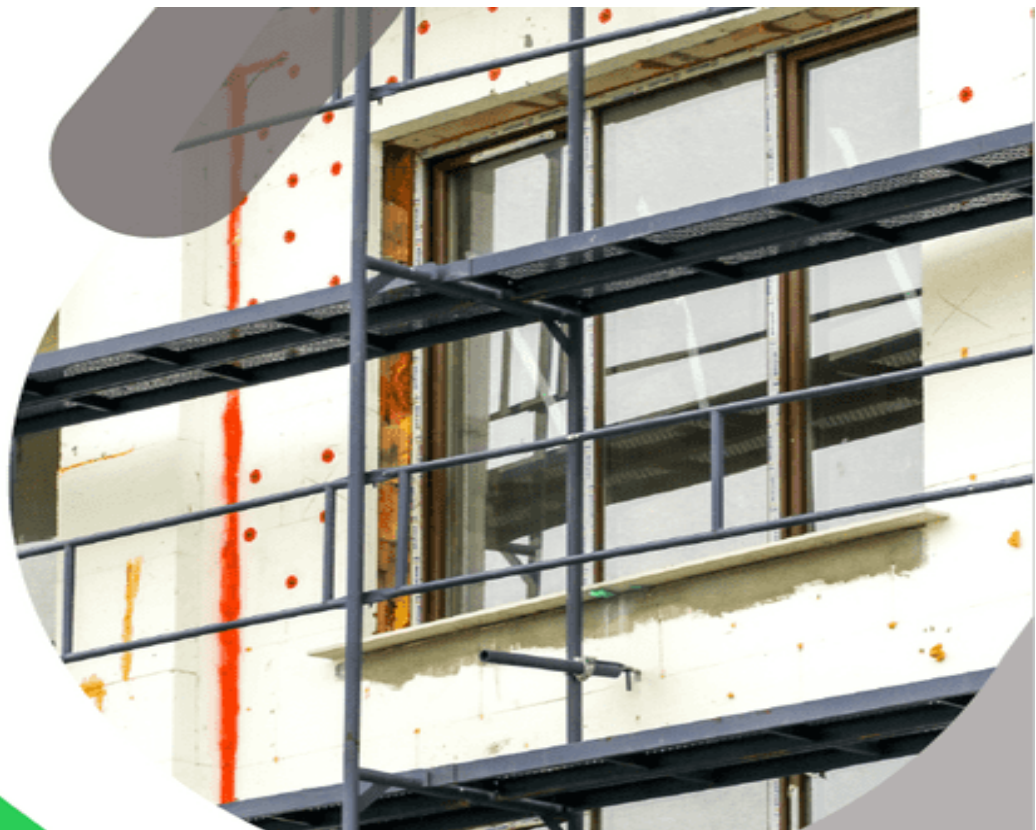


Co-creatie en kwaliteitsborging in geïntegreerde woningrenovatiediensten

D3.3 Toolkit voor de activatie van ondernemingen uit de aanbodzijde, ter ondersteuning van samenwerking en contracting, toepasbaar voor geïntegreerde woningrenovatiediensten.



Johan Vanden Driessche - Embuild Vlaanderen

31/03/2025

	<i>This project has received funding from the European Union's Programme for Environment and Climate Action (LIFE) MGA — Multi & Mono, under grant agreement No. 101076316.</i> <i>Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.</i>
---	--

PU=Public, SEN=Confidential, only for members of the consortium (including the Commission Services),
CI=Classified, as referred to in Commission Decision 2001/844/EC.

Grant Agreement No.	101076316
Start date of Project	1 October 2022
Duration of the Project	48 months
Deliverable Number	D3.3
Deliverable Leader	Embuild Vlaanderen
Dissemination Level (PU, SEN, CI)	PU

Status	FINAL
Version	V2.1_ NL
Submission Date	31-03-2025

Authors, Co-authors and contributors

Author	Organization
Johan Vanden Driessche	Embuild Vlaanderen
Erwin Mlecnik	TU Delft
Clarence Rose	KERN

Quality Control

Author	Name	Date
TUD	Erwin Mlecnik	25-03-2024
MECH	Annick Vanhove	22-03-2024
WNR	Walter Van Steenis	15-03-2024
Embuild English version	Lotte D'Hooghe	28/03/2024
Embuild version Francais	Lotte D'Hooghe	28/03/2024
Embuild	Joeri Van Meenen	05/03/2025

History of Changes

Version	Change made	Date
V_0.1	First draft	09-02-2024
V_0.2	draft	24-03-2024
V1.0	Final version	29-03-2024

V_2.1	Aangepaste versie na M36	31-01-2025
V_2.1	Final version M36	31-03-2025

Inhoud

Authors, Co-authors and contributors.....	1
Quality Control	1
History of Changes.....	1
1. SAMENVATTING	4
2. INLEIDING.....	5
2.1 Ontwikkeling van een toolkit voor de aanbodzijde.....	5
2.2 Toepassing en valorisatie van de toolkit.....	6
Testen in gevalstudies.....	6
Valorisatie door de projectpartners in Nederland en Vlaanderen	6
Toepassing en uitwerking van de toolkit naar Europa.....	7
3. MOGELIJKE BEDRIJFSMODELLEN	7
3.1 Beschrijving Bedrijfsmodellen	7
3.2 Impact en activiteit van de partijen	13
4. TOOLS EN DOCUMENTEN in elke fase van het proces.....	16
4.1 Interesse fase - initiatie fase	16
4.2 Voorfase – oriëntatiefase	16
4.3 Fase van het opmaken van een renovatie Masterplan/ Verdiepingsfase.....	19
4.4 Opmaak van een uitvoeringsdossier/ Transactiefase	21
4.5 Uitvoering v/d werken / Bouwfase.....	26
4.6 Einde van de werken, nazorg en onderhoud	27
1. VOORUITBLIK	29
5.1 Contractuele documenten.....	29
5.2 Tools en hulpmiddelen.	29
2. Gebouwtypologie.....	29
5.3 Bouwteam-model	29
5.4 ESCO-model	30

Bijlagen	31
----------------	----

List of Figures:

Figuur 1 Vier bedrijfsmodellen

Figuur 2 Vlaamse energiehuisen

Figuur 3 voorbeeld WNR-aanpak

Figuur 4 ESCO voorbeeld: Wattson-project

Figuur 5: Routekaart IHRS

Figuur 6: Rol en impact van partijen in het renovatieproces

Figuur 7: modeldocumenten engagementsverklaring en intentieovereenkomst

Figuur 8: overzicht van het WNR-proces

Figuur 9 : Leeswijzer modelovereenkomsten RGS ,Aedes – Onderhoud NL (juni 2022),

1. SAMENVATTING

Voor de uitrol van succesvolle energetische renovaties van appartementsgebouwen in mede-eigendom zijn verschillende bedrijfsmodellen werkbaar en denkbaar. In elk van deze modellen hebben de verschillende partijen-stakeholders een specifieke rol te vervullen en moeten er afspraken vastgelegd worden in samenwerkingsovereenkomsten.

Dit document maakt een samenvatting van de reeds gangbare en mogelijk toepasbare samenwerkingsmodellen en bespreekt de tools en documenten die in deze samenwerkingsvormen nuttig of noodzakelijk zijn, en geeft voorbeelden van bestaande documenten.

De tools en documenten komen in eerste instantie rechtstreeks uit de praktijk van de projectpartners in de aanpak van hun eigen GWRD¹ en worden aangevuld met andere mogelijke modellen en de hierbij noodzakelijke overeenkomsten.

Gedurende de looptijd van het CondoReno-project wordt het gebruik van de hulpmiddelen en voorbeelddocumenten getest en waar nodig bijgesteld. We zoeken naar de ontbrekende elementen en vullen aan waar nodig.

1 Integrated Home Renovation Services – GWRD Geïntegreerde Woning Renovatie Diensten NL

2. INLEIDING

2.1. Ontwikkeling van een toolkit voor de aanbodzijde

Appartementsgebouwen bestaan in vele vormen en verschillende omvang. Een ééngezinswoning die opgesplitst is in drie wooneenheden is een appartementsgebouw. Evenzeer vallen bouwblokken van 200 wooneenheden onder deze term. En alle gebouwen tussen deze twee uitersten vallen onder hetzelfde begrip. Het mag duidelijk zijn dat deze voorbeelden een totaal verschillende aanpak vragen in een renovatieproces.

Waar we in het Condoreno project naar kijken zijn de bouwblokken van 15+ appartementen omdat we ervan uitgaan dat vanaf deze taille een VME/VvE structuur bestaat en de vergelijkbare benadering van de mede-eigenaars mogelijk is.

De partners Antwerpen en Mechelen denken aan het opmaken van een matrix van typologieën die hun bestaande gebouwenpark overzichtelijk in kaart brengt. Mogelijk kunnen deze typologieën verder in het project meegenomen worden in de verdere uitwerking. Analooq promoot TNO¹ in Nederland ook een zogenaamde “contingenten”-aanpak voor een bundeling van de vraag tot specifieke clusters gebouwen zodat dezelfde renovatie-oplossingen steeds op dezelfde manier kunnen worden aangepakt.

Het Condoreno-project beoogt de ontwikkeling van een globale toolkit voor de aanbodzijde ter ondersteuning van de samenwerking tussen de stakeholders, de besluitvorming en de contracting tussen partijen.

We bekijken specifiek de situatie van de renovatie van appartementsgebouwen, toepasbaar bij GWRD voor de hieraan deelnemende bedrijven.

WNR en KERN hebben hiermee een uitgebreide ervaring. Vertrekkende van deze ervaring, en verder bouwend op de praktische ervaringen die de andere projectpartners in Mechelen, Antwerpen en Oostende al opgedaan hebben bij het opstarten van de renovatieprocessen vullen we aan met alle beschikbare tools uit andere cases en onderzoeksprojecten die aangepast zullen moeten worden aan de context van de GWRD.

De globale CondoReno-toolkit wil informatie en voorbeelddocumenten aanreiken aan de deelnemende partijen en informatie verstrekken over:

¹ <https://publications.tno.nl/publication/34637810/LIRIXX/mulder-2021-in.pdf>

- VME's/VvE's en hoe ze te benaderen met een ketensamenwerking, hoe een voorstel te maken en te presenteren voor een integrale aanpak;
- de verschillende partijen die betrokken kunnen worden bij de ketensamenwerking voor GWRD;
- hoe een langdurige samenwerking voor een GWRD op te zetten;
- wat zijn de do's en don'ts bij het creëren van partnerschappen, goede praktijken;
- wat zijn mogelijke bedrijfsmodellen (input van WP2), verantwoordelijkheden van stakeholders in de samenwerking, aansprakelijkheid en garanties;
- modellen van samenwerkingsovereenkomsten, samenwerkingsprotocollen, enz.

2.2.Toepassing en valorisatie van de toolkit

Testen in gevalstudies

Elementen uit de toolkit worden waar mogelijk getest in gevalstudies en gevaloriseerd tijdens co-creatietrajecten (WP5).

De toolkit zal worden geëvalueerd door de projectpartners en stakeholders die betrokken zijn bij de levering van GWRD voor adviesverlening, aanbesteding, kwaliteitsborging, enz. De partners zullen input en feedback geven op de concepten van dit materiaal. De toolkit zal eveneens ter bespreking en evaluatie voorgelegd worden aan de verschillende adviesraden van het project CondoReno. De definitieve versie zal dan binnen het project worden opgeleverd tegen eind maart 2025 .

Valorisatie door de projectpartners in Nederland en Vlaanderen

De methodologie en de toolkit zullen worden verspreid naar KMO's en andere bouwgerelateerde bedrijven door Embuild Vlaanderen voor de Vlaamse regio, en naar het MKB door vereniging DNA in de Bouw (DNA) en Bouwend Nederland voor de Nederlandse regio.

De toolkit wordt later in het project geïntegreerd in het digital resource center (WP5) en verder gepromoot (WP7).

Om KMO's / MKB's te ondersteunen en te professionaliseren zal opleidings- en vormingsmateriaal worden gebruikt en ontwikkeld – zie ook de CondoReno [Guidebook for course providers](#) - aansluitend bij deze toolkits. De organisatie KERN heeft al een trainingsprogramma dat gericht is op de algemene behoeften van KMO-bedrijven die deelnemen aan integrale renovatie voor VvE's door WNR.

Door de input van de Vlaamse projectpartners en gebaseerd op de inzichten die verkregen zijn uit nationale adviesraden zullen we deze tools afstemmen op de verschillende GWRD met regio-specifieke benadering. Partners ontwikkelen een kwaliteitsborgingsplan voor nieuwe GWDR, waarbij ze de WNR-setup voor de kwaliteitsborging van zeer energie-efficiënte renovaties met prestatie garantiecontracten aan de context in Vlaanderen aanpassen en

verder ontwikkelen voor algemene toepasbaarheid voor GDWR in verschillende lokale contexten en met het oog op opschaling.

Toepassing en uitwerking van de toolkit naar Europa

De toolkit zal in twee bijkomende talen vertaald worden. Samen met APC zal Embuild een Franstalige versie aanmaken zodat deze ook in Brussel, Wallonië en Frankrijk bruikbaar is. Samen met EBC zal een Engelstalige versie aangemaakt worden zodat dit ook in de rest van Europa kan verspreid worden.

3. MOGELIJKE BEDRIJFSMODELLEN

3.1 Beschrijving Bedrijfsmodellen

Afhankelijk van het type bedrijfsmodel (BM) zullen verschillende partijen tussenkomen in het proces en zullen verschillende tools en documenten voor de contracten en samenwerkingsovereenkomsten nodig zijn.

We onderscheiden in hoofdzaak de vier modellen die ook in D2.2 besproken worden.

In het rapport : [*“Activating business models for condominium renovations - Identification of viable business models for Integrated Home Renovation Services for condominiums in the Netherlands and Flanders”*](#) worden verschillende bedrijfsmodellen onderzocht en beschreven die we hierna ook verder uitdiepen en illustreren met een voorbeeld.

BM 1	faciliteren
BM2	coördineren
BM 3	bouwteam
BM 4	ESCO

Fig 1: Vier bedrijfsmodellen

Model 1, Faciliterend

In dit bedrijfsmodel ligt de focus op het opstarten van het proces door informeren, faciliteren en begeleiden van het renovatieproces.

Op het punt dat de uitvoering moet aangevat worden wordt de VME/VvE naar de klassieke marktwerking geleid om het renovatieproces verder te zetten en de werken uit te voeren.

In de klassieke bouwmarkt wordt een ontwerper aangesteld (meestal een architect of een studiebureau) die na het opmaken van een bestek een klassieke aanbesteding organiseert waarbij de uit te voeren werken gegund worden aan de meest interessante biedende partij.

Een andere aanpak zou kunnen zijn dat als output van het eindpunt van de taak van de facilitator een “prestatiebestek” op tafel ligt dat omschrijft tot welk resultaat de globale renovatie moet leiden waarna dit prestatiebestek gebruikt wordt als leidraad door een “projectregisseur” die hiermee aan de slag gaat in het kader van bedrijfsmodel 3-4.

Wat kan het Energiehuis voor u doen?

Een Energiehuis is een gemeentelijke instelling of een samenwerking tussen verschillende gemeenten. U kunt bij het Energiehuis terecht voor:

- **informatie en advies** over hoe energie besparen of de energiefactuur verlagen: V-test®, energiepremies, kortingsbon, renoveren, energieleningen, woningpas, energieprestatiecertificaat (EPC), woningpas, digitale meter, ...
- **begeleiding en ondersteuning**: tips en advies bij renovatie, offertes aanvragen bij aannemers en ze vergelijken, premieaanvraag, uitleg over gegevens van energieprestatiecertificaat (EPC), zonnekaart, energiescan, energieleveranciers vergelijken om de beste prijs of formule te vinden en hulp bij een overstap.
- **doorverwijzing naar gespecialiseerd advies**: om uw energievragen zo nauwkeurig mogelijk te beantwoorden, verwijzen de Energiehuizen u in sommige gevallen door naar gespecialiseerde diensten. Zij werken daarvoor samen met betrouwbare en onafhankelijke partnerorganisaties.
- afsluiten van [Mijn VerbouwLening](#).
- Mijn VerbouwBegeleiding (vanaf 2024). Hierover later meer informatie.

De Energiehuizen zijn een initiatief van de Vlaamse overheid.

Fig 2: Vlaamse energiehuizen

Vlaanderen telt 20 Energiehuizen.

Voor bijna elke gemeente en stad in Vlaanderen is er een Energiehuis. Het Energiehuis is een initiatief van de Vlaamse overheid dat de burger wegwijs maakt in de verschillende (steun)maatregelen voor energie-investeringen en renovatiewerken. Van premies, leningen en fiscale kortingen die u kan krijgen als u uw woning energiezuiniger maakt, tot informatie over hoe u kan investeren in hernieuwbare energie.

De Vlaamse overheid heeft in de beleidsplannen van de kersverse Minister eind 2024 ingeschreven dat de werking van deze energiehuizen zal versterkt worden en dat specifieke ondersteuning naar renovatie van appartementsgebouwen een actiepunt zal zijn. De Vlaamse Condoreno partners hebben een beleidsadvies opgemaakt (10 punten beleidsadvies 2025 01 31) dat aan de Minister overhandigd werd en waarover een rechtstreeks overleg gepland staat.

Nederlandse energieloketten.

In Nederland ligt het initiatief bij de gemeente. Veel Nederlandse gemeentes faciliteren een vorm van een energieloket, in steeds meer grotere gemeentes ook met een gespecialiseerd VvE-loket. De focus van deze diensten ligt op het bewust- en wegwijs maken van eigenaars voor bestaande subsidies en gangbare renovatiemaatregelen met doorverwijzing naar marktpartijen. Een integrale renovatieaanpak wordt door deze loketten (nog) niet gesteund of gefaciliteerd.

Model 2, Coördinerend:

Eén partij neemt de coördinatie op zich, stuurt het volledige proces aan en schakelt voor bijkomend onderzoek en uitvoering verschillende partijen in.

De essentie van deze coördinerende rol is de integrale aanpak. De renovatie wordt niet noodzakelijkerwijs in één keer uitgevoerd, maar alle voorgestelde maatregelen worden wel in relatie tot elkaar beoordeeld.

In het kader van de aanpak van WNR (Woonlasten Neutraal Renoveren):

Het doel is **optimale gebouwprestaties** in combinatie met de laagste woonlasten.

De kwaliteit in de uitvoering van hoogwaardige energetische renovatie is cruciaal. Niet alleen voor de opdrachtgever, de VME/VvE-leden, maar ook voor de partij die de energieprestatiegarantie verleent en de partij die de financiering verzorgt.

De kwaliteit wordt gegarandeerd door een combinatie van training, waarborg en licentie, **waardoor een energieprestatiegarantie kan worden afgegeven** voor de looptijd van de lange-termijn-lening (bijv. dertig jaar).



Fig 3: voorbeeld WNR-proces

Het coördinatie-model zou ook minder ambitieus kunnen zijn en zich enkel beperken tot het coördineren van de werken die door de VvE/VME beslist werden, zonder dat er bijkomende prestatiegaranties worden overeengekomen.

Model 3, Bouwteam:

In dit bedrijfsmodel wordt een team van specialisten samengesteld dat functioneert als één aanspreekpunt voor de opdrachtgever.

Een werkorgaan staat in voor het advies en de totale begeleiding van het proces van de opdrachtgever, van planning tot uitvoering. Het neemt zowel de begeleiding van de bewoners, de studie (onderzoeken en ontwerp) als de uitvoering op en draagt de eindverantwoordelijkheid via een aannemingsovereenkomst, hetzij in een middelengarantie hetzij in een prestatiegarantie.

Een bouwteam is een projectgebonden samenwerking, van bij de start van de opdracht (ontwerpfase) tot aan de uitvoeringsfase, waarin naast andere bouwprofessionals minstens de bouwheer, ontwerpers, advies- en ingenieursbureaus en uitvoerders zijn betrokken, met als doel een meerwaarde te creëren voor de opdrachtgever door de optimalisatie van onder andere resultaat, kost, termijn en/of kwaliteit.

(definitie uit Pocket werken in bouwteam VCB 2016)

Resultaatgericht Samenwerken RGS is een vorm van ketensamenwerking, waarbij de opdrachtgever de opdrachtnemer aanstuurt op gewenste resultaten. De

opdrachtnemer adviseert over de werkzaamheden die nodig zijn om de resultaten te bereiken. Na de uitvoering is de opdrachtnemer gedurende meerdere jaren verantwoordelijk voor de overeengekomen prestaties en toont met metingen aan dat deze zijn gerealiseerd.

(Beschrijving uit de publicatie RGS 2023)

De essentie van een bouwteam bestaat erin dat uitvoerders zo vroeg mogelijk worden betrokken bij het voorbereidende proces voor de realisatie van een bouwwerk. Ook de bouwheer maakt integraal deel uit van het bouwteam. Hij formuleert, in samenwerking met de adviseurs en ontwerpers, de doelstellingen, de functionele analyse, het budget en de succesfactoren van het project.

Op basis daarvan worden een of meerdere aannemers betrokken bij het bouwteam. De (algemene) aannemer en eventueel gespecialiseerde uitvoerders nemen van dan af actief deel aan het ontwerpproces. Vanuit hun expertise (bouwtechnieken, kostencalculatie en uitvoeringstechnieken) geven zij adviezen.

Model 4, ESCO:

Dit model is een variante van model 3.

Eén partij neemt **eveneens de financiering** op van de energetische renovatie en wordt vergoed in functie van de reële performantie van de werken.

Voorbeelden van deze aanpak zijn legio in het domein van renovatie van tertiaire gebouwen. Hier gaat het meestal om een renovatie van de technische uitrusting van het gebouw.

We onderzoeken of dergelijke modellen ook in appartementen kunnen toegepast worden.

In een eerste benadering blijkt dit mogelijk te zijn met afsplitsing van de werken aan de gebouwschil. Deze werken kunnen dan in een parallelle financiering voorzien zijn waarbij de vastgoedwaarde van het gebouw bepaald wordt los van en parallel met de energieprestatie en gebruikskost.

Deze piste willen we in de behandelde cases verder onderzoeken in ons project.

Een energieservicebedrijf (ESCO) is een bedrijf dat een breed scala aan energieoplossingen biedt, waaronder ontwerpen en implementeren van energiebesparingsprojecten, retrofit, energiebesparing, uitbesteding van energie-infrastructuur, energieopwekking, energievoorziening en risicobeheer.

Een nieuwer soort ESCO omvat innovatieve financieringsmethoden, zoals mechanismen buiten de balanstelling, een reeks toepasbare apparatuur die zo is geconfigureerd dat de energiekosten van een gebouw worden verlaagd.

De ESCO begint met het uitvoeren van een analyse van het onroerend goed, ontwerpt een energie-efficiënte oplossing, installeert de vereiste elementen en onderhoudt het systeem om energiebesparingen tijdens de terugverdientijd te garanderen. De besparingen op energiekosten worden vaak gebruikt om de kapitaalinvestering van het project over een periode van vijf tot twintig jaar terug te betalen of opnieuw te investeren in het gebouw om de kapitaalupgrades mogelijk te maken die anders misschien niet haalbaar zouden zijn.

Als het project geen rendement op de investering oplevert, is de ESCO vaak verantwoordelijk voor het betalen van het verschil.

[Whitepaper 4 - Praktijkvoorbeelden en inspiratie over ESCOs in Nederland.pdf](#)



Fig 4: ESCO aanbieders op de Vlaamse markt

De volgende tabel geeft op basis van de hogerstaande bespreking een overzicht van de huidige stand van zaken m.b.t. de kennis voor de verdere ontwikkeling van de toolkit (ref. Vlaanderen en Nederland).

Model	Faciliterend	Coördinerend	Bouwteam	ESCO
Toolkitonderdeel ketensamenwerking				
Leidende partijen	Locale overheid	Private partij	Consortium Team van betrokken partijen	ESCO bedrijf
Hoe een VME/VVE benaderen?	Opstarten proces	Sturing van het volledig proces	1 aanspreekpunt voor de ontzorging van de opdrachtgever	Aanbod energieoplossingen met financiering
Hoe een voorstel voor integrale aanpak opmaken en presenteren?	Informerend, faciliteren en begeleiden van het renovatieproces	Creëren draagvlak en beoordeling van alle maatregelen in relatie tot elkaar	Begeleiden bewoners, studie en uitvoering	Analyse, ontwerp en installatie, terugbetaling kapitaalinvestering
Hoe een langdurige samenwerking opzetten?	Projectregisseur gebruikt prestatiebestek	Coördinator schakelt partijen in	Projectgebonden werkorgaan	Projectgebonden werkorgaan
Tips en goede praktijk partnerschappen voorbeelden	Model Energiehuizen Vlaanderen	WNR-model Nederland	Model Design & Build, RGS	Wattson, Tenergy Energy Services, Group VAN ROEY
Verantwoordelijkheden voor stakeholders	Geen	Energieprestatiegarantie	Eindverantwoordelijkheid	Rendement op investering
Modellen van samenwerkingsovereenkomsten en -protocollen	Prestatiebestek	Kwaliteitsgarantie, trainingsprotocol	Aannemingsovereenkomst (middelen of prestatie)	Investeringsovereenkomst

Voor een beter begrip van de nodige tools is het evenwel ook belangrijk om per fase in het renovatietraject te evalueren wat de noden zijn van de samenwerkende partijen.

3.2 Impact en activiteit van de partijen

In elk model zullen de bepaalde partijen in het verloop van het renovatieproces soms helemaal niet, op passieve wijze of net zeer actief tussenkomen en meer of minder impactvol zijn.

Gebaseerd op de routekaart van het renovatieproces is de rol en de impact van deze vier modellen gevisualiseerd.

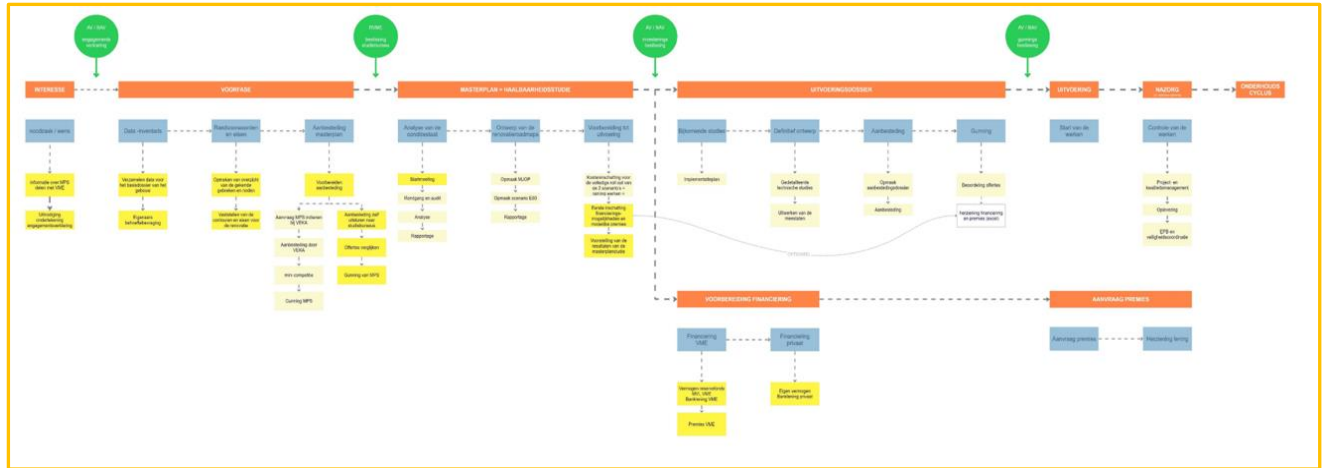


Fig 5: Routekaart IHRS in bijlage

		Interesse		Voorfase		Masterplan		Uitvoerings-dossier				Uitvoering der werken			Nazorg		Onderhoud																				
		Noodzaak- Wens		Data inventaris		Randvoorwaarden en eisen		Aanvraag opmaak RMP		Opmaak conditiestaat		Ontwerp Roadmaps		Eerste financieringsvoorstel		Bijkomende studies		Definitief ontwerp		Organisatie aanbesteding		Gunning van de opdracht		Aanvang van de werken		Werfopvolging en controle		Voorlopige oplevering bij einde werken		definitieve oplevering na in gebruikname		monitoring werking		onderhoudsduycus		tot einde waarborgperiode	
BM 1	faciliteren																																				
BM2	coördineren																																				
BM 3	bouwteam																																				
BM 4	ESCO																																				

Onderhoud	tot einde waarborgperiode				
	onderhoudscyclus				
	monitoring werking				
Nazorg	definitieve oplevering na in gebruikname				
	Voorlopige oplevering bij einde werken				
Uitvoering der werken	Werfopvolging en controle				
	Aanvang van de werken				
	Gunning van de opdracht				
Uitvoerings-dossier	Organisatie aanbesteding				
	Definitief ontwerp				
	Bijkomende studies				
	Eerste financieringsvoorstel				
Masterplan	Ontwerp Roadmaps				
	Opmaak conditiestaat				
	Aanvraag opmaak RMP				
Voorfase	Randvoorwaarden en eisen				
	Data inventaris				
	Noodzaak -Wens				
Interesse					
		faciliteren	coördineren	bouwteam	ESCO
		BM 1	BM2	BM 3	BM 4

Fig 7: Rol en impact van BM-partijen in het renovatieproces

4. TOOLS EN DOCUMENTEN in elke fase van het proces

In elke fase van het proces kunnen we de verschillende tools en voorbeelddocumenten als volgt oplijsten en onderscheiden.

4.1. Interesse fase - initiatie fase

Doel: Sensibiliseren, peilen naar de noden en aanscherpen van de belangstelling

BM 1: overheid FED/REG/LOC - ENERGIEHUIZEN en Gemeentes nemen het voortouw en hebben een belangrijke en cruciale rol.

Documenten: Geen contractuele overeenkomsten

Tools : diverse tools en communicatiemateriaal,

- ⇒ **Algemeen sensibiliseringsmateriaal:**
- ⇒ VEKA website en documenten Renovatieplan Drieluik, EPB eisen, ...
- ⇒ Tools Rijksoverheid, Bouw en Energie: Energielabel
- ⇒ Diverse trainingen Kennisinstituut KERN (voor bewoners o.a. '[Het belang van een goed VvE-bestuur](#)'; voor sociaal procesbegeleider o.a. 'Acquisitiesprek woonlastengestuurde [renovatie](#)', voor VvE-beheerders 'Verduurzamen doe je zo')
- ⇒ Leidraad voor VvE-leden: Stap voor stap naar een succesvolle integrale renovatie van jouw VvE-appartementsgebouw (binnen kort verkrijgbaar via KERN)
- ⇒ EnerPHit-[Policy guide – Aanbevelingen voor ondersteunende beleidsstrategieën](#)
- ⇒ Leidraad voor de beoordeling van een deugdelijke opname en MJOP (Ontwikkeling WNR/KERN)
- ⇒ Leidraad voor de schets van een integraal scenario's voor renovatieadviseurs. Training. (Ontwikkeling WNR/KERN)
- ⇒ Leidraad voor het maken van een programma van eisen voor de scenarioschetsen [incl.](#) lijst van mogelijke consultants (Ontwikkeling WNR/KERN).
- ⇒ VvE Campagnebox, ref. <https://vtcb.nl/bijeenkomst/vve-campagnebox/>

4.2. Voorfase – oriëntatiefase

Doel: Bepalen van de randvoorwaarden en inventarisatie van alle beschikbare data van het gebouw, bewonersbehoeften detecteren, de conditiestaat van het gebouw opmaken, informatie aanreiken over de steunmaatregelen, ...

Afhankelijk van het BM zal echte studiewerk in deze fase aangevat worden of in de volgende fase.

BM 1: De Vlaamse energiehuisen zetten hier hard op in bij de dagelijkse aanpak en nemen initiatief in het verzamelen van de noodzakelijke data. Alle beschikbare gegevens van het gebouw worden verzameld, voor zover dit mogelijk en beschikbaar is ook de verbruiksgegevens van de bewoners van het bouwblok.

In Vlaanderen is een CSM en MJOP niet verplicht en dus zeer zelden aanwezig. Voor zover deze documenten toch bestaan moeten ze in deze fase ook opgenomen worden.

Het verwerken van deze data gebeurt echter in de volgende fase.

Omschrijving oriëntatie fase voor energiehuisen

In deze fase zullen de energiehuisen alle beschikbare data verzamelen. Het gaat dan over de data van het gebouw, plannen informatie over de technische installaties, etc. Maar ook de mogelijk beschikbare data over de energieverbruiken van de bewoners. Voor zover het gaat over collectieve installatie is dit een makkelijke, als de installaties individueel zijn is het minder evident om zicht te krijgen op de werkelijk gemeten verbruiken.

Er wordt een systematische enquête gevoerd van de bewoners om hun bezorgdheden in kaart te brengen en beter te begrijpen waar zij nood aan te hebben en welke inzichten zij hebben over de werken aan hun gebouw. Het echte studiewerk gebeurt dan in de volgende fase wanneer de studiebureaus aan zet zijn.

BM 2: In het coördinatiemodel neemt WNR ook een actieve rol op in deze fase en zet in op het professionaliseren van het opdrachtgeverschap en creëren van draagvlak.

Omschrijving oriëntatiefase door WNR:

In deze fase wordt het MJOP getoetst. Het onderhoudsplan met bijbehorende begroting zal namelijk in een latere fase gebruikt worden als vergelijkingsmateriaal om de financiële gevolgen van een renovatie in beeld te brengen. Het onderhoudsplan bij ongewijzigd beleid (dus zonder renovatie) dient echter wel realistisch te zijn. Veel VvE's hebben MJOP's die geen rekening houden met de kostenstijging in de bouw van de laatste jaren. Indien het MJOP niet van voldoende kwaliteit is laat de VvE dit in deze fase op orde brengen. Dit is onderdeel van het initiële dossier. De duurzaamheidscommissie maakt een eerste overzicht van de wensen en behoeften van de bewoners en een onafhankelijke adviseur maakt een inschatting van de mogelijkheden voor verduurzaming. Deze werkt hij uit als scenario's met een inschatting van de bijbehorende kosten en baten / woonlasten. Aan het eind van deze fase neemt de ALV het besluit tot opdracht voor verdere uitwerking van één of meerdere scenario's.

Document tot opstart: deze fase wordt geformaliseerd door een engagementsverklaring of een intentieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst



The figure shows three model documents side-by-side, each with a yellow border. The first document on the left is titled 'Intentieovereenkomst voor een Vereniging van Mede-Eigenaars die deelneemt als pilootproject in het Europese CondoReno project.' and contains fields for name, address, number of dwellings, year, agreement date, and a signature line. The middle document is titled 'Intentie overeenkomst VvE <naam VvE>' and contains sections for 'Partijen' (parties) and 'Aangaande' (concerning), detailing the agreement between the VvE and the CondoReno project. The third document on the right is titled 'Engagementsverklaring voor de opmaak van een renovatiemasterplan' and contains a large 'A' in a red box, followed by text explaining the commitment to the renovation master plan.

Figuur 7: modeldocumenten engagementsverklaring en intentieovereenkomst in bijlage

Tools :

- ⇒ Formulieren behoeftebevraging.
- ⇒ Formulier bewonerswensen versie stad Gent
- ⇒ Basiscursus Woonlastengestuurde renovaties met gegarandeerde gebouwprestaties (Ontwikkeling WNR/KERN) , Standaard- en streefwaarden
- ⇒ Praktische gids voor mede-eigenaars Notaris.be (52 pagina's) - versie 01/2022
- ⇒ Presentatie RMP voor infosessie of Algemene Vergadering VME (zie voorbeeld in bijlage)
- ⇒ VEKA-folder renovatiemasterplan:

Het Vlaams Energie en Klimaat Agentschap (VEKA) promoot, en geeft een financiële ondersteuning voor de opmaak van, een Renovatie Master Plan.

Het heeft daarvoor een raamcontract afgesloten met zes studiebureaus. Op basis van de aanvraag van de VME wordt een mini competitie uitgeschreven aan drie studiebureaus die hun offerte richten aan de VME.

Het doel van het renovatiemasterplan is om een totaal renovatieadvies te geven aan de VME, zodat ze via een onderbouwde aanpak het gebouw toekomstbestendig kan maken.
- ⇒ EPC gemeenschappelijke delen

In Vlaanderen is de opmaak van een 'EPC gemeenschappelijke delen' verplicht sinds 01/01/2022.

In een appartementsgebouw zijn er vloeren, muren, daken, collectieve installaties en openingen in de gemeenschappelijke ruimten die door meerdere eigenaars samen, beheerd worden. Zij moeten dan samen beslissen over de renovatie van deze gemeenschappelijke delen.

Het EPC van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw geeft aan hoe energiezuinig de gemeenschappelijke delen (vloeren, muren, daken,...) en de collectieve installaties zijn. Tegen 1 januari 2024 moeten alle appartementsgebouwen een 'EPC Gemeenschappelijke delen' hebben.

Doel van het 'EPC gemeenschappelijke delen': Het EPC van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw geeft aan de eigenaar(s) inzicht over de energetische prestaties van deze gemeenschappelijk beheerde delen (= het gebouw) en geeft ook aan hoe de eigenaar(s) die prestaties kan/kunnen verbeteren.

Energie Prestatie Certificaat Gemeenschappelijk delen, een voorbeeld hiervan in de bijlage.

Vanuit Condoreno hebben we naar VEKA en de Vlaamse administratie onze wens geuit om dit document nog beter te gebruiken om de mede eigenaars te sensibiliseren tot globale renovatie van hun gebouw (zie punt 1 van de beleidsaanbevelingen in bijlage

4.1 Fase van het opmaken van een renovatie Masterplan/ Verdiepingsfase

Doel: een langetermijnvisie en -plan voor onderhoud, renovatie en energiezuinig maken van het appartementsgebouw

Hiervoor wordt een renovatiemasterplan opgemaakt. Dat bestaat uit 3 delen:

1. een grondige conditiestaatmeting (CSM);
2. een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) gebaseerd op een conditiestaatmeting;
3. een kosten optimaal en duurzaam renovatiescenario richting doelstelling 2050.

Voorafgaand aan het opmaken van energetische renovatiescenario's van het gebouw:

- ⇒ wordt in beeld gebracht hoe het met de structurele kwaliteit gesteld is van de hoofdstructuur van het gebouw, van de terrassen, etc.
- ⇒ welke maatregelen er mogelijk moeten genomen worden in het kader van brandveiligheid, aanwezigheid van voldoende vluchtwegen volgens de huidige normen.
- ⇒ of er asbesthoudende materialen aanwezig zijn die bij een grondige renovatie verwijderd moeten worden.

- ⇒ welke bijkomende regels er opduiken bij een stedenbouwkundige vergunning voor een renovatie zoals regenwaterhuishouding en gescheiden rioleringstelsel,
- ⇒ wordt bekeken of er bij voorbeeld een warmtenet kan ingeschakeld worden, aanwezig is of in de toekomst gepland is, wat de mogelijkheden zijn voor collectieve installaties versus individuele installaties.

Bij de voorstelling van de mogelijke renovatiescenario's hoort een kostenraming van de beoogde werken en een berekening van de impact van de totale renovatie uitgewerkt als TCO van de verschillende renovatiescenario's.

Men maakt tevens voor de verschillende mede-eigenaars een inschatting van de financieringsmogelijkheden (bijvoorbeeld door het afsluiten van een VME-lening bij de Vlaamse overheid of een bankinstelling / het Nederlandse Warmtefonds) en de steunmaatregelen waar ze van kunnen genieten.

BM 1: De Vlaamse energiehuizen faciliteren – indien gevraagd - bij de selectie van het gepaste studiebureau. Zij simuleren voor de mede-eigenaars de financieringskost voor een gemiddeld type-appartement aan de hand van een financiële rekentool.

BM 2: WNR neemt in deze fase een actieve rol op, voert zelf de studie uit of besteedt dit uit aan gespecialiseerde samenwerkingspartners. De studie bestaat uit het opstellen van een masterplan dat beschrijft hoe men tot een woonlasten optimale renovatie komt, een berekening van de financiële gegevens en een inventarisatie van de behoefte van de eigenaren/bewoners (enquête).

