkzaamheden kunnen er 5 conclusies worden getrokken:

1. De mede-eigendommen vertegenwoordigen **een belangrijk potentieel om het energieverbruik** van gebouwen in het Brussels Gewest te verminderen.
2. De meesten van hen **hebben weinig motivatie of voelen zich machteloos** bij het uitvoeren van energierenovatiewerkzaamheden, gezien de technische, financiële en relationele complexiteit die zij in een dergelijk project ervaren. In de studie werden technische en financiële belemmeringen geïdentificeerd, evenals belemmeringen in verband met het bestuur en praktische belemmeringen.
3. Er is een **reële behoefte aan sociale en technische ondersteuning** gedurende het hele renovatieproject, van de bewustmaking tot de voltooiing van de werkzaamheden. Dit vraagt om de oprichting van een specifiek uniek loket.
4. Aangezien het Brusselse grondgebied al uitgebreid voorzien is van een reeks actoren en diensten, zal een uniek loket voor de renovatieondersteuning van mede-eigendommen zich vooral moeten positioneren als een **katalysator en coördinator**.
5. Dit Brusselse loket zou daarbij geïntegreerd worden in de bestaande dienst van de Facilitator Duurzame Gebouwen en 10 diensten aanbieden die overeenstemmen met de belangrijkste fasen van het traject dat de gebruiker bij een dergelijk project doorloopt, georganiseerd in de vorm van een 'package' dat nauw aansluit bij de praktijk.

Vanaf 2021 zal er in het Brussels Gewest een uniek loket voor mede-eigenaars opgericht worden om hen aan te moedigen voor en te ondersteunen bij de uitvoering van energierenovatieprojecten.

OVER HET EUROPESE INNOVATE-PROJECT

Hoe energierenovatie gemakkelijker en aantrekkelijker maken voor woningeigenaars? Dit is de vraag waarrond de 13 partners van het Europese onderzoeks- en innovatieproject INNOVATE (*'Integrated Solutions for Ambitious Energy Refurbishment of Private Housing'*) zich hebben verenigd om aantrekkelijke packages van energierenovatiendiensten te ontwerpen die zijn aangepast aan hun grondgebied.

DE PARTNERS VAN INNOVATE

COÖRDINATOR ENERGY CITIES
EXPERTISE ENERGIES DEMAIN (FR)

Ervaren partners*:

Leefmilieu Brussel (BE)
Parity Projects (UK) > London Boroughs
Riga Energy Agency (LV)
KAW (NL) > 6 steden in NL
Frederikshavn (DK)

* Partners die op hun grondgebied al advies- en ondersteuningsdiensten hebben opgezet en die ervaring/kennis hebben om met de andere partners te delen.

Leerlingpartners**:

Heerlen (NL)
Linnaeus University (SE) > Stad Växjö
Litoměřice (CZ)
Mantova (IT)
AGENEX (ES)
Aradippou (CY)

** Partners die nog geen ervaring hebben met een uniek loket voor energiebegeleiding op hun grondgebied.

TAL VAN OBSTAKELS WEG TE NEMEN

Eigenaars van onroerend goed vinden het vaak moeilijk om verder te gaan dan het stadium van het idee en een energierenovatieproject aan te vatten, vooral wanneer ze zelf niet over renovatiecompetenties beschikken. Waar is er relevante informatie te vinden? Wat zijn de voordelen en verplichtingen met betrekking tot de uitvoering van dergelijke werken? Is het echt interessant als de woning wordt verhuurd? Zelfs degenen die overtuigd zijn, weten niet echt met wie ze contact moeten opnemen, hoe ze een dergelijk project moeten financieren of hoe ze alle mede-eigenaars moeten overtuigen van het belang van een dergelijk project.

SERVICEPAKKETTEN AANGEBODEN DOOR EEN UNIEK LOKET VOOR MEDE-EIGENAARS

De partners van INNOVATE hebben hun krachten gebundeld ter identificatie van hefbomen om eigenaars te motiveren tot het uitvoeren van grondige energierenovaties van private woongebouwen, eengezinswoningen en mede-eigendommen. Om het proces te vergemakkelijken, hebben ze gewerkt aan aantrekkelijke energierenovatiepakketten, idealiter verzameld in een uniek loket dat alle diensten aanbiedt die nodig zijn voor een renovatie (begeleiding, financiering, coördinatie van het aanbod aan de zakelijke kant, communicatie, monitoring, resultaatgarantie) of one-stop-shop. Met als doelstelling het verwezenlijken van primaire energiebesparingen¹ na ambitieuze werkzaamheden van minstens 50%!

EEN PARTNERSCHAP OP HET VLAK VAN ONDERZOEK EN INNOVATIE VOOR DUURZAME ENERGIE

INNOVATE maakt deel uit van het Europese programma Horizon 2020, het grootste kaderprogramma voor onderzoek en innovatie dat door de Europese Commissie is opgezet. Met een totaal budget van 79 miljard euro loopt het af in 2020.

Voor meer informatie over INNOVATE:
www.financingbuildingrenovation.eu



Doelstelling qua verwezenlijking van primaire energiebesparingen na werken: minstens 50%.

