

Hoe ga je aan de slag met
Wonen Boven Winkels
als eigenaar?



**Draaiboek voor
eigenaars**



Wat is wonen boven winkels en waarom doen we het?

Wonen boven winkels zet eigenaars in beweging om de onderbenutte ruimtes boven hun pand opnieuw te activeren. In veel steden en gemeenten is het een gekend fenomeen: panden in het centrum worden voornamelijk ingezet als commercieel gelijkvloers, maar de bovenliggende ruimtes blijven onderbenut. De onderbenutting van ruimtes boven winkels is voornamelijk het gevolg van praktische zaken, zoals het voorzien van aparte ingangen, de complexe regelgeving, de investeringen voor de eigenaar van het gebouw of de praktische uitvoering van een renovatieproject.

Veel panden hebben slechts één ingang naar de winkel. Historisch gezien is dat logisch, de winkelier woonde boven zijn zaak en had geen aparte toegang nodig. Inwonende winkeliers trokken met de tijd weg naar het buitengebied om daar met hun gezin in alle rust te wonen, de bovenverdiepingen evolueerden naar berg-en opslagruimtes.

Deze bovenverdiepingen bieden heel wat potentieel voor kwalitatieve, centraal gelegen woningen die de stads- of dorpskern mee versterken en zetten zo mee in op de woningnood die we vandaag ervaren. Om die ruimtes vandaag echter opnieuw te valoriseren als woonfunctie, vereist de huidige regelgeving een gescheiden ontsluiting voor winkel en woning. Dit vraagt doordachte, technische oplossingen en geeft structurele en technische uitdagingen in gebouwen die hier nooit op ontworpen zijn. Waar en hoe kunnen we de ingangen plaatsen met zo min mogelijk ruimteverlies voor de winkel, met een zo optimaal mogelijke ingang in de bovenliggende wooneenheden en op een manier die structureel haalbaar is voor het gebouw? Wordt de bovenliggende ruimte ingedeeld in één appartement of is er ruimte voor meerdere appartementen, studio's of atelierruimtes? En hoe worden die best ingedeeld zodat iedereen aangenaam kan leven met voldoende licht, lucht en zicht op buitenruimte?

Sommige panden vragen beperkte ingrepen, maar langdurig onderbenutte ruimtes vereisen vaak grotere aanpassingen om opnieuw te functioneren als volwaardige woningen conform de huidige normen. Met deze uitdagingen gaat LabLand aan de slag in nauwe samenwerking met de stedenbouwkundige diensten en de eigenaars van de panden. Het doel van LabLand is niet bijbouwen maar aan de slag gaan met de onderbenutte ruimte die er reeds is, daarom starten we steeds met bestaande structuren om daarop verder te werken. LabLand ontwerpt per pand scenariostudies, verschillende ontwerpen die gaan van kleine aanpassingen tot totaalrenovatie, telkens met zoveel mogelijk behoud van wat er reeds aanwezig is in het pand. De verschillende ontwerpen bevatten een kostenraming en via de studies brengen we eigenaars op de hoogte van onder andere premies. De ontwerpen bevatten advies met een visie die verder reikt dan de huidige renovatieverplichting. Daarmee ontzorgen we eigenaars om in één keer ver vooruit te denken en niet vast te zitten in oplossingen die straks achterhaald zijn.

Bovendien bekijken we het potentieel van het pand als een deel van een bouwblok. Een bouwblok is een groep rijhuizen die verbonden zijn met elkaar en een binnengebied ontsluiten. Binnen het bouwblok brengen we de verschillende ruimtes in kaart en proberen ze te clusteren. We kijken over perceelsgrenzen en met verschillende eigenaars hoe ruimtes met elkaar verbonden kunnen worden om er nieuwe woningen van te maken of gedeelde functies in onder te brengen en hoe een toegang meerdere panden kan bedienen.

Hoe is dit draaiboek ontstaan?

Met de hierboven vernoemde uitdagingen kampen heel wat steden, gemeenten en eigenaars: onderbenutte ruimte boven winkels die potentieel mee een antwoord bieden op de woningnood maar die vaak complexe ingrepen vereisen naar ontsluiting en renovatie. Een bijkomende uitdaging is dat de onderbenutting boven de winkels zorgt voor verlaten winkelstraten na sluitingstijd en weinig levendigheid.

In Stad Zottegem is dit ook het geval. Daarom sloegen de partners Stad Zottegem, Solva en LabLand de handen in elkaar. Van 2022 tot 2025 onderzochten we manieren om onderbenutte ruimtes boven winkels om te vormen tot kwalitatieve woningen. Dit werd mogelijk gemaakt met de projectsubsidie experimentele woonprojecten van Provincie Oost-Vlaanderen. We analyseerden de mogelijkheden in het centrum van Zottegem en voerden verschillende casestudies uit. De inzichten van deze studies bundelen en delen we hier. Met tips en ervaringen uit de praktijk hopen we lokale besturen en eigenaars te inspireren om hun pand in te zetten voor wonen boven winkels.

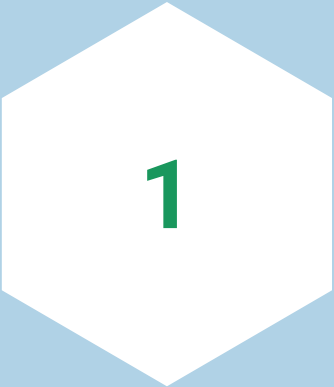
Inhoudstabel

1	Introductie	
	Waarvoor kan je dit draaiboek gebruiken?	1
	Waarom zou je aan de slag gaan?	1
	Wie kan dit draaiboek gebruiken?	2
2	Stap voor stap gids	3 -29
3	Inspiratie	
	Case study: inzichten in verloop en kostenraming	31
	Opties voor jouw ingang naar winkel en woning	38
	Innovatieve woonvormen	40



Leestip: In dit document vind je tips terug in deze groene kaders. Dit zijn inzichten en leerscholen die we ondervonden hebben in de praktijk.

Introductie



1

Waarvoor kan je dit draaiboek gebruiken?

Er is een grote vraag naar kleinere woonvormen in het kerngebied van steden en gemeenten. Om hierop in te spelen is 'Wonen boven winkels' in het leven geroepen. In handelspanden is vandaag vaak onderbenutte ruimte aanwezig, deze ruimtes doen dienst als opslag maar kunnen net zo goed ingezet worden om woningen te creëren. Ben jij eigenaar van zo een pand? Dan kan dit draaiboek jou helpen om de mogelijkheden te verkennen en de nodige stappen te zetten om je bovenverdieping(en), achterliggende delen of ruimtes in de tuin om te vormen tot een woning. Het biedt concrete handvaten, juridische en financiële informatie, en inspiratie uit succesvolle realisaties in steden en gemeenten die hier al mee aan de slag gaan.

Waarom zou je aan de slag gaan?

Wonen boven winkels biedt heel wat voordelen voor jou als eigenaar maar ook voor de buurt:

- **Extra inkomsten:** De verhuur van een woning levert een vaste maandelijkse opbrengst op naast de verhuur van jouw winkel. Bereken via [deze link](#) een inschatting van hoeveel jouw pand zou kunnen opbrengen.
- **Onderhoud en veiligheid:** Een bewoond pand is minder vatbaar voor verval en vandalisme. Er is sociale controle die bijvoorbeeld inbraak kan voorkomen. Een bewoond pand met verwarmde ruimtes heeft minder vochtschade waardoor het minder snel verval.
- **Meerwaarde voor je pand:** Een goed onderhouden en bewoond pand behoudt beter zijn waarde en zal bij verkoop meer opleveren.
- **Stadskernversterking:** Door boven winkels te wonen, blijft het stadscentrum levendig en aantrekkelijk.
- **Efficiënt ruimtegebruik:** Vlaanderen heeft een beperkte bouwruimte. Wonen boven winkels benut bestaande gebouwen slim en snijdt geen open ruimte aan.
- **Er is vandaag een grote nood aan kwalitatieve woningen in steden en dorpskernen.** Vooral alleenstaanden en koppels zoeken compacte woningen die bij hun leefstijl passen. Prognoses geven aan dat deze kleinere huishoudens ook in de toekomst een belangrijk deel van de bewoners in steden en gemeenten zullen uitmaken. Als eigenaar of verhuurder kan je hier dus op inspelen, je biedt wat echt nodig is en je hebt zo goed als de garantie dat je je woning vlot verhuurd.

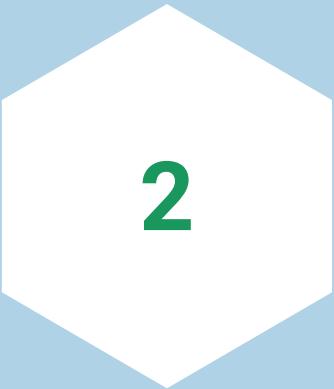
Wie kan dit draaiboek gebruiken?

We focussen in dit draaiboek op eigenaars van winkelpanden die:

- Een leegstaande of onderbenutte ruimte hebben in hun pand. Dit kan een bovenverdieping zijn, een achterbouw,...
- Overwegen om te verhuren maar niet weten waar te beginnen.
- Een collectieve aanpak willen uittesten, ruimtes willen delen en willen onderzoeken wat samenwerken met burens kan betekenen.

Maar iedereen met interesse in wonen boven winkels kan eigenlijk aan de slag met dit draaiboek om geïnspireerd te raken en inzichten mee te nemen.

Stap voor stap gids



2

In de volgende paragraaf is een duidelijk traject opgesteld om je onderbenutte ruimte te transformeren tot wooneenheden. Via onderstaand schema krijg je een zicht op de verschillende stappen die je kan nemen. Mogelijk heb je bepaalde stappen reeds uitgevoerd of zijn deze niet van toepassing voor jouw pand.



Stap 1: In welke staat is mijn pand?

Om verbouwingen uit te voeren, is het van belang om te weten in welke staat jouw pand vandaag de dag is. In deze paragraaf maken we de opdeling naar verschillende thema's om de staat van jouw pand in te schatten.

***Tip:** Het volledige verdere verloop hangt voor een deel af van deze inschatting. Laat je daarom bijstaan door een architect, renovatiecoach of ingenieur om hier een idee van te krijgen. Via het lokaal bestuur van jouw stad of gemeente kan je soms beroep doen op een renovatiecoach, vraag dit na. Een renovatiecoach is iemand die jou ondersteunt bij: de keuze en het vergelijken van offertes, het maken van de juiste technische keuzes, een plan van aanpak opmaken ...*

Bekijk de volgende vragen en formuleer een antwoord om een idee te krijgen van de staat van jouw pand.

Hergebruik van structuur en ruimtes

- Fundering
 - In welke staat is de fundering? Heeft deze voldoende draagkracht?
- Kelder
 - In welke staat is de kelder (stabiliteit, scheuren, houtrot, schimmel...)
 - Is er vocht in de kelder?
- Dragende muren
 - Gemene muren: Wat is de opbouw? Is er scheurvorming waar te nemen? Zijn er verzakkingen?
 - Voor- en achtergevel: Wat is de opbouw? Is er scheurvorming waar te nemen? Zijn er verzakkingen?
 - Schouwen: Wat is de opbouw? Is er scheurvorming waar te nemen? Zijn er verzakkingen?
 - Is er (opstijgend) vocht waar te nemen in de muren?
 - Is er spouwmuurdrainage?
- Dak
 - Wat is de staat van de dakstructuur? Zijn er verzakkingen? Is er scheurvorming of aantasting? Is er waterinfiltratie?
 - Wat is de staat van het onderdak?
- Vloeren en tussenvloeren
 - Wat is de staat van de vloeren op de eerste verdieping?
 - Wat is de staat van de vloeren op de tweede verdieping?
 - Wat is de staat van de zoldervloer?

