

D 4.1 Inventory of finance solutions



Publicatiedatum: 30/11/2023



Co-funded by
the European Union

Disclaimer

The FOSSTER project has received funding from the European Union's LIFE CET 2021 programme under grant agreement n° 101076800

The opinions expressed in this document reflects only the author's view and in no way reflect the European Commission's opinions. The European Commission is not responsible for any use that may be made of the information it contains.

COLOFON

Publisher

Lies Anseeuw
Project coordinator FOSSTER

Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA)
Koning Albert II-laan 20 bus 17
1000 Brussel

Authors

AG Energiebesparingsfonds Antwerpen (Martje Vleugels)
Stad Mechelen (Willemien Anaf)
Welzijn13 (Lore Vander Plancken)
Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (Lies Anseeuw)

Version history

Ver.	Date	Comments/Changes	Author/Reviewer
0.1	13/11/2023	First draft – feedback partners	AG Energiebesparingsfonds Antwerpen (Martje Vleugels) Stad Mechelen (Willemien Anaf) Welzijn13 (Lore Vander Plancken) Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (Lies Anseeuw)
1.0	30/11/2023	Final version	Reviewed by all FOSSTER partners and colleagues

Project

Project Acronym	LIFE21-CET-HOMERENO-LIFE FOSSTER
Project title	Flemish One Stop Shop Towards Energy-efficient Renovation
Project N°	101076800
Call	LIFE-2021-CET
Topic	LIFE-2021-CET-HOMERENO
Type of action	LIFE Project Grants
Project Start date	01/12/2022
Project Duration	36 months
Work Package	WP 4: Integration and optimization of financial solutions
Task	T 4.1: Map financial instruments on market demand and identification of unmet needs
Deliverable	D 4.1: Inventory of finance solutions
Language	Dutch
Due date	30/11/2023
Submission date	30/11/2023
Dissemination Level	PU: Public document
Deliverable Responsible	AG Energiebesparingsfonds Stad Antwerpen
Version	Final version 1.0
Status	Final

Summary (English)

In order to provide high-quality financial services in each Energy House OSS, there is a real need for an overview of all possible financial instruments on the private and public markets. The exchange of existing locally/regionally developed instruments is certainly an added value. Over the past two years, new financing instruments have been experimented with at the European level (FALCO, BE REEL!, C-REAL) and the range of Flemish financing instruments has been greatly expanded (integrated housing renovation and energy grants (half 2022), interest-free loan extension, interest-free renovation credit, Energy Loan+, emergency purchase fund loan. These instruments were developed to encourage citizens to renovate at key moments (moving house, inheritance). This inventory will be overlaid with the needs of the defined target groups (see WP2) and their specific logics and reasons for (not) wanting to engage in financing of energy home renovations. This mapping will enable the task 4.1 partners (in close liaison with WP2, WP3, WP5 and WP6) to match financial capacity and requirements of homeowners with dedicated financial products and provide advice to homeowners that shows financial responsibility and care.

The output of this task is a list of existing financial products and a list of service shortcomings on the Flemish financial market in relation to energy home renovation. As agreed in the Grant Agreement under project code N°101076800 this report will be delivered in Dutch.

Samenvatting (Nederlands)

Om een hoogwaardig financieel aanbod te kunnen leveren in elk Energiehuis als One Stop Shop, is er een duidelijke behoefte aan een overzicht van alle mogelijke financiële instrumenten op de private en publieke markt. De uitwisseling van bestaande lokaal/regionaal ontwikkelde instrumenten is zeker een toegevoegde waarde. De voorbije twee jaar werd er op Europees niveau geëxperimenteerd met nieuwe financieringsinstrumenten (FALCO, BE REEL!, C-REAL) en werd het Vlaamse financieringsinstrumentarium sterk uitgebreid (geïntegreerde renovatie- en energieprijzen voor woningen (helft 2022), verlenging renteloze lening, renteloos renovatiekrediet, Energielening+, noodkoopfondslening. Deze instrumenten werden ontwikkeld om burgers op belangrijke momenten (verhuizing, erfenis) aan te zetten tot renovatie. Deze inventaris zal worden aangevuld met de behoeften van de gedefinieerde doelgroepen (zie WP2) en hun specifieke beweegredenen om (niet) te willen deelnemen aan de financiering van energierenovaties. Dit in kaart brengen zal de partners van taak 4.1 (in nauwe samenwerking met WP2, WP3, WP5 en WP6) in staat stellen om de financiële capaciteit en behoeften van huiseigenaren te matchen met specifieke financiële producten en op die manier advies aan te leveren waaruit financiële verantwoordelijkheid en zorg blijkt.

De output van deze taak is een lijst van bestaande financiële producten en een lijst van tekortkomingen in de dienstverlening op de Vlaamse financiële markt in relatie tot energetische woningrenovatie.

Inhoudstafel

PROJECT	3
SUMMARY (ENGLISH).....	4
SAMENVATTING (NEDERLANDS)	4
INLEIDING	7
1. LANGETERMIJN RENOVATIEDOELSTELLING	9
1.1 VLAAMS GEWEST	9
1.2 BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	11
1.3 WAALS GEWEST.....	11
2. FINANCIERINGSNOOD VOOR ENERGETISCHE RENOVATIE	12
2.1 GESCHATTE INVESTERINGSKOST.....	12
2.1.1 <i>Eéngesinswoningen</i>	12
2.1.2 <i>Appartementen</i>	13
2.2 BETAALBAARHEID VAN WONEN EN FINANCIËLE DRAAGKRACHT VAN EIGENAARS	15
3. ONDERSTEUNING RENOVATIEADVIES	19
3.1 VLAAMS GEWEST	19
3.2 BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	20
3.3 WAALS GEWEST.....	20
4. SCHULDFINANCIERING	22
4.1 PUBLIEKE SECTOR	22
4.1.1 <i>Vlaams Gewest</i>	22
4.1.2 <i>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</i>	22
4.1.3 <i>Waals Gewest</i>	22
4.2 PRIVATE MARKT	22
4.3 DIVERSEN.....	23
5. PREMIES, SUBSIDIES EN FISCALE STIMULANSEN.....	26
5.1 FEDERAAL NIVEAU	26
5.2 GEWESTELIJK NIVEAU	26
5.2.1 <i>Vlaams Gewest</i>	26
5.2.2 <i>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</i>	27
5.2.3 <i>Waals Gewest</i>	27
5.3 LOKAAL NIVEAU	27
6. DREMPELS EN TEKORTKOMINGEN	31
6.1 ALGEMENE DREMPELS EN TEKORTKOMINGEN	31
6.1.1 <i>Onvoldoende kennis over energetische renovatie en mogelijke financiering</i>	31
6.1.2 <i>Mogelijkheid vs. bereidheid tot investeren</i>	35
6.1.3 <i>Vergunningsplicht voor energetische renovaties, niet voor comfortrenovaties</i>	38
6.2 DOELGROEPSPECIEKE DREMPELS EN TEKORTKOMINGEN	39
6.2.1 <i>(Ver)huurders</i>	39
6.2.2 <i>Eénpersoonshuishoudens en éénoudergezinnen</i>	41

<i>6.2.3 Laagste inkomens en kwetsbare eigenaars</i>	42
<i>6.2.4 65-plussers</i>	47
<i>6.2.5 Mede-eigenaars en verenigingen van mede-eigenaars</i>	48
7. CONCLUSIE: VAN TEKORTKOMING NAAR INNOVATIE	52
CONTEXT EN METHODE	54
REFERENTIES	55
AFKORTINGEN	60
VERKLARENDE WOORDENLIJST	61
BIJLAGE INFOFICHES	61

Inleiding

De verwarming van residentiële woningen blijft een belangrijke bron van CO₂-uitstoot in Vlaanderen. Vlaanderen zet daarom in op het reduceren van het energieverbruik van deze woningen. De renovatie van de gebouwschil is hierbij de eerste prioriteit, gevolgd door het 'schoorsteenvrij' maken van het woningpatrimonium (duurzame verwarming). Om de doelstelling tegen 2050 te behalen, moeten op jaarbasis gemiddeld 3% van de bestaande woningen in één keer tot EPC label A gerenoveerd worden. Bij een stapsgewijze verbouwing dienen we rekening te houden met een nodige renovatiegraad van 6-15%. De huidige renovatiegraad zit echter maar op 0,7% per jaar, waarvan slechts één derde een ingrijpende energetische renovatie is. Het renovatietempo moet dus stevig omhoog. De opgelegde renovatie-eisen bepalen hierbij de fasering, en de fasering bepaalt dan weer het nodige tempo en de kosten (Baetens, 2022 & Vlaamse regering, 2020).

En bij deze kosten wringt het schoentje: de investeringskost voor een (diepgaande of ingrijpende energetische) renovatie loopt snel op. Een diepgaande renovatie betaalt zich bovendien niet terug via de energiefactuur. Heel wat woningeigenaars kunnen deze kost niet dragen of hebben nood aan financiële ondersteuning. Opdat woningeigenaars de financiële puzzel voor alle noodzakelijke investeringen kunnen leggen, is een gedegen financieel advies cruciaal. De Energiehuizen hebben hier een belangrijke rol op te nemen als onafhankelijke partij.

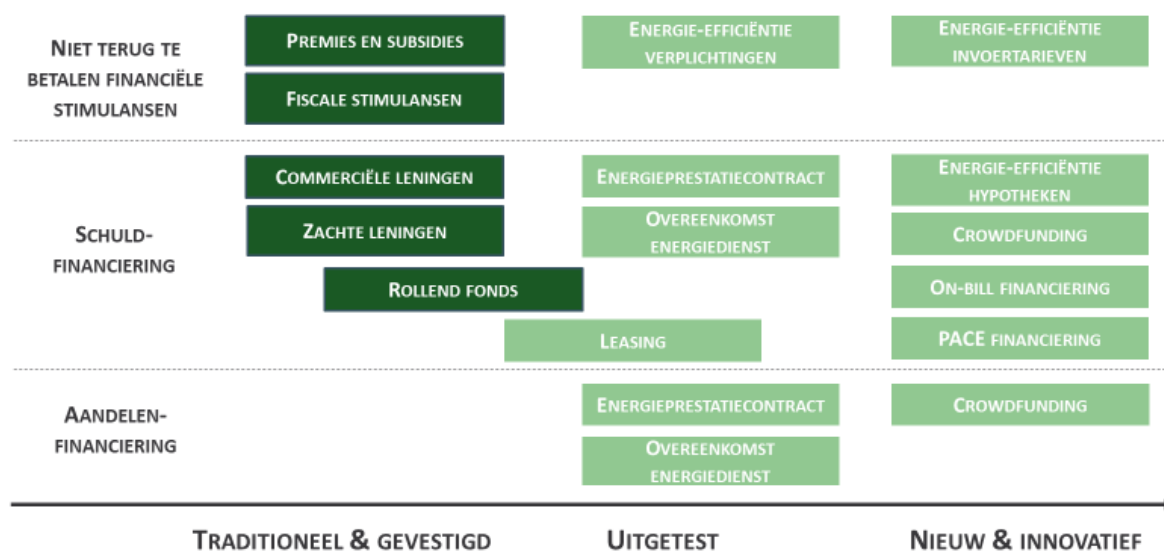
Dit rapport, opgemaakt in het kader van het FOSSTER-project, centraliseert de informatie over het bestaande financieringsaanbod in België voor de renovatie van residentiële woningen, ter ondersteuning van de Vlaamse Energiehuizen. We schetsen eerst het breder kader van de lange termijn renovatiedoelstelling op gewestniveau (1. Langetermijn Renovatiedoelstelling). Vervolgens gaan we in op de verwachte renovatiekosten voor zowel ééngezinswoningen als appartementen, en geven we inzicht in de financiële draagkracht van de (Vlaamse) woningeigenaar (2. Financieringsnood voor energetische renovatie). Om de renovatiedoelstellingen te behalen, zet de overheid onder meer in op de ondersteuning van renovatieadvies. De financiële middelen die hiervoor voorzien worden, gaan onder meer naar de basisfinanciering van de energiehuizen of vloeien in de vorm van premies of subsidies voor woningeigenaar door naar interne of externe dienstverleners. Ook het ondersteuningsaanbod van renovatieadvies bekijken we op de gewestniveaus (3. Ondersteuning renovatieadvies).

Het vervolg van het rapport focust op de financiële mogelijkheden voor de woningeigenaar: hoe kan die de investeringskost voor een (diepgaande) energetische renovatie dragen? Het financieringsaanbod voor energetische renovaties kan worden opgedeeld in 3 grote blokken (Figuur 1): (1) traditionele en gevestigde financieringsvormen, (2) financieringsvormen die getest zijn en meer en meer worden geïmplementeerd, en (3) nieuwe en innovatieve financieringsvormen. Dit rapport diept de traditionele financieringsvormen uit. Binnen dit segment maken we verder onderscheid in twee grote groepen: (1) schuldfinanciering, en (2) financiële compensaties die niet terugbetaald moeten worden. Ter inspiratie vergelijken we het Vlaamse aanbod met dat uit het Brusselse en Waalse Gewest. In hoofdstuk 4 (4. *Schuldfinanciering*) verkennen we het aanbod aan leningen beschikbaar op de publieke en private markt. We geven ook enkele specifiekere financieringsvormen mee, zoals dat van Pandschap. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de mogelijke premies en fiscale stimulansen waarvoor de woningeigenaar in aanmerking kan komen (5. *Premies, subsidies en fiscale stimulansen*). Tot slot brengen we de financiële drempels voor woningeigenaars in kaart en lijsten we tekortkomingen op in het huidige financiële aanbod (6. *Drempels en tekortkomingen*). Dit hoofdstuk vormt een mooie aanloop naar alternatieve financieringsoplossingen die deze tekortkomingen opvullen, en de

drempels (deels) wegwerken. Deze alternatieve financieringsvormen worden verder uitgediept in een vervolgrapport binnen het FOSSTER project.

Als bijlage bij dit rapport zijn infoches uitgewerkt waarin voor enkele relevante financiële producten de belangrijkste voorwaarden en kenmerken worden samengevat. De fiches bieden de basisinformatie per financieel product gebruiksklaar aan voor de financiële adviesverleners binnen de Energiehuizen. Gezien het financiële aanbod en bijhorende voorwaarden zeer veranderlijk zijn, is gekozen om te focussen op de belangrijkste kenmerken en niet in detailniveau te treden (geen bedragen, rentevoeten, ...).

Dit rapport werd opgesteld in samenwerking tussen AG Energiebesparingsfonds Antwerpen, stad Mechelen, Welzijn13 en VEKA en is afgestemd met de partner-energiehuizen binnen het FOSSTER-project.



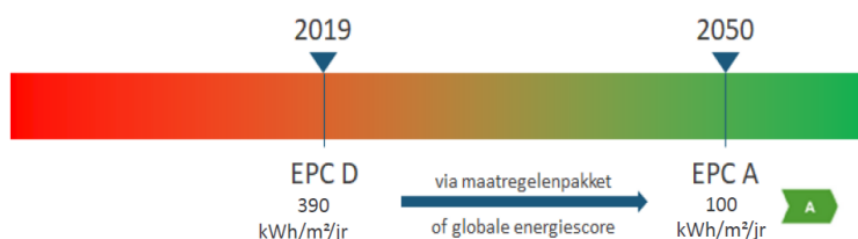
FIGUUR 1: OVERZICHT VAN DE HUIDIGE FINANCIËLE INSTRUMENTEN VOOR ENERGETISCHE RENOVATIES (GEBASEERD OP BERTOLDI ET AL., 2021).

1. Langetermijn renovatiedoelstelling

De langetermijn renovatiedoelstellingen van België kaderen binnen het Europese klimaat- en energiekader voor 2030 en de “European Green Deal”.

1.1 Vlaams Gewest

Op 29 mei 2020 keurde de Vlaamse Regering op initiatief van Vlaams minister van Energie Demir de Vlaamse langetermijnrenovatiestrategie voor gebouwen 2050 goed. De strategie maakt onderscheid tussen woongebouwen en niet-residentiële gebouwen en is een verdere uitwerking van de algemene Vlaamse Klimaatstrategie 2050. Voor woongebouwen is het doel om tegen 2050 het EPC-kengetal met 75% te verlagen (zie Figuur 2). Hiervoor kunnen 2 pistes gevolgd worden: (1) elk onderdeel van de woning voldoet aan aparte eisen, of (2) de woning behaalt een EPC-label A of beter (≤ 100 kWh/m² per jaar). Om de doelstellingen te behalen, wordt een sterk accent gelegd op grondige renovaties op sleutelmomenten zoals de aankoop van een woning, erfenis, huurderswissel, ... Uiteraard blijft ook buiten deze sleutelmomenten het verhogen van de renovatiegraad belangrijk (Vlaamse Regering, 2020).



FIGUUR 2: HUIDIGE ENERGIEPRESTATIE EN LANGETERMIJNDOELSTELLING WOONGBOUWEN (VLAAMSE REGERING, 2020).

Sinds begin 2023 geldt de renovatieverplichting voor residentiële woningen: kopers van een energieverslindend woongebouw (energielabel E of F) moeten verplicht binnen de vijf jaar energiebesparende ingrepen uitvoeren. Momenteel dien je te renoveren tot een energielabel D. De Vlaamse Regering (2020) stelde echter een verstrengingspad op voor deze renovatieverplichting (Figuur 3). Voor ééngezinwoningen en appartementen loopt het tijdsplan gelijk tot 2035. Vanaf dan zijn er verschillen in het moment waarop woningen en appartementen de energielabels B of A moeten behalen. Voor appartementen is er 5 jaar extra gerekend, vanaf 2045 dus, vooraleer de omschakeling naar label A moet worden behaald. Wanneer de minimum score niet binnen de vooropgestelde termijn wordt gehaald, worden administratieve boetes opgelegd van 500 tot 200.000 euro (Vlaamse Overheid, 2023). Het verstrengingspad geldt ook voor huurwoningen. Afgestemd op ijkpunten en lange termijn doelstelling 2050 dient de maximale EPC-score steeds te verbeteren. Dit valt onder het agentschap Wonen Vlaanderen (woonbeleid). De vraag is hoe hierop gaat gehandhaafd worden.

Maatregelen zoals deze renovatieverplichting doen de woningprijs van woningen met slechte energetische prestaties zakken. “Veel panden met een E- of F-label in onze portefeuille staan langer dan vier maanden te koop ... We krijgen nu vaker lagere biedingen, tot 20 procent onder de vraagprijs” (Van Garderen, 2023). De woningprijzen blijven echter afhankelijk van vraag- en aanbod. Mensen die absoluut eigenaar willen worden, gaan woningen met slecht EPC alsnog blijven kopen waardoor de prijs niet per definitie sterk zal dalen (Albrecht, 2023).



FIGUUR 3: HET LANGETERMIJNPAD VOOR ÉENGEZINSWONINGEN (BOVEN) EN APPARTEMENTEN (ONDER) (VLAAMSE OVERHEID, 2023).

Daarnaast gelden er bijkomende wettelijke verplichtingen en normen voor woongebouwen (Vlaamse regering, 2020):

- Verplicht EPC bij verkoop en verhuur
- Appartementen: opmaak EPC voor de gemeenschappelijke delen
- Huurwoningen moeten voldoen aan de woonkwaliteit. Hierin zijn volgende minimale eisen naar energieprestatie opgenomen:
 - Verplichte dakisolatie: tegen 2020 moesten alle daken van zelfstandige woningen (eengezinswoningen, studio's en appartementen, dus geen kamers) geïsoleerd zijn met een R-waarde van minstens 0,75 m²K/W.
 - Verplichte dubbele beglazing: tegen 2023 moeten alle woningen voorzien zijn van dubbele beglazing.
 - Globale energiescore heft dakisolatienorm op indien energiescore van de woning, vastgesteld in een EPC, lager ligt dan de grenswaarde die de Vlaamse Regering heeft vastgesteld. Deze grenswaarden voor huurwoningen zijn momenteel 600 kWh/m² voor een open bebouwing; 550 kWh/m² voor een halfopen bebouwing; 500 kWh/m² voor een gesloten bebouwing; en 400 kWh/m² voor een appartement.
- Huurwoningen zonder EPC of met EPC label D, E of F: huurprijsindexatie met correctiefactoren
- Voor alle vergunningsplichtige renovatiewerken zijn EPB-eisen van kracht (= doelstelling 2050). De E-peil-eis voor ingrijpende energetische renovaties (IER) is in 2022 verlaagd van E90 naar E60 (= doelstelling 2050).
- Keuringsplicht verwarmingsinstallatie: via het Stooktoestellenbesluit is de keurings- en onderhoudsplicht voor centrale verwarming ingevoerd (jaarlijks voor stookolie, tweejaarlijks voor aardgas, uitgebreidere periodieke audit om de vijf jaar voor toestellen vanaf 5 jaar oud).
- Verbod op stookolieketels vanaf 2021. Er is een verbod op het plaatsen van stookolieketels

bij nieuwbouw en bij ingrijpende energetische renovaties (IER). Uitzonderingen zijn mogelijk als er geen aardgasnet in de straat ligt, of indien wordt aangetoond dat de stookolieketels even performant zijn als de nieuwste aardgascondensatieketels.