In deze fase werken experts het voorkeursscenario uit. Hiervoor stellen zij eerst de functionele eisen vast. Hiervan leiden ze de technische specificaties af die ze vervolgens doorrekenen en bijstellen tot aan de functionele eisen is voldaan. Ook starten zij de nodige vergunnings- en financieringsaanvragen. Bij het doorrekenen van de resulterende maandlasten nemen de experts de beschikbare middelen, de financieringsvorm en de subsidies mee en zoeken daarbij het woonlasten-optimale investeringsniveau.

BM3 en BM4 : zijn Mogelijk nog niet actief betrokken in deze fase omdat de VvE/VME op zoek is naar een “neutrale partner” die deze fase van het proces begeleid.

Document tot opstart: In Vlaanderen wordt deze fase opgestart door het ondertekenen van een order tot de opmaak van een RMP/opdracht voor een haalbaarheidsonderzoek.

Na het akkoord van de VME/VvE wordt een contract ondertekend tussen het studiebureau en de VME/VvE en start de opmaak van het renovatiemasterplan.

In het kader van de VEKA subsidie wordt dit plan uiterlijk 6 maanden later opgeleverd. De kost voor de opmaak van een RMP is deels gesubsidieerd in Vlaanderen, deels ten laste van de VME/VvE.

In Nederland is deze kost volledig ten laste van de VME/VvE.

Tools :

- ⇒ TCO-rekentool WNR
- ⇒ Diverse tools eigen aan de studiebureaus
- ⇒ Design PHPP
- ⇒ nZEB-tool/PHPP
- ⇒ AZEB-TCO-tool, werkblad Kwaliteit - leidraad voor het opstellen van een integrale eisenspecificatie.
- ⇒ Format KES (Klanteisenspecificatie)
- ⇒ Handleiding Kwaliteitsborging WNR - Klanteisenspecificatie en Verificatie- & Validatieplan
- ⇒ TCO rekentool "DuboLimburg"
- ⇒ NEN norm voor conditiestaatmetingen
- ⇒ <https://www.nen.nl/bouw/beheer-en-onderhoud/conditiemeting>
- ⇒ LCC calculation tool
- ⇒ Financieringsmatrix Vlaamse partners
- ⇒ Stappenplan EuroPHit voor stapsgewijze renovatie
- ⇒ Handboek 3Encult - Energy Efficiency Solutions for Historic Buildings
- ⇒ Trainingen zoals Passiefhuisontwerp & -constructie, Kwaliteitsborging bij renovaties met bouwprestatie-garantie ,...
- ⇒ EnerPHit-certificering
- ⇒ BCCA certificering van deskundigen die volgens de NEN norm een conditiestaat meting uitvoeren.

Vanuit het lerend netwerk zijn we tot de conclusie gekomen dat deze aanpak niet de meest aangewezen is voor appartementsgebouwen en starten we de oefening naar een light benadering, beter afgestemd op de situatie van residentiele gebouwen. We doen dit onder begeleiding van het BCCA.

4.2 Opmaak van een uitvoeringsdossier/ Transactiefase

Doel:

Uit de keuze voor een bepaald renovatiescenario volgt dat er een bestek opgemaakt wordt dat beschrijft waar de VME naar toe wil met de renovatiewerken en, mogelijk door de beperking van financiële draagkracht gedreven, in welke fasering de werken eventueel kunnen worden aangepakt. De VME beslist formeel in een Algemene Vergadering om het traject verder te zetten.

Vanaf hier zijn meerdere pistes denkbaar en bespreken we de verschillende BM in functie van de verdere stappen die gezet moeten worden:

- ⇒ Mogelijk bijkomende verdiepende studies om technische issues te verfijnen
- ⇒ Details uitwerken, specifiek aan het gebouw of de installaties
- ⇒ Bepalen van materiaalkeuzes en bouwtechnieken
- ⇒ Finaal het opmaken van een bestek, hetzij een prestatiebestek hetzij een aanbestedingsdossier
- ⇒ De beoordeling van de offertes
- ⇒ Het finetunen van de financiering door de VME / mede-eigenaars, rekening houdend met het vermogen van het reservefonds, mogelijke bankleningen aan de VME, premies en overheid steunmaatregelen voor de VME en de particulieren, private financiering van de eigenaars.

BM 1: De energiehuisen kunnen de VME begeleiden bij de aanstelling van een procesregisseur die voor het renovatieproces de verdere stappen zal begeleiden om te komen tot de opmaak van lastenboeken en bestekken.

VEKA voorziet binnenkort ook de ondersteuning van de aanstelling van een “renovatiebegeleider” die deze functie kan opnemen. De partij die deze rol opneemt kan divers zijn, dit kan mogelijk een verderzetting zijn van de opdracht die het bureau gekregen heeft tot opmaken van een RMP, maar evengoed een andere partij zoals VLABO die dergelijke opdrachten vandaag uitvoert in het kader van kleinschalige projectontwikkelingen met maatschappelijke dimensie.

Documenten tot opstart bij BM 1:

- ⇒ [Beslissing van de Algemene Vergadering](#)

Tools

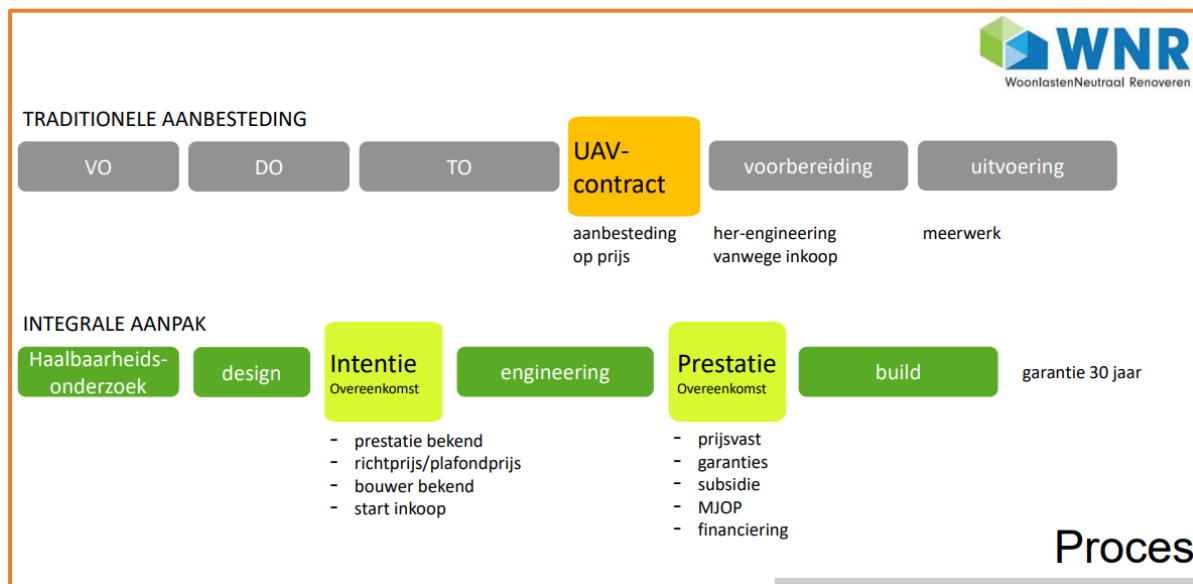
- ⇒ Aanstelling van een ontwerp bureau met als opdracht het opmaken van een uitvoeringsdossier
- ⇒ Modelovereenkomsten tot project regie

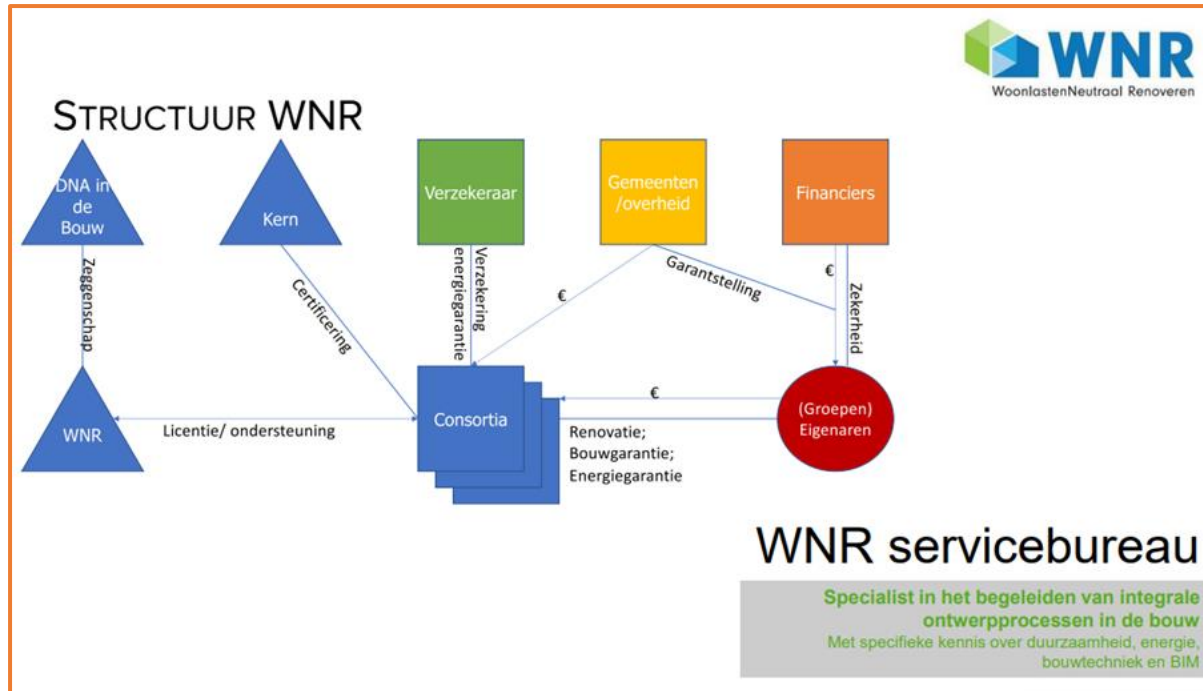
- ⇒ Financiële rekentools 2.0
- ⇒ Methodiek opdrachtgeverschap

BM 2: de coördinator zal een projectteam samenstellen en de coördinatie verzekeren tussen de ontwerp bureaus, de hoofd- en onderaannemers.

Omschrijving transactiefase door WNR

In deze fase selecteert de VvE de renovatieaanbieder. Deze stelt het ontwerp- en bouwteam samen dat de technische specificaties uitwerkt tot uitvoeringsontwerp. Ook dienen zij de definitieve aanvragen voor de vergunningen, subsidies en de financiering in. Tenslotte neemt de ALV een besluit over het definitieve uitvoeringsontwerp en het bijbehorende financieringsplan.





Figuur 8: overzicht van het WNR-proces

Documenten tot opstart bij BM 2:

Voor de overeenkomst voor de renovatie zelf wordt een consortiumovereenkomst opgesteld. Dat is een 'standaard' samenwerkingscontract van de hoofdaannemer die aangepast wordt naar de specifieke situatie (maatwerk). Het is belangrijk dat daarin alle afspraken en toezeggingen aan de VvE gedurende het relocatieproces worden opgenomen, zoals een paragraaf over de energieprestatiegarantie.

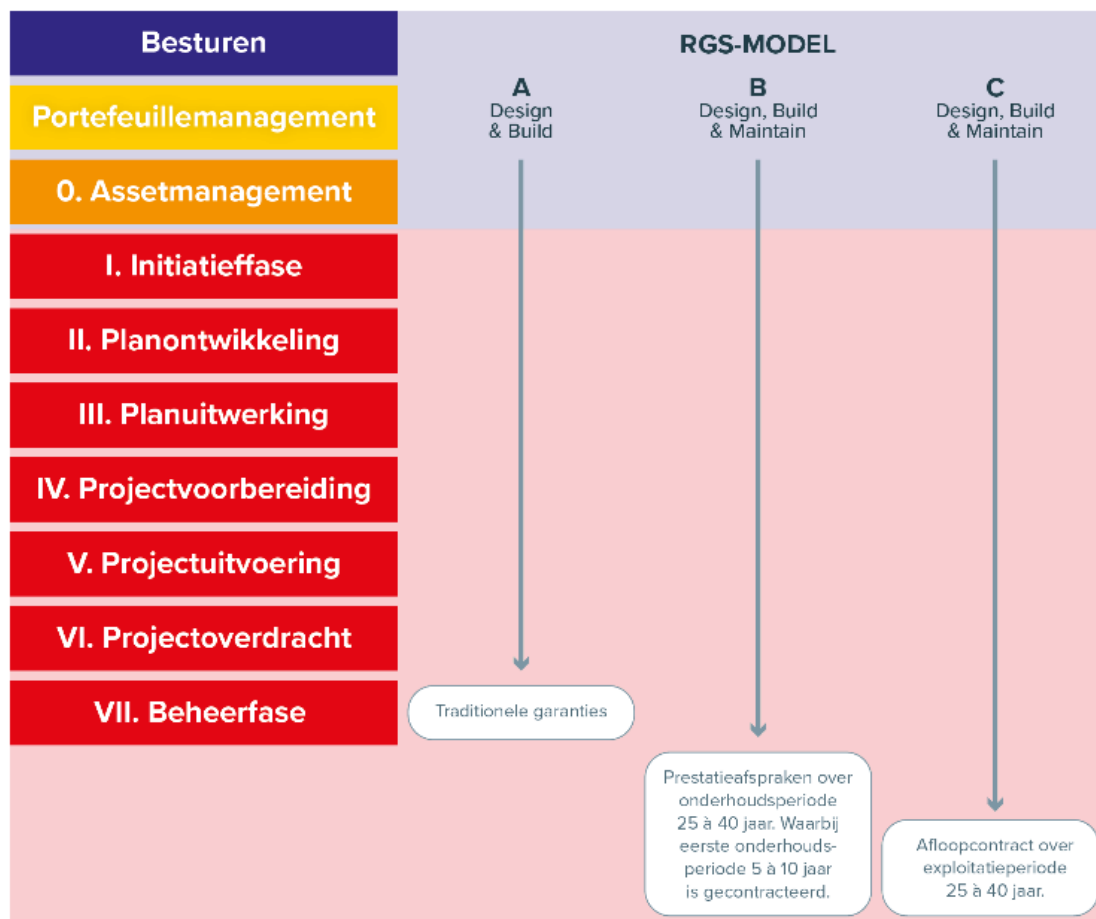
Tools:

- ⇒ Validatie&Verificatieplan
- ⇒ Renovatie-aanpak-overeenkomst (Voorlopig en definitief, incl gebouwprestatieovereenkomst, afgesloten tussen de VvE en de renovatieaanbieder)
- ⇒ Wijzigings- en configuratiemanagementplan
- ⇒ AZEB-kostendatabase voor een transparante kostenspecificatie, specifiek noodzakelijk voor NL ivm verschillen tussen kostenramingen (eerst elementbegroting, dan werksoorten-gerelateerde begroting)
- ⇒ Trainingen voor vakmensen; o.a. Praktijkcursus Energieneutraal bouwen en renoveren

BM 3:

Als uit de piste van BM 1 volgt dat de VvE/VME beslist om een **integrale renovatie** uit te voeren dan kan de overstap naar BM 3 een niet noodzakelijke maar wel logische stap zijn.

De essentie van een bouwteam bestaat erin dat uitvoerders zo vroeg mogelijk worden betrokken bij het voorbereidende proces voor de realisatie van een bouwwerk. Ook de bouwheer maakt integraal deel uit van het bouwteam. Hij formuleert, in samenwerking met de adviseurs en ontwerpers, de doelstellingen, de functionele analyse, het budget en de succesfactoren van het project. Op basis daarvan worden een of meerdere aannemers betrokken bij het bouwteam. De (algemene) aannemer en eventueel gespecialiseerde uitvoerders nemen van dan af actief deel aan het ontwerpproces. Vanuit hun expertise (bouwtechnieken, kostencalculatie en uitvoeringstechnieken) geven zij adviezen.



Figuur 9 : Leeswijzer modelovereenkomsten RGS ,Aedes – Onderhoud NL (juni 2022),

Tools en documenten BM 3:

- ⇒ **Een afsprakennota** tussen de verschillende bouwpartners waarbij elke bouwpartner een eigen overeenkomst heeft gesloten met de bouwheer, en tussen de bouwpartners (en al dan niet met de bouwheer). Een afsprakennota wordt gesloten met het oog op de praktische samenwerking.
- ⇒ **Een samenwerkingsovereenkomst** tussen de verschillende bouwpartners die zich organiseren om samen een offerte in te dienen/een verbintenis aan te gaan naar een persoon toe om een bepaald werk te realiseren in opdracht van de bouwheer begunstigde (DB(M) formule)
- ⇒ Raamovereenkomst Bouwteam
- ⇒ Raamovereenkomst RGS
- ⇒ Overzicht contractering BM

BM 4: ESCO-model (of Energy As A Service)

In de praktijk zijn voldoende toepassingen gekend van dit model in openbare gebouwen, musea, kantoren, scholen, ...maar nog niet in private appartementsgebouwen.

Het is de bedoeling om tijdens ons project te zoeken naar de mogelijkheden hiervan samen met de leden van onze adviesraad, bijvoorbeeld WATTSON en anderen.

Op het Embuild Energiecogres 2024 en 2025 komen twee bedrijven hun visie hierop delen en gaan we op zoek naar concrete cases waar de leefbaarheid van dit model kan onderzocht worden.

4.3 Uitvoering v/d werken / Bouwfase

Doel: In deze fase komt tot stand wat in alle voorgaande fases besproken en bestudeerd werd. Er moeten dus ook contractuele overeenkomsten afgesloten worden om deze fase aan te vatten. De optredende partijen zijn deels bij wet bepaald (Architect, Veiligheidscoördinator, EPB verslaggever, ..), deels volgen ze uit de aard en omvang van de beoogde werken.

Er zal in de meeste gevallen ook een stedenbouwkundige vergunning moeten verkregen worden om de werken te kunnen aanvangen.

Kwaliteitscontroles worden in Vlaanderen wettelijk geregeld voor sommige deelaspecten door organisaties als VEKA en BCCA.

BM 1: De VME wordt bijgestaan door het aangestelde ontwerpbureau die de werken opvolgt, en het toezicht houdt binnen de wettelijke context, waar de taken, verantwoordelijkheden en verplichtingen zijn vastgelegd.

Tools en documenten:

- ⇒ Model algemene aannemingsvoorwaarden voor werken Embuild 26.11.2024
- ⇒ Model van een aannemingscontract – B2B Embuild 26.11.2024
- ⇒ Plaatsbeschrijving voorafgaand aan de bouw- en installatiewerken Embuild 04.04.2024
- ⇒ Model van proces-verbaal van oplevering van de werken Embuild 05.08.2022 Model van voorafgaand akkoord met meerwerken en/of wijzigingen REmbuild 05.08.2022

BM 2: De coördinator faciliteert het proces vanaf de zijlijn, de hoofdaannemer is aan zet samen met het projectconsortium.

Tools en documenten :

- ⇒ Last planner method
- ⇒ LEAN
- ⇒ AZEB-Richtlijnen inbedrijfstelling
- ⇒ KES (Wijzigings- en configuratiemanagementplan)

BM 3 en BM 4 :

Tools en documenten

Gezien de snelheid en looptijd van ons project zullen we vanuit de cases geen tools en documenten kunnen aanreiken.

4.4 Einde van de werken, nazorg en onderhoud

Doel : de aannemers zijn verantwoordelijk voor de uitgevoerde werken in het kader van de wettelijke 10-jarige aansprakelijkheden.

Tenzij het in de overeenkomsten is opgenomen zijn er geen onderhoudsverplichtingen.

BM 1: de directe relaties en verantwoordelijkheden nemen een eind bij de definitieve oplevering van de werken. De energiehuizen kunnen eventueel nog in actie komen bij de opvolging van de formaliteiten van de premies voor VME en individuele eigenaars.

Tools en documenten:

- ⇒ PV van oplevering der werken
- ⇒ Einde waarborg wet Breyne

BM 2: Na oplevering vindt een evaluatie plaats over het doorlopen proces en resultaat van de renovatie. Vanaf hier kan het traject starten van nazorg en monitoring van de energieprestatie.

[Omschrijving nazorgfase volgens WNR](#)

In de nazorgfase zorgt de renovatieaanbieder gedurende minimaal twee koude en een warm seizoen voor het optimaal inbedrijf nemen van het gebouw na de renovatie. Hierbij handelt hij klachten naar tevredenheid bewoners af. De klanttevredenheid en de gebouwprestaties worden gemonitord. WNR organiseert in deze fase een nacalculatie en evaluatie en gebruikt de resultaten voor procesoptimalisatie ten behoeve van andere, latere renovatieprojecten.

Tools en documenten:

Proces Verbaal van de voorlopige oplevering bij einde der werken, en proces verbaal van de definitieve oplevering, één jaar later.

BM 3 en BM 4 :

Tools en documenten

Gezien de snelheid en looptijd van ons project zullen we vanuit de cases geen tools en documenten kunnen aanreiken.

5. VOORUITBLIK

5.1 Contractuele documenten.

Het is belangrijk te begrijpen welke partij de eindverantwoordelijkheid draagt t.o.v. de VME/VvE. Naar mate de verantwoordelijkheid groter is en de garanties over een langere periode lopen zullen de contracten en overeenkomsten aan belang en inhoud toenemen. Vermits elk project bouwkundig uniek is en de aard en samenstelling van de contracterende partijen eveneens, zal de opmaak van de documenten altijd een stuk maatwerk vergen.

5.2 Tools en hulpmiddelen.

Alle aangehaalde tools en voorbeeld documenten zullen in de praktijk getoetst en gebruikt kunnen worden in de concrete cases die we behandelen in ons project. Deze ervaring zal ons toelaten om te verfijnen en te focussen op de beste praktijken.

Bij naslag en onderzoek van het bestaande materiaal in Vlaanderen ondervinden we dat alle tools ontworpen werden met de individuele woning als doelgroep. De renovatie van groepswoningbouw en de VME structuur als bouwheer blijven systematisch in de kou staan. Ter illustratie hiervan in bijlage de actie naar de BUILD YOUR HOME site van Embuild en de aanpassingen die we hierop laten uitvoeren hebben.

6. Gebouwtypologie.

De partners Antwerpen en Mechelen denken aan het opmaken van een matrix van typologieën die hun bestaande gebouwenpark overzichtelijk in kaart brengt. Mogelijk kunnen deze typologieën in het verdere project meegenomen worden in de verdere uitwerking.

Het gebrek aan data rond het bestaande gebouwenpark type appartementen hebben we meermaals kunnen vaststellen, jammer genoeg kunnen we hier tijdens ons project niet aan verhelpen maar is dit aangekaart in een aantal beleidsaanbevelingen aan het kabinet van Vlaams Minister van Wonen, Energie en Klimaat Melissa Depraetere. Zie het 10 punten actieplan in bijlage.

5.3 Bouwteam-model

Om tot de aanstelling van een bouwteam te komen zal een projectregisseur de rol krijgen om in naam en opdracht van de VME een aanbestedingswedstrijd te organiseren. Dit BM willen we uittesten tijdens ons project met partners die dit in Vlaanderen met succes in andere marktsegmenten uitvoeren.

Dienaangaande zal er een DEEP DIVE georganiseerd worden (Juni 2025) om deze aspecten met de stakeholders te bespreken en verder naar de markt te brengen.

5.4 ESCO-model of EaaS

Het gaat meestal om een renovatie van ook de technische uitrusting van het gebouw. We onderzoeken of dergelijke modellen ook in appartementen kunnen toegepast worden. In een eerste benadering blijkt dit mogelijk te zijn met afsplitsing van de werken aan de gebouwschil. Deze werken kunnen dan in een parallelle financiering voorzien zijn waarbij de vastgoedwaarde van het gebouw bekeken wordt los en parallel met de energieprestatie en gebruikskost.

In de praktijk zijn voldoende toepassingen gekend van dit model in openbare gebouwen, musea, kantoren, scholen, ...maar nog niet in private appartementsgebouwen.

Het is de bedoeling om tijdens ons project verder te zoeken naar de mogelijkheden hiervan samen met de leden van onze adviesraad.

Bijlagen

Documenten in bijlage

1. VEKA Renovatieplan_Drieluik.pdf
2. modeldocumenten engagementsverklaring en intentieovereenkomst
3. Model van een EPC gemene delen.
4. Verslag van het Lerend netwerk
5. 10 verbeterpunten plan naar het Vlaamse beleidsniveau

Links en verwijzingen in de diverse tools:

- [EPB eisen 2024 01 webversie.pdf](#)
- [BEReel stappenplan in Renovatie.pdf](#)
- [Leerpaden opleiding 1: Bewustzijn en Sensibilisatie - Overview | Rise 360 \(articulate.com\)](#)
- <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/een-appartement-verbouwen/renovatiemasterplan-voor-appartementsgebouwen>
- [Model van aannemingscontract B2B - d.d. 26.05.2023.docx](#)
- [Typeovereenkomst van onderaanneming private opdrachten - d.d. 08.05.2023 0.docx](#)
- [pocket bouwteam.pdf](#)
- [prentatie GSJ advocaten.pdf](#)
- [Vlisog certificaten.pdf](#)
- [RGS Een stabiele werkstroom dankzij Resultaatgericht Samenwerken.pdf](#)
- [RGS Leidraad Resultaatgericht Samenwerken - Duurzaam samenwerken bij onderhouden en investeren in vastgoed.pdf](#)
- [Leeswijzer Modelovereenkomsten RGS 2022 Aedes OnderhoudNL versie juni 2022.pdf](#)
- [Model Aannemingsovereenkomst RGS Aedes - OnderhoudNL versie juni 2022.docx](#)
- [BUILD YOUR HOME tool](#)



Vlaanderen
is energie en klimaat

ZONNEPANELEN
OP HET DAK VAN
ONS GEBOUW?

IS DE VERWARMING
AAN VERVANGING TOE?

WERDEN DE
BUITENMUREN AL
GEÏSOLEERD?

Allemaal goed! Maar eerst
een **renovatiemasterplan**.

Geniet van financiële tussenkomst tot
12.000 euro.

Verantwoordelijke uitgever:
Samir Louenchi (administrateur-generaal)

Uitgave: januari 2024

www.vlaanderen.be/renovatiemasterplan
veka@vlaanderen.be

VLAAMS
ENERGIE- &
KLIMAATAGENTSCHAP

Renovatie- masterplan voor appartementen- gebouwen

MAAK UW APPARTEMENTS- TOEKOMSTBESTENDIG

Bent u eigenaar van een appartement in een appartementsgebouw waar op energetisch en technisch vlak nog werk aan is? En weet u niet waar te beginnen? Dan bent u niet de enige. De renovatie van een appartementsgebouw is dan ook vaak heel complex. Het renovatiemasterplan kan u hierbij helpen!

IS DE VERWARMING
AAN VERVANGING TOE?

MOETEN WE EERST
HET DAK VAN HET
APPARTEMENTS-
GEBOUW
ISOLEREN?

DRIEVOLDIG
GLAS?

ALLEMAAL GOED,
MAAR EERST
EEN RENOVATIE-
MASTERPLAN!

MEER INFO:

www.vlaanderen.be/renovatiemasterplan
of via het gratis telefoonnummer van de Vlaamse
overheid 1700 of bij uw syndicus.

WAT IS HET RENOVATIEMASTERPLAN?

Het renovatiemasterplan geeft een **duidelijk totaaladvies mét prioriteiten** over hoe het appartementsgebouw energiezuinig te maken en de mogelijke technische mankementen duurzaam te herstellen. Het renovatiemasterplan bestaat uit:

- 1 CONDITIESTAATMETING**
Hiermee wordt de huidige staat van het gebouw in kaart gebracht.
- 2 MEERJARENONDERHOUDSPLAN**
Een langetermijnplan voor het uitvoeren van het noodzakelijke onderhoud en verplichte investeringen van het gebouw voor een periode van 20 jaar.
- 3 DUURZAAM RENOVATIESCENARIO**
Hieruit leert u welke werken er moeten gebeuren, hoeveel het zal kosten en in welke volgorde u dat het best aanpakt.

TOT 12.000 EURO TERUGBETAALD

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap ondersteunt de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME) bij het opstellen van een **renovatiemasterplan** voor appartementsgebouwen. Er is een financiële tussenkomst **tot 12.000 euro** voor de opmaak van zo'n plan. Aanvragen zijn mogelijk tot eind 2025.

WAAROM UW APPARTEMENTS- GEBOUW RENOVEREN?

Tegen 2050 moeten alle woningen en appartementen in Vlaanderen energiezuinig zijn. Een energiezuinig appartement is niet alleen comfortabeler om in te wonen, een appartement met een gunstig energielabel scoort ook goed op de markt. De verkoopprijs van een appartement met een goed energielabel ligt beduidend hoger dan dat met een slecht label.

DENK ERAAN:
EEN EPC VAN
DE GEMEEN-
SCHAPELIJKE
DELEN IS
VERPLICHT.

VOOR WIE?

Appartementsgebouwen met **minstens 15 eenheden** kunnen de financiële tussenkomst voor de opmaak van het renovatiemasterplan aanvragen.

PREMIES EN LENINGEN VOOR UW APPARTEMENT EN APPARTEMENTS- GEBOUW

Via Mijn VerbouwPremie kunnen zowel de VME als de eigenaar (afhankelijk van de inkomenscategorie) voor de uitgevoerde werken premies aanvragen. Ook kan via Mijn VerbouwLening door de VME een lening aangevraagd worden met een rentekorting van 3% op de wettelijke rentevoet.

Informeer uw syndicus en de andere mede-eigenaars over het renovatiemasterplan. Zo kan het bij de volgende Algemene Vergadering op de agenda geplaatst worden.

Meer info over Mijn VerbouwPremie op:
www.vlaanderen.be/mijn-verbouwpremie
Meer info over Mijn VerbouwLening op:
www.vlaanderen.be/mijn-verbouwlening

AANVRAAGPROCEDURE

SYNDICUS HEEFT AKKOORD VAN DE VME

De vertegenwoordiger van de VME, vaak de syndicus, heeft een akkoord van de VME om de aanvraag voor een renovatiemasterplan in te dienen.

ONLINE AANVRAAG DOOR DE VME

De aanvraag gebeurt online. Nuttige documenten, zoals de plannen, het EPC van de gemeenschappelijke delen en de onderhoudshistoriek worden toegevoegd.

MINICOMPETITIE & SELECTIE

Het VEKA organiseert een minicompitie tussen de zes geselecteerde studiebureaus en bezorgt de offertes aan de VME.

Die beslist dan met welk studiebureau het in zee gaat.

ONDER- TEKENING CONTRACT & BEZORGING MASTERPLAN

Na het akkoord van de VME ondertekenen het studiebureau en de VME het contract. Het renovatiemasterplan wordt maximaal 6 maanden later opgeleverd.

FACTURATIE DOOR STUDIEBUREAU

Het studiebureau factureert 60% van de factuur aan het VEKA. De overige 40% wordt gefactureerd aan de VME. **De maximale tussenkomst van het VEKA bedraagt 12.000 euro, inclusief btw.**



Vlaanderen
is energie en klimaat

Nieuwe EPB-eisen voor 2024 voor nieuwbouw en renovatie

VLAAMS
ENERGIE- &
KLIMAATAGENTSCHAP

www.vlaanderen.be/veka

Bespaar elke maand op uw energiefactuur ...

... door in een energiezuinige en gezonde woning te wonen

Het gemiddelde energiegebruik in een doorsnee Vlaamse woning ligt aan de hoge kant. Een nieuwbouw of verbouwing geeft u de kans om dat aan te pakken.

De Vlaamse overheid maakt u wegwijs in hoe u op een doordachte manier meer energie kunt besparen bij het bouwen van uw woning.

U kunt heel wat energie besparen door meer thermische isolatie en superisolerende beglazing te plaatsen, te investeren in hernieuwbare energiebronnen (warmtepomp, zonnepanelen, ...), slimme regelsystemen, ...

In deze brochure vindt u een woordje uitleg over de energieprestatieregelgeving in Vlaanderen.

Laat u zeker bijstaan door uw architect en/of verslaggever om te verzekeren dat het bouwproject op een correcte manier aan de gestelde eisen voldoet.

Het is belangrijk dat u de verslaggever voor de start van de werken betreft, zodat tijdig kan worden bijgestuurd om de EPB-eisen te behalen.

Investeer en bespaar!

Het is belangrijk om te investeren in het energiezuinig maken van de woning. Als u dat niet doet, kunt u die fout later niet of nog moeilijk rechtzetten. Mis uw kans niet en investeer in het begin. Zo vermijdt u dat u tientallen jaren vastzit aan een te hoge energiefactuur.

Premies en financiële steun voor een energiezuinige woning die beter doet dan de eisen

- Vermindering van onroerende voorheffing bij (gedeeltelijke) herbouw en bij ingrijpende energetische renovaties (IER) met een laag E-peil.
- Mijn VerbouwPremie voor isolatiewerken, (hybride) warmtepomp, warmtepompboiler, zonneboiler (niet bij nieuwbouw).
- Gratis verzekering gewaarborgd wonen: die komt tussen als u door arbeidsongeschiktheid of onvrijwillige werkloosheid de hypothecaire lening voor uw nieuwbouw niet meer kunt afbetalen.
- EPC-labelpremie bij de renovatie van een woning met een slechte energieprestatie naar een beter EPC-label.
- Verlaagde registratierechten bij IER of bij sloop- en heropbouw.
- 6% btw op de installatie van warmtepomp in nieuwbouwwoningen en woningen jonger dan 10 jaar.



[Premiezoeker.be](https://premiezoeker.be)

Uw woning met een goede energieprestatie is meer waard op de verkoop- en verhuurmarkt

Voor iedere nieuwbouwwoning of -appartement en voor iedere ingrijpende energetische renovatie wordt een energieprestatiecertificaat (EPC) uitgereikt. Zo is het mogelijk om de energieprestatie van woningen of appartementen te vergelijken. Een koper of huurder kan het energiegebruik mee in overweging nemen om te kopen of te huren.

Gezonde woning voor u en uw huisgenoten met meer comfort

Gecontroleerde ventilatie brengt voldoende verse lucht binnen en voert vervuilde, vochtige lucht af. De gezonde en comfortabele binnenomgeving is de investering waard.

Beter voor het milieu en klimaat

Door het energiegebruik (voor verwarming, warm water ...) te verlagen, worden minder rookgassen de lucht ingeblazen en vermindert het broeikaseffect.

Wat is verplicht?

Wie in Vlaanderen bouwt of verbouwt, is verplicht om de EPB-eisen te respecteren. EPB staat voor 'EnergiePrestatie en Binnenklimaat'.

Eenzijds zijn er verplichtingen om het energiegebruik van uw woning te beperken (isolatie, verwarmingsinstallatie ...). Anderzijds moeten de ventilatie-eisen gerespecteerd worden, voor een goede binnenluchtkwaliteit en een gezonde woning.

Naast het voldoen aan de EPB-eisen, moet u ook procedures volgen. Voor de werken moet u een EPB-verslaggever en ventilatieverslaggever aanstellen en een startverklaring laten indienen. Na de werken moet de EPB-aangifte ingediend worden.



Nieuwbouw, renovatie of ingrijpende energetische renovatie?

Afhankelijk van de aard van de werken die u uitvoert, legt de energieprestatieregelgeving een ander eisenpakket op. De EPB-eisen voor nieuwbouw verschillen van de eisen voor renovaties of ingrijpende energetische renovaties.

Nieuwbouw of gelijkgesteld

Gaat het om een nieuwbouw, een herbouw na sloop, een ontmanteling, of om een uitbreiding of een gedeeltelijke herbouw met een beschermd volume groter dan 800 m³ of met minstens één wooneenheid, dan spreken we over 'nieuwbouw of gelijkgesteld'.

Renovatie

Een renovatie is een verbouwing of is een uitbreiding of gedeeltelijke herbouw met een beschermd volume kleiner dan 800 m³ en zonder een wooneenheid.

Ingrijpende energetische renovatie

Een ingrijpende energetische renovatie is een renovatie waarbij de opwekkers van de technische installaties voor warmteproductie vervangen worden en minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die grenzen aan de buitenomgeving (na)geïsoleerd worden.

Wat zijn de EPB-eisen voor uw project ?

De opgesomde eisen worden in de brochure verder toegelicht.

 Het **eisenpakket** dat voor uw project van toepassing is.

		Nieuwbouw of gelijkaardig	Renovatie	Ingrijpende energetische renovatie	
Thermische isolatie	S-peileis	Maximaal S28 voor een nieuwe wooneenheid, ofwel S29, S30, S31 behalen én maximaal E20 als E-peil.	Niet van toepassing	Niet van toepassing	
	U-waarden	Scheidingsconstructie	De nieuwe, vernieuwde en nageïsoleerde buitenmuren, daken, vloeren, ramen, deuren ... moeten aan de maximale U-waarden voldoen (zie nieuwbouw).	De nieuwe, vernieuwde en nageïsoleerde buitenmuren, daken, vloeren, ramen, deuren ... moeten aan de maximale U-waarden voldoen (zie nieuwbouw). Ook de na-isolatie van bestaande spouwmuren moet aan een maximaal toelaatbare U-waarde voldoen. De bestaande spouwmuren met navulling mogen maximaal een U-waarde van 0,55 W/m²K hebben.	
		Maximale U-waarde (W/m²K)			
		daken en plafonds			0,24
		buitenmuren			0,24
		vloeren			0,24
		vensters			1,50
		beglazing			1,10
deuren en poorten	2,00				
Binnenklimaat-eisen	Ventilatie	Een volledig ventilatiesysteem A, B, C of D plaatsen.	Toevoer- en afvoervoorzieningen plaatsen in nieuwe ruimten en toevoervoorzieningen in verbouwde ruimten waar vensters vervangen en / of toegevoegd worden.	Een volledig ventilatiesysteem A, B, C of D plaatsen.	
	Oververhitting	De oververhittingsindicator moet onder een drempel-waarde (6500 Kh) blijven.	Niet van toepassing	Niet van toepassing	
Energieprestatie-eisen	E-peileis	E30 is het maximum voor een nieuwe wooneenheid. E30 komt overeen met ‘BEN’ (bijna-energieneutraal), de standaard voor nieuwbouwwoningen sinds 2021.	Niet van toepassing	E60 is het maximum voor elke wooneenheid.	
	Hernieuwbare energie	Aandeel hernieuwbare energie is minstens 25 kWh/m².	Niet van toepassing	Aandeel hernieuwbare energie is minstens 20 kWh/m².	
	Installatie-eis	Verwarming met lage watertemperatuur, bij de keuze voor centrale verwarming.	Nieuwe, vernieuwde of toegevoegde installaties moeten voldoen aan minimale rendementen en vermogens.	Niet van toepassing	

Thermische isolatie-eisen

S-peil

Het S-peil of schilpeil is een maat om de energie-efficiëntie van de gebouwschil uit te drukken.

Voor een laag S-peil besteedt u aandacht aan:

- de luchtdichtheid (een test wordt aanbevolen)
- de verhouding glas-vloeroppervlakte
- de vormefficiëntie (hoe goed de geometrie van de woning aansluit bij de meest compacte vorm, een bol)
- de isolatie van de schildelen (dak, vloer, muur)
- de invloed van de bouwknopen
- de grootte en oriëntatie van de vensters
- zonnewering tegen oververhitting
- de impact van zonnewinsten
- de aanwezigheid van thermische massa.

Er blijft voldoende keuzevrijheid. U kunt bijvoorbeeld meer glas plaatsen dan energetisch optimaal is en dat compenseren door extra aandacht te besteden aan zonnewering.

Voor woongebouwen met vergunningsaanvraag of melding sinds 2023 moet het S-peil maximaal S28 zijn. Ofwel gaat u voor S29, S30 of S31 en behaalt u maximaal E20 in plaats van E30 als E-peil.