Gebouwindeling

- Zijn er plannen van het pand beschikbaar?
- Op welke manier is de circulatie binnen de woning georganiseerd? (vb. centrale trap, langse trap, buitentrap, liftkoker...)
- Zit het gebouw logisch in elkaar? Plaatsing van de woonkamer, badkamer etc?

Energie-efficiëntie

- Hoeveel isolatie is er aanwezig in de muren? Zijn de ramen minstens dubbel glas?
- Zijn er zonnepanelen geplaatst?
- Is er een warmtepomp?
- ...

Technieken

- Wanneer werd de elektriciteit laatst vernieuwd?
- Is de riolering recent vernieuwd?
- ...

Buitenruimte

- Wat is de huidige aard en kwaliteit van de buitenruimte op uw perceel?
 - Wat is de gewenste aard en kwaliteit van de buitenruimte op uw perceel?
- Is er waardevolle natuur op uw perceel aanwezig? (vb. bomen, vegetatie, fauna...)
 - Op welke manier wenst u de waardevolle natuur op uw perceel te versterken?
- Wordt er in de huidige situatie regenwater opgeslagen op het perceel? Zoja, op welke manier? Hoeveel liter?
 - Op welke manier wenst u in de toekomst regenwater op te slaan op het perceel? Hoeveel liter?
- Wordt er in de huidige situatie regenwater geïnfiltreerd op het perceel? Zoja, op welke manier? Hoeveel liter?
 - Op welke manier wenst u in de toekomst regenwater te infiltreren op het perceel? Via een wadi, bovengrondse infiltratievoorziening, ondergrondse infiltratievoorziening...?

Mobiliteit

- Zijn er parkeerplaatsen of laadpalen op het perceel aanwezig? Zoja, hoeveel?
 - Hoeveel parkeerplaatsen/laadpalen worden er op het perceel gewenst?
- Is er een fietsenstalling op het perceel aanwezig?

Stap 2: Wat is de context van mijn buurt?

De woning gaat breder dan het pand op zich, er is ook een buurt die invloed heeft op het wonen. Bekijk daarom in de opstartfase de context van het pand. Om hier een inschatting van te krijgen, zijn er in volgende paragraaf een aantal thema's met vragen opgesteld. De antwoorden die je formuleert op deze vragen neem je mee in de toekomstige verbouwingen.

Buurtkwaliteiten

- Wat zijn de sterke punten van jouw buurt?
- Wat is de mobiscore van jouw pand? Dit geeft de milieu-impact van verplaatsingen vanaf uw woning weer. Ze toont hoe goed scholen, winkels, openbaar vervoer, ... met de fiets of te voet bereikbaar zijn. Alle info is terug te vinden via [deze link](#).

Buurtuitdagingen

- Wat zijn de minder sterke punten van jouw buurt?
- Heeft u kennis van nood aan ruimte in uw buurt? Waar bevindt zich deze ruimte? Welke partij heeft nood aan ruimte? Kan uw project in deze ruimtenood voorzien?

Samenwerken met burens

- Hebben uw burens verbouwplannen? Zijn er mogelijkheden tot gezamenlijk renoveren?
- Hebben uw burens overschot of tekort aan ruimte? (leegstaande garage, zolderverdieping, fietsenberging...)
- Hebben uw burens overschot of te kort aan bepaalde stromen? (regenwater, groene energie...)
- Ziet u andere samenwerkingsvoordelen met uw burens?

Als meerdere eigenaars in een straat samen renoveren, kunnen kosten dalen. Denk aan

- Gedeelde fietsenstallingen of opbergruimtes
- Collectieve energie-oplossingen zoals zonnepanelen
- Door met een groep burgers naar het gemeentebestuur te trekken heb je vaker kans op slagen om iets waar te maken.
- Gezamenlijke gevel- of dak renovaties
- Gedeelde tuin/terras

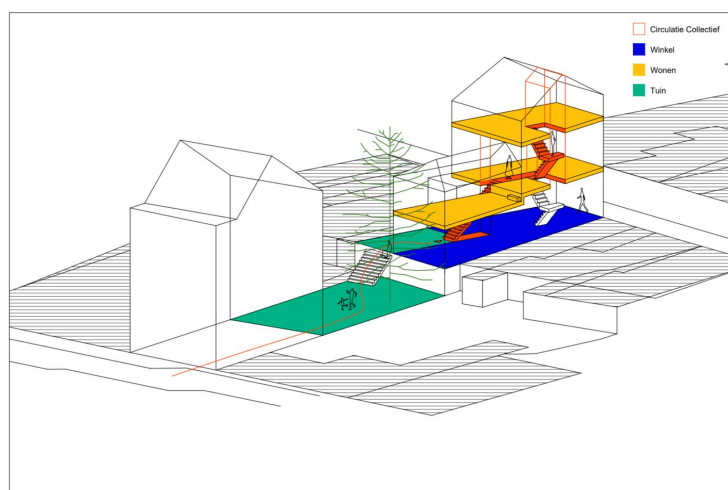
Tip: Ga eens langs bij jouw burens om te luisteren hoe zij naar de buurt kijken. Vraag na of ze intenties hebben om verbouwingen uit te voeren in de nabije toekomst. Indien dit het geval is kunnen er zaken collectief aangepakt worden. Denk aan een fietsenstalling, zonnepanelen, de ingang naar woningen kan collectief gebeuren via een passerelle aan de achterzijde,...

Stap 3: Krijg een zicht op de regelgeving waaraan je moet voldoen

Als eigenaar krijg je te maken met verschillende soorten regelgeving wanneer je een pand wil renoveren, opsplitsen of opnieuw laten bewonen. Sommige regels zijn Vlaams en gelden overal in Vlaanderen. Andere regels zijn lokaal en kunnen verschillen van stad tot stad of gemeente tot gemeente. Het is dus belangrijk om je via beide niveaus te informeren. Deze regelgeving beïnvloedt de plannen die je opmaakt voor jouw pand.

Regels die overal in Vlaanderen gelden (Vlaams niveau)

- In de Vlaamse codex wonen vind je minimale woningkwaliteitsnormen terug. De eigenaar moet hier rekening mee houden bij renovatie, verkoop en verhuur.
- Wil je van een deel van een handelspand of opslagruimte een woning maken? Dan moet je de bestemming wijzigen. Voor het wijzigen van de functie van een gebouw heb je in principe steeds een stedenbouwkundige vergunning nodig. Zelfs als je geen werken uitvoert, moet je een vergunning aanvragen om de hoofdfunctie van een gebouw te wijzigen. Dit geldt ook wanneer je een gebouw dat niet als woning gebruikt wordt, toch als woning wilt gaan gebruiken.
- Woonruimtes moeten aan bepaalde brandveiligheidsnormen voldoen. Bij verhuur is dit verplicht, bij eigen gebruik sterk aanbevolen.
- Mede-eigendom. Bij gezamenlijke eigendom (bijv. appartementen boven winkels) gelden wettelijke regels over wat je mag aanpassen en wie verantwoordelijk is.
- Erfdienstbaarheid is “een last waarmee een onroerend goed (het dienend erf) is bezwaard ten voordele van een ander onroerend goed (het heersend erf)”. In de praktijk betekent dit dat een buur bepaalde handelingen mag stellen op jouw grond of jij bepaalde handelingen mag stellen op een ander grondgebied, omdat zijn of jouw perceel daar een recht op heeft. Een typisch voorbeeld is een doorgang naar achterliggende ruimten via de grond van een achterbuur. Vaak is de eigenaar niet op de hoogte van deze mogelijkheden maar biedt het wel oplossingen voor ontsluiting. Zie onderstaande afbeelding met een voorbeeld uit Zottegem, ontwerp door NU Architectuuratelier.



Tip: Bij de gemeente of stad kan je vaak een document krijgen waarin samengevat staat welke vergunningen in het verleden al verkregen zijn voor je pand. Vraag dit na.

- Heeft je pand erfgoedwaarde of een beschermd gevel? Dan gelden specifieke regels. De stad of gemeente bepaalt hoe men met het erfgoed omgaat. Indien er geen specifieke erfgoeddienst aanwezig is, koppelt de stad of gemeente terug naar Vlaams niveau, het Agentschap Onroerend Erfgoed. Er zijn verschillende regels waaronder je pand kan vallen. Of je pand 1 van deze 3 opties is of geen van deze kan je nagaan op de website van inventaris onroerend erfgoed.:
 - Het pand is een beschermd monument. Voor deze optie zijn er strenge regels maar niet veel panden staan op deze lijst.
 - Jouw pand staat op de inventaris van onroerend erfgoed. Hierdoor kan de stad of gemeente bepaalde regels opleggen over bijvoorbeeld het behoud van de gevel, het volume van het pand of behoud van bepaalde interieurelementen als die opgenomen zijn in de inventaris.
 - Jouw pand behoort tot een beschermd stadsgezicht, dat is het geval bij veel kernen van steden in Vlaanderen. Meestal heeft dit niet heel veel gevolgen.
- Milieuvergunning, afhankelijk van type winkel. Als de toekomstige activiteit bijvoorbeeld verkoop en opslag, verwerking, of andere milieuhinderlijke handelingen inhoudt, is het mogelijk dat er een vergunning of melding nodig is. Als eigenaar moet je nagaan of het pand ooit onder VLAREM viel of valt, dat kan invloed hebben op wat mag.

Regels die verschillen per gemeente (lokaal niveau)

- Stedenbouwkundige voorschriften en bouwreglement. Elke gemeente heeft eigen regels over wat je mag bouwen of verbouwen. Denk aan maximale hoogte, dakvorm, indeling of materialen.
- Vergunningen en procedure. De gemeente beoordeelt je aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en geeft al dan niet toestemming voor het uitvoeren van verbouwingen. Zij kunnen ook bijkomend advies vragen (bijv. erfgoed, mobiliteit).
- Toegankelijkheid. Sommige gemeenten leggen bijkomende eisen op rond een toegankelijke toegang tot woningen, zeker bij nieuw gebruik of functiewijziging.
- Aparte toegang tot de woning. In veel gemeenten is een gescheiden ingang en/of aparte evacuatieweg, naar normen voor brandveiligheid, voor de bovenwoning verplicht. Je mag de inkom van de winkel en de woning dus niet zomaar delen.
- Parkeerplaatsen. Bij functiewijziging kan de gemeente vragen om extra parkeerplaatsen te voorzien, of om een vergoeding te betalen als dit niet kan.
- Advies bouwhistoricus of erfgoeddienst. In historische kernen of waardevolle panden vraagt de gemeente soms advies aan een bouwhistoricus, zelfs als het pand niet officieel beschermd is.

- Regels rond leegstand of verwaarlozing. Een leegstaand pand kan worden opgenomen op de leegstands- of verwaarlozingslijst, met een jaarlijkse heffing als gevolg. Die regelgeving is Vlaams, maar wordt lokaal toegepast.
- Conformiteitsattest. Als eigenaar kies je er mogelijks voor om een conformiteitsattest aan te vragen, in sommige steden en gemeenten is dit verplicht bij verhuur. Dit is een officieel document dat bevestigt dat een woning voldoet aan de minimale Vlaamse kwaliteitsnormen (veiligheid, gezondheid, basiscomfort) uit de Vlaamse Codex Wonen.



Tip: Vraag op tijd specifieke regelgeving na bij je gemeente. Sommige regels lijken eenvoudig, maar verschillen in de praktijk van plek tot plek. Neem daarom altijd tijdig contact op met het woonloket of de stedenbouwkundige dienst van jouw gemeente. Zij helpen je op weg en vermijden dat je onverwacht vertraging oploopt.