- Verbod op aardgasaansluiting: bij nieuwe grote verkavelingen en grote appartementsgebouwen worden aardgasaansluitingen verboden behalve voor collectieve verwarming via warmtekrachtkoppeling of in combinatie met een hernieuwbaar energiesysteem als hoofdverwarming. We spreken vanaf 2023 over “grote” verkavelingen of appartementsgebouwen wanneer het over meer dan 5 gebouweenheden gaat.

1.2. Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) zit de renovatiestrategie vervat in het Brussels Lucht-Klimaat-Energieplan (Energie- en klimaatplan 2030, 2019). De langetermijndoelstellingen zijn gelijkaardig als die van Vlaanderen: een gemiddeld energieprestatieniveau van 100 kWh/m²/jaar voor alle Brusselse woningen in 2050.

Tegen 2026 wordt een EPB-certificaat¹ verplicht voor alle woningen, dus niet enkel de woningen die van eigenaar wisselen. Het EPB-certificaat bevat een lijst van 5 prioritair maatregelen die binnen een periode van 5 jaar moeten worden uitgevoerd. Daarnaast is het de bedoeling dat alle gebouwen met een EPB-label van F en G uiterlijk in 2033 een EPB-label zullen hebben van tenminste E. In 2043 wordt verwacht dat alle gebouwen met een EPB-label van D en E een energieprestatie halen van minstens 150 kWh/m²/jaar wat gelijkstaat aan een label C. Voor appartementsgebouwen bestaat er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest momenteel nog geen specifieke regeling voor wat betreft de gemeenschappelijke delen en dit in tegenstelling tot het Vlaamse en Waalse Gewest.

1.3. Waals Gewest

De renovatiestrategie van het Waalse Gewest zit vervat in het Plan Air Climat Energie (PACE) 2030. Concreet zal vanaf 1 juli 2026 elk gebouw dat van eigenaar wisselt een energiescore D moeten behalen. De nieuwe eigenaar heeft dan 5 jaar de tijd om het gebouw hiervoor aan te passen. Net zoals in Vlaanderen wordt ook in Wallonië het pad strenger naarmate we dichter naar 2050 evolueren.

¹ Het EPB-certificaat is een document dat objectieve informatie geeft over de energieprestatie van een woning. Het wordt berekend op basis van het theoretische verbruik en niet op basis van het werkelijke verbruik, zodat de gebouwen met elkaar kunnen worden vergeleken.

De EPB-certificering is het resultaat van een Europese verplichting, die specifieke energieklassen per regio of land oplegt. Zo worden de energieklassen verschillend berekend in Brussel, Vlaanderen en Wallonië. Het EPB-certificaat is een betalend document, opgesteld door een onafhankelijke, door Leefmilieu Brussel opgeleide en gecontroleerde EPB-deskundige. [EPB-certificaat Wooneenheid | Professionals - Leefmilieu Brussel](#)

2. Financieringsnood voor energetische renovatie

In dit hoofdstuk bekijken we enerzijds de geschatte investeringskost om zowel ééngesinswoningen als appartementen te renoveren tot de 2050-doelstellingen. Vervolgens bekijken we de financiële capaciteit van de Vlaamse woningeigenaars: waar zit de financieringsnood en hoe groot is deze?

2.1 Geschatte investeringskost

De investeringskost die nodig is om een woning conform de woningkwaliteitseisen en energiedoelstellingen te renoveren, loopt snel op. Deze investeringskost is van verschillende factoren afhankelijk, zoals de bouwperiode, het woningtype, de ligging, de woninggrootte, de staat van het gebouw, het EPC-label voor aanvang van de renovatie etc. Omdat de kostprijs variabel in de tijd is, refereren we bij de cijfergegevens verderop in de tekst telkens naar de bron met jaartal van publicatie.

2.1.1 Eéngesinswoningen

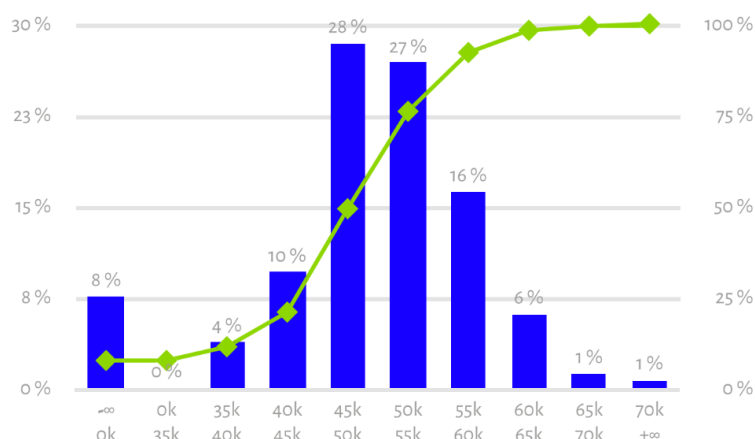
De renovatiekosten variëren afhankelijk van verschillende factoren zoals de bouwperiode, het type woning en de locatie. Tabel 1 geeft een gediversifieerd overzicht van de renovatiekosten (Steunpunt Wonen, 2020). Ryckewaert et al. (2019) schat de gemiddelde renovatiekost op 52.000-55.000 euro om een woning te laten voldoen aan minimale woonkwaliteitseisen en het uitvoeren van een totaalrenovatie inclusief het behalen van de energetische doelstellingen.

Figuur 4 simuleert de verdeling van de geschatte renovatiekost ten opzichte van het percentage eigenaars. Voor ongeveer de helft van de eigenaars dienen we rekening te houden met een renovatiekost van meer dan 50.000 euro. Merk op dat hoe ouder de woning, hoe hoger de renovatiekost (Tabel 1). Aangezien kwetsbare groepen vaak in slechtere woningen wonen, ligt de renovatiekost voor kwetsbare eigenaars algemeen hoger dan gemiddeld.

Het is belangrijk om op te merken dat de werkelijke investeringskosten voor particuliere eigenaars waarschijnlijk hoger liggen dan de cijfers in Tabel 1 en Figuur , aangezien de cijfers dateren van voor de sterke inflatie en gebaseerd zijn op gegevens van de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen (VMSW). Ten opzichte van de particuliere eigenaar kennen zij een bijkomend schaalvoordeel, zoals gunstigere tarieven voor materiaalaankoop.

	HERSTELLEN GEBREKEN MINIMALE WONINGKWALITEIT			TOTALE RENOVATIEKOST (GOEDKOOPSTE SCENARIO ENERGIE)			TOTALE RENOVATIEKOST (DUURDER SCENARIO ENERGIE)		
	#woningen met gebrek	Gemiddelde kost	Totaalkost	#woningen met gebrek	Gemiddelde kost	Totaalkost	Gemiddelde kost	Totaalkost	
Bouwperiode									
voor 1945	335.000	36.000 €	12.131.000.000 €	453.000	72.000 €	32.708.000.000 €	75.000 €	34.110.000.000 €	
1945-1960	256.000	20.000 €	5.059.000.000 €	362.000	57.000 €	20.685.000.000 €	61.000 €	21.923.000.000 €	
1961-1980	412.000	16.000 €	6.520.000.000 €	745.000	52.000 €	39.044.000.000 €	56.000 €	41.722.000.000 €	
1981-2000	275.000	13.000 €	3.654.000.000 €	561.000	44.000 €	24.412.000.000 €	46.000 €	25.779.000.000 €	
na 2000	85.000	(24.000 €)	2.050.000.000 €	282.000	29.000 €	8.202.000.000 €	31.000 €	8.720.000.000 €	
Woningtype									
open bebouwing	451.000	22.000 €	10.070.000.000 €	884.000	58.000 €	51.492.000.000 €	62.000 €	54.577.000.000 €	
halfopen bebouwing	318.000	24.000 €	7.541.000.000 €	551.000	55.000 €	30.468.000.000 €	58.000 €	32.206.000.000 €	
gesloten bebouwing	361.000	27.000 €	9.753.000.000 €	530.000	60.000 €	31.921.000.000 €	63.000 €	33.575.000.000 €	
meergezinswoning	402.000	18.000 €	7.070.000.000 €	680.000	34.000 €	23.051.000.000 €	36.000 €	24.393.000.000 €	
Vesteding									
grote steden	240.000	21.000 €	5.037.000.000 €	351.000	47.000 €	16.602.000.000 €	50.000 €	17.482.000.000 €	
regionale steden	248.000	23.000 €	5.614.000.000 €	385.000	51.000 €	19.590.000.000 €	54.000 €	20.611.000.000 €	
kleine steden	310.000	20.000 €	6.092.000.000 €	562.000	49.000 €	27.816.000.000 €	53.000 €	29.608.000.000 €	
andere gemeenten	733.000	24.000 €	17.670.000.000 €	1.347.000	54.000 €	72.923.000.000 €	57.000 €	77.049.000.000 €	
Totaal	1.531.000	22.000 €	34.414.000.000 €	2.644.000	52.000 €	136.932.000.000 €	55.000 €	144.751.000.000 €	

TABEL 1: RENOVATIEKOSTEN NAAR WONING EN RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEKEN: BOUWPERIODE, WONINGTYPE EN LIGGING (STEUNPUNT WONEN, 2020).



FIGUUR 4: SIMULATIE VAN DE VERDELING VAN DE RENOVATIEKOST OM DE 2050-KLIAMAAMBITIES TE BEHALEN (ALBRECHT & HAMELS, 2020).

Volgens de Vlaamse Confederatie Bouw (VCB) kost het 23.000 euro om een rijwoning van label E naar D op te krikken. Voor een driegevelwoning van label E of F naar label D moet je 32.500 euro neertellen. Hetzelfde bedrag is nodig om een viergevelwoning van F naar E te brengen. Om verder te renoveren tot een A-label, moet ook de isolatie van de buitenmuren worden aangepakt, kan het nodig zijn om een ventilatiesysteem te installeren en dient na verloop van tijd ook de stookolie- of gasinstallatie door een warmtepomp te worden vervangen. Een warmtepomp is een grote investering: reken, afhankelijk van het soort pomp en de capaciteit, op 10.000 tot 21.000 euro (Selleslagh, 2022). Het is belangrijk om te onthouden dat deze bedragen alleen betrekking hebben op de (plaatsing van) materialen die de directe energiebesparing opleveren. Er kunnen nog bijkomende kosten zijn voor de afwerking, zoals het vervangen van de dakbekleding als u dakisolatie aan de buitenzijde aanbrengt.

In een recente studie spreekt Climact (2022) over een renovatiekost van gemiddeld 80.000 euro voor eigenaars van de slechtst presterende gebouwen. Om tegen 2030 de 57.000 eigenaars van deze slechtere woningen toegang te geven tot het benodigde kapitaal van 80.000 euro is een investeringskost van 3 miljard euro nodig. Dit komt overeen met 6% van het publieke budget (Climact, 2022).

2.1.2 Appartementen

Een correcte inschatting van de gemiddelde renovatiekost voor appartementsgebouwen is moeilijk te bepalen aangezien deze in grote mate afhangt van de typologie, de ouderdom van het gebouw en van (het gebrek aan) tussentijdse renovatiewerken. De complexiteit van de renovatiewerken en dus ook de kostprijs, neemt toe met de ouderdom van het appartementsgebouw.

In Tabel 1 worden ook de kosten ingeschat voor meergezinswoningen, waarbij een gemiddelde kost voor energetische renovatie is ingeschat op 34.000-36.000 euro. Uit de praktijk van het Energiehuis in Stad Antwerpen blijkt de gemiddelde kostprijs drie keer zo hoog: voor een renovatie naar E-peil 60 komt de investeringskost op ca. 100.000 euro per wooneenheid. Deze inschatting is gebaseerd op cijfers uit renovatiemasterplannen van 9 appartementen (gemiddeld 100 wooneenheden/gebouw), opgesteld door een studie bureau. Bij Verenigingen van Mede-Eigenaars (VME's) met oudere gebouwen is er een extra kost

door achterstallig onderhoud en/of wetgeving in kader van asbest, elektriciteit en brandveiligheid (Handleiding voor renovatie van appartementen, 2023).

Recente Mechelse studies bevestigen de hoge kostprijs voor een label A renovatie van appartementsgebouwen (De Nijs et al., 2022; Vanhove, 2022). Voor Stad Mechelen werden alle appartementsgebouwen op het grondgebied opgedeeld in vier typologieën (Figuur 5).

- Typologie 1: groot appartementsgebouw (> 50 wooneenheden)
- Typologie 2: middelgroot hoogbouw appartementsgebouw (8-50 wooneenheden)
- Typologie 3: middelgroot laagbouw appartementsgebouw (8-50 wooneenheden)
- Typologie 4: klein appartementsgebouw (< 8 wooneenheden)

Voor elke typologie berekende Bureau Bouwtechniek voor een fictief gemiddeld gebouw de kostprijs om het te renoveren tot label A, inclusief fossielvrije verwarming. De geschatte kostprijzen variëren tussen 210.000 en 4.000.000 euro voor een appartementsgebouw, en 43.000-77.000 euro per wooneenheid (Figuur 5 en Tabel 2). Appartementsgebouwen uit typologie 2 hebben de hoogst geschatte kosten. Zij kennen eenzelfde bouwtechnische complexiteit als gebouwen uit typologie 1. De VME kan de totaalcost van een label A-renovatie echter onder minder mede-eigenaars delen.

Voor deze inschatting van de investeringskost om een appartementsgebouw tot label A te renoveren (Tabel 2) is in eerste instantie een inventaris opgemaakt van alle appartementsgebouwen in Mechelen, op basis van kadastragegevens (o.a. bouwjaar en renovatiejaar), gecombineerd met data rond het bouwvolume, de gevelbreedte en de kroonlijst in combinatie met de warmtevraag (gis-bronnen en warmtevraagkaart VEKA). Gebouwen in mede-eigendom zijn gedetecteerd op basis van vrij beschikbare gegevens uit de Kruispuntbank van Ondernemingen. Voor elke typologie zijn aannames gebeurd voor de kostprijs voor dakrenovatie, gevel- en terrasrenovatie, schrijnwerk en beglazing, en technische installaties. De kostprijs is gebaseerd op informatie uit gedetailleerde casestudies, referenties op kostprijzen voor andere typologieën en prijzen voor de renovatie van ééngezinswoningen.

Mede-eigenaars van appartementsgebouwen betalen vaste periodieke lasten aan de VME voor verschillende kosten, waaronder ook het onderhoud van het gebouw. Deze onderhoudskosten verlagen naarmate meer renovatiewerken worden uitgevoerd. In functie van investeringscapaciteit is een simulatie van de impact van renovatiewerken op deze onderhoudskosten nodig om het financieel plan op te kunnen stellen voor elke mede-eigenaar.



FIGUUR 5: APPARTEMENTSTYOLOGIEËN (DE NIJS ET AL., 2022)

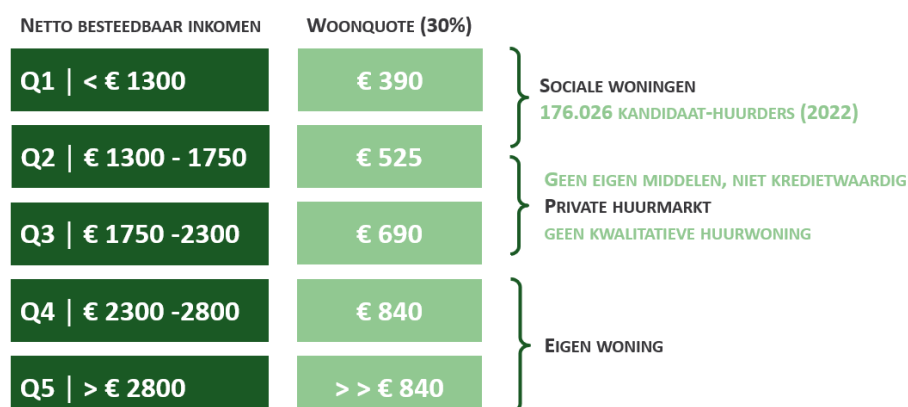
	Typologie 1 Zeer groot gebouw (50 app of meer)	Typologie Middelgroot hoogbouw (8-50 app)	Typologie 3 Middelgroot Laagbouw (8-50 app)	Typologie 4 Klein gebouw (7 app of minder)
Totale investering (gemiddeld per type)	€ 4.000.000	€ 1.250.000	€ 900.000	€ 210.000
Gemiddelde investering per app	43.000 euro	77.000 euro	64.000 euro	60.000 euro

TABEL 2: INSCHATTING VAN DE INVESTERINGSKOST OM EEN APPARTEMENTSGEBOUW TOT LABEL A TE RENOVEREN (DE NIJS ET AL., 2022 & VANHOVE, 2022).

2.2 Betaalbaarheid van wonen en financiële draagkracht van eigenaars

Iedereen heeft recht heeft op behoorlijk en menswaardig wonen (*artikel 25 van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens, Artikel 30 en 31 van het Europees Sociaal Handvest, Artikel 23 van de Belgische Grondwet en Artikel 3 van de Vlaamse wooncode*). De betaalbaarheid van wonen vormt echter meer en meer een probleem. In Vlaanderen is ongeveer 70% van de bevolking woningeigenaar. Een andere 6% kan terecht op de sociale huurmarkt, en meer dan 20% is aangewezen op de private huurmarkt. Uit grootschalig onderzoek naar de algemene woonkwaliteit van het Vlaams woningpark blijkt dat huurwoningen kwalitatief en energetisch in slechtere toestand verkeren dan woningen in eigendom (Heylen & Vanderstraeten, 2019). Het percentage Vlamingen in het bezit van een woning blijft stabiel. Voor de lagere inkomens wordt het echter steeds moeilijker om een eigendom te kopen (De Decker, 2023).

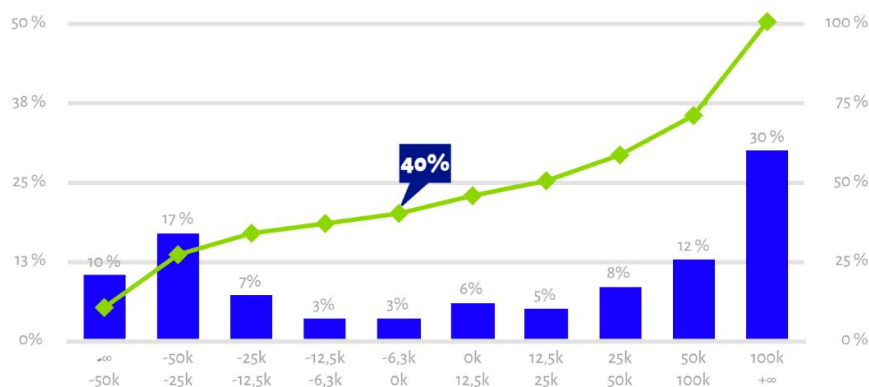
De woonquote geeft het percentage aan van het huishoudbudget dat aan wonen wordt besteed. Het vormt een belangrijke indicator voor de betaalbaarheid van wonen. Een algemene norm van 30% geldt (Figuur 6). Bijkomende uitgaven voor wonen worden hier niet in meegerekend zoals verzekering, onderhoud, en verbruikskosten voor energie en water of gemeenschappelijke kosten voor appartementsbewoners. Voor een aanvaardbaar aandeel van de totale woonuitgaven in het gezinsbudget wordt daarom een norm van 40% gehanteerd. Voor gezinnen met een hoger gezinsbudget wordt deze norm soepeler toegepast. Volgens de studie van Albrecht en Hamels (2020) besteden bovendien heel wat huishoudens te veel middelen aan de aankoop van hun woning in verhouding tot hun beschikbare huishoudensbudget. Dit heeft o.a. te maken met de beperkte capaciteit van zowel de private als sociale huurmarkt in Vlaanderen.



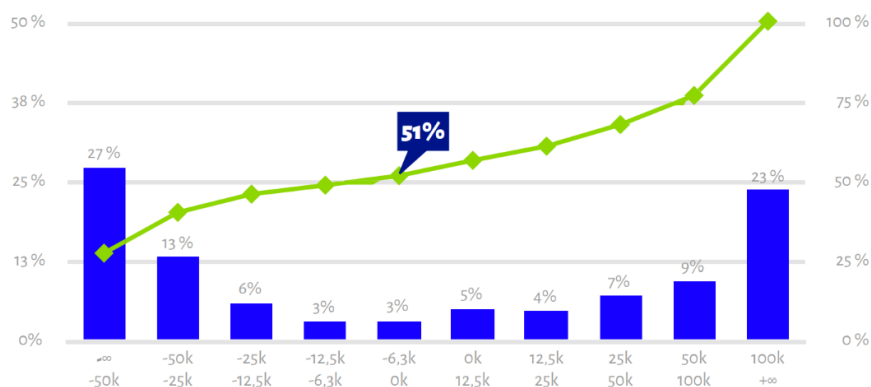
FIGUUR 6: INKOMENSKWINTIELEN VLAANDEREN, MET TERUGKOPPELING VAN HET BUDGET DAT VOLGENS DE WOONQUOTE VAN 30% KAN GESPENDEERD WORDEN AAN DE HUUR OF AFBETALING VAN EEN WOONLENING, ANNO 2018 (HEYLEN & VANDERSTRAETEN, 2019).

