

## Tools voor gedragsverandering

Of hoe een syndicus / Raad voor Mede-eigendom een VME kan sturen richting een unanieme beslissing om te renoveren.

Annick Vanhove

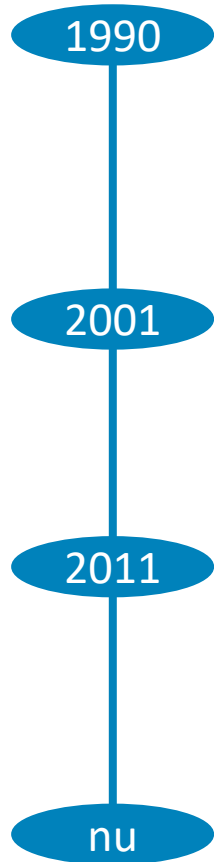
dinsdag 25 oktober 2022



**Mede-eigenaars meenemen richting een unanieme  
beslissing om te renoveren.**

**Mogelijkheid of fictie?**

# Wie ben ik?



10 jaar expertise in (sociale) huisvesting

10 jaar expertise in overheidscommunicatie

10 jaar expertise in verandermanagement en organisatieontwikkeling

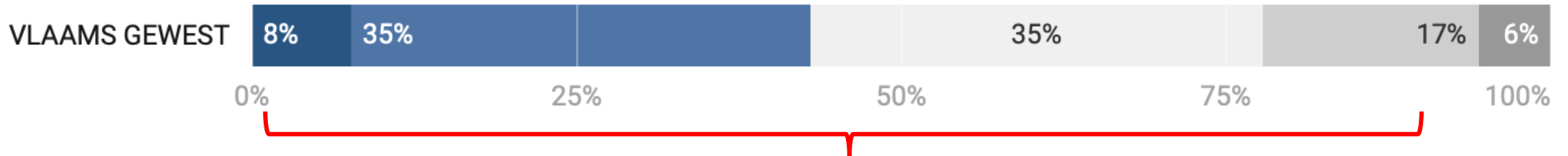
Expertises bundelen ifv energetische renovatie van appartementsgebouwen



# Nood aan bouwfysische + energetische renovatie

## Verdeling bouwjaar appartementsgebouwen

■ Voor 1900 ■ 1901-1961 ■ 1962-1991 ■ 1992-2011 ■ Na 2011

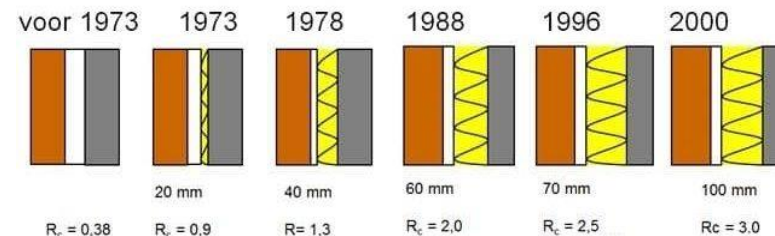


Grafiek: Realo • Bron: Statbel • Gecreëerd met [Datawrapper](#)