Stap 4: Budgettering

Bij het bepalen van het budget zijn er verschillende scenario's die zich afspelen. Ofwel ben je reeds eigenaar van een pand ofwel koop je een pand aan. De kosten bij aankoop zullen veelal hoger liggen omdat dit gecombineerd wordt met renovatiekosten, tenzij het pand reeds volledig in orde is. Toch kunnen voor beide scenario's de kosten oplopen afhankelijk van de staat van het pand en de werken die je zal uitvoeren. Kijk hiervoor naar stap 1: in welke staat is mijn pand?

Om te weten of jouw investering het waard is, maak je best vooraf de rekensom. Houd hierbij rekening met het budget dat je voorhanden hebt, de lening die je kan verkrijgen, het rendement van verhuur en de extra marktwaarde die het je oplevert na renovatie. Er zijn verschillende aspecten waar je rekening mee moet houden om een zicht te krijgen op jouw budget, mogelijke leningen en investering. De meeste aspecten gelden voor zowel aankoop van een pand als een pand dat je al bezit.

Opsplitsing van functies

Vooraleer je naar de bank en andere instanties stapt is het belangrijk om te weten of het pand opgesplitst is in 2 functies, zowel woonruimte als voor commercieel gebruik. Indien dit niet het geval is, vraag je bij de stad een functiewijziging aan. Als er slechts 1 functie aanwezig is, is dit vaak voor commercieel gebruik. In sommige gevallen moet je aantonen aan de bank dat gemengd gebruik mogelijk is om een lening te verkrijgen. De redenering hierachter is dat dit meer inkomsten geeft en dus meer garantie voor de bank dat je de lening zal afbetalen. Doe de aanvraag bij de stad dus tijdig, dit gaat sowieso nodig zijn op termijn als je 1 of meerdere wooneenheden in het pand onderbrengt.

Beschikbaar budget

Afgaande op de aankoopprijs (indien het pand nog niet in jouw bezit is), de staat van jouw pand en de werken die het vereist, gaat er een bepaald bedrag nodig zijn.

Om een inschatting te kunnen maken van de renovatiekosten, voorzien we een inschatting van de kosten. Naargelang de staat van het pand en de ingrepen die er moeten gebeuren zullen deze kosten hoger zijn. In de visie van een totaalrenovatie is de kost ongeveer €2500/m² voor een grondige energetische renovatie inclusief vernieuwing van de technieken en €3500/m² voor nieuwbouw. Deze prijzen zijn alles inclusief: studiekosten, ingenieurskosten, materialen, plaatsingen en keuzes voor hoogwaardige materialen. Dit kan dus een stuk goedkoper afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden en of er doe-het-zelf werk gebeurt.

Bekijk in het begin van het traject welk budget je ter beschikking hebt, zo krijg je een realistisch idee van wat er mogelijk is en kan je dit ook meegeven aan partners waarmee je gaat samenwerken. Neem in je aankoopplanning een buffer op voor onvoorziene kosten, bijvoorbeeld verborgen gebreken, asbest, erfgoedvereisten. Reken bijvoorbeeld 10 à 20 % extra bovenop je raming van de werken.

Lening

Maak een afspraak met de bank om te kijken wat de opties zijn en hoeveel je eventueel kan lenen. Om reeds van in het begin een inschatting te maken raadpleeg je online een leningsimulator. Raadpleeg meerdere banken om de rentevoet en andere aspecten te vergelijken.

Rendement van verhuur

De verhuur van een woning levert je als eigenaar een mooi extra inkomen op. Om te weten hoeveel dit zal zijn, is het belangrijk zicht te krijgen op het bruto- en nettorendement van je investering. Een goed inzicht in het rendement helpt om te bepalen of jouw investering op lange termijn winstgevend is en hoe ze zich verhoudt tot andere investeringsopties, zoals sparen of beleggen.

- Het brutorendement is het eenvoudigste uitgangspunt.
Het geeft aan hoeveel de woning jaarlijks opbrengt in verhouding tot de totale investering. De formule is:

$$\text{Brutorendement} = (\text{Jaarlijkse huuropbrengst} / \text{Totale aankoopprijs}) \times 100$$

De totale aankoopprijs omvat niet alleen de aankoop van het pand, maar ook de aankoopkosten zoals registratierechten, notariskosten en eventuele renovatiekosten om het pand verhuurklaar te maken.

Bijvoorbeeld: als een woning (inclusief kosten) 250.000 euro kost en je ontvangt 900 euro huur per maand, dan bedraagt het brutorendement:
 $(900 \times 12) / 250.000 \times 100 = 4,32\%$.

Het brutorendement geeft dus een eerste indicatie, maar houdt nog geen rekening met kosten of belastingen.

- Het nettorendement geeft een realistischer beeld van de winst.
Hier trek je van de jaarlijkse huurinkomsten de terugkerende kosten af, zoals: onderhoud, verzekeringen, onroerende voorheffing, eventuele beheerskosten, belastingen op het onroerend inkomen. De formule is:
 $\text{Nettorendement} = (\text{Jaarlijkse netto-opbrengst} / \text{Totale investering}) \times 100$

De netto-opbrengst is dus wat er effectief overblijft na aftrek van alle jaarlijkse kosten.

Bijvoorbeeld: Stel dat je woning 250.000 euro kost, en je 900 euro huur ontvangt per maand. Je hebt ongeveer 2.000 euro kosten per jaar (onderhoud, verzekering, onroerende voorheffing, kleine herstellingen...).

Dan bedraagt je netto-opbrengst: $(900 \times 12) - 2.000 = 8.800$ euro.

Je nettorendement is dan: $(8.800 / 250.000) \times 100 = 3,52\%$.

- Wat zegt het rendement?

In het algemeen geldt: hoe hoger het rendement, hoe interessanter de investering, op voorwaarde dat het risico aanvaardbaar blijft. Een hoger rendement betekent dat je meer opbrengst haalt uit je investering. Toch is het belangrijk om niet enkel naar het percentage te kijken: een goed rendement houdt ook rekening met de ligging van het pand.

In België ligt het gemiddelde bruto rendement vaak tussen 3 en 5%, afhankelijk van de locatie. Het netto rendement ligt meestal 1 tot 2% lager door de bijkomende kosten.

Het is belangrijk om realistisch te zijn in de berekening: de huurprijs die je vraagt, moet marktconform zijn, en sommige kosten zoals herstellingen komen niet elk jaar even zwaar door.

Marktwaarde

De investering die je gaat doen door het pand op te waarderen levert op termijn extra marktwaarde op via waardestijging. Hiermee kan de investering ook deels worden teruggewonnen. Maar reken er niet op dat je elke euro investering volledig terugverdient: het is eerder een langetermijnstrategie.

Let op! Btw: 6 % of 21 %?

Dit is een cruciale fiscale overweging: het tarief dat toegepast mag worden op renovatie- of verbouwingswerken is niet altijd vanzelfsprekend 6 %. Wanneer kun je 6 % btw toepassen? Je kunt in België vaak een verlaagd btw-tarief van 6 % toepassen op renovatie- en herstellingswerken, mits aan een aantal voorwaarden voldaan is. Dit hangt sterk af van de ouderdom van het pand, de aard van de werken (renovatie vs nieuwbouw), of de werken door één aannemer worden uitgevoerd, etc. Controleer dit steeds voorafgaand.

Handige links

- Leningsimulator van [KBC](#), [Belfius](#),...
- [Rendement van verhuur](#)
- [Marktwaarde van jouw woning](#)
- [Btw-tarief van 6% bij renovatie en sloop- en heropbouw van woningen](#)

Stap 5: Renovatie-ambities

Als je een zicht hebt op de context van jouw pand, buurt, wat er mogelijk is qua regelgeving en welk budget je voorhanden hebt, kijk je best naar jouw eigen renovatieambities. Wat breng je in jouw pand onder? Hoe ver ga je op vlak van circulair bouwen en energiezuinigheid? Ga je voor een collectieve aanpak, samen met burens?... Stel je deze vragen vooraf zodat je deze mee kan nemen in de ontwikkeling van concrete plannen.

In deze paragraaf is er inspiratie terug te vinden over bovengenoemde thema's en vragen die je kan stellen om een zicht te krijgen op jouw ambities.

Circulair bouwen

Circulair bouwen is gebaseerd op het principe van de circulaire economie. In het traditionele, lineaire model worden grondstoffen gewonnen, gebruikt en daarna weggegooid. Circulair bouwen doorbreekt dit patroon: materialen en producten worden zo ontworpen dat ze steeds opnieuw kunnen worden gebruikt. Het doel is om verspilling te vermijden en de waarde van materialen zo lang mogelijk te behouden.

Dat betekent: hergebruiken, herstellen, demonteren in plaats van slopen, en kiezen voor gezonde, hernieuwbare of gerecycleerde materialen. Zo verlaag je niet alleen de milieu-impact, maar verbeter je ook de binnenluchtkwaliteit en het comfort van de woning.

Hoe doe je het? Per onderwerp kan je jezelf de vraag stellen 'neem ik dit mee in mijn renovatieambities?'

- Inventariseer wat er al is. Kijk eerst wat je kan behouden of hergebruiken. Bijvoorbeeld bestaande vloeren, binnendeuren, balken of gevelstenen. Behoud zoveel mogelijk van de bestaande structuur als die in goede staat is. Daar zitten de grootste winsten in op vlak van circulariteit en uitstoot.
- Gebruik omkeerbare bouwmethoden. Werk met schroef- of kliksystemen in plaats van te lijmen, zodat materialen later weer losgemaakt en hergebruikt kunnen worden.
- Kies duurzame materialen. Denk aan hout met FSC-label, biogebaseerde isolatie (zoals hennep, houtwol of cellulosevlokken) en afwerkingen met natuurlijke verven of leempleisters.
- Integreer klimaatrobuust groen in het ontwerp.
- Werk samen met circulaire partners. Er bestaan steeds meer sloopbedrijven, architecten en aannemers die materialen recupereren en opnieuw inzetten. Zie [deze link](#) die je helpt wegwijs te raken in het aanbod.
- Denk aan toekomstig gebruik. Ontwerp ruimtes die flexibel zijn, zodat ze later eenvoudig kunnen worden aangepast aan andere functies zoals extra kamers of gedeelde ruimtes. Zie [deze link](#) voor inspiratie omtrent toekomstgericht verbouwen.

***Tip:** Via de circulaire ambitiekaarten van OVAM heb je een tool die je ondersteunt om een idee te krijgen hoe je dit concreet kan toepassen binnen jouw eigen bouwproject. De ambitiekaart circulair bouwen biedt je praktische tips en voorbeelden om op maat van jouw ambitie in te zetten op verantwoord materiaalgebruik, levensduurverlenging, en het tegengaan van waardeverlies van materialen...*

Indelingen - programma van jouw pand

Zie uitgebreide inspiratie in deel 3 van dit draaiboek, daarin staat een case study met uitgewerkte ontwerpen voor een pand en opties om jouw ingang naar de woning mogelijk te maken.

Denk bij dit onderdeel na over wat je uiteindelijk in het pand wil onderbrengen:

- Hoeveel wooneenheden wil ik creëren?
- Hoeveel slaapkamers voorzie ik per woning?
- Wat is het gewenste woonscenario? Bijvoorbeeld: ééngezinswoning, meergezinswoning, kangoeroewoning, cohousing ...
- Dient er bijzondere rekening gehouden te worden met toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers?
- Breng ik nog andere functies dan wonen onder in het pand, zoals bijvoorbeeld een atelier?
- Waar voorzie je groen? Ga je werken met een daktuin, een terras,...?