De Universiteit Gent onderzoekt de financiële barrières voor woningrenovaties (Albrecht & Hamels, 2020 & 2021). Binnen hun studie maakten ze een onderscheid tussen klimaatrenovaties (energetische renovatie om de 2050-doelstellingen te behalen) en comfortrenovaties (zoals vervanging oude badkamer of aanbouw). Daarnaast onderscheidden ze renovaties met een eenmalige, dan wel stapsgewijze financiering. Bij een eenmalige financieringscapaciteit maken eigenaars gebruik van hun eigen vermogen en vreemd vermogen zoals een lening om hun woning in één keer grondig te renoveren. Bij een stapsgewijze financieringscapaciteit voeren eigenaars een stapsgewijze renovatie uit. Ze gebruiken enkel hun eigen vermogen om te renoveren, en sparen tussen de uitvoering van verschillende maatregelen.

Albrecht en Hamels (2020) berekenden de financiële tekorten waarmee eigenaars geconfronteerd worden wanneer ze een energetische renovatie uitvoeren met een eenmalige, dan wel stapsgewijze financiering. Bij een eenmalige financieringscapaciteit blijkt dat 40% van de eigenaars de noodzakelijke ingrepen om de 2050 doelstellingen te behalen, niet in één keer kan financieren, zelfs niet wanneer ze hun eigen vermogen (spaargelden) combineren met een lening (schuldfinanciering). 10% van de huishoudens komt zelfs 50.000 euro tekort (zie Figuur 7). Bij een stapsgewijze financiering kan 51% de renovatiekosten niet financieren. Hierbij heeft 27% van de eigenaars een tekort van meer dan 50.000 euro (zie Figuur 8).

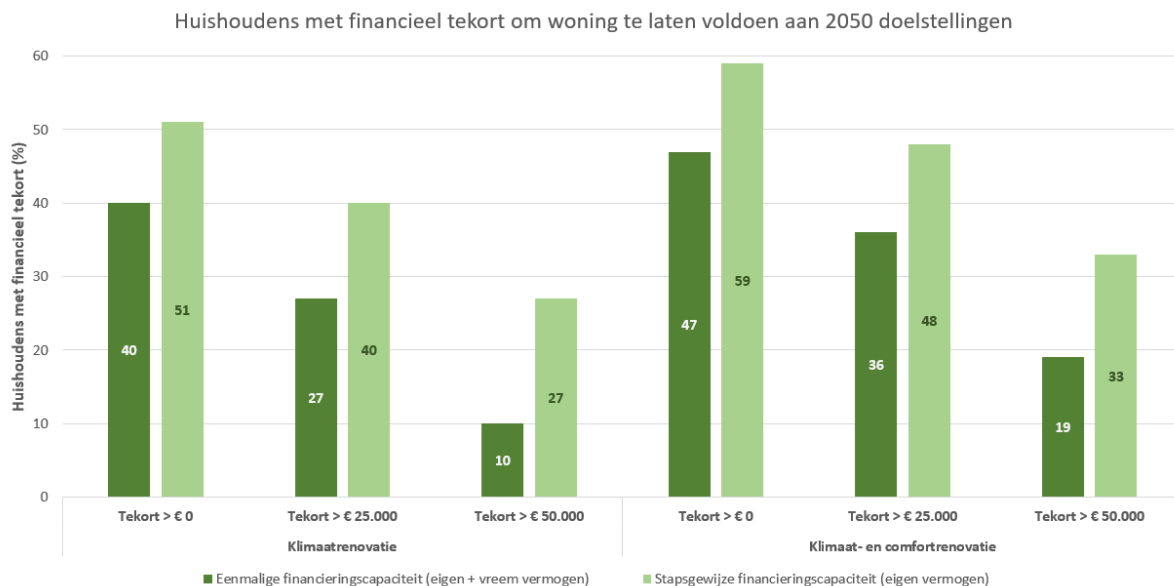


FIGUUR 7: KLIMAATRENOVATIES, HET FINANCIËEL TEKORT BIJ ÉÉNMALIGE FINANCIERING (ALBRECHT & HAMELS, 2020).



FIGUUR 8: KLIMAATRENOVATIES, HET FINANCIËEL TEKORT BIJ EEN STAPSGEWIJZE FINANCIERING (ALBRECHT & HAMELS, 2020).

Veel huishoudens combineren energetische renovaties met comfortverhogende renovatiewerken. Voorbeelden zijn het aanpassen of uitbreiden van de gebouwstructuur. Veelal komen de energetische werken op de tweede plaats en worden ze minder belangrijk geacht dan de comfortverhogende werkzaamheden. Hierdoor zijn in realiteit de financiële tekorten om woningen te renoveren tot energielabel A groter. Voor de combinatie van een klimaat- en comfortrenovatie noteren we volgende financiële tekorten: 47% kan bij éénmalige renovatie de factuur niet financieren, tegenover 59% bij een stapsgewijze renovatie. Het aandeel eigenaars dat een tekort van meer dan 25.000 euro ervaart, stijgt zelfs van 27% naar 36% bij éénmalige renovatie, en van 40% naar 48% bij een stapsgewijze renovatie (Albrecht & Hamels, 2020). Figuur 9 geeft nog eens het overzicht van het percentage van huishoudens met een financieel tekort, bij enkel klimaatrenovaties en de combinatie van klimaat- en comfortrenovaties. Er wordt onderscheid gemaakt tussen eenmalige financieringscapaciteit (eigen & vreemd vermogen) en stapsgewijze financieringscapaciteit (enkel eigen vermogen).



FIGUUR 9: HET PERCENTAGE HUISHOUDENS MET EEN FINANCIËEL TEKORT OM HUN WONING TE LATEN VOLDOEN AAN DE 2050 DOELSTELLINGEN, MET EEN ONDERSCHIED TUSSEN ENERZIJD'S KLIMAATRENOVATIES EN ANDERZIJD'S DE COMBINATIE VAN KLIMAAT- EN COMFORTRENOVATIES ALSOOK EEN ONDERSCHIED TUSSEN EENMALIGE FINANCIËRINGS-CAPACITEIT EN STAPSGEWIJZE FINANCIËRINGS-CAPACITEIT (GEBASEERD OP ALBRECHT & HAMELS, 2020).

Tabel 3 toont het percentage huishoudens dat een financieel tekort ervaart bij een comfort- en klimaatrenovatie. De tabel toont deze data per inkomensgroep en voor zowel eenmalige financieringscapaciteit (EFC) als stapsgewijze financieringscapaciteit (SFC). We zien dat het aandeel van eigenaars die de combinatie van een comfort- en klimaatrenovatie niet kan betalen aanzienlijk is tot een maandelijks equivalent inkomen lager dan 3000 euro. Vanaf een maandelijks equivalent inkomen van meer dan 3000 euro kunnen huishoudens de renovatiekosten doorgaans wel financieren (Albrecht & Hamels, 2020).

MAANDELIJKS EQUIVALENT INKOMEN (€)	EFC	SFC
1000 tot 1500	24%	22%
1500 tot 2000	34%	33%
2000 tot 2500	26%	28%
2500 tot 3000	9%	10%
3000 tot 3500	1%	2%
3500 tot 4000	1%	1%
4000 tot 4500	0%	0%
4500 tot 10000	0%	0%

TABEL 3: PERCENTAGE HUISHOUDENS MET EEN FINANCIËEL TEKORT VOOR EEN COMFORT- EN KLIMAATRENOVATIE, OPGEDEELD VOLGENS MAANDELIJKS EQUIVALENT INKOMEN IN EURO (ALBRECHT & HAMELS, 2020).

Samengevat heeft naar schatting 40% van de huishoudens te weinig financiële capaciteit om in één keer een renovatie te financieren waardoor hun woning zou voldoen aan de 2050 doelstellingen (Albrecht & Hamels, 2021). Dit gaat over investeringen in enkel energiegerelateerde renovatiekosten, zonder rekening te houden met de kosten van comfortverhogende maatregelen.

Als 40% van de huishoudens over te weinig financiële capaciteit beschikt om te renoveren, dan wil dit echter ook zeggen dat een aanzienlijk deel van de huishoudens de renovatiewerkzaamheden wel in één keer kan financieren. Toch start minder dan 1% van de huishoudens per jaar aan dit proces (Albrecht & Hamels, 2021).

3. Ondersteuning renovatieadvies

Een woning conform de langetermijn renovatiedoelstellingen renoveren, kan een complex proces zijn. Gezien heel wat burgers geen of onvoldoende technische achtergrond hebben, zet de overheid in op ondersteuningstrajecten door onafhankelijke partijen met kennis van zake. De financiële middelen die de Vlaamse Overheid hiervoor voorziet, vloeien via basisfinanciering naar de energiehuisen of via premies of subsidies naar interne of externe dienstverleners. Voor verenigingen van mede-eigenaars voorziet de Vlaamse Overheid middelen voor renovatiecoaching en subsidie voor het opstellen van een masterplanstudie. In dit hoofdstuk geven we een algemeen overzicht van het ondersteuningsaanbod renovatieadvies voor de verschillende gewesten. We gaan niet in op de budgetten die tegenover deze adviesverlening staan.

3.1 Vlaams Gewest

Vlaanderen biedt via verschillende instanties middelen aan om eigenaars technisch te ondersteunen. Deze technische ondersteuning wordt vaak gratis of tegen een beperkte vergoeding aangeboden aan de burger. Afhankelijk van de zelfredzaamheid van de burger kan de ondersteuning gaan van louter renovatieadvies tot zeer intense begeleiding.

Het huidige aanbod ziet er als volgt uit:

Via VEKA:

- [Subsidie voor de opmaak van een masterplan voor renovatie van appartementsgebouwen. Met deze subsidie wordt een deel van de kostprijs van het studie bureau betaald. De subsidie gaat naar de VME. \(tot eind 2025\)](#)
- [Subsidie energieconsulent](#) (deze subsidie gaat naar energiehuisen tot 2024)

Via Fluvius:

- [Burenpremie](#)
- [Gratis energiescan voor kwetsbare doelgroep](#) (aanbod wijzigt vanaf voorjaar 2024)
- [Begeleiding bij huur-en isolatiepremie](#)

Aanbod loopt af en wordt vervangen door de Mijn VerbouwBegeleiding (vermoedelijk voorjaar 2024).

Via energiehuisen en/of lokale overheden, variërend aanbod:

- *(Gratis) renovatieadvies voor ééngezinswoningen (bv. renovatiebegeleiding binnen het SUPRA-project – ELENA-fonds: Leiedal, IGEMO & stad Gent. Dit project loopt af in maart 2024.)*
- *(Gratis) renovatiebegeleiding voor appartementsgebouwen*
- *(Gratis) technische renovatiebegeleiding (noodkopers)*
- *(Gratis) verhuurderscoach*
- ...

Het aanbod voor technische adviesverlening zal op korte termijn veranderen bij de invoering van de Mijn VerbouwBegeleiding. Dit aanbod zal de burenpremie vervangen die nu via Fluvius aan externe 'benovatiecoaches' toekomt. Daar waar de burenpremie geen inkomensvoorwaarden voorop stelt, zal het aanbod van de Mijn VerbouwBegeleiding zich richten op de laagste en middelste inkomenscategorie.

3.2 Brussels Hoofdstedelijk Gewest

In Brussel wordt de technische adviesverlening en begeleiding voor renovaties aangeboden vanuit Homegrade. De werking van deze organisatie wordt voor 80% gesubsidieerd vanuit Leefmilieu Brussel. Daarnaast kan Homegrade ook rekenen op financiering vanuit Urban en Brussel Huisvesting. Momenteel werken er een 50-tal renovatieadviseurs binnen Homegrade, met een achtergrond als architect, ingenieur of erfgoedexpert. Begeleiding is mogelijk voor eigenaar-bewoners, eigenaar-verhuurders, verhuurders via SVK, huurders en erfpachters. De begeleiding wordt aangeboden aan zowel particulieren als professionelen zoals syndici en bouwprofessionelen. Er wordt voor het financiële aspect doorverwezen naar het Brusselse leningen- en premieaanbod. Waar nodig biedt Homegrade ook ondersteuning in het aanvragen hiervan.

3.3 Waals Gewest

Wallonië heeft 16 energieadvies- en ondersteuningscentra. De Waalse Energieloketten (*Guichets Énergie Wallonie*) zijn vergelijkbaar met de Vlaamse energiehuizen. Daarnaast zijn er ook 9 info- en adviescentra voor huisvesting (*Permanences Info-Conseils Logement*) waar eveneens gelijkaardige informatie kan worden bekomen (Wallonie energie SPW, 2023a).

Een belangrijke schakel in het Waalse renovatiebeleid vormen de erkende energiedeskundigen die een belangrijke rol opnemen bij de toekenning van de renovatiesubsidies (zie verder). Ondertussen zijn er een kleine 600 energiedeskundigen erkend door het Waalse Gewest (Wallonie energie SPW, 2023b). Deze initiatieven zijn echter gefragmenteerd en begeleiden renovaties te weinig en te oppervlakkig. Ze bereiken ook onvoldoende de armste en meest kwetsbare huishoudens.

Om de renovatiegolf op gang te brengen, wordt vanuit een studie van Climact de ontwikkeling van een geïntegreerde dienstverlening voor energie- en renovatieadvies voorgesteld: *le Service Intégré d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique* (SIARE) en Wallonie (Climact, 2023). Deze dienstverlening heeft tot doel het aantal begeleidingen te verdrie- of viervoudigen, het ambitieniveau van de renovaties te verhogen naar EPC-label A en het minimaliseren van afhaakmomenten door in te zetten op een andere gebruikerservaring (Jossen et al., 2022). Deze andere gebruikerservaring wordt de drijvende kracht achter het ontwerp van de SIARE. Climact ziet de integratie van sociologische, psychologische en communicatieoverwegingen in het ontwerp van de SIARE als cruciaal. Vanuit onderzoek naar andere Europese projecten kwam een aanpak op drie niveaus uit als de meest aangewezen:

- Niveau 1: Advies - Het eerste niveau is adviseren en informeren van huishoudens op verzoek.
- Niveau 2: Coördinatie – Biedt ondersteuning tijdens het renovatieproces op zowel technisch als administratief vlak om de interactie met de verschillende partners te verbeteren.
- Niveau 3: All-inclusive – Deze dienstverlening neemt het volledig beheer van het renovatieproject op zich. Het omvat het hele projectmanagement en het verstrekken van (derdepartij-) financieringsoplossingen. Huishoudens hebben één enkel aanspreekpunt dat het renovatieproject vooruit stuwt.

Het huidige ondersteuningsaanbod in Wallonië is voornamelijk gebaseerd op niveau 1, via de *Guichets Énergie Wallonie*. Het aanbod op niveau 2 is onlangs geïnitieerd via de lokale energie-renovatieplatforms of *Plateforme locale de rénovation énergétique* (PLRE). Via niveau 2 wordt ook ingezet op collectieve renovaties, waarbij met aannemers gewerkt wordt die hiervoor tijdperiodes voorzien en daarbij werken met prijzen die vooraf zijn vastgelegd. Dit tweede niveau kan worden versterkt door het aanbod voor

aannemers uit te breiden, bijvoorbeeld met tools en opleidingen. Daarnaast kan het opzetten van pilootprojecten op niveau 3 en de oprichting van een centraal gewestelijk platform (voor marketing, rapportage enz.) niveau 2 verder consolideren. Vanuit het centrale systeem kan de visie en opvolging bewaakt blijven door de Gewestelijke Overheid, terwijl lokale begeleiders operationele taken uitvoeren.

4. Schuldfinanciering

Bij schuldfinanciering lenen kredietverstrekkers geld dat door de kredietnemers terugbetaald moet worden. Hierbij vraagt de kredietverstrekker meestal een waarborg aan de kredietnemer, zoals een hypotheek, loonafstand of kredietverzekering. Schuldfinanciering is een vorm van prefinanciering: de financiële middelen worden beschikbaar gesteld voorafgaand aan de uitgaven. Zo hoeven huishoudens investeringen in woningrenovatie niet uit te stellen tot er voldoende kapitaal is gespaard. Door een terugbetalingsplan op (langere) termijn kunnen de kosten bovendien gespreid worden doorheen de tijd.

In dit hoofdstuk geven we een oplijsting van beschikbare schuldfinancieringen in België (met focus op het Vlaams Gewest). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publieke en de private sector. Details over de belangrijkste kenmerken en voorwaarden van elk schuldfinancieringsproduct kunnen worden geraadpleegd in de infofiches in bijlage. Tabel 4 geeft een totaaloverzicht met de voornaamste kenmerken.

4.1 Publieke sector

Schuldfinanciering aangeboden vanuit de publieke sector zijn doorgaans “zachte leningen”: leningen met een rentevoet onder de marktrente. Vanuit dergelijk aanbod kan doelgericht ingezet worden op het nastreven van specifieke beleidsdoelstellingen. Dit aanbod heeft impact op de overheidsuitgaven.

4.1.1 Vlaams Gewest

- [Mijn Verbouwen](#)
- [Mijn Verbouwen voor VME's](#)
- [Energetische renovatielening \(Vlaams Woningfonds\)](#)
- [Erfgoedlening](#)
- [Erfgoedlening in de vorm van investeringskrediet](#)
- [Noodkoopfonds \(lokaal niveau via OCMW\)](#)
- [Lokale zachte leningen](#)

4.1.2 Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- [ECORENO](#)

4.1.3 Waals Gewest

- [Rénopack / Rénoprêt / Prêt à taux zéro de la Société Wallonne du Crédit Social](#)
- [Crédit et subventions pour propriétaires solidaires](#)
- [Le prêt pour familles nombreuses](#)
- [Le prêt intergénérationnel](#)

4.2 Private markt

Op de private markt is een heel gamma aan leningen beschikbaar. Bij aankoop van een woning wordt doorgaans een hypothecaire lening afgesloten. Renovatiewerken die al van bij de aankoop op de radar staan, kunnen mee opgenomen worden bij de hypothecaire lening. Ook heropnames van hypotheekleningen zijn mogelijk wanneer eigenaars in latere fase renovatiewerken willen uitvoeren². Bij (kleinere)

² Opgelet, de actuele rentevoet op moment van heropname is geldig. Kredietnemers lenen dus bij een heropname niet aan hun initiële rentevoet van hun hypotheeklening.

renovatiowerken kijkt men eerder in de richting van een consumentenkrediet (lening op afbetaling). Voor bepaalde renovatiowerken kan een zogenaamde “groene lening” afgesloten worden. Voorbeelden hiervan zijn energieaudit, Installatie van een warmtepomp of nieuw verwarmingssysteem, Ventilatiesysteem en aanbrengen van isolatie, een groen dak, Hoogrendementsbeglazing maar ook Regenwateropvang, Branddetectie en -beveiliging, Zonneboiler, Zonnepanelen en windturbines, domotica en kamerthermostaat met tijdsschakeling, thuisbatterij. Daarbij trekken banken of lokale entiteiten van de verschuldigde interesten een interestbonificatie af. De ontleners betaalt zo een lager interestbedrag op de lening terug. Voor 2012 gaf de federale overheid dergelijke “interestbonificatie” van 1,5% voor groene leningen. Bank en kredietverstrekkers recupereren de kosten van de bonificatie bij de Federale Overheid.

- Lening op afbetaling/ Verbouwingslening (commercieel krediet)
- Groen renovatiekrediet (lening op afbetaling met korting)
- Renovatiekrediet met rentesubsidie
- Hypothecair krediet
- Wederopname hypotheek
- Verlenging van de hypotheeklening
 - Vb: uitstel van kapitaalaflossing
- VME renovatiekrediet
 - o Verzekering leenlasten voor VME
- Voorschot aanvullend pensioen
- Bulletkrediet
- Dividendkrediet
- Stookolielening
- ...