U-waarden

EPB legt maximale U-waarden op voor constructiedelen (buitenmuren, daken, vloeren, vensters, deuren ...). De U-waarde (W/m^2K) geeft aan hoeveel warmte er verloren gaat van binnen naar buiten doorheen een constructiedeel. Hoe lager de U-waarde, hoe beter het constructiedeel isoleert.

De U-waarde hangt af van de dikte en de isolatiewaarde (lambda-waarde) van alle materialen waaruit een constructiedeel gebouwd is.

Let op: uw vooropgestelde E-peil en S-peil bepalen mee welke isolatiedikten uw woning nodig heeft.



U- en R-waarde
S-peil

De eisen vertalen zich als volgt:

- Vensters: beglazing met U-waarde 1,1 of lager.
- Buitenmuren en platte daken: ± 10 cm PUR, ± 12 cm XPS, ± 15 cm minerale wol of EPS.
- Vloeren op volle grond: ± 13 cm EPS, ± 10 cm XPS of gespoten PUR.

Bouwknopen zorgvuldig uitvoeren

Een bouwknop is een plaats in de gebouwschil waar extra warmteverlies kan optreden doordat de thermische isolatie niet doorloopt of niet aansluit. Op die plaatsen (koudebruggen) komt warme lucht in contact met een koud oppervlak en kan condensatie ontstaan.



Condensatie zorgt voor vocht en dat kan leiden tot geurhinder en schimmelvorming. Problemen zijn nochtans te vermijden, door zorgvuldig te werk te gaan bij de uitvoering van bouwknopen.

Ventilatie

Het effect van verluchten is maar van korte duur. Een gezonde woning moet 24 uur op 24 geventileerd worden. En daarbij moet het warmteverlies beperkt blijven.

Een goede basisventilatie verzekert:

- de toevoer van verse lucht in de droge ruimtes
- de doorstroming van lucht van droge naar natte ruimtes, via tussenruimtes
- de afvoer van vervuilde lucht in de natte ruimtes

en vermijdt dat vervuilde lucht van garages en kelders via andere ruimtes in de woning binnenkomt.



Ventilatie-eisen
Kwaliteitskader ventilatie

Nieuwbouw

De Belgische ventilatienorm (NBN D50-001) stelt een ventilatiedebiet voorop van 3,6 m³ lucht per uur en per vierkante meter vloeroppervlakte van de ruimte.

Daarvoor moet in elke ruimte (woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer ...) een minimum aan ventilatievoorzieningen (toe- en afvoer) worden geplaatst, die toelaten om bepaalde minimale hoeveelheden lucht te vervensen.

Er zijn verschillende ventilatiesystemen:

- natuurlijke ventilatie: 'systeem A'
- mechanische ventilatie: 'systeem D'
- combinatie van natuurlijke en mechanische ventilatie: 'systeem C'.

Binnenklimaateisen

Het systeem moet er zijn, maar moet ook kwaliteit leveren. Sinds 2016 hebt u een ventilatieverslaggever nodig die de eigenschappen en de prestaties van het systeem in kaart brengt.

Renovatie

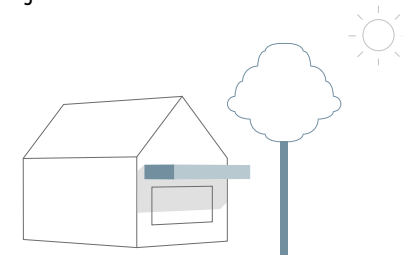
Er gelden minimale toevoereisen in ruimtes waar vensters worden vervangen of toegevoegd. In een renovatie moeten in de verbouwde droge ruimtes dus minimale ventilatievoorzieningen (vensterroosters, muurroosters of mechanische toevoer) worden geplaatst.

Als bij een uitbreiding nieuwe ruimten worden bijgebouwd, gelden daarvoor toevoereisen in de droge ruimten (woonkamer, slaapkamer, bureau ...) en afvoereisen in de natte ruimten (badkamer, wc, wasplaats, keuken ...).

Beperk de risico's op oververhitting

Om te vermijden dat in de zomer de binnentemperatuur te sterk stijgt, moet voldoende aandacht zijn voor

- de oriëntatie van de vensters
- de hoeveelheid beglazing
- de zonnetoetredingsfactor van de beglazing
- de effectieve zonwering aan vensters
- de beschaduwing van vensters bijvoorbeeld door luifels
- de bouwwijze: de 'zwaarte' van de constructie.



De oververhittingsindicator moet onder een drempelwaarde (6500 Kh) blijven.

Energieprestatie-eisen

E-peil

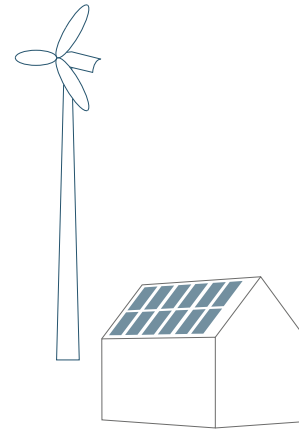
Het E-peil is een maat voor de energieprestatie van een woning of appartement, inclusief de installaties. Hoe lager het E-peil, hoe minder energie uw woning gebruikt.

Het E-peil hangt af van de thermische isolatie, luchtdichtheid en de compactheid, maar ook de oriëntatie en bezonning van het gebouw en de bewuste ventilatieverliezen.

Verder spelen de vaste installaties een rol: verwarming, warm tapwater en ventilatie.

Het E-peil van een nieuwe wooneenheid (eengezinswoning of appartement) voor een vergunningsaanvraag of melding moet sinds 2021 maximaal E30 zijn.

Bij een ingrijpende energetische renovatie moet het E-peil voor een bouwaanvraag sinds 2022 maximaal E60 zijn.



Hernieuwbare energie

Een nieuwe of ingrijpend energetisch gerenoveerde woning moet beschikken over een minimale hoeveelheid hernieuwbare energie.

U kunt kiezen uit een zonneboiler, zonnepanelen, een warmtepomp, een warmtepompboiler, een verwarmingssysteem op biomassa, aansluiten op een stadsverwarmingsnet of participeren in een project voor hernieuwbare energie. Ofwel een combinatie van meerdere. Vraag uw architect of verslaggever hoe u het minimum-aandeel kunt behalen.

Voor bouwprojecten die niet voldoen aan de eis van hernieuwbare energie, wordt het maximale E-peil:

- 15% strenger voor nieuwbouw
- 10% strenger voor ingrijpende energetische renovaties.

Een nieuwe wooneenheid moet dan aan E26 voldoen, in plaats van E30.



Installatie-eisen

Voor nieuwe, vernieuwde of toegevoegde installaties bij een renovatie gelden minimale rendementen en vermogens. Voor installaties waar niet aan geraakt wordt, gelden de eisen niet.

Bij woningbouw zijn er eisen voor de volgende installaties: verwarming, warmwatervoorziening en ventilatie.

Voor nieuwbouw moet bij de keuze voor centrale verwarming met water als afgiftemedium, het verwarmingssysteem op lage temperatuur werken.

Tips

- Wacht niet tot uw oude ketel plots uitvalt, vooraleer na te denken over **alternatieven**.
- Voor warm water: denk aan een warmtepompboiler of zonneboiler. Die werken op duurzame bronnen.



Luchtdicht bouwen

Laat uw architect en aannemers voldoende aandacht besteden aan luchtdicht bouwen. Een betere luchtdichtheid verlaagt het E-peil en het S-peil.

Wind, verwarming en mechanische ventilatie veroorzaken een drukverschil tussen binnen en buiten. Zo dringt via kieren en spleten heel wat koude lucht binnen en ontsnapt warme lucht.

Dat kan zowel tocht als condensatie creëren, en op zijn beurt schimmelvorming.

Luchtdicht bouwen is spleten en kieren vermijden en dus ook deze problemen.

Hoe?

- Verzorg de aansluitingen tussen de constructiedelen.
- Bepaal de luchtdichtheid via een luchtdichtheidsmeting na de uitvoering van het gebouw.

Vergeet uw administratie niet!

Volg de procedure nauwgezet:

- Stel een **EPB-verslaggever** aan, vòòr de werken starten. Dat kan uw architect zijn.
- Stel ook een **ventilatieverslaggever** aan.
- Laat uw EPB-verslaggever de startverklaring met voorafberekening en ventilatievoorontwerp digitaal indienen bij de energieprestatiedatabank, vòòr de werken starten. Daarna ondertekent u de papieren versie hiervan.
- Verzamel tijdens de werken stavingsstukken en bezorg die aan uw verslaggever.
- 12 maanden na de ingebruikname of 12 maanden na het beëindigen van de werken (de eerste datum van deze 2 telt) en uiterlijk 5 jaar na het verlenen van de bouwvergunning, laat u uw verslaggever de aangifte indienen bij de energieprestatiedatabank. U ontvangt een ondertekend exemplaar ervan. Voor renovaties geldt enkel de uiterlijke indiendatum van 5 jaar.

Voor een project waarvoor een E-peileis geldt, ontvangt u het EPC-bouw. Dat is een onderdeel van de EPB-aangifte. Het EPC toont u het berekende E-peil, of voldaan is aan de EPB-eisen of niet, en het energielabel. U moet het ondertekende EPC-bouw 10 jaar bijhouden en voorleggen aan een koper of huurder.



i **Wie doet wat ?**

Van fossiele naar duurzame warmtebronnen

We nemen stap voor stap afscheid van stookolie en aardgas. Zo beperken we onze CO₂-uitstoot. Overweegt u een nieuwe stookolie- of aardgasketel te plaatsen? Naast de EPB-eisen gelden ook volgende verplichtingen.

2021

Iedereen bouwt BEN (bijna energie-neutraal). Een BEN-woning gebruikt weinig energie voor verwarming, ventilatie en warm water. De energie die nog nodig is, wordt uit duurzame warmtebronnen gehaald. Er is geen aardgasaansluiting meer toegestaan in grote nieuwbouwprojecten en verkavelingen.

2022

Het vervangen en plaatsen van stookolieketels wordt in de meeste situaties verboden.

2023

In nieuwbouw is een verwarming met lage watertemperatuur verplicht, bij de keuze voor centrale verwarming.

2025

Een gasaansluiting wordt algemeen verboden bij nieuwbouw.

Stap over op duurzame warmtebronnen: verwarm met een warmtepomp of sluit aan op een warmtenet.

Start met goed isoleren en verwarm op lage temperatuur. Zo bent u klaar voor de toekomst.



Uw woning duurzaam verwarmen

Stel uw vraag aan de overheid, **bel gratis 1700**



Checklist basisdossier raamcontract renovatiemasterplanning VEKA

TE VERZAMELEN INFORMATIE VOOR DE AANVRAAG

1	Gegevens van de VME
	Naam, ondernemingsnummer en adres
2	Gegevens van de syndicus
	Bedrijfsnaam, naam contactpersoon, mail en telefoonnummer
3	Projectnaam
	Specifiek formaat: postcode-straat-huisnummer
4	Gegevens over het gebouw / gebouwencomplex
4.1	Algemene informatie gebouw
	Aantal wooneenheden + andere onderdelen van het gebouw (parking, garages, kelders, handelsruimten,...)
	Geldende stedenbouwkundige contouren (rooilijn, erfgoedelementen,...), beschikbaar via https://perceleninfoplatform.antwerpen.be/
	Belangrijke of specifieke kenmerken
	Beschikbaar reservefonds: bedrag op datum van aanvraag + overzicht van besliste werken die betaald zullen worden met reservefonds + bedrag van de bijdragen betaald door de mede-eigenaars
4.2	Historische energievraag (volmacht bezorgen aan renovatiecoach)
	Gemeenschappelijke verbruiken (bv. drie laatste jaren)
	Som van de privatieve verbruiken (bv. drie laatste jaren)
4.3	Bouwplannen (bij voorkeur stedenbouwkundig vergund)
	Beschikbaar planmateriaal (bij voorkeur stedenbouwkundig vergund): plannen, snedes, inplantingsplannen, verbouwingen, etc. Opm: vraag ook bij de bewoners en vorige syndici of zij nog plannen ter beschikking hebben
4.4	EPC gemeenschappelijke delen
	EPC van de gemeenschappelijke delen
4.5	EPC individuele appartementen
	Voor zover beschikbaar EPC's van de wooneenheden – selectie van ingesloten en blootgestelde appartementen
4.6	Onderhoudshistoriek
	Overzicht van de uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden (bv. drie laatste jaren)
4.7	Inventaris van gekende problemen en noodzakelijke onderhoudswerken
	Overzicht van gekende problemen
	Eigenaarsbevraging*
4.8	Uitgevoerde collectieve en/of privatieve werken (inclusief energiebesparende)
	Overzicht van uitgevoerde werken aan private en/of collectieve delen
	Investeringskosten gemene delen (bv. facturen van investeringen van de laatste 5 jaar)

4.9	Andere nuttige documentatie
	Basisakte*
	Reglement van mede-eigendom*
	Reglement van inwendige orde*
	Uittreksel uit het verslag van de AV met beslissing aanvraag renovatiemasterplan*
	Oplijsting van alle eigenaars met contactgegevens, quotiteitenverdeling, type appartement en werkelijk bewonersaantal*
	Asbest inventaris*
	Asbest attest*
	Reeds uitgevoerde studies
	Verplichte audits, keuringen of conformiteitsattesten (lift, brandcentrale, centrale stookplaats, pv panelen, laadpalen, sprinklers, enz.)
5	Ambitieniveau
	Indicatie van de renovatie-ambitie. Concrete renovatiestappen die overwogen worden en op welke termijn Overzicht van werken die 'on hold' staan door de opmaak van het renovatiemasterplan
6	Bijkomende informatie
	Aanvullende opmerkingen

** voor deze documenten is er voorlopig nog geen aparte uploadknop. In afwachting kan u de documenten uploaden bij 'andere nuttige documentatie'*

AANVRAAG INDIENEN

De syndicus / RME dient een aanvraag in via het [online loket](#).

Let op: kijk via google maps na of uw appartementsgebouw tot perceel 1 of perceel 2 behoort.

WAT NA DE AANVRAAG?

Op basis van de ingediende gegevens organiseert VEKA een minicompetitie tussen de studiebureaus. De studiebureaus die deelnemen zijn:

1. Trema, Kortrijksesteenweg 1174, 9051 Gent
2. Redevelop - De Baes Architects, Munsterstraat 36, 1000 Brussel
3. Core FM, Achiel Cleynhenslaan 168, 3140 Keerbergen
4. Gevelinzicht, Eikelstraat 66 bus 101, 2600 Antwerpen
5. Factor 4, Kruisstraat 127, 2570 Duffel
6. Dubolimborg, Centrum-Zuid 1111, 3530 Houthalen-Helchteren

Bij interesse dienen deze studiebureaus een offerte in bij VEKA. Zij maken een offerte op maat van het gebouw, conform de vereisten van het raamcontract en de ingediende informatie. Hoe beter de aanvraag gedocumenteerd is, hoe beter de studiebureaus een offerte op maat kunnen maken.

VEKA brengt de VME op de hoogte van de offertes. De VME beslist met welk studiebureau zij in zee wilt gaan.



MEER INFO

Meer info over het renovatiemasterplan voor appartementsgebouwen vind je op:

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/een-appartement-verbouwen/renovatiemasterplan-voor-appartementsgebouwen>

ONDERSTEUNING

Binnen het CondoReno-project kan Stad Antwerpen de VME ondersteunen bij hun aanvraag voor een renovatiemasterplan. Mail naar energiehuis@antwerpen.be voor meer informatie.



CondoReno is a LIFE-2021-CET-HOMERENO project. CondoReno is co-financed by the European Union's LIFE - Clean Energy Transition – programme. This project has received funding from the European Union's Programme for Environment and Climate Action (LIFE) MGA — Multi & Mono, under grant agreement No. 101076316. Funded by the European Union. Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union



**HOE MOTIVEER
JE EEN VME OM
TE RENOVEREN?**

MECHELEN



3 TIPS

- **Wat is jouw verhaal?**
- **Hoe ver kan je springen?**
- **Ga voor een JA**

WAT IS JOUW VERHAAL?



Gaat jouw verhaal over:

- **Energielabels, U- en R-waarden**
- **Isolatiediktes en koudebruggen**
- **Soorten warmtepompen**
- **Ventilatioeroosters**
- **...**

© MARK ANDERSON, WWW.ANDERSTOONS.COM



"Suspense. Murder. Sex! Deception...
None apply to these boring, boring numbers."

Technische info en cijfers

WAT IS JOUW VERHAAL?



Of over:

- Wooncomfort verhogen
- De waarde van het gebouw behouden
- Meerwaarde creëren (belangrijk bij verkoop)
- Energiekosten verlagen
- ...



Maak met de mede-eigenaars een WERVEND VERHAAL over waar je met je gebouw naartoe wil.

HOE VER JE KAN SPRINGEN...



hangt af
van waar je
start



WEET WAAR JE BEGINT



**Je kan NIET
in één keer
van helemaal
onderaan,
naar
bovenaan
springen.**





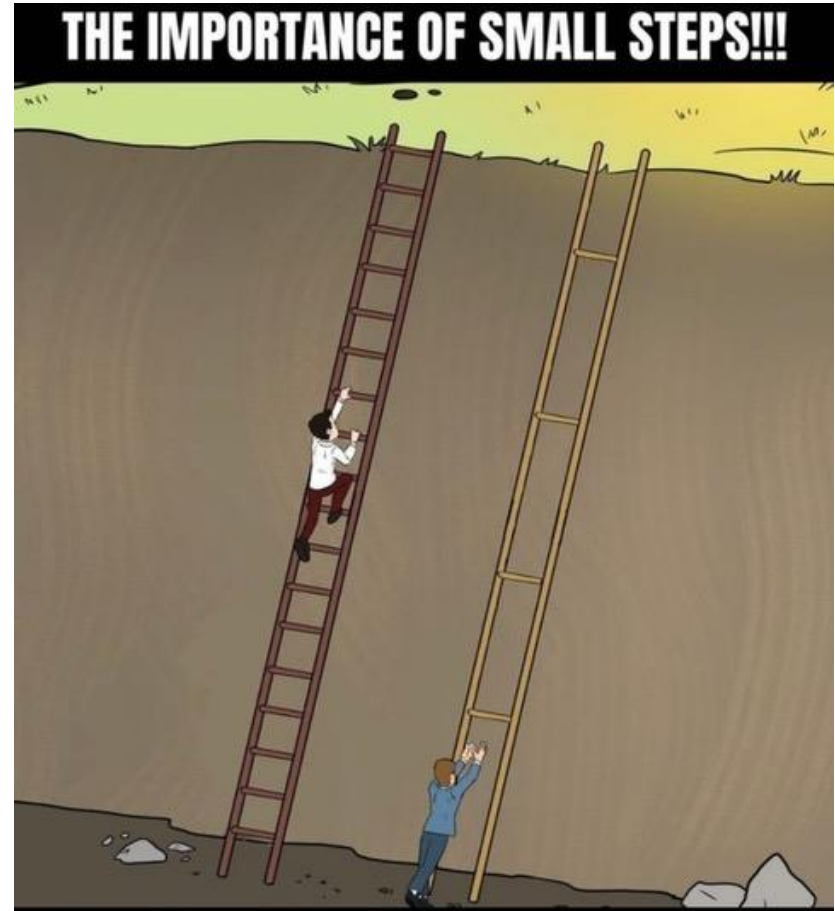
You've got to think about big things while you're doing small things, so that all the small things go in the right direction.

Alvin Toffler

GA VOOR EEN JA



**Beter een JA op
een kleine stap,
dan een NEEN
op een grote.**



BEDANKT

Annick Vanhove

Consulent energetische renovatie appartementsgebouwen

annick.vanhove@mechelen.be



ALGEMENE VOORWAARDEN RGS

Artikel I - Algemene uitvoeringsvoorschriften

- I.1 Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden komen in elk geval de volgende kosten voor rekening van de Opdrachtnemer:
- a. tijdelijke aansluitingen;
 - b. aanleg en verwijdering van terreinleidingen;
 - c. verbruik van gas, water, elektriciteit en telefoon;
 - d. precario;
 - e. noodzakelijke herbestrating van openbare bestrating en andere noodzakelijke bijkomende herstelwerkzaamheden;
 - f. parkeerkosten;
 - g. bouwplaatsinrichting zoals keten, loodsen en sanitaire voorzieningen, (tijdelijke) afrasteringen e.d.
- I.2 De Opdrachtnemer is slechts gerechtigd tot gebruik van collectieve voorzieningen (bijvoorbeeld elektra in een gemeenschappelijke ruimte), na voorafgaande toestemming van de Opdrachtgever. Daarbij kan een vergoeding worden afgesproken, die later bij de afhandeling van de factuur op het te betalen bedrag in mindering wordt gebracht. In voorkomende gevallen noteert de Opdrachtnemer in aanwezigheid van een door de Opdrachtgever aangewezen vertegenwoordiger de begin- en eindstand van de (energie)meter.
- I.3 Het met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden ontstane afval dient door de Opdrachtnemer zo snel mogelijk via stortkokers, glijgoten of andere voorzieningen, indien vorhanden, te worden verzameld in de daarvoor bestemde containers. Het afvoeren van afvalstoffen, in het bijzonder chemische afvalstoffen zoals verfresten, lege verfblikken, verpakkingen, oplosmiddelen en ander chemisch afval, dient met In achtneming van de wettelijke voorschriften te geschieden. Vuilcontainers dienen afsluitbaar en veilig te zijn opgesteld. Gedurende het weekend en de avonduren dienen deze te allen tijde afgesloten te zijn. Tijdens vakantieperiodes dienen de afvalcontainers van het werk te worden afgevoerd.
- I.4 De werknemers van de Opdrachtnemer dienen de werktijden en gedragsregels van Opdrachtgever na te leven. Deze werktijden en gedragsregels zijn als artikel @ in deze voorwaarden opgenomen en maakt onverkort onderdeel uit van deze algemene voorwaarden en de overeenkomst waarop deze voorwaarden van toepassing zijn verklaard.
- I.5 Het is de Opdrachtnemer niet toegestaan tijdens vakantieperiodes steigers op het werk te laten staan tenzij dit in goed overleg met de Opdrachtgever wordt overeengekomen. De

Opdrachtnemer treft dan maatregelen om ongeoorloofd beklimmen te voorkomen. Eventueel schermdoek dient in vakantieperioden te worden verwijderd.

Artikel 2 – Betaling en facturen

- 2.1 Betaling vindt plaats binnen dertig dagen nadat een factuur bij de Opdrachtgever in goede orde is binnengekomen en door of namens de Opdrachtgever is vastgesteld dat de desbetreffende opdracht naar behoren is afgehandeld, dan wel in geval van overeengekomen betaling in termijnen, door of namens de Opdrachtgever is vastgesteld dat de factuur conform het overeengekomen betalingsschema is uitgereikt en dat de ingediende (termijn) factuur overeenkomstig is met het (tot dan) naar behoren uitgevoerde werk. De Opdrachtgever zal eerst in gebreke zijn na een schriftelijk aanmaning, waarin haar een nadere termijn van 14 dagen tot betalen wordt gegund. Indien de Opdrachtgever in gebreke is, is zij de wettelijke rente conform art. 6:119 BW verschuldigd.
- 2.2 Facturen dienen te voldoen aan de geldende vereisten uit de Wet op de omzetbelasting 1968. Daarnaast dient de Opdrachtnemer op de facturen in ieder geval de volgende gegevens duidelijk en overzichtelijk te vermelden:
- a. Het nummer van de opdrachtbrief of opdrachtbon, waarvoor wordt gefactureerd;
 - b. De contactpersoon van de Opdrachtgever;
 - c. Het adres of de complexnummer(s) waar de werkzaamheden zijn uitgevoerd, waarvoor wordt gefactureerd;
 - d. Het bedrag (exclusief BTW) dat op de gewone rekening van de Opdrachtnemer moet worden gestort, het loonsombedrag voor de loonheffingen dat begrepen is in het factuurbedrag (excl. BTW), alsmede het percentage en het bedrag van de loonsom (excl. BTW) dat door de Opdrachtgever op de geblokkeerde G-rekening van de Opdrachtnemer moet worden overgemaakt;
 - e. Het nummer van de G-rekening van de Opdrachtnemer alsmede de naam van de bankinstelling;
 - f. Een uitsplitsing van loon, materiaal en materieel voor zover relevant tevens een uitsplitsing tussen onderhoud en verbetering;
 - g. Datum of periode van uitvoering;
 - h. Het toepasselijke BTW tarief (laag of hoog);
 - i. Dat de BTW wordt verlegd.
- 2.3 Aan facturen dient een voortgangsrapportage en manurenregistratie en een overzicht van inzet materieel en materiaal ten grondslag te liggen. Facturen dienen vergezeld te gaan van een door de Opdrachtgever ondertekende akkoordverklaring ten aanzien van de door de Opdrachtnemer verrichte werkzaamheden.

Artikel 3 - Verzekering

- 3.1 De Opdrachtnemer dient de risico's die samenhangen met de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden (daaronder met name begrepen schade aan eigendommen van de Opdrachtgever en belanghebbenden) deugdelijk te verzekeren onder de doorlopende CAR-verzekering van de Opdrachtnemer, waarin een zogenaamde extended maintenance clause (gedurende de uitvoeringsduur van het gehele werk) dient te zijn opgenomen. De verzekering dient primair te zijn. Op eerste verzoek dient de Opdrachtgever inzage te worden gegeven in de desbetreffende polis. Tevens dienen op verzoek stukken te worden overgelegd, waaruit blijkt dat de in verband met de verzekering verschuldigde premies zijn betaald.
- 3.2 De CAR-verzekering dient dekking te bieden voor de volgende risico's:
1. Schade aan het werk: Tot en met de dag van de oplevering van het werk zijn verzekerd de risico's van verlies of beschadiging van het werk, met inbegrip van de fundering, alsmede de bouwstoffen en bouwmaterialen die ten behoeve van het werk aanwezig zijn op het werk dan wel op het door de Opdrachtgever aan de Opdrachtnemer beschikbaar gestelde werkterrein en eventueel op een ander niet beschikbaar gesteld werkterrein, dat de Opdrachtnemer voor de uitvoering van het werk en/of de opslag van bouwstoffen ten behoeve van het werk in gebruik heeft.
Als er sprake is van transport van bouwstoffen tussen afzonderlijke werkterreinen als omschreven in lid 1 sub a. van dit artikel, wordt het transportrisico van voor het werk bestemde bouwstoffen, die blijvend in het werk worden opgenomen, uitdrukkelijk mee-verzekerd.
Gedurende de overeengekomen onderhoudstermijn is verzekerd de materiële schade, waarvan de oorzaak ligt in de periode tot aan de oplevering van het werk, of verband houdt met werkzaamheden uitgevoerd uit hoofde van verplichtingen op grond van (onderhouds)bepalingen in de Aannemingsovereenkomst(en).
 2. In de verzekeringsvoorwaarden is uitdrukkelijk bepaald dat onder de verzekering ook zijn inbegrepen de risico's van verlies of beschadiging uit eigen gebrek, inclusief verlies of beschadiging van het door eigen gebrek direct getroffen onderdeel en van verlies of beschadiging ten gevolge van constructiefouten, fouten in het ontwerp, ondeugdelijke materialen en onvoldoende deskundigheid, één en ander met terzijdestelling van het bepaalde in de artikelen 7:951 (schade veroorzaakt door de aard of een gebrek van de zaak) en 7:952 (schade als gevolg van roekeloosheid) Burgerlijk Wetboek.
 3. Aansprakelijkheid: De verzekering omvat mede de aansprakelijkheid van alle bij het aan de Opdrachtnemer opgedragen werk betrokken partijen en hun werknemers voor schade, die door of in verband met de uitvoering van het werk en/of van onderhoudsverplichtingen is toegebracht aan het werk en/of aan eigendommen van de Opdrachtgever, alsmede voor schade en/of letsel toegebracht aan derden. Alle bij de uitvoering van het

werk betrokken Partijen en hun werknemers worden tegenover elkaar als derden aangemerkt.

4. Schade aan bestaande eigendommen van de Opdrachtgever: de verzekering omvat mede, op premier-risque basis, schade aan en/of verlies of vernietiging van bestaande eigendommen van de Opdrachtgever, mits deze schade, dit verlies of de vernietiging is veroorzaakt door of in verband met de uitvoering van het werk en/of de onderhoudsverplichtingen.
5. Schade aan eigendommen van de directie en personeel van verzekerden: de verzekering omvat mede, op premier-risque basis, schade aan en/of verlies of vernietiging van op het werk aanwezige eigendommen van de directie en van personeel van verzekerden.

3.3 Voorts moet de CAR-verzekering voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. In het verzekerde bedrag met betrekking tot het werk zijn de volgende posten opgenomen:
 - aannemingssommen ook van werken die met instemming van de Opdrachtgever door de Opdrachtnemer via Onderaannemers worden opgedragen en uitgevoerd (zogenaamde 'Maincontracting' constructies);
 - honoraria;
 - verschotten;
 - kosten van directie en toezicht van architect en adviseurs voor zover deze onder de taakstelling en aansturing van de Opdrachtnemer vallen (zogenaamde 'Mainconsulting' constructies);
 - waarde van beschikbaar gestelde bouwstoffen;
 - omzetbelasting;
 - afmakingscourtage.
2. De verzekering geschiedt tot een zodanig bedrag, dat uit de schadevergoeding tevens kunnen worden voldaan de kosten van opruiming, herstel of vervanging van hetgeen is beschadigd of verloren gegaan, alsmede de voor de opruiming, het herstel of de vervanging gemaakte kosten van voorbereiding, leiding en toezicht, ook van de directie.

3.4 De polis vermeldt de Opdrachtnemer als verzekeringnemer. Naast de Opdrachtnemer zullen als verzekerden worden aangewezen:

- Opdrachtgever
- Directie
- Onderaannemer(s)
- Installateur(s)
- Architect(en)
- Adviseur(s)
- Constructeur(s)
- Personeel van de verzekerden

3.5 Op verzoek van Opdrachtgever dient de Opdrachtnemer vóór de aanvang van de werkzaamheden door middel van een verklaring van de verzekeraar aan te tonen, dat de werkzaamheden

die voortvloeien uit de overeenkomst gedekt zijn onder zijn doorlopende CAR-verzekering conform de voorwaarden in deze algemene voorwaarden.

Artikel 4 - Wet ketenaansprakelijkheid, verleggingsregeling BTW

- 4.1 Partijen gaan er van uit dat de Opdrachtgever in het kader van de samenwerking op basis van de Raam- en Aannemingsovereenkomst(en) RGS wordt aangemerkt als eigenbouwer. De Opdrachtnemer staat er voor in dat hij in het kader van de uitvoering van de werkzaamheden op basis van Raam- en Aannemingsovereenkomst(en) RGS voldoet aan de in deze bepaling opgenomen verplichtingen met betrekking tot de Wet ketenaansprakelijkheid. De Opdrachtnemer is tegenover de Opdrachtgever gehouden te voldoen aan zijn wettelijke verplichtingen tot afdracht van loonheffingen die verband houden met de opgedragen werkzaamheden.
- 4.2 De Opdrachtnemer dient te beschikken over en steeds op eerste verzoek van de Opdrachtgever te overleggen:
- Een recent uittreksel (niet ouder dan drie maanden) uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel;
 - Registratie persoonsgegevens en loonlasten van alle voor Werkzaamheden in te zetten arbeidskrachten;
 - Manurenregister, welke per werknemer van de Opdrachtnemer naam, registratie persoonsgegevens, loonheffingsnummer Belastingdienst en aantal gewerkte uren per datum vermeldt;
 - d. Een G-rekening en de schriftelijke G-rekeningsovereenkomst.

De Opdrachtnemer verschaft de Opdrachtgever zo spoedig mogelijk na het aangaan van een Aannemingsovereenkomst RGS en/of op eerste verzoek alle gegevens waaronder de gegevens als bedoeld in de artikel 6 en 7 van de Uitvoeringsregeling Inleners-, keten-, en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004 die Opdrachtgever nodig heeft, om te kunnen voldoen aan de haar in de Uitvoeringsregeling Inleners-, keten-, en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004 opgelegde verplichtingen, in het bijzonder ten aanzien van storting op de G-rekening.

- 4.3 De Opdrachtnemer dient iedere drie maanden de meest recente verklaringen van de Belastingdienst aan de Opdrachtgever te verstrekken omtrent zijn betalingsgedrag ter zake van de afdracht van loonheffing en premies werknemersverzekeringen. Na voltooiing van werkzaamheden op basis van een Aannemingsovereenkomst RGS overhandigt de Opdrachtnemer op eerste verzoek een kopie van het manurenregister, registratie persoonsgegevens en van de loonstaten als bedoeld in lid 2 sub b en c van dit artikel.
- 4.4 Alle voor de werkzaamheden in te schakelen ketenpartners (in de zin van de Wet ketenaansprakelijkheid) moeten in ieder geval beschikken over een geblokkeerde rekening (G-rekening), zoals bedoeld in de Uitvoeringsregeling Inleners-, keten-, en opdrachtgeversaansprakelijkheid 2004. De Opdrachtnemer blijft niettemin tegenover de Opdrachtgever voor bedoelde ketenpartners ten volle verantwoordelijk. De Opdrachtgever heeft het recht bij de Opdrachtnemer te (laten) controleren of hij het proces van de Wet

ketenaansprakelijkheid nakomt teneinde vast te stellen of de door de Opdrachtnemer in te schakelen ketenpartners hun verplichtingen uit de Wet ketenaansprakelijkheid (ook) nakomen.

- 4.5 Van elke declaratie van de Opdrachtnemer zal het gedeelte, dat betrekking heeft op in verband met het Werk verschuldigde loonheffing en premies werknemersverzekeringen, worden gestort op de G-rekening van de Opdrachtnemer. Het loonkostenaandeel verschilt per branche en per opdracht en zal in overleg met de Opdrachtgever worden vastgesteld.

Indien Partijen in overleg geen andere afspraken maken, geldt een percentage van 35 procent van het loonkostenaandeel van de desbetreffende termijnbetaling.

- 4.6 Onverminderd het vorenstaande is de Opdrachtgever gerechtigd genoemd percentage te wijzigen indien zij op grond van de haar ten dienste staande gegevens redelijkerwijs tot het oordeel kan komen dat door de Opdrachtnemer ter zake van de uitvoering van de overeenkomst in feite een hoger bedrag aan sociale verzekeringspremies en loonbelasting verschuldigd zal zijn dan is vastgesteld.

- 4.7 Het is de Opdrachtnemer niet toegestaan de delen van zijn vorderingen op de Opdrachtgever, die op de G-rekening te storten bedragen betreffen, te cederen dan wel te verpanden.

- 4.8 De Opdrachtnemer verplicht zich ertoe de verplichtingen die hem op grond van de vorige leden van dit artikel zijn opgelegd ook op te leggen aan alle derden die hij ten behoeve van werkzaamheden op basis van de Raam- en Aannemingsovereenkomst(en) RGS inschakelt en de nakoming van deze verplichting ten genoegen van de Opdrachtgever aan te tonen.

- 4.9 De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever voor alle eventuele aanspraken, die door de Belastingdienst worden gemaakt, alsmede tegen eventuele op de Wet ketenaansprakelijkheid gebaseerde verhaalaanspraken van onderaannemers, in verband met de uitvoering van Werkzaamheden.

- 4.10 Indien de Opdrachtgever door de Belastingdienst is aangesproken tot betaling van niet betaalde belastingen en premies door de Opdrachtnemer of door de Opdrachtnemer ingeschakelde derden of door de Opdrachtnemer ingeschakelde arbeidskrachten, heeft de Opdrachtgever ter zake een verhaalsrecht op de Opdrachtnemer. Dit verhaalsrecht bedraagt, in afwijking van artikel 55 lid 1 en 2 Invorderingswet, het gehele bedrag dat door de Opdrachtgever aan de Belastingdienst is betaald vermeerderd met wettelijke rente vanaf het moment dat door de Opdrachtgever aan de Belastingdienst is betaald en overige redelijke kosten waaronder de redelijke kosten van juridische bijstand.

- 4.11 Indien Opdrachtnemer failliet is verklaard mag de Opdrachtgever al haar betalingsverplichtingen aan Opdrachtnemer direct opschorten. Dit opschortingsrecht vervalt pas zodra de Opdrachtgever een schriftelijke verklaring van de Belastingdienst heeft ontvangen waaruit naar het oordeel van de Opdrachtgever blijkt dat zij op grond van de Wet Ketenaansprakelijkheid niet aansprakelijk kan worden gesteld voor door de Opdrachtnemer niet afgedragen belastingen en/of premies.

- 4.12 Op alle met de Opdrachtnemer te sluiten Aannemingsovereenkomsten RGS wordt geacht de Wet Ketenaansprakelijkheid en de verleggingsregeling uit de Wet OB van toepassing te zijn.

- 4.13 Indien de Opdrachtgever door de Belastingdienst in het kader van de samenwerking op basis van op basis van de Raam- en Aannemingsovereenkomst(en) RGS niet wordt aangemerkt wordt als eigenbouwer, zal de Opdrachtnemer alsnog de BTW in rekening brengen en zal vanaf dat moment geen storting op de G-rekening meer plaatsvinden. In dat geval zal de Opdrachtgever de Opdrachtnemer hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.

Artikel 5 – Wet Arbeid vreemdelingen

- 5.1 De Opdrachtnemer staat er voor in dat hij in het kader van de uitvoering van werkzaamheden op basis van de Raam- en Aannemingsovereenkomst(en) RGS alle in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen opgelegde verplichtingen tijdig en correct zal nakomen.
- 5.2 De Opdrachtnemer verplicht zich ertoe de verplichtingen die hem op grond van het vorige lid van dit artikel zijn opgelegd ook op te leggen aan alle derden die hij ten behoeve van de uitvoering van de werkzaamheden inschakelt en de nakoming van deze verplichting ten genoegen van de Opdrachtgever aan te tonen.
- 5.3 In het kader van het in artikel 5.1 bepaalde dient de Opdrachtnemer ter zake iedere Aannemingsovereenkomst(en) RGS voor zichzelf en voor de Opdrachtgever zorg te dragen voor het in zijn administratie opnemen van afschriften van geldige identiteitsbewijzen in de zin van de Wet op de identificatieplicht en tewerkstellingsvergunningen van alle op het betreffende project tewerkgestelde vreemdelingen voordat zij hun werkzaamheden aanvangen, en deze gegevens tenminste 5 jaar na het jaar van oplevering van het project bewaren.
- 5.4 De Opdrachtgever delegeert de uitvoering van de eventueel op haar rustende controletaken in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen en aanverwante regelgeving, voor zover betrekking hebbende op het door de Opdrachtnemer en diens eventuele onderaannemers ter werk gestelde personeel aan de Opdrachtnemer. De Opdrachtnemer kan deze controletaken op haar beurt delegeren aan haar (onder)opdrachtnemers. De Opdrachtnemer voert deze taken mitsdien ten behoeve van de Opdrachtgever (voor eigen rekening en risico) uit, en is aansprakelijk voor de verzuimboetes die in het kader van de Wet arbeid vreemdelingen en aanverwante regeling met betrekking tot personeel aan de Opdrachtgever worden opgelegd, tenzij het verzuimboetes betreft die betrekking hebben op een overtreding van deze regelgeving door een onder-opdrachtnemer die door Opdrachtgever aan Opdrachtnemer is voorgeschreven.
- 5.5 De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever voor de gevolgen, daaronder uitdrukkelijk doch niet uitsluitend begrepen de oplegging van een eventuele administratieve boete, ingeval van een tekortkoming in de nakoming van de in de vorige leden opgelegde verplichtingen.

Artikel 6 – Wet aanpak Schijnconstructies

- 6.1 De Opdrachtnemer staat er voor in dat hij in het kader van de uitvoering van de werkzaamheden op basis van Raam- en Aannemingsovereenkomst(en) RGS handelt met inachtneming van en in overeenstemming met de Wet aanpak schijnconstructies en staat er voor in dat:
- a. hij aan diens werknemers het aan hen verschuldigde loon als bedoeld in artikel 7:616a en artikel 7:616b van het Burgerlijk Wetboek betaalt;
 - b. de toepasselijke cao naleeft.