1. Primaire energie is de eerste vorm van energie die direct beschikbaar is in de natuur vóór elke transformatie: hout, kolen, aardgas, aardolie, wind, zonnestralen, hydraulische energie, geothermische energie, enz. Praten over kilowattuur (kWh) aan primaire energie laat toe de verschillende energiebronnen op gelijke voet te stellen, aangezien op die manier rekening gehouden wordt met alle nodige omzettingen voor levering aan de eindverbruiker. Bron: <https://energieplus-lesite.be/>

DE STAND VAN ZAKEN

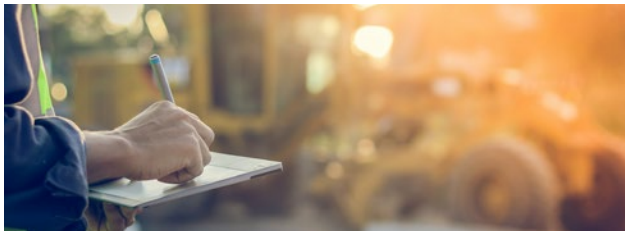


DE BRUSSELSE PERIMETER VAN INNOVATE

Een van de belangrijkste overtuigingen van INNOVATE is dat er niet één enkele one-stop-shop oplossing bestaat om de energierenovatie van woningeigenaars te ondersteunen. Integendeel, er zijn evenveel oplossingen als dat er grondgebieden zijn, en elk van hen moet de mogelijke oplossingen afwijzen afhankelijk van de context, de uitdagingen en de beschikbare middelen.

EEN FOCUS OP MEDE-EIGENDOMMEN

Met Homegrade beschikt het Brussels Gewest al over een advies- en begeleidingscentrum voor huisvesting voor alle gezinnen, zowel huurders als eigenaars, die de kwaliteit van hun woning willen verbeteren, met name op het vlak van energie. In het kader van INNOVATE heeft Leefmilieu Brussel er dan ook voor gekozen om zich te concentreren op de mede-eigendommen die een groot volume aan gebouwen in Brussel vertegenwoordigen en bijzonder complexe besluitvormingsprocessen kennen.



EEN UNIEK COÖRDINATIELOKET

Uit de analyse blijkt dat er twee grote modellen van unieke loketten bestaan:

- Een coördinatiemodel waarbij de instelling die de dienst opricht, onafhankelijke diensten coördineert en niet zelf verantwoordelijk is voor de resultaten van de werkzaamheden;
- Een ontwikkelingsmodel waarbij alle diensten worden samengebracht binnen het loket dat contracten afsluit met alle dienstverleners en verantwoordelijk is voor de resultaten.

Op het Brussels grondgebied bieden al tal van spelers een breed scala aan diensten aan op het gebied van energierenovatie. De uitdaging bestaat er dus in om een doeltreffende coördinatie van het bestaande voor te stellen en tegelijkertijd bepaalde diensten te ontwikkelen die nog ontbreken.

DE MEDE-EIGENDOMMEN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

10% VAN HET TOTALE AANTAL GEBOUWEN IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST WORDT BEHEERD IN MEDE-EIGENDOM

EEN GEMIDDELD MEDE-EIGENDOM TELT **11,5** WOONEENHEDEN²

40% VAN DE BRUSSELSE WONINGEN WORDT BEHEERD IN MEDE-EIGENDOM

MEDE-EIGENDOMMEN < 10 EENHEDEN:
70% VAN DE GEBOUWEN DATEERT VAN VÓÓR 1960
MINDER DAN **4%** GEEFT EEN APPARTEMENT AAN MET ENERGIEPRESTATIENIVEAU HOGER DAN C

MEDE-EIGENDOMMEN VAN 10 TOT 50 EENHEDEN:
70% DATEERT VAN DE PERIODE 1960-1990
ONGEVEER **10%** GEEFT EEN APPARTEMENT AAN MET EEN EPB HOGER DAN C OF EEN SLECHT GEKEND EPB



2. Analytisch verslag van microdata van Census 2011, Bruwatt Project, auteur: Sandrine Meyer (CEESE, ULB).

EEN COLLABORATIEVE EN ITERATIEVE METHODOLOGIE

Onder leiding van het INNOVATE-projectteam van Leefmilieu Brussel profiteerde het project van de inbreng van talrijke teams binnen de Afdeling Energie, Lucht, Klimaat en Duurzame Gebouwen.

Het onderzoeksproces was bewust participatief, waarbij verschillende fasen van overleg en uitwisseling met belangrijke spelers in het onderzoeksgebied werden geïntegreerd:

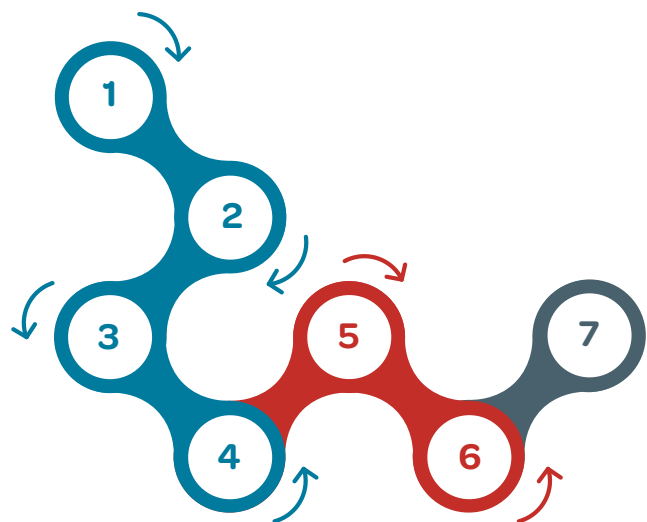
- **mede-eigenaars en syndici** alsook hun vertegenwoordigers: het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat (NEMS), de Fédération des agents immobiliers francophones (Federia) en de Union des syndicats (UdS);
- **renovatieprofessionals en andere deskundigen**: het Habitat-netwerk, Homegrade, het Ecobuild-netwerk van bouwactoren, vertegenwoordigers van de dienst Facilitator Duurzame Gebouwen van Leefmilieu Brussel, Sandrine Meyer - onderzoekster bij het Centre d'études économiques et sociales de l'environnement (CEESE/ULB) en de Stad Luik in het kader van het Interreg-project.

In totaal hebben meer dan 600 mensen in verschillende stadia van het reflectieproces een bijdrage geleverd.