4.3 Diversen

- Renovatiekrediet met rentesubsidie via [Sociale kredietmaatschappijen](#)
- [Gespreid afbetalen van toestellen bij producent](#)
- *Renteloze lening voor warmtepomp bij energieleverancier (vb. Engie) of via aannemers en banken (vb. KBC, Belfius)*
- [Financiering voor sociaal verhuur via vzw Het Pandschap](#)
- [Burgerfinanciering voor coöperatief wonen met sociaal deel via bv. Wooncoop solidariteit](#)

Naam	Doelgroepen									Kosten	Voor wat				Waarborg/zekerheid	Looptijd		
	Huurder	Verhuurder	Eenpersoonshuishoudens	65-plussers	Mede-eigenaars	VME	Doelgroep kwetsbare eigenaars	Huishoudens laag inkomen	Huishouden hoge inkomens		Bijkomende kosten	Studies, architect, energieaudit	Woonkwaliteit	Energiebesparing		Comfort verbetering	48-48 48m	60m-180m
Schuldfinanciering																		
Mijn VerbouwLening	○	●	●	●	●	●	○	●	○	Geen	○	●	●	○	Loonsafstand, budgetbegeleiding	●	●	●
Mijn VerbouwLening voor VME's	○	○	○	○	○	●	○	○	○	Geen	○	●	●	○	Kredietverzekering	●	●	●
Energetische renovatielening (Vlaams Woningfonds)	○	○	●	○	○	○	○	●	○	Geen	○	●	●	○	Hypotheek, loonsafstand	●	●	●
Erfgoedlening	○	●	○	○	○	○	○	○	●	Geen	●	●	●	●	min. 20% eigen inbreng	●	●	●
Investeringskrediet erfgoed	○	○	○	○	○	●	○	○	○	Geen	●	●	●	●	min. 20% eigen inbreng	●	●	●
Noodkoopfonds (Lokaal niveau enkel via doorverwijzing OCMW)	○	○	○	○	○	○	●	○	○	EPC opmaak, dossierkosten en beheerkosten, kost architect bij stabiliteitsproblemen	○	●	●	○	Loonsafstand, budgetbegeleiding	●	●	●
Lokale zachte leningen	○	○	●	○	○	○	○	●	○	Geen	○	●	●	○	Loonsafstand	●	●	●
Private markt																		
Lening op afbetaling voor renovatiewerken	○	●	○	○	○	○	○	○	●	Afhankelijk van bank	●	●	●	●	Geen waarborg vereist, verzekering voor lening op afbetaling bij sommige banken mogelijk	●	●	○
'Groen' renovatiekrediet (korting op lening op afbetaling)	○	●	○	○	○	○	○	○	●	Dossierkosten, EEM label of opmaak EPC voor- en na de werken ter bewijs	●	●	●	●	Geen waarborg vereist, verzekering voor lening op afbetaling bij sommige banken mogelijk	●	●	○
Renovatiekrediet met rentesubsidie	○	●	○	○	○	○	○	○	●	EPC opmaak, dossierkosten, beheerkosten, soms kost voor opstel renovatieplan, vergunning met architect, registratierechten	●	●	●	●	Hypotheek, schuldsaldo voorwaarden en waarborgen van de bank (vb. verplichte verzekering brand of andere)	●	●	●

Hypothecair krediet (met accordeonformule)	o	•	•	o	•	o	o	•	•	Registratierechten	•	•	•	•	Eigen vermogen	•	•	o
Wederopname hypotheek	o	•	•	o	•	o	o	•	•	Dossierkost, herziening rentevoet naar huidige tarief	•	•	•	•	Hypotheek	•	•	•
Verlenging van de hypotheeklening	o	•	•	o	•	o	o	•	•	Dossierkost, herziening rentevoet	•	•	•	•	Hypotheek	•	•	•
Soepel woonkrediet	o	•	•	o	•	o	o	o	•	Dossierkosten	•	•	•	•	Hypotheek	•	•	•
VME-renovatiekrediet	o	o	o	o	o	•	o	o	o	Kost voor opstel renovatiemasterplan, dossierkosten	•	•	•	•	Verzekering	•	•	•
Verzekering leenlasten voor VME	o	o	o	o	o	•	o	o	o	Eenmalige premie								
Lening via voorschot op aanvullend pensioen	o	•	•	o	•	o	o	•	•	Waarde van het fonds op dat moment, kost wedersamenstelling krediet	•	•	•	•	Aanvullend pensioenfonds	•	•	•
Bullet renovatiekrediet	o	•	o	o	o	o	o	o	•	Dossierkosten	•	•	•	•	Eigen vermogen	o	o	o
Dividendenkrediet of krediet vanuit aandelen, vermogen	o	•	•	o	•	o	o	o	•	Dossierkosten	•	•	•	•	Eigen vermogen	•	•	•
Herziening van de hypotheeklening	o	•	•	o	•	o	o	•	•	Dossierkost, herziening rentevoet naar huidig tarief	•	•	•	•	Hypotheek	•	•	•
Stookoliekening	o	o	•	•	o	o	•	•	•	Dossierkosten	o	o	o	o	Rente	•	o	o
Andere																		
Renovatiekrediet met rentesubsidie via sociale kredietmaatschappijen	o	•	o	o	o	o	o	o	•	EPC opmaak, dossierkosten, beheerkosten, soms kost voor opstel renovatieplan, vergunning met architect, registratierechten	•	•	•	•	Hypotheek, schuldsaldo voorwaarden en waarborgen van de bank (vb. verplichte verzekering brand of andere)	•	•	•
Gespreid afbetalen bij producent	o	o	•	•	o	o	•	•	•	Rente of kosten	o	o	•	o	Geen	•	o	o
Renteloze lening voor warmtepomp bij energieleverancier (Engie)	o	o	o	•	•	o	o	o	•	Geen	o	o	•	o	Contract	•	o	o
Financiering voor sociaal verhuur via vzw Het Pandschap	o	•	o	o	o	o	o	o	•	Onbekend	o	•	o	o	Contract (zakelijk recht)			
Financiering voor coöperatief wonen met sociaal deel via Wooncoop solidariteit	o	•	o	o	o	o	o	o	•	Onbekend	•	•	•	•	Contract (zakelijk recht)			

TABEL 4: FINANCIERINGSVORMEN EN HUN BESCHIKBAARHEID PER DOELGROEP EN CATEGORIE VAN WERKEN, HUN KOSTEN EN HUN LOOPTIJD.

5. Premies, subsidies en fiscale stimulansen

Naast schuldfinanciering bestaan er premies, subsidies en fiscale stimulansen om de kosten van het renovatieproces te verzachten. Dit zijn financiële tegemoetkomingen die niet terugbetaald moeten worden. De opzet vertrekt vanuit de aanwezigheid van voldoende kapitaal om de renovatiewerken te betalen. Deze premies, subsidies en fiscale stimulansen zijn voornamelijk gericht op eigenaars. De tegemoetkomingen of steunmaatregelen zijn veelal afkomstig van overheidsinstanties (federaal, gewestelijk, provinciaal of lokaal). Om in aanmerking te komen voor premies of fiscale stimulansen, moet de eigenaar aan bepaalde inkomensvoorwaarden voldoen of moeten de werken beantwoorden aan voorwaarden op technisch vlak (bv. soort renovatiewerk, bepaalde energiescore) .

Hieronder lijsten we de premies, subsidies en fiscale stimulansen op, gerelateerd aan het federale, gewestelijke en lokale niveau. Uitgebreidere info rond de belangrijkste kenmerken en voorwaarden zijn te raadplegen in de infofiches in bijlage. Tabel 5 geeft een overzicht van de premies, subsidies en fiscale stimulansen, aangevuld met een indicatie van hun doelgroep en toepassingsbereik/ambitieniveau.

5.1 Federaal niveau

- [6% BTW voor renovatiewerken en bij sloop- en heropbouw](#) (voor heel het Belgisch grondgebied, incl. projecten met bouwpromotoren t.e.m. eind 2023, vanaf 1 januari 2024 excl. bouwpromotoren)

5.2 Gewestelijk niveau

5.2.1 Vlaams Gewest

Fiscale stimulansen

- [Groenestroom- en warmtekrachtcertificaten voor eigenaars van warmtepompen en zonnepanelen, biogas, biomassa, windenergie of warmtekrachtcentrales](#)
- [Vrijstelling onroerende voorheffing voor renovatie of vervangbouw van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde onroerende goederen](#)
- [Vermindering onroerende voorheffing voor Ingrijpende Energetische Renovatie \(IER\) gedurende 5 jaar.](#)
- [Vermindering onroerende voorheffing voor huurder](#)
- [Vermindering personenbelasting voor restauratie en onderhoud van onroerend erfgoed](#)
- [Verlaagde registratierechten bij aankoop van de enige eigen woning met verbintenis tot IER](#)
- [Verlaagde registratierechten bij aankoop van een woning voor sociale verhuur](#)
- [Verlaagde registratierechten van gebouwen met verbintenis tot Ingrijpende Energetische Renovatie \(IER\) bij schenking](#)
- [Verlaagde registratierechten van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden bij schenking](#)
- [Verlaagde registratierechten van een beschermd monument na investering bij schenking](#)

Premies en subsidies

- [Mijn VerbouwPremies](#) (vermindering van de premiebedragen vanaf 2025)
- [EPC-labelpremie bij energierenovatie](#)
- [Sloop- en heropbouwpremie](#) (permanent verlengd vanaf 2024)

- [Huur- en isolatiepremie](#) (stopzetting voorjaar 2024)
- [Erfgoedpremie](#)
- [Rentesubsidie op renovatiekrediet](#)
- [Premie voor dakisolatie of zoldervloerisolatie \(doe-het-zelf\)](#)
- [Premie sturingsapparaat voor elektrische warmte](#)
- [Premie voor zonnepanelen op woningen](#) (stopzetting 1/1/2024)
- [Premie eigenaars WKK biogas](#) (warmtekrachtkoppeling)
- [Totaalrenovatiebonus](#) (BENO-pass, uitdovend)
- [Kortingsbon klein verbruik of minimum energy performance standards](#)
- [Ondersteuning en subsidies bij asbestverwijdering](#) (afhankelijk van het lokaal bestuur)
- [Vlaamse aanpassingspremie om de woning aan te passen aan oudere bewoner \(65+\)](#)
- [Tegemoetkomingen vanuit Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap \(VAPH\) \(65-\)](#)
- [Aansluitpremie warmtenet](#)
- [Geconventioneerde huurwoningen](#)
- [Vlaamse huurpremie](#)
- [Vlaamse huursubsidie](#)
- [Sociaal tarief gas- en elektriciteit](#)
- [Compensatiekas](#)
- [Verzekering gewaarborgd wonen \(gratis\)](#)

5.2.2 Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Fiscale stimulansen

- [Bijkomende korting op registratierechten bij verbetering van de energiescore met minstens 2 klassen binnen de 5 jaar na aankoop.](#)

Premies

- [Renolution](#) (Leefmilieu Brussel en urban Brussels) via IRISbox (irisnet.be)

5.2.3 Waals Gewest

Fiscale stimulansen

- *Geen (kortingen op de onroerende voorheffing of registratierechten naar aanleiding van een ingrijpende energetische renovatie zijn op dit ogenblik niet voorzien).*

Premies

- [Walloreno](#) (Waalse verbouwpremie)
- [Primes petits travaux sans audit logement](#)

5.3 Lokaal niveau

Met lokaal niveau bedoelen we provinciaal, gemeentelijk of stedelijk niveau. Op dit niveau zien we voornamelijk premies en subsidies. Lokale besturen kunnen zo bijkomend ondersteuning bieden aan renovatieprojecten. Een uitgebreid overzicht van alle lokale premies en subsidies voor renovatiewerken kan worden geraadpleegd via www.premiezoeker.be, een tool die op postcode en type renovatiewerk een

overzicht geeft van de bestaande tegemoetkomingen. Dit rapport geeft enkele gegeneraliseerde benamingen voor veelvoorkomende ‘types’ van premies of subsidies. Dit overzicht is niet limitatief.

- *Stad Antwerpen - Premie voor energetische renovatie app*
- *Stad Antwerpen - klimaatpremie*
- *De Haan – Gemeentelijke opknappremie*
- *Stad Antwerpen - Toelages zelfstandig of aangepast wonen (65+)*
- *Stad Antwerpen – Lokaal investeringsbudget overheid*

Type	Aanbieder	Naam	Doelgroepen									Type werken					
			Huurder	Verhuurder	Eenpersoons huishoudens	65-plussers	Mede-eigenaars	VME	Doelgroep kwetsbare eigenaars	Huishoudens laag nkomen	Huishoudens hoge inkomens	Intellectuele prestaties (architect, ing., energieaudit,...)	Conformiteit	Energie Besparing	Comfort Verhoging	IER	Labelsprong
Belastingvermindering	Federale overheid	6% btw renovatie, sloop- en heropbouw	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●
Belastingvoordeel	Vlaamse overheid	Groenestroom- en warmtekrachtcertificaten voor eigenaars van warmtepompen, zonnepanelen, biogas, biomassa, windenergie of WKK	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Belastingvermindering	Vlaamse overheid	Vrijstelling onroerende voorheffing voor renovatie of vervangbouw van ongeschikt- of onbewoonbare onroerende goederen	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○
Belastingvermindering	Vlaamse overheid	Verlaagd tarief onroerende voorheffing bij IER	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●
Belastingvermindering	Vlaamse overheid	Vermindering onroerende voorheffing voor huurder	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Belastingvermindering	Vlaamse overheid	Vermindering personenbelasting voor restauratie en onderhoud onroerend erfgoed	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Belastingvermindering	Vlaamse overheid	Aankoop enige eigen woning met verbintenis tot IER	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Belastingvermindering	Vlaamse overheid	Vermindering registratierechten bij aankoop van een woning voor sociale verhuur	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Belastingvermindering	Vlaamse overheid	Verlaagd tarief schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Belastingvermindering	Vlaamse overheid	Verlaagd tarief schenkingen gebouwen met verbintenis IER	○	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Belastingvermindering	Vlaamse overheid	Verlaagde registratierechten van een beschermd monument na investering bij schenking	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Belastingvermindering	Vlaamse overheid	Verlaging van verkooprecht bij aankoop van de enige eigen woning	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Belastingvermindering	Vlaamse overheid	Vermindering onroerende voorheffing (indien 2 of meer kinderen ten laste)	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Premie	Vlaamse overheid	Mijn VerbouwPremie	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	○	○	○	○
Premie	Vlaamse overheid	EPC-label Premie	○	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Premie	Fluvius	E-peil premie (nieuwbouw)	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Premie	Fluvius	Totaal renovatiebonus (uitdovend)	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

Premie	Vlaamse overheid	Sloop-en heropbouwpremie	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	
Premie	Fluvius	Huur- en isolatiepremie	●	●	○	○	○	○	●	○	○	●	○	●	○	○	○	
Premie	Vlaamse overheid	Erfgoedpremie	○	●	●	●	○	○	●	●	●	○	●	●	○	○	○	
Premie	Fluvius	Premie dak-of vloerisolatie (zelf plaatsen)	○	○	○	○	○	○	●	●	●	○	○	●	○	○	○	
Premie	Fluvius	Premie sturing elektrische warmte	●	○	●	●	○	○	●	●	●	○	○	●	○	○	○	
Premie	Fluvius	Premie voor zonnepanelen op woningen	○	○	●	●	○	○	○	●	●	○	○	●	○	○	○	
Premie	Fluvius	Steun eigenaars WKK	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	○	●	○	○	○	
Premie	Fluvius	Korting bon beschermde afnemers voor energiezuinige toestellen	●	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	●	○	○	○	
Subsidie	OVAM	Asbestverwijdering	○	○	○	○	○	●	○	○	●	●	○	○	○	●	○	○
Premie	Vlaamse overheid	Vlaamse aanpassingspremie voor 65+	○	○	○	●	●	○	●	●	●	○	○	○	●	○	○	
Premie	Vlaamse overheid	Vlaamse aanpassingspremie voor gehandicapten	○	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	●	○	○
Premie	Vlaamse overheid	Aansluitpremie warmtenet	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	●	●	●	○	
Subsidie	Vlaamse overheid	Geconventioneerde huurwoningen	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	○	○	○
Subsidie	Vlaamse overheid	Huurpremie	●	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	●	○
Subsidie	Vlaamse overheid	Huursubsidie	●	○	●	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○	○	●	○
Maximumprijs	Federale overheid	Sociale maximumprijzen voor elektriciteit en aardgas	●	○	●	○	○	○	●	○	○							
Budgetmeter	Fluvius	Minimale levering elektriciteit en aardgas voor personen met budgetmeter	●	○	●	○	○	○	●	○	○							
Compensatiekas	Vzw	Toegankelijk maken van schuldsaldo verzekering	○	○	●	○	○	○	●	○	○							
Gratis verzekering	Vlaamse overheid	Gewaarbord wonen (gratis)	○	○	●	○	●	○	○	●	●	○	○	○	○	○	●	○
Premie	Lokaal OCMW	Verwarmingstoelage	○	○	○	○	○	○	●	○	○							
Korting	Lokaal	Groepsaankopen divers	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●						
Premie	Lokale overheid	Investeringsbudget lokale overheid	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	○	○	●	●
Premie	Lokale overheid	Lokale opknappremie (wijk, buurt, straat)	○	○	○	○	○	○	○	●	●	○	○	●	○	●	○	○
Premie	Lokale overheid	Isolatiepremies lokaal	○	○	○	○	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○
Premie	Lokale overheid	Klimaatpremie (groen-blauw)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○
Premie	Lokale overheid	Specifiek typologie (appartementen)	○	○	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○
Premie	Lokale overheid	Specifieke doelgroep (verhuurders, gezinnen, ...)	●	●	●	●	○	○	●	●	○	○	○	●	●	○	○	○
Premie	Lokale overheid	Toelage zelfstandig wonen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						

TABEL 5: OVERZICHT VAN PREMIES, SUBSIDIES EN FISCALE STIMULANSEN, MET INDICATIE VAN HUN DOELGROEP EN TOEPASSINGSBEREIK/AMBITIENIVEAU.

6. Drempels en tekortkomingen

Het vinden van een geschikte financieringsoplossing voor (energetische) renovatie is niet voor iedereen haalbaar. Eigenaars kunnen verschillende drempels ervaren waardoor ze niet overgaan tot investeren. Dit kan variëren van een ontoereikend of onbekend ondersteuningsaanbod of bepaalde voorwaarden die gekoppeld zijn aan een aanbod waardoor investeringen niet worden uitgevoerd. Het gaat dan over drempels voor zowel kleinere investeringen bij een stapsgewijze renovatie, als voor grote investeringen bij diepgaande renovatie.

In dit hoofdstuk brengen we eerst enkele algemene drempels in kaart (*6.1 Algemene drempels en tekortkomingen*). We bekijken hoe het aanbod aan renovatieondersteuning, premies, subsidies en fiscale stimulansen zich positioneert om deze drempels te verkleinen en welke tekortkomingen er nog steeds zijn. Daarna focussen we op doelgroepspecifieke drempels om over te gaan tot investeringen (*6.2 Doelgroepspecifieke drempels en tekortkomingen*). Naar welk aanbod kunnen zij toegeleid worden? En welke tekortkomingen in dit aanbod maken dat deze doelgroepen te weinig bediend worden?

6.1 Algemene drempels en tekortkomingen

6.1.1. Onvoldoende kennis over energetische renovatie en mogelijke financiering

Drempels om over te gaan tot investeringen

- **Veel eigenaars denken (onterecht) dat hun woning al relatief energie-efficiënt en zelfs toekomstbestendig is** doordat ze (in het verleden) al één of meerdere maatregelen hebben uitgevoerd zoals het aanbrengen van dakisolatie of het plaatsen van nieuwe ramen. Deze eigenaars zijn hierdoor moeilijk te motiveren om verdere verbeteringen door te voeren. Bovendien leveren verdere maatregelen vaak minder besparing op (Albrecht & Hamels, 2021).
- **Online beschikbare adviestools adviseren vaak een beperkte set aan renovatiemaatregelen** die zichzelf snel terugverdienen, of die bijvoorbeeld maar tot label D gaan. Daarnaast omvatten ze ook niet-energetische maatregelen zoals een nieuwe keuken of badkamer. Deze tools zijn niet gebouwd vanuit de doelstelling om eigenaars te laten renoveren conform de 2050-normen.
- Naast financiële steun hebben premies en subsidies ook een informatie-impact: eigenaars beginnen pas na te denken over een investering als ze er ook geld voor terugkrijgen (Albrecht, 2023). **Sommige premies geven echter een verkeerd beeld over toekomstbestendig renoveren.** Zo krijg je nog een premie voor spouwmuurisolatie, terwijl dit niet voldoet aan de 2050-normen. Ook de labelpremie scheidt bij sommige mensen verwarring doordat de premie enkel wordt toegekend bij renovaties van de energetisch slechtst presterende woningen. Woningen met label C ontvangen geen labelpremie voor renovaties die hen naar een beter EPC-label doen springen, terwijl een labelsprong van C naar A of A+ ingrijpender is en minder snel terug te verdienen is. Zo wordt het misverstand gecreëerd dat renoveren naar label C voldoende is, terwijl het eigenlijk de doelstelling voor iedereen zou moeten zijn om te streven naar een renovatie tot label A of A+.
- **Het ontbreekt de eigenaar aan een financieel plan.** In een ideaal scenario heeft de toekomstige eigenaar bij aankoop van de woonst een duidelijk en realistisch zicht op de uit te voeren werken en de bijhorende renovatiekosten. Bij appartementen is er ideaal een renovatiemasterplanstudie aanwezig die een duidelijk zicht geeft op de te verwachten onderhouds- en renovatiekosten.
- **De totaalcost van een gefaseerde aanpak is vaak groter dan bij een éénfasige diepgaande renovatie** (Van de moortel et al., 2018). Toch verloopt het merendeel van de renovaties gefaseerd.

Dit is makkelijker in uitvoering en de kosten kunnen beter gespreid worden (Vlaamse regering, 2020). Door een gefaseerde aanpak kan er echter minder diepgaand gerenoveerd worden met eenzelfde budget en vergroot bovendien de kans op lock-ins³.