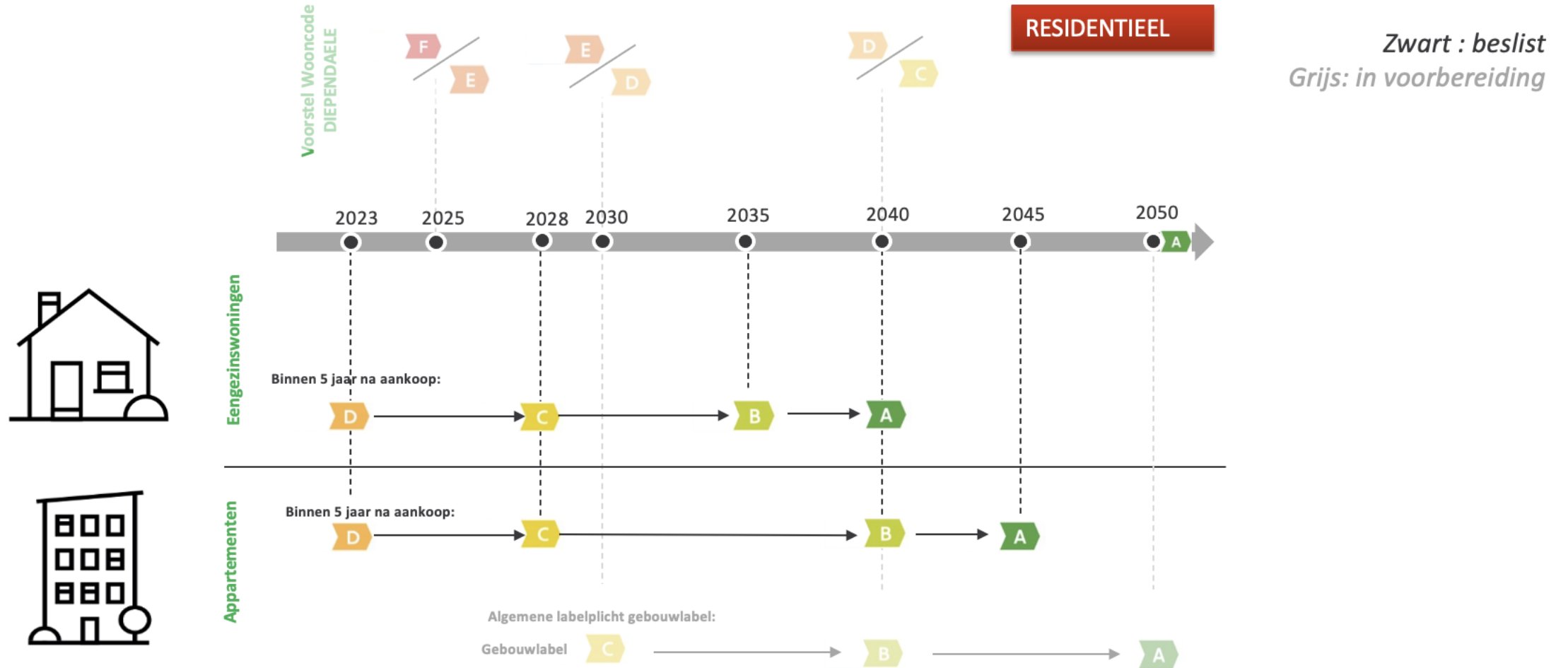
### Nood aan energetische renovatie:

80 à 85% van de appartementsgebouwen gebouwd in periode zonder noemenswaardige isolatienorm

Voorbeeld:  
spouwmuurisolatie



# Ambities Vlaanderen

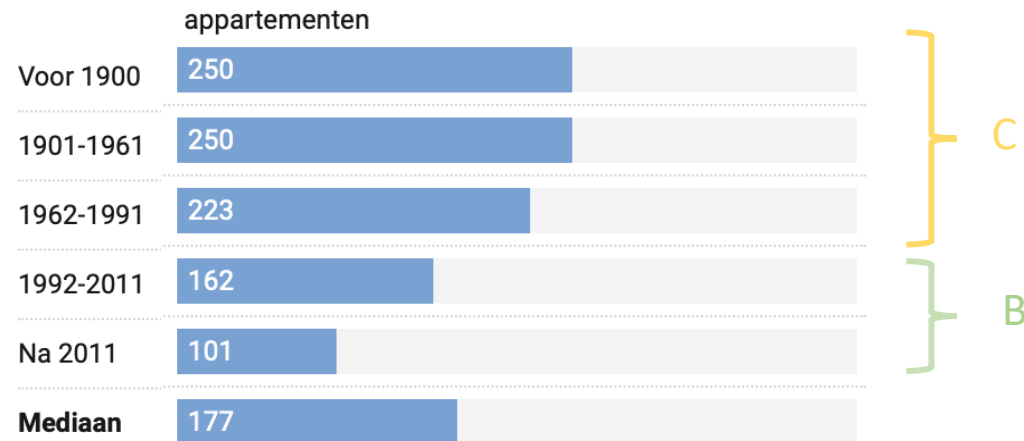


Bron: VEKA, juni 2022

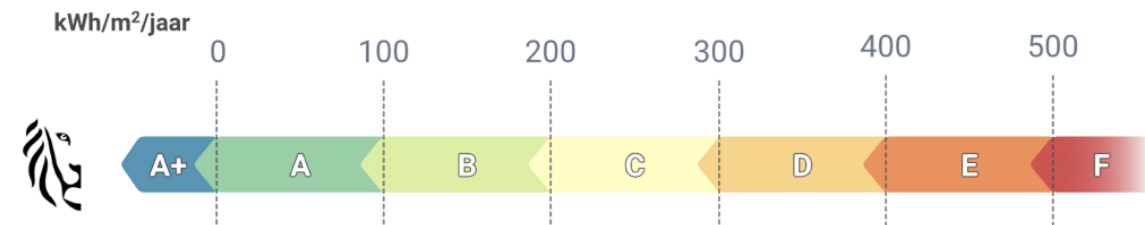
# Renovatie-opgave

## EPC-waarde volgens bouwjaar en gewest

### Vlaams Gewest



### EPC-labels per gewest in België



Cijfers zijn uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>/jaar

Grafiek: Realo • Bron: Realo • Gecreëerd met [Datawrapper](#)