Energieprestatie

Bij het renoveren van een woning boven een winkel moet je voldoen aan de Vlaamse EPB-regelgeving, dit gaat over de energieprestatie en het binnenklimaat. Deze regelgeving stelt eisen op bij nieuwbouw, ingrijpende energetische renovaties en bepaalde verbouwingen met functiewijziging naar wonen die terug te vinden zijn in de codex wonen. [Klik hier](#) om de specifieke regelgeving terug te vinden. Een EPB-verslaggever maakt de EPB-aangifte op en beoordeelt of de woning voldoet aan de minimale energetische vereisten.

De energieprestatie wordt uitgedrukt via twee cijfers: het E-peil en het S-peil. Het E-peil geeft de globale energieprestatie van de woning weer (verwarming, warm water, ventilatie en hernieuwbare energie). Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger de woning. Het S-peil geeft de kwaliteit van de gebouwschil weer (dak, muren, vloeren en ramen). Hoe lager het S-peil, hoe beter de woning warmte vasthoudt en de koude buiten, hoe minder energie de woning verbruikt om de temperatuur constant te houden.

In de EPB-berekening worden onder meer volgende elementen meegenomen:

- isolatie van dak, muren en vloeren
- ventilatie en binnenklimaat
- technische installaties zoals verwarming, sanitair warm water en het centraal ventilatiesysteem
- energieprestatie: E-peil en netto-energiebehoefte

Het doel van de EPB-berekening is om de isolatiewaarde zo goed mogelijk te maken, het binnenklimaat zo comfortabel mogelijk te maken en het energieverbruik zo laag mogelijk te houden. Het EPB-certificaat omvat dus het energetische totaalpakket van een woning.

Wie toekomstgericht renoveert, gaat verder dan de minimale EPB-eisen. Enkele concrete hefbomen die je dan toepast:

- Isolatie en bouwschil
 - Extra dak-, muur- en vloerisolatie
 - Hoogperformante ramen, bijvoorbeeld driedubbel glas
 - Aandacht voor luchtdicht bouwen in combinatie met goede ventilatie
- Energiezuinige verwarmingssystemen
 - Warmtepomp (lucht-water of bodem-water), eventueel in combinatie met vloerverwarming
 - Hybride warmtepomp (warmtepomp gecombineerd met een bestaande ketel)
 - Hoogrendementsketel als tussenstap bij gefaseerde renovatie
 - Lage-temperatuurverwarming (vloerverwarming of lage-temperatuurradiatoren)
- Ventilatie en comfort
 - Ventilatiesysteem met warmteterugwinning
 - Vraaggestuurde ventilatie (op basis van CO₂ of vocht)
- Hernieuwbare energie
 - Zonnepanelen voor elektriciteitsproductie
 - Zonneboiler voor sanitair warm water
 - Combinatie van hernieuwbare energie met energiezuinige installaties

Door in te zetten op deze maatregelen kan een woning evolueren naar energieneutraal of zelfs energiepositief wonen, met lagere energiekosten, meer comfort en een hogere toekomstwaarde van het pand.

Samenwerken met de burens

Stel je de vraag 'Sta ik open, staan de burens open om ruimtes te delen?'

Door samen te werken met burens kan je als eigenaar veel winnen: gedeeld gebruik van ruimte, gezamenlijke aankoop van materialen of diensten. Een collectieve aanpak maakt projecten vaak betaalbaarder en haalbaarder, en kan ook zorgen voor meer samenhang in de straat of het pand.

Je kan kijken naar jouw pand als een deel van een bouwblok. Een bouwblok is een groep rijhuizen die verbonden zijn met elkaar en een binnengebied ontsluit. Binnen het bouwblok, samen dus met burens, kan je verschillende ruimtes in kaart brengen en proberen ze te clusteren. Zo kijk je over perceelsgrenzen heen en met verschillende eigenaars hoe ruimtes met elkaar verbonden kunnen worden om er nieuwe woningen van te maken of gedeelde functies in onder te brengen en hoe bijvoorbeeld 1 toegang meerdere panden kan bedienen.

Op een ander niveau kan je je als eigenaars verenigen om samen renovatiewerken uit te voeren, zoals isolatiewerken of zonnepanelen plaatsen, één aannemer aan te stellen voor meerdere panden, of een gemeenschappelijk architect in te schakelen.

Als groep van eigenaars kan je naar het lokaal bestuur stappen en in gesprek gaan over bijvoorbeeld groepskortingen voor zonnepanelen, het aanbod voor een gezamenlijke begeleiding of het administratief ondersteunen van jullie project. Zo wordt de drempel lager om samen stappen te zetten en krijgt de bovenverdieping van meerdere panden tegelijk een nieuw leven. Je staat sterker in je schoenen door de krachten te bundelen.

Stap 6: Planning tool

Vooraleer te starten met de renovatiewerken is het belangrijk om als bouwheer een zicht te krijgen op wat je wanneer zal uitvoeren. Stel je volgende vragen bij deze paragraaf:

- Dient het project te worden gefaseerd? Dit kan zijn door financiële beperkingen, tijdsgebrek of andere. Zo ja, beschrijf de verschillende fases en wat er in welke fase zal gebeuren.
- Welke stappen moeten worden doorlopen? Wat doe je wanneer?

Om een beeld te krijgen op de structuur van een huis halen we het 7 s'en model van Stewart Brand erbij. Dit concept maakt onderscheid tussen de verschillende lagen van een gebouw. Dit is belangrijk, omdat elke laag een andere levensduur heeft. Als je een beeld hebt van voorgaande verbouwingen en de aanpassingen die daar zijn doorgevoerd, kan je opnoemen wat je mogelijks moet onder handen nemen. Door in jouw eigen, nieuw ontwerp de losmaakbaarheid van deze lagen mee te nemen, kunnen deze lagen later hergebruikt of makkelijker vervangen worden.

7 S'EN-MODEL

SOCIAL	= PRIMAIR PROCES
STUFF	= LOSSE INRICHTING (1-5 JAAR)
SPACEPLAN	= VASTE INRICHTING (10 JAAR)
SERVICES	= INSTALLATIES (25 JAAR)
SKIN	= DAK + GEVEL (50 JAAR)
STRUCTURE	= CONSTRUCTIE (100 JAAR)
SITE	= PLOT (ONEINDIG)



7 S'en model van Stewart Brand

Binnen dit model houd je rekening met de 7 lagen van een gebouw:

- De site of locatie. Dit is de geografische context, de stedelijke ligging en het juridisch afgebakende perceel waarvan de grenzen en omgeving generaties langer meegaan dan de vluchtige gebouwen erop. "Site is eeuwig."
- De structuur of het gebouw op zich. De fundering en dragende elementen zijn riskant en duur om te veranderen, dus doen mensen dat meestal niet. Op vlak van circulariteit en uitstoot zijn hier de grootste winsten te maken. Behoudt dus zoveel mogelijk van de bestaande structuur als die in goede staat is.
- De skin of schil. De buitenkant verandert tegenwoordig om de twintig jaar, om mee te zijn met mode of technologie, of om grootschalige reparaties uit te voeren. De recente focus op energiekosten heeft geleid tot vernieuwde gebouwschillen die luchtdicht en beter geïsoleerd zijn.
- De services of technische installaties. Dit gaat over elektriciteit, sanitair, verwarming, ventilatie en airconditioning.
- Het space plan of indelingsplan. De binnenindeling, waar muren, plafonds, vloeren en deuren komen.
- De stuff of inboedel. Dit gaat over stoelen, meubels, keukenapparaten, lampen etc. Alle dingen die dagelijks tot maandelijks verplaatst worden.
- Social gaat over de bewoners.

Door de opbouw van jouw pand te begrijpen maak je een logischere planning op.

Met wat begin je best?

In veel renovatietrajecten hanteert men eenzelfde aanpak van zaken die eerst worden aangepakt en later. Om je planning op te maken stellen we hieronder een stappenplan voor.

1. Start met sloop, hier ligt de focus op veilig ontmantelen en bijvoorbeeld een asbestcheck indien nodig. Breek enkel af wat weg moet, bijvoorbeeld bijgebouwen.
 - Denk goed na voordat je start met slopen, kan je bepaalde materialen nog hergebruiken? Kan je de structuur nog hergebruiken? ... Zo zorg je voor minimaal materiaalverlies.
 - Opgelet, je mag niet zomaar eender wat slopen zonder vergunning. Voor kleine afbraakwerken zoals het verwijderen van muur- en plafondbekleding of binnenmuren zonder draagfunctie heb je geen vergunning nodig. Als je dragende muren wilt slopen of de gevel wil wijzigen, is er meestal wel een vergunning nodig.
2. Dan volgt de constructie en casco, dit gaat over de fundering, balken, dragende wanden en het dak.
 - Als de structuur scheuren heeft, vochtproblemen of dergelijk is het van groot belang deze te herstellen.
 - Daarbij wordt ook meteen bekeken welke isolatie en technieken moeten worden aangebracht. Leidingen voor bijvoorbeeld elektriciteit werk je immers in de structuren weg.
3. Daarna pak je de dakbedekking, de gevel, kozijnen en buitendeuren aan.
4. Vervolgens ga je de technieken vernieuwen
 - Elektriciteit, sanitair, verwarming, ventilatie, ...
5. De afwerking van het interieur is wat volgt.
 - Wanden en plafonds
 - Primer en eerste verflaag
 - Vloerafwerking
 - Keuken en badkamer (kasten, sanitair, tegels)
 - Afwerking: plinten, schakelmateriaal, binnendeuren, tweede verflaag
6. Als laatste stap zorg je voor de inrichting.

Elk project is verschillend, sommige stappen zullen mogelijk niet nodig zijn of voer je in een andere volgorde uit. De stappen hierboven zijn een leidraad om richting te geven geen vastgeroest proces.

Stap 7: Samenvattend: Programma van eisen opstellen

Na het doorlopen van de vorige 6 stappen heb je een zicht op jouw wensen, de mogelijkheden en de eisen voor het pand. Maak een duidelijk document op met alle info die je verzamelde, dit is jouw programma van eisen. In een programma van eisen leg je alle wensen, eisen en vragen rondom een bouwproject vast.

Met het programma van eisen kader je de opdracht voor de verschillende betrokken personen en kan je onderbouwd naar de stedenbouwkundige dienst, een aannemer en architect stappen. De inhoud van een programma van eisen verschilt per project en per omvang van het gebouw. Over het algemeen bevat een programma van eisen de onderstaande onderdelen:

- Een gedetailleerde beschrijving van het project, de staat van jouw pand en de context van jouw buurt. Beschrijf hierin wat de renovatie inhoudt.
- Neem mee met welke regelgeving je rekening moet houden. Heb je specifieke erfgoedregels die je moet naleven? Zijn er regels rond parkeerplaatsen of dergelijke waar je rekening mee moet houden? ...
- Beschrijf het budget dat je voorhanden hebt. Zijn er budgettaire beperkingen en financiële vereisten die je moet meedelen met partners?
- Beschrijf jouw renovatieambities:
 - Kwaliteitscontrole en opleveringsvereisten waaronder duurzaamheidseisen
 - De technische specificaties voor materialen en constructie: gewenste energieprestaties, klimaatbeheersing, werk- en leefkwaliteit
 - De functionele eisen: functie van het gebouw, het aantal bewoners, indelingsvereisten, waarde voor de buurt
 - De esthetische eisen: intern en extern ontwerp, gewenste uitstraling, comfort
- Voeg een tijdlijn voor de uitvoering van het project toe aan het document. Geef aan of je het traject gefaseerd doorloopt, wat wanneer gebeurt en dergelijke.