- 6.2 De in dit artikel opgenomen bepalingen dienen door de Opdrachtnemer te worden opgenomen in door hem ter zake de hem door de Opdrachtgever opgedragen werkzaamheden te sluiten overeenkomsten met onderaannemers (in de zin van de Wet aanpak schijnconstructies) en andere werkgevers en de nakoming van deze verplichting ten genoegen van de Opdrachtgever aan te tonen.
- 6.3 De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever voor aanspraken van werknemers van de Opdrachtnemer, onderaannemers en andere werkgevers ter zake van de betaling van het door de Opdrachtnemer, onderaannemers of de andere werkgevers verschuldigd loon ter zake de uitvoering van de werkzaamheden. De omvang van deze vrijwaring is gelijk aan de vordering die de werknemer op de Opdrachtgever heeft, vermeerderd met alle verder daaraan verbonden renten en redelijke kosten.

Artikel 7 – Arbeidsomstandigheden

- 7.1 De Opdrachtnemer staat er voor in dat hij in het kader van de uitvoering van ieder project op basis van Raam- en Aannemingsovereenkomst(en) RGS alle voor hem ingevolge de Arbeidsomstandighedenwet, het Arbeidsomstandighedenbesluit en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften opgelegde verplichtingen, tijdig en correct zal nakomen. De Opdrachtnemer staat er ook voor in dat de door hem in te schakelen derden voornoemde verplichtingen, tijdig en correct nakomen. De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen aanspraken van derden, die verband houden met het niet, niet tijdig of niet correct nakomen van alle voor Opdrachtnemer ingevolge de Arbeidsomstandighedenwet, het Arbeidsomstandighedenbesluit en daaruit voortvloeiende c.q. daarmee samenhangende regelingen en voorschriften opgelegde verplichtingen.
- 7.2 Op eerste verzoek van de Opdrachtgever, en in ieder geval bij het aangaan van een Aannemingsovereenkomst RGS, dient de Opdrachtnemer aan te tonen dat de door hem op basis van artikel 5 van de Arbeidsomstandighedenwet op te stellen algemene Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E) mede is afgestemd op de uit de Aannemingsovereenkomst RGS voortvloeiende werkzaamheden en daarin verwoorde rechten en verplichtingen. De Opdrachtnemer kan dit aantonen door:
- het ter hand te stellen van een door de Arbodienst goedgekeurde RI&E,
 - of
 - het overleggen van een gezondheids- en milieu checklist Veiligheids Certificaat Aannemers (VCA**), waarop de werkzaamheden uit de overeenkomst vermeld staan,
 - of
 - het overleggen van een verklaring van een gecertificeerde Arbodienst, waarin zij verklaart dat de Opdrachtnemer zijn RI&E mede heeft afgestemd op de Werkzaamheden uit de overeenkomst,
 - of
 - het overleggen van voormelde verklaringen, rapporten en/of certificaten door Opdrachtnemer of zijn ketenpartners en/of onderaannemers.

De Opdrachtnemer zal de werkzaamheden uitvoeren overeenkomstig de in de project RI&E of VCA** aangegeven procedures en werkwijzen.

- 7.3 De Opdrachtnemer zal er voor zorg dragen dat in verband met de opgedragen werkzaamheden een Veiligheids- en Gezondheidsplan en/of een Veiligheids- en Gezondheidsdossier wordt

opgesteld, dan wel Veiligheids- en Gezondheidscoördinatoren ontwerp en/of uitvoering worden aangewezen, en dit in het Projectplan opnemen.

- 7.4 Met inachtneming van de kaders op grond van de Arbeidsomstandighedenwet wijst Opdrachtnemer uit eigen gelederen de V&G-coördinator aan voor zowel de ontwerp- als de uitvoeringsfase in de zin van Arbeidsomstandighedenwet. De Opdrachtnemer deelt de Opdrachtgever de persoonsgegevens mee van de V&G-coördinator ontwerp- respectievelijk uitvoeringsfase.
- 7.5 Wanneer sprake is van een V&G-plan en een V&G-dossier, zal de Opdrachtnemer instaan voor de tijdige, correcte en volledige uitvoering daarvan. Ook is de Opdrachtnemer verantwoordelijk voor de aanpassing van het V&G-plan en het V&G-dossier, indien de voortgang van het Project of onderdelen daarvan daartoe aanleiding geven.
- 7.6 Indien voor de uitvoering van de opgedragen werkzaamheden een omgevingsvergunning of sloopmelding is vereist zal, met inachtneming van de kaders op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving, de Opdrachtnemer zorg dragen voor het invullen van de risicomatrix conform art. 7.5a Besluit bouwwerken leefomgeving, en, indien de ingevulde risicomatrix daartoe noodzaakt, voor het aanstellen van een Veiligheidscoördinator directe omgeving uit de eigen gelederen. De Opdrachtnemer deelt de Opdrachtgever de persoonsgegevens mee van de Veiligheidscoördinator directe omgeving.¹
- 7.7 De Opdrachtgever vergewist zich minimaal ieder kwartaal, en zoveel vaker als gelet op de specifieke opgedragen werkzaamheden nodig is, of de Opdrachtnemer op correcte wijze uitvoering geeft aan de verplichtingen als opgenomen in lid 2-6 van deze bepaling, waartoe de Opdrachtnemer aan de Opdrachtgever de benodigde informatie zal verschaffen. Tevens vergewist de Opdrachtgever zich ervan of de instructies uit het V&G-plan uitvoeringsfase worden nageleefd en of de bij de uitvoering betrokken partijen (werkgevers en zelfstandigen) in staat zijn om de verplichtingen ten aanzien van de arbeidsomstandigheden die gelden in de uitvoeringsfase na te komen. Tevens stemmen Partijen in het kader van de vergewisplicht af of tussentijdse bijstellen van het V&G-plan uitvoeringsfase nodig is, indien er zich wijzigingen in de uitvoering voordoen.
- 7.8 De Opdrachtnemer zal bij ieder project waarvoor een Aannemingsovereenkomst RGS is gesloten zorg dragen voor:
- Indien uit de planning van de Opdrachtnemer blijkt dat de werkzaamheden langer zullen duren dan 500 mandagen of gedurende meer dan dertig dagen wordt gewerkt met ten minste 20 werknemers gelijktijdig; melding hiervan aan de Opdrachtgever, waarna de Opdrachtgever dient zorg te dragen voor melding van het project uiterlijk vijf werkdagen voor start bouw aan de directeur van de regionale dienst van de Inspectie VGZ in de regio waar het project wordt uitgevoerd, zulks overeenkomstig het aan het V&G-plan Opstal ontwerpfase gehechte modelkennisgevingsformulier;
 - het (indien van toepassing) ophangen van de onder a. bedoelde kennisgeving op een voor eenieder zichtbare plek op en/of nabij het complex van het project;

¹ Deze bepaling wordt pas van kracht bij inwerkingtreding van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

- c. het (indien van toepassing) zo nodig in overleg met de Opdrachtgever zorg dragen voor het actualiseren van de onder a. bedoelde kennisgeving tijdens de uitvoering van het project;
- d. een correcte, tijdige en volledige uitvoering van de taken zoals omschreven in artikel 2.3 I van het Arbeidsomstandighedenbesluit.
- e. het in zijn rol als coördinator uitvoeringsfase informeren van de Opdrachtgever betreffende alle aangelegenheden die betrekking hebben op (de uitvoering van) de onder d bedoelde coördinatietaken, in het bijzonder ten aanzien van het V&G-plan en het V&G-dossier.

Artikel 8 – Verwerking Persoonsgegevens

- 8.1 Wanneer de Opdrachtnemer bij het uitvoeren van een Aannemingsovereenkomst RGS Persoonsgegevens verwerkt, zal de Opdrachtnemer de Persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze verwerken en zich houden aan de wettelijke voorschriften die volgen uit de Wet- en regelgeving. De Opdrachtnemer zal voldoende technische en organisatorische maatregelen treffen om een op het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen voor de verwerkte Persoonsgegevens. De Opdrachtnemer dient daarbij rekening te houden met de stand van de techniek, de uitvoeringskosten, de aard, de omvang, de context en de qua ernst uiteenlopende risico's voor de rechten en vrijheden van personen. De Opdrachtnemer zal de Opdrachtgever desgevraagd en onverwijld informeren over de wijze waarop de Opdrachtnemer invulling geeft aan zijn verplichtingen op grond van voornoemde Wet- en regelgeving.
- 8.2 De Opdrachtnemer zal de ter verwerking verkregen Persoonsgegevens niet voor eigen doeleinden verwerken en niet voor andere of verdergaande doeleinden verwerken dan redelijkerwijze nodig is ter uitvoering van de Raam- en Aannemingsovereenkomst(en) RGS, tenzij de Opdrachtgever hiervoor schriftelijke toestemming heeft verleend.
- 8.3 De Opdrachtnemer informeert de Opdrachtgever onverwijld over ieder verzoek en/of iedere klacht van de Toezichthoudende autoriteit of de Betrokkene ten aanzien van de Persoonsgegevens die worden verwerkt bij het uitvoeren van de Raam- en Aannemingsovereenkomst(en) RGS.
- 8.4 De Opdrachtnemer verleent medewerking aan de Opdrachtgever wanneer de Betrokkene een verzoek indient ter uitoefening van zijn of haar rechten zoals, maar niet beperkt tot, het recht op inzage, verbetering, verwijdering, bezwaar maken tegen de verwerking van de Persoonsgegevens en een verzoek tot overdraagbaarheid van de eigen Persoonsgegevens. De Opdrachtnemer zal niet zelfstandig uitvoering geven aan de verplichtingen die op grond van de wet op de Opdrachtgever berusten.
- 8.5 De Opdrachtnemer informeert de Opdrachtgever onverwijld, doch uiterlijk binnen twee werkdagen over ieder rechterlijk bevel, dagvaarding, wettelijke verplichting of anderszins verplichting tot het delen van Persoonsgegevens met derden.
- 8.6 De Opdrachtnemer informeert de Opdrachtgever onverwijld, zonder onredelijke vertraging, doch uiterlijk binnen 24 uur, zodra hij kennis heeft genomen van een inbreuk in verband met

de beveiliging van betreffende persoonsgegevens en verstrekt daarbij aan de Opdrachtgever alle door de Opdrachtgever noodzakelijk geachte informatie.

- 8.7 De Opdrachtnemer zal de volgende informatie verstrekken in geval van een inbreuk in verband met de beveiliging van betreffende persoonsgegevens.
- een gedetailleerde omschrijving van de inbreuk in verband met de beveiliging van betreffende Persoonsgegevens;
 - type/soort Persoonsgegevens dat daarbij betrokken is;
 - van hoeveel personen de Persoonsgegevens daarbij betrokken zijn;
 - de identiteit van de personen die daarbij betrokken zijn;
 - de getroffen maatregelen om negatieve gevolgen voor de Betrokkene(n) te beperken en de betreffende inbreuk te verhelpen;
 - de oorzaak van de inbreuk in verband met de beveiliging van betreffende Persoonsgegevens;
 - de duur van de inbreuk en het ontstaansmoment.
- 8.8 De eventuele kosten die gemaakt worden om de inbreuk in verband met de beveiliging van betreffende Persoonsgegevens op te lossen, komen voor rekening van degene die de kosten maakt, tenzij de inbreuk is ontstaan door het niet-nakomen van de Raam- en/of Aannemingsovereenkomst(en) RGS door de Opdrachtnemer, dan komen de kosten voor rekening van de Opdrachtnemer. Daarnaast behoudt de Opdrachtgever de mogelijkheid om andere rechtsmiddelen in te schakelen.
- 8.9 Communicatie over de inbreuk in verband met de beveiliging van betreffende Persoonsgegevens zal altijd geschieden in overleg.
- 8.10 Indien de betreffende Aannemingsovereenkomst RGS tussen de Opdrachtnemer en de Opdrachtgever eindigt, zal de Opdrachtnemer ervoor zorgdragen dat alle persoonsgegevens waarover zij is gaan beschikken in het kader van de uitvoering van de Aannemingsovereenkomst RGS worden geretourneerd aan de Opdrachtgever of met instemming van de Opdrachtgever worden vernietigd, behoudens voor zover een dwingend wettelijke bepaling hieraan in de weg staat.
- 8.11 Als de Opdrachtnemer in strijd handelt met dit artikel en/of relevante Wet- en regelgeving op het gebied van bescherming van Persoonsgegevens, dan zal de Opdrachtnemer de Opdrachtgever vrijwaren tegen aanspraken van derden ter zake.

Artikel 9 – Werktijden en gedragsregels

- 9.1 Iedere werknemer van de Opdrachtnemer (hierna te noemen: de werknemer) dient zich tegenover de bewoner van het onderhoudsadres te gedragen conform de onderstaande code:
- De werknemer beschikt over een deugdelijke legitimatie, waaruit blijkt dat hij een dienstverband heeft met de Opdrachtnemer. Deze legitimatie wordt desgevraagd aan de bewoner getoond.
 - De opgedragen werkzaamheden mogen alleen op werkdagen en in overleg met de bewoner(s) tussen 7.00 en 18.00 uur worden uitgevoerd, met dien verstande dat er voor 8.00

uur geen boor- en/of sloopwerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd. Voor de uitvoering van werkzaamheden buiten voornoemde tijdsperiode, dient vooraf toestemming te worden verkregen van de Opdrachtgever en bewoner.

Dit geldt niet voor reparaties en/of het verhelpen van storingen, waarbij de veiligheid en het comfort van bewoners in hoge mate in het geding is, aan glazen ruiten, liftinstallaties, automatische toegangsdeuren, hydrofoorinstallaties, CV- en warmwaterinstallaties.

3. De werknemer voert de werkzaamheden op voortvarende en correcte wijze uit.
4. De werknemer meldt eventueel door hem geconstateerde, direct met het werk verband houdende, dan wel veroorzaakte schade aan de Opdrachtgever.
5. De werknemer zorgt dat hij gepaste werkkleding draagt en dat zijn uiterlijk verzorgd is.
6. De werknemer gebruikt geen alcohol of drugs voor of tijdens het werk en bezigt geen onwettelijke taal.
7. De werknemer rookt niet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in een woning of in andere ruimten, behorend tot de eigendommen van de Opdrachtgever.
8. De werknemer gebruikt geen radio of andere geluidsapparatuur tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.
9. De werknemer dient de plaats waar hij de onderhoudswerkzaamheden verricht, na voltooiing daarvan in dezelfde staat achter te laten als die waarin hij haar bij binnenkomst aantroft. Eventueel door de werkzaamheden veroorzaakt afval of vervuiling wordt door de werknemer opgeruimd en afgevoerd.
10. De werknemer neemt afdoende maatregelen ter bescherming van eigendommen van bewoners of derden tegen vervuiling of beschadiging.
11. De werknemer kan slechts gebruik maken van voorzieningen van een bewoner, zoals toilet, badkamer, elektriciteit, water en gas indien deze op het werk niet aanwezig zijn, met uitdrukkelijke toestemming van de bewoner.
12. De werknemer gaat niet met een bewoner of derden in discussie over onderwerpen die de belangen van de Opdrachtgever kunnen schaden.
13. De Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd van de Opdrachtnemer een schriftelijk verklaring te verlangen waaruit blijkt dat de werknemer bekend is met en zich zal houden aan deze gedragsregels.
14. Van alle op het werk aanwezige werknemers van de Opdrachtnemer wordt verwacht dat zij tijdens het werk zoveel mogelijk de Nederlandse taal zullen spreken. Wanneer er sprake is van een taalbarrière en dit leidt tot onbegrip of problemen tijdens het werk, is het de verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer dit op te lossen, in overleg met de Opdrachtgever.
15. Als de Opdrachtnemer sleutels in bruikleen krijgt van de Opdrachtgever om toegang te krijgen tot een ruimte voor het uitvoeren van werkzaamheden, dient hiervoor een sleuteluitgifte verklaring door de Opdrachtnemer te worden ondertekend. Nadat de werkzaamheden zijn voltooid waarvoor de sleutels zijn uitgeleend levert de Opdrachtnemer de sleutels weer in bij de Opdrachtgever. Indien sleutels zoek raken tijdens de periode dat de Opdrachtnemer deze in zijn bezit heeft, komen alle kosten voor aanschaf nieuwe



sleutels inclusief het vervangen van sloten voor rekening van de Opdrachtnemer.

Intentie overeenkomst VvE <naam VvE>

Datum: concept

INTENTIEOVEREENKOMST SAMENWERKING

Partijen:

Stichting WoonlastenNeutraal Renoveren, statutair gevestigd te Ede (6717 LT) aan het Horaplantsoen 20, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 78333962, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren de Jong, Egbertus Lambertus Maria Johannes Theodorus Cornelis, en Bouwstra, Harmen, hierna te noemen WNR’;

en

Vereniging van Eigenaars (VvE) <naam VvE>, statutair gevestigd te <plaats> <PC> aan de <adres>, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer <KvK>, rechtsgeldig vertegenwoordigd door <naam CP> (<functie>)

Aangaande:

De integrale renovatie en verduurzaming van appartementencomplex <naam VvE> in <plaats>, hierna te noemen het ‘renovatieproject’.

In aanmerking nemende dat:

Partijen het belangrijk vinden om de intentie van deze samenwerking goed vast te leggen. Deze intentieovereenkomst beoogt de beschrijving van de samenwerking, vandaar dat vanuit deze intentieovereenkomst geen kosten kunnen worden verrekend.

VvE <naam VvE> heeft de wens haar appartementencomplex te verduurzamen, het energieverbruik voor verwarming te minimaliseren en (op termijn) de woningen volledig fossielvrij te verwarmen, waarbij het uitgangspunt is om deze renovatie uit te voeren zonder dat de woonlasten van de individuele eigenaren stijgen en daarbij gebruik te maken van het WNR-model zoals omschreven in de offerte <nummer offerte> dd <datum offerte>.

Artikel 1: Doel van de samenwerking

Het realiseren van het hiervoor omschreven renovatieproject met een energieprestatiegarantie voor 30 (dertig) jaar. Daarbij een zorgvuldig proces te doorlopen met het VvE bestuur en VvE leden, de eigenaren van de appartementen (appartementsrecht) en aan te sturen op woonlastenneutraliteit, de woonlasten voor en na renovatie liggen in lijn met elkaar. Met woonlasten wordt bedoeld de kosten voor de eigenaar voor verwarming, warm water en servicekosten. Met de servicekosten wordt de vergoeding aan de VvE bedoeld bestemd voor de reservering (groot)onderhoud en operationele kosten, zoals energie, onderhoudscontracten en schoonmaak.

Artikel 2: WNR-Model

WNR bouwt niet zelf maar faciliteert lokale en regionale bouwteams bij het ontwerpen en uitvoeren van hoogwaardige, duurzame en betaalbare renovaties. WNR is spin in het web en organiseert en faciliteert conform het WNR-model zoals beschreven in de Gids voor de Vereniging van Eigenaars', een model om Appartementengebouwen woonlastenneutraal te renoveren. WNR stimuleert de samenwerking van zoveel mogelijk lokale en regionale partijen aan een integrale oplossing. Zo maakt WNR duurzame, energie-efficiënte en woonlastenneutrale renovaties op grote schaal mogelijk voor VvE's, overal in Nederland.

Artikel 3: Samenwerking

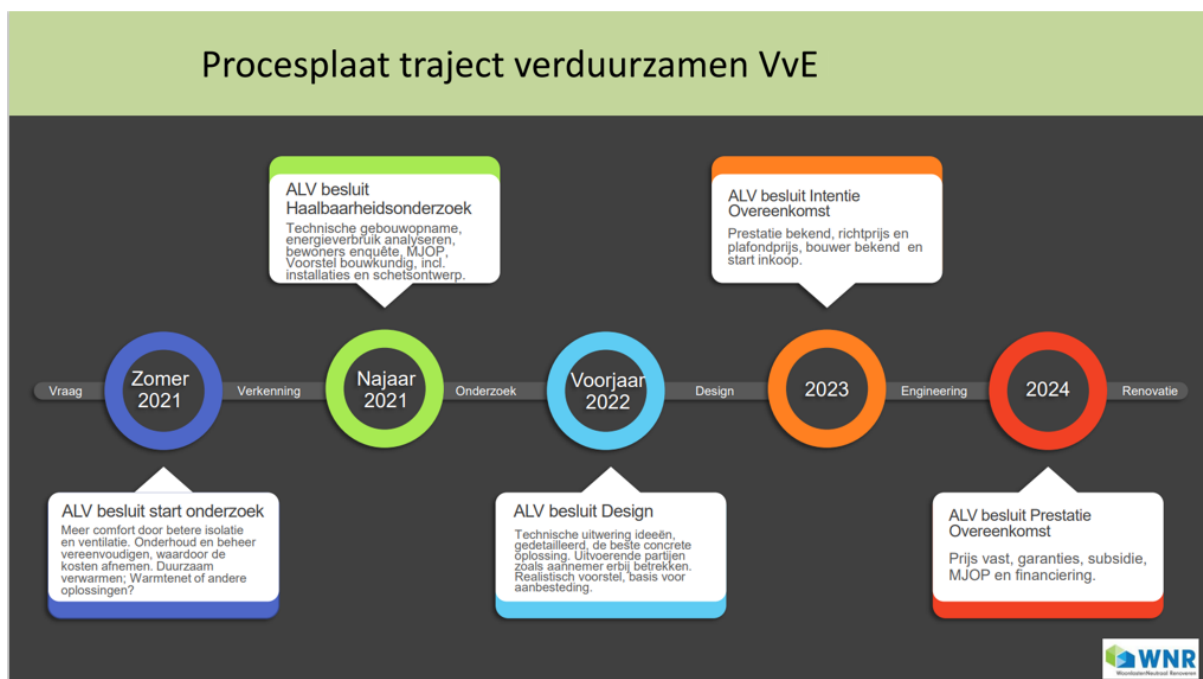
WNR kan dit niet alleen, er wordt veel samengewerkt met andere partij(en) zoals ook in de offerte genoemd: <Namen samenwerkingspartners> en naar behoefte aangevuld met andere, bij voorkeur lokale, partijen. Een belangrijke reden om te streven naar directe samenwerking tussen VvE en andere partijen is het voorkomen van risico- en winststapeling en daarmee het verhogen van de kosten voor de VvE. Om die reden worden voor zover mogelijk alle contracten rechtstreeks met samenwerkingspartijen afgesloten, met uitzondering van de eerste fase, het haalbaarheidsonderzoek.

Voor de uiteindelijke fysieke renovatie wordt, naar verwachting, een consortium opgericht waarbij de hoofdaannemer verantwoordelijk is voor verzekering (waaronder aansprakelijkheid en afbouw) en volledige garantie, inclusief de energieprestatiegarantie. Om de kwaliteit, ook tijdens deze cruciale fase van de realisatie, te bewaken is een systematiek van kwaliteitsborging, training en certificering ontwikkeld in nauwe samenwerking met Kennisinstituut KERN.

WNR participeert in het project CondoReno onder leiding van TU Delft, een door de EU gesubsidieerd programma om het verduurzamen en fossielvrij verwarmen van appartementencomplexen te versnellen. De lessen die geleerd worden met dit renovatieproject mogen gebruikt worden voor vergelijkbare projecten. Het gaat daarbij om geanonimiseerde (statistische) informatie, die voldoet aan de privacywetgeving.

Artikel 4: Planning en processtappen

Het gehele proces bestaat uit verschillende stappen, zie afbeelding, waarbij meerdere malen een go no go moment met een ALV besluit is ingebouwd. Na een grondige haalbaarheidsstudie kunnen we de eerste conclusies op hoofdlijnen trekken. In de vervolgstappen van de design- en engineeringfase worden de cijfers nauwkeuriger en ook de impact van een integrale renovatie voor de eigenaren duidelijk. Deze planning is een inschatting op basis van onze ervaring. Voor de kostenbeheersing is het essentieel om geen onnodige vertraging op te lopen. Voor beide zijden is het belangrijk om de benodigde inspanning te leveren om dit te realiseren.

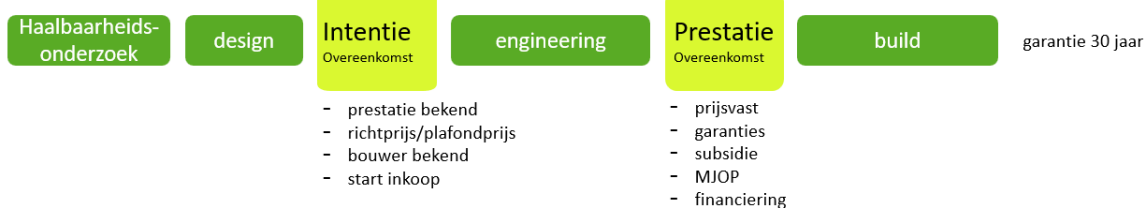


Op zich zijn de kosten voor integrale aanpak niet hoger dan bij een traditionele aanbesteding, zie afbeelding hieronder, waarschijnlijk overall zelfs ongeveer 20% lager, blijkt uit onderzoek. Het belangrijkste argument is dat de kwaliteit van de renovatie op een hoger niveau ligt als eerder ook de uitvoerende partijen bij de planvorming wordt betrokken, wat essentieel is om de energieprestatie voor dertig jaar te kunnen garanderen. De keerzijde is dat door de VvE een grote investering vooraf noodzakelijk is.

TRADITIONELE AANBESTEDING



INTEGRALE AANPAK



Artikel 5: Geheimhouding

Alle uitgewisselde informatie en gegevens worden vertrouwelijk behandeld en mogen niet zonder voorafgaande toestemming van de andere partij gedeeld worden met derden.

Artikel 6: Inspanningsverplichting

Partijen hebben naar elkaar een inspanningsverplichting om conform de afspraken in deze intentieovereenkomst te handelen. Indien partijen in gebreke blijven in de uitvoering van deze intentieovereenkomst dan treden partijen in overleg over compensatie van eventueel aantoonbaar geleden schade als gevolg hiervan.

Artikel 7: Vergoeding WNR

WNR is een stichting zonder winstoogmerk. Doel is duurzame energetische renovaties van woningen en gebouwen met ondernemers uit het midden- en kleinbedrijf te versnellen. Ook een stichting zonder winstoogmerk heeft inkomsten nodig om haar inspanningen te continueren. De inkomsten voor WNR bestaan voor het belangrijkste gedeelte uit een aanmerkelijke vergoeding bij de daadwerkelijke renovatie en een marginale vergoeding voor de inspanning en risico van een haalbaarheidsonderzoek.

Artikel 8: Ondertekening

Deze intentieovereenkomst is geen volledige weergave van de afspraken tussen partijen zoals die bestaan op het moment van ondertekening. Daarvoor wordt verwezen naar de contracten met WNR en de verschillende samenwerkingspartners. Aanvullingen en afwijkingen zijn alleen geldig als deze schriftelijk overeengekomen worden tussen partijen. Deze intentieovereenkomst vangt aan op datum van ondertekening en eindigt dertig jaar (energie prestatiegarantie) na de opleverdatum van het renovatieproject.

Aldus overeengekomen en getekend te <plaats> op <datum>.

Namens Vereniging van Eigenaars (VvE) <naam VvE>:

<Naam CP>

Namens Stichting WoonlastenNeutraal Renoveren (WNR):

E.L.M.J.Th.C. de Jong

H. Bouwstra

MODELOVEREENKOMST



Document opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw en de Federatie van Algemene Bouwaannemers.

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig na te kijken en in te vullen. Noch CIB Vlaanderen vzw noch het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw noch de Federatie van Algemene Bouwaannemers, noch de Verenigde Eigenaars verantwoordelijk zijn voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw, de Federatie van Algemene Bouwaannemers en de Verenigde Eigenaars. Documenten die gedownload worden, zijn strikt voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractspartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden.

Uitgave 11 oktober 2022 die alle vorige vervangt.

Vereniging van mede-eigenaars
Adres
KBO-nummer

MODEL AANNEMINGSOVEREENKOMST MET VME: RENOVATIE - EN VERBOUWINGSWERKEN BUITEN HET TOEPASSINGSGEBIED VAN DE WET BREYNE

Tussen

1. [vennootschapsvorm en maatschappelijke benaming]
met zetel te [adres],
hier vertegenwoordigd door de heer en/of mevrouw [naam, voornaam],
wonende te [adres],
in zijn/haar hoedanigheid van [hoedanigheid van de ondertekenende
persoon en zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid controleren in de statuten of volmacht]

Met ondernemingsnummer:
Erkend in klasse: categorie:
waarvan een uittreksel uit de KBO (en, indien van toepassing, het vestigingsattest) wordt bijgevoegd
als bijlage bij deze overeenkomst.

Polisnummer van de verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid:
E-mailadres (waarnaar alle correspondentie dient te worden gericht) :
.....

hierna genoemd: *de aannemer*

En

2. De vereniging van mede-eigenaars van de Residentie “.....” gelegen te en ingeschreven in de KBO onder het nummer voor wie optreedtin zijn hoedanigheid van syndicus, gevestigd te waarvan een uittreksel uit de KBO wordt bijgevoegd als bijlage bij deze overeenkomst.

E-mailadres (waarnaar alle correspondentie dient te worden gericht):
.....

hierna genoemd: *de opdrachtgever*

is overeengekomen wat volgt:

ALGEMEENHEDEN

Ter verduidelijking van deze overeenkomst:

- Voor de artikelen 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 10.1, 10.2 en 13.1 worden niet als werkdagen beschouwd: de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen, de jaarlijkse vakantiedagen en de compensatierustdagen, en de dagen waarop weersomstandigheden of de gevolgen daarvan het werk gedurende ten minste vier uur onmogelijk maken of zouden maken.
- Voor de artikelen 2, 4, 5.1, 5.3, 8.1, 9 en 12 worden niet als werkdagen beschouwd: de zaterdagen, zondagen en wettelijke feestdagen.

ARTIKEL 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

Het gebouw “Residentie” waarop de renovatiewerken betrekking hebben, is gelegen te

De aannemer verbindt er zich toe jegens de opdrachtgever, de werken uit te voeren beschreven in het hierbij gevoegd bestek en dit volgens de plannen¹ die werden opgesteld op datum van gekend onder het nummer (zie ook de bijlagen bij deze overeenkomst) en het lastenboek opgemaakt door en goedgekeurd door de opdrachtgever.

De bepalingen van onderhavige overeenkomst hebben voorrang op alle andere eventuele tegenstrijdige bepalingen in het bestek, het lastenboek en de plannen.

Voor deze werken werd een omgevingsvergunning afgeleverd door de gemeente op datum van

¹ Hier is het nuttig om de datum en nummers van de plannen te specificeren. Dit verduidelijkt namelijk het voorwerp van de overeenkomst. Bovendien zullen eventuele wijzigingen lopende de uitvoering van de werken makkelijker geïdentificeerd kunnen worden.

De nodige vergunningen voor inname van het openbaar domein zullen tijdig aangevraagd worden door de aannemer op kosten van de opdrachtgever.

De aannemer zal er voor zorgen dat de toegang tot het gebouw tijdens de werken gevrijwaard wordt en dat de veiligheid voor de bewoners gegarandeerd wordt.

ARTIKEL 2. PRIJS

- ☐ De werken zoals bedoeld bij artikel 1 zullen uitgevoerd worden voor het bedrag van€, BTW inbegrepen en dit op basis van de vaste eenheidsprijzen en in functie van de vermoedelijke hoeveelheden vermeld in de meetstaat als bijlage bij deze overeenkomst. De te betalen prijs wordt vastgelegd door deze eenheidsprijzen toe te passen op de werkelijk uitgevoerde hoeveelheden.

Het btw-tarief bedraagt% en elke aanpassing van dit tarief gebeurt ten voordele of ten nadele van de opdrachtgever.

OF

- ☐ De werken zullen worden uitgevoerd voor de globale prijs van €, BTW inbegrepen.

Het btw-tarief bedraagt % en elke aanpassing van dit tarief gebeurt ten voordele of ten nadele van de opdrachtgever.

OPTIONEEL:

- ☐ Partijen komen expliciet overeen dat eventuele wijzigingen of fluctuaties in de prijs of beschikbaarheid van de bouwmaterialen (die niet gedekt zijn door de prijsherzieningsformules of de onvoorzienbare omstandigheden die in deze overeenkomst werden opgenomen) die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het project en die een noemenswaardige (positieve of negatieve) invloed hebben op de overeengekomen prijs aanleiding zullen geven tot een heronderhandeling van de overeengekomen voorwaarden.

Onder 'noemenswaardig' wordt verstaan: een prijsschommeling van méér dan % in positieve of negatieve zin.

De aannemer die wordt geconfronteerd met voormelde wijzigingen of fluctuaties dient de opdrachtgever hiervan zo snel mogelijk, maar in elk geval **niet later dan 14 werkdagen** vanaf de datum waarop hij ervan kennis neemt of had kunnen krijgen, schriftelijk te verwittigen. De aannemer geeft niet enkel kennis van de omstandigheden en de vermoede impact op de prijs, maar geeft ook kennis van zijn intentie om zich te beroepen op deze clausule.

ARTIKEL 3. PRIJSHERZIENING

- ☐ Er zal geen prijssherziening worden toegepast

OF

- ☐ Elke wijziging van de lonen, de sociale lasten, de prijzen van de materialen of van hun transport leidt tot een prijssherziening die toegepast wordt op de betrokken facturering van de uitgevoerde werken volgens de onderstaande formule:

$$p = P \times (0,40 \times \frac{s}{S} + 0,40 \times \frac{i}{I} + 0,20)$$

"P" is het bedrag van de uitgevoerde werken en "p" is het herziene bedrag. "S" is het gemiddelde uurloon bepaald door het Paritair Comité voor het Bouwbedrijf van kracht op de tiende dag vóór de ondertekening van het contract, en verhoogd met het op die datum door de FOD Economie aanvaarde totaalpercentage van de sociale lasten en verzekeringen; "s" is dit uurloon zoals het werd opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling gevraagd wordt, verhoogd met het hiervoor vermelde totaalpercentage dat in die periode aangenomen was.

"I" is het maandelijkse indexcijfer bepaald door de Commissie van de Prijslijst der Bouwmaterialen, zoals van kracht op de tiende dag vóór de ondertekening van het contract. "i" is ditzelfde indexcijfer zoals het werd opgenomen vóór de aanvang van de werken waarvoor gedeeltelijke betaling gevraagd wordt.

OPTIONEEL:

- ☐ De partijen komen expliciet met elkaar overeen dat zij, voor de bepaling van de waarde van "I" en "i", gebruik zullen maken van de Index I 2021 die vanaf 1 januari 2021 in voege is getreden en vanaf dan maandelijks werd gepubliceerd door de Commissie van de Prijslijst der Bouwmaterialen.²

ARTIKEL 4. MATERIALEN

Stalen en technische fiches van materialen zijn voorafgaand aan de uitvoering van de werken voor te leggen aan de opdrachtgever en, indien van toepassing, aan de architect. De aanvaarding en de goedkeuring van deze materialen wordt neergeschreven in het werfverslag, hetwelk geacht wordt te zijn goedgekeurd door de opdrachtgever binnen een termijn van **5 werkdagen** na de voorlegging ervan aan de belanghebbende partijen.

² Vanaf 1 januari 2023 zal enkel de nieuwe index I 2021 nog gepubliceerd worden, wat betekent dat de oude index I vanaf dat moment niet meer zal kunnen geraadpleegd worden. Voormelde indices kunnen geraadpleegd worden op de website van de FOD Economie: <https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/specifieke-sectoren/bouw/prijsherzieningsindexen/mercuriale-index-i-2021>

ARTIKEL 5. WIJZIGINGEN IN DE UITVOERING VAN DE OPDRACHT

Artikel 5.1. Wijzigingen van de overeengekomen uitvoeringsmethoden en/of materialen

- ☐ Wijzigingen aan de plannen, het lastenboek of de gebruikte materialen voor de werken omschreven in artikel 1 zijn enkel mogelijk mits er sprake is van een schriftelijk akkoord tussen de aannemer en de opdrachtgever.

OF

- ☐ De aannemer heeft tijdens de bouw het recht om aan de plannen en aan het lastenboek alsook in de keuze van de materialen wijzigingen aan te brengen die hij nuttig of noodzakelijk zou achten, hetzij om ze in overeenstemming te brengen met het gebruik van nieuwe materialen, hetzij om redenen van artistieke, technische, wettelijke of esthetische aard of uit economische noodwendigheden (afwezigheid op de markt van de voorziene materialen, minderwaarde in de kwaliteit, vertragingen in de leveringen die onverenigbaar zijn met de voortgang van de werken, en dergelijke meer) of kunnen voortvloeien uit de afwezigheid, het faillissement, het onvermogen of de tekortkoming van de leveranciers of onderaannemers.

Daarbij mag echter geen afbreuk worden gedaan aan de in het lastenboek of de plannen voorziene kwaliteit van de materialen, dewelke steeds gewaarborgd dient te zijn door een keurmerk (bv. BENOR...).

Voormelde wijzigingen zullen schriftelijk worden gecommuniceerd aan de opdrachtgever dewelke, behoudens schriftelijk protest binnen de **vijf werkdagen** vanaf het moment van verzending van de kennisgeving door de aannemer, geacht wordt de wijzigingen te hebben aanvaard.

Artikel 5.2. Meerwerken

- ☐ Meerwerken zijn enkel mogelijk voor zover zij het voorwerp uitmaken van een schriftelijk akkoord tussen de opdrachtgever en de aannemer. De omvang van de gevraagde meerwerken dient duidelijk te worden omschreven. De prijs van de meerwerken wordt bepaald als volgt (schrappen wat niet past):

- In onderling overleg;
- Volgens de in deze overeenkomst opgenomen vaste eenheidsprijzen;
- Andere:

OF

- ☐ Elk eventueel meerwerk opgedragen door de opdrachtgever en de bepaling van de bijbehorende prijs kan met alle rechtsmiddelen bewezen worden.

Wanneer de opdrachtgever of diens gemachtigde tijdens de uitvoering van de overeenkomst meerwerken opdraagt, dan wordt de oorspronkelijk overeengekomen uitvoeringstermijn verlengd met de termijn noodzakelijk voor de voltooiing van de bedongen meerwerken door de aannemer. Deze verlenging wordt vastgelegd in een afzonderlijk document dat door de aannemer en de opdrachtgever ondertekend wordt.

Artikel 5.3. Beslissingsbevoegdheid

- ☐ Enkel de opdrachtgever kan, na akkoord van de aannemer, meerwerken bestellen en/of wijzigingen in de uitvoering van de opdracht aanbrengen of aanvaarden en dit rekening houdende met de modaliteiten bepaald in artikel 5.2. van deze overeenkomst;

OF

- ☐ Beslissingen tot het bestellen van meerwerken en/of het aanbrengen van wijzigingen in de uitvoering van de opdracht kunnen genomen worden op de werfvergaderingen, in welk geval zij expliciet in het werfverslag zullen worden opgenomen. De werfverslagen worden **binnen 7 werkdagen** na de vergadering opgesteld en overgemaakt aan de betrokken partijen. De inhoud van de werfverslagen wordt geacht te zijn goedgekeurd door de opdrachtgever binnen een termijn van **5 werkdagen** na de verzending ervan aan de belanghebbende partijen.

ARTIKEL 6. AANSTELLING VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR

De veiligheidscoördinatie is verplicht op alle tijdelijke of mobiele bouwplaatsen waar werken worden uitgevoerd **door ten minste twee aannemers** die tegelijkertijd of achtereenvolgens tussenkomen. Wat betreft de specifieke voorwaarden en modaliteiten die betrekking hebben op de aanstelling van de veiligheidscoördinator wordt in dit verband verwezen naar de wet van 4 augustus 1996 "betreffende het welzijn van de werknemer bij de uitvoering van hun werk" en ook in een KB van 25 januari 2001 "betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen."