# Waarom grondig renoveren

- omdat het verplicht is / wordt
- het **comfort** stijgt
- de **(verkoop)waarde** van het gebouw behouden blijft / stijgt
- gerenoveerde appartementsgebouwen **beter kunnen concurreren** met nieuwbouw



# Energieprestatie weegt steeds meer op woningprijs

## Het effect van het EPC op ...

### ... de verkooptijd

#### Woonhuizen

EPC van de woning	...
Tussen 100 en 199 (B-label)	-25 dagen
200 en 299 (C)	-14,8 dagen
300 en 399 (D)	-5,2 dagen
400 en 499 (E, de referentie)	100 dagen
500 en meer (F)	+6 dagen

### ... de verkoopprijs

#### Woonhuizen

	+10,9%
	+6,9%
	+3,7%
	-4,6%

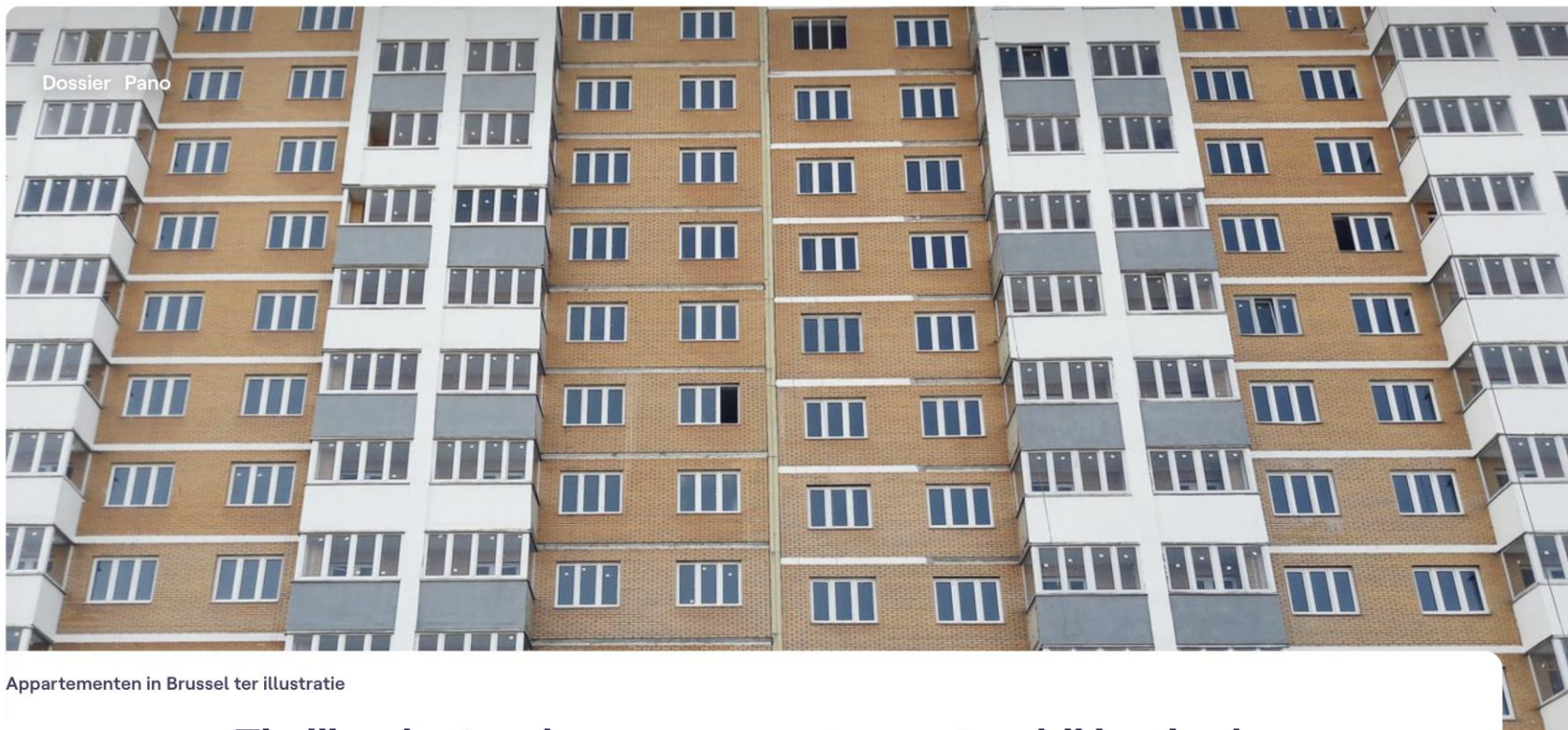
#### Appartementen

EPC van de woning	...
Tussen 100 en 199 (B-label)	+4,8 dagen
200 en 299 (C)	+5,5 dagen
300 en 399 (D)	+4,1 dagen
400 en 499 (E, de referentie)	100 dagen
500 en meer (F)	+8,5 dagen

#### Appartementen

	+3,4%
	+2%
	+0,3%
	-5,2%





Appartementen in Brussel ter illustratie

## Zie jij ook steeds meer appartementen bij jou in de buurt? Bekijk hier de "appartementisering" in jouw gemeente

Elk jaar komen er in België zo'n 30.000 nieuwe appartementen bij, waarvan meer dan 23.000 in Vlaanderen. Dat is een stijging met bijna 60 procent in vergelijking met twintig jaar geleden. Toch zijn er grote verschillen tussen gemeenten. Bekijk op de kaart hieronder hoeveel appartementen er de laatste jaren bijkwamen in jouw buurt. Vanavond gaat "Pano" verder in op de zaak.

**Waarom neem je aan deze workshop deel?**

**Wat verwacht je van de workshop?**

# Energierenovatie op de ladder van gedragsverandering



You can lead a horse to water,  
but you can't make him drink.