DE INNOVATE-METHODOLOGIE

1. **Diagnose van mede-eigendommen en renovatie**
2. **Inventarisatie van de financieringsmechanismen**
3. **Europese benchmark en OSS**
4. **Marktanalyse (obstakels en hefboomen)**
5. **Mede-eigenaars en syndici**
6. **Renovatieprofessionals**
7. **Businessmodel**



Toen het businessmodel voor de begeleidingsdienst voor renovatie van de mede-eigendommen eenmaal was gedefinieerd, profiteerde het van het begeleidingsprogramma van het centrum voor sociaal en coöperatief ondernemerschap COOPCITY om de sociale impact ervan te testen en te verbeteren.

KERNCIJFERS

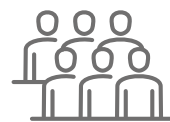
1 cartografie Actoren en Tools



10 bilaterale ontmoetingen



5 workshops



5 diepgaandere ontmoetingen met mede-eigendommen



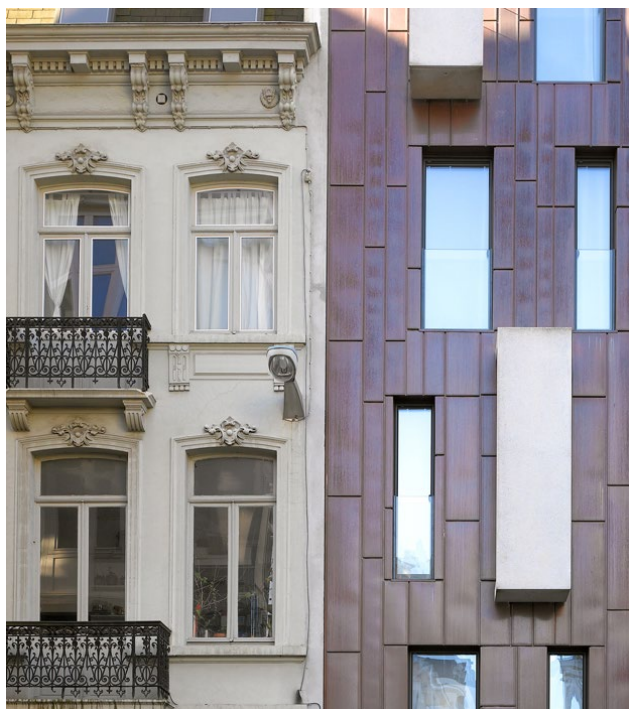
3 literatuuronderzoeken



2 enquêtes



600 geraadpleegde personen



DE BELANGRIJKSTE LESSEN

DE MARKT VAN DE MEDE-EIGENDOMMEN IN HET BRUSSELS GEWEST

Hoewel Brussel voor het merendeel uit appartementen bestaat, is de markt van de mede-eigendommen in het Brussels Gewest weinig bekend. Dat is met name het geval voor kleine mede-eigendommen (minder dan 10 woningen), waarvan het precieze aantal niet eens geweten is. En hoewel Brussel een veelvoud aan actoren telt die verschillende niveaus van oplossingen aanbieden, zeggen de mede-eigenaars dat ze slecht geïnformeerd zijn. Tot slot lijkt de context van mede-eigendom het wantrouwen tussen de belanghebbenden aan te wakkeren, de betrekkingen te bemoeilijken en de besluitvorming te beperken. Er is duidelijk vraag naar een begeleidingsdienst die neutraal en competent is, zowel technisch als relationeel.

FINANCIËLE OPLOSSINGEN EN INVESTERINGSMECHANISMEN

In de drie gewesten lopen verschillende projecten in verband met de uitrol van methoden voor de financiering van renovaties. In het Brussels Gewest zal de Brussels groene lening, in haar herziene versie, het belangrijkste financiële product vormen dat ten goede kan komen aan de mede-eigendommen. Deze gewijzigde versie, gepland voor 2022, geeft rechtspersonen (vereniging van mede-eigenaars met een ondernemingsnummer) toegang tot de Brusselse groene lening. De Renoprêt, een gelijkaardig proefproject, werd in 2019 in Wallonië gelanceerd door het Waals Woningfonds en het Waals Gewest.

HET BESTAANDE DIENSTENAANBOD

Het in kaart brengen van de tussenkomende partijen en de diensten die in het Brussels Gewest worden aangeboden, bevestigt het grote aantal actoren dat op het grondgebied aanwezig is en voornamelijk twee soorten diensten aanbiedt:

- **van advies tot renovatie** (Facilitator Duurzame Gebouwen, Homegrade);
- **'sleutel-op-de-deur' diensten** van ESCO's ('Energy Service Companies'), d.w.z. energiedienstverleningsbedrijven die alle relevante competenties bundelen (speciale technische en energiestudiebureaus, architecten, bouwbedrijven, onderhoudsbedrijven, enz.) en zich daarbij voornamelijk richten op grote mede-eigendommen die door dit type dienstverlener als rendabeler worden beschouwd.

De diensten die momenteel worden aangeboden, zijn dus ofwel in wezen technisch van aard, ofwel worden ze op ad-hocbasis verleend. Het ontbreekt met andere woorden aan een systeem dat gericht is op mede-eigendommen, waarbij met name de menselijke factor in de besluitvorming in aanmerking genomen wordt en dat in alle fasen van een renovatieproject echte begeleiding kan aanbieden.