- ☐ voor deze werken is volgende veiligheidscoördinator aangesteld door de bouwheer³:
-
-
-
-
- (identiteit en contactgegevens van de aangestelde coördinator)

OF

- ☐ voor deze werken is volgende veiligheidscoördinator aangesteld door de architect:
-
-
-
-
- (identiteit en contactgegevens van de aangestelde coördinator)

OF

- ☐ voor deze werken is er geen veiligheidscoördinator aangesteld

³ Om het risico op arbeidsongevallen in de bouwsector te verminderen moeten veiligheidscoördinatoren aangesteld worden als tenminste twee aannemers werken uitvoeren op een zelfde werf, zelfs al komen deze aannemers nooit gelijktijdig op de bouwplaats. Dit geldt zowel tijdens de ontwerpfase als tijdens de verwezenlijkingsfase van de werken.

INDIEN EEN VEILIGHEIDSCOÖRDINATOR WERD AANGESTELD:

Behoudens andersluidende vermelding zijn de veiligheidsmaatregelen die de veiligheidscoördinator oplegt en die niet bekend zijn op het moment waarop de offerte wordt overhandigd, niet begrepen in de offerteprijs.

De veiligheidscoördinator staat in voor de verzameling én verwerking van de gegevens die hij noodzakelijk acht om het postinterventiedossier te vervolledigen en zal dientengevolge instaan voor de inzameling van minstens de hiernavolgende gegevens⁴:

- Productfiches;
- Uitvoeringsfoto's;
- Wijzigingen aan de plannen;
- ...

ARTIKEL 7. AANVANG VAN DE WERKEN EN UITVOERINGSTERMIJN – (TIJDELIJKE) ONDERBREKING VAN DE WERKEN – VERLENGING VAN DE UITVOERINGSTERMIJN – SANCTIES IN GEVAL VAN OVERSCHRIJDING VAN DE UITVOERINGSTERMIJN

Artikel 7.1. Aanvangsdatum

- ☐ De werken vangen aan op, onder voorbehoud van eventueel beroep tegen de beslissing van de algemene vergadering van (datum), dat door de betrokken mede-eigenaars binnen de 4 maanden na de beslissing kan aangetekend worden.

Indien de aanvangsdatum ingevolge voormeld beroep gewijzigd dient te worden, dan gebeurt dit in overleg tussen partijen en binnen de bepalingen van het bestek met betrekking tot eventuele prijsherzieningen.

Indien het beroep uitloopt op een nietigverklaring van de beslissing van de algemene vergadering, dan is de opdrachtgever conform art. 1794 (Oud) BW gehouden de aannemer schadeloos te stellen voor alle uitgaven die hij heeft gedaan, voor alle uitgevoerde werken en voor de gederfde winst, die forfaitair begroot wordt op 5 % van het bedrag van de niet-uitgevoerde werken, onverminderd diens recht om de werkelijk geleden schade aan te tonen indien deze hoger zou liggen.

De werken worden uitgevoerd in een periode van werkdagen die starten op bovenvermelde startdatum.

De aannemer verbindt er zich toe de werken steeds met voldoende mankracht uit te voeren.

OF

- ☐ De werken vangen aan na het verstrijken van de beroepstermijnen tegen de beslissing van de algemene vergadering van (datum). Na het verstrijken van deze beroepstermijn, zal de aanvangsdatum van de werken in onderling overleg worden vastgelegd.

OF

⁴De contractspartijen kunnen – in overleg met de coördinator – zelf bepalen welke informatie zij als noodzakelijk beschouwen. De huidige opsomming kan gehanteerd worden als voorbeeld, doch is niet-limitatief.

- ☐ De werken zullen beginnen binnen een termijn van kalenderdagen vanaf het ogenblik dat de aannemer kennis heeft gekregen van het feit dat de omgevingsvergunning definitief werd verleend. De opdrachtgever, desgevallend de architect of studie bureau, brengt de aannemer hiervan schriftelijk op de hoogte en dit binnen een redelijke termijn.

Artikel 7.2. Uitvoeringstermijn

De uitvoeringstermijn voor de bouwwerken, die loopt tot de werken in voorlopige oplevering kunnen worden genomen, belooft werkdagen te rekenen vanaf de datum van de aanvang van de werken.

Artikel 7.3. Onderbreking van de werken door toedoen of op bevel van de opdrachtgever

De tijdelijke onderbreking van de werken op bevel of door toedoen van de opdrachtgever brengt van rechtswege en zonder schadevergoeding een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn met zich mee, en dit met een periode gelijk aan de duur van de onderbreking, vermeerderd met de tijdspanne die normaal nodig is om de werken op de bouwplaats weer op te starten.

- ☐ Wanneer op bevel of door toedoen van de opdrachtgever de uitvoering van de overeenkomst wordt onderbroken gedurende een periode van **ten minste 15 kalenderdagen**, dient een voorschot op de lopende betalingsschijf aan de aannemer betaald te worden, ter waarde van de al uitgevoerde werken.

OF

- ☐ Voor onderbrekingen op bevel of door toedoen van de opdrachtgever, andere dan die wegens weerverlet en die welke in het bijzonder bestek voorzien zijn die zich in de contractueel vastgelegde uitvoeringstermijn voordoen en in hun geheel 1/20^{ste} van deze termijn en ten minste 10 werkdagen overschrijden, heeft de aannemer het recht een schadeloosstelling te vorderen waarvan het bedrag in onderling overleg wordt vastgesteld, maar hij mag zich niet beroepen op de in dat verband lopende besprekingen om de uitvoering van de werken niet te hervatten.

Artikel 7.4. Verlenging van de uitvoeringstermijn

Wanneer de opdrachtgever tijdens de uitvoering van de overeenkomst meerwerken bestelt, behoudt de aannemer zich eveneens het recht voor om een verlenging van de oorspronkelijk bepaalde uitvoeringstermijn te vorderen. Deze verlenging wordt vastgelegd in een afzonderlijk document dat door zowel de aannemer als de opdrachtgever ondertekend wordt.

Artikel 7.5. Sancties in geval van overschrijding van de uitvoeringstermijn

- ☐ Na het verstrijken van de uitvoeringstermijn voor de volledige uitvoering van de opdracht, zal, indien de vertraging aan de aannemer is te wijten, een verdragingsboete van euro⁵ per werkdag worden gerekend, beperkt tot **maximum 5 %**⁶ van het oorspronkelijke aannemingsbedrag. De verdragingsboete kan pas worden toegepast na een aangetekende ingebrekestelling door de opdrachtgever of desgevallend de architect.

OF

- ☐ Na het verstrijken van de uitvoeringstermijn voor de volledige uitvoering van de opdracht zal, indien de vertraging te wijten is aan de aannemer, een verdragingsboete worden aangerekend. De verdragingsboetes worden berekend op basis van onderstaande formule :

$$R = 0,1 \times ((M \times n^2) / N^2)$$

waarin :

R = het bedrag van de toe te passen boete;

M = het oorspronkelijke opdrachtbedrag;

N = het aantal werkdagen vastgesteld voor de uitvoering bij de aanvang van de opdracht;

n = het aantal werkdagen vertraging.

Indien de factor M evenwel niet meer bedraagt dan vijfenzeventig duizend euro terwijl N niet groter is dan honderd en vijftig werkdagen, wordt de noemer N² door 75 x N vervangen.

Het totaalbedrag van de verdragingsboetes dat op een opdracht wordt toegepast, **mag niet hoger zijn dan 5 %** van het bedrag M. De verdragingsboete kan pas worden toegepast na een aangetekende ingebrekestelling van opdrachtgever of architect.

ARTIKEL 8. GOEDKEURING EN BETALING VAN DE VORDERINGSSTATEN EN FACTUREN – SANCTIES IN GEVAL VAN LAATTIJDIGE BETALING

Artikel 8.1. Goedkeuring en aanvaarding

De facturen en vorderingsstaten worden gericht aan de opdrachtgever en/of de syndicus en/of de architect en/of studiebureau (schrappen wat niet past), waarvan de identificatiegegevens in de aanhef van deze overeenkomst terug te vinden zijn. De factuur staat steeds op naam van de opdrachtgever, de VME '.....', gelegen te en ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer

De facturen en/of vorderingsstaten worden ter goedkeuring overgemaakt aan de opdrachtgever en/of de syndicus en/of de architect en/of studiebureau (schrappen wat niet past) en dit op het adres

⁵ Aangeraden om steeds een bedrag tussen de 25 en 50 euro te hanteren.

⁶ Aangeraden om steeds een percentage tussen de 3 en 5% te hanteren.

vermeld in de aanhef van deze overeenkomst, voor de volledigheid hierna herhaald:
.....

De facturen en/of vorderingsstaten worden geacht te zijn aanvaard en goedgekeurd binnen de **5 werkdagen** na hun verzending via brief/of via e-mail (bij verzending per e-mail op het e-mailadres vermeld in de aanhef van deze overeenkomst), behoudens in het geval de aannemer binnen diezelfde periode een aangetekend en grondig gemotiveerd schrijven ontvangt waarin de facturen en/of vorderingsstaten worden betwist.

Artikel 8.2. Betaling

8.2.1. Voorschot

De prijs van de in artikel 1 bedoelde werken is betaalbaar als volgt:

- ☐ een voorschot van% van de overeengekomen aannemingssom bij ondertekening van deze overeenkomst;⁷

EN/OF

- ☐% van de overeengekomen aannemingssom bij de aanvang van de werken;

8.2.2. Saldo

Het saldo wordt betaald naarmate de vordering van de werken en dit volgens de maandelijkse vorderingsstaten.

Artikel 8.3. Sancties in geval van laattijdige betaling

De facturen worden ten laatste **binnen een termijn van 30 kalenderdagen** na de verzending van de vorderingsstaten betaald. Gebeurt dit niet, dan zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling over de nog verschuldigde sommen een verwijlrentrest betaald moeten worden tegen **een rentevoet van 8% per jaar**.

Bovendien worden de op de vervaldag verschuldigde, maar niet betaalde, bedragen van rechtswege en zonder ingebrekestelling vermeerderd met **een forfaitaire schadevergoeding van 10%** van het nog verschuldigde bedrag, met **een minimum van 125 €**.

Ingeval de betalingsvoorwaarden niet nageleefd worden, behoudt de aannemer zich bovendien het recht voor om de werken stil te leggen met een eenvoudig bericht dat per aangetekend schrijven aan de opdrachtgever toegestuurd wordt en in dit geval zal hij erop letten dat hij alle nodige maatregelen van bewaring treft op kosten van de opdrachtgever.

⁷ Over het algemeen wordt aangeraden om te werken met een voorschot van zodra van de aannemer wordt verlangd om (grote) bedragen voor te schieten voor bijvoorbeeld de vervaardiging van op maat gemaakte goederen die – gelet op hun specificiteit – niet voor andere werken kunnen worden gebruikt.

ARTIKEL 9. ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN (IMPREVISIE OF HARDSHIP) : FACULTATIEF

De offerte van de aannemer houdt rekening met omstandigheden en maatregelen die gekend en van kracht zijn op **de tiende dag** vóór datum van de offerte.

Indien er zich later omstandigheden en maatregelen zouden voordoen die onvoorzienbaar waren en die de contactuele voorwaarden beïnvloeden, hebben beide partijen het recht om een herziening (zoals termijnverlenging en/of de vergoeding van de meerkost) van deze voorwaarden te vragen.

Wanneer daarenboven, naast alinea 2 van huidig artikel, voormelde omstandigheden en maatregelen een tijdelijke onderbreking van de werken tot gevolg hebben, wordt de uitvoeringstermijn in ieder geval geschorst voor de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijd die nodig is om de werf weer op te starten.

De partij die wordt geconfronteerd met de aanzienlijke verzwarende tot uitvoering van haar verbintenissen dient de andere partij hiervan zo snel mogelijk, maar in elk geval **niet later dan 10 werkdagen** vanaf de datum waarop de getroffen partij kennis krijgt of had kunnen krijgen van de aanzienlijke verzwarende, te verwittigen. De getroffen partij geeft niet enkel kennis van de onmogelijkheid, maar geeft ook kennis van haar intentie om zich te beroepen op deze clausule.

De kennisgeving bevat alle relevante informatie waarover de getroffen partij op dat ogenblik beschikt.

Indien voormelde onvoorziene omstandigheden de partijen beletten om hun wederzijdse verbintenissen gedurende een ononderbroken periode van meer dan 6 maanden na te komen, dan wordt de samenwerking van rechtswege beëindigd mits vergoeding zoals bepaald in artikel 11 van deze overeenkomst.

ARTIKEL 10. OVERMACHT

Noch de opdrachtgever, noch de aannemer, zijn tegenover elkaar aansprakelijk voor een vertraging of niet-uitvoering van hun verbintenissen indien een dergelijke vertraging te wijten is aan overmacht.

Overmacht omvat o.m. staking, lock-out, oorlog, mobilisatie, blokkade, opstand, epidemieën, pandemieën, uitzonderlijke weersomstandigheden, machinebreuk, brand, ontploffingen, of iedere oorzaak die de regelmatige levering door leveranciers verhindert, en alle omstandigheden die een essentiële wijziging van de economische toestand teweeg brengen, alsook alle gelijkaardige gebeurtenissen die de aannemer, dan wel haar onderaannemers of leveranciers zouden ondergaan.

Artikel 10.1. Tijdelijke overmacht

Wanneer voormelde omstandigheden **een tijdelijke onderbreking** van de werken tot gevolg hebben, wordt de uitvoeringstermijn in ieder geval geschorst voor de duur van de onderbreking vermeerderd met de tijd die nodig is om de werf weer op te starten.

De partij die wordt geconfronteerd met een situatie van overmacht die de uitvoering van haar verbintenis tijdelijk verhindert, dient de andere partij hiervan zo snel mogelijk, maar in elk geval **niet later dan 10 werkdagen** vanaf de datum waarop de getroffen partij kennis krijgt of had kunnen krijgen van de overmachtssituatie, te verwittigen.

De getroffen partij geeft niet enkel kennis van de onmogelijkheid, maar geeft ook kennis van haar intentie om zich te beroepen op deze clausule.

De kennisgeving bevat alle relevante informatie waarover de getroffen partij op dat ogenblik beschikt.

Indien een situatie van overmacht de partijen belet om hun wederzijdse verbintenissen gedurende een ononderbroken periode van meer dan 6 maanden na te komen, dan wordt de samenwerking van rechtswege beëindigd mits vergoeding zoals bepaald in artikel 11 van deze overeenkomst.

Artikel 10.2. Definitieve overmacht

Wanneer voormelde omstandigheden een definitieve onderbreking van de werken tot gevolg hebben, dan dient de partij die wordt geconfronteerd met een situatie van overmacht die de uitvoering van haar verbintenis definitief verhindert, de andere partij hiervan zo snel mogelijk, maar in elk geval **niet later dan 10 werkdagen** vanaf de datum waarop de getroffen partij kennis krijgt of had kunnen krijgen van de overmachtssituatie, te verwittigen.

De getroffen partij geeft niet enkel kennis van de onmogelijkheid, maar geeft ook kennis van haar intentie om zich te beroepen op deze clausule.

De kennisgeving bevat alle relevante informatie waarover de getroffen partij op dat ogenblik beschikt.

Indien een situatie van overmacht de partijen definitief belet om hun wederzijdse verbintenissen na te komen, dan wordt de samenwerking geacht van rechtswege te zijn beëindigd, mits vergoeding zoals bepaald in artikel 11 van deze overeenkomst.

ARTIKEL 11. VERBREKING EN/OF BUITENGERECHTELIJKE ONTBINDING

Als de opdrachtgever volledig of gedeeltelijk afziet van de overeengekomen werken, dan is deze conform art. 1794 (Oud) BW gehouden de aannemer schadeloos te stellen voor alle uitgaven die hij heeft gedaan, voor alle uitgevoerde werken en voor de gederfde winst, die forfaitair begroot wordt op % van het bedrag van de niet-uitgevoerde werken, onverminderd diens recht om de werkelijk geleden schade aan te tonen indien deze hoger zou liggen.

EN/OF

De contractspartijen mogen de overeenkomst zonder voorafgaande tussenkomst van de rechter ontbinden nog voor de nakoming opeisbaar is indien uit een mededeling of handeling van één de contractspartijen in alle redelijkheid kan worden afgeleid dat zij hun belangrijkste verbintenissen niet zullen nakomen. De partijen bij deze overeenkomst komen expliciet met elkaar overeen dat onder andere de hiernavolgende mededelingen/handelingen vanwege de schuldenaar aanleiding kunnen geven tot buitengerechtelijke ontbinding, waarvan de gevolgen ter zijner laste worden gelegd:

-
-
-

De contractspartij die beroep doet op de inhoud van deze clausule geeft daarvan onmiddellijk en gemotiveerd kennis aan de partij die in gebreke blijft. Behoudens gemotiveerd protest binnen de

veertien dagen vanaf ontvangst van voormelde kennisgeving, wordt de overeenkomst geacht te zijn ontbonden, in welk geval de benadeelde partij aanspraak kan maken op een forfaitaire vergoeding ten belope van ... % van de overeengekomen waarde van het verbroken contract.

ARTIKEL 12. WERFVERGADERING(EN)

De wekelijkse werfvergaderingen gaan door op
te

De aannemer of zijn bevoegd medewerker die de werf volgt, is verplicht op de werfvergadering aanwezig te zijn.

De werfverslagen moeten **binnen een termijn van 7 werkdagen** na de vergadering worden opgesteld, waarna zij onmiddellijk worden bezorgd aan de betrokken partijen.

De beslissingen van de vergadering zijn slechts rechtsgeldig en bindend voor beide partijen en dit ongeacht het aantal aanwezigen, mits zij in het werfverslag worden opgenomen en **niet binnen de 5 werkdagen** na verzending van het werfverslag aan de betrokken partijen worden betwist.

De aannemer zal op de werfvergadering verslag uitbrengen van de werkzaamheden en de leveringen van materiaal.

De aannemer wordt geacht de werf regelmatig te reinigen. De privatieve eigendommen mogen alleen betreden worden onder supervisie van de syndicus.

Ingeval er klachten zijn van mede-eigenaars/bewoners worden deze door de syndicus voorgelegd op de eerstvolgende werfvergadering.

ARTIKEL 13. OPLEVERING

Artikel 13.1. Voorlopige oplevering

Zodra de werken beëindigd zijn, dient de opdrachtgever over te gaan tot de voorlopige oplevering van de werken en dit op initiatief van de aannemer. Kleine onvolkomenheden of onafgewerktheden, waarvan de waarde minder dan 10% van het totaalbedrag van de werken beloopt, kunnen in geen enkel geval worden ingeroepen om de voorlopige oplevering te weigeren, als zij het normaal gebruik van het gebouw niet in de weg staan. In voorkomend geval moet de opdrachtgever enkel het bedrag van de aanvaarde werken betalen en de aannemer zal de eventuele tekortkomingen wegwerken binnen een termijn van werkdagen na de datum van de voorlopige oplevering.

Als de opdrachtgever nalaat aan deze oplevering deel te nemen, of er zich geldig te laten vertegenwoordigen binnen de 15 kalenderdagen na hierom verzocht te zijn, wordt de voorlopige oplevering als verkregen beschouwd vanaf het einde van deze voormelde periode van 15 kalenderdagen, tenzij de opdrachtgever via aangetekend schrijven binnen die 15 kalenderdagen op schriftelijk en gemotiveerde wijze laat weten waarom de voorlopige oplevering nog niet kan plaatsvinden.

De voorlopige oplevering houdt de goedkeuring en aanvaarding in van de opdrachtgever voor de werken die worden opgeleverd en sluit voor hem elk beroep wegens zichtbare gebreken uit.

De werken die opleveringsklaar zijn bevonden, worden vermoed, tot bewijs van het tegendeel, zo te zijn geweest op de datum bepaald voor hun voltooiing of op de datum van de werkelijke voltooiing die de aannemer in zijn verzoek om oplevering vermeld heeft.

Artikel 13.2. Definitieve oplevering (keuze verplicht)

☐ De definitieve oplevering gebeurt kalenderdagen/binnen het jaar (schrappen wat niet past) na de voorlopige oplevering, zonder enige andere formaliteit dan het verstrijken van de termijn.

OF

☐ De definitieve oplevering geschiedt uitdrukkelijk en wordt neergeschreven in een proces-verbaal van definitieve oplevering.

OF

☐ De definitieve oplevering geschiedt op stilzwijgende wijze, bijvoorbeeld door de voorbehoudloze betaling van de totale prijs der werken.

Artikel 13.3. Aanvang van de tienjarige aansprakelijkheid (keuze verplicht)

☐ De datum van de voorlopige oplevering bepaalt het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheid

OF

☐ De datum van de definitieve oplevering bepaalt het vertrekpunt van de tienjarige aansprakelijkheid

ARTIKEL 14. (LICHTE) VERBORGEN GEBREKEN

Gedurende een periode van drie jaar na de voorlopige oplevering is de aannemer aansprakelijk voor de lichte verborgen gebreken die niet gedekt zijn door de artikelen 1792 en 2270 van het (oud) Burgerlijk Wetboek.

Elke rechtsvordering op die grond is echter maar ontvankelijk als ze ingesteld wordt **binnen een termijn van 6 maanden** na de dag dat de opdrachtgever kennis kreeg of had moeten krijgen van het gebrek. Deze termijn wordt evenwel geschorst gedurende de termijn waarbij sprake is van ernstige onderhandelingen met het oog op het vinden van een oplossing voor het dreigende geschil.

De aannemer is niet solidair gehouden tot vergoeding van de schade die het gevolg is van voormelde gebreken.

ARTIKEL 15. OVERDRACHT VAN HET RISICO

De opdrachtgever dient ervoor te zorgen dat de goederen, materialen of installaties die door de aannemer geleverd moeten worden op een veilige manier kunnen worden gestockeerd. Voor zover de opdrachtgever voormelde verplichting naleeft, vindt de door de artikelen 1788 en 1789 van het (oud) Burgerlijk Wetboek beoogde overdracht van risico's plaats als volgt: in geval van werken waarbij de

materialen geïncorporeerd worden, naarmate de incorporatie vordert of in geval van levering, naargelang de levering plaatsvindt.

ARTIKEL 16. EIGENDOMSVOORBEHOUD⁸

Na hun incorporatie blijven de materialen die geleverd werden in het kader van deze overeenkomst de eigendom van de aannemer en is de opdrachtgever er slechts de houder van totdat de prijs volledig is betaald. De aannemer mag, na voorafgaande schriftelijke ingebrekestelling van de opdrachtgever wegens het niet naleven van zijn betalingsverplichting, de materialen, goederen of installaties weer losmaken en terugnemen zonder toestemming van de opdrachtgever. Dit recht vervalt en de eigendom gaat over zodra de opdrachtgever al zijn schulden aan de aannemer betaald heeft. In elk geval moeten de voormelde rechten te goeder trouw worden uitgeoefend.

ARTIKEL 17. VERWERKING VAN PERSOONSGEGEVENS (GDPR)

De aannemer verzamelt en verwerkt de persoonsgegevens die hij van de opdrachtgever ontvangt en dit met het oog de uitvoering van de overeenkomst, het klantenbeheer, de boekhouding en direct marketingactiviteiten. De rechtsgronden zijn de uitvoering van de overeenkomst, het vervullen van wettelijke en reglementaire verplichtingen en/of het gerechtvaardigd belang.

De verwerkingsverantwoordelijke is
[naam vennootschap + adres]. Deze persoonsgegevens zullen enkel worden doorgegeven aan verwerkers, ontvangers en/of derden voor zover dit noodzakelijk is in het kader van voormelde doeleinden voor de verwerking.

De opdrachtgever draagt de verantwoordelijkheid voor de juistheid van de persoonsgegevens die hij aan de aannemer bezorgt en verbindt er zich toe de Algemene Verordening Gegevensbescherming na te leven ten aanzien van de personen van wie hij de persoonsgegevens aan de aannemer heeft overgemaakt, evenals met betrekking tot alle mogelijke persoonsgegevens die hij van de aannemer of zijn medewerkers zou ontvangen. De contactgegevens van mede-eigenaars of huurders mogen enkel gebruikt worden in zoverre deze strekken tot de uitvoering van het voorwerp van deze overeenkomst.

De opdrachtgever bevestigt dat hij afdoende werd geïnformeerd over de verwerking van zijn persoonsgegevens en over zijn rechten op de inzage, verbetering, het wissen en bezwaar.

⁸ Het is aangewezen om uw eigendomsrecht te registreren in het pandregister omwille van: 1) de tegenstelbaarheid t.o.v. derden zoals de bank, de curator; en 2) dat wanneer het goed geïncorporeerd of vermengd is met een ander deel, u het eigendomsvoorbehoud kan uitoefenen op het geheel.

In geval van faillissement van de medecontractant moet onmiddellijk aan de curator afgifte van het goed gevraagd worden. Gaat hij daar niet op in dan moet er een procedure tot afgifte worden ingesteld voor de datum van de neerlegging van het eerste proces-verbaal van verificatie van de schuldvorderingen. De datum waarop het eerste proces-verbaal van verificatie van de schuldvorderingen in het Centraal Register Solvabiliteit moet worden neergelegd wordt in het faillissementsvonnis bepaald.

ARTIKEL 18. BORGSTELLING

Artikel 18.1. Vestiging van de borgstelling

- ☐ De aannemer levert een borgstelling voor de aanvang van de werken **ten belope van 5%** van de kostprijs van de werken excl. BTW.

OF

- ☐ De aannemer voorziet geen borgstelling.

Artikel 18.2. Vrijmaking van de borgstelling (keuze verplicht)

- ☐ De borgstelling zal in haar geheel en ten gunste van de aannemer worden vrijgegeven op het moment van de voorlopige oplevering, behoudens indien uit het proces-verbaal van voorlopige oplevering zou blijken dat een essentieel deel⁹ van de werken niet aanvaard of goedgekeurd werden.

Partijen komen overeen dat de borgstelling in ieder geval zal worden vrijgegeven op het moment van definitieve oplevering en dit volgens de modaliteiten bepaald in deze overeenkomst.

OF

- ☐ De borgstelling wordt bij helften vrijgemaakt en dit ten gunste van de aannemer. De eerste helft wordt vrijgegeven op het moment van voorlopige oplevering. De tweede helft komt vrij op het moment van definitieve oplevering.

ARTIKEL 19. BRIEFWISSELING: FACULTATIEF

Alle briefwisseling uitgaande van de aannemer wordt gelijktijdig gericht aan de syndicus en (indien van toepassing) aan de architect of studiebureau. Hetzelfde geldt voor de briefwisseling die uitgaat van de syndicus en de architect of studiebureau naar de aannemer.

De communicatie tussen aannemer en mede-eigenaars/bewoners verloopt uitsluitend via de syndicus.

ARTIKEL 20. VERZEKERINGEN

De aannemer zal een attest voorleggen van verzekering BA, ABR, arbeidsongevallen en polis verzekerde garantie en dit in functie van de uit te voeren werken.

De aannemer verklaart dat hij – indien van toepassing - overeenkomstig de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat (Wet Peeters-Borsus), een verzekering heeft afgesloten om zijn tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid te dekken en dit conform de voorwaarden en modaliteiten van voormelde wet.

⁹ Niet-essentieel zijn de kleine onvolkomenheden of onafgewerktheden waarvan de waarde minder dan 5% van de kostprijs van de werken bedraagt.

De aannemer voegt een attest bij als bijlage bij deze overeenkomst of verbindt zich ertoe om op eerste verzoek van de opdrachtgever en/of de architect een attest voor te leggen, waaruit blijkt dat hij voldaan heeft aan voormelde verzekeringsplicht.

De opdrachtgever is verplicht om het gebouw te verzekeren tegen brand en ontploffing naar aanleiding van de uit te voeren werken.

ARTIKEL 21. AANSPRAKELIJKHEID TEN OPZICHTE VAN DERDEN

De aannemer is tegenover derden, in het bijzonder de naburen, slechts aansprakelijk indien kan worden aangetoond dat hij een fout beging in de uitvoering van de werken.

ARTIKEL 22. SOCIALE EN FISCALE SCHULDEN

De syndicus zal het nodige doen om, vóór de uiterste datum van betaling zoals aangeduid op de factuur, het nodige doen om na te gaan of de aannemer schulden heeft bij de RSZ¹⁰ en/of de Fiscale administratie¹¹.

De schuldentoestand van de aannemer kan vrij worden geraadpleegd op de website van de Federale Overheidsdienst Financiën: <https://www.checkinhoudingsplicht.be/> en de website van de Sociale Zekerheid: https://www.socialsecurity.be/site_nl/employer/applics/30bis/index.html

ARTIKEL 23. GESCHILLEN

¹⁰Bijkomende informatie aangaande de inhoudingsplicht voor sociale schulden en diens gevolgen kan teruggevonden worden op de website van de Sociale Zekerheid: https://www.socialsecurity.be/site_nl/employer/applics/30bis/general/about.htm

¹¹Bijkomende informatie aangaande de inhoudingsplicht voor fiscale schulden en diens gevolgen kan teruggevonden worden op de website van de Federale Overheidsdienst Financiën: <https://financien.belgium.be/nl/ondernemingen/inhoudingsplicht/samenvatting/bouwsector>

Bij geschil over de geldigheid, de uitvoering of de interpretatie van deze overeenkomst zijn enkel de rechtbanken van de woonplaats/zetel van de aannemer of de opdrachtgever (schrappen wat niet past) bevoegd.

Aldus opgemaakt te op in evenveel exemplaren als er belanghebbende partijen zijn.

Iedere partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

Gelezen en goedgekeurd voor akkoord.

De Aannemer

Voor de opdrachtgever
De syndicus

Bijlagen

- Bestek
- Plannen
- Lastenboek
- Uittreksel KBO
- Indien van toepassing: vestigingsattest
- Verzekeringsattest overeenkomstig Wet Peeters-Borsus



WERKEN IN BOUWTEAM

een innovatief bouwproces

EEN INNOVATIEF BOUWPROCES
WERKEN IN BOUWTEAM

INHOUD

Woord vooraf	7
1 Bouwteam en geïntegreerde opdrachten	9
1.1 Wat is een bouwteam?	9
1.2 Wat zijn geïntegreerde opdrachten?	10
1.3 Een korte SWOT-analyse	12
1.3.1 Mogelijke opportuniteiten	12
1.3.2 Aandachtspunten	12
2 Basisprincipes voor een goede samenwerking	15
2.1 De juiste instelling	15
2.2 De betrokken partijen	16
2.2.1 Samenstelling en werking van het bouwteam	16
2.2.2 Rol en engagement van de opdrachtgever	17
2.2.3 Rol en engagement van de opdrachtnemer	18
2.3 Samenwerkingsovereenkomst	18
2.3.1 De bouwteamovereenkomst voor DBFM-opdrachten	19
2.3.2 Hernieuwd samenwerkingsprotocol na toewijzing	19
2.3.3 Taakverdeling: opgelet voor de beperkingen	20
2.4 Aansprakelijkheid	20
2.4.1 De noodzaak van duidelijke afspraken	20
2.4.2 Extra aandachtspunten	21
2.5 D&B en DBFM: welke formele samenwerking?	23
2.5.1 Op welke manier kunnen de partners samenwerken?	23
2.5.2 Hoe kunnen de partners hun samenwerking formaliseren?	23

3	Verzekering	25
3.1	Beroepsaansprakelijkheid	25
3.1.1	Wat is gedekt?	26
3.1.2	Samenwerking tussen ontwerpers: abonnementspolis versus polis enige werf	26
3.1.3	Samenwerking tussen aannemer en advies- en ingenieursbureau	28
3.2	ABR-verzekering	28
3.2.1	Karakteristieken	28
3.2.2	Dekking	29
3.3	Controleverzekering (decennale)	30
4	Nabeschuwing	31
4.1	Risico's	31
4.2	Niet-conformiteit van de kwaliteit	31
4.3	Disputen	31
4.4	Drempels	31
	Bijlagen	32
	Bijlage 1 – Voorbeeld van een definitie van 'bouwteam'	32
	Bijlage 2 – Voorbeeld van een definitie van 'Design & Build'	33
	Colofon	35

WOORD VOORAF

Bouwteams, Design & Build, DB(F)M(O): bijna dagelijks worden wij met deze termen om de oren geslagen. Maar wat wordt er precies onder verstaan? Welke kansen bieden deze nieuwe vormen van aanbesteden en samenwerken? Met welke aandachtspunten moet u rekening houden als ontwerper, aannemer of opdrachtgever?

Met al die vragen in het achterhoofd sloegen NAV – de Vlaamse architectenorganisatie, de Vlaamse Confederatie Bouw, Bouwunie en ORI, de brancheorganisatie van advies- en ingenieursbureaus in België, de handen in elkaar. Met steun van het Vlaamse agentschap voor innovatie door wetenschap en technologie (IWT¹) gingen zij in 2014 van start met het project ‘Werken in bouwteam: een innovatief bouwproces’. Bedoeling was alle informatie omtrent werken in bouwteam en andere vormen van geïntegreerde samenwerking te verzamelen en bij de diverse beroepsgroepen en andere betrokkenen te verspreiden. Op die manier willen wij die samenwerkingsformules bekendmaken en, waar gepast, promoten bij aannemers, ontwerpers, bouwheren, overheden en andere partijen.

Dat is nodig, want werken in bouwteam betekent een heuse breuk met de traditionele manier van werken. Al in de ontwerpfasen schuiven de uitvoerders mee aan de tafel om hun expertise in te brengen. Dat heeft een weerslag op het hele werkproces. Omdat veranderingen onvermijdelijk gepaard gaan met koudwatervrees, is informatie broodnodig. Die vindt u in deze pocket die de neerslag vormt van het project.

De pocket is geen eindpunt, maar een momentopname in een landschap dat continu wijzigt. Wij blijven dan ook onze kennis over innovatieve manieren van samenwerken voortdurend verdiepen om alle kansen, risico's en vragen nog beter te kunnen definiëren en beantwoorden.

Marc Dillen
Directeur-
generaal Vlaamse
Confederatie Bouw

Kris Baetens
Directeur NAV

Jan Bosschem
CEO ORI

**Hilde
Masschelein**
gedelegeerd
bestuurder
Bouwunie

¹ Het IWT is sinds 1 januari 2016 met het Agentschap Ondernemen gefusioneerd tot het Agentschap Innoveren & Ondernemen (VLAIO).

1 BOUWTEAM EN GEÏNTEGREERDE OPDRACHTEN

Het begrip bouwteam wordt al snel te pas en te onpas gebruikt en dreigt zo een containerbegrip te worden. Daarom trachten we eerst een duidelijke definitie te formuleren. We maken bewust een onderscheid tussen enerzijds het bouwteam en anderzijds geïntegreerde opdrachten zoals Design & Build en Design Build Finance Maintain Operate (DBFMO), die een aantal kenmerken gemeen hebben met het bouwteam.

1.1 Wat is een bouwteam?

De essentie van het bouwteam bestaat erin dat uitvoerders zo vroeg mogelijk worden betrokken bij het voorbereidende proces voor de realisatie van een bouwwerk. Ook de bouwheer maakt integraal deel uit van het bouwteam. Hij formuleert, in samenwerking met de adviseurs en ontwerpers, de doelstellingen, de functionele analyse, het budget en de succesfactoren van het project. Op basis daarvan worden een of meerdere aannemers betrokken bij het bouwteam. De (algemene) aannemer en eventueel gespecialiseerde uitvoerders nemen van dan af actief deel aan het ontwerpproces. Vanuit hun expertise (bouwtechnieken, kostencalculatie en uitvoeringstechnieken) geven zij adviezen. In Nederland is het gebruikelijk dat de aannemer in ruil daarvoor als eerste en in eerste instantie enige partij een offerte mag doen voor de uitvoering van het project. In principe werkt hij dan met een open begroting. In ruil daarvoor mag de aannemer als eerste en in eerste instantie enige partij een offerte doen voor de uitvoering van het project. In principe werkt hij met een open begroting. Dat wil zeggen dat zijn prijs gebaseerd is op de kostprijs van de samen gekozen oplossingen, materialen, technieken en van de uitvoeringstijd (direct en indirect toewijsbare kosten, cost), vermeerderd met de algemene kosten en een risico- en winstmarge (*fee*). De bouwteamformule wordt gebruikt om een project tegen een op voorhand vastgelegd budget en in heel wat gevallen ook een dito uitvoeringstermijn te realiseren.

De bouwteamformule is niet nieuw en kan diverse vormen aannemen. Zo is ze bijvoorbeeld in Nederland al ruim een halve eeuw gekend, werden er daar modelovereenkomsten voor ontwikkeld en blijft ze tot vandaag in gebruik. Ook elders in de wereld bestaan er al lang allerlei varianten (VK, Singapore, Australië, ...), dikwijls gegroepeerd onder de noemer *early contractor involvement* (ECI). Ook in ons land is de bouwteamformule gekend, zij het voornamelijk voor private projecten. Voor overheidsopdrachten ligt het bouwteam wettelijk moeilijk in ons land, maar het is niet onmogelijk. Het gebruik van een bouwteam binnen de wetgeving op de overheidsopdrachten is eerder een cultureel dan wel een wettelijk probleem. Gezien de evoluties in de bouwsector en het bouwproces is er immers een steeds groeiende interesse voor.

In eigen land beweren architecten wel eens dat ze altijd al in bouwteam werkten. Ze verwijzen dan naar hun gewoonte om bij vragen of twijfels contact op te nemen met een aannemer. Maar die informele vorm van informatie vragen en delen staat ver af van de meer geformaliseerde manier waarop uitvoerders hun expertise inbrengen in een bouwteam. Ook de betrokkenheid van de opdrachtgever is helemaal anders. Voor ons is dit dan ook geen bouwteam.

Ook de samenwerking tussen architecten en advies- en ingenieursbureaus wordt geregeld omschreven als een bouwteam, maar is dat niet volgens bovenstaande strikte betekenis. Over de samenwerking in een dergelijk ontwerpteam vindt u meer in de NAV-pocket *'Samenwerken in een ontwerpteam. Hoe maakt u er een succes van?'*

In de loop van het project 'Werken in bouwteam: een innovatief bouwproces' kwamen de vier betrokken partners tot de volgende definitie:

"Een bouwteam is een projectgebonden samenwerking, van bij de start van de opdracht (ontwerpfase) tot aan de uitvoeringsfase, waarin naast andere bouwprofessionals minstens de bouwheer, ontwerpers, advies- en ingenieursbureaus en uitvoerders zijn betrokken, met als doel een meerwaarde te creëren voor de opdrachtgever door de optimalisatie van onder andere resultaat, kost, termijn en/of kwaliteit."

Zie ook Bijlage 1 – Voorbeeld van een definitie van 'bouwteam'

1.2 Wat zijn geïntegreerde opdrachten?

Door de trend naar geïntegreerde opdrachten die enkele gelijkenissen vertonen met het hierboven geschetste bouwteammodel, kwam het bouwteam de laatste jaren sterk in de schijnwerpers te staan. Zo peilt bv. de VMSW via een pilootproject naar de juridische en praktische haalbaarheid van Design & Build. De bekendste voorbeelden van dergelijke geïntegreerde contracten zijn Design & Build (D&B), DBM en DBFM(O). Het belangrijkste onderscheid zit in omvang van de opdracht: alleen het ontwerp en uitvoering (D&B), of ook de financiering (Finance), het onderhoud (Maintenance) en/of de uitbating (Operate)

- **Design & Build (D&B)** houdt in dat de opdrachtgever ontwerp en uitvoering toevertrouwt aan één partij, normaal een combinatie van aannemer(s) en ontwerpers. In tegenstelling tot de bouwteamformule maakt de opdrachtgever geen deel uit van de combinatie, maar ziet hij erop toe. Dikwijls functioneert de algemene aannemer als trekker van de opdrachtnemer, een consortium van aannemer(s), ontwerper(s) en andere partijen. De opdracht wordt via een aanbesteding gegund op basis van een programma van eisen en een prestatiebestek. Voor de uitvoering kan de opdrachtnemer, binnen de grenzen van het

prestatiebestek, zelf een deel van de invulling bepalen. De gunning gebeurt veelal op basis van een vaste prijs en van kwalitatieve criteria.