**Welke reacties hoor je  
als je renovatiewerken voorlegt  
aan de algemene vergadering van een VME ?**

# Ladder van gedragsverandering

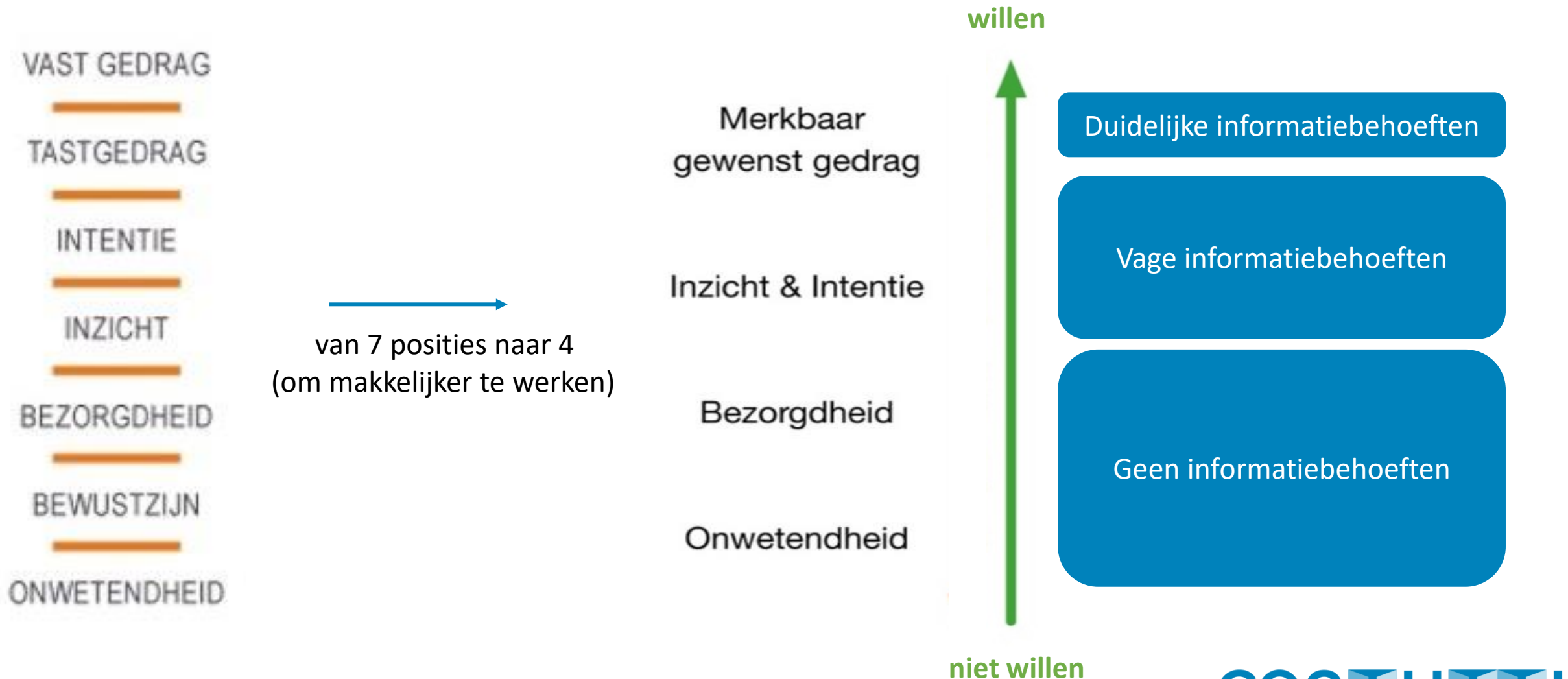


# Ladder van gedragsverandering





# Ladder van gedragsverandering



# Hefbomen voor gedragsverandering

# Hefbomen