- De eigenaar beschikt dikwijls over **te weinig kennis over de verschillende financieringsmogelijkheden of staat hier weigerachtig tegenover**. Bovendien informeert de eigenaar zich vaak te laat in het renovatieproces. Daarnaast wordt door sommige eigenaars een lening beschouwd als minder flexibel dan een energie onzuinige woning (Bos et al., 2020): een lening moet je elke maand terugbetalen. Door te besparen op (energie)kosten daarentegen kan je de maandelijkse kosten makkelijker onder controle houden. Zo kan je bijvoorbeeld niet of minder verwarmen in (bepaalde ruimtes) van de woning.
- **Gebrek aan transparantie over de kredietopties en kredietvoorwaarden bij banken:** sommige bankmedewerkers hebben te weinig kennis over de meer gunstige producten voor de klant of zijn hierover niet transparant naar de potentiële ontleners. Soms wordt enkel de optie aangeboden die het meest interessant is voor de bank i.p.v. deze die het meest interessant is voor de klant. Zo wordt bijvoorbeeld het renovatiekrediet met rentesubsidie niet altijd aangeraden, maar wel de eigen renovatielening. Daarnaast is een bank onvoldoende transparant over de bijkomende voorwaarden bij het verstrekken van (hypothecaire) kredieten. Denk bijvoorbeeld aan een verplichting van aanvullende (brand)verzekering of andere waarborgen. Ook duidelijkheid rond de kosten verbonden aan het krediet, of de kosten bij wanbetaling ontbreekt soms. Zo lijkt uitstel van kapitaalsaflossing soms interessant, hoewel dit mogelijk bijkomende kosten⁴ inhoudt voor wie deze formule kiest.
- **Verwarring tussen premies en overheidsleningen:** premies worden beschouwd als gevestigde 'producten' met duidelijk gedefinieerde voorwaarden. Mensen interpreteren leningen echter soms als vooruitbetaalde premies, zonder volledig te begrijpen dat leningen een andere aard hebben en gekoppeld zijn aan specifieke terugbetalingsvoorwaarden. Een voorkomend misverstand is dat leningen op dezelfde manier behandeld worden als premies, waarbij de voorwaarden minder afhankelijk zijn van de individuele terugbetalingscapaciteit. Het gebrek aan financiële voorzichtigheid met betrekking tot overheidsleningen en de daaraan verbonden voorwaarden kan leiden tot teleurstelling wanneer leningsaanvragen worden afgewezen. Meer bewustzijn over het verschil tussen premies en leningen zou ervoor kunnen zorgen dat aanvragers meer realistische verwachtingen hebben.
- **Het gebrek aan beschikbare vakmensen** kan een extra drempel vormen voor huiseigenaren die hun eigendom willen rooveren. De krapte op de bouwmarkt is een uitdaging die de bereidheid om te investeren in renovatiewerken kan belemmeren. Dit is vooral een probleem voor minder assertieve eigenaars die worden afgeschrikt door verhalen over aannemers die verdwijnen na het ontvangen van voorschotten of failliet gaan. Daarnaast is het voor particulieren moeilijk om te beoordelen wat een redelijke meerprijs is, vooral gezien de stijgende prijzen van materialen en grondstoffen. Het is lastig om te bepalen wanneer deze prijzen buitensporig worden. Tot slot is er

³ Lock-ins: bij energetische renovaties ontstaan zogenaamde lock-ins als je maatregelen neemt om een doel te bereiken, maar die beletten andere en betere maatregelen te nemen in de toekomst. Een gekend voorbeeld is het plaatsen van zonnepanelen op een niet geïsoleerd dak (Van de moortel et al., 2018).

⁴ Deze bijkomende kosten kunnen de volgende zijn: dossierkosten; de rente bij het krediet; verhoging van de rente bij variabele rente waardoor de afbetaling groter wordt dan initieel berekend; bij wanbetaling kunnen er kosten voor schadevergoedingen, loonsafstand en opname in de lijst van wanbetalers bij de centrale bank volgen.

een tekort aan beschikbare aannemers die de werken op korte termijn kunnen uitvoeren. Dit kan vertragingen veroorzaken en de voortgang van renovatieprojecten belemmeren.

Bestaande ondersteuningsmiddelen

- Verplichte documenten bij aankoop/verkoop van de woning (EPC-attest, asbestattest, bodemattest, stedenbouwkundig uittreksel, ...)
- Woningpas die gedeeld kan worden bij verkoop van de woning (niet verplicht)
- Adviesgesprekken en simulatietools bij private banken of makelaars
- Ondersteuning en renovatieadvies via de energiehuizen
- (subsidie) renovatiemasterplanstudie voor appartementen
- Labelpremies (en de uitdovende totaalrenovatiebonus) ter aanmoediging om diepgaander te renoveren bij sleutelmomenten
- Verschillende simulatietools die een eerste indicatie geven van de bestaande toestand (check-je-huis, test-uw-EPC,...) en de noodzakelijke werken i.h.k.v. energiebesparing, vaak incl. een prijsindicatie
- Premiezoeker.be (Vlaanderen)
- Diverse websites voor het vergelijken van renovatieleningen op de private markt, zoals
 - www.spaargids.be/sparen/leningen
 - www.test-aankoop.be/geld/renovatieleningen/simulator
 - www.bankvergelijker.be/leningen/renovatielening

Recente oplossingen

- De renovatieverplichting voor woningen met een slecht energielabel in het Vlaams Gewest zorgt voor een groeiend bewustzijn over het niet-vrijblijvend karakter van het energielabel van de woning.
- Renovatiekrediet met rentesubsidie: voor nieuwe eigenaars van een residentieel gebouw met renovatieverplichting kan een bijkomend hypothecair krediet aangeaan worden van maximaal 60.000 euro en met een looptijd tot 20 jaar waarbij een deel van de rente wordt terugbetaald als rentesubsidie.
- Het recente aanbod van de Mijn VerbouwLening biedt de mogelijkheid om een bedrag van 60.000 euro te ontlene, waardoor éénfasige, diepgaande renovaties worden aangemoedigd.

Tekortkomingen

- **Onvoldoende afstemming van het technisch en financieel advies.** Op dit moment worden het technisch en financieel advies vaak verleend door twee verschillende partijen die elk gespecialiseerd zijn in hun eigen domein. Binnen een renovatieproces zijn het technische en financiële luik echter onlosmakelijk met elkaar verbonden. Door een geïntegreerd advies kan een betere puzzel worden gelegd, aangepast aan de financiële situatie en de woonsituatie van de klant. De klant krijgt een holistisch begrip van zijn renovatieproject, met de nodige context om een weloverwogen beslissing te nemen. Er ontstaan ook minder misverstanden en conflicten tussen de technische en financiële aspecten van het renovatieproject. Zo kan een bepaalde beslissing in de renovatie niet alleen technische implicaties hebben, maar ook financiële gevolgen zoals de totaalkosten van de verbouwing en het in aanmerking komen voor premies.

- **Timing inwinnen financieel advies:** dit gebeurt vaak te laat in het proces. Daardoor is het renovatiebudget vaak niet correct ingeschat. Zie hoger voor gevolgen.
- **Onbekendheid van het aanbod van de Energiehuizen.** Niet iedereen is op de hoogte van het bestaande aanbod van de Energiehuizen om (gratis en onafhankelijk) technisch en financieel advies te bekomen. Het bereik is onvoldoende maar de energiehuizen hebben momenteel weinig zicht op wie al dan niet bereikt wordt.
- Op dit moment bestaat er nog **geen doorgedreven One Stop Shop (OSS) voor energetische renovaties** in Vlaanderen. De Energiehuizen groeien steeds meer door tot het centrale aanspreekpunt waar burgers terecht kunnen voor advies en ondersteuning bij hun renovatie. Zo moet de burger zelf zijn weg niet zoeken in het complexe en versnipperde aanbod. De focus van de Energiehuizen ligt momenteel nog sterk op adviesverlening. Ondersteuning bij de uitvoering van werken is nog niet op grote schaal beschikbaar, en dient nog verder uitgewerkt te worden. Private partijen zoals banken en grotere aannemers springen intussen ook meer en meer op de kar van het OSS-principe. Dit zijn echter geen onafhankelijke partijen.
- Momenteel bestaat er **geen allesomvattende tool** die de beschikbare informatie integreert en de financiële impact van duurzame renovaties simuleert. Een ideaal renovatieplan omvat niet alleen een gedetailleerd overzicht van de benodigde werkzaamheden, maar ook een realistische kostenraming. Deze raming biedt de huiseigenaar, en mogelijk ook de particuliere bank, de mogelijkheid om een nauwkeurigere schatting te maken van het totale financieringsbedrag dat nodig is voor de renovatie. Dit budget kan dienen als leidraad bij het aanvragen van een renovatiekrediet. Tools zoals Setle kijken naar de directe renovatiekosten, zonder rekening te houden met langetermijndoelstellingen tegen 2050. Gebrek aan kennis over deze langetermijndoelen kan leiden tot optimalisatie van de renovatiekosten op korte termijn, zonder rekening te houden met duurzaamheid op lange termijn.

“Volgens het energieprestatiecertificaat valt veel te veranderen in het huis met label F. Tel je de prijsindicaties op, dan kom je makkelijk boven 100.000 euro. Maar dat is om aan label A te geraken, volgens renovatietool Setle kost het net geen 7.000 euro om aan label D te raken.” (Van Garderen, 2023).

- Bij de online tools bestaat het risico dat ze de **renovatiekosten onderschatten** als bepaalde aannames te simplistisch zijn of als de prijzen waarop ze gebaseerd zijn niet regelmatig geactualiseerd worden. De kosten van bouwmaterialen en de uurlonen van bouwvakkers stijgen. Dergelijke prijsstijgingen moeten worden meegenomen in de tool om betrouwbare ramingen af te leveren. De onderschatting van de renovatiekost is ook een valkuil bij het EPC-atteest.
- Er is nog **geen verplicht EPC-atteest voor alle woningen**. Op dit moment is in Vlaanderen het EPC-atteest enkel verplicht bij eigenaarswissel of verhuur (in tegenstelling tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest). Een verplicht EPC-atteest vergroot de kennis over de energetische toestand van de woning, wat ook nuttig kan zijn wanneer er geen eigenaarswissel is.
- Er is **te weinig controle op de afgeleverde kwaliteit van EPC-atteesten**. Twee EPC-deskundigen kunnen bij een onderzoek uitkomen op verschillende energielabels. Er gebeurt ook fraude door EPC-deskundigen wanneer eigenaars vragen om een beter EPC op te maken voor verkoop.

6.1.2 Mogelijkheid vs. bereidheid tot investeren

Drempels om over te gaan tot investeringen

Geld kunnen besteden aan verduurzaming wil nog niet zeggen dat mensen het er ook aan willen besteden (Bos et al., 2020). Eigenaars investeren liever in het opwaarderen van hun woning voor comfort, benutting en latere verkoopwaarde. Energiebesparende renovatiewerken met lange terugverdientijd zijn dikwijls slechts het gevolg van niet-energetische investeringen (Albrecht, 2020). Ongeacht hun financieringscapaciteit is een groot deel van de woningeigenaars niet gemotiveerd om renovatiewerkzaamheden uit te voeren met een lange terugverdientijd of werken die weinig zichtbaar zijn. Bovendien creëert de manier waarop private banken renovatieleningen presenteren, een verkeerde perceptie. Door de nadruk te leggen op luxevoorzieningen zoals nieuwe keukens, badkamers, zwembaden en carports, wordt de indruk gewekt dat esthetische verbeteringen prioriteit hebben boven energetische aanpassingen.

De bereidheid tot investeren blijkt nauwelijks afhankelijk te zijn van het vermogen noch van het investeringsbedrag. Leeftijd, inkomen en terugverdientijd spelen daarentegen wel een rol in de investeringsbereidheid (Bos et al., 2020).

Leeftijd

Hoe hoger de leeftijd, hoe groter de ruimte in het eigen vermogen om een energetische renovatie te kunnen financieren. Ook de hypothecaire ruimte neemt toe met de leeftijd. De bereidheid om te investeren neemt echter sterk af met de leeftijd.

Inkomen

De fiscale voordelen zijn vooral gericht op eigenaars met de financieringscapaciteit om een diepgaande renovatie uit te voeren. Deze eigenaars met hogere inkomens hebben minder nood om de renovatiewerken te financieren via steun vanuit publieke middelen, want zij kunnen de financiering ook privaat bekomen. Het aanbieden van financiële steun aan eigenaars met hogere inkomens verhoogt een Matheus-effect en onvoldoende het aantal gerenoveerde woningen ((5% van alle woningen voldoet aan de doelstellingen ten opzichte van meer dan 45% procent van de huishoudens die in staat is om een renovatie uit te voeren (Albrecht & Hamels, 2020)). Het inzetten op deze fiscale en andere voordelen speelt vooral in op het idee dat een investering in energiezuinigheid rendabel dient te zijn of niet mag afgeremd worden door fiscale gevolgen zoals het verhogen van het kadastraal inkomen bij een Ingrijpende Energetische Renovatie (IER).

Terugverdientijd en meerwaarde

Een eigenaar zal sneller bereid zijn om te investeren in een maatregel die snel terugverdiend is, zoals dakisolatie of zonnepanelen. Bij maatregelen met langere terugverdientijd, en die maar een beperkte invloed hebben op het comfortgevoel, is de investeringsbereidheid lager.

Een energetische renovatie zorgt voor een waardestijging van de woning, maar deze dekt op dit moment zelden de volledige investeringskost (Choi, Hong, & Scheinkman, 2014). Een eengezinswoning met een B-label wordt gemiddeld 11% duurder verkocht dan een woning met E-label (VEKA, z.d.). Woningen met label B worden ook gemiddeld 25% sneller verkocht (Damen, 2019). Over de tijd is er een stijgend effect van de energetische efficiëntie op de verkoopprijs (Damen, 2019). Appartementen met EPC label B worden slechts 3,4% duurder verkocht en daarbij is er geen significant effect op de verkooptijd (Damen, 2019). In de mate dat het prijsverschil tussen gerenoveerde en niet gerenoveerde woningen groter wordt, zal dit ertoe leiden

dat de niet-gerenoveerde woningen goedkoper op de markt komen en er op die manier extra budget overblijft voor renovatie. Het belang van de renovatiekosten en het EPC als element in de woningkeuze meegeven is dan ook belangrijk.

De bereidheid tot investeren in energetische renovaties werd afgetoetst voor vier gangbare financieringsvormen (spaargeld, hypothecair krediet, consumentenkrediet en een combinatie). Een overzicht hiervan is terug te vinden in tabel 6.

	Energetische renovatie met spaargeld/eigen vermogen:	Energetische renovatie met hypothecair krediet	Energetische renovatie met consumentenkrediet	Energetische renovatie met combinaties van financieringsvormen
Eis om financiering aan te gaan	<ul style="list-style-type: none"> • 45-50%: enkel als kosten terug te verdienen zijn • Ongeveer 15%: ja, ook als kosten niet terugverdienbaar zijn • 20%: nee • Kleine 20%: ik weet het niet 	<p>EIS 1: inkomen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extra advieskosten en investeringen uitsmeren over 30 jaar <ul style="list-style-type: none"> o Niet altijd in overeenstemming met levensduur maatregel o Lage maandlast maar totale kosten hoger (rente) •Hypothecaire ruimte neemt toe met de leeftijd <p>EIS 2: waarborgwaarde of quotiteiten liggen in België op 90%, 80% voor huurwoningen bepaald door NBB. Slechts 35% van de toegekende kredieten mag dit overschrijden (Circulaire NBB_2019_27)</p>	<p>Ruimte in budget hangt af van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inkomen • Gezinsamenstelling • Woonlasten • Bestaande verplichtingen/andere leningen 	<p>Ruimtes in verschillende financieringsopties combineren: Lening is minder flexibel dan een energie onzuinig huis. Een huishouden kan van dag tot dag kiezen om te besparen door in te boeten aan comfort en/ of minder te verwarmen, waar dit bij een lening niet mogelijk is.</p>
Investeringsbereidheid	Bereidheid om te investeren hangt nauwelijks af van vermogen.	Bereidheid tot investeringen is onafhankelijk van investeringsbedrag. Hypotheek = mogelijk als aan beide eisen is voldaan: Ruimte in budget (LTI) Voor lagere inkomens: minder optie	Bereidheid om te investeren = sterk afhankelijk van leeftijd! (in oudere leeftijdscategorie minder bereidheid) Voor lagere inkomens: minder optie	Bereidheid om te investeren via alle mogelijke combinaties is voor kwetsbare groepen waarbij je alle mogelijkheden uitput niet aan te raden

TABEL 6: VEREISTEN VOOR GEBRUIK VAN VERSCHILLENDE FINANCIERINGSVORMEN VOOR EEN ENERGETISCHE RENOVATIE, NEDERLAND (BOS ET AL., 2020).

Aanbod

- Renovatieverplichting
- Premies voor verbetering woningkwaliteit en energiebesparing
- Fiscale voordelen die inspelen op verkorting van de terugverdiëntijd van de investering:
 - o Het federale verlaagde btw-tarief van 6 procent i.p.v. 21% bij renovatie en sloop- en heropbouw van woningen.

- Fiscaal voordeel voor verbintenis ingrijpende energetische renovatie (IER) bij sleutelmomenten.
- Vermindering van de onroerende voorheffing bij een ingrijpende energetische renovatie (IER). Deze maatregel is gericht op (particulier) eigenaarschap en de vermindering van de terugverdientijd van de energetische renovatie. Daarnaast helpt deze maatregel ook om ingrijpende energetische renovaties niet af te remmen, omwille van een hoger kadastraal inkomen na de werken.

Recente aanpassingen

- Het federale verlaagde btw-tarief van 6 procent zal op 1 januari 2024 aflopen voor mensen die een woning aankopen via een bouwpromotor die sloop- en heropbouw doet van woningen, tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden van het sociale huurbeleid.

Tekortkomingen

- Er is een **gebrek aan niet-financiële motiverende maatregelen** voor de grote groep eigenaars die financieel wel in staat zijn om hun woning energetisch te renoveren, maar onvoldoende gemotiveerd zijn om effectief over te gaan tot renoveren. Ook bij investeerders speelt dit mee.
- Er is een **gebrek aan duidelijkheid over de doelstellingen en verplichtingen omdat handhaving pas vanaf 2028 zal gebeuren**. Dit is belangrijk om de waarde van woningen en gebouwen correct in te schatten. Verder bestaat er onduidelijk door het verschillende ritme van de verplichtingen voor eengezinswoningen, appartementen en huurwoningen.
- Zowel vanuit het werkveld als vanuit de burgers wordt aangekaart dat de **steunmaatregelen te variërend zijn in tijd**. Er is nood aan een premiestelsel dat over langere tijd voorspelbaar is, zodat de burger een (financieel) plan voor zijn energetische renovatie kan opmaken. Bij wijzigingen in de steunmaatregelen moeten energiehuizen tijdig op de hoogte gebracht worden om aangepast advies te verlenen en betrouwbaarheid en professionaliteit tegenover de klant te behouden.

Een Duitse studie van Schünemann et al. (2021) onderzocht het effect van beleidsmaatregelen op de motivatie om energetisch te renoveren. Hieruit blijkt dat als gematigde beleidsinstrumenten gedurende langere perioden worden toegepast, dit geen sterk gedragseffect veroorzaakt en dus geen grote toename van energetische renovaties. Met andere woorden, lage subsidies leiden er niet toe dat energetisch renoveren “in de mode” raakt en door de samenleving wordt overgenomen. Wanneer beleidsmaatregelen intensief en ambitieus worden geïmplementeerd voor een bepaalde periode, worden energetische renovaties echter populair. Er ontstaan sterke gedragsadoptieprocessen die langdurig standhouden en uiteindelijk geen beleidsmaatregelen meer vereisen. Voor deze dynamiek is de duur van de beleidsmaatregelen cruciaal, omdat de stijging van de energetische renovatiegraad door beleidsmaatregelen in de tijd moet toenemen naar een kantelpunt waarop energetisch renoveren zo populair wordt dat er geen verdere beleidsmaatregelen nodig zijn om op een hoge renovatiegraad te blijven, uitsluitend veroorzaakt door gedragsadoptieprocessen en hoge expertise in energetische renovaties. Er is een tussenscenario mogelijk waarbij beleidsmaatregelen intensiever worden geïmplementeerd, maar niet ambitieus genoeg om een kanteling te veroorzaken. In dit scenario worden oscillerende renovatiegraden bekomen. Deze oscillaties worden veroorzaakt door wisselwerkingen van feedbacklusen, voornamelijk door gedragsadoptieprocessen die worden veroorzaakt door intensieve beleidsmaatregelen en het feit dat de energetische renovatiegraad niet hoog genoeg is

om een hoge gedragsadoptie in de samenleving te handhaven. Met andere woorden, de implementatie van intensievere beleidsmaatregelen gericht op een vaste renovatiegraad kan het sociale adoptieproces sterk vergroten om energetische renovaties populairder te maken, maar bij het verlagen van de beleidsmaatregelen kan de gedragsadoptie alleen de renovatiegraad niet handhaven en zijn opnieuw beleidsmaatregelen nodig om de gedragsadoptie opnieuw te vergroten, enzovoort (Schünemann et al., 2021).