TWEE DOELGROEPSEGMENTEN

Hoewel de obstakels en de hefboomen weinig verschillen van de ene tot de andere, werden in de analyse twee segmenten binnen de mede-eigendommen geïdentificeerd, op basis van hun grootte, met verschillende kenmerken en werkingswijzen.³

DE BELANGRIJKSTE OBSTAKELS VOOR ENERGIERENOVATIE

FINANCIËLE BELEMMERINGEN

- Kostprijs van de renovatie
- Bankleningen

TECHNISCHE BELEMMERINGEN

- Onbekendheid van de bronnen
- Angst voor een gebrek aan kwaliteit

BESTUURSBELEMMERINGEN

- Besluitvorming
- Overige uitdagingen
- Wantrouwen, ook ten opzichte van de syndici

PRAKTISCHE REMMEN

- Selectie van de dienstverleners
- Onvoorziene gebeurtenissen op de werf

3. Bron: workshops en enquête voor mede-eigenaars, georganiseerd in het kader van het Innovate project.

TWEE DOELGROEPSEGMENTEN

MEDE-EIGENDOMMEN < 10 EENHEDEN

MEDE-EIGENDOMMEN > 10 EENHEDEN

Gebouwtype	70% van de gebouwen dateert van vóór 1960 EPB ≤ C ⁴	70% dateert uit de periode 1960-1990 Ongeveer 10% geeft een EPB ≤ C of een slecht gekend EPB aan ⁵
Syndicus	Voor het merendeel vrijwilligers	Voor het merendeel professionals
Financiële situatie	Weinig reservemiddelen (40% zegt dat het om minder dan 10.000 euro gaat, slechts 12% meent dat het meer is) 35% heeft te kampen met minstens één wanbetaler in het mede-eigendom, wat zwaar kan wegen op zeer kleine mede-eigendommen.	Meer dan 90% heeft een reservefonds waarvan het bedrag weinig bekend is (een derde van de geraadpleegde mede-eigenaars denkt dat het meer dan 10.000 euro is).
Bezorgdheid die geuit wordt over een energierenovatieproject	Besluitvorming Kostprijs en financiering van de werken	Besluitvorming
Waargenomen moeilijkheden bij een energierenovatieproject (in afnemende volgorde van belangrijkheid)	<ul style="list-style-type: none"> • Keuze van een aannemer • Financiering van de werken • Kwaliteit van de technische diagnose • Beheer en opvolging van de werken • Informatiebronnen en premieaanvraagdossier 	<ul style="list-style-type: none"> • Keuze van een aannemer • Financiering van de werken • Kwaliteit van de technische diagnose • Beheer en opvolging van de werken

De beginsituatie van het mede-eigendom is natuurlijk een bepalende factor voor het denken over energierenovatie: een mede-eigendom in slechte huurstaat, met bewoners die niet erg solvabel zijn of zich in een precaire situatie bevinden, heeft andere prioriteiten. Dit geldt des te meer als de eigenaars geen bewoners zijn. Er moet echter worden opgemerkt dat zelfs voor mede-eigendommen die het zich kunnen veroorloven om werken te verrichten of een lening aan te gaan, het besluitvormingsproces complex is. Bijvoorbeeld:

- Het ontbreken van een professionele syndicus vergroot de technische belemmeringen;
- Een klein aandeel eigenaar-bewoners weegt op de belangstelling en de besluitvorming;
- De persoonlijke situatie van de bewoners (alleenstaande, eenoudergezin) is van invloed op hun solvabiliteit om zich tot bepaalde werken te verbinden.

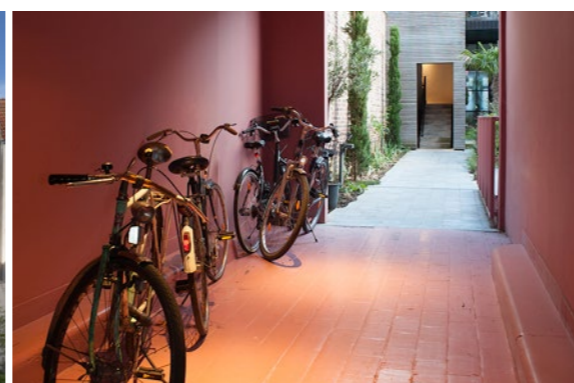
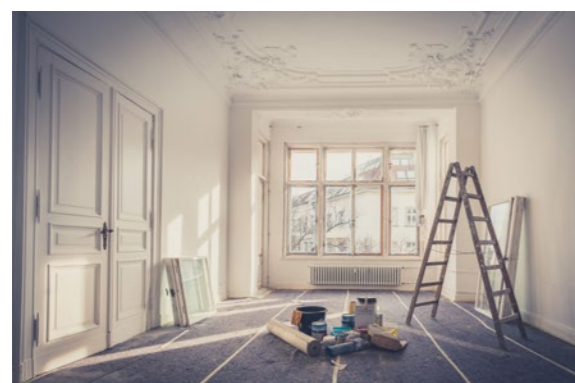


4. Gemiddeld EPB per condominium op basis van de som van de afzonderlijke eenheden.

5. Schattingen op basis van gegevens uit de enquête die in 2019 in het kader van het Innovate project bij de Brusselse mede-eigenaars is gehouden.