Stap 8: Ondersteuning om jouw plannen uit te voeren

Is het de eerste keer dat je een verbouwing uitvoert? Dan kan de nodige ondersteuning interessant zijn. Hieronder is een lijst terug te vinden van mogelijke contactpersonen die je kan raadplegen. Neem jouw document met jouw programma van eisen mee als je in gesprek gaat met deze organisaties of personen, zo kan je aantonen wat je wil bereiken.

Vanaf er constructieve werken gebeuren is een architect verplicht! Deze begeleid je bij het proces. Bij twijfel kan je een architect contacteren voor een verkennend gesprek.

Tip: Ga ook hier eens langs bij jouw bureaus die reeds verbouwd hebben om te horen hoe zij dit hebben aangepakt. Welke stappen hebben zij genomen? Met wie hebben ze samengewerkt? Wat hebben zij geleerd waar ze vooraf geen rekening mee hadden gehouden?...

Mogelijke contactpunten

Binnen lokaal bestuur

- De stedenbouwkundige dienst van je gemeente geeft informatie over welke werken vergunningsplichtig zijn en begeleidt je bij de aanvraag van een omgevingsvergunning. Je kan er terecht voor advies over ruimtelijke regelgeving, woonbestemming, functiewijzigingen en bouwvoorschriften.
- Het woonloket is het aanspreekpunt voor informatie over renovatiepremies, energiepremies en andere vormen van financiële ondersteuning. Je krijgt er ook advies over duurzaam verbouwen, huurregelingen en soms zelfs hulp bij het invullen van je premieaanvraag.
- Contacteer het energiehuis voor begeleiding rond energiezuinig verbouwen, energieleningen en hulp bij het aanvragen van energiepremies. Ze geven ook advies over isolatie, ventilatie, verwarming en hernieuwbare energie.
- Lokale erfgoeddienst of onroerend erfgoed. Als je pand erfgoedwaarde heeft of beschermd is, gelden er specifieke regels. Een erfgoeddienst kan je informeren over wat kan en mag, en welke premies of ondersteuning mogelijk zijn bij erfgoedrenovaties.

Andere organisaties

- De Milieuadvieswinkel (MAW) helpt particulieren en lokale besturen om de juiste duurzame keuzes te maken bij het bouwen en verbouwen. Je kan bij hen terecht voor advies en begeleiding bij het implementeren van duurzaamheidscriteria bij diverse ruimtelijke projecten. Alle info kan je terugvinden via [deze link](#).

- Steunpunt duurzaam wonen en bouwen Provincie Oost Vlaanderen. Via deze weg kan je je laten adviseren door een renovatie-expert. Deze expert stelt samen met jou een stappenplan met prioriteiten op. Je krijgt tips over energieprestatie en je woning klimaatrobuuster maken. Alle info kan je terugvinden via [deze link](#).
- Netbeheerder (Fluvius in Vlaanderen). Bij een functiewijziging of opsplitsing van een pand moet je soms de nutsvoorzieningen zoals gas, elektriciteit, water aanpassen of gescheiden tellers aanvragen. Fluvius kan je begeleiden bij de technische vereisten en aansluitingen.
- De woonmaatschappij verhuurt woningen aan mensen met een lager inkomen. Als eigenaar kan je jouw pand verhuren aan een woonmaatschappij, die dan instaat voor het beheer, de huurinkomsten en een garantie op verhuur. Zo draag je bij aan betaalbaar wonen en ben je zeker van een stabiele huurder. Alle voordelen kan je terugvinden via [deze link](#).
- Pandschap begeleidt eigenaars bij het renoveren en (her)verhuren van leegstaande of verwaarloosde panden. Ze kunnen instaan voor projectcoördinatie, financiële haalbaarheidsstudies en het zoeken naar geschikte partners.
- Wooncoop is een coöperatieve vennootschap die betaalbaar en kwaliteitsvol wonen wil realiseren via collectief eigenaarschap. Je kan bij Wooncoop terecht als je voor een collectieve aanpak samen met andere burens wil gaan. Wooncoop zet veelal in op grotere woonprojecten. Als je samen met hen je pand ontwikkelt of beheert, deel je risico's en verantwoordelijkheden. Ze nemen het beheer van je woning op zich, en jij blijft betrokken als mede-eigenaar.
- Een architect of renovatieadviseur helpt je inschatten wat technisch en financieel haalbaar is bij de herbestemming van een pand. Ze brengen de mogelijkheden van een ruimte in kaart, geven advies over indeling, vergunningen en energiebesparing. Een eerste haalbaarheidsstudie helpt je om goed onderbouwde keuzes te maken. Als je kiest om aan de slag te gaan met ecologisch bouwen kan je de [volgende tool](#) gebruiken om betrouwbare bouwpartners te vinden. Ook via de [website van ecobouwers](#) vind je een heleboel betrouwbare informatie en inspiratie.
- Lokale verenigingen van zelfstandigen of handelaarsverenigingen zijn waardevolle netwerken waar je ervaringen en tips kan uitwisselen met andere eigenaars. Zij kunnen je vertellen hoe zij wonen boven winkels aanpakken, welke obstakels ze tegenkwamen en hoe ze die overwonnen. Zo leer je uit de praktijk en kan je volgende zaken onderling bespreken.
 - Opties om het collectief te doen?
 - Uitwisseling met anderen die al wonen boven winkels doen?
 - Hoe pakken zij het aan?
- Schatter of vastgoedexpert. Voor een inschatting van de waarde van je pand vóór of na renovatie. Ook nuttig als je wil weten wat een realistische huurprijs is.
- Notaris. Als je een overeenkomst wil opstellen (bijvoorbeeld bij mede-eigendom of samenwerken met een partner), of vragen hebt over de juridische kant van functiewijzigingen of erfpachtconstructies.

“De scenario’s die de architect heeft uitgewerkt geven ideeën waaraan ikzelf nooit had gedacht.”

Eigenaar winkelpand in de Stationsstraat te Zottegem

“Het is veel werk om vergunningen in te dienen. Je moet telkens opnieuw foto’s nemen en vragen invullen. Mijn eerste aanvraag voor mijn gevel is dan nog eens afgekeurd omdat er een beschermd stadszicht is, ik wist dit niet. Wat er mag en kan werd helderder tijdens het gesprek met de experts. ”

Eigenaar winkelpand in de Hoogstraat te Zottegem

“Door contact te leggen met experts hebben we nu een startpunt om te beginnen met de renovatie. We kunnen nu onderbouwd naar een bank en architect stappen om te zien wat er mogelijk is en de ideeën verder uitwerken.”

Eigenaar winkelpand in de Heldenlaan te Zottegem

Financiële ondersteuning

Naast advies en begeleiding kan je als eigenaar ook beroep doen op verschillende vormen van financiële ondersteuning. Zo wordt het aantrekkelijker om een bovenverdieping te renoveren, te verduurzamen of opnieuw in gebruik te nemen.

- De Vlaamse overheid voorziet via Mijn VerbouwPremie steun voor renovatie- en energiebesparende werken, zoals dakisolatie, nieuwe ramen, verwarming of elektriciteit. Afhankelijk van je inkomen en het type gebouw, kan je tot 50% van de kosten terugkrijgen. Sommige steden en gemeenten bieden daarnaast ook stedenbouwkundige subsidies aan voor het opwaarderen van leegstaande of onderbenutte panden.
- Sociale verhuurpremie. Als je jouw pand verhuurt via de woonmaatschappij, kom je mogelijk in aanmerking voor een extra premie of belastingvoordeel. Je krijgt hierbij gegarandeerde huurinkomsten, een huurder via de woonmaatschappij én extra ondersteuning bij renovatie of beheer.
- Lokale premies voor wonen boven winkels. In sommige steden en gemeenten bestaan er al specifieke premies voor wonen boven winkels, bijvoorbeeld voor het creëren van een aparte inkom, of voor structurele renovaties van leegstaande bovenverdiepingen. Deze ondersteuning kadert vaak binnen het lokale woonbeleid of kernversterkingsbeleid. Vraag ernaar bij je stad of gemeente.



Stap 9: Verloop van een traject voor een stedenbouwkundige vergunning

Wanneer je boven een winkel wil wonen, het pand wil verbouwen, delen gaat slopen, bijbouwen of de functie van je pand wil wijzigen, dan heb je in Vlaanderen meestal een omgevingsvergunning nodig. Dit is sinds 2018 de centrale vergunning waarin diverse oude vergunningen (zoals stedenbouwkundige-, milieu- en verkavelingsvergunning) zijn samengebracht.

Samengevat ziet het traject er als volgt uit:

Fase	Wat gebeurt er?
Vorbereiding	- Ga na of er plannen en vergunningen zijn. Vraag dit op bij de gemeente, stad of bij de vorige eigenaar. - Maak een ontwerp om jouw plannen concreet te maken. Doe dit aan de hand van schetsen, bouwplannen en jouw programma van eisen. - Contacteer de gemeente vooraf, leg je plannen en ideeën voor aan de dienst ruimtelijke ordening om te bekijken wat de lokale regels zijn en of je mogelijk een vereenvoudigde aanvraag doet in plaats van een volledige aanvraag.
Aanvraag indienen	- Via digitaal Omgevingsloket. - Voeg de nodige plannen, situatieschetsen en eventuele bijlagen toe.
Ontvangst controle	- De bevoegde overheid, meestal de stad of de gemeente, controleert jouw aanvraag. - Binnen 30 dagen heb je nieuws of je aanvraag ontvankelijk en volledig is. Zijn alle documenten aanwezig? Is alles correct ingevuld?
Beoordeling (2 soorten procedures)	Gewone procedure: voor grotere verbouwingen, functiewijzigingen of nieuwe woonunits boven winkels - Met openbaar onderzoek (30 dagen). - Het openbaar onderzoek gaat na of er burgers bezwaar hebben tegen jouw plannen. - De vergunningverlenende overheid zal jouw aanvraag beoordelen (max 105 dagen), rekening houdend met eventuele bezwaren, voorschriften van het gewestplan, etc.
	Vereenvoudigde procedure: voor kleinere en rechtlijnige projecten - Zonder openbaar onderzoek. - De vergunningverlenende overheid zal jouw aanvraag beoordelen (max 60 dagen).

Fase	Wat gebeurt er?
Beslissing	Vergunning toegekend of geweigerd.
Start werken	Als de vergunningverlenende overheid je de vergunning verleent, krijg je een afschrift van de beslissing. Vervolgens wordt een mededeling aangeplakt op de plaats van de werken gedurende een periode van 30 dagen. Pas hierna mag je beginnen met de werken uit te voeren. Je brengt de gemeente op de hoogte van de startdatum van de werken.
Geldigheid	Na aflevering van de vergunning moet je binnen 2 jaar met de werken starten. De vergunning vervalt als je niet start met de vergunde werken binnen 2 jaar na het verlenen van de definitieve vergunning. Ook als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen 5 jaar na het verlenen van de definitieve vergunning. Of als de werken 3 opeenvolgende jaren onderbroken worden.

Tabel: Bron: [Vlaio - De omgevingsvergunning](#)

Tip: Voor veel ingrepen heb je de hulp van een architect nodig. Maar niet bij alle meldingen of vergunningsaanvragen is het nodig om een architect onder de arm te nemen. Bekijk de volledige lijst handelingen die vrijgesteld zijn van een architect via [deze link](#).



Tip: Lokale stedenbouwkundige voorschriften kunnen strenger zijn dan de algemene Vlaamse regels. Vraag dus altijd bij jouw gemeente na wat er specifiek geldt.

Stap 10: Hoe begin je aan het verhuren?

Eenmaal je bovenverdieping bewoonbaar is, moet je nadenken over hoe je een huurder vindt en onder welke voorwaarden je verhuurt.