- Er is **behoefte aan een specifiekere inzet van beleidsmaatregelen op energiebesparende renovaties**. Sommige huidige maatregelen zijn te algemeen en stimuleren de traditionele aanbouwcultuur (bv. btw-tarief van 6% voor de aanleg van terras, veranda...) in de plaats van een verbouwcultuur. De specifieke verlaagde btw-tarieven, die nu bestaan voor zonnepanelen en zonneboilers, lopen af eind 2023.
- Er is **geen korting op het btw-tarief van 21% voor de intellectuele prestaties van een architect en/of ingenieur**, zelfs niet bij een prestatie direct gelinkt aan het uitvoeren van energetische renovaties zoals een ingrijpende energetische renovatie (IER), een vergunningsaanvraag voor het isoleren van een dak- of voorgevel, of een renovatie waarvoor de Vlaamse sloop- en heropbouwpremie wordt verleend.
- **Renovatiepremies kunnen de aankooprijzen van slechte woningen opdrijven**: kopers zijn bereid om een hoger bod uit te brengen omdat ze verwachten een zachte lening te krijgen of aanzienlijke premies te ontvangen (Albrecht, 2023).
- **Banken houden ook rekening met de renovatieverplichting bij woningaankoop**. Er dient immers ook renovatiebudget mee in rekening gebracht te worden. Soms moet dit renovatiebudget met eigen middelen gefinancierd worden. Hierdoor zullen mensen met beperkte eigen middelen niet meekunnen (Albrecht, 2023).

6.1.3. Vergunningsplicht voor energetische renovaties, niet voor comfortrenovaties

Drempels om over te gaan tot investeringen

- De vergunningsplicht voor energiebesparende maatregelen (sarkingdakisolatie, buitengevelisolatie, ...) vormt in het algemeen een drempel om over te gaan tot renoveren: het vergt **heel wat administratie, en werkt demotiverend**. Dit staat in contrast tot andere werken die (meestal) niet vergunningsplichtig zijn zoals de woning uitbreiden met een carport, of de aanleg van een zwembad.
- Bij het aanvragen van een Mijn VerbouwLening of premies gebeurt geen controle op aanwezigheid van een vergunning voor de uitgevoerde werken. Burgers die zelfstandig renoveren, kunnen dus een lening en premies aanvragen zonder geldige vergunning. **Lokale energiehuizen daarentegen zijn verplicht om te werken volgens de stedenbouwkundige wetgeving wanneer zij begeleidingstrajecten uitvoeren**. Hierdoor wordt de meer kwetsbare burger in begeleiding meer getroffen: hij dient zich in regel te stellen en daardoor de nodige stappen te ondernemen.
- De **medewerking van een architect inroepen vormt voor veel mensen een financiële drempel**. Deze kost valt vroeg in het proces. Vaak wordt de complexiteit van het verbouwproces onderschat waardoor de meerwaarde van een architect minder duidelijk is. Om in aanmerking te komen voor de gunstmaatregelen bij een ingrijpende energetische renovatie (IER), is de medewerking van een architect echter verplicht. Voor lagere inkomens is er echter geen ruimte om bijkomende middelen te voorzien voor erelonen.

Tekortkomingen

- Er is op het moment dat deze inventaris opgesteld wordt **geen overheidslening of premie voor de kosten van een architect en/of een vergunningsaanvraag uit te werken.**
- Het is vaak een moeilijke zoektocht naar een architect die een kleine vergunningsaanvraag wil uitwerken voor het vervangen van bijvoorbeeld een rotte steunbalk in een dak.
- Op dit moment is nog **niet overal een betrouwbare dienst beschikbaar die tegen een vaste vergoeding vergunningen uitwerkt en indient, zonder verplichte medewerking van een architect.**
- Ook andere **studies (bv. door een ingenieur) komen in het Vlaams Gewest momenteel niet in aanmerking voor een premie.** In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Wallonië is dit wel het geval.

6.2 Doelgroepspecifieke drempels en tekortkomingen

We kunnen verschillende doelgroepen identificeren op basis van eigendomsstatus, huishoudtype, leeftijdsgroep, inkomenscategorie en woningtypologie. In dit rapport geven we extra aandacht aan volgende groepen: (ver)huurders, éénpersoonshuishoudens en éénoudergezinnen, kwetsbare huishoudens, 65-plussers, en mede-eigenaars en verenigingen van mede-eigenaars. Door gerichte ondersteuning te bieden aan deze doelgroepen, kunnen renovatie-initiatieven effectiever en inclusiever worden. Hieronder gaan we in op de (financiële) drempels en tekortkomingen van elk van deze doelgroepen.

6.2.1 (Ver)huurders

Drempels om over te gaan tot investeringen

- Huurders van huurwoningen met een lage woonkwaliteit kampen vaak met hoge maandelijkse uitgaven voor energie. Een energetische renovatie kan hier soelaas bieden. **Huurders hebben echter beperkte zeggenschap over (energetische) renovaties:** zij moeten hun woningeigenaar overtuigen om een renovatie uit te voeren die mogelijk een verhoging van de maandelijkse huur met zich meebrengt. Zolang de energetische renovatie niet gebeurt, blijft de huurder met hoge energiekosten zitten. Daartegenover staat echter een vaak lage(re) huurprijs. Indien de huurder kosten wil besparen, kan hij ervoor kiezen minder te verwarmen. De combinatie van een slecht geïsoleerde en geventileerde woning met een laag energieverbruik is echter ook een slechte zaak voor de verhuurder omdat dit vaak resulteert in vocht- en schimmel problemen.
- Door de **kratte op de huurmarkt is het moeilijk voor een huurder om assertief te zijn om hun rechten af te dwingen.**
- Door de 'split incentive' zijn **verhuurders weinig gestimuleerd om de huurwoning (energetisch) te renoveren:** de verhuurder draagt de kosten van de renovatie, maar de huurder geniet van het verbeterde comfort en de lagere energiefactuur. Als we enkel kijken naar woningkwaliteitsgebreken, hebben huurwoningen een gemiddelde renovatiekost van 27.000 tot 28.000 euro per woning. Dit is beduidend hoger dan de gemiddelde renovatiekost voor eigenaarswoningen die op 20.000 euro ligt (Albrecht & Hamels, 2020). Deze hogere investeringskost komt bij de verhuurder terecht. De investeringskost kan enkel verhaald worden op een huurprijsverhoging onder bepaalde voorwaarden. Volgens de Vlaamse woninghuurdecreet kan een prijsverhoging na renovatiewerken enkel na een driejarige periode en als hierover tussen de 9^{de} en 6^{de} maand voordien een akkoord bereikt werd met de huurder of als de verhoging

afdwongen wordt voor de rechter. De rechter kent zo'n verhoging echter enkel toe indien de huurwaarde na de renovatie minstens met 10% gestegen is (Ondernemingsdatabank, 2012). Indien er geen flankerende maatregelen zijn zoals het reguleren van de huurprijs met subsidies is een bijkomend effect van de renovatie het uitdrijven van de huurder.

- Fiscale voordelen en premies zijn in Vlaanderen/België eenzijdig gericht op woningeigenaars. **Voor huurders zijn er weinig premies of fiscale stimulansen.** Voor de laagste inkomens kunnen huurpremies en huursubsidies bijdragen tot menswaardig wonen door het gebrek aan sociale woning te compenseren of de verhuis naar woning met voldoende woningkwaliteit te ondersteunen. Een gelijkaardig initiatief voor huurders die verhuizen vanuit een energie inefficiënte woning naar een woning met gunstig energielabel bestaat niet.
- **De overstap van huurder naar eigenaarschap is niet gemakkelijk.** Zo is er bijvoorbeeld de situatie waarbij een huurder kan aantonen dat hij jaren stipt huur betaalt. Bij het aanvragen van een hypothecaire lening, wordt dit echter niet mee in rekening gebracht, en bestaat de kans dat de maandelijkse terugbetaling een stuk lager ligt. Indien het inkomen van het huishouden niet voldoet aan de woonquota is dit vrij rigide. Voor hogere inkomens wordt hier soepeler mee omgegaan. Het uitgesloten worden van eigenaarschap heeft negatieve gevolgen voor de financiële situatie van de huurder op korte en lange termijn (geen kapitaalsopbouw). **Anderzijds zien we een fenomeen van noodkopers** waarbij men ondanks beperkte inkomsten toch een hypotheeklening kan afsluiten voor 100% van de aankoopwaarde. Deze 'betaalbare woningen' zijn echter vaak in slechte staat. De kopers zijn tot de financiële uitersten gegaan voor de aankoop van de woning. Eventueel is een extra bedrag bijgeleend voor (minimale) renovatiewerken of kleine noodzakelijke herstellingen. Kwalitatieve, diepgaande renovatiewerken zijn dan niet meer mogelijk.
- Discriminatie op de huurmarkt zorgt ervoor dat **sommige huurders** weinig toegang hebben tot een kwaliteitsvolle private huurwoning en **het eigenaarschap sneller zullen opnemen ondanks dat ze er (financieel) misschien niet klaar voor zijn.** Ook cultureel is er veel verschil in wooncultuur en eigenaarschap.

Aanbod

- Huursubsidie en huurpremie voor huurder (bij gebrek aan sociale huurwoning, beperkt tot laagste inkomens)
- Huur- en isolatiepremie
- Geconventioneerde huur
- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie voor verhuurder (hoogste inkomenscategorie, tenzij sociale of geconventioneerde verhuur – dan laagste inkomenscategorie)
- Lokale premie voor verhuurders (Gent, Antwerpen, ...)
- Private banken (eigen of andere bank)
- Fiscale gunstmaatregelen voor renovatiewerken aan ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde onroerende goederen
- Het is een zoektocht om de juiste hefboomen te vinden voor deze doelgroep. Zo werd er tussen 1 oktober '22 en 30 september '23 het **EPC-afhankelijk indexeren** ingevoerd. Verhuurders met een huurwoningen met een EPC-label C of slechter mochten hun huurprijs niet langer indexeren. Na deze proefperiode geldt intussen een aangepaste formule voor indexering.

Tekortkomingen

- In de huidige wetgeving is er een **gebrek aan juridische duidelijkheid over de rechten en plichten van zowel verhuurders als huurders na renovatiewerken**. Dit kan leiden tot onzekerheid en conflicten, en kan het renovatieproces bemoeilijken. Het maakt het moeilijk om verhuurders te motiveren om energetische renovaties uit te voeren en om huurders in woningen te houden na renovaties. Zowel verhuurders als huurders voelen zich op dit moment in een kwetsbare positie en hebben nood aan begeleiding tijdens het renovatieproces en huurbeheer.
- **De handhaving op huurwetgeving is onvoldoende om de (niet) assertieve huurder te beschermen**. Vb: huurcontract registreren, dakisolatienorm en dubbel glasverplichting, ontbreken van EPC, kadastraal inkomen doorgeven deels aan huurder, conformiteitsattest bekomen, ...
- De **financiële middelen bekomen door de besparing op energielasten** (vb. verwarmingstoelage of max. energietarief) **kunnen momenteel niet ingezet worden om structurele aanpassingen te doen aan huurwoningen** om kosten om waardig te kunnen wonen (en verwarmen) te verlagen.
- Er is een **tekort aan betaalbare conforme huurwoningen en sociale woningen** en de woningvoorraad breidt onvoldoende uit. Er is een gebrek aan alternatieven voor mensen die geen eigen woning kunnen kopen en voor wie de prijzen op de private huurmarkt te hoog zijn. Het recht op eigendom is geen basisrecht, maar het recht op (kwaliteitsvol) wonen is een sociaal grondrecht.

6.2.2 Eénpersoonshuishoudens en éénoudergezinnen

Drempels om over te gaan tot investeringen

- **Alleenstaanden vertegenwoordigen een derde van de totale bevolking** (continu groeiend percentage sinds 2014), éénoudergezinnen vertegenwoordigen iets meer dan 7% van de bevolking (BE-SILC 2017, 2018)
- De éénpersoonshuishoudens en éénoudergezinnen wonen **meer dan andere huishoudens in het slechtste segment van de woningen**. Hierdoor hebben ze een hogere gemiddelde renovatiekost voor de woningkwaliteitsgebreken, bovenop de nodige energetische renovatiewerken om de 2050-doelstellingen te behalen (Ryckewaert et al., 2019).
- De **meest getroffen huishoudens door energiearmoede zijn éénoudergezinnen en alleenstaande** (oudere) vrouwen (Barometers energie- en waterarmoede, 2020). 32,5% van de éénoudergezinnen en 35,1% van de alleenstaanden kampen met energiearmoede, tegenover 9,5% van de koppels met kinderen (BE-SILC 2017, 2018).
- In veel steden en gemeenten richt het beleid zich nog sterk op tweeverdieners. Bouwondernemingen krijgen hierdoor vaak geen vergunning voor kleinere appartementen of studio's. Hierdoor wonen **alleenstaanden vaak in een te grote woning**, bij gebrek aan een aangepast aanbod (Albrecht, 2023).
- **Het beschikbare budget per huishouden is lager, terwijl zij wel dezelfde vaste kosten hebben voor hun woning**. Dit kan verklaren waarom de opbouw van eigen middelen langzamer gaat en vaak ook spaargeld moet worden gebruikt voor het lenigen van verschillende noden. Er schiet vaak geen geld over voor renovatie.
- Eénpersoonshuishoudens en éénoudergezinnen vallen vaak in een **net-niet-categorie voor ondersteuning** zoals studiegeld, sociale woningen etc. wanneer het enige inkomen nog te hoog is. Gezien de relatief hogere kosten is ondersteuning in realiteit echter een noodzaak.

- Bij het aangaan van (renovatie)leningen worden soms **bijkomende garanties gevraagd en/of hogere interestvoeten**. Voor banken zijn dit type huishoudens minder interessant omwille van de grotere onzekerheid voor de garantie tot afbetaling bij het wegvallen van het enige inkomen.

Aanbod

- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie
- Woningfonds en energetische renovatielening
- Erfgoedlening
- Noodkoopfonds (via OCMW)
- Lokale zachte leningen

Tekortkomingen

- Éénoudergezinnen die eigenaar zijn beschikken vaak over onvoldoende middelen om hun woning conform te maken en bij uitbreiding toekomstbestendig te renoveren. Voor de gezinnen waarvan het inkomen te laag is om bij te kunnen lenen (bv. via een Mijn VerbouwLening), komen vaak in aanmerking voor het noodkoopfonds. Dit aanbod is nog onvoldoende gekend en beschikbaar, en werkt enkel op doorverwijzing (bv. via OCMW). Gezien éénoudergezinnen vaak **niet gekend zijn bij het OCMW**, worden ze onvoldoende toegeleid naar dit aanbod.
- **Prefinanciering van de werken is voor deze doelgroep het grootste probleem** omdat de terugbetalingscapaciteit vaak zeer beperkt is.
- De renovatietermijn voor panden met renovatieverplichting is kort (5 jaar). Hierdoor hebben **huishoudens beperkte tijd om budget bijeen te sparen voor de renovatie**.
- Ook de **renovatietermijnen om labelpremies en andere fiscale steunmaatregelen voor ingrijpende energetische renovatie (IER) te bekomen zijn kort (5 jaar) en weinig flexibel**. Er is nood aan steunmaatregelen die hetzelfde doel voor ogen hebben, maar minder strenge voorwaarden opleggen bijvoorbeeld op vlak van termijnen.
- Op dit moment worden éénpersoonsgezinnen en éénoudergezinnen harder getroffen door een **hogere belastingdruk**. Er is nood aan een vermindering van de ongelijkheid via maatregelen voor éénpersoonsgezinnen en éénoudergezinnen zoals een lagere waterbelasting en persoonsbelasting.

6.2.3 Laagste inkomens en kwetsbare eigenaars

Drempels om over te gaan tot investeringen

Laagste inkomens:

- Naar schatting **40% tot 51% van de huishoudens heeft te weinig financiële capaciteit** om een renovatie te financieren naar de 2050 doelstellingen (Albrecht, 2020).
- Huishoudens met de laagste inkomens zijn aangewezen op de **slechtste woningen** in het Vlaamse woningpatrimonium. **Om deze woningen energetisch te renoveren is de gemiddelde renovatiekost substantieel hoger** (Albrecht & Hamels, 2021), hoewel het meestal kleinere woningen betreft. Daarbovenop komen ook de extra kosten om de woningkwaliteitsgebreken op te lossen, waardoor het nodige renovatiebudget nog hoger komt te liggen (Albrecht, 2020).

Kwetsbare eigenaars:

- kwetsbaarheid mag niet enkel gedefinieerd worden door een laag inkomen. **Kwetsbaarheid kent naast een laag inkomen nog vele lagen.** Het is belangrijk dat deze doelgroep niet enkel benaderd wordt vanuit het financiële aspect, omdat er meestal (bijkomende) kwetsbaarheden zijn die intensieve begeleiding doorheen heel het renovatietraject noodzakelijk maken om een succesvolle renovatie te garanderen. Sommige kwetsbare eigenaars hebben geen financiële problemen.
- Een **taalbarrière** kan renoveren in de weg staan. Alle informatie rond renoveren en bestaande premies gebeurt vandaag enkel in het Nederlands. Daarom bereiken de huidige communicatie slechts een deel van de kwetsbare doelgroep. De bouwsector gebruikt veel vakjargon en er is afstemming nodig tussen verschillende partijen om het renoveren vlot te laten verlopen... De bouwsector gebruikt veel vakjargon en er is afstemming nodig tussen verschillende partijen om het renoveren vlot te laten verlopen... Inspanningen om technische taal uit de bouwsector om te zetten in heldere begrijpbare taal stranden wanneer offertes moeten vergeleken en goedgekeurd worden. Duidelijke offertes zijn echter noodzakelijk om de kwaliteit van de uitvoering te garanderen en eventuele premies te bekomen.
- **Niet iedereen is mee in het digitale verhaal.** Wanneer iemand uitgesloten dreigt te worden door een tekort aan digitale toegang of vaardigheden, spreken we van digitale uitsluiting. Uit de *Barometer Digitale Inclusie* blijkt dat digitalisering vooral ten goede komt aan sociaal, cultureel en economisch bevoorrechte groepen. Er zijn drie soorten digitale ongelijkheid: ongelijke toegang tot internet en digitale technologieën, ongelijkheid in digitale vaardigheden en ongelijkheid in het gebruik van essentiële digitale diensten. Ondanks de toename van de toegang tot internet en digitale technologieën, heeft 7% van de Belgische bevolking nog nooit gebruik gemaakt van het internet. Bovendien beschikt 39% van de mensen slechts over zwakke digitale vaardigheden (De Marez et al., 2022). Meer mensen bezitten een smartphone dan een laptop en hun digitale vaardigheden zijn zeer beperkt. Niet alle diensten zijn hierop ingesteld.
- Huishoudens die door een **gezondheidsbeperking** meer aan huis gebonden zijn, ondervinden bijkomende uitdagingen bij een renovatieproces. Tijdelijk verhuizen is niet voor iedereen mogelijk. Dit vraagt extra kosten voor aanpassingen, maar ook een uitgebreide lijst van mogelijke vereisten of bijkomende voorzieningen tijdens de werken, om leefbaarheid mogelijk te houden. Dit zorgt voor een extra uitdaging in functie van planning en afstemming van de werken, extra tijdelijke voorzieningen etc. Dit kan men niet allemaal alleen organiseren en opvolgen, ...
- Kwetsbaren door **beperking of ziekte** bereiken moeilijker het fysieke aanbod van het Energiehuis (bv. fysiek loket). Bovendien kunnen ze via het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) bijkomende middelen aanvragen. Dit maakt het proces nog complexer, doordat er verschillende dossiers en voorwaarden bij verschillende instanties aangevraagd en opgevolgd moeten worden.
- Voor **laaggeschoolden, anderstaligen, mensen zonder digitale tools of vaardigheden** is het heel moeilijk om gebruik te kunnen maken van de beschikbare financiële steunmaatregelen. Om succesvol door het **administratief proces** te geraken (zeker bij complexere dossiers) zijn vaak meerdere aanvragen nodig. Om deze drempel te overbruggen hebben sommige kwetsbare eigenaars een **vertrouwenspersoon nodig met kennis van zaken om stap voor stap mee te volgen**. Niet elke stad of gemeente is bereid om deze extra ondersteuning te dragen. Voor sommige huishoudens is zelfs voor 1 aanvraag de administratieve procedure te complex, waardoor zij afhaken. Opvallend is dat **het sociale veld**, maatschappelijke hulpverlening, die dankzij hun

kerntaken bij de kwetsbare doelgroep aan huis komt **slecht op de hoogte is van eventuele oplossingen** die door (lokale) overheden worden geboden.

- Mensen die te maken hebben gehad met **ernstige of langdurige ziekte** (bijvoorbeeld kanker of burn-out) kunnen vaak **geen hypothecaire lening** afsluiten, omwille van het uitgesloten worden van de schuldsaldoverzekering. Vaak wordt een hogere bijpremie aangerekend. Deze groep pleit dan ook voor het recht om vergeten te worden⁵, nadat bepaalde termijnen zijn overschreden.

Aanbod

- Mijn VerbouwLening
- Mijn VerbouwPremie
- Noodkoopfonds
- Lokale zachte leningen
- Tegemoetkomingen vanuit het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH)
- [Recht om vergeten te worden](#)
- Compensatiekas vzw (i.k.v. schuldsaldoverzekering voor chronisch zieken)

Recente uitbreidingen

- Optrekken van het leningsbedrag van 15.000 euro (Vlaamse Energielening) tot 60.000 euro (Mijn VerbouwLening)
- Optrekken van het leningsbedrag van het Noodkoopfonds tot 50.000 euro.
- Uitbreiding van de werken die in aanmerking komen voor zowel lening als premies: naast energetische maatregelen komen ook woonkwaliteitsverbeteringen in aanmerking.