HET TRAJECT VAN DE GEBRUIKER, EEN HULPMIDDEL VOOR HET PROGRAMMEREN VAN DE DIENSTVERLENING

	INTERESSE	BEWUSTZIJN	INFORMATIE	OVERTUIGING	STUDIE	BUDGET-TERING	RENOVATIE-PLAN	PROJECT-BEHEER	OPSTELLING BESTEK	LEVERANCIERS/BEDRIJVEN	FINANCIERING	AV	WERKEN	OPLEVERING	GEBRUIK
Doelen	Belangstelling wekken en over de verplichtingen informeren	Bewustmaken van het besparingspotentieel	Delen van het project met alle mede-eigenaars	Overtuigen om actie te ondernemen op basis van de oplossingen en de ondersteuning die het loket biedt	Bepalen van de bestaande toestand, de renovatie- en besparingsmogelijkheden, de prioriteiten voor actie	Berekenen van de kosten	Plannen van de prioritaire interventies en acties, bepalen van de aandachtpunten	Aanwijzen van de beheerder van het renovatieproject	Vertalen van het renovatieprogramma in een bestek	Vinden van de juiste aannemers en verkrijgen van offertes	Vinden van de financieringsmiddelen en identificeren van de beschikbare steunmaatregelen	Laten stemmen over de werken	Opvolgen van de werken	Zich ervan vergewissen dat de werkzaamheden goed zijn uitgevoerd	Beheren van de controle van de installaties
Obstakels / Mogelijke problemen	Gebrek aan interesse en begrip, verwarrende of ontoegankelijke informatie	Slecht begrip van de voordelen van een energierenovatie. Verwarrende of ontoegankelijke informatie	Moeilijkheid om alle mede-eigenaars te bereiken	Moeilijkheid om een persoonlijk advies of aangepaste ondersteuning te vinden. Moeilijkheden bij het identificeren van argumenten om het mede-eigendom te overtuigen	Wantrouwen en complexiteit van technische gegevens. Moeilijkheid om de voordelen van de renovatie te begrijpen.	Moeilijkheid met berekening en wantrouwen ten aanzien van de betrouwbaarheid van de gegevens. Gebrek aan middelen of onwil om een lening af te sluiten	Moeilijkheid om alle aspecten van een renovatie in aanmerking te nemen. Gebrek aan bereidheid om zich te engageren voor een ambitieus project	Gebrek aan technische competentie	Gebrek aan technische competentie	Moeilijke keuze gezien het grote aantal actoren. Wantrouwen in de kwaliteit van de uitvoering. Gebrek aan respondenten / beschikbaarheid	Veelvoud aan offertes. Ingewikkelde financiële analyse. Gebrek aan financiële middelen. Onbekwaamheid of onwil om geld te lenen	Uitdrukkingen van de obstakels uit de vorige fasen. Angst voor overlast. Concurrentie van andere uitdagingen (schuld, kwaliteit, enz.). Wantrouwen en/of bestuursproblemen	Gebrek aan technische competentie voor het beheer van ongemakken, vertragingen en problemen	Gebrek aan technische competentie	Gebrek aan technische competentie
Hefbomen / Mogelijke oplossingen	Communicatie- en bewustmakingsacties (casestudies, getuigenissen)	Instrument voor de beoordeling van het renovatiepotentieel	Instrumenten om efficiënt te communiceren	Hulp bij het geruistellen en overtuigen van alle mede-eigenaars, ondersteuning van goed bestuur	Expertise voor een meer diepgaande evaluatie van het mede-eigendom	Scenario's voor het evalueren van de resultaten in het licht van de daaraan verbonden kosten	Hulp bij het uitwerken van een renovatieplan	Ondersteuning van het beheer van het renovatieproject	Redactionele ondersteuning	Hulp bij het zoeken naar kwaliteitsbedrijven. Hulp bij het vergelijken van de bestekken	Hulp bij het begrijpen van de offertes en de keuze. Analyse van de mogelijke financierings-scenario's	Hulp bij de voorbereiding van de AV (documenten, argumenten, voorbereidende vergadering). Aanwezigheid op de AV	Hulp bij de lancering, de opvolging en de oplevering van de werken. Checklist voor de opvolging van de werkzaamheden	Nuttige informatie om zich van een goede uitvoering te vergewissen	Hulp bij het beheersen van het eigen gebouw
Hulpmiddelen	Website Communicatiedragers	Instrument voor de beoordeling van het renovatiepotentieel	Bewustmakingskit Online documentatie	Persoonlijk contact Website	Online documentatie Persoonlijk contact Externe bijstand	Persoonlijk contact Online calculator	Online documentatie Persoonlijk contact	Online documentatie Opleidingen Persoonlijk contact	Persoonlijk contact	Persoonlijk contact	Online documentatie Persoonlijk contact	Online documentatie Persoonlijk contact	Online documentatie Persoonlijk contact	Website	Website
Actoren	Leefmilieu Brussel	COPRO uniek loket	Mede-eigenaars & syndici	COPRO uniek loket	COPRO uniek loket Studiebureaus	COPRO uniek loket	COPRO uniek loket	COPRO uniek loket	COPRO uniek loket	COPRO uniek loket Federaties/verenigingen van ondernemingen	COPRO uniek loket	COPRO uniek loket	COPRO uniek loket	Leefmilieu Brussel	Leefmilieu Brussel



INSPIRERENDE PRAKTIJEN VOOR BRUSSEL

ACE-Retrofitting (Luik, Antwerpen en hun Europese partners)

De omzetting in Luik van het Parijse CoachCopro-concept, met een didactische en praktische website om renovaties uit te voeren en bedrijven te vinden naargelang de financieringsmogelijkheden.

<https://www.nweurope.eu/projects/project-search/accelerating-condominium-energy-retrofitting-ace-retrofitting/>

Ecoreno'v

De dienst van de metropool Lyon, ondersteund door de regio Auvergne-Rhône-Alpes en ADEME, om ecologische woningrenovatieprojecten te adviseren en te begeleiden, met de promotie van een globale renovatie, de oprichting van een netwerk van professionals en gerichte financiële steunmaatregelen.

www.alec-lyon.org

Oktave

De energierenovatedienst van het Grand-Est, die een geïntegreerde aanpak biedt, met inbegrip van een netwerk van professionals en financieringsplannen alsook specifieke stimulansen, door middel van een regelmatige en aantrekkelijke communicatie.

www.oktave.fr

RenoseeC (Gent, Oost-Vlaanderen)

Een collectief dat ondersteuning biedt in alle fasen van het renoveren, waarbij gewerkt wordt op buurtniveau, met een standaardisatie van de oplossingen en de coördinatie van het aanbod van professionals.

www.renoseec.com

Bron: Etude des meilleures pratiques de One-Stop-Shop, Vesta/Energies demain, april 2018