Kies je doelgroep

Denk goed na over wie je als huurder wilt aantrekken. Afhankelijk van de grootte en indeling van de woning kan je inspelen op andere doelgroepen. Mogelijke doelgroepen zijn:

- Jonge starters die in de stad willen wonen.
- Studenten, als de locatie zich leent voor kotverhuur.
- Huishoudens van 1 tot 2 personen. Vaak is voor deze doelgroep een beperkt aanbod van woningen de dag van vandaag.
- Verhuur aan kwetsbare groepen via de woonmaatschappij. Deze biedt je als eigenaar huurgarantie.
- Mensen die kiezen voor cohousing, coliving of samenhuizen. Zie [de website van Samenhuizen](#) voor meer informatie en inspiratie.

***Tip:** Als u uw woning verhuurt via een woonmaatschappij kunt u genieten van een aantal voordelen. Je krijgt bijvoorbeeld gegarandeerde huurinkomsten en ondersteuning, en je pand blijft goed onderhouden. Ze ontzorgen je en vergoeden voor eventuele huurschade etc. Als je uw woning verhuurt aan een woonmaatschappij voor een billijke huurprijs en de woning is conform aan de Vlaamse woonnormen (veiligheid, gezondheid, woningkwaliteit), kom je in aanmerking voor een aantal premies en verminderingen. Bekijk de [website](#) van Vlaanderen voor meer informatie.*

Elke doelgroep heeft andere noden en verwachtingen. Zorg ervoor dat de indeling van de woning flexibel is en zich aanpast naargelang de doelgroep die erin woont. Vaak bepaalt de gemeente of stad wat de minimale vereiste oppervlaktes zijn per woning. Ook leggen ze soms een maximum aantal wooneenheden op of een gemiddelde oppervlakte voor de verschillende wooneenheden. Dit zal mee bepalen welk type verhuur mogelijk is.

Bepaal je verhuurstrategie

Je kan je woning op verschillende manieren verhuren:

- Reguliere verhuur: Zelf een huurder zoeken via advertenties op platforms zoals Immoweb, Zimmo, makelaars of via facebook groep 'te huur in...'.
- Sociale verhuur: Verhuren via de woonmaatschappij. Dit geeft zekerheid, want de woonmaatschappij betaalt je huur, ook als de woning tijdelijk leegstaat.
- Geconventioneerd verhuren, kan enkel voor (quasi) nieuwbouw of zeer grondige renovatie, zie [meer info](#)
- Via Pandschap. Dit is een organisatie die jouw woning renoveert, helpt bij het premiedossier en verhuurt via een woonmaatschappij.

Huurprijs bepalen

De juiste huurprijs hangt af van:

- Ligging van het pand: centrum, buitenwijk, nabijheid van openbaar vervoer.
- Oppervlakte en voorzieningen van de woning zoals het aantal slaapkamers, de buitenruimte etc.
- Energiezuinigheid: een lage EPC-score verhoogt de verhuurbaarheid
- Vergelijkbare huurprijzen in de buurt, kijk op Immoweb, Zimmo of bij lokale makelaars

Verhuuradministratie regelen

- Huurcontract opstellen volgens de Vlaamse huurwetgeving.
- Huurwaarborg regelen en op een geblokkeerde rekening plaatsen.
- Plaatsbeschrijving opmaken bij het begin van de huur.
- Verplichte documenten voorzien zoals een energieprestatiecertificaat (EPC).

Inspiratie



3

Case study

Gedurende het pilootproject in Zottegem werden 8 verschillende studies bij eigenaars uitgevoerd. De eigenaars die hierin betrokken zijn, hadden onderbenutte ruimte boven hun winkel en interesse om deze ruimte te activeren. Elke uitgevoerde studie bestaat uit een bundel met daarin 3 tot 5 verschillende ruimtelijke scenario's voor de indeling van het pand, een stappenplan om aan de slag te gaan met de renovatiewerken en een kostenindicatie. In samenwerking met LabLand vzw werden deze studies vorm gegeven. De studies doen uiteindelijk dienst als beslissingskader voor de selectie van een voorkeursscenario dat in een volgende stap verder uitgewerkt kan worden door een projectarchitect ter voorbereiding van het indienen van een bouwaanvraag.

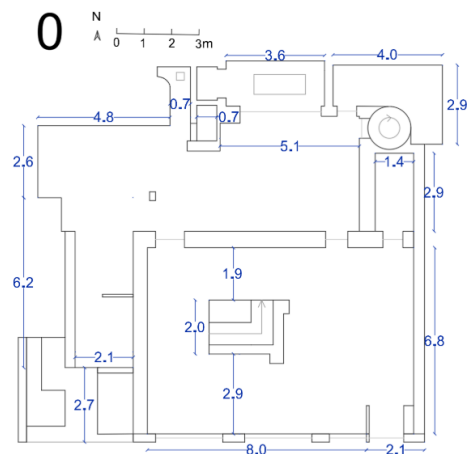
1 van die studies was bij een voormalige interieurwinkel die een interimkantoor werd. De resultaten van de studie zijn in deze paragraaf terug te vinden. Zo krijgt u een idee over de mogelijkheden van een pand en de meerwaarde van een uitgebreide studie door een architect.

De context van deze specifieke studie van het toekomstige interimkantoor was dat alleen het gelijkvloers dienst zal doen als interimkantoor, de bovenverdiepingen hadden potentieel om om te vormen tot wooneenheden. Gedurende het traject zetten we verschillende stappen om de studie vorm te geven:

- De eigenaar contacteerde de Stad. Via een brief over het wonen boven winkel project had de eigenaar er weet van.
- Er vond een kennismakingsgesprek plaats, met de betrokken experts van de stad en architect, waarbij de eigenaar de situatie en vraag duidde. De volgende stappen werden gedurende dit gesprek vastgelegd.
- Aan de hand van een plaatsbezoek aan het pand, door een architect aangesteld door Stad Zottegem, werd de context duidelijker. Er werden opmetingen uitgevoerd en er werd een vragenlijst ingevuld door de eigenaar om zo specifieke wensen en eisen te weten te komen.
- Met de inzichten uit het bezoek werden 5 verschillende scenario's opgemaakt. Dit zijn 5 verschillende indelingen van het pand.

De ontwerpen per scenario

Er wordt in de scenario's gewerkt met de bestaande structuren van het pand. De grote uitdaging bij dit pand was de trap die centraal in de kantoorruimte stond, dit was niet ideaal voor de inrichting en circulatie. De toekomstige bewoners zouden door de werkplaats moeten lopen om hun woning te bereiken.



Schematisch plan van de bestaande indeling van de benedenverdieping



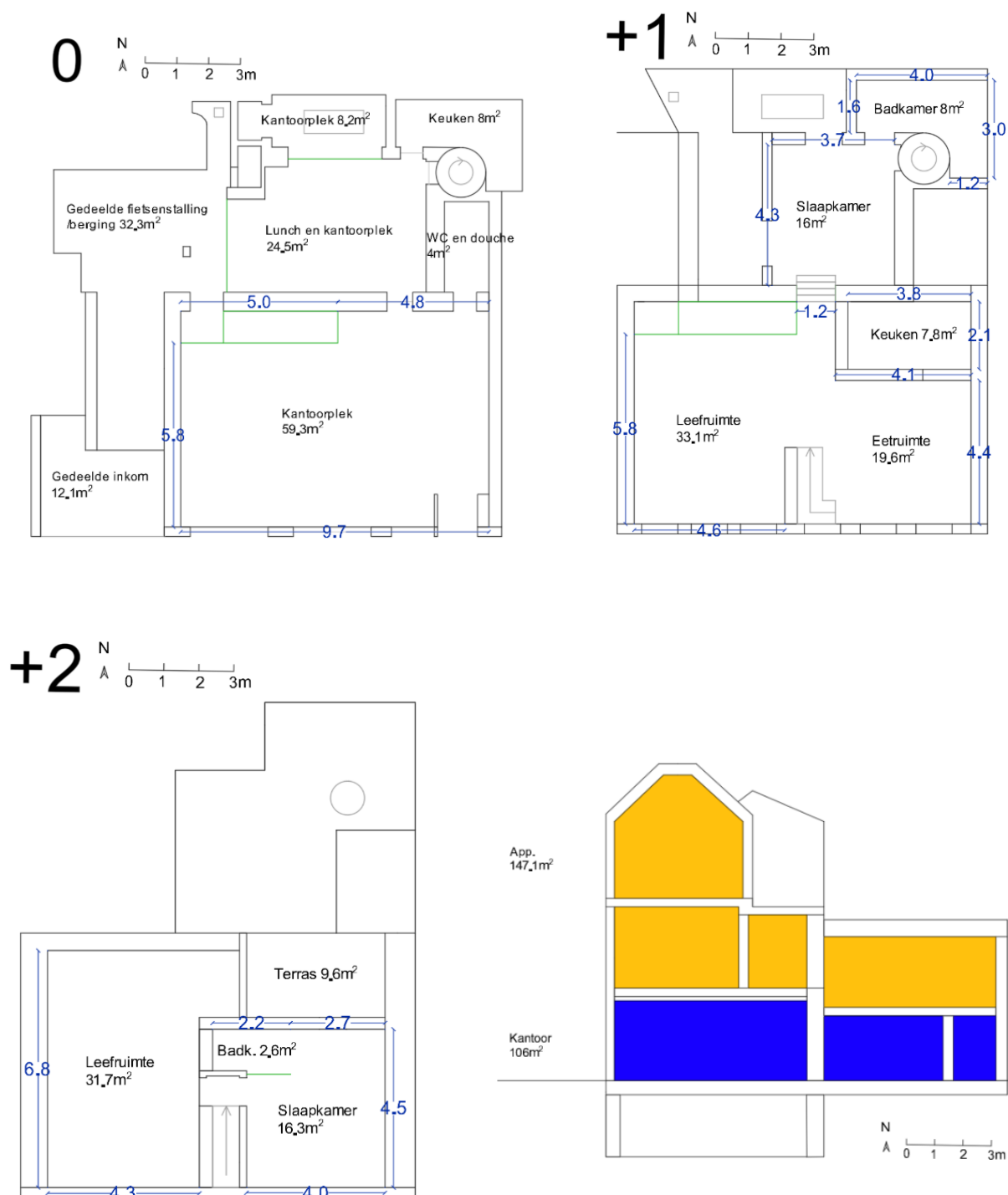
Afbeelding: de werkruimte op de benedenverdieping met centrale trap

Als focus voor de ontwerpen nemen we dus een verschillende plaatsing van de trap, gecombineerd met verschillende indelingen en woningtypes. De architect ontwerpt 5 verschillende scenario's voor dit pand:

- Nieuwe centrale trap
 - Scenario 1A: Open kantoor en twee slaapkamer appartement
 - Scenario 1B: Open kantoor, twee slaapkamer appartement en atelier
- Bestaande trap in kantoor
 - Scenario 2A: Kantoor met patio en twee slaapkamer appartement
 - Scenario 2B: Kantoor met patio en co-housing
- Nieuwe trap aan zijgevel van het voorhuis
 - Scenario 3A: Open kantoor en twee slaapkamer appartement

Scenario 1A: Open kantoor en twee slaapkamer appartement

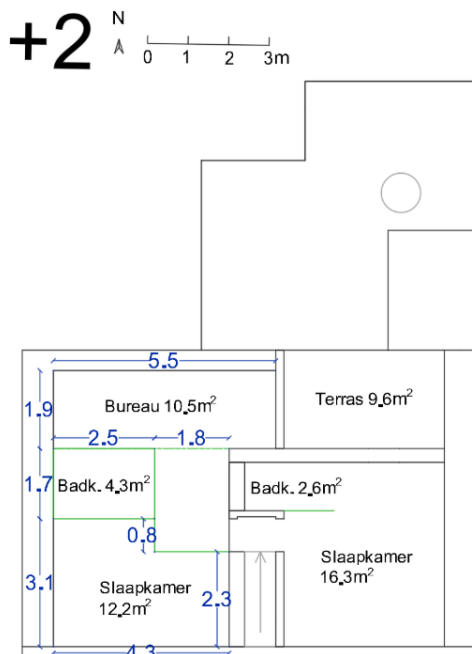
In het eerste scenario verwijderen we de centrale trap in de kantoorruimte en plaatsen we een nieuwe trap naar de eerste verdieping. Zie de groene aanduiding op de schematische weergave. Zo ontstaat er een open kantoor. Op het eerste verdiep breken we een muur open zodat er een verbinding ontstaat tussen het voor-en het achterhuis.