voor gedragsverandering

## BELEVING

**Experience:** een positieve ervaring bieden

## MOTIVATIE

**Enthuse:** enthousiasmeren

**Engage:** ambassadeurs van de eigen doelgroep inschakelen

**Encourage:** belonen en ondersteunen

## ONDERSTEUNING

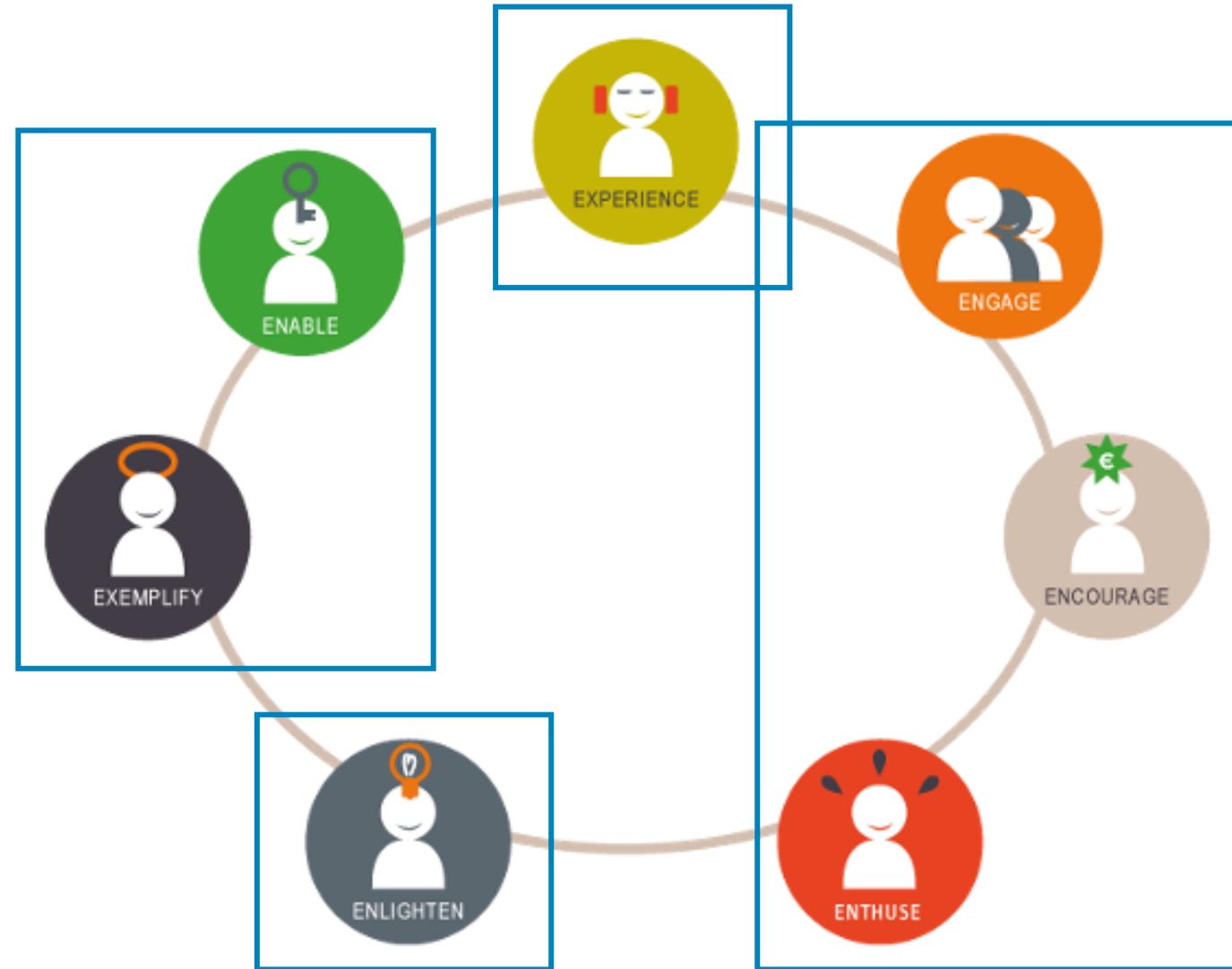