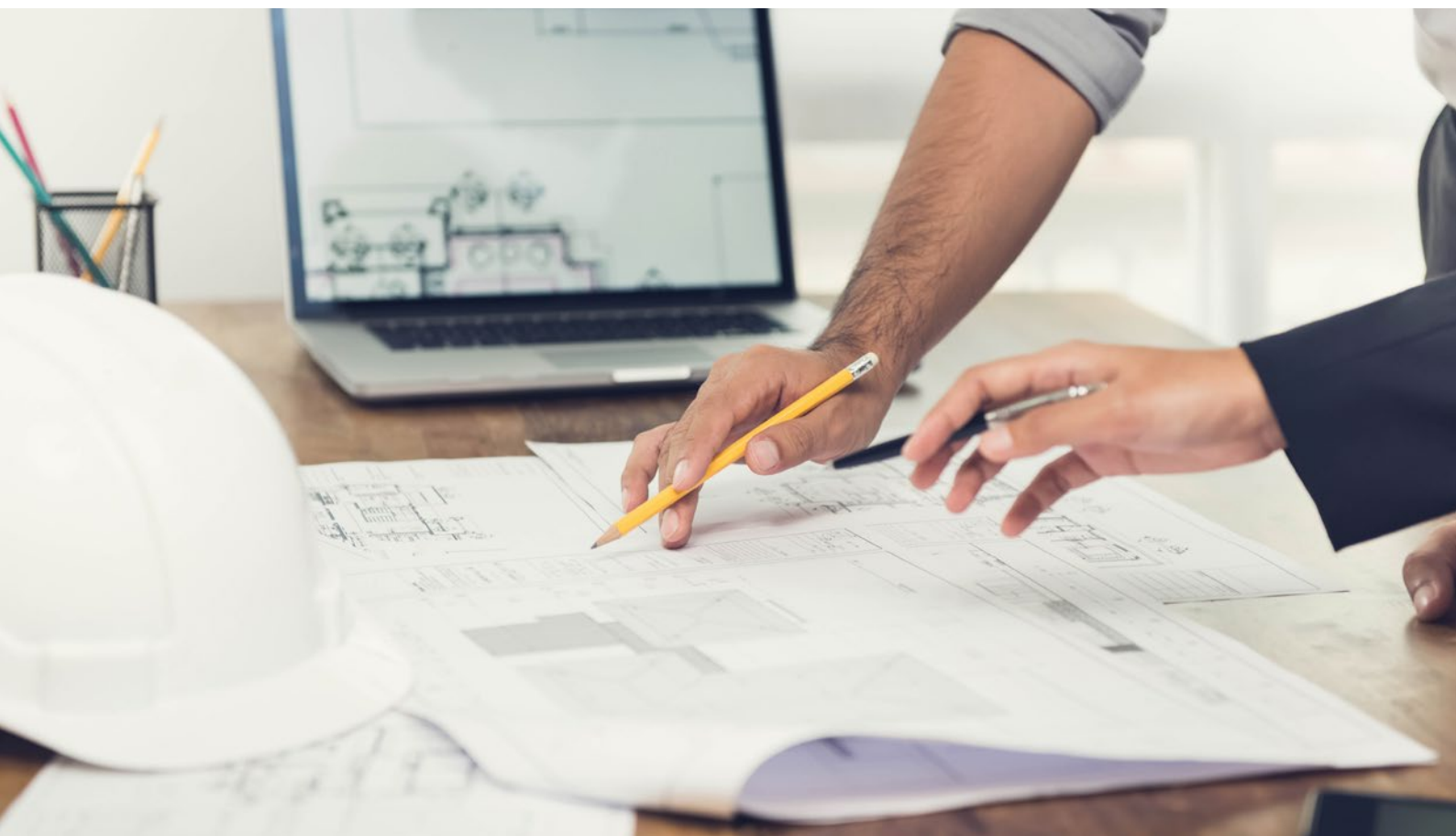
DRIE DOELSTELLINGEN VOOR DE BRUSSELSE BEGELEIDINGSDIENST

Op basis van de situatie in Brussel konden via de opmaak van een stand van zaken 3 doelstellingen bepaald worden voor de toekomstige begeleidingsdienst voor mede-eigendommen:

- 1. Vergemakkelijken van het hele 'renovatie'-proces voor mede-eigendommen**, van informatieverstrekking tot opvolging van de werf, met inbegrip van het verduidelijken van het aanbod van de dienstverleners, de financiering en de menselijke begeleiding van het besluitvormingsproces;
- 2. Creëren van een gunstig klimaat voor de energierenovatie van mede-eigendommen**, door stroomopwaarts en parallel te werken aan:
 - De coördinatie van het aanbod van bekwame vakmensen;
 - De opbouw van de capaciteit van de mede-eigendommen om de werken op te volgen en de kwaliteit ervan te verbeteren;
 - De bepaling en de vereenvoudiging van de toegang tot aangepaste financiële producten;
 - De mobilisatie van de syndici.
- 3. Centraliseren en vergemakkelijken van de toegang tot de informatie** door middel van een speciale en interactieve website.



HET BRUSSELE PROJECT VOOR EEN UNIEK LOKET



HET BUSINESS MODEL

De bepaling van het businessmodel gebeurde met de hulp van het centrum voor sociaal ondernemerschap COOPCITY, rekening houdend met:

- Gewestelijke strategische en politieke richtlijnen;
- Noodzakelijke financiële en operationele middelen.

DE BASISPRINCIPES VAN HET UNIEKE LOKET VAN COPRO

- **Een proactieve aanpak om het bewustzijn te vergroten**, het aanbod van diensten en de voordelen van een energierenovatie in het geval van mede-eigendommen bekend te maken, met name op het belangrijke moment van de aankoop;
- **Een globale begeleiding** gedurende het hele renovatieproject, zowel technisch en juridisch als menselijk (informatie, hulpmiddelen, expertises);
- **Een precieze en proactieve ondersteuningsmethodologie**, aangepast aan alle mede-eigenaars;
- **De aanmoediging van een meer ambitieuze aanpak van de globale renovatie**, zonder de mede-eigenaars te benadelen die hun aanpak in verschillende fasen willen uitvoeren, en het systematisch adviseren van het gebruik van een architect;
- **Een functie van coördinator en katalysator**, waarbij zowel de bestaande spelers als de bouw- en renovatiesector worden betrokken.

