

## **Nieuw krediet laat mede-eigenaars samen renoveren**



*De stad Antwerpen telt maar liefst 750 appartementsgebouwen met meer dan twintig wooneenheden en een bouwjaar van voor 1980. Daar zijn ondertussen (energie)kosten aan. Dat merkte ook het Ecohuis. Een grote vraag popte daarbij op: hoe kunnen de mede-eigenaars van deze gebouwen de energierenovatie financieren? **Geert Vielfont** (Ecohuis) ging erover in gesprek met **Freddy Van Bogget** (KBC) nadat ze elkaar spraken tijdens een ontmoetingsruimte van Stadslab2050. Dat leidde tot het [VME-Renovatiekrediet](#) [1].*

Geert Vielfont: “De meeste van deze appartementsgebouwen zijn eigendom van particulieren. Vaak gaat het om mede-eigenaren van eenzelfde gebouw. Het is dan natuurlijk niet evident om eigen middelen aan te spreken voor de renovatie. Eerder bestond er iets als een Reservefonds, maar daarover heerste er veel argwaan. Malafide figuren gingen wel eens met het geld lopen. Uit die slechte ervaringen hadden ze geleerd.”

### **Veel investeringen niet energiegerelateerd**

Voor een normale energierenovatie kunnen mede-eigenaars van appartementsgebouwen ook beroep doen op een Energiefonds. Al bleek snel dat dit fonds de lading niet zou dekken. “Op zich is het een interessant fonds. Mensen met een laag inkomen betalen nul procent rente, mensen met een normaal inkomen twee procent rente. We kwamen echter tot de constatactie dat veel investeringen niet energiegerelateerd waren. Dan gaat het over kapotte leidingen, betonrot, haperende liften en verouderde terrassen. We hadden dus wel een financieel instrument, maar niet voor energiekosten.”

Begin 2014 geraakte Geert Vielfont hierover in gesprek met Freddy Van Bogget, innovation manager bij KBC. “Hij vroeg mij om het probleem voor te komen stellen op hun hoofdkantoor in Leuven. Ik stelde de budgetten op en legde daar de stand van zaken uit. Dat het om 750 gebouwen ging met twintig wooneenheden, wat neerkwam op 45.000.000 euro voor de renovatie alleen. Laat ons zeggen dat ze het potentieel zagen. Zo is de bal aan het rollen gegaan.”

### **Imposante markt vroeg om nieuw product**

“Het was blijkbaar een redelijk imposante markt”, vertelt Freddy Van Bogget. “De nood bij de mede-eigenaars was ook groot. Bijgevolg hebben we een nieuw product ontwikkeld. Het was geen gemakkelijke opdracht. Voor het probleem bestond nog geen serieuze oplossing op de markt. Wij hebben die met het VME-Renovatiekrediet voorzien. Het is een simpele en laagdrempelige oplossing. Er is bijvoorbeeld maar een handtekening vanwege de mede-eigenaars nodig nadat de werken door de algemene vergadering zijn beslist en goedgekeurd. De syndicus mag vervolgens alles regelen met de bank. Wat de waarborg betreft is er een kredietverzekering op het krediet. Hierdoor deelt niemand in de klappen wanneer iemand de verbintenis niet nakomt. We vergewissen ons ook van de kwaliteit van het project. Zeker bij grote projecten. De werken moeten kwalitatief zijn, dus raden we stellig aan met specialisten te werken voor de studie, de bestekken, offertes en gunning. We proberen de mede-eigenaars zo te motiveren om het goed aan te pakken.”

### **2020 komt dichterbij**

KBC wil met het VME-Renovatiekrediet inspelen op de noden van de toekomst. “We hadden wel een vermoeden dat er nu ook al een nood was, maar we wisten niet dat die zo groot was. Vijftig procent van de appartementen zijn gebouwd voor 1980. De energieprestaties voldoen vandaag de dag dus niet meer. Als je hiervoor een relevante oplossing wil bieden, moet je klaar zijn wanneer de renovaties zich opdringen. Wij zijn er klaar voor. Maar 2020 komt dichterbij. Als nu alle mede-eigenaars zouden beslissen om beroep te doen op het VME-krediet, dan is er gewoon te weinig capaciteit om al die werken uit te voeren.”

KBC is pionier om het VME-Renovatiekrediet met het Ecohuis Antwerpen te implementeren in het Stadslab2050-project. “Veel aanbieders zoals ons bestaan er niet. Vooral omdat de syndicus een cruciale rol krijgt. Om het hem gemakkelijk te maken, is er maar een cel binnen KBC verantwoordelijk voor het VME-Renovatiekrediet. De aanvraag gebeurt via de website, waarna er rechtstreeks contact is met een aanspreekpunt. Dat maakt dat we specialisten zijn die veel tips kunnen geven.”

### **Patrimonium verzorgen**

Volgens Freddy Van Bogget gelden voor het VME-Renovatiekrediet aantrekkelijke tarieven. “We behandelen een VME als een onderneming. Dat betekent dat de tarieven flink lager liggen dan bij een persoonlijke lening als particulier. Ze liggen wel hoger dan bij een hypothecaire lening. We hebben al gevallen gezien waarbij de eigenaar van het grootste appartement in een grote blok 150 euro per maand betaalt gedurende tien jaar. Het gebouw is dan volledig gerenoveerd: dak, gevel, terrassen. Onze insteek is dan ook: energie is één ding, maar het patrimonium bewaken is ook belangrijk. Net daarom gaan we voor die creatieve en kwalitatieve aanpak.”

Geert Vielfont klinkt opgetogen na de lancering van het krediet begin 2016. “De ontwikkeling en samenwerking zien we vast en zeker als een positieve ervaring. Elk jaar hebben we met alle syndici een studiedag. We merkten dat iedereen de inspanningen ter harte neemt. Het helpt hen om hun projecten als een goede huisvader te beheren. De volgende stap voor ons? We zouden nu graag verder professionaliseren. Studiebureaus zouden een lijst moeten maken van alle prioriteiten. Een

schema voor de volgende vijftien jaar met een tijdslijn van alle investeringen die de mede-eigenaars staan te wachten. Verder willen we de verschillende raden van bestuur met elkaar in contact brengen. We zien dat ze van elkaar kunnen leren. We willen optreden als matchmaker. Die betrouwbaarheid hebben we ondertussen verworven.”

[Renovatie](#) [2]

**Bron URL:** <https://stadslab2050.be/wonen/vme-renovatie-krediet/nieuw-krediet-laat-mede-eigenaars-samen-renoveren?page=1>

#### **Links**

[1] <https://ondernemen.kbc.be/product/kredieten/renovatiekrediet-voor-vme.html>

[2] <https://stadslab2050.be/taxonomy/term/123>