Schematische plannen van scenario 1A

Scenario 1B: Open kantoor, twee slaapkamer appartement en atelier

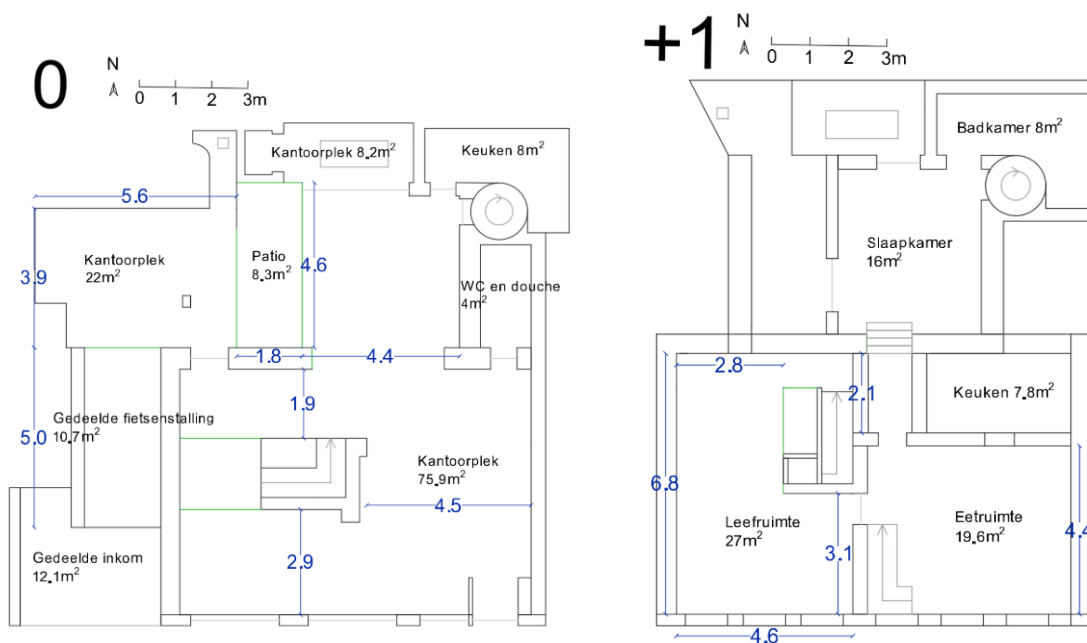
Voor alle verdiepingen hetzelfde als scenario 1A behalve de tweede verdieping. Aan de hand van de eerste twee scenario's wordt duidelijk dat het pand veel mogelijkheden heeft.



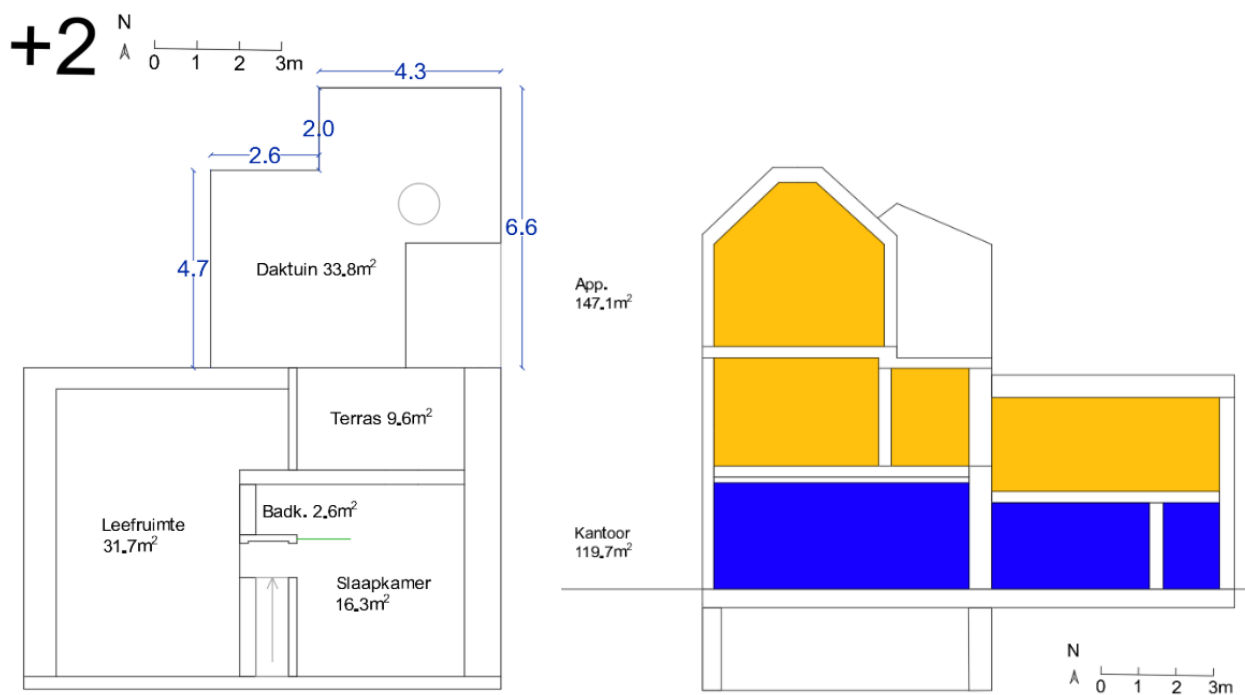
Schematisch plan van scenario 1B

Scenario 2A: Kantoor met patio en twee slaapkamer appartement

In dit scenario blijft de bestaande trap staan maar wordt er een gang ontworpen die toegang geeft naar de trap van buitenaf, zie groene deel. Met een patio op het gelijkvloers en een daktuin op de tweede verdieping wordt er extra groen gecreëerd. Op het gelijkvloers zorgt de patio ook voor extra natuurlijk licht waardoor een zeer aangename werkplek wordt gevormd.



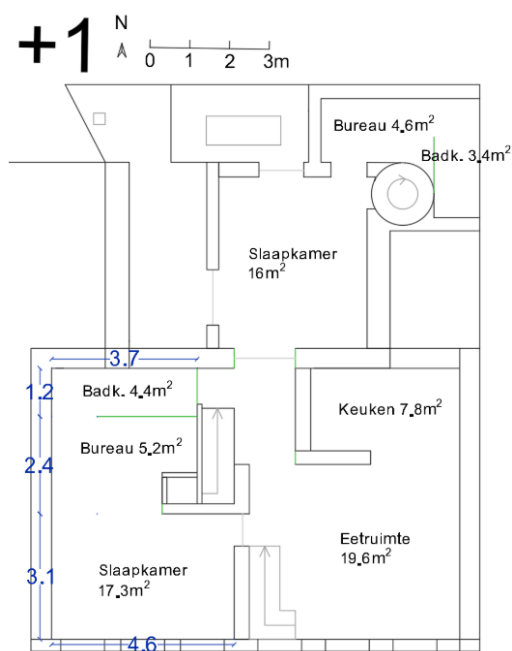
Schematische plannen van scenario 2A



Schematische plannen van scenario 2A

Scenario 2B: Kantoor met patio en co-housing

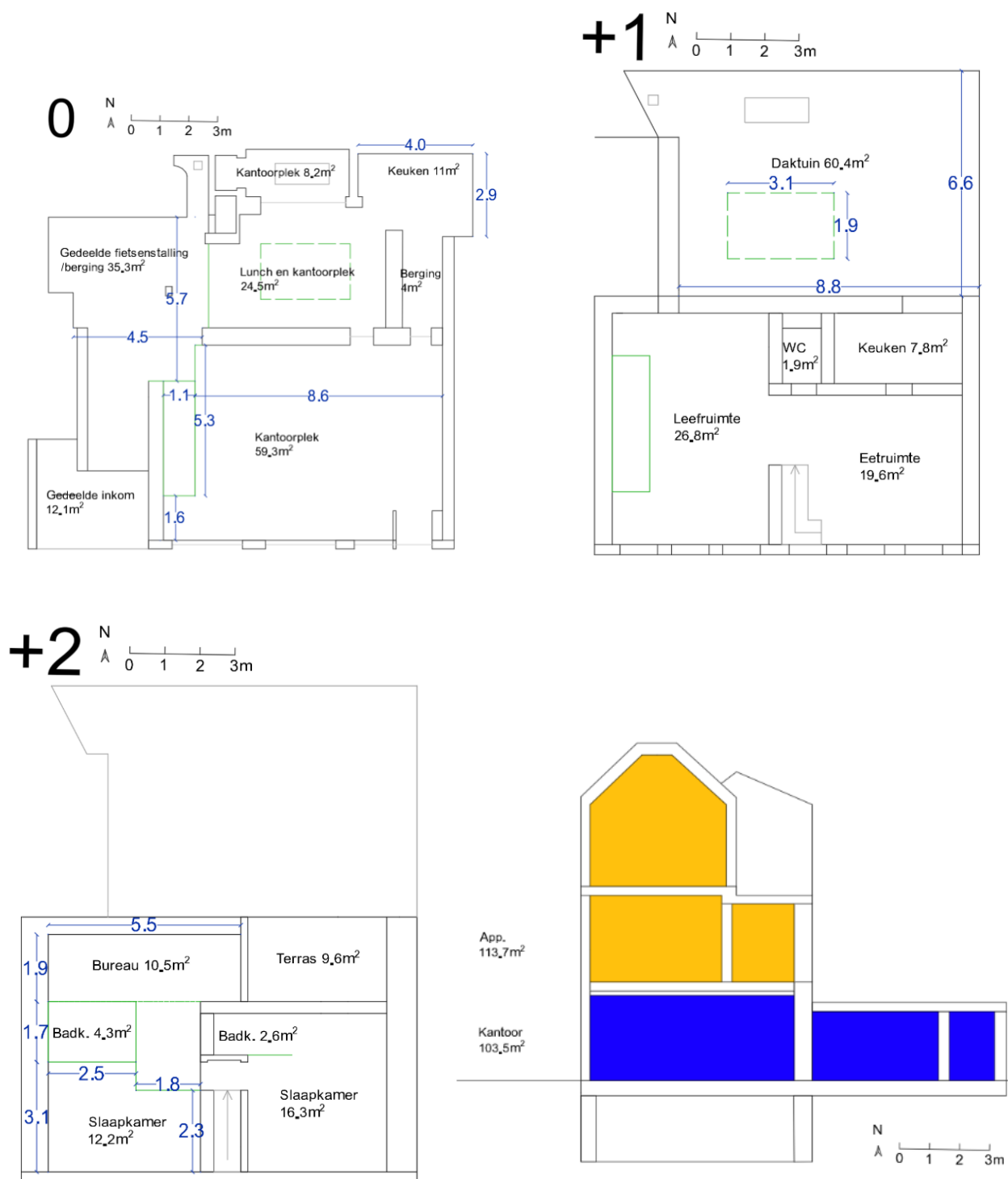
Voor alle verdiepingen hetzelfde als scenario 2A behalve de eerste verdieping waarbij er twee slaapkamers met badkamer zijn voorzien.