**Enable:** mogelijk maken

**Exemplify:** bekende voorbeelden tonen

## INFORMATIE

**Enlighten:** informeren

**Enforce:** verplichten

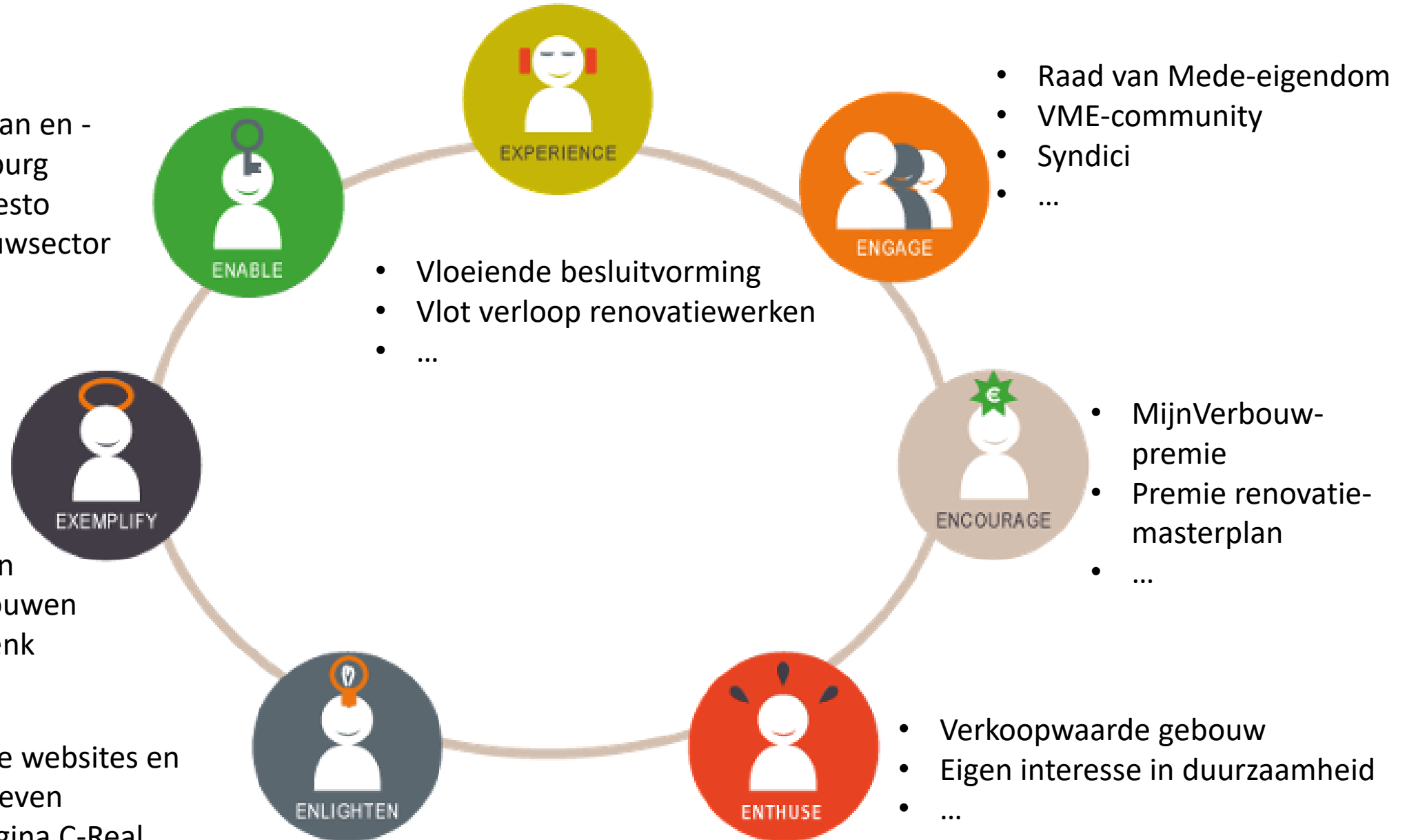


Alles van ontzorging:

- Renovatiemasterplan en -coaching Dubolimburg
- Ondersteuning Onesto
- Samenwerking bouwsector
- ...