Tekortkomingen

- Er is **geen lening of premie mogelijk voor voorafgaande studies of vergunningen** (zoals van een architect, ingenieur of energiedeskundige) voor de werken.
- De **premies en fiscale voordelen gaan nu vooral naar de eigenaars die de renovatie kunnen financieren**, en deze steunmaatregelen per definitie niet nodig hebben. Dit beleid vergroot de vermogensongelijkheid en de huisvestigingsongelijkheid. Woningeigenaars met een groot financieel tekort om hun woningrenovatie te betalen, help je niet verder met deze premies (Albrecht, 2023).
- **Sommige huishoudens komen niet in aanmerking** voor bepaalde overheidsmaatregelen: onvoldoende kredietwaardig, in schuldbemiddeling, op het vreemdelingenregister, voor mensen die nog geen domicilie hebben in de gemeente van hun noodkoopwoning, noodkopers die een aandeel geërfd hebben van de ouderlijke woning met vruchtgebruik, ...
- Huishoudens die zich niet bewust waren van de renovatieverplichting bij de afsluiting van hun hypothecair krediet zijn uitgesloten van de Mijn VerbouwLening en aangewezen op commerciële kredieten. Dit is voor huishoudens met lage inkomens niet altijd mogelijk.
- Door een overrompeling van aanvragen voor de Mijn VerbouwLening loopt de doorlooptijd van dit leningstype in sommige Energiehuizen op. Ook Noodkoopfondsdossiers hebben een **lange doorlooptijd** omwille van de complexiteit van deze dossiers. Dit vormt een probleem voor

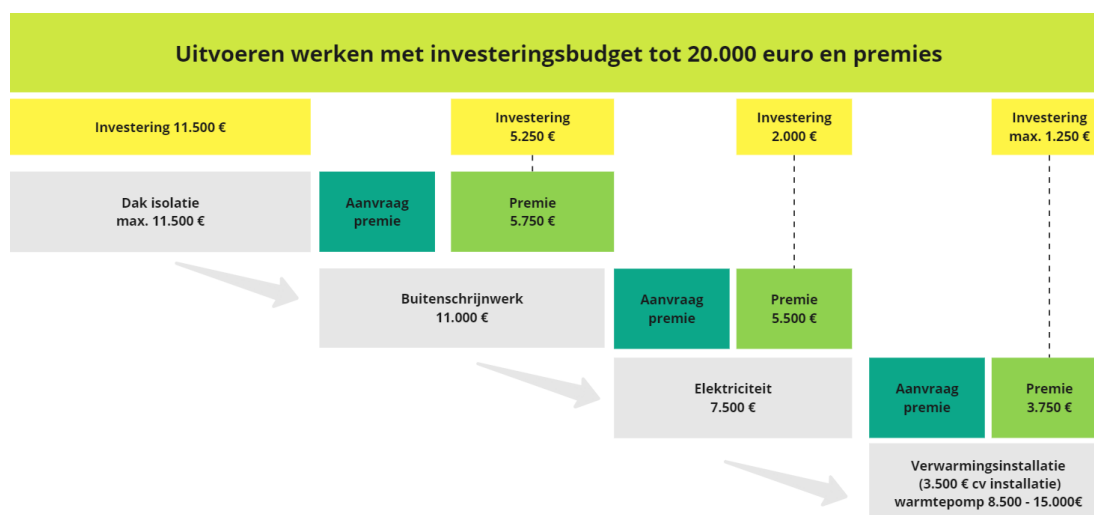
⁵ Het recht om vergeten te worden beoogt de verzekeraar te verplichten om dat gezondheidsprobleem volledig of in bepaalde mate te “vergeten” en zo de toegang tot de verzekering te vergemakkelijken.

eigenaars uit deze doelgroep: ze nemen vaak pas contact op wanneer de situatie acuut is (bv. vlak voor de winter). Hierdoor is soms prefinanciering van de financiering nodig in bepaalde gevallen (bv. OCMW schiet bepaalde facturen voor).

- **Klimaatdoelstellingen zijn in deze situaties slechts een bijverschijnsel om de acute woonproblematiek aan te kunnen pakken.** In Vlaanderen zijn er grote problemen met betaalbaarheid van een (kwalitatieve) woning, zowel voor eigenaars als huurders, nog los van het behalen van de klimaatdoelstellingen. Willen we de klimaatdoelstellingen voor onze woningen halen, dient eerst het gebrek aan betaalbare kwalitatieve woningen opgelost te worden.
- De middelen vanuit het noodkoopfonds kunnen ingezet worden bij (financieel) kwetsbare woningeigenaars. De middelen zijn volledig in beheer van de lokale begeleider en het OCMW, zodat er zekerheid is dat de financiële steun juist ingezet wordt. **Het noodkoopfonds is echter (nog) niet overal beschikbaar.** Het noodkoopfonds is geen open aanbod. Dit voorkomt dat mensen kopen en met voorbedachte rade rekenen op middelen van het Noodkoopfonds voor de renovatiewerken. Elk lokaal bestuur beslist zelfstandig om dit product aan te bieden. Het opereert steeds vanuit doorverwijzing vanuit een lokaal OCMW en niet rechtstreeks via een energiehuis. Voor sommige energiehuizen is er geen lokaal OCMW om mee samen te werken. Het is dus niet enkel een keuze van het lokale beleid. Intussen heeft het VEKA de calls van het noodkoopfonds afgeschaft: je kan nu één keer per jaar aangeven of je noodkoopdossiers zal hebben of niet. Eigenaars leven vaak onder de radar en het OCMW is niet altijd de beste partner om deze te detecteren. Men is **niet altijd op de hoogte is dat bij hun cliënteel naast huurders ook (kwetsbare) eigenaars zitten.**
- Voor eigenaars die niet in aanmerking komen voor de Mijn VerbouwLening omwille van hun te beperkte terugbetalingscapaciteit, biedt het **Noodkoopfonds enkel een oplossing indien het budget van 50.000 euro volstaat om de woning conform de Vlaamse Codex wonen te renoveren.**
- **De financieringsvormen vanuit de overheid zijn beperkt tot max. 60.000 euro.** De studies in “hoofdstuk 2: renovatiekost” tonen aan dat er **tekorten blijven van gemiddeld 20.000 euro** om de woning conform en energiezuinig te maken. Het is dus niet haalbaar om die renovatiewerken te financieren met de op dit moment beschikbare renovatieleningen vanuit de overheid.
- De **Mijn VerbouwLening is sinds februari 2023 niet meer renteloos.** Momenteel bedraagt de rentevoet 2,25%. Voor een kredietbedrag van 60.000 euro op een looptijd van 25 jaar betaal je zo een totale rente van 18.299,76 euro. Voor de (aller)laagste inkomens is dit een groot extra bedrag, dat de haalbaarheid van het krediet beïnvloedt.
- Bij het aangaan van een **Mijn VerbouwLening** dient de kredietnemer de ontvangen Mijn VerbouwPremies in te zetten als vervroegde terugbetaling van de lening. Zo wordt het bedrag van de maandelijkse terugbetaling verlaagd of de duurtijd van de lening verkort. Hierdoor kunnen de **premiebedragen echter niet ingezet worden om meer financieringscapaciteit te creëren om bijkomende renovatiewerken uit te voeren.**

- De middelen van een noodkoopfondslening (tot 50.000 euro) zijn vaak onvoldoende, omdat na de werken een conformiteitsattest moet worden bekomen. **De wetgeving rond woonconformiteit is echter vooral gericht op verhuurwoningen** en niet op woningen van eigenaar-bewoners. Er dient voor eigenaar-bewoners een zekere flexibiliteit te komen op vlak van de maxima quotaties van eerste categorie⁶.
- De regels van het noodkoopfonds zijn zeer strikt. **Er is nog een groep onder deze lat** die het pand beter zouden verkopen omdat het niet leefbaar te maken is. Laten we als maatschappij deze persoon los of helpen we hen verder via onderhandeling of pandwissel – wetende dat de woonsituatie waarin ze leven zeer precair en zelfs mensonwaardig is. De huishoudens in deze situatie zijn onvoldoende zelfredzaam.
- Sommige van de panden waarin deze doelgroep investeert zijn in zo'n slechte staat, dat ook na renovatie geen kwalitatieve en energiezuinige woning bekomen kan worden. In deze situaties rijst de vraag of sloop- en heropbouw geen betere aanwending is van (publieke) middelen. Op dit moment bestaat er geen energetische eis voor het toekennen van publieke kredieten.
- Eigenaars met beperkte financiële capaciteit die niet in aanmerking komen voor een lening, of niet wensen te lenen, beperken zich vaak tot het **vervangen van wat “nodig” is, of renoveren met een prioriteit bij de meest kostenefficiënte en gesubsidieerde werken**. Grotere en duurdere werken, die zich pas op langere termijn terugverdienen, worden uitgesteld of niet uitgevoerd. Figuur 10 toont een schematische weergave van een aangeraden volgorde van werken om de premies optimaal te gebruiken. Er wordt uitgegaan van een totaal investeringsbudget van 20.000 euro, dat stapsgewijs wordt ingezet om 4 werken uit te voeren: verbeteren van de dakisolatie, vervangen van het buitenschrijnwerk, conform maken van de elektriciteits- en gasinstallatie en het vervangen van een oude verwarmings- en/of warm water installatie. Voor kleine woningen zonder grote verborgen gebreken kan zo een basisrenovatie uitgevoerd worden. (Noot: in dit woningsegment zijn er vaak wel grote gebreken aanwezig in de woning.) Door het **wegvallen van de premie op gascondensatieketel** is de voorgestelde stapsgewijze renovatie echter niet meer haalbaar met dit budget. Voor het vervangen van een verwarmingsinstallatie door een warmtepomp dienen vooraf bijkomend vloer- en gevelisolatie aangebracht te worden en ook het investeringsbedrag voor de nieuwe installatie zelf ligt hoger. Hierdoor is de renovatiebegeleiding bij deze huishoudens moeilijk geworden.

⁶ Voor het bekomen van een conformiteitsattest zijn er 3 categorieën van gebreken. Categorie 1 gaat over kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken. Een woning met enkele kleine gebreken is niet ongeschikt en niet onbewoonbaar. Categorie 2 betreft ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden, maar geen direct gevaar voor de veiligheid of gezondheid. Een woning met een gebrek van categorie 2 is ongeschikt. Categorie 3 bevat ernstige gebreken die mensonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners. Een woning met een gebrek van categorie 3 is ongeschikt en onbewoonbaar (Vlaamse overheid, z.d.).



FIGUUR 10: VOORBEELD VAN DE VOLGORDE VAN RENOVATIEWERKEN MET BEPERKT INVESTERINGSBUDGET OM DE MEEST KOSTENEFFICIËNTE EN GESUBSIDIEERDE WERKEN UIT TE VOEREN OM EEN WONING ENERGETISCH TE VERBETEREN EN CONFORM TE MAKEN AAN DE WONINGKWALITEIT.

6.2.4 65-plussers

Drempels om over te gaan tot investeringen

- Veel banken willen dat een lening terugbetaald is voor je zeventigste. Hierdoor zijn looptijden van nieuwe kredieten kort, en is het maandelijks af te betalen bedrag hoog. In realiteit is het veelal onmogelijk voor een 65-plusser om een lening te bekomen. M.a.w. **enkel kapitaalkrachtige 65-plussers die over eigen spaargelden beschikken, kunnen hun woning renoveren.**
- Vaak **ontbreekt de nodige kennis van de mogelijke complexe fiscale constructies** die ervoor zorgen dat kinderen leningen kunnen aangaan in de plaats van hun ouders. Voorbeeld is een woning in blote eigendom schenken aan de kinderen terwijl de ouders het vruchtgebruik tot aan hun dood behouden.
- **De impact van een renovatie is groot wanneer je aan huis gebonden bent door verminderde mobiliteit of ziekte** (zie ook hierboven bij kwetsbare doelgroep). De kans op verhoging van de kwetsbaarheid stijgt met de leeftijd. We zien vooral een bereidheid naar aanpassingen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen of investeringen met korte terugverdientijd. Diepgaande renovatiewerken komen minder voor, gezien de grote impact op het dagelijks leven. Deze doelgroep heeft bijkomende ontzorging nodig. Er is ook extra aandacht vereist op de leefbaarheid in de woning tijdens de werken, gezien deze mensen meer tijd thuis doorbrengen en hogere comfortvereisten hebben.
- Gezien **digitale vaardigheden afnemen** met de leeftijd (Statistiek Vlaanderen, 2022), is het voor 65-plussers **moeilijker om de nodige informatie te verzamelen om goede keuzes te maken in hun renovatietraject**. Bovendien zijn ook offertes, premies en leningen moeilijker aan te vragen. Zij zijn hiervoor ontzettend afhankelijk van anderen om hen digitaal te ondersteunen.
- Deze leeftijdsgroep is sterk vertegenwoordigd in appartementsgebouwen. Hier identificeren we nog bijkomende drempels (zie doelgroep mede-eigenaars en verenigingen van mede-eigenaars).

Aanbod

- Mijn VerbouwLening (MVL)
- Vlaamse Aanpassingspremie (65+)
- Lokale toelages zelfstandig wonen
- Private bank via vermogensbeheer
- Lijfrente
- Verkoop blote eigendom en behoud vruchtgebruik

Tekortkomingen

- 65-plussers zijn zich vaak **niet bewust van de energetische problemen van hun woning**. Er is een tekort aan **bewustmakingscampagnes**. Vaak zijn ze slecht op de hoogte van recente normen. Deze doelgroep kan beter gemotiveerd worden om te renoveren bij acute nood of bij een wens naar beter comfort.
- 65-plussers vinden **moeilijker toegang tot de bestaande maatregelen**. Er is nood aan een betere bekendheid van de bestaande steunmaatregelen bij deze doelgroep. De digitale maatschappij vergeet deze grote groep burgers.
- 65-plussers hebben **nood aan verregaande ontzorging, die ook specifiek op de zorgen van deze doelgroep is gericht om de impact van renoveren te verminderen**. Er is niet over heel Vlaanderen toegang tot ontzorgingstrajecten. Bovendien dreigen bestaande ontzorgingstrajecten te verdwijnen bij de beëindiging van specifieke projectsubsidies.
- Er is nood aan extra **begeleiding bij het gebruik van digitale toepassingen**, bijvoorbeeld om premies aan te vragen.

6.2.5 Mede-eigenaars en verenigingen van mede-eigenaars

Het onderzoek vanuit Vlaanderen heeft zich toegespitst op woningen, waardoor de problematiek van de appartementsgebouwen buiten beschouwing werd gelaten. In stedelijke context maken deze gebouwen een substantieel deel van het gebouwpatrimonium uit – in Antwerpen meer dan 70% (Stadincijfers, 2023). Deze woonvorm zal toenemen in de toekomst.

Drempels om over te gaan tot investeringen

- Er is een **groot verschil in aanpak tussen de verschillende typologieën van appartementsgebouwen**. Kleine gebouwen kampen met andere technische problemen dan grote gebouwen. Een renovatiemasterplan zou nuttig zijn voor alle appartementen. De kostprijs hiervan per wooneenheid neemt echter sterk toe bij kleinere gebouwen.
- De gemene delen van een appartementsgebouw – gebouwschil en eventuele collectieve installaties - worden beheerd door een Vereniging van Mede-eigenaars (VME). De VME is een rechtspersoon. Volgens de appartementswet moet een VME één keer per jaar een Algemene Vergadering houden waarop onder meer beslissingen genomen kunnen worden over renovatiewerken aan de gemene delen. De VME is vrij om bijkomende Algemene Vergaderingen te beleggen, maar dit is zeker niet ingeburgerd bij VME's en syndici. De beslissingen over renovatiewerken moeten met de wettelijke meerderheden genomen worden. **Het beperkt aantal beslissingsmomenten en de meerderheden maken dat er langere doorlooptermijnen voor beslissingen rond renovatiewerken zijn bij een VME dan bij particuliere woningeigenaars.**

- Een VME is verplicht om vijf jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen van het appartementsgebouw, een reservekapitaal aan te leggen. De jaarlijkse bijdrage van de mede-eigenaars aan het reservekapitaal mag niet langer zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. **De Algemene Vergadering van een VME kan echter met een vier vijfde meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen** (de zogenaamde opt-out.)
- Wanneer een mede-eigendom georganiseerd is via een VME, moet een twee derde meerderheid gehaald worden om (energetische) renovatiewerken uit te voeren. Voor werken die wettelijk opgelegd worden (bv. minimale dakisolatie) volstaat een absolute meerderheid (50% + 1). **Niet elke mede-eigendom is echter georganiseerd via een Vereniging van Mede-Eigenaars (VME)**. Bij afwezigheid van een VME geldt volgend juridisch kader voor de organisatie van de mede-eigendom: alle eigenaars moeten hun beslissingen nemen met unanimititeit. Dit kan het beslissingsproces voor uitvoering van een energetische renovatie bemoeilijken. Voor de oprichting van een VME moeten de mede-eigenaars langs de notaris gaan. Dit vergt tijd en gaat gepaard met bijkomende notariskosten. Sommige meergezinswoningen hebben een akte waarin de oprichting van een VME uitgesloten is. Hier is bijkomend een aanpassing van de akte door alle eigenaars nodig willen ze toch een VME oprichten.
- Door de **onderhoudsachterstand** van appartementsgebouwen is de energetische renovatie een uitdaging: de wettelijkheden m.b.t. brand, asbest, liftkeuring, ... komen eerst aan bod.
- **Wanneer een VME renovatiewerken plant, verandert het financieel plaatje voor elke wooneenheid en elk huishouden.** Het voorbereiden van een Algemene Vergadering waarbij het renovatiemasterplan naar de specifieke situatie per eigenaar vertaald wordt, is dus belangrijk.
- Syndici zijn vaak onvoldoende op de hoogte van het ambitieniveau tegen 2050. Vaak zijn ze onvoldoende overtuigd dat mede-eigenaars willen investeren in hun gebouw. Hier is **bijkomende begeleiding nodig voor meer bewustwording**.
- Door de aannames in de EPC software is het label op appartementniveau (wooneenheid) al snel een label B of A, zonder dat de gebouwschil of het appartement diepgaand gerenoveerd werd. Het scheidt **onduidelijkheid of er nog wel bijkomende investeringen aan het gebouw nodig zijn in functie van toekomstbestendig renoveren**.
- In een appartementsgebouw hebben de appartementen midden in het gebouw veelal al een EPC-label A of B. Zij vinden het vaak niet nodig om dak- of gevelisolatie aan te brengen omdat zij hiervan geen of minder nut ervaren. De appartementen onder het dak, aan de zijkanten van het gebouw, boven een onverwarmde kelder of garage kampen met slechtere energielabels (D, E, F) en zijn vaak vragende partij voor een energetische buitenschilrenovatie. Vermits werken met een twee derde meerderheid van de stemmen moeten beslist worden, is het in grotere gebouwen niet makkelijk om aan de vereiste meerderheid te komen.
- Bij het afsluiten van een lening met een VME is het moeilijk om een waarborg te stellen. Het gebouw waarvoor de VME leent, is geen eigendom van de VME. Elke mede-eigenaar is een stukje eigenaar van de gemene delen. Daarnaast heeft de VME als rechtspersoon geen eigen inkomsten waardoor loonbeslag niet mogelijk is. Voor VME's is er wel de mogelijkheid/**verplichting om een kredietverzekering af te sluiten**. Dit is een bijkomende kost, bovenop de kosten van de lening.
- **Niet alle syndici zien het zitten om een Vlaamse Mijn VerbouwLening voor VME's of een VME renovatiekrediet bij private banken af te sluiten.** Het opvolgen van de maandelijkse terugbetalingen voor alle mede-eigenaars kan, zeker bij grote gebouwen en/of wanneer er wanbetaling is, een groot werk zijn. Dergelijke opvolging zit niet in de normale beheerskosten van

de syndicus vervat en dus moet de syndicus hiervoor een vergoeding aanrekenen. Syndici ervaren dat mede-eigenaars voor dit extra werk niet altijd willen betalen en hebben dan ook liever dat mede-eigenaars een persoonlijke lening afsluiten om hun aandeel in de werken aan de gemene delen te financieren.

- **Het bedrag dat een VME kan ontlene is voor appartementsgebouwen met veel achterstallig onderhoud onvoldoende om de benodigde grondige renovatie te financieren.** Bij de MVL kan een VME 60.000 euro ontlene, aangevuld met 25.000 euro per wooneenheid in het gebouw. De investeringskosten voor renovatiewerken aan gemene delen bedragen, afhankelijk van de studie tussen de 40.000 à 77.000 euro per appartement. Dat is beduidend hoger dan de beschikbare 25.000 euro die kan worden geleend per appartement.

Aanbod

- Mijn VerbouwLening voor VME's
- Mijn VerbouwLening voor eigenaar-bewoners of eigenaar-verhuurders
- VME renovatiekrediet bij private banken
- VME renovatiekrediet verzekering
- Subsidie renovatiemasterplan voor appartementsgebouwen
- Mijn VerbouwPremie voor VME en eigenaar-bewoners of eigenaar-verhuurders

Recente uitbreiding

- Recent (september 2023) zijn de toegestane werken binnen de Mijn VerbouwLening voor VME's uitgebreid. Bovendien kunnen mede-eigenaars van appartementen een (persoonlijke) Mijn VerbouwLening nu aanwenden voor werken aan de privatieve delen van hun appartement én voor hun aandeel in de werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- Mede-eigenaars uit de laagste en middelste inkomenscategorie kunnen een aanvullende Mijn VerbouwPremie (MVP) aanvragen voor hun aandeel in de werken aan gemeenschappelijke delen, nadat eerst de VME de MVP hiervoor heeft aangevraagd.