Schematisch plan van scenario 2B

Scenario 3: Open kantoor en twee slaapkamer appartement

In dit scenario wordt de trap verplaatst naar de zijkant waardoor er een gescheiden ingang ontstaat. De grootste ingreep is hier de verwijdering van de achterbouw op het eerste verdiep. Hierdoor kan je een grote daktuin creëren en natuurlijk licht binnen krijgen in zowel de kantoorruimte als het appartement.



Schematische plannen van scenario 3

Kostenindicatie

Naast inspiratie voor de indeling geeft deze studie ook een inschatting van de kosten. Naargelang de staat van het pand en de ingrepen die er moeten gebeuren zullen deze kosten hoger zijn. In de visie van een totaalrenovatie volgens het circulaire principe is de kost ongeveer €2500/m² voor een grondige energetische renovatie inclusief vernieuwing van de technieken en €3500/m² voor nieuwbouw.

Als een **laatste stap** in het contact met de eigenaar presenteren we de verschillende scenario's. Daarop aansluitend volgt een gesprek over volgende thema's:

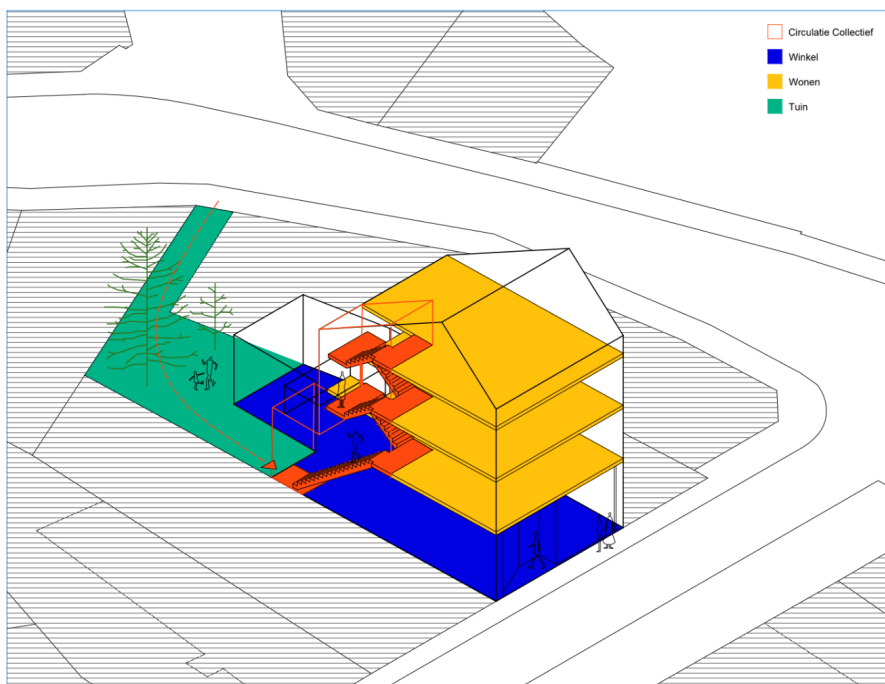
- Aanbevelingen om verder te gaan. Samen met de eigenaar bekijken we welke stappen deze best zet. Vragen over aannemers en samenwerking met architecten behandelen we.
- Het opgeleverde document doet dienst als beslissingskader voor de selectie van een voorkeursscenario dat in een volgende stap verder uitgewerkt kan worden door een architect ter voorbereiding van het indienen van een bouwaanvraag.

Opties voor de ingang

Bij veel panden is er maar 1 ingang, geen gescheiden ingang voor de bewoner en de winkel. Dit blijkt 1 van de valkuilen te zijn voor eigenaars om aan de slag te gaan met wonen boven winkels. In deze paragraaf zijn verschillende voorbeelden aangegeven die ter inspiratie kunnen dienen om dit mogelijk te maken.

Ingang creëren via een steeg aan de achterzijde (Nu Architectuuratelier - LabLand vzw)

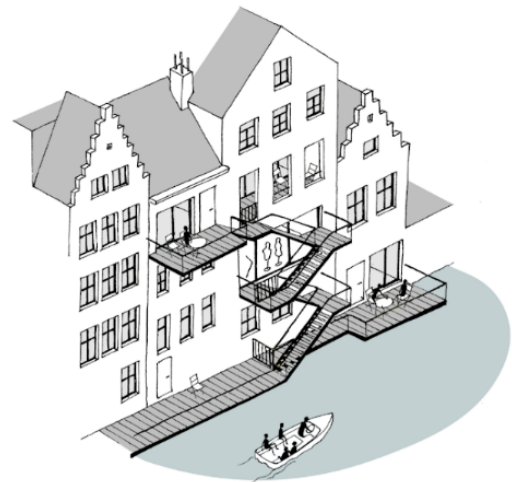
In dit scenario wordt gebruikgemaakt van de doorsteek via een steeg aan de achterzijde. Om dit mogelijk te maken moet er vaak samengewerkt worden met burens, de ingang in dit voorbeeld loopt ook via de tuin van de burens. De uitbouw achteraan wordt voor een stuk afgebroken zodat er een gedeelde buitenruimte ontstaat. Via deze tuin kunnen alle nieuw gecreëerde woningen via een collectieve trappenhall betreden worden. De winkelruimte kan op deze manier maximaal gebruikt worden, met een vitrine in de winkelstraat over de volledige breedte van de woning.



Visualisering van ingang via een steeg aan de achterzijde door NU Architectuuratelier

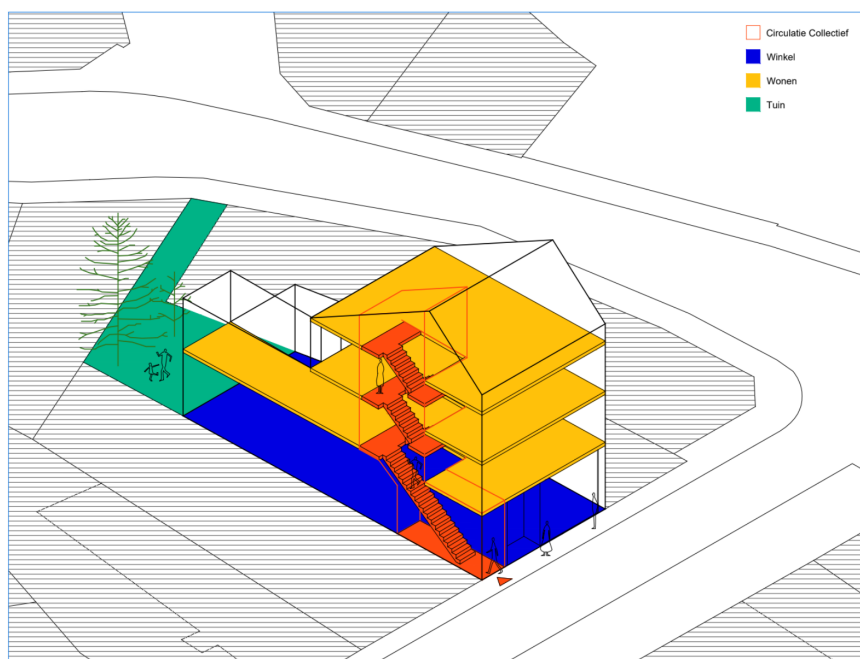
Ingang creëren via passerelle aan de achter of voorzijde, perifere ontsluiting (Ilja De Pelsmaecker en Elias Verdegem ontwierpen een voorstel voor de Langemunt te Gent)

Perifere ontsluiting is een ontsluitingssysteem dat voor het gehele bouwblok toepasbaar is. De uitdaging is om door toepassing van een perifere ontsluiting alle woningen van het bouwblok toegankelijk te maken. Via een centraal gelegen steeg, kunnen mensen de achterkant van de woningen bereiken. Vanaf het jaagpad kan men de woning bereiken via een sierlijke trappartij die tevens terrassen voor de bewoners voorziet.



Ingang creëren via ruimte in de winkel (Nu Architectuuratelier - LabLand vzw)

In dit scenario zit de ingang aan de voorzijde van het pand. Hierbij wordt een minimaal stuk vitrine ingenomen. De trappenhal bestaat op het gelijkvloers uit een steektrap, om de ingenomen winkeloppervlakte te beperken. Op de bovenste verdiepingen zit de trap centraal. Zo hebben de woningen boven maximale lichtinval over de volledige breedte van de gevel.



Visualisering van ingang via een ruimte in de winkel door NU Architectuuratelier

Innovatieve woonvormen

Innovatieve woonvormen zijn nieuwe manieren van wonen die beter inspelen op de veranderende noden van mensen en buurten. Ze gaan verder dan het klassieke gezin in een rijhuis of appartement. Het draait vaak om ruimte delen, functies combineren en slimmer omgaan met wat er al is.

In veel steden staan bovenverdiepingen van handelspanden leeg of worden ze maar gedeeltelijk gebruikt. Tegelijk is er nood aan betaalbare, kwalitatieve woningen. Door bestaande gebouwen te herdenken en anders in te delen, kan je meer woonruimte creëren zonder nieuwbouw. Zo wordt de ruimte in de stad beter benut en krijgt het gebouw een nieuw leven.

- **Cohousing, coliving:** Bij cohousing wonen meerdere gezinnen of individuen in aparte wooneenheden rond gedeelde ruimtes zoals een tuin, wasplaats, atelier of gemeenschappelijke leefkeuken. Bij coliving gaat het vaak om kleinere individuele wooneenheden (kamers of studio's) waarbij bewoners meer gemeenschappelijke voorzieningen delen. Als men voor deze optie kiest is het belangrijk dat je kijkt naar het potentieel van het pand: heeft het voldoende ruimte of een logische indeling om wooneenheden te combineren met gedeelde plekken? Laat je bij architecturale keuzes bijstaan door een renovatiecoach of architect aan te stellen.
- **Opsplitsen van woningen:** Veel woningen in winkelstraten of stadsbuurten zijn groot, met meerdere verdiepingen en kamers die vandaag leegstaan of weinig gebruikt worden. Door een woning op te splitsen in twee of meer kleinere wooneenheden, kan je deze ruimte opnieuw benutten. Als men voor deze optie kiest is het belangrijk dat je kijkt naar de structuur van het pand: Kan de woning technisch opgesplitst worden? Is er voldoende licht? Leent de hoogte er zich toe?... Daarnaast moet men ook rekening houden met de regelgeving. De opsplitsing van woningen vraagt meestal een vergunning. Vraag na bij de stad of gemeente wat toegelaten is.

Van idee naar actie

De Toolbox Wonen Boven Winkels biedt eigenaars praktische handvaten om het potentieel van de vaak onderbenutte ruimte boven winkels te activeren. Met duidelijke stappen, tips en voorbeelden willen we aanzetten tot actie, zodat wonen boven winkels meer wordt dan een goed idee.

Verandering begint vaak klein: in een eerste gesprek met het lokaal bestuur, bij het verkennen van de mogelijkheden van je pand of door informatie te verzamelen. Die eerste stappen helpen om drempels bij jezelf te verlagen, vertrouwen op te bouwen en samen te werken aan een levendige, goed benutte stads- of dorpskern.

We nodigen je uit om 'doen' centraal te zetten. Niet alles hoeft meteen perfect of volledig uitgewerkt te zijn. Door te starten, te leren en stap voor stap vooruit te gaan, draag je uiteindelijk bij aan meer woonkwaliteit, meer leven in de winkelstraat en een duurzamere toekomst voor onze kernen.

Met dank voor de samenwerking,

Stad Zottegem, SOLVA, Provincie Oost-Vlaanderen en LabLand vzw