- Voorbeeldprojecten appartementsgebouwen
- Gebouwen stad Genk
- ...

- Allerhande websites en nieuwsbrieven
- Projectpagina C-Real
- ...



# Combineer hefboomen op maat van de mede-eigenaars



Hoe lager de motivatie, hoe meer hefboomen  
 Hoe moeilijker de actie, hoe meer hefboomen

# Tegenstanders

# Medestanders

Kunnen

TIJD  
ZOEK GEMEENSCHAPPELIJK BELANG

ONDERSTEUNEN  
WAARDEREN  
AMBASSADEURS MAKEN

Niet willen

Willen

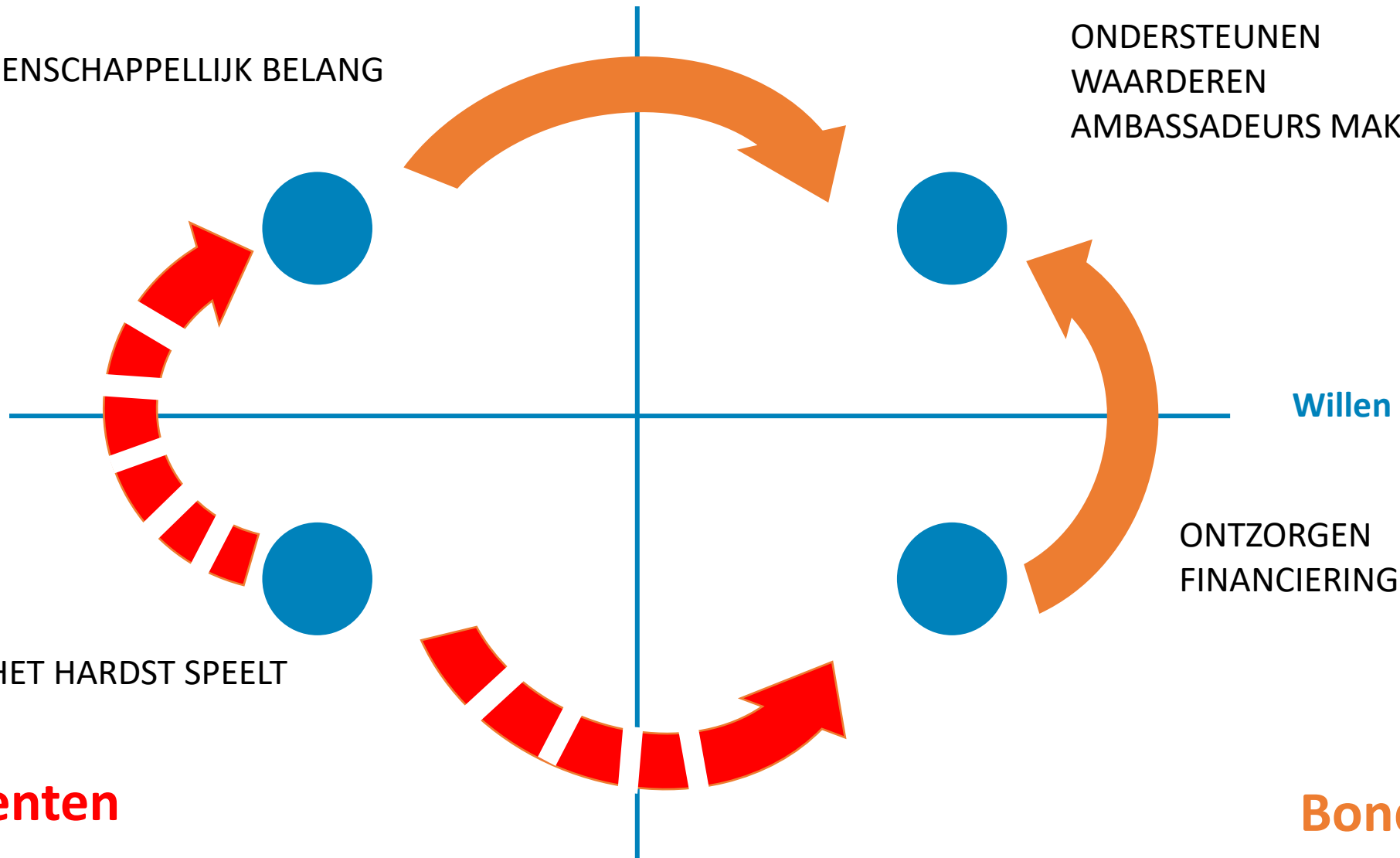
CHECK WAT HET HARDST SPEELT  
DOE EN-EN

ONTZORGEN  
FINANCIERING

# Opponenten

# Bondgenoten

Niet kunnen



# Besluitvormingsproces als hefboom voor energetische renovatiewerken



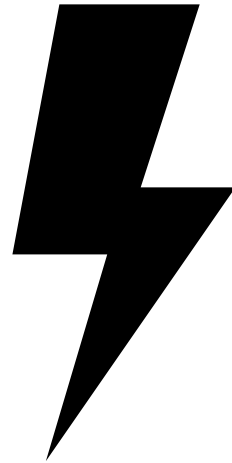
# Appartementswet\*

*De syndicus houdt een algemene vergadering tijdens de in het reglement van mede-eigendom vastgelegde periode of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.*

(BW, art. 577-6, §2)

(\*wet van 30 juni 1994, gewijzigd in 2010, 2012 en 2018)

1 AV  
per jaar



Besluitvorming  
nodig voor  
grondige  
energetische  
renovatiewerken

# Meerdere overlegmomenten inlassen, want

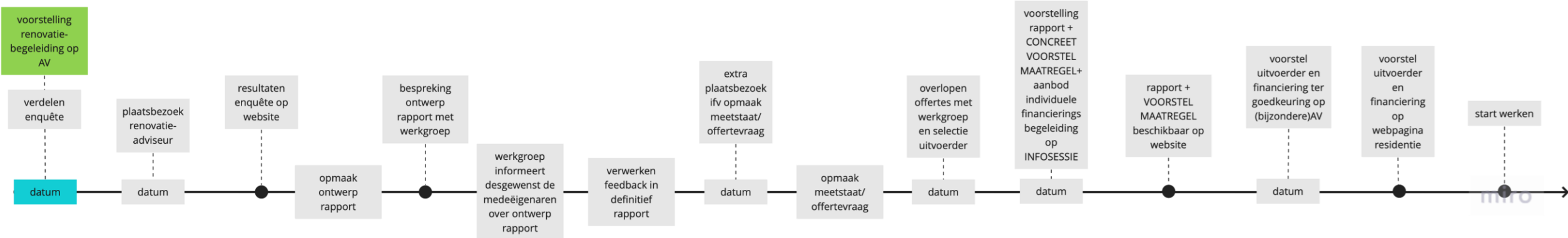