Zie ook Bijlage 2 – Voorbeeld van een definitie van ‘Design & Build’

- **DB(F)M(O).** Een DBFM-contract is een geïntegreerde contractvorm van publiek-private samenwerking, waarmee de uitvoering van diverse onderdelen van een infrastructuurproject aan één private opdrachtnemer (een consortium) wordt overgelaten. Die opdrachtnemer neemt nagenoeg alle operationele aspecten van het project voor zijn rekening: design (ontwerp), build (bouw), finance (financiering), maintenance (onderhoud) en eventueel ook operate (exploitatie).
Bij een zuiver DBFM-contract beperkt de overheid zich tot de bepaling van wat ze als uiteindelijk resultaat wenst. Het is dan aan de private marktpartijen om een voorstel te doen met betrekking tot de vorm, de financiering, de concrete uitvoering en het onderhoud. Het is bijgevolg de private partner die de risico's van dit alles draagt. De overheid die het project na oplevering in gebruik neemt, betaalt jaarlijks een beschikbaarheidsvergoeding. Bij afloop van de overeengekomen periode gaat de eigendom van het bouwwerk dan meestal over naar de opdrachtgever. Een andere mogelijkheid is dat het project inkomsten genereert en zo zichzelf terugbetaalt.

In tegenstelling tot de organisatievorm bouwteam voor private opdrachten worden Design & Build en DB(F)M(O) procedures voor overheidsopdrachten gegund in twee fasen, de zogenaamde beperkte procedures. De selectie- en de gunningfase worden van elkaar gescheiden. In een eerste fase, die van de selectie, dienen de inschrijvers – meestal in de vorm van een consortium – een aanvraag tot deelneming in. Daarin moeten zij aantonen dat zij voldoen aan de selectiecriteria, vooropgesteld door de opdrachtgever. Enkel die kandidaten die worden geselecteerd, mogen in de gunningfase een offerte indienen.

- Voor een ruimer overzicht en een meer gestructureerde indeling van de contractvormen in de bouw verwijzen we naar de ORI-brochure *‘Design, Build & Maintenance. Het studiebureau als partner in de uitvoeringscombinatie’*.
- Voor meer informatie over PPS en DBFM verwijzen we naar de uitgave van de Vlaamse Confederatie Bouw *‘Samen bouwen aan de toekomst. PPS in Vlaanderen’*.
- Interessante informatiebrochures vindt u ook op de website van het Vlaams Kenniscentrum PPS – <http://www2.vlaanderen.be/pps/>.

1.3 Een korte SWOT-analyse

1.3.1 Mogelijke opportuniteiten

Zowel het bouwteam als de geïntegreerde samenwerkingsvormen bieden potentieel mooie kansen.

- De samenwerking in een vroege fase komt de kwaliteit van het project ten goede. Iedere partij (opdrachtgever, ontwerper, uitvoerder) kan meteen haar specifieke kennis (bv. de meest recente inzichten in exploitatie, concepten, technologieën, uitvoerbaarheid, materialen) inbrengen en bijdragen tot een optimaal en vlot uitvoerbaar ontwerp.
- Doordat de doelstelling en het resultaat primeren en door de intense participatie van de opdrachtgever zijn in een bouwteam alle partijen sterk betrokken bij het project. De samenwerking verloopt aangenamer en efficiënter en leidt tot snellere en betere resultaten. Het is geen kwestie van ieder voor zich. Alle partijen zoeken samen naar oplossingen in plaats van uit te gaan van wederzijdse controle en wantrouwen. De kans op betwistingen is normaal kleiner, maar kan wel verschillen afhankelijk van de specifieke formule.
- De voordelen worden alleen gerealiseerd indien voldaan is aan een aantal basiscriteria, zoals het daadwerkelijk ontwikkelen van gemeenschappelijke doelen en belangen, een duidelijke rol- en taakverdeling, heldere afspraken over de werkwijze en besluitvorming en goede intermenselijke relaties.
- In een bouwteam sluiten ontwerpers en uitvoerders aparte overeenkomsten met de opdrachtgever. In de geïntegreerde samenwerkingsvormen daarentegen zijn ontwerp en uitvoering gebundeld in handen van een partij, de opdrachtnemer. Die laatste kan de samenwerking dus ook op zijn eigen manier vorm geven, zoals we verder zullen zien. Eventueel kunnen ontwerpers en uitvoerders gezamenlijk verbintenissen aangaan ten overstaan van de opdrachtgever.
- In een bouwteam is de opdrachtgever pertinent aanwezig. Hij selecteert in principe de verschillende leden, maakt zelf deel uit van het bouwteam en stuurt het aan.

1.3.2 Aandachtspunten

Naast bovenstaande opportuniteiten zijn er ook enkele vragen en overwegingen.

- Architecten en advies- en ingenieurbureaus moeten in de samenwerking waakzaam zijn voor hun onafhankelijkheid, gezien hun verantwoordelijkheid ten overstaan van het openbare belang. Dat is soms een complexe opgave. Voorbeelden uit het buitenland kunnen hier wellicht inspirerend werken. Zo hanteert Frankrijk voor ontwerpers het systeem van cocontractanten. Voor een aantal zaken zijn zij rechtstreeks verantwoordelijk ten overstaan van de opdrachtgever en worden ze door hem daarvoor ook afzonderlijk vergoed.

- DBFM-formules vergen een lange voorbereidingstijd. De aanbestedende overheid moet de contouren van het project op voorhand goed vastleggen. Zij moet nagaan welke maatschappelijke doelstellingen/meerwaarden zij wil realiseren en met welke budgettaire middelen het project zal worden gerealiseerd. Zodra er een duidelijke projectdefinitie voorhanden is, moet de opdrachtgever nagaan of het project überhaupt in aanmerking komt voor PPS. Concreet moet de aanbestedende overheid op zoek gaan naar een mogelijke kostenreductie, een aangepast bouwvoorstel, verregaande duurzaamheidsmaatregelen . . . Ook de vraag in welke vorm het project het best zal worden gerealiseerd, moet op voorhand beantwoord worden: via een DBM, een DBFM, een DBFMO? Die complexiteit resulteert in een langere voorbereiding en dikwijls ook langere onderhandelingen.
- Met DBFM-formules kunnen dan ook bepaalde risico's gepaard gaan. Zij kunnen soms af te rekenen hebben met zware (juridische) aanbestedings-procedures. In bepaalde gevallen kunnen grote consortia bevoordeeld zijn, gezien de lange-termijn-engagements. De kans bestaat dat zij gepaard gaan met een duurdere private financiering (de overheid kan normaal goedkoper lenen) en hogere kosten, gezien de risico's met betrekking tot de financiering, de uitvoering, het onderhoud en/of het beheer. Anderzijds rijst de vraag in hoeverre traditionele aanbestedingen soms geen verborgen meerkosten meebrengen (bv. hogere onderhouds- en/of exploitatiekosten).
- Mogelijke bedenkingen zijn er evenzeer bij het bouwteam in de strikte betekenis. Een duidelijk wettelijk kader ontbreekt. Als het misloopt kan dat serieus tegenvallen. De aanneming wordt in de onder 1.1 geschetste Nederlandse variant van het bouwteam niet aan de gebruikelijke concurrentie onderworpen, zodat het maar de vraag is of de beste aannemingsprijs wordt bekomen. Et cetera.

2 BASISPRINCIPES VOOR EEN GOEDE SAMENWERKING

Werken in bouwteam, om het even in welke formule, kan alleen goed verlopen als voldaan is aan een aantal basisvoorwaarden. Die vereisten kunnen op diverse aspecten betrekking hebben. We denken dan aan:

- de selectie van de partners,
- de inbreng en de rol van de opdrachtgever/bouwheer,
- de rol van de opdrachtnemer/uitvoeringscombinatie (het bouwteam),
- de overeenkomsten,
- de afspraken over de aansprakelijkheden,
- de formele vorm van samenwerking,
- de verzekeringen,
- de juridische en deontologische beperkingen.

Het thema verzekeringen behandelen we in een apart hoofdstuk (zie 3). De andere aspecten nemen we hier onder de loep, zonder volledigheid na te streven.

2.1 De juiste instelling

In Nederland, waar werken in bouwteam al enkele decennia een vertrouwd gegeven is, vinden we volgende inventarisatie van de voorwaarden voor een geslaagde samenwerking in bouwteam. Uiteraard slaat de opsomming op de Nederlandse situatie en kunnen we ze niet zomaar transponeren naar de Belgische manier van werken. Maar ze geeft duidelijk aan waar de cruciale accenten liggen.

- 1 Een succesvol bouwteam vereist dat de leden van het team, met uitzondering van de opdrachtgever (hij neemt de eindbeslissingen), op voet van gelijkheid staan.
- 2 Een succesvol bouwteam vereist dat de contractuele regeling duidelijk is geformuleerd en ook door niet juridisch geschoolden te begrijpen valt.
- 3 Een succesvol bouwteam vereist dat verplichtingen en risico's evenwichtig zijn verdeeld over de leden van het bouwteam. Elke partij draagt de risico's waarvoor zij de meeste competenties heeft en die ze dus ook het best kan beheren en beheersen.
- 4 Een succesvol bouwteam vereist dat er goede en uitgebreide aandacht wordt besteed aan de communicatie en informatieoverdracht tussen de leden van het team, en dat het uitgangspunt van deze communicatie is dat partijen met betrekking tot de werkzaamheden die onderwerp van het bouwteam zijn, volstreekte openheid en kennisdeling betrachten.
- 5 Een succesvol bouwteam vereist dat de leden van het team vanuit hun eigen deskundigheid integraal – dat wil zeggen: gericht op het te realiseren

bouwwerk — denken en dus hun eigen deskundigheid zien als dienstbaar aan het bereiken van de doelstellingen van het eindontwerp, dat moet leiden tot een te realiseren bouwwerk.

- 6 Een succesvol bouwteam vereist dat de leden van het team met elkaars gerechtvaardigde belangen rekening houden.
- 7 Een succesvol bouwteamcontract is flexibel, dat wil zeggen er is contractuele ruimte om rekening te houden met voortschrijdende inzicht dat wordt opgedaan tijdens de werkzaamheden.
- 8 Een succesvol bouwteam vereist een duidelijke ondubbelzinnige regeling van de aansprakelijkheid van alle leden.
- 9 Een succesvol bouwteam vereist dat uitdrukkelijk aandacht wordt geschonken aan geschilmanagement opdat conflicten worden voorkomen en geen beroep gedaan hoeft te worden op externe geschillenbeslechers (arbiters of rechters).
- 10 Een succesvol bouwteam kent een goede omschrijving van de te leveren prestaties en adequate procedures voor de meting daarvan.
- 11 Een succesvol bouwteam vereist dat het prijsoverleg met de aannemer op redelijke basis geschiedt.

Bron: *'Het bouwteam model. Een studie naar de juridische vormgeving en het functioneren in de praktijk'* — prof. mr. dr. M.A.M. Chao-Duivis – Stichting Instituut voor Bouwrecht, 2012. De tekst vormt geen letterlijk citaat.

2.2 De betrokken partijen

2.2.1 Samenstelling en werking van het bouwteam

De kwaliteit van een bouwteam hangt af van de samenstelling en de werking ervan. Het team moet op een professionele en transparante manier tot stand komen. De selectie van de ontwerpers moet gebeuren met inbreng van alle andere ontwerpers die deel zullen uitmaken van het team. Aan deze selectie mogen geen extra kosten verbonden zijn.

➡ Selectie

De opdrachtgever kiest de partners op basis van de aard en de randvoorwaarden van het project. Mogelijke selectiecriteria zijn:

- bekwaamheid en kwalificatie van de ontwerpers,
- voor de opdracht relevante referenties,
- ervaring in de samenwerking met administraties en lokale besturen,
- snelheid in handelen,
- ervaring met DBFM indien van toepassing.

➔ Engagement

De opdrachtgever kiest de partners met de intentie om met hen tot het einde door te gaan. Toch kan het gebeuren dat een van de partners tijdens de ontwerpfase niet verder wil deelnemen of niet de juiste kandidaat blijkt. Daarom neemt de opdrachtgever het initiatief voor een exitregeling tijdens de ontwerpfase. Die kan bijvoorbeeld bepalen dat de betrokkene billijk wordt vergoed voor zijn inbreng, maar dat het studiewerk eigendom blijft van de opdrachtgever.

- De vermelde exitregeling omvat afspraken over de vergoeding van elke partner. Dergelijke afspraken zijn belangrijk, want bij gebrek daaraan geldt eventueel het algemene principe dat de aannemer normaal geen recht heeft op vergoeding voor de kosten, gemaakt om een opdracht te bekomen, tenzij hij kan aantonen dat er een (voor)aannemingsovereenkomst bestond. Voor advies- en ingenieursbureaus en architecten is dat probleem minder nijpend. Meestal wordt aanvaard dat zij recht hebben op een vergoeding voor dergelijke voorstudies.
- Voor overheidsopdrachten kan het bouwteamproces plaatsvinden tijdens de onderhandelingsprocedure, zodat het bestuur nog altijd kan besluiten de opdracht niet toe te kennen aan de aannemer.

2.2.2 Rol en engagement van de opdrachtgever

De opdrachtgever vervult een belangrijke rol binnen het bouwteam, om het even in welke formule wordt gewerkt.

- Bouwheren moeten voldoende professioneel zijn of kunnen terugvallen op een professionele omkadering om mee te kunnen draaien in het bouwteam.
- Bouwheren moeten er zich bewust van zijn dat ze in de bouwteamformule niet over dezelfde drukkingmiddelen beschikken met betrekking tot de prijsvorming als in een openbare aanbesteding.
- De opdrachtgever houdt rekening met de wensen en behoeften van de eindgebruikers/samenleving.
- Hij houdt rekening met de totale levensduurkosten van het bouwwerk, inclusief onderhoud en gebruik, en kijkt niet louter naar de ontwerp- en bouwkosten.
- Hij werkt niet met een dichtgetimmerd bestek maar stelt functionele eisen die creatieve en innovatieve oplossingen mogelijk maken en induceren.
- Hij wijst het project toe op basis van een optimale prijs-kwaliteitverhouding in plaats van louter op de laagste prijs te spelen.
- Hij gaat transparant en toetsbaar om met het selectietraject (kandidatuurstelling, offerte, voorafgaande selectie of BAFO).
- Hij beperkt waar mogelijk de aanbiedingskosten en voorziet bij voorkeur in een vergoeding voor de gemaakte studiekosten.
- Hij hanteert een gedragscode die de integriteit aanwakkert. Hij vraagt hetzelfde vanwege de opdrachtnemer en eist uitleg als een dergelijke code ontbreekt.

2.2.3 Rol en engagement van de opdrachtnemer

De teamleden moeten niet alleen over de nodige deskundigheid beschikken, maar moeten ook kunnen samenwerken, communiceren, informatie delen, vertrouwen geven en creëren, oog hebben voor andermans belangen, bereid zijn indien nodig de eigen belangen naar het tweede plan te schuiven.

- De opdrachtnemer werkt markt- en klantgericht met als uitgangspunten de behoeften van de eindgebruiker/samenleving en de levensduurkosten van bouwwerken. Samen met de opdrachtgever worden de doelstellingen en de kritische succesfactoren van het project bepaald. Daartoe behoren het programma van eisen, het budget en de termijnen waarbinnen het project opleverbaar zal zijn.
- De mate waarin de doelstellingen zijn gerealiseerd en/of overtroffen, kan bepaalde gevolgen hebben. Omtrent die mogelijke repercussies kan tussen de partners een verdeelsleutel worden vastgelegd in de vorm van een soort bonus-malussysteem.
- Als hoofdprincipe geldt dat alle bouwteamleden de doelstellingen van het project laten voorgaan op het eigen belang en dat altijd wordt gezocht naar oplossingen om het doel te bereiken. Zij stellen het projectbelang voorop, werken nauw samen met de andere partners, delen hun kennis en lossen problemen samen op. De bouwteamleden verbinden zich tot wederzijds vertrouwen, een open communicatie, een optimale overdracht van informatie en respect voor de binnen het bouwteam gemaakte afspraken. Er is een no claim engagement en de leden van het bouwteam verbinden er zich toe tot het uiterste te gaan om de doelstellingen van het project te realiseren.
- De opdrachtnemer werkt transparant en toetsbaar om opdrachtgevers vertrouwen te geven. Hij leeft een gedragscode na die de integriteit stimuleert. Hij verlangt hetzelfde van de onderaannemers en eist uitleg als een dergelijke code ontbreekt. Hij onderneemt op maatschappelijk verantwoorde wijze.
- De teamleden maken afspraken over de inbreng die van elke partner wordt verwacht, de taakverdeling en de daaraan verbonden verantwoordelijkheden (wie is coördinator, verslaggever, . . .), de manier, inhoud (budget, ontwerp, planning, . . .) en frequentie (wekelijks, tweewekelijks, driewekelijks) van overleggen, de manier van besluitvorming, de wijze van verslaggeving, de timing.

2.3 Samenwerkingsovereenkomst

In een bouwteam werken de leden op gelijkwaardige basis samen. Idealiter maken de bouwteamleden meestal een coördinatieovereenkomst (ook: alliantieovereenkomst) voor de samenwerking in bouwteam. Daarin leggen zij een aantal principes en harde afspraken vast over de manier waarop de gezamenlijke projectvoorbereiding zal gebeuren. Afhankelijk van de samenwerkingsformule worden daarnaast eventueel nog bilaterale overeenkomsten gesloten tussen de opdrachtgever en de diverse bouwpartners (architectencontract, advies- en ingenieursbureaucontract, aannemingscontract).

2.3.1 De bouwteamovereenkomst voor DBFM-opdrachten

De samenwerking in bouwteam wordt geformaliseerd in een samenwerkings-overeenkomst. Belangrijke elementen daarin zijn:

- een exclusiviteitsclausule,
- 100% confidentialiteit vanaf de offertefase tot en met het BAFO (best and final offer),
- afspraken over het vervolg van de samenwerking na de kandidatuurstelling en de offertevraag,
- de vergoeding voor de ontwerpers,
- vrijheid van de partijen als de offerte niet wordt weerhouden,
- afspraken over de intellectuele rechten,
- afspraken over de vergoeding in geval van een vroegtijdige beëindiging van de samenwerking om redenen die niets met een van de partners te maken hebben,
- afspraken over de aansprakelijkheidsverzekering: de af te sluiten koepelverzekeringspolis(sen) BA voor ontwerp en uitvoering plus een ABR.

Een absolute must zijn garanties voor de ontwerpers (architecten, ingenieurs, technici, adviseurs) betreffende hun onafhankelijkheid inzake ontwerp en betreffende hun burgerlijke verantwoordelijkheid ter vrijwaring van het algemeen belang (veiligheid, gezondheid, milieu, planologische en sociale aspecten) en het belang van de opdrachtgever in het bijzonder.

Hier rijst onvermijdelijk de vraag of een samenwerking in bouwteam in de ontwerpfase te combineren valt met de wettelijke opdracht van de architect, die persoonlijk het uitvoeringsontwerp moet maken en controle op de uitvoering moet doen. De architect mag deze wettelijke taken niet toevertrouwen aan niet-architecten. Voor alle andere taken geldt die beperking niet, voor zover hij het akkoord heeft van de opdrachtgever en hij zijn deontologie respecteert. Hij moet vooraf een overeenkomst opstellen met de bouwheer waaruit duidelijk blijkt hoe hij, rekening houdend met de bouwteamformule, zijn bijstandstaak en wettelijke opdracht zal vervullen. In het bouwteam mag hij geen afspraken maken die afwijken van die overeenkomst met de opdrachtgever.

2.3.2 Hernieuwd samenwerkingsprotocol na toewijzing

Na toewijzing van de opdracht leggen alle bouwteampartners hun engagement tot samenwerking opnieuw vast in een protocol of overeenkomst. Belangrijke elementen daarin zijn:

- de vergoeding van de ontwerpers (bij voorkeur een forfaitair bedrag, met een billijke vergoeding voor meerwerken/werken in regie),
- een clause van strikte confidentialiteit, zowel binnen het consortium als ten overstaan van derden,
- een exclusiviteitsclausule,
- een verbrekiingsclausule. Als de uitvoerder na toewijzing niet verder wil samenwerken met de ontwerpers, moet hij een schadevergoeding betalen.

2.3.3 Taakverdeling: opgelet voor de beperkingen

Voor de manier waarop de taken binnen de samenwerking worden verdeeld, gelden enkele pertinente beperkingen.

Voor de studiefase zijn de architectenwet van 1939 en het reglement van beroepslichten van openbare orde. Afspraken die deze regels miskennen kunnen met de nietigheid worden gesanctioneerd. Ook de vestigingswetgeving kan bij miskenning aanleiding geven tot nietigheid van overeenkomsten en afspraken.

In beide gevallen kunnen ook andere overeenkomsten, verbonden aan de nietig verklaarde samenwerkingsovereenkomst, op hun beurt nietig worden verklaard.

De taken die gezien de architectenwet (ontwerp plus controle ten persoonlijke titel op de uitvoering) en het reglement van beroepslichten (dat de ontwerp-taak nader omschrijft) tot de wettelijke opdracht van de architect behoren, mag uitsluitend de architect uitvoeren. Ze vallen ook onder zijn verantwoordelijkheid. Mogen aannemer en ingenieurs dan helemaal niet in het ontwerp worden betrokken? Toch wel. De aannemer mag uitvoeringsplannen opstellen. De ingenieur kan door de architect als expert (bv. stabiliteit, akoestiek) worden ingeschakeld. De architect moet dan de bouwheer bijstaan bij de keuze van die specialist en draagt daarvoor de verantwoordelijkheid. Voor de gespecialiseerde studie zelf draagt hij geen verantwoordelijkheid, tenzij voor zaken die hij met zijn kennis had moeten opmerken.

2.4 Aansprakelijkheid

Werken in bouwteam doet in principe geen afbreuk aan de verschillende taken die elke partij in het team heeft. Iedereen staat in voor zijn eigen expertise en zijn eigen opdracht. Ook wat aansprakelijkheden betreft, blijven dezelfde regels van toepassing. Iedere partner is aansprakelijk voor zijn eigen opdrachten.

2.4.1 De noodzaak van duidelijke afspraken

Uitgangspunt van een bouwteam is dat elke partner zijn specifieke expertise inbrengt en de taken vervult die uit zijn functie voortkomen, rekening houdend met de bouwopdracht. Daarnaast organiseren de teamleden een gecoördineerd overleg over de werkzaamheden, waar nodig ondersteund door wederzijds advies.

- De verantwoordelijkheden worden op dezelfde manier toegewezen als bij een klassiek bouwproces. Afhankelijk van de aard van het project (gebouw of infrastructuur) blijven de aansprakelijkheden voor:
 - ontwerp- en controle van de uitvoering ten laste van de architect of het daarvoor aangestelde ingenieursbureau,
 - bijzondere technische adviezen en berekeningen ten laste van het betrokken gespecialiseerde advies- en ingenieursbureau,
 - uitvoeringsfouten ten laste van de betrokken aannemers.

- Nog meer dan in het klassieke bouwproces hebben de bouwpartners een waarschuwingsplicht ten opzichte van elkaar. Hun informatie- en waarschuwingsplicht heeft niet alleen betrekking op de eigen taak, maar ook op voorafgaande handelingen van andere bouwpartners. Aannemers, architecten of ingenieurs moeten waarschuwen voor fouten van een bouwpartner die ze hadden moeten of kunnen voorzien en waardoor ze een werk niet kunnen uitvoeren. Ook moeten zij waarschuwen voor flagrante fouten van een andere bouwpartner die zij vanuit hun eigen kennis hadden moeten opmerken. In bepaalde gevallen moeten de partijen zelfs een voorbehoud formuleren of hun medewerking weigeren.
- De verantwoordelijkheid valt niet altijd duidelijk af te bakenen. Zo kunnen in gezamenlijk overleg genomen ontwerpbeslissingen over bepaalde detailleringen achteraf problemen opleveren door toedoen van onvoorziene omstandigheden. In die zin is het best mogelijk dat bv. de aansprakelijkheid van de aannemer de facto wordt uitgebreid als hij bij het ontwerp wordt betrokken.
- Kunnen de partijen de aansprakelijkheid beperken als zij elk bepaalde ontwerpaspecten op zich nemen? In-solidumgehoudenheid kunnen ze uitsluiten, maar niet voor gebreken die vallen onder de tienjarige aansprakelijkheid. Een verdeling van de aansprakelijkheid afspreken en verzekeren, kan in strijd zijn met de verplichte onafhankelijkheid van de architect. Een beding opstellen dat zij elkaars fouten niet zullen signaleren, is mogelijk niet geldig omdat de informatieplicht beschouwd wordt als een essentieel deel van hun opdracht.
- Verder kunnen de bouwteamleden in de bouwteamovereenkomst andere afspraken vastleggen met betrekking tot niet te voorziene problemen. Zij kunnen bv. een verdeling van de kosten op zich nemen volgens een bepaalde verhouding: ieders aandeel in de totaalprijs, een vast percentage voor de opdrachtgever, een andere formule, . . . Maar zelfs met goede afspraken blijft het risico reëel dat dergelijke omstandigheden toch leiden tot conflicten.

2.4.2 Extra aandachtspunten

Wat de aansprakelijkheid betreft, verdienen volgende zaken de nodige aandacht.

➡ De architect

De architect moet altijd onafhankelijk de belangen van de opdrachtgever/bouwheer behartigen en zijn wettelijke taak uitvoeren.

Voor een D&B opdracht moet hij in de samenwerkingsovereenkomst de nodige waarborgen laten inbouwen om, in alle onafhankelijkheid van de aannemer, de belangen van de opdrachtgever te kunnen behartigen.

In een DBFM project kan de opdrachtgever de SPV of THV en dus de aannemer/ontwikkelaar zijn. Een samenwerkingsovereenkomst met die SPV of THV brengt dan de onafhankelijkheid van de architect niet in het

gedrang. Maar de samenwerking tussen een architect en een aannemer kan niet worden aangegaan in het kader van een THV, vermits dat de wettelijk vereiste onafhankelijkheid van de architect ten overstaan van de aannemer in het gedrang brengt. Deze problematiek stelt zich evenwel niet wanneer de aannemer ook de promotor/bouwheer is.

De architect mag of kan in geen enkel geval in onderaanneming werken van de aannemer. Maar ook wanneer hij niet in onderaanneming werkt, kan zijn onafhankelijkheid in het gedrang komen, bv. wanneer de betaling van zijn erelonen afhankelijk is van een goedkeuring dan wel een handelen van de aannemer.

➔ **Het advies- en ingenieursbureau**

De ingenieur moet net zoals de andere bouwpartners altijd onafhankelijk de belangen van de opdrachtgever/bouwheer behartigen. De advies- en ingenieursbureaus die lid zijn van ORI, onderschrijven daartoe een deontologische code. Die deontologie legt op dat een advies- en ingenieursbureau niet tegelijkertijd de bouwheer kan adviseren en deel uitmaken van de uitvoeringscombinatie. De meest aangewezen samenwerkingsvorm in D&B en DBFM is daarom de onderaanneming, mits garanties voor het respecteren van de al genoemde onafhankelijkheid, vastgelegd in een ondubbelzinnig contract met een duidelijk wederzijds engagement. Instappen in een THV is omwille van de solidaire verantwoordelijkheid en om juridische, strafrechtelijke en verzekeringstechnische redenen af te raden.

➔ **Het programma**

Aannemers, architecten en ingenieurs moeten bij de opdrachtgever informeren wat die precies wil. Als daarover later onduidelijkheid blijkt te bestaan, wordt dat dikwijls in het nadeel van de genoemde bouwpartners uitgelegd.

➔ **In-solidumgehoudenheid**

In een samenwerking (behalve een burgerlijke maatschap, zie verder) geldt in principe de in-solidumgehoudenheid. Als fouten of tekortkomingen van verschillende partijen leiden tot één schade, is elke partij op basis van haar fout gehouden tot vergoeding van de volledige schade.

➔ **Verboden overeenkomsten**

Afspraken dat de bouwteamleden delen in de winst als ze erin slagen het project te realiseren voor een lagere bouwprijs dan het aanvankelijk voorziene plafondbudget, zijn voor de architect deontologisch niet toegelaten.

2.5 D&B en DBFM: welke formele samenwerking?

Een samenwerkingsorganisatie om in het kader van een D&B of een DBFM opdracht een offerte in te dienen of een verbintenis met een opdrachtgever aan te gaan, kan diverse gedaanten aannemen.

2.5.1 Op welke manier kunnen de partners samenwerken?

Wat de manier van samenwerken betreft, kunnen we volgende mogelijkheden onderscheiden.

- De verschillende bouwpartners kunnen elk een eigen overeenkomst sluiten met de bouwheer en daarnaast een **afsprakennota** opstellen over de praktische manier waarop ze onderling zullen samenwerken. Eventueel kan de bouwheer bij die nota worden betrokken.
- Met de **samenwerkingsformule promotor-DBFM** organiseren verschillende bouwpartners zich om samen een offerte in te dienen of een verbintenis aan te gaan betreffende het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud en eventueel de exploitatie van een bepaald werk voor een gebruiker die niet de bouwheer is.
- Met de **samenwerkingsformule bouwheer-DBFM** organiseren verschillende bouwpartners zich om samen een offerte in te dienen of een verbintenis aan te gaan betreffende het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud en eventueel de exploitatie van een bepaald werk voor een gebruiker-bouwheer.

2.5.2 Hoe kunnen de partners hun samenwerking formaliseren?

Wat de formele vorm van de samenwerking betreft, zijn er volgende mogelijkheden.

➞ Onderaanneming

Onderaanneming in de strikt juridische betekenis houdt in dat er twee aannemingscontracten boven elkaar staan, namelijk de aannemingsovereenkomst tussen de opdrachtgever en de hoofdonderneming en de aannemingsovereenkomst tussen de hoofdonderneming en de onderaannemer. De architect kan, gezien zijn verplichte onafhankelijkheid, nooit in onderaanneming werken voor een aannemer. Hij mag wel werken in opdracht van een bouwheer. Het feit dat die bouwheer ook de promotor/aannemer van het project is, verhindert niet dat hij een rechtsgeldige overeenkomst met de architect kan aangaan. De vraag rijst of de onafhankelijkheid van de architect ook niet in het gedrang komt als de betaling van zijn prestaties afhangt van de goedkeuring van de aannemer.

➔ Tijdelijke Handelsvennootschap

De THV is een specifieke vorm van de commerciële maatschap, dat wil zeggen een vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid. De THV is niet gebonden aan administratieve verplichtingen. De stichtende vennoten kunnen vrij het doel van de TVH bepalen op basis van de overeengekomen voorwaarden, en de vorm afstemmen op de manier waarop hun respectieve belangen zich onderling verhouden. Bij gebrek aan rechtspersoonlijkheid zijn de vennoten solidair verantwoordelijk tegenover derden.

Een tijdelijke handelsvennootschap (THV) beoogt in principe een samenwerking tussen handelaars. Omdat de architect geen handelaar is, zijn samenwerkingsvormen met hem in principe deze van een burgerlijke maatschap. Het onderscheid is essentieel. In een THV zijn de partners solidair gehouden ten overstaan van degene met wie de THV een contract aangaat. In een maatschap is die solidaire gehoudenheid er niet. De architect is dus niet gehouden tot solidariteit, tenzij hij er uitdrukkelijk voor kiest een THV te sluiten en daarbij deze solidaire gehoudenheid te aanvaarden. Daarbij te onthouden is dat ingenieurs, anders dan architecten, handelaars zijn.

➔ SPV

Een SPV (specifieke projectvennootschap of special purpose vehicle) is een vennootschap die de leden van een consortium specifiek opzetten om het project te realiseren binnen een bepaald tijdsbestek en met vaststaande middelen. Zo kunnen ze hun eigen bedrijven vrijwaren van de projectrisico's en beschikken ze over een gezamenlijk werkinstrument met een duidelijke verdeling van ieders inbreng.

De keerzijde van de medaille is dat er bij de oprichting heel wat administratie komt kijken. Ook moeten er middelen worden vrijgemaakt voor de kapitaalinbreng en de werking. Omdat de eigen middelen beperkt zijn, verbinden de aandeelhouders zich doorgaans voor de SPV.

Bij een DBFM project wordt dikwijls voorgesteld dat het consortium zich bij de gunning tot een SPV omvormt die dan de DBFM overeenkomst sluit.

3 VERZEKERING

Er bestaat vandaag geen passe-partout verzekeringsoplossing die zowel de contractuele, de buitencontractuele als de tienjarige aansprakelijkheid en zowel de materiële als de immateriële schade van elke deelnemer aan een bouwteam dekt.

Bouwteamformules waarin ontwerpers enerzijds en uitvoerders/aannemers anderzijds aparte contracten aangaan met de opdrachtgever, kunnen wel worden verzekerd met een mix van polissen, afgestemd op het project en de kostprijs. Essentieel is dat u in de bouwteamovereenkomst ieders aansprakelijkheden goed aflijnt. Ontwerp- en controlefouten vormen een aansprakelijkheid van de architect. Berekeningsfouten zijn ten laste van het studiebureau. Uitvoeringsfouten komen op het conto van de aannemer.

- De verzekering van de beroepsaansprakelijkheid en/of burgerlijke aansprakelijkheid dekt het hele bouwproces, dat wil zeggen de fases voor, tijdens en na de uitvoering.
- De ABR-verzekering dekt hoofdzakelijk de fase van de uitvoering. De opdrachtgever gaat deze polis het best aan.
- De controleverzekering (decennale verzekering) dekt de tienjarige aansprakelijkheid na de uitvoering.

Essentieel is dat alle partijen inzicht hebben in de voorwaarden en de dekking van de polissen die worden aangegaan. Zoals we in dit hoofdstuk zullen zien, moeten kandidaat-bouwteampartners elk voor zich ook nagaan hoe de andere partijen verzekerd zijn voor zij in een bouwteam stappen. Bovendien moeten ze er rekening mee houden dat de dekking kan variëren tijdens de looptijd van het bouwteam.

3.1 Beroepsaansprakelijkheid

Architecten, veiligheidscoördinatoren, milieudeskundigen (MER, bodemsanering) en energiedeskundigen (EPB-verslaggeving) moeten verplicht een beroepsaansprakelijkheidsverzekering aangaan.

Alleen voor architecten zijn minimumdekkingen opgelegd, namelijk 500.000 euro voor materiële en immateriële schade, anderhalf miljoen voor lichamelijke schade en 10.000 euro voor voorwerpen die aan de verzekerde zijn toevertrouwd.

Aannemers en ingenieurs hebben geen wettelijke verzekeringsplicht. Via haar deontologische code verplicht ORI haar leden wel om een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Aannemers kunnen op eigen initiatief een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid uitbating (BA uitbating) afsluiten.

3.1.1 Wat is gedekt?

➔ Beroepsaansprakelijkheidsverzekering ontwerpers

De beroepsaansprakelijkheidsverzekering van ontwerpers dekt de financiële gevolgen van de burgerlijke aansprakelijkheid van de verzekerde voor schade aan derden. Zij omvat de contractuele aansprakelijkheid voor fouten die ontwerpers maken in de uitvoering van een overeenkomst, en de buitencontractuele aansprakelijkheid ten aanzien van derden die geen contractpartijen zijn.

Niet gedekt is dus de strafrechtelijke aansprakelijkheid, bijvoorbeeld als een architect controle uitoefent op illegale werken en er ten gevolge daarvan schade ontstaat.

Wel gedekt zijn de beroepsaansprakelijkheid (zie boven) en de bedrijfsaansprakelijkheid. De bedrijfsaansprakelijkheid omvat de buitencontractuele aansprakelijkheid voor schade die niet het gevolg is van fouten in de diensten die de ontwerper levert. Een voorbeeld ter illustratie: hij gaat thuis langs bij een potentiële opdrachtgever en breekt daar per ongeluk een beeld in keramiek.

➔ BA uitbating aannemer

De BA uitbating van de aannemer dekt uitsluitend zijn buitencontractuele aansprakelijkheid (voor schade aan derden) tijdens de werkzaamheden, en niet zijn contractuele aansprakelijkheid. Als een aannemer een fout maakt in het kader van de bouwovereenkomst, geeft zijn BA uitbating hem dus geen dekking voor schade aan zijn opdrachtgever. Ook de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer is niet gedekt in de polis BA Uitbating.

3.1.2 Samenwerking tussen ontwerpers: abonnementspolis versus polis enige werf

Als ontwerpers samenwerken in bouwteam, kunnen ze hun beroepsaansprakelijkheid op twee manieren verzekeren: met een abonnementspolis of met een polis enige werf.

➔ Abonnementspolis

De abonnementspolis is een individuele verzekeringspolis die enkel de aansprakelijkheid van de verzekerde dekt. Elke partner heeft zijn eigen verzekering. De verzekeringsnemer moet persoonlijk aangifte doen van de verzekerde activiteiten. Die aangifte bestaat uit de waarde van de uitgevoerde werken ofwel uit de opgevraagde erelonen. De polis is opzegbaar bij de vervaltermijn of naar aanleiding van een schadegeval. Als de verzekeringsnemer de premie niet betaalt of werven niet aangeeft, is een tijdelijke schorsing van de dekking mogelijk. Een partij in het bouwteam kan dus in het begin afdoende verzekerd zijn, maar op zeker ogenblik die dekking verliezen.

Met een abonnementspolis hebben de bouwteamleden geen invloed op de dekking van de andere partners. Zij kunnen de polissen opvragen, maar niemand verplichten om een bepaalde dekking te nemen, noch controleren hoe de polis evolueert en of de dekking nog gegarandeerd is. Bij schade zullen de verzekeraars van de diverse abonnementspolissen nagaan wie er aansprakelijk is. Een keer op de rails, valt de trein dan dikwijls nog moeilijk te stoppen. Er worden experts aangesteld. Er rijzen discussies. Eventueel wordt de werf stopgezet. Er worden andere procedures opgestart. Een ander mogelijk nadeel is dat de partijen die aansprakelijkheid dragen, elk een eigen franchise moeten betalen. Bij een solidaire veroordeling is zoals al gezegd alleen het eigen aandeel in de schade verzekerd, niet het aandeel van de andere bouwteamleden.

➔ Polis enige werf

De polis enige werf wordt op maat samengesteld en dekt al de te verzekeren personen (bv. architect, ingenieur, veiligheidscoördinator, EPB-verslaggever) en activiteiten (bv. architectuur, stabiliteit, technieken). De verzekering wordt afgesloten voor een vaste duur en kan niet worden opgezegd naar aanleiding van een schadegeval. De tienjarige aansprakelijkheid is mee verzekerd, posterioriteit inbegrepen. Bij de abonnementspolis daarentegen is de ontwerper verzekerd voor zijn tienjarige aansprakelijkheid zolang de polis loopt, maar moet hij op het einde van zijn carrière bij opzegging van de polis een aparte posterioriteitspremie betalen.

Voor een polis enige werf is de architect meestal de penhouder binnen de maatschap en kan hij dus de dekking en de franchise bekijken. Omdat er slechts een verzekeraar is, komt die bij een schadegeval tussenbeide zonder te zoeken naar een aansprakelijke binnen het ontwerpteam. Een belangrijke bemerking: in de samenwerkingsovereenkomst moeten de bouwteamleden duidelijk bepalen hoe de franchise in geval van schade wordt verdeeld onder de verschillende ontwerpers. Zij kunnen bv. afspreken dat als de schade duidelijk toewijsbaar is aan één partij, die partij de franchise betaalt, en dat de franchise wordt verdeeld in verhouding tot de erelonen als de schade niet duidelijk toewijsbaar is.

➔ Goed om te weten

De keuze tussen een abonnementspolis of een polis enige werf is niet altijd volledig vrij. Soms wordt zij contractueel opgelegd. Vooral voor grote werken eisen steeds meer opdrachtgevers een polis enige werf. Ook de vorm van de samenwerking kan de keuze bepalen. Als de bouwteampartners hoofdelijk aansprakelijk zijn (dat is bv. het geval in een commerciële maatschap, of het kan contractueel opgelegd worden in een burgerlijke maatschap) dringt een polis enige werf zich op. Ook het type project kan bepalend zijn. Misschien volstaan de garanties van uw abonnementspolis niet voor de waarde van de werken, of is het risico van het project te groot.