Het unieke loket voor mede-eigendommen zal ondersteuning bieden in alle fasen van de planning en de uitvoering van een renovatieproject. Afhankelijk van hun behoeften zullen aanvragers kunnen kiezen uit verschillende soorten tussenkomsten die gegroepeerd worden in vooraf gedefinieerde packages.

DE FINANCIERINGSKWESTIE

Het aanbod aan interessante financiële producten krijgt in de eerste plaats vorm door een herziening van de Brusselse groene lening. In afwachting van de nieuwe versie van de groene lening zullen de adviseurs van het begeleidingsloket met de bestaande versie werken. Op termijn zal de dienst financiële plannen kunnen maken.

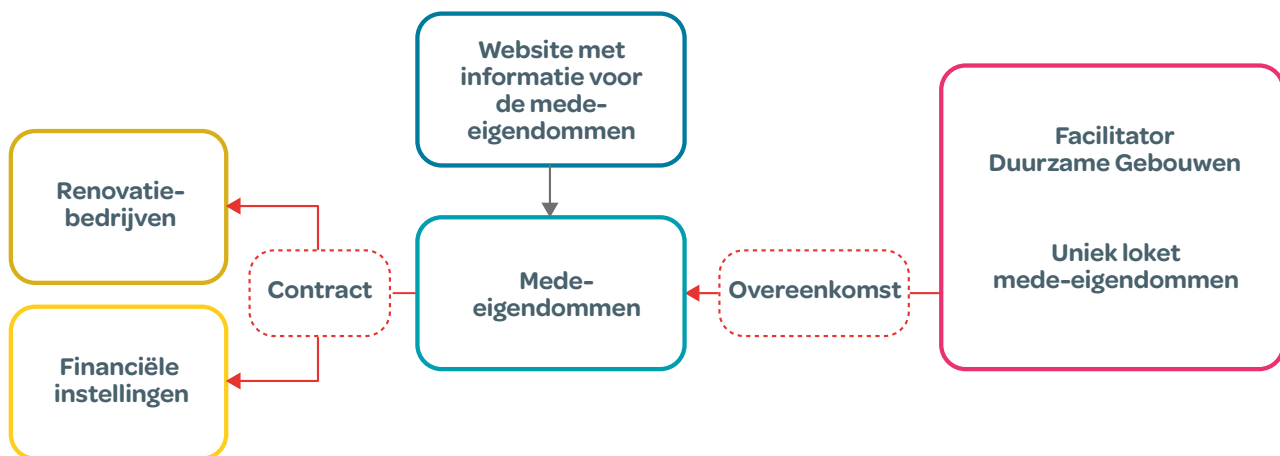
DE KOSTPRIJS

Tijdens de tweejarige proeffase (2021-2023) zullen alle diensten gratis zijn. Op termijn kan een deel van de dienstverlening betalend worden, maar de eerste stappen van de begeleiding en de Quickscan blijven in ieder geval gratis.

DE DOOR HET LOKET AANGEBODEN DIENSTEN EN DE VOORGESTELDE PAKKETTEN

- 1. Behandeling van de aanvraag**
Indien nodig, steun om problemen stroomopwaarts op te lossen (werking, schulden, enz.)
- 2. Prediagnose**
Quickscan + opvolging
- 3. Diepgaande audit en renovatieplan**
- 4. Aanwezigheid in AV**
- 5. Hulp bij het opstellen van het bestek**
- 6. Hulp bij het vergelijken van de offertes/keuze van de dienstverlener**
- 7. Hulp bij de opmaak van het premiedossier**
- 8. Financieringsplan**
- 9. Opvolging van de werken**
Lancering, controle, oplevering
- 10. Extra RV opvolging werken/afsluiting**

DE ORGANISATIE VAN DE DIENSTVERLENING



DE INTEGRATIE IN DE FACILITATOR DUURZAME GEBOUWEN

De hulp- en begeleidingsdienst van de Facilitator Duurzaam Gebouwen werd in 2006 opgericht door Leefmilieu Brussel en richt zich momenteel tot professionals uit de bouwsector (bouwheer, ontwerper, beheerder, technisch verantwoordelijke, installateur of bedrijf), mede-eigendommen (met meer dan 6 woningen) en syndici van gebouwen. De dienst biedt gratis pluridisciplinaire hulp van onafhankelijke experts aan die hen bij elke fase van hun project ondersteunen, in alle domeinen die betrekking hebben op duurzaam bouwen. Deze service wordt verleend door professionals die door Leefmilieu Brussel geselecteerd werden op basis van een overheidsopdrachtprocedure. Vanaf 2021 zullen de opdrachten van de Facilitator Duurzame Gebouwen uitgebreid worden met een uniek loket voor de energierenovatie van mede-eigendommen.

DE SAMENSTELLING VAN HET TEAM

Om te kunnen reageren op de technische en menselijke uitdagingen zal het team technische en relationele expertises samenbrengen (bestuur, besluitvorming, argumentatie).