## Commitment en consistentie

- Beslissing over effectief uitvoeren van werken uitstellen totdat meerderheid van de mede-eigenaars er klaar voor zijn (consistentie)
- Werken met kleinere beslissingen waartegen mede-eigenaars 'JA' kunnen zeggen (commitment)
- Impact van beslissing wordt groter in de tijd

# Het nut van een klantreis in fasen

(hierover vanavond meer)



# Meerdere overlegmomenten inlassen, want

## Wederkerigheid

*“Als je iets krijgt, doe je iets terug”*

- Gratis renovatiemasterplanning (Dubolimburg – C-Real)
- Premie renovatiemasterplanning (Vlaamse overheid)
- Premies en renteloze leningen (Vlaamse overheid)
- Ondersteuning bij financiering (Onesto)

Zet de kracht van wederkerigheid in de verschillende stappen van besluitvorming in



# Meerdere overlegmomenten inlassen, want

**WE  
DOEN  
HET  
SAMEN!**

## Eenheid

- Een gedeelde ambitie moet kunnen groeien / rijpen
- WIJ-gevoel moet kunnen groeien

**SAMEN** = VME + syndicus +  
Dubolimburg + Onesto + ...

**Nog vragen ?**





Benieuwd wat Contutti voor jou kan betekenen?

Bezoek [contutti.be](http://contutti.be)  
Mail ons op [info@contutti.be](mailto:info@contutti.be)