3.1.3 Samenwerking tussen aannemer en advies- en ingenieursbureau

Als het advies- en ingenieursbureau als subcontractant van de aannemer werkt, is het niet nodig en zelfs niet aangewezen dat het advies- en ingenieursbureau een projectpolis afsluit.

Als het advies- en ingenieursbureau met de aannemer in een THV zit (wat af te raden valt, zie hoger), zijn beiden ten overstaan van de opdrachtgever solidair verantwoordelijk voor het ontwerp én voor de uitvoering. Het advies- en ingenieursbureau is alleen verzekerd voor zijn aansprakelijkheid als ontwerper en niet als uitvoerder. Ideaal is in dat geval een projectpolis die alle vennoten van de THV dekt.

3.2 ABR-verzekering

De ABR-verzekering is wettelijk niet verplicht, maar kan wel contractueel worden opgelegd. Omdat de ABR soms dubbel loopt met de beroepsaansprakelijkheidsverzekering, resulteert het afsluiten van een ABR dikwijls – maar niet altijd – in een korting op de abonnementspolis of op de polis enige werf.

3.2.1 Karakteristieken

➤ All risk verzekering

Het gaat om een all risk verzekering. Dat betekent dat alles gedekt is wat niet expliciet wordt uitgesloten. In die uitsluitingen kunnen grote verschillen bestaan, zodat u altijd nauwgezet de algemene en bijzondere voorwaarden moet lezen. Klassiek zijn de algemene uitsluitingen voor oorlog, terrorisme en radioactiviteit. Andere mogelijke uitsluitingen zijn onder meer die voor immateriële schade (bv. winstderving), voor schade door slijtage, voor contractuele verdragingsboetes en voor onvoldoende prestaties (bv. een vloer die onvoldoende hecht aan de chape). Ga in functie van uw project na welke uitsluitingen u wilt laten schrappen en of dat mogelijk is.

➤ Combinatiepolis

Het gaat om een combinatiepolis met twee afdelingen. Afdeling 1, aanwezig in elke ABR-verzekering, is een zaakverzekering die schade aan het gebouw in oprichting waarborgt en waarvan de dekking kan worden uitgebreid. Het is te vergelijken met een omniumverzekering waarin ook de eigen schade is gedekt. De verzekeraar komt in principe tussenbeide zonder na te gaan wie aansprakelijk is. Afdeling 2 is een optionele aansprakelijkheidsverzekering. Belangrijk is dat u de juiste, aan uw bouwproject aangepaste uitbreidingen neemt (zie 3.2.2 Dekking).

➤ Meerpartijenovereenkomst

Het gaat om een meerpartijenovereenkomst. Zowel de verzekeringsnemer (meestal de aannemer of de bouwheer) als de verzekerden (aannemer, onderaannemers, architect, andere ontwerpers, . . .) kunnen aanspraak

maken op de dekking. Ontwerpers moeten altijd goed nakijken of ze mee verzekerd zijn, want in een ABR-polis van de aannemer is dat dikwijls niet het geval. De beste oplossing is uiteraard dat alle partijen verzekerd zijn die betrokken zijn bij de realisatie van het bouwproject. Bij een schadegeval kan de verzekeringsnemer geen vordering tot vrijwaring instellen tegen de verzekerden. De verzekerden van hun kant hebben bij een schadegeval een plicht tot melding, medewerking en beperking van de schade.

3.2.2 Dekking

➔ Afdeling 1

Afdeling 1, de zaakverzekering, komt tussenbeide voor zover het gaat om een plotse, onzekere gebeurtenis die materiële schade veroorzaakt. Niet gedekt is voorzienbare en vermijdbare schade, bv. schade veroorzaakt door het verplaatsen van een zware kraan over een terrein. Evenmin gedekt is schade door stilzitten, bv. als een aannemer een raam met een duidelijk zichtbare fabricagefout toch plaatst en dat later tot schade leidt. Uitgesloten is ook schade door het achterlaten van de werf.

Zoals al gezegd slaat de dekking van afdeling 1 in eerste instantie op het gebouw in oprichting. Mogelijke uitbreidingen zijn alle uitrustingen (sanitair, elektriciteit et cetera), de bouwkeet of toestellen (bv. pompen). In geval van een verbouwing is een uitbreiding naar het bestaande goed mogelijk én aan te raden. Belangrijk voor ontwerpers is de extra dekking 'faulty part'. Die houdt in dat als een element fout geconcipeerd is (bv. een dragende balk) en dat tot schade leidt, niet alleen de gevolgschade is gedekt maar ook het element zelf. Zonder die uitbreiding voor ontwerp-, reken- en tekenfouten moet de ontwerper voor een dekking van dat element terugvallen op zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

Standaard loopt de dekking tijdens de bouw, montage en testtermijn. Die dekking kunt u laten uitbreiden (meestal met 12 of 24 maanden) voor schade tijdens de onderhoudstermijn. In die uitbreiding zijn er drie opties. Optie een, het klein onderhoud, dekt de schade ten gevolge van werken die nog in de onderhoudsperiode moeten gebeuren. Optie twee, het groot onderhoud, dekt bovendien de schade die pas is vastgesteld tijdens de onderhoudsperiode maar die haar oorsprong vindt in de periode van de bouw, montage en testtermijn. Optie drie, de full makers maintenance guarantee, dekt in tegenstelling tot de vorige twee als extra de schade buiten de werf, bv. ten gevolge van een foute plaatsing van de betonwapening in het prefabatelier.

➔ Afdeling 2

Afdeling 2, de optionele aansprakelijkheidsverzekering, dekt de buitencontractuele foutaansprakelijkheid voor schade aan derden (bv. de burens) bij de uitvoering van de verzekerde werken. Nuances zijn hier belangrijk. Zo weigerde een verzekeraar om tussenbeide te komen voor schade bij de buurman, te wijten aan het transport van materiaal naar de werf via

het erf van die buurman. Omdat de buurman daarvoor zijn toestemming had gegeven, bestond er volgens de verzekeraar een overeenkomst en ging het dus niet om een buitencontractuele aansprakelijkheid.

De dekking geldt enkel tijdens de bouw, montage en testtermijn. Uitbreiding is mogelijk naar de foutloze aansprakelijkheid (leer van de abnormale burenhinder), bv. als de zetting van het gebouw schade berokkent aan het aanpalende gebouw en niemand een fout heeft begaan.

Normaal komt afdeling 2 in tweede rang tussenbeide, dus nadat eerst de beroepsaansprakelijkheidsverzekering of de BA uitbating van de aannemer is aangesproken. Optioneel is een tussenkomst in eerste rang mogelijk.

Een andere optie is de gekruiste aansprakelijkheid. Normaal zijn verzekerden voor elkaar geen derden en is er geen tussenkomst als ze elkaar schade veroorzaken. Met de optie gekruiste aansprakelijkheid worden ze als derden beschouwd en wordt die schade wel vergoed. Deze optie is zeker aan te raden voor bouwteamformules.

3.3 Controleverzekering (decennale)

De weinig frequente controleverzekering (ook: decennale verzekering) dekt de periode van tien jaar vanaf de oplevering. Voor de opmaak van de polis controleert een controlebureau de werf in gesloten ruwbouw. Het bureau stelt een controleverslag op dat integraal deel uitmaakt van de polis. De verzekeringnemer kan de aannemer, de promotor of de bouwheer zijn. Verzekerd zijn de partijen die een tienjarige aansprakelijkheid dragen.

Standaard is de tienjarige aansprakelijkheid ten overstaan van de bouwheer gedekt. De dekking slaat op de gecontroleerde werken en omvat de correct aangegeven verzekerde waarde van de gesloten ruwbouw plus alle erelonen van de ontwerpers en de niet recupereerbare btw. Als uitbreiding hierop is een dekking voor niet gecontroleerde werken mogelijk, met als extra optie een dekking van de immateriële gevolgschade, opgelopen door de bouwheer.

Een andere mogelijke uitbreiding omvat de burgerrechtelijke aansprakelijkheid ten overstaan van derden en van de bouwheer. In dat geval is de lichamelijke en materiële schade aan derden gedekt, die voortvloeit uit de standaarddekking. Het gaat met andere woorden om schade aan derden, veroorzaakt door schade aan het gebouw. Hierin wordt nog eens een verdere uitbreiding voor abnormale burenhinder aangeboden.

4 NABESCHOUWING

Daarmee zijn voor bouwteams, al dan niet in het kader van geïntegreerde opdrachten, zeker niet alle vragen beantwoord. Een aantal zaken moet zeker nog nader worden onderzocht. We denken dan onder meer aan de toewijzing van risico's, het bewaken van de kwaliteit, een alternatief voor de gerechtelijke weg in geval van disputen, een aanpassing van mogelijke juridische, administratieve en deontologische drempels.

4.1 Risico's

Risico's liggen het best bij de partij die het best in staat is om ze te beheren, uiteraard met respect voor de Europese ESR-regelgeving. In PPS-projecten worden risico's dikwijls doorgeschoven naar de uitvoeringscombinatie. Maar een aantal risico's blijft beter bij de opdrachtgever. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de vergunningsrisico's (RUP's, MER, ...). Als de opdrachtgever die risico's niet zelf wil dragen, is een afzonderlijke studieopdracht met een aparte vergoeding aan te raden.

4.2 Niet-conformiteit van de kwaliteit

Voor een eventuele niet-conformiteit van de uitvoeringskwaliteit moeten afspraken worden gemaakt over volgende acties en maatregelen:

- structureel overleg tussen uitvoerders en ontwerpers om te beslissen over wijzigingen in de uitvoering of de materialen,
- de mogelijkheid om een beroep te doen op vooraf vastgelegde alarmprocedures,
- het beëindigen van de samenwerking als alle procedures geen resultaat opleveren of als andere partners-ontwerpers pertinent blijken geven van een gebrek aan kwaliteit.

4.3 Disputen

Bemiddeling of second opinion kan voorkomen dat conflicten escaleren. Een op te richten bemiddelingscommissie, samengesteld uit vertegenwoordigers van alle betrokken partijen, kan snel en efficiënt en door middel van een al dan niet bindend advies een geschil uit de wereld helpen.

4.4 Drempels

Er blijven nog heel wat drempels die een geïntegreerde of bouwteamsamenwerking bemoeilijken. We denken dan onder andere aan het wettelijke en deontologische kader waarbinnen de architect moet werken, en aan de manier waarop de wet op de overheidsopdrachten de Europese spelregels vertaalt naar onze context. Deze drempels zetten een fikse rem op innovatie in de bouwwereld, waar nieuwe vormen van samenwerking nochtans nodig zijn om alle uitdagingen van vandaag en morgen gepast te kunnen invullen. De partners van deze pocket willen deze drempels dan ook verder inventariseren en suggesties formuleren voor mogelijke wijzigingen.

Bijlage 1 – Voorbeeld van een definitie van ‘bouwteam’

Het Nederlandse private kennisportaal ‘Europese aanbestedingen’ (www.europeseaanbestedingen.eu) definieert een bouwteam als volgt. Let wel: de definitie is niet officieel en is gestoeld op de Nederlandse situatie die afwijkt van de Belgische.

“In een bouwteam werken de ontwerpende en uitvoerende partijen samen aan het ontwerp en de realisatie daarvan. Deze partijen worden separaat door de opdrachtgever geselecteerd en zij opereren vanuit hun specifieke verantwoordelijkheden richting de opdrachtgever.

Het principe van deze bouworganisatievorm is dat de ontwerpende partijen maximaal vanuit de opdrachtgever worden aangestuurd, maar de uitvoerende partijen al tijdens het ontwerp mogelijkheden wordt geboden het project af te stemmen op bij hen gangbare werkmethoden en de uitvoerbaarheid. Daarnaast krijgen zij, bij toetreding tot het bouwteam, de verantwoordelijkheid binnen het afgegeven budget te opereren.

Het startmoment van een bouwteam wordt meestal gekozen na afronding van het voorontwerp of definitief ontwerp.

De aanbesteding van de uitvoerende partijen vindt plaats op basis van een programma van eisen en/of een technische omschrijving. Bij inschrijving geven de aannemers een vaste prijs voor uurlonen, bouwplaatskosten, algemene kosten, winst en risico en eenheidsprijzen voor bepaalde onderdelen. De gunning van de opdracht aan de uitvoerende partijen geschiedt in de meeste gevallen uitsluitend op basis van kengetallen. De mate waarin de aannemer bij de aanbesteding in staat is een (vaste) budgetprijs voor het werk af te geven, is afhankelijk van het stadium waarin het ontwerpproces verkeerde bij aanvang van de inschrijvingsprocedure.

De definitieve bouwprijs wordt later in het traject bepaald op basis van bestek en tekeningen waarbij de genoemde kosten gefixeerd zijn en de overige kosten onderhandelbaar zijn op basis van een open begroting.

Voor de opdrachtgever betekent deze aanpak dat er een grote invloed op het proces is met toch in een vroeg stadium een redelijk betrouwbaar beeld van de feitelijke bouwkosten. Een nadeel van deze vorm is dat bij de prijsvorming voor de bouwkosten geen reële concurrentie plaatsvindt.

In deze bouworganisatievorm moeten de diensten (architect en adviseurs) en werken (aannemer en installateur) apart worden aanbesteed. Het werken in bouwteams is vooral geschikt bij complexere projecten waarbij de kennis van de uitvoerende partijen onontbeerlijk is.”

Bijlage 2 – Voorbeeld van een definitie van ‘Design & Build’

Het Nederlandse private kennisportaal ‘Europese aanbestedingen’ (www.europeseaanbestedingen.eu) definieert Design & Build als volgt. Let wel: de definitie is niet officieel en is gestoeld op de Nederlandse situatie die afwijkt van de Belgische.

“Design & Build wordt als voorbeeldbenaming gehanteerd voor een geïntegreerde organisatievorm waarbij ontwerp en uitvoering in één hand samengaan. In dit verband wordt dan ook gesproken over opdrachtnemer en niet over aannemer. De opdrachtnemer bestaat veelal uit een combinatie van architect, adviseurs, aannemer en installateur. De regie ligt vaak bij de bouwkundig aannemer of bij een projectontwikkelaar.

Andere bekende voorbeelden van een geïntegreerde organisatievorm zijn: Engineer & Build, projectontwikkeling en Turn-key. Engineer & Build verschilt van Design & Build door het latere moment waarop de geïntegreerde contractvorm van start gaat. Projectontwikkeling is qua methodiek vergelijkbaar met Design & Build. Bij Turn-key opdrachten is de rol van de opdrachtgever na de opdrachtverstrekking nihil en neemt de opdrachtgever het resultaat bij oplevering in ontvangst.

In algemene zin geldt voor deze groep van geïntegreerde organisatievormen dat de opdrachtnemer het project op basis van de gestelde vraagspecificatie ontwerpt en realiseert en het daarna aan de opdrachtgever overdraagt.

Het principe van deze bouworganisatievorm is dat de opdrachtgever in de vraagspecificatie vastlegt wat naar zijn mening in ieder geval op de voorgescreven wijze uitgewerkt moet worden. Elementen die van minder belang zijn, worden qua uitwerking aan de opdrachtnemer overgelaten.

Bij Design & Build vindt de aanbesteding plaats op basis van een programma van eisen dat op essentiële aspecten is beschreven in termen van prestatiespecificaties. Van vooraf geselecteerde partijen kan bij de inschrijving een schetsontwerp in combinatie met een vaste prijs voor het ontwerp en de uitvoering worden gevraagd. De inschrijving die het beste voldoet aan de vooraf bekendgemaakte gunningscriteria (doorgaans bestaande uit een combinatie van prijs en kwalitatieve criteria) komt voor gunning van de opdracht in aanmerking.

Bij Design & Build volstaat één aanbesteding om de geïntegreerde opdracht voor ontwerp en uitvoering te kunnen gunnen.

De winst voor deze geïntegreerde organisatievormen is vooral gelegen in het feit dat de opdrachtgever uitgangspunten, waarvan zij vindt dat deze als vaststaand feit moeten worden beschouwd, kan vastleggen, terwijl in de uitwerking optimaal gebruik wordt gemaakt van de kennis en creativiteit van marktpartijen. Daarnaast is een belangrijk kenmerk dat al in een vroeg stadium een vaste prijs wordt gegarandeerd voor de realisatie van het gehele werk.”

COLOFON

Redactie: Colette Demil & Staf Bellens

Met input van:

Nicola Loxham, adviseur PPS Vlaamse Confederatie Bouw - VCB

Nadia Schepens, juridisch adviseur Bouwunie

Jan Bosschem en Anya De Bie, respectievelijk CEO en secretaris-generaal ORI

Pieter De Groote, communicatiecoördinator NAV

Michel Van Droogenbroek, CEA Belgium

Meester Christophe Lenders, GSJ advocaten

Verantwoordelijke uitgever: Kris Baetens, NAV, Willebroekkaai 37, 1000 Brussel.

Uitgave: februari 2016

Alle oplossingen en voorbeelden voorgesteld in het kader van deze pocket zijn puur informatief. Bij gebruik van deze oplossingen in projecten dient steeds de toepasbaarheid en relatie met alle bouwaspecten gecontroleerd te worden. NAV, de auteurs en de andere beroepsverenigingen kunnen niet verantwoordelijk gesteld worden voor een verkeerde interpretatie, evenmin voor de gevolgen van deze informatie. De stellingen, visies, oplossingen en de weergave ervan zijn voor rekening van de betreffende auteurs in hun naam of hoedanigheid. NAV en de andere beroepsverenigingen kunnen hiervoor niet aangesproken worden. Behoudens de uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzondering mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de auteurs.

Deze pocket wordt gepubliceerd in het kader van het VLAIO-project 'Werken in bouwteam, een innovatief bouwproces', een initiatief van NAV in samenwerking met de Vlaamse Confederatie Bouw, Bouwunie en ORI, de brancheorganisatie van advies- en studiebureaus.

Zie ook www.werkeninbouwteam.be.

**AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN**



Vlaanderen
is ondernemen



Energieprestatiecertificaat

Gemeenschappelijke delen



Adres gebouw

certificaatnummer: 20190906-0001956212-GD-1

Daken

$U = 0,29 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Muren

$U = 1,32 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Vensters (beglazing en profiel)

$U = 2,85 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $1,5 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Beglazing

$U = 2,19 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Vloeren

$U = 1,08 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Doelstelling: $0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$



Verwarming



Collectieve centrale installatie met niet-condenserende ketel (open)



Sanitair warm water

Collectieve installatie aanwezig



Ventilatie

Geen collectief systeem aanwezig



Koeling en zomercomfort

Geen collectieve installatie voor koeling aanwezig.



Verlichting



Compacte TL-verlichting of spaarlamp



Zonne-energie



Zonnepanelen aanwezig

Verklaring van de energiedeskundige

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum: 06-09-2019

Handtekening:

NAAM ENERGIEDESKUNDIGE

EPXXXXX

Dit certificaat is geldig tot en met 6 september 2029.

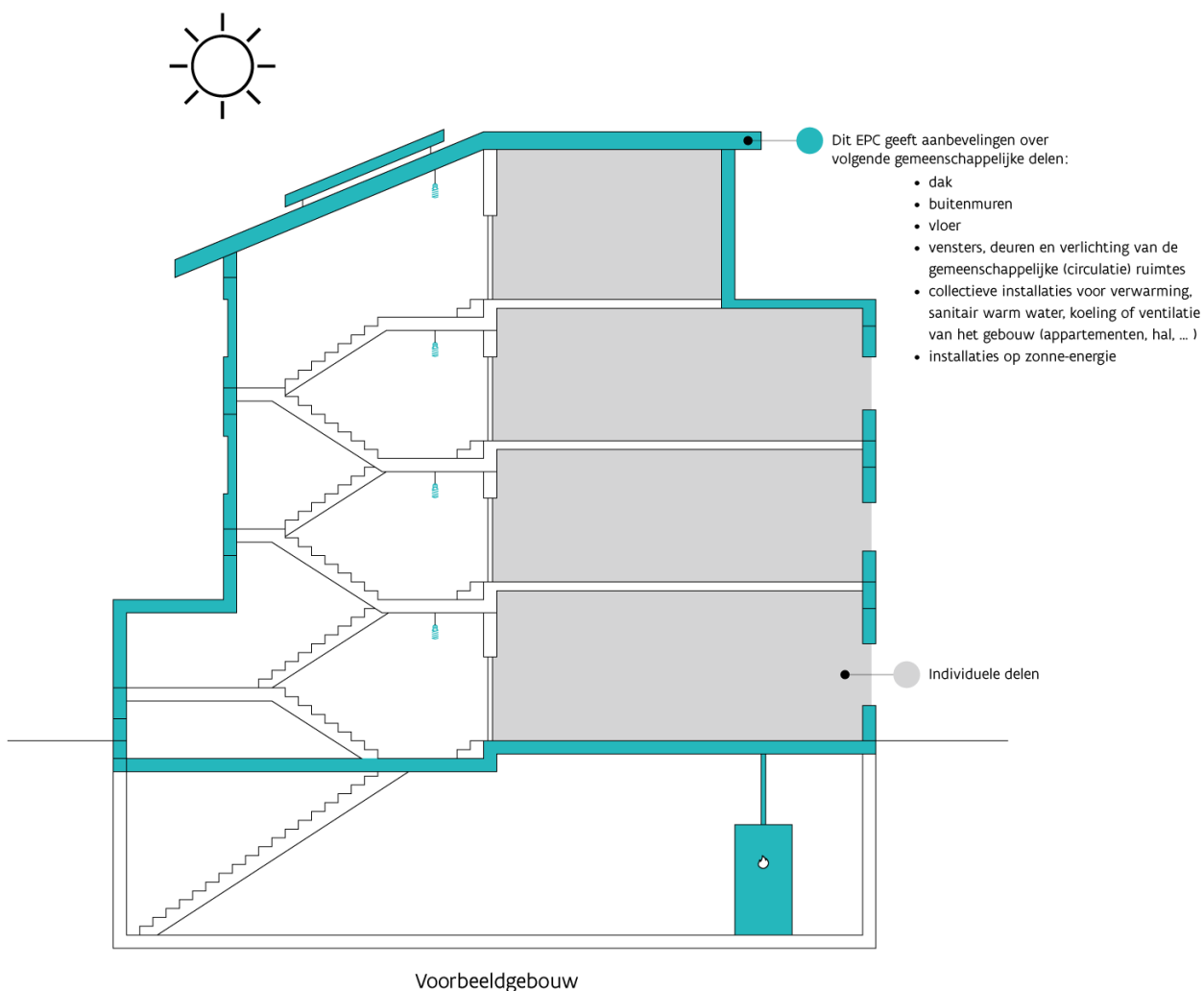
Wat bevat dit EPC?

Wat bevat dit EPC?

Dit EPC bevat de eigenschappen van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, namelijk het dak, de buitenmuren en de vloer. Dit omvat ook de vensters, deuren en verlichting van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes en de eventueel aanwezige collectieve installaties.

Wat bevat dit EPC niet?

De eigenschappen van de individuele delen van de wooneenheden of niet residentiële eenheden van het gebouw zijn niet opgenomen in dit EPC. De vensters, deuren en individuele installaties van de aparte (woon)eenheden maken dus geen deel uit van dit EPC.



Waarvoor dient dit EPC?

Dit EPC geeft de energieprestatie van de gemeenschappelijke delen van het gebouw weer en is een aanvulling op de afzonderlijke EPC's van de appartementen of niet-residentiële eenheden in dit gebouw. Bij verkoop of verhuur van een appartement of niet-residentiële eenheid binnen dit gebouw moet een afzonderlijk EPC van deze (woon)eenheden opgemaakt worden.

Overzicht aanbevelingen

In deze tabel vindt u aanbevelingen om de gemeenschappelijke delen van uw gebouw energiezuiniger te maken. De uitvoering van deze aanbevelingen zal ook een impact hebben op de energieprestatie van de afzonderlijke (woon)eenheden in het gebouw. Een energetische renovatie kadert best in een totaalaanpak waarbij al deze gemeenschappelijke delen zoveel als mogelijk gezamenlijk gerenoveerd worden. U zal hier mogelijks samen met de mede-eigenaars van het gebouw over moeten beslissen.

De aanbevelingen zijn gebaseerd op de energiedoelstelling 2050 die maximaal inzet op isolatie en verwarming. Dit betekent het isoleren van alle daken, muren, vensters en vloeren tot de doelstelling én het efficiënt verwarmen (opwekker = condensatieketel, warmtepomp, (micro-)WKK, efficiënt warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van 15 W/m²).

Vraag advies aan een specialist voordat u met de renovatiewerken start. De volgorde in deze tabel is automatisch bepaald en is niet noodzakelijk de juiste volgorde om aan de slag te gaan. Het is louter een eerste indicatie op basis van de energieprestatie.

	HUIDIGE SITUATIE	AANBEVELING
	Daken 11,2 m ² van het dak is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Muren 224 m ² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Vloeren 103 m ² van de vloer is niet geïsoleerd en 21 m ² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats (bijkomende) isolatie.
	Vensters 17,5 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. De raamprofielen zijn thermisch weinig performant.	Vervang de vensters.
	Muren 123 m ² van de muren is te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.
	Verwarming In het gebouw is een inefficiënt collectief verwarmingssysteem aanwezig.	Vervang de inefficiënte opwekker(s).
	Verlichting De gemeenschappelijke ruimten worden inefficiënt verlicht.	Vervang de verlichting door een energiezuinig systeem.
	Zonne-energie Er zijn 32 m ² zonnepanelen aanwezig.	Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen.
	Vensters 9,7 m ² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft energiezuinige hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). De vensters in de gemeenschappelijke ruimtes voldoen echter nog niet aan de energiedoelstelling.	Als u de vensters vervangt, zorg dan dat deze voldoen aan de energiedoelstelling.

**Vloeren**

80 m² van de vloer isoleert vermoedelijk redelijk goed, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.

Overweeg eventueel om bijkomende isolatie te plaatsen.

● Energetisch helemaal niet in orde ● Energetisch niet in orde ● Zonne-energie ● Energetisch redelijk in orde, maar net niet voldoende voor de doelstelling



Let op! Het EPC doet geen uitspraak over het al dan niet voldoen aan de Vlaamse Wooncode en evalueert het gebouw uitsluitend op energetisch vlak. De energiedoelstellingen zijn strenger dan de eisen van de Vlaamse Wooncode.



Aandachtspunten

Hou rekening met de volgende aspecten als u uw gebouw energiezuinig en comfortabeler wilt maken.



Luchtdichtheid: Het gebouw vertoont veel luchtlekken. Een goede luchtdichtheid is echter nodig om de warmte niet via spleten en kieren te laten ontsnappen. Let er bij de renovatie op dat de werken luchtdicht uitgevoerd worden. U kunt nadien de luchtdichtheid nogmaals laten meten om eventueel overblijvende lekken op te sporen en de energieprestatie mogelijk nog te verbeteren.



Ventilatie: Het gebouw beschikt niet over een collectief ventilatiesysteem. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over ventilatievoorzieningen beschikken. Een goede ventilatie is immers noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen.



Koeling en zomercomfort: Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.



Sanitair warm water: Het gebouw beschikt over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

Let op!

De aanbevelingen, aandachtspunten en eventuele prijsindicaties op het energieprestatiecertificaat worden standaard gegenereerd op de wijze die de Vlaamse overheid heeft vastgelegd. Laat u bijstaan door een specialist om op basis van de aanbevelingen en aandachtspunten een concreet renovatieplan op te stellen. De energiedeskundige is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die ontstaat bij het uitvoeren van de standaard gegenereerde aanbevelingen of aandachtspunten.

Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit ... kunt u terecht op www.energiesparen.be.
- Meer informatie over uw gebouw vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar woningpas.vlaanderen.be om uw woningpas te bekijken.
- Meer informatie over beter renoveren vindt u op www.energiesparen.be/ikbenoveer.

Gegevens energiedeskundige:

XXXXX

Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op www.energiesparen.be.

Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

Elk gebouw bestaat uit verschillende onderdelen die met elkaar verbonden zijn. Als u renoveert, kunt u het best al rekening houden met de werken die u later nog gaat uitvoeren.

Dit deel van het energieprestatiecertificaat gaat dieper in op de aanbevelingen van uw gebouw. Samen met uw architect of andere vakman kunt u op basis hiervan een renovatieplan opstellen.

Inhoudstafel

Daken	8
Vensters en deuren	9
Muren	11
Vloeren	13
Ruimteverwarming (collectief)	14
Verlichting	15
Installaties voor zonne-energie	16
Overige installaties (collectief)	17

10 goede redenen om nu al te BENOveren

BENOveren is BETER reNOveren dan gebruikelijk is, met hogere ambities op het vlak van energieprestaties, goed gepland en met deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven (zie ook www.energiesparen.be/ikbenoveer). Een geBENOverd gebouw biedt veel voordelen:

-  1. Een lagere energiefactuur
-  2. Meer comfort
-  3. Een gezonder binnenklimaat
-  4. Esthetische meerwaarde
-  5. Financiële meerwaarde
-  6. Nodig voor ons klimaat
-  7. Uw gebouw is klaar voor uw oude dag
-  8. Minder onderhoud
-  9. Vandaag al haalbaar
-  10. De overheid betaalt mee

Hoe wordt het EPC opgemaakt?

De eigenschappen van uw gebouw zijn door de energiedeskundige ingevoerd in software die door de Vlaamse overheid is opgelegd. De energiedeskundige mag zich alleen baseren op zijn vaststellingen tijdens het plaatsbezoek en op bewijsstukken die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse overheid heeft opgelegd. Op basis van de invoergegevens berekent de software het energielabel en genereert automatisch aanbevelingen en eventueel ook prijsindicaties. Bij onbekende invoergegevens gaat de software uit van veronderstellingen, onder meer op basis van het (ver)bouw- of fabricagejaar. Om zeker te zijn van de werkelijke samenstelling van uw muur, dak of vloer kunt u ervoor kiezen om verder (destructief) onderzoek uit te voeren (losschroeven stopcontact, gaatje boren in een voeg, binnenaferking tijdelijk verwijderen ...).

Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op www.energiesparen.be.

Renoveren? Let op voor asbest!

Asbest is een schadelijke stof die nog regelmatig aanwezig is in gebouwen. In veel gevallen kunnen asbesttoepassingen op een eenvoudige en vooral veilige manier verwijderd worden. Deze werken en eventuele bijhorende kosten zijn niet inbegrepen in het EPC. Voor meer informatie over (het herkennen van) asbest en asbestverwijdering kunt u terecht op www.ovam.be.

Algemene gegevens

Gebouw id	18165800
Gebouweenheid id	18167221
Datum plaatsbezoek	06/09/2019
Referentiejaar bouw	1985
Beschermd volume (m ³)	1.953
Infiltratiedebiet (m ³ /(m ² h))	8,00 m ³ /(m ² h)
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m ² K))	1,04

Verklarende woordenlijst

beschermd volume	Het volume van alle ruimten die men wenst te beschermen tegen warmteverlies naar buiten, de grond en aangrenzende onverwarmde ruimten.
U-waarde	De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter de constructie isoleert.
R-waarde	De warmteweerstand van een materiaallaag. Hoe groter de R-waarde, hoe beter de materiaallaag isoleert.
lambdawaarde	De warmtegeleidbaarheid van een materiaal. Hoe lager de lambdawaarde, hoe beter het materiaal isoleert.
spouw	Een laag in de constructie tussen twee andere materiaallagen die al dan niet (volledig) gevuld is met isolatie of lucht.

Daken



Plat dak

11,2 m² van het platte dak is vermoedelijk te weinig geïsoleerd. Isoleer het platte dak bijkomend.



Proficiat! 192 m² van het plafond voldoet al aan de energiedoelstelling.

Bij de renovatie van uw dak kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol of XPS ($\lambda_d = 0,035$ W/(m.K)) of 12 cm PUR ($\lambda_d = 0,027$ W/(m.K)). Als u de isolatie van uw platte of hellende dak tussen een houten dakstructuur plaatst, moet u de isolatiedikte verhogen tot minstens 22 cm minerale wol.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw dak(en) maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

Technische fiche daken

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m ² K/W)	Luchtlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Plat dak										
• smal deel plat dak	-	11,2	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,31
Plafond onder onverwarmde ruimte										
• plafond onder gemeenschappelijke zolder	-	192	-	-	200mm MW zonder regelwerk	-	4,00	onbekend	a	0,23
Plafond onder verwarmde ruimte										
tussenvloeren	-	-	-	-	30mm MW tussen regelwerk	-	0,60	onbekend	a	1,16

Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

Vensters en deuren



Vensters

17,5 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft dubbele beglazing. Dat is weinig energiezuinig. Ook de raamprofielen zijn thermisch weinig performant.

Vervang de vensters door nieuwe vensters met hoogrendementsbeglazing en energieperformante raamprofielen.



Vensters

9,7 m² van de vensters in de gemeenschappelijke ruimtes heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig. Zowel de beglazing als de raamprofielen voldoen echter nog niet aan de energiedoelstelling.

Als u de vensters of beglazing vervangt, zorg dan dat deze voldoen aan de energiedoelstelling.

De kwaliteit van zowel de beglazing als de profielen bepaalt de energieprestatie van uw vensters. Kies altijd voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m²K). Bij de renovatie van vensters kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 1,5 W/(m²K) voor de vensters (glas + profielen). Naast de vensters in de gevel verdienen ook dakvlakvensters, koepels, lichtstraten, polycarbonaatplaten en glasbouwstenen de nodige aandacht.

Hoogstwaarschijnlijk vervangt u uw buitenschrijnwerk maar één keer. Kies daarom meteen voor de meest energie-efficiënte oplossing.

Technische fiche van de vensters

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Helling	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
In voorgevel								
• inkomhal	N	verticaal	7,1	-	HR-glas b U=1,10 W/(m ² K)	-	alu>2000	1,85
• vensters gangen	N	verticaal	2,6	-	HR-glas b U=1,10 W/(m ² K)	-	alu>2000	1,85
vensters winkels	N	verticaal	34	-		-	-	-
grote vensters app	N	verticaal	18,3	-		-	-	-
kleine vensters ap p	N	verticaal	8,4	-		-	-	-
In achtergevel								
• zitruimte	Z	verticaal	17,5	-	dubbel glas	automatische bediening	metaal therm	3,40
kleine vensters ap p	Z	verticaal	8,4	-		-	-	-
grote vensters app	Z	verticaal	12	-		-	-	-

Legende glastypes

HR-glas b Hoogrendementsglas bouwjaar >= 2000

dubbel glas

Gewone dubbele beglazing

Legende profieltypes

metaal therm Metalen profiel, thermisch onderbroken

alu>2000

Aluminium profiel, thermisch onderbroken >= 2000

Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m ²)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdaag	Deur / paneeltype	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Deuren/poorten										
In achtergevel										
deur winkel	Z	2	-	-		-	-	-	-	-

Muren

**Muur**

224 m² van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Plaats bijkomende isolatie.

**Muur**

123 m² van de muren is te weinig geïsoleerd. Plaats bijkomende isolatie.

Bij de isolatie van de muren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol, EPS of XPS ($\lambda_d = 0,035$ W/(mK)) of 10 cm PUR of PIR ($\lambda_d = 0,023$ W/(mK)). Als u de isolatie tussen regelwerk plaatst, breng dan minstens 6 cm extra isolatie aan.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw muren maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

Technische fiche van de muren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Buitenmuur										
Voorgevel										
voorgevel beige baksteen	N	89	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Achtergevel										
achtergevel beige baksteen	Z	120	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Rechtergevel										
rechtergevel pleister	W	123	-	-	-	60mm EPS zonder regelwerk aan buitenzijde	-	onbekend	a	0,64
rechtergevel beige baksteen	W	4,8	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Linkergevel										
linkergevel beige baksteen	O	9,6	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,69
Muur in contact met verwarmde ruimte										
Voorgevel										
tussenwanden verdiepingen	N	-	-	-	-	20mm MW tussen regelwerk aan binnenzijde	-	onbekend	a	1,19
tussenwanden gelijkvloers	N	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	onbekend	a	1,92
Linkergevel										
linkergevel naast appartementsgebouw	O	-	-	-	-	20mm MW tussen regelwerk aan binnenzijde	-	onbekend	a	1,19

Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

Vloeren



Vloer boven kelder of buiten

103 m² van de vloer is niet geïsoleerd en 21 m² van de vloer is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Plaats (bijkomende) isolatie.



Vloer op volle grond

80 m² van de vloer op volle grond isoleert vermoedelijk redelijk goed. Bij vloeren op volle grond kunnen de warmteverliezen redelijk beperkt zijn, zelfs als er maar weinig isolatie aanwezig is. Deze vloer voldoet echter nog niet aan de energiedoelstelling.

Overweeg bij een grondige renovatie om bijkomende isolatie te plaatsen.

Bij de isolatie van uw vloeren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m²K). Bij een vloer boven een kelder komt dat overeen met een isolatielaag van ongeveer 10 cm minerale wol ($\lambda_a = 0,040$ W/(mK)) of 7 cm gespoten PUR of PIR ($\lambda_a = 0,030$ W/(mK)). Omdat de warmteverliezen naar de grond beperkt zijn, hoeft de isolatielaag in vloeren op volle grond iets minder dik te zijn.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw vloeren maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m²K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

Technische fiche van de vloeren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Netto-oppervlakte (m ²)	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m ² K))	R-waarde bekend (m ² K/W)	Isolatie	Ref. jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdraag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m ² K))
Vloer boven buitenomgeving											
• smal deel uitsteekende vloer	21	-	-	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	1,89
Vloer boven (kruip)kelder											
• keldervloer	103	-	-	-	-	isolatie afwezig	-	-	afwezig	a	1,36
Vloer op volle grond											
• vloer op grond	80	-	25	-	-	isolatie onbekend	-	-	onbekend	a	0,52

Legende

a vloer niet in cellenbeton

Ruimteverwarming (collectief)



Verwarming

Er is in het gebouw een collectieve niet-condenserende ketel aanwezig.

Vervang de inefficiënte opwekker(s).

Bij de renovatie van uw verwarmingsinstallatie kunt u het best kiezen voor een energiezuinig systeem. Gebruik zo veel mogelijk hernieuwbare energiebronnen.

Technische fiche van de ruimteverwarming

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Installaties met één opwekker

	RV1			
	☒			
Type verwarming	centraal			
Aandeel in volume (%)	-			
Aantal opwekkers	1			
Opwekking				
	☒			
Type opwekker	collectief			
Energiedrager	gas			
Soort opwekker(s)	niet-condenserende ketel (open)			
Bron/afgiftemedium	-			
Vermogen (kW)	-			
Elektrisch vermogen WKK (kW)	-			
Aantal (woon)eenheden	15			
Rendement	-			
Referentiejaar fabricage	-			
Labels	-			
Locatie	binnen beschermd volume			
Distributie				
Externe stookplaats	nee			
Ongeïsoleerde leidingen (m)	-			
Ongeïsoleerde combilus (m)	-			
Aantal (woon)eenheden op combilus	-			
Afgifte & regeling				
Type afgifte	-			
Regeling	pompregeling			

Verlichting



Verlichting

De gemeenschappelijke ruimtes worden verlicht met compacte TL-verlichting of spaarlamp. Deze verlichting is niet energiezuinig.

Vervang waar nodig de inefficiënte verlichting. Kies hierbij steeds voor efficiënte verlichtingstoestellen en voorzie in een energiebesparende regeling.

Bij de vervanging van uw verlichtingsinstallatie streeft u best naar een zo energiezuinig mogelijke installatie. Als type lichtbron kiest u best voor LED-verlichting of hogedruk gasontladingslampen. Om de installatie nog zuiniger te maken, kunt u ook een regeling in functie van daglicht, aan- of afwezigheid voorzien. De verschillende regelingen kunnen gecombineerd worden.