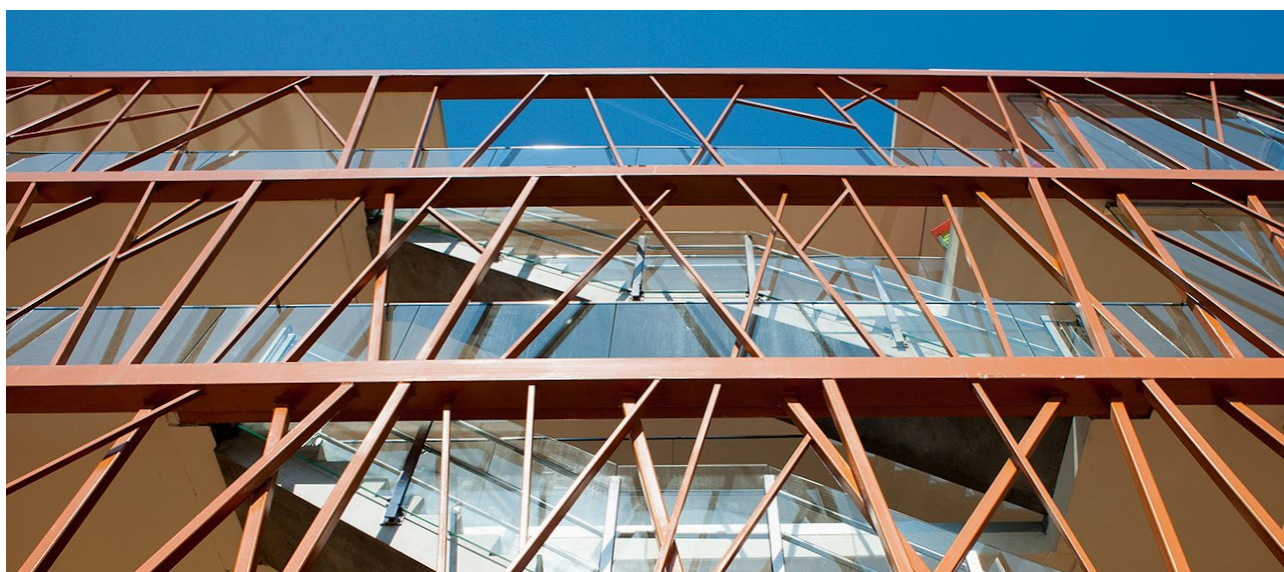
DE CONTRACTUALISERING VAN DE BETREKKINGEN

Tussen de dienst en het mede-eigendom zal een begeleidingsovereenkomst gesloten worden. Het mede-eigendom zal van haar kant in een directe contractuele relatie staan met de aannemer en de financierende instelling, buiten de contractuele relatie met het COPRO unieke loket.



CREËREN VAN EEN GUNSTIGE OMGEVING

De creatie van een uniek begeleidingsloket voor de mede-eigendommen zal niet mogelijk zijn zonder de betrokkenheid van de belangrijkste spelers bij zowel Leefmilieu Brussel als in het ecosysteem van de renovatie.



MEER WETEN

INFORMATIEBRONNEN

MGA-marktanalyse, december 2017:

- Samenvattende tabel:
 - Aantal en ligging van de mede-eigendommen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
 - Kaart van de renovatie-actoren
 - Kaart van de beschikbare instrumenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
 - Obstakels en hefboomen voor renovatie
- Rapport van de marktanalyse ('A Market Gap Analysis')

Studie van de beste one-stop-shop praktijken in Europa ('Inventory of best practices'), uitgevoerd door Vesta/Energies demain, april 2018

LIJST VAN GERAADPLEEGDE PERSONEN EN ORGANISATIES

ecobuild.brussels

Caroline Davreux, Quentin Laffineur, Emmanuel Malfeyt en leden van de raad van bestuur
www.ecobuild.brussels

Federia

Charlotte de Thaye, Sandrine Galet
www.federia.immo

NEMS - Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat

Marianne Palamidès, Olivier Hamal, Patrick Willems
www.snpc-nems.be

Union des Syndics

Dominique Krickovic en syndici die deelnamen aan het kringgesprek op 05.11.2018
www.uvsyndici.be

Homegrade

Julie Bindels, Nicole Franchimont, Céline Raulier, Patrick Herregods, Guillaume Amand, Ali El Asli
<https://homegrade.brussels/>

Réseau Habitat

Marilène De Mol (coördinatie Réseau Habitat), Sébastien Barroo (CAFA), Edith Bauwens (Renovas), Cristina Dantas Pereira (Habitat et Rénovation), Sandrine Couturier (Convivence), Christine Vander Stricht (Convivence)
<http://reseauhabitat.be>

Centre d'Etudes Economiques et Sociales de l'Environnement - ULB

Sandrine Meyer
www2.ulb.ac.be//ceese

Brusselse mede-eigenaars en syndici



Voor meer informatie: www.financingbuildingrenovation.eu/

Redactie: Annick Schwaiger en Benoît Priod

Leescomité: Vanessa Jans, Florence Alardot, Xavier Van Roy, Yasmijn Soete, Marianne Desager en Virginie de la Renaudie

Lay-out: Association d'idées

Fotocredits: Bernard Boccara behalve p.1 foto 2; p.2 foto 1; p.4 foto 1; p.5 foto 1; p.7 foto 1; p.8 foto 1; p.10 foto 1; p.11 fotos 2 en 4: Yvan Glavie - behalve p.2 foto 3; p.6 foto 1; p.11 fotos 1 en 5; p.13 foto 1; p.15 fotos 1 en 2: Getty Images.

Architecten :

p.1 A2M, R²D² Architecture, Vanheule Nicolas; p.2 Cipolat_architecture sprl - F. Cipolat architecte, Global Art Concept

(aannemer); p.3 B612 Associates sprl; p.6 Gillion Construct (aannemer); p.8 Conix Architects, B612 Associates sprl;

p.10 R²D² Architecture; p.11 Bureau d'architecture A.Ledroit V. Pierret, atelier d'architecture A. Mizrahi Darmon CELLA sprl,

B612 Associates sprl; p.12 Styfhals&partners sa; p.13: R²D² Architecture; p.16 R²D² Architecture; p.18 Gillion Construct (aannemer).

Verantwoordelijke uitgevers: F. Fontaine & B. Dewulf · Havenlaan 86C/3000 · B 1000 Brussel

Leefmilieu Brussel 2020