Technische fiche van de verlichtingsinstallaties

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

	Z1	
Aandeel in oppervlak (%)	-	
Lichtbron en regeling		
Type lichtbron	Compacte TL-verlichting of spaarlamp	
Aan- of afwezigheidsregeling	Manuele regeling	
Daglichtregeling	Geen of onbekend type	

Installaties voor zonne-energie

**Zonneboiler**

Er is geen zonneboiler aanwezig.

Onderzoek de mogelijkheid om een zonneboiler te plaatsen. Raadpleeg hiervoor de zonnekaart of vraag raad aan een vakman.



Er zijn 32 m² zonnepanelen aanwezig.

De zonnekaart berekent automatisch het zonnepotentieel voor uw gebouw en geeft een indicatie van het aantal zonnepanelen of zonnecollectoren dat u op het dak zou kunnen plaatsen.

Let op: de zonnekaart gaat uit van het elektriciteits- en watergebruik van een standaardgezin. Hou er bij de bepaling van de grootte van de te plaatsen installatie rekening mee dat het elektriciteits- en watergebruik van uw gebouw kan afwijken.

Voor meer informatie over de berekening van het zonnepotentieel kunt u terecht op de zonnekaart via www.energiesparen.be/zonnekaart.

Technische fiche van de installaties op zonne-energie

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd over de bestaande installatie(s).

Type zonne-energie	Oppervlakte (m ²)	Oriëntatie	Wattpiek (Wp)	Type zonnepanelen
Zonnepanelen	32	Z	-	mono/multi kristallijn

Overige installaties (collectief)

Sanitair warm water



Het gebouw beschikt over een collectieve installatie voor sanitair warm water. Overweeg om een zonneboiler of warmtepompboiler te plaatsen en de installatie hierop aan te sluiten. Zo wordt energie bespaard.

Bestemming	SWW1		
Opwekking	-		
Soort	collectief		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	collectief voorraadvat met geïntegreerde warmtewisselaar		
Aantal (woon)eenheden	15		
Energie label	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	1		
Volume (l)	300l		
Omtrek (m)	-		
Hoogte (m)	-		
Isolatie	aanwezig		
Label	-		
Distributie			
Type leidingen	-		
Lengte leidingen (m)	-		
Isolatie leidingen	-		
Aantal (woon)eenheden op leidingen	-		

Ventilatie



Het gebouw beschikt niet over een collectief ventilatiesysteem. Bekijk of de individuele (woon)eenheden over ventilatievoorzieningen beschikken. Een goede ventilatie is immers noodzakelijk om een gezond binnenklimaat te garanderen.

Type ventilatie	geen
-----------------	------

Koeling



Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.

Koelinstallatie	afwezig
-----------------	---------



Europa en Vlaanderen sturen aan op het fossielvrij maken van verwarmings-systemen en het energiezuinig renoveren van gebouwen richting een A-label.

Kijken we naar appartementsgebouwen, dan zien we de grote uitdaging achter deze ambitie. Oudere appartementsgebouwen kampen met: ouderdomskwalen zoals betonrot, onvoldoende isolatie, verouderde brandveiligheid, lekkende daken,... De komende 30 jaar zal veel werk moeten worden verzet om deze gebouwen toekomstbestendig te renoveren. Veel werk betekent ook veel omzet!

LEREND NETWERK RENOVATIE APPARTEMENTSGEBOUWEN

In dit lerend netwerk gaan we met al deze punten aan de slag: we geven een inzicht in het renovatieproces, bekijken het vanuit alle invalshoeken en verkennen oplossingen voor terugkerende pijnpunten.

Om een toekomstgerichte renovatie in goede banen te leiden, hebben we nood aan duurzame, betaalbare oplossingen. Daarnaast heeft de VME best een langetermijnvisie op het onderhouden en verbeteren van het gebouw en het organiseren van een vlotte besluitvormingsproces.

Misschien zit jij ook al mee in de renovatiegolf? Zo nee, dan komt hij zeker nog op je af.

Gedurende 4 sessies (09.00-13u30) verkennen 15 à 25 deelnemers hoe zij vanuit hun rol appartements-renovatie kunnen stimuleren en ondersteunen.

Inschrijven: [klik hier](#)

Tarief: niet betalend

info: johan.vandendriessche@embuild.be

In het lerend netwerk delen diverse actoren uit de waardeketen van de bouw hun expertise en ervaringen met renovatie van appartementsgebouwen.

Het gaat om:

- Renovatiespecialisten - installateurs HVAC - bouwondernemingen
- Gebouweigenaars, VME's en Syndici
- Studiebureaus
- Energiehuizen en renovatiecoaches

3 oktober 2024 - Antwerpen

De markt schetsen

Roadmap van het renovatieproces

Sensibilisering van eigenaars en informatiekanalen

Een projectteam opzetten

Condiestaatmeting en MeerJaren Onderhouds Plan (MJOP)

Opmaak van een Renovatie Master Plan (RMP)

24 oktober 2024 - Brussel

Werkbare bedrijfsmodellen

Faciliteren, coördineren, bouwteam formule, Esco-model

Wie neemt de rol van renovatie regisseur op?

Hoe organiseren we de contractuele overeenkomsten?

Wie neemt welke verantwoordelijkheid op?

14 november 2024 - Brussel

Tools naar kostenoptimum

Eigenaars willen inzicht in de te verwachten renovatiekosten voor hun appartement.

Welke financieringsmogelijkheden bestaan er voor een VME, voor het studiewerk en voor de uitvoering van de werken?

Hoe kan je de renovatiekost inzichtelijk maken per wooneenheid? Welke tegemoetkomingen en premies zijn beschikbaar?

5 december 2024 - Brussel

De integrale aanpak kwaliteit- en prestatiegarantie

Afhankelijk van het ambitieniveau van de VME zijn verschillende businessmodellen denkbaar. Maar hoe garanderen we de resultaten van het proces?

- Productgarantie
- Kwaliteitsvolle uitvoering
- Prestatiegarantie
- Kwaliteitscertificering

Renovatie As a service?

3 LANDEN, 10 PARTNERS



Beleidsaanbevelingen aan het kabinet van de
Vlaamse Viceminister-president en minister van
Wonen, Energie en Klimaat Melissa De Praetere

10 VERBETERPUNTEN TOT VERSNELLING EN OPSCHALING VAN
RENOVATIE VAN APPARTEMENTSGEBOUWEN



Johan Vanden Driessche - Embuild Vlaanderen

31/01/2025

	<i>This project has received funding from the European Union's Programme for Environment and Climate Action (LIFE) MGA — Multi & Mono, under grant agreement No. 101076316.</i> <i>Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.</i>
---	--

Grant Agreement No.	101076316
Start date of Project	1 October 2022
Duration of the Project	48 months
Deliverable Number	none
Deliverable Leader	Embuild Vlaanderen
Dissemination Level (PU, SEN, CI)	PU

Status	Final
Version	V 1.0_ NL
Submission Date	31/01/2025

Authors, Co-authors and contributors

Author	Organization	E-mail
Johan Vanden Driessche	Embuild Vlaanderen	Johan.vandendriessche@embuild.be
Annick Vanhove	Stad Mechelen	annick.vanhove@mechelen.be
Claire Verberck	Stad Antwerpen	Claire.Verberck@antwerpen.be
Kim Vandecaveye	Energiehuis Stad Oostende	Kim.Vandecaveye@oostende.be

Quality Control

Author	Name	Date
Embuild Vlaanderen	Caroline Deiteren	31/01/2025



Inhoud

Authors, Co-authors and contributors.....	1
Wat is Condoreno	3
1. Label bij EPC gemene delen.....	4
2. Minimale dakisolatienorm drempel voor dakisolatie appartementsgebouwen	4
3. Ondersteuning werking energiehuizen.....	5
4. Consistentie van het premiebeleid	6
5. Nood aan premies op maat van appartementsgebouwen	7
6. Subsidie Renovatiemasterplan voor middelgrote appartementen (<15 app).....	10
7. Mijn VerbouwLening voor VME's.....	11
8. Alternatieve financiering.....	13
9. Mijn Verbouwbegeleiding en coaching van het renovatieproces.....	14
10. Het ontbreken van data over appartementsgebouwen	15

Wat is Condoreno

Integrale Renovatie van appartementsgebouwen

Condoreno is een Life EU project waarin we met 10 partners op zoek gaan naar werkbare business modellen om appartementsgebouwen op integrale wijze te renoveren.

Langs Vlaamse kant werken naast Embuild Vlaanderen de energiehuizen van drie partnersteden mee, Antwerpen, Mechelen en Oostende.

Het project duurt vier jaar en binnen die tijd worden er in Vlaanderen 80 gebouwen en hun VME's benaderd en op weg geholpen om de renovatie van hun gebouw aan te pakken.

Het project loopt vanaf oktober 2022 en ondertussen zijn we al verschillende drempels en struikelblokken voor een integrale renovatie van appartementsgebouwen tegen gekomen. Die lijsten we hier graag op met als doel er samen met de nieuwe Vlaamse regering een oplossing voor te vinden.



Project Antwerpen

1. Label bij EPC gemene delen

Context

De energieprestatieregelgeving is op dit moment vooral uitgewerkt op maat van woningen. In haar huidige vorm schiet ze te kort voor appartementsgebouwen. Zo is er momenteel geen energielabel voor de gemene delen van een appartementsgebouw, (zijnde de volledige bouwschil, de gemeenschappelijke ruimtes en eventueel collectieve technieken, afhankelijk van het gebouw) terwijl net de gebouwschil heel bepalend kan zijn voor het energieprestatielabel van de appartementen die zich aan de rand van het gebouw bevinden (onder het dak, langs een blinde gevel, boven een kelder of garage).

Probleemstelling

Gezien werken aan de gemene delen met 2/3 van de mede-eigenaars gestemd moeten worden, kan zo'n effectief energieprestatielabel van de gebouwschil een hefboom zijn voor energetische renovaties van appartementsgebouwen. Tevens zou een kerngetal of energielabel een middel kunnen zijn om ook gebouwen objectief met elkaar te kunnen vergelijken. En om de impact van energetische renovaties ook meetbaarder en inzichtelijker te maken.

Oplossing

VEKA onderzoekt momenteel hoe het EPC van de gemene delen ook voorzien kan worden van een effectief energieprestatielabel, in plaats van enkel een kleurindicatie per onderdeel.

Het is zinvol om de isolatiegraad van de bouwschil te visualiseren in een kengetal (gemiddelde isolatiewaarde). Als er collectieve technische installaties in gebruik zijn kan ook hier een waardeschaal aan gegeven worden, afhankelijk van het rendement en het aandeel hernieuwbare energie.

2. Minimale dakisolatienorm drempel voor dakisolatie appartementsgebouwen

Context

Op 1 januari 2015 is de dakisolatienorm in werking getreden. De norm bepaalt dat alle woningen, appartementen en studio's in Vlaanderen over de nodige dakisolatie moeten beschikken. Als minimumnorm geldt een R-waarde dakisolatie van 0,75m² K/W. Het ontbreken van dakisolatie wordt als een gebrek gequoteerd op het technisch verslag bij een conformiteitsonderzoek en kan (mee) leiden tot een ongeschiktverklaring.

Probleemstelling

De minimumnorm voor dakisolatie ligt zeer laag in vergelijking met de gewenste isolatienorm voor 2050. Appartementen onder het dak behalen met de minimale dakisolatienorm zelden hun vereiste EPC-score. Anderzijds krijgen zij andere mede-eigenaars moeilijk mee in een dakrenovatie, vermits de minimumnorm behaald wordt. Bij appartementsgebouwen wordt het ontbreken van (voldoende) dakisolatie beoordeeld op het niveau van de woning en niet (meer) op het niveau van het gebouw. Het ontbreken van dakisolatie resulteert enkel in een gebrek voor de appartementen die zich onder de dakschil bevinden, niet voor alle onderliggenden.

De combinatie van de wettelijke 2/3e stemmeerderheid in een VME met de aard van de dakisolatienorm hypothekeert een diepgaande energetische dakrenovatie van appartementsgebouwen.

Oplossing

Minimale dakisolatienorm moet aangepast worden aan de minimumvereisten voor het EPC residentieel zodat oudere appartementsgebouwen verplicht worden om hun daken te isoleren. En het ontbreken van voldoende dakisolatie moet opnieuw een effect hebben op de energiescore van alle appartementen in een gebouw.

3. Ondersteuning werking energiehuisen

Context

Historisch gezien concentreert het aanbod van de Vlaamse energiehuisen zich voornamelijk op het adviesmodel en gedeeltelijk op het ondersteuningsmodel eerstelijnsinformatie, renovatieadvies- en begeleiding en renovatiecoaching van woningen. Ook de financiële ondersteuning die de energiehuisen bieden – ondersteuning m.b.v. Mijn VerbouwLening en –Premie – is voornamelijk gericht op woningeigenaren. Binnen enkele Europese projecten ontwikkelden Ecohuis Antwerpen, De Energiecentrale Gent en Dubolimburg een dienstverlening voor mede-eigenaars van appartementsgebouwen. Daarin werden ze de voorbije gevolgd door enkele centrumsteden, o.a. Mechelen, Oostende, Leuven, Turnhout,... Een aanbod voor appartementen is onbestaande of pril bij de de energiehuisen in de meer landelijke regio's. Dit is niet verrassend. Appartementen maken 74% uit van de wooneenheden in de Vlaamse centrumsteden, terwijl ze slechts 45% uitmaken van het woningbestand in randgemeenten en landelijke gemeenten. Het aandeel appartementen in de centrumsteden zijn doorgaans ook ouder dan

Probleemstelling 1

Het aandeel appartementen in woningbestand niet meegenomen als indicator voor berekening basisfinanciering

De energiehuisen die informatie en renovatiebegeleiding aanbieden voor gemene delen van appartementsgebouwen getuigen allemaal over arbeidsintensieve dienstverlening oww de trage en

complexe besluitvorming binnen de VME's en de onvoldoende afstemming van het Vlaamse premie- en leningenbeleid op de grote diversiteit binnen het appartementenbestand (van zeer kleine tot zeer grote gebouwen). Ze uitten meermaals hun bekommernis dat als de Europese funding wegvalt, de dienstverlening aan appartementen ook (deels) zal verdwijnen omdat de huidige basisfinanciering de werking niet kan opvangen.

Oplossing

Naast het aantal inwoners en het aantal gemeenten in het werkingsgebied, het aandeel appartementsgebouwen in het woningbestand mee opnemen als bepalende factor voor de berekening van de basisfinanciering.

Probleem 2: nog geen ondersteunende online tools voor dienstverlening aan appartementen

De voorbije jaren heeft VEKA werkt gemaakt van diverse online tools die de werking van de energiehuisen ondersteunt. Het Mijn VerbouwLoket, de premiesimulator, het Galop-systeem voor de leningaanvragen,... De meeste van deze online tools zijn ontworpen met de renovatierealiteit van woningen voor ogen. Ze werken echter niet voor appartementsgebouwen. Om mede-eigenaars van appartementen toch eenzelfde service te bieden als woningeigenaars hebben de diverse energiehuisen zelf ondersteunende tools ontwikkeld (o.a. in excel), bv. een werkblad om de basispremie en aanvullende Mijn VerbouwPremie te berekenen, een werkblad waarin een financiële matrix gemaakt kan worden voor de financiering van werken aan de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw, een werkblad om een simulatie te maken van een meerjarenonderhoudsplan,...

Oplossing

We pleiten ervoor dat VEKA in deze nieuwe legislatuur eerst middelen aanwendt om de ondersteunende tools voor appartementen aan te maken, alvorens nieuwe tools voor woningen te ontwikkelen. Anders blijven mede-eigenaars tweederangsburgers die onvoldoende ondersteuning van de Vlaamse overheid krijgen. Concreet vragen we dat VEKA op korte termijn online tools ontwikkelt die de energiehuisen in Vlaanderen ondersteunen bij hun dienstverlening aan appartementsgebouwen, bijvoorbeeld:

- Simulator aanvullende premies (cfr excel Mechelen en andere EH)
- Financieringstool Antwerpen valideren (financieringspuzzel RMP)
- Online aanvraagformulier Mijn Verbouwlening voor VME's (in Galop)

4. Consistentie van het premiebeleid

Context

Planning en uitvoering van renovatiewerken aan appartementsgebouwen neemt owv de complexiteit van de werken en het besluitvormingsproces meer tijd in beslag dan bij ééngezinswoningen. Vaak zijn premies die beschikbaar waren ten tijde van de beslissing over de werken, mogelijk al niet meer bestaande bij de uitvoering ervan.

Probleemstelling

Op dit moment kunnen de Energiehuizen niet in eer en geweten de Vlaamse Mijn VerbouwPremies in rekening brengen wanneer ze voor een VME een financieel plan voor de appartementsrenovatie opmaken. De energiehuizen kunnen immers niet garanderen dat deze premies na uitvoering van de werken nog beschikbaar zijn. De premies verliezen hierdoor hun hefboom-kracht.

Oplossing

Voor mede-eigenaars van appartementen moeten premies kunnen gereserveerd (vastgeklikt) worden op het moment dat de VME beslist de werken uit te voeren. Zo weten de mede-eigenaars waartoe ze zich financieel engageren. Dit is zeker voor de mede-eigenaars uit de lagere inkomenscategorieën belangrijk.

Het vastklikken van het recht op premies op het moment van de aanvraag van bouwvergunning in het renovatieproces bijvoorbeeld kan hiervoor een oplossing zijn.

5. Nood aan premies op maat van appartementsgebouwen

Context

De huidige Vlaamse MijnVerbouwPremie loopt bij toepassing op appartementen mank om verschillende redenen. Dit instrument is gebaseerd op een standaard renovatieaanpak van een woning. Maar een appartementsgebouw heeft bij renovatie vaak andere noden dan een woning. Daardoor blijven mede-eigenaars van appartementsgebouwen (en ook de syndici die hun gebouwen beheren) in de kou staan.

Onderstaande oplijsting van onderstaande probleemsituaties is niet exhaustief.

Probleem 1: werken eigen aan renovatie van appartementsgebouwen niet meegenomen

Werken (of kosten) die typisch zijn voor renovatie van appartementsgebouwen, zijn niet altijd mee opgenomen in de lijst van werken waarvoor geleend kan worden. Daardoor kunnen VME's voor werken die onlosmakelijk verbonden zijn aan de renovatie van hun appartementsgebouw, niet lenen via de Mijn VerbouwLening voor de VME. De voorbije jaren heeft VEKA casegewijs wel bepaalde werken toegestaan. Maar een formele uitbreiding van de lijst van werken die aanmerking komen voor de MVL en de MVP zou de rechtszekerheid voor de VME's vergroten.

Oplossing:

In bijlage nemen we een oplijsting op van de bijkomende werken die in aanmerking zouden moeten genomen worden voor de MVL en MVP om deze Vlaamse beleidsinstrumenten beter af te stemmen op de renovatierealiteit van appartementsgebouwen. Deze lijst is opgebouwd door de energiehuizen die al enkele jaren VME's begeleiden bij de renovatie van hun appartementsgebouw (o.a. Energiecentrale Gent, Energiehuis stad Antwerpen, Dubolimborg, Energiepunt en stad Mechelen, Energiehuis Oostende,...).

Probleem 2 Geen online premie-simulator voor renovatie van appartementsgebouwen

Er bestaat een premie-simulator voor renovatie van woningen en individuele appartementen, maar niet voor renovatie van gemene delen van appartementsgebouwen. Daardoor hebben mede-eigenaars geen idee van de hoogte van de premie waar ze recht op hebben.

Oplossing

Om mede-eigenaars toch een indicatie te kunnen geven van de premiebedragen waarop ze recht hebben als ze energetisch renoveren, hebben enkele energiehuizen – waaronder deze van stad Antwerpen en stad Mechelen – dan maar zelf een excel-werkblad uitgewerkt. Hiermee kunnen ze zowel de MVP basispremie voor de VME's simuleren als de MVP aanvullende premie die aangevraagd kan worden door eigenaar-bewoners uit de laagste of middelste inkomenscategorie of door eigenaar-verhuurders die sociaal verhuren via een woonmaatschappij.

Het zou goed zijn dat VEKA ofwel deze excel-werkbladen valideert en verspreidt onder de energiehuizen. Zo krijgen mede-eigenaars van appartementen – ongeacht waar ze wonen – eenzelfde dienstverlening. Nog beter zou zijn dat VEKA investeert in een online premie-simulator voor de basispremie en de aanvullende premie. Deze premiesimulator kan door de energiehuizen en door de syndici of RME's gebruikt worden om de premies voor een specifieke renovatie te simuleren.

Probleem 3: Premiebeleid niet afgestemd op gefaseerde renovatieaanpak

Bij grote appartementsgebouwen kiezen VME's owv de betaalbaarheid in vele gevallen voor een gefaseerde aanpak, zeker bij omvangrijke of kostelijke renovatiewerken aan het gebouw. Dit is het geval bijvoorbeeld bij gevelrenovatie, bij dakrenovatie van een gebouw meerdere daken, bij schachtrenovatie van een groot gebouw met meerdere schachten,... Werken aan dezelfde categorieën worden omwille van de omvang en de kostprijs van de werken in tijd gespreid. (Ter info: voor dergelijke werken is het bedrag dat geleend kan worden via de Mijn VerbouwLening volstrekt ontoereikend.)

Door de huidige regel waarbij er maar één keer om de 5 jaar een premie aangevraagd mag worden voor dezelfde categorieën lopen VME's veel premies mis, want voor een tweede of derde fase van de werken in vijf jaar tijd, kunnen ze geen premies meer aanvragen.

Oplossing

Voorwaarde van 1 keer per vijf jaar per categorie premie ontvangen versoepelen voor appartementen.

Probleem 4: Onderschatte kostprijs en dus te lage premies voor leidingrenovaties

Grotere, oudere appartementsgebouwen hebben vaak nood aan omvangrijke schachtrenovaties. De maximale toegelaten kostprijs voor deze werken is bij appartementsgebouwen vaak véél te laag in verhouding tot de reële kostprijs van de werken (vooral bij schachtrenovatie van hoogbouwappartementen).

Ook het feit dat elektriciteit en sanitair in een categorie gestoken wordt, is problematisch. Door de aard en de omvang van beide soorten werken zijn VME's geneigd om de renovatiewerken in de categorie

‘elektriciteit en sanitair’ vaak op verschillende tijdstippen uitgevoerd. Door beide soorten werken in één categorie onder te brengen, kunnen VME’s vaak maar voor een van beide soorten werken een premie aanvragen.

Oplossing

Voor appartementsgebouwen wordt de maximaal aanvaarde kostprijs voor de vernieuwing van sanitaire leidingen vermenigvuldigd met het aantal wooneenheden dat betrokken is bij de schachtrenovatie. Zo komt men tot een bedrag dat nauwer aansluit bij de reële kostprijs van deze werken. Daarnaast wordt voor appartementsgebouwen de categorie ‘elektriciteit en sanitair’ ont dubbelen tot twee aparte categorieën, met elk een eigen premiebedrag.

Probleem 5: Basispremie voor VME’s maar aanvraagbaar bij eindfactuur

Bij werken aan appartementsgebouwen komen we vaak tegen dat de meerderheid van de werken gebeurd zijn en er nog enkele kleinere afwerking moeten gebeuren. Dit zijn vaak niet-dringende werken die aannemers op de lange baan schuiven. Daardoor moet de VME vaak ook wachten op de eindfactuur van de werken. Met als gevolg dat de termijn tussen de eerste voorschotfactuur en de eindfactuur meer dan twee jaar bedraagt en de VME niet meer voor de volledige kostprijs van de werken de premie kan aanvragen.

Oplossing

De oplossing voor dit probleem is tweeledig. Enerzijds moet voor werken aan appartementsgebouwen de termijn van twee jaar verlengd worden tot minimaal 3 jaar. Daarnaast moet het ook mogelijk zijn om een premie aan te vragen op basis van vorderingsstaten of voorschotfacturen. Zo vermijden we dat een laattijdige eindfactuur (van vaak maar enkele 1.000 euro’s) maakt dat VME’s premies mislopen voor het hoofdbedrag van de werken (dat vele malen groter is dan de eindfactuur).

Probleem 6: Complexe realiteit van appartementsgebouwen niet te vatten in een éénvormig, rechtlijnig systeem

Het beheer van een VME is gebonden aan de bepalingen in de basisakte en het intern reglement van Mede-Eigendom. Het spreekt voor zich dat dergelijke regels niet uniform zijn voor alle appartementsgebouwen. Toch probeert het huidig premiesysteem deze complexe realiteit te vatten in een eenvormig, rechtlijnig systeem.

Ook renovatiewerken binnen appartementsgebouwen zijn complexe projecten, zeker wanneer er gemene en privatieve elementen betrokken zijn (bv. bij gevelrenovatie, terrasrenovatie, leidingrenovaties,...) Om in aanmerking te komen voor een premie, moeten de offertes en facturen op een juiste manier opgesplitst zijn naar werken aan gemene en privatieve delen, terwijl in realiteit deze werken in één keer gebeuren en gefactureerd worden aan de VME en de VME intern de kosten verrekend over de mede-eigenaars. Mede-eigenaars lopen premies mis omdat hun realiteit niet te vatten is binnen een strak carcan van de premiebeoordeling. De voorbije maanden hebben we meerdere syndici en mede-eigenaars

horen verzuchten: “Vlaanderen wil precies niet dat er voor appartementsgebouwen premies aangevraagd worden.”

Oplossing

Mogelijkheid om uitzonderingen aan te vragen als specifieke renovatiesituatie van een VME niet in het huidige systeem past. Uitgangspunt is wie gerenoveerd heeft volgens de regels van de kunst, kan een premie krijgen. Bij problemen met dossiers rond appartementsrenovatie, met de Vlaamse overheid oplossingsgericht meedenken met syndici om probleem op te lossen. Werken vanuit de geest van de wet ipv volgens de letter van de wet. De overheid moet meer meebewegen met de realiteit van het gebouw ipv strikt de procedures te volgen.

Proberen zo helder mogelijk te krijgen welk systeem we vragen om tot een correcte premiebeoordeling te komen voor werken door VME

Duidelijke richtlijnen, rekening houdend met de complexe realiteit van appartementsgebouwen: vermenging werken aan gemene en private delen, andere inkomenscategorieën.

6. Subsidie Renovatiemasterplan voor middelgrote appartementen (<15 app)

Context

Kleine en middelgrote appartementsgebouwen (minder dan 15 wooneenheden) maken 95% uit van het totale Vlaamse appartementsgebouwenpatrimonium. Deze Middelgrote appartementsgebouwen kampen vaak met dezelfde problematieken als een appartementsgebouw met 15 of meer wooneenheden:

- onderhevig aan de Wet op Mede-Eigendom,
- moeizame besluitvorming ten gevolge van de VME-structuur,
- aanzienlijke onderhoudsachterstand,
- een ontoereikend reservefonds,
- een heterogene samenstelling van type eigenaars (mix aan generaties, financiële situaties,
- type eigenaar & split-incentive),
- etc.

Ook voor middelgrote appartementsgebouwen is de opmaak van een langetermijnvisie op hun gebouw – een renovatiemasterplan – nuttig en noodzakelijk om de energiedoelstellingen van 2050 te halen.

Probleem

Ook middelgrote appartementsgebouwen hebben nood aan financiële ondersteuning bij de opmaak van een renovatiemasterplan. .

Er is momenteel een subsidie voor het opstellen van een renovatiemasterplan voor appartementen van 15 jaar oud en minstens 15 wooneenheden. Dit moet verdergezet worden en wordt bij voorkeur uitgebreid naar middelgrote appartementsgebouwen. Bovendien zal de kostprijs voor de opmaak van een renovatiemasterplan voor een kleine VME zwaarder doorwegen per mede-eigenaar, dan bij een grote VME; m.a.w. €/wooneenheid ligt hoger bij een kleine VME.

Oplossing

Subsidie voor opmaak renovatiemasterplan uitbreiden naar middelgrote gebouwen (tussen 7 en 15 wooneenheden).

Eventueel werken aan een RMP "light versie" voor middelgrote gebouwen.

De partners van het CondoReno project zullen samen met belanghebbende partijen (o.a. BCCA, studiebureaus, syndici,...) een oefening maken om dergelijke light versie van een RMP op te maken.

7. Mijn VerbouwLening voor VME's

Context

Een VME die een Mijn VerbouwLening voor VME's afsluit, kan € 60.000 + € 25.000 per wooneenheid die deelneemt aan de lening, lenen voor werken aan de gemeenschappelijke delen.

Probleem 1: Te lage leenbedragen per wooneenheid

Vooraf het bedrag per wooneenheid is onvoldoende voor een energetische renovatie van een appartementsgebouw waarbij meerdere categorieën en werken betrokken zijn. Daardoor moeten VME's vaak een mix van financieringsbronnen aanspreken om de werken gefinancierd te krijgen.

Financieringsbronnen zijn onder meer: Mijn VerbouwLening voor VME, een banklening voor de VME, een persoonlijke Mijn VerbouwLening, reservefondsen, eigen spaargelden van mede-eigenaars,... De mix van meerdere leningen maakt de opvolging ervan door de syndici ook moeilijker en tijdrovender (o.a. de afbetalingen van 2 leningen op te volgen ipv 1 lening).

Oplossing

Allereerst dienen de bedragen voor de VME en per wooneenheid minimaal behouden te blijven op het huidige niveau (of te verhogen), en niet zoals gepland te verlagen. En zoals aangekaart bij het onderdeel over het premiebeleid, moeten werken die typisch zijn aan renovatie van appartementsgebouwen ook ontleenbaar zijn via de Mijn VerbouwLening.

Om integrale renovatie richting label A te stimuleren moeten nog extra maatregelen genomen worden. De Vlaamse overheid zou moeten mogelijk maken dat VME's die meerdere energetische werken uitwerken, een hoger bedrag kunnen lenen via de MVL voor de VME. (Bv. 1 maatregel geeft 25.000 euro per wooneenheid / 2 energetische maatregelen geeft bijkomend X-bedrag bovenop de 25.000 euro / 3

energetische maatregelen geeft bijkomend Y-bedrag bovenop de 25.000 euro per wooneenheid). Op die manier staan de bedragen die ontleend kunnen worden, meer in verhouding tot de reële kostprijs van de renovatie van appartementsgebouwen.

Probleem 2: Stijgende kostprijs renovatiewerken door hoge rente en langlopende leningen

Om integrale renovatiewerken aan een appartementsgebouw betaalbaar te houden moeten VME's de looptijd van de leningen op 25 jaar leggen. Door de langere looptijd betaalt de VME ook meer interesten op de lening, waardoor de uiteindelijke kostprijs van de werken gevoelig stijgt. De bijkomende interestkost is soms dermate hoog dat VME's afzien van een integrale renovatie.

Oplossing

De meest ideale oplossing is dat de Vlaamse overheid renteloze Mijn VerbouwLeningen verstrekt aan VME's. Een andere mogelijkheid zou kunnen zijn om de interestvoet van het krediet van een VME te baseren op het ambitieniveau van een VME (zie ook de regeling van het Nederlandse Warmtefonds). Zo zou de opmaak van een omvattend renovatiemasterplan voor het appartementsgebouw een gunstig effect kunnen hebben op de interestvoet, en kan een labelsprong (op gebouwlabelniveau) een verder cumulatief gunstig effect hebben op de interestvoet.

Probleem 3: Sociale verdringing door renovatiewerken

Zelfs al kunnen mede-eigenaars hun aandeel in de kostprijs van de werken ontleen via een Mijn VerbouwLening van de VME, dan is dit nog geen oplossing voor mede-eigenaars met beperkte financiële middelen. In vele appartementsgebouwen wonen mede-eigenaars die met hun laag inkomen onvoldoende financiële ruimte hebben om de werken aan hun gebouw te bekostigen.

We merken in de praktijk dat VME's werken uitstellen (waardoor de werken later nog duurder uitvallen). Of dat de mede-eigenaars van het gebouw de bijdrage van de mede-eigenaar die niet kan betalen verdelen over de rest van de mede-eigenaars om toch maar vooruit te kunnen. (M.a.w. solidariteit in het gebouw omdat de solidariteit met de samenleving niet goed geregeld is.) Ofwel de mede-eigenaar met onvoldoende financiële middelen om bij te dragen aan renovatie, gedwongen wordt om zijn appartement te verkopen. Zij komen dan veelal van de regen in de drop, want moeten een woning zoeken op de toch al krappe private huurmarkt. Dit fenomeen heeft ondertussen de term 'renoviction' gekregen (victims of renovation).

Oplossing

Op Vlaams niveau moet dringend bekeken worden hoe mede-eigenaars van appartementen bij renovatie van hun gebouw op eenzelfde financiële ondersteuning kunnen rekenen als noodkopers van woningen. Eigenaars van woningen die onvoldoende middelen hebben om hun woning te renoveren kunnen via de OCMW's opgepikt worden via het Noodkoopfonds. De woning van dergelijke noodkopers wordt dan gerenoveerd en de eigenaars beginnen pas na x-aantal jaren de kosten van de renovatie terug te betalen. Voor mede-eigenaars van appartementen die hun aandeel in de noodzakelijke renovatiewerken van het appartementsgebouw niet kunnen betalen, dient een gelijkaardige oplossing uitgewerkt te worden.

8. Alternatieve financiering

Context

Voor financiering blijft de (dringende) nood om in te zetten op alternatieve financieringsvormen: publieke ESCO's, leningen op langere looptijd, bullet-renovatiekredieten voor lagere inkomenscategorie, ... Er moet ook meer ingezet worden op de opschaling van het financiële aanbod door privaat geld aan te trekken. Hierbij dient ook nagedacht te worden over hoe alternatieve woonvormen/ eigendomsstructuren een oplossing bieden.

Probleem

Daarnaast moet de subsidiëring vanuit de Overheid herbekeken worden om het Mattheüs-effect te verminderen en het beperkt beschikbare budget gericht in te zetten. De huidige financiële instrumenten (premies en leningen) zijn sterk gericht op huiseigenaars met financiële draagkracht. Het instrument van de Mijn VerbouwLening mist momenteel omwille van de interestvoet zijn doel voor de laagste inkomenscategorieën. Voor deze inkomenscategorie is een renteloze lening opnieuw gewenst.

Een energiebeleid dat zich voldoende richt naar appartementsgebouwen is ook een sociaal beleid, gezien er in appartementsgebouwen een hoger aandeel bevindt van kwetsbare huishoudens (lagere aankooprij, hoger segment huurders, kleinere woningen dus ook groter aandeel alleenstaanden, ...)

Indien eigenaar-verhuurders geen inspanningen leveren om duurzame ingrepen uit te voeren op de huurwoning, moeten overheden in de mogelijkheid zijn om zelf actie te ondernemen, met garanties voor betaalbaarheid en woonzekerheid voor de huurders.

Oplossing

Mechelen heeft in het kader van EU City Facility alternatieve financiering onderzocht voor de renovatie van appartementsgebouwen[1]

Mechelen heeft in september 2024 het project REFINED ingediend bij het Europese LIFE PDA programma waarin niet alleen wordt ingezet op collectieve wijkrenovaties en appartementsgebouwenrenovaties maar ook op alternatieve financiering namelijk on-tax financiering van woningrenovaties en energieprestatiegaranties met derde partijfinanciering (ESCO) van appartementsgebouwenrenovaties

[1] Voor het rapport: zie https://klimaatneutraal.mechelen.be/wpm-1_11_contutti_et_al_2023_investeringsconcept_eucf

Condoreno onderzoekt in de behandelde cases of eenDBFM of ESCO aanpak haalbaar lijkt.

9. Mijn Verbouwbegeleiding en coaching van het renovatieproces

Context

In 2025 start Vlaanderen met de Mijn Verbouwbegeleiding. Hierbij wordt een gesubsidieerde prestatiefinanciering ingevoerd voor renovatiecoaches.

Met betrekking tot de Mijn VerbouwBegeleiding Renovatiemasterplan is het belangrijk om zekerheden voor de energiehuizen in te bouwen. Het voorzien van een prestatiefinanciering voor de renovatiecoaching van VME's, is voor de meeste energiehuizen een uitdaging.

Het definiëren van een 'investeringsbeslissing' is ook zeker niet evident, want is het investeren in onderhoudsachterstand dan ook een investering? De stap tussen een toelichting van het renovatiemasterplan aan de VME (i.e. de 'oplevering van een renovatiemasterplan') en het nemen van een investeringsbeslissing is er vaak eentje van lange adem vooraleer een VME tot het laatste toekomt.

Het vormt een aanzienlijk risico dat VME's afhaken en bijgevolg geen investeringsbeslissing nemen; dit zonder dat een energiehuis of renovatiecoach dit in de hand heeft. De redenen van uitval kunnen divers zijn: e.g. de VME heeft nog geen financiële draagkracht en beslist om eerst te sparen, de VME haakt af omwille van te weinig draagvlak voor de werken, men stelt de werken uit door eerst nog bijkomende studies uit te voeren, etc.

Al deze zaken kunnen resulteren in een risico dat een energiehuis haar prestatiefinanciering niet/nooit kan opvragen, en bijgevolg al haar inspanningen in de afgelopen 8 tot 10 maanden onbezoldigd zullen zijn. Een basisfinanciering voor energiehuizen zal daarbij ontoereikend zijn gezien de lange doorlooptijd van het traject en men loopt een aanzienlijk risico op onderfinanciering ten gevolge van niet-claimbare prestatiefinanciering van de Mijn VerbouwBegeleiding Renovatiemasterplan. Het opleggen van een voorwaarde tot investeringsvoorstel die aanzienlijke onzekerheden behelst, leidt tot weinig motivatie bij energiehuizen om een sterke dienstverlening (verder) uit te bouwen.

Probleem

Het opzetten van een geïntegreerde dienstverlening voor appartementsgebouwen vraagt veel tijd en middelen, maar ook organisatorische capaciteit van een energiehuis. De doorlooptijd van het renovatiecoachingstraject tot en met de oplevering van een renovatiemasterplan duurt gemiddeld 8 tot 10 maanden; i.e. van sensibilisatie VME tot en met de infovergadering over het renovatiemasterplan aan de VME.

Zie ook de vraag naar de wijze van financiering van de energiehuizen.

Oplossing

We raden sterk aan om de prestatiefinanciering voor een energiehuis te baseren op de oplevering van een renovatiemasterplan; dit plan krijgt VEKA normaliter ook te zien bij voltooiing van de opdracht – en kan dus zonder problemen gecontroleerd worden. Het nemen van een investeringsbeslissing als bijkomende

voorwaarde om in aanmerking te komen voor de prestatiefinanciering is niet haalbaar voor een energiehuis om haar dienstverlening (i.c. renovatie coaching) op te bouwen.

10. Het ontbreken van data over appartementsgebouwen

Context

Meten is weten. En dat geldt ook voor appartementsgebouwen. Het is momenteel zeer lastig om een goed zicht te krijgen op de omvang en de problematieken die spelen bij renovatie van appartementsgebouwen, omdat er onvoldoende gedetailleerde data beschikbaar over het gebouwenbestand van type appartementen, typologieën, aantal VME's en niet-VME's bij appartementsgebouwen, aantal vrijwillige syndici, enzovoort. Dit gebrek aan data laat zich ook voelen in een gebrekkige afstemming van het beleid op de realiteit van de appartementsgebouwen.

Probleem en oplossing

Om appartementen bij het uitwerken van nieuw beleid/aanbod/wetteksten meteen mee te nemen, raden we aan om meer cijfermateriaal te verzamelen rond deze appartementen. Zo kan beleid beter afgestemd worden op noden van appartementsgebouwen, hun mede-eigenaars en syndici.

List of Figures:

Figuur 1

Figuur 1

Figuur 1

Figuur 1

Abbreviations

House Style

	Red RGB	Green RGB	Blue RGB	HEX
				
Green	42	205	87	#2acd57
Orange	255	132	71	#ff8447
Grey	79	76	76	#4f4c4c
 THE USE OF THE EU EMBLEM IN THE CONTEXT OF EU PROGRAMMES 2021-2027 LINK				
EU corporate blue	0	51	153	#003399
Yellow	255	204	0	#FFCC00