Tekortkomingen

- Er is momenteel **slechts één aanbieder voor de verplichte kredietverzekering voor VME-leningen**, zijnde Atradius. Daardoor missen VME's het concurrentievoordeel. Beslist Atradius dat een VME niet in aanmerking komt voor een kredietverzekering, dan kan de VME geen Mijn VerbouwLening voor VME's of VME renovatiekrediet afsluiten. Ook de kostprijs van de kredietverzekering zou kunnen zakken wanneer er meer concurrentie op deze markt komt.
- **Het EPC label op gebouwniveau ontbreekt.** Er is dus ook geen wettelijk kader richting 2050 waaraan moet worden voldaan op gebouwniveau.
- Er is **geen tool om de staat van het gebouw en de renovatiewerken op gebouwniveau laagdrempelig in kaart te brengen** (zoals check-je-huis maar dan check-je-gebouw). In de huidige situatie moet er steeds renovatiebegeleiding aangevraagd worden.
- Er is **geen (gratis) algemeen (betaalbaar) op maat gemaakt stappenplan voor kleinschalige appartementsgebouwen** (< 15 wooneenheden) die niet de investering voor een renovatiemasterplan kunnen dragen. De renovatiemasterplansubsidie is voor gebouwen vanaf 15 wooneenheden of meer.

- Het is voor een VME/syndicus **niet evident om de impact van renovatiewerken op de maandelijkse lasten te berekenen**, en wat elke mede-eigenaar moet betalen voor de renovatiewerken. Een berekeningstool zou hierin kunnen ondersteunen. In een ideaal scenario kan een beheerder van de VME of Raad van Mede-Eigendom (RVME) en de syndicus de bijdragen van de mede-eigenaars in de renovatiewerken uitrekenen zonder extra begeleiding.
- Renovatiewerken zoals liftmodernisering, behandeling van betonrot, asbestverwijdering in de hermetisch afgesloten zone en brandveiligheidsmaatregelen (o.a. branddeuren, automatische en centrale detectie, automatisch opengaande koepels etc) zijn specifiek voor appartementsgebouwen. **Deze renovatiewerken kunnen echter niet beleend worden via de Mijn Verbouwlening**. Er zijn ook **geen premies** aan gekoppeld. Nochtans hangen er wettelijk verplichtingen aan vast voor de VME. Bij de uitvoering van energetische renovatiewerken kan de VME soms niet anders dan voorrang te geven aan deze wettelijk verplichte werken. Denk aan de verwijdering van asbest rond verwarmingsbuizen bij het plaatsen van een nieuwe verwarmingsinstallatie. Ook bij het aanvragen van een vergunning voor bijvoorbeeld gevelisolatie, dient de VME aan alle wettelijke verplichtingen te voldoen. Deze bijkomende investeringskost is echter vaak al zodanig groot dat de maximale terugbetalingscapaciteit vaak al bereikt wordt nog voor er energetisch verbeterd kan worden.
- Vaak is er **geen labelpremie of renovatiekrediet met rentesubsidie mogelijk, omdat de beginsituatie van het woninglabel niet slecht genoeg** is om in aanmerking te komen. Weinig appartementen krijgen label D, E of F ook al zijn deze slecht geïsoleerd.
- Voorlopig zijn er **geen fiscale maatregelen gericht op toekomstbestendig gerenoveerde appartementsgebouwen**. Dit is een gemiste kans (Soete, 2023).

7. Conclusie: van tekortkoming naar innovatie

Vlaanderen staat voor een enorme uitdaging om zijn residentieel woningpatrimonium energiezuinig en fossielvrij te krijgen. De Vlaamse langetermijnrenovatiestrategie ambieert dat elke woning tegen 2050 EPC-label A behaalt, of dat elk onderdeel van de woning voldoet aan de opgelegde eisen. De kostprijs voor een diepgaande energetische renovatie loopt echter snel op: voor meer dan 50% van de woningen wordt de renovatiekost om de 2050-klimaatambities te behalen, ingeschat op meer dan 50.000 euro. **We verwachten dus van woningeigenaars dat ze grote investeringen doen in hun eigendom(men).**

Onderzoek van de Gentse Universiteit toont echter aan dat meer dan 50% van de woningeigenaars een energetische renovatie niet kan betalen met hun eigen vermogen (spaargeld). Bijkomende financiële middelen zijn dus nodig. Binnen het huidige financieringsaanbod vallen eigenaars hiervoor terug op het aanbod van **schuldfinanciering**: ze lenen geld (vreemd vermogen) voor de investeringskost van de renovatie, om het (over een langere looptijd) terug te betalen. Dit laat eigenaars ook toe om investeringen niet uit te stellen tot er voldoende kapitaal gespaard is. Eens er voldoende middelen uit eigen en vreemd vermogen beschikbaar zijn om de investering te betalen, zijn er financiële steunmaatregelen die de renovatiekost drukken: **premies, subsidies en fiscale stimulansen**. Deze moeten niet terugbetaald worden. Het eerste luik van dit rapport geeft een overzicht van het huidige aanbod aan schuldfinanciering, premies, subsidies en fiscale stimulansen voor woningrenovatie in Vlaanderen. Als inspiratie is ook het aanbod in het Brusselse en Waalse Gewest mee opgenomen. Deze inventaris ondersteunt de Vlaamse Energiehuizen bij het geven van financieel advies aan de burger.

Ondanks het huidige financiële aanbod, kan een aanzienlijk deel van de woningeigenaars de noodzakelijke ingrepen om de 2050-doelstellingen te behalen, nog steeds niet betalen. Daarnaast zijn er heel wat eigenaars die wel voldoende financiële capaciteit hebben, maar niet bereid zijn om te investeren in energiebesparende maatregelen. In het tweede luik van dit rapport identificeren we de drempels om over te gaan tot een energetische renovatie, met focus op het financiële aspect. We belichten ook de tekortkomingen binnen het huidige aanbod.

We onderstrepen het belang van **correcte en onafhankelijke informatie en ondersteuning** bij (complexe) renovatiebeslissingen. Kortom, er is behoefte aan een onafhankelijke *one-stop-shop* waar woningeigenaars terecht kunnen voor begeleiding bij hun woningrenovatie. Hierbij benadrukken we het belang van een **goede afstemming tussen het technische en financiële advies**, waarbij het **financiële advies tijdig aan bod komt in de klantenreis**. Eigenaars hebben baat bij een **gedegen financieel plan** voor hun woningrenovatie, waarbij de mogelijkheden worden bekeken voor een diepgaande renovatie of een (duurdere) stapsgewijze renovatie. Daarnaast moeten we **administratieve drempels** beperken (vergunningsplicht, premieaanvragen etc.). **Premies, subsidies en fiscale stimulansen bieden naast een financiële incentive ook een belangrijke informatiewaarde.** Hiermee dient bewust omgegaan te worden.

We identificeren ook **specifieke drempels en tekortkomingen voor volgende doelgroepen**: kwetsbare huishoudens, éénpersoonshuishoudens en éénoudergezinnen, 65-plussers, (ver)huurders en mede-eigenaars van appartementsgebouwen. Deze doelgroepen hebben nood aan een eigen aanpak, door o.a. hun beperkte financieringscapaciteit, bijkomende comforteisen, beperkte stimulans om energetisch te renoveren en complexe besluitvorming. Het huidige financieringsaanbod komt niet voldoende tegemoet aan deze doelgroepen. Er zijn innovatieve financiële strategieën nodig om een breder bereik aan

woningeigenaars aan te zetten tot diepgaande renovaties, en zo (1) iedereen toegang te geven tot een duurzame en energetische woning, en (2) de klimaatdoelstellingen te behalen.

In het vervolg van dit onderzoek (FOSSTER taak 4.3) hopen we concrete stappen te zetten om deze financieringsuitdaging het hoofd te bieden. We zoeken naar **alternatieve financieringsmodellen** om energetische renovaties toegankelijker te maken. We bekijken het eigenaarschap hierbij ook vanuit een kritische blik. Zo hopen we bij te dragen aan een inclusief en energiezuinig huisvestingslandschap.

Context en methode

Context

Dit rapport is het eerste product (4.1) van vier acties binnen het FOSSTER-werkpakket 4 rond het financiële aspect van woningrenovatie. Dit rapport is een publiek document en draagt bij tot de gemeenschappelijke doelstelling wonen en energie om tegen 2050 alle woningen betaalbaar, conform en energiezuinig te maken. Met de informatie uit dit rapport willen we de energiehuizen informeren en inspireren. Dit rapport is gebaseerd op een literatuurstudie, aangevuld met ervaringen vanuit het werkveld en contactname met de private banksector.

Deze inventaris dient als basis om de andere acties binnen dit FOSSTER-werkpakket 4 uit te werken:

- Actie 4.2 omvat de ontwikkeling van een financiële determinatietool. De tool zal beschikbaar zijn voor loketmedewerkers van de Energiehuizen om een kwaliteitsvol financieel advies op maat te verlenen voor particuliere renovaties. Daarnaast wordt ook bekeken om deze tool (deels) beschikbaar te stellen voor de burger om eerstelijnsadvies te krijgen rond het financiële aanbod waarvoor hij in aanmerking komt.
- Actie 4.3 onderzoekt innovatieve financieringsoplossingen op basis van de tekortkomingen of drempels in het huidige aanbod.
- Actie 4.4 omvat een bewustwordingscampagne.

Methode

Als bijlage bij dit rapport zijn infofiches uitgewerkt waarin voor enkele relevante financiële producten de belangrijkste voorwaarden en kenmerken worden samengevat. De fiches bieden de basisinformatie per financieel product gebruiksklaar aan voor de financiële adviesverleners binnen de Energiehuizen. Gezien het financiële aanbod en bijhorende voorwaarden zeer veranderlijk zijn, is gekozen om te focussen op de belangrijkste kenmerken en niet in detailniveau te treden (geen bedragen, rentevoeten, ...). De informatie voor deze inventaris is verzameld tijdens de periode van maart tot november 2023.

In bijlage I zijn de financieringsvormen van hoofdstuk 4.1 Schuldfinanciering Publieke sector opgenomen en in bijlage II hoofdstuk 4.2 Schuldfinanciering Private markt. Voor de financieringsvormen onder hoofdstuk 4.2 Schuldfinanciering Private markt, subtitel Diversen werd aanbod toegevoegd die niet vanuit overheid of private markt wordt aangeboden waarnaar in specifieke gevallen naar kan doorverwezen worden of ter informatie meegegeven kunnen worden naar burgers. De informatie uit hoofdstuk 5 is opgenomen onder bijlage III, waar voor de fiscale stimulansen een korte schets toegevoegd wordt met een link naar de correcte voorwaarden. De premies uit hoofdstuk 5 zijn infofiches opgemaakt voor de premies. Zij bevatten dezelfde informatie als de infofiches voor schuldfinanciering.

Dit rapport werd opgesteld in samenwerking tussen AG Energiebesparingsfonds Antwerpen, stad Mechelen, Welzijn13 en VEKA en is afgestemd met de partner-energiehuizen binnen het FOSSTER-project.

Referenties

- Albrecht, J., Hamels, S. (2020). *De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties*. AGORIA, 24 p.
- Albrecht, J. & Hamels, S. (2021). *The financial barrier for renovation investments towards a carbon neutral building stock – An assessment for the Flemish region in Belgium*. Energy & Buildings, Volume 248, 111177, ISSN 0378-7788, <https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2021.111177>.
- Albrecht, J. (2023). *Interview in de podcast Woonzaak 5: woonstress, klimaatstress en energiestress*.
- Baetens, R. (2022). *VEKP: Ambities, knelpunten & aanbevelingen*. Commissie Vlaams Energie- en Klimaatplan.
- Bertoldi, P. & Economidou, M (2015). *Practices to overcome split incentives in the EU building stock*. European Commission Joint Research Centre, Institute for Energy and Transport, 6-232-15, https://www.eceee.org/library/conference_proceedings/eceee_Summer_Studies/2015/6-policies-and-programmes-towards-a-zero-energy-building-stock/practices-to-overcome-split-incentives-in-the-eu-building-stock/
- Bertoldi, P., Economidou, M., Palermo, V., Boza-Kiss, B. & Todeschi, V. (2019). *How to finance energy renovation of residential buildings: Review of current and emerging financing instruments in the EU*. WIREs Energy and Environment, Volume 10, Issue 1 e384. <https://wires.onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1002/wene.384>
- Bos, J., Verberk, M. & Warnaar, M. (2020). *Kunnen woningeigenaren energie-investeringen betalen?*. Nibud. <https://www.nibud.nl/onderzoeksrapporten/kunnen-woningegenaren-energie-investeringen-betalen-2020/>
- Canfyn, F. (2023) *Woononbetaalbaarheid. Over problemen, randfenomenen en oplossingen*.
- CESCO XL (z.d.). *Hybride woonmodel: Huren met eigenaarschap*. Inhoudelijk eindverslag.
- Choi, H., Hong, H. & Scheinkman, J. (2014). *Speculating on home improvements*. Journal of Financial Economics, Volume 111, Issue 3, 2014, Pages 609-624, ISSN 0304-405X, <https://doi.org/10.1016/j.jfineco.2013.11.011>.

- Climact (2023). *SOUTIEN À LA VAGUE DE RÉNOVATION - UN GUICHET UNIQUE EN WALLONIE*. Presentatie évènement perspectives SIARE, <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/ppt-cloture-siare.pdf?ID=77111>
- Damen, S. (2019). *Het effect van het EPC en energetische kenmerken op de verkoopprijs van woningen in Vlaanderen*. KU Leuven. <https://epcteam.be/wp-content/uploads/2020/08/Onderzoek-KUL-Het-effect-van-het-EPC-en-energetische-kenmerken-op-de-verkoopprijs-van-woningen-in-Vlaanderen.pdf>
- De Decker, P. (2023). *Twintigers die geen huis meer kunnen kopen? Wat is daar zo problematisch aan?*. Interview in De Standaard, 7 oktober 2023.
- De Marez, L., Sevenhant, R., Denecker, F., Georges, A., Wuyts, G. & Schuurman, D. (2022). *Imec.digimeter 2022 Digitale trends in Vlaanderen*. Imec, https://www.imec.be/sites/default/files/2023-03/imec_digimeter_2022.pdf
- De Nijs, A., Dedecker, J., Van Hulle, A., Vanhove, A. (2022). *Klimaatwijk Mechelen. Mechelse Vesten. Eindrapport*. 204 p.
- Departement Omgeving (2023). *Melding of vrijstelling van vergunning voor kleine bouwwerken*. Vlaamse Overheid. <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/bouwvergunningen-en-plannen/melding-of-vrijstelling-van-vergunning-voor-kleine-bouwwerken#vrijstelling-van-vergunning-en-meldingsplicht>
- Heylen K. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*, Steunpunt Wonen, Leuven, 60 p., https://archief.steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Werkpakketten/gwo-volume-2-deel-2-eind.pdf
- Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Leuven: Steunpunt Wonen, https://archief.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_1_Nieuwe_woonsurvey_en_woningschouwing/WP1-2_RAPPORT
- Jossen, Q., Sungurtekin, E., Lacroix, V., Latiers, M., Lemmens P., Vermeulen, P., Marchand, J. & Vanstraelen, L. (2022). *Pre-financing mechanisms for climate renovations accessible to all Flemish homeowners*. Climact, Energinvest & Bond Beter Leefmilieu, <https://climact.com/wp-content/uploads/2022/12/BBLV-CLIMACT-study-Prefinancing-mechanisms-for-climate-renovation-accessible-to-all-Flemish-household-FINAL.pdf>

- Koning Boudewijnstichting (2009-2018). *Barometers energie- en waterarmoede*, zesde editie p32, <https://kbs-frb.be/nl/barometers-energie-en-waterarmoede>
- Ondernemingsdatabank (2012). *Een hogere huurprijs vragen na een renovatie?*. https://ondernemingsdatabank.indicator.be/woninghuur___herziening_huurprijs/een_hogere_huurprijs_vragen_na_een_renovatie_/VLTAVGAR_EU170206/topArt#:~:tekst=U%20kunt%20de%20huurprijs%20enkel,minstens%20met%2010%25%20gestegen%20
- Pontif, J., Jossen, Q., De Robiano, H., Bastin, G. & Dumoulin, J. (May 2023). *SOUTIEN À LA VAGUE DE RÉNOVATION – UN GUICHET UNIQUE EN WALLONIE*. IBF, CLIMACT, BPIE, VITO, No. REFORM/SC2022/046 / Support for the renovation wave – a one-stop shop in Wallonia, Recommendations report, <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/extract-summary-policy-makers.pdf?ID=77084>
- Ryckewaert, M., Van den Houte, K., & Vanderstraeten, L. m.m.v. Julie Leysen (2019). *Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten*. Leuven: Steunpunt Wonen, 93 p., ISBN 978-90-5550-676-7, https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Ad_hoc_opdrachten/Ad_hoc_12_Inschatting_van_de_renovatiekosten/Ad-hoc_12_RAPPORT
- Schünemann, C., Sidorova, A., Gkini, C. & Kopainsky, B. (2021). *Using system dynamics modelling to analyse the interplay of policies and societal motivation for promoting energetic renovation*. Leibniz Institute of Ecological Urban and Regional Development & System Dynamics Group University of Bergen, <https://proceedings.systemdynamics.org/2021/papers/P1157.pdf>
- Selleslagh, D. (2022). *Energetisch renoveren: hoever komt u met 10.000, 50.000 en 100.000 euro?*. De Tijd, <https://www.tijd.be/netto/analyse/energie/energetisch-renoveren-hoever-komt-u-met-10-000-50-000-en-100-000-euro/10368101.html#:~:text=Analyse-,Energetisch%20renoveren%3A%20hoever%20komt%20u,10.000%2C%2050.000%20en%20100.000%20euro%3F&text=Niemand%20zal%20er%20op%20termijn,op%20u%20liggen%20te%20wachten>.
- Soete, A. (2023). *draft Handleiding voor de renovatie van een appartementsgebouw*.
- Statistiek Vlaanderen (2022). *Digitale vaardigheden bij burgers*. Vlaamse Overheid. <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/digitale-economie/digitale-vaardigheden-bij-burgers>

- Statistiek Vlaanderen (2023). *Woningen zonder voldoende verwarming*.
<https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/inkomen-en-armoede/woningen-zonder-voldoende-verwarming>
- Van de moortel, E., De Troyer, F., Allacker, K., Stijnen, L. & Schoofs, E. (2018). *Avoiding financial lock-in effects in case of a stepwise energy renovation of social housing in Flanders*, Weentech Proceedings, Energy 4, 160-176, ISSN 2059-2353, Avoiding financial lock-in effects in case of a stepwise energy renovation of social housing in Flanders - KU Leuven (libis.be)
- Stadincijfers (2023). *Stad in cijfers: databank*.
<https://stadincijfers.antwerpen.be/databank>
- Vanhove A. (2022). *Investeringsconcept voor de energetische renovatie van mede-eigendommen in Mechelen*, European City Facility-project
- Van Hulle, A. (2021). *Toelichting basisdata en overzicht typologieën appartementsgebouwen Mechelen*, Investeringsconcept Mechelen EU City Facility-project
- Van Garderen, F. (2023). *Voor een pand met energielabel F krijgen we nu vaak lagere prijzen*. De Tijd, <https://www.tijd.be/politiek-economie/belgie/algemeen/voor-een-pand-met-energielabel-f-krijgen-we-nu-vaak-lagere-prijzen/10500655.html>
- VEKA (z.d.). *Test uw EPC*. <https://apps.energiesparen.be/test-uw-epc>
- Vlaamse overheid (2023). *Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen*.
<https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen>
- Vlaamse overheid (z.d.). *Conformiteitsonderzoek en technisch verslag*.
<https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/conformiteitsonderzoek-en-technisch-verslag>
- Vlaamse Regering (2020). *Langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse Gebouwen*. Vlaamse Overheid.
(https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1666067048/Vlaamse_langetermijnrenovatiestrategie_gebouwen_2050_asqdb.pdf)
- Vlaamse regering (2023). *Ontwerp Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030*.
https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1683894247/Vlaams_Energie-_en_Klimaatplan_actualisatie_12_mei_2023_tpletf.pdf

- Wallonie energie SPW (2023a). *Guichets Énergie Wallonie*.
<https://energie.wallonie.be/fr/guichets-energie-wallonie.html?IDC=6946>)
- Wallonie energie SPW (2023b). *Liste des auditeurs Logement*.
<https://energie.wallonie.be/fr/liste-des-auditeurs-logement.html?IDC=8008>)

Afkortingen

- BHG: Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Btw: Belasting over toegevoegde waarde.
- EPC: Energieprestatiecertificaat.
- Etc.: et cetera.
- IER: Ingrijpend energetische renovatie⁷.
- i.h.k.v.: in het kader van.
- FOSSTER: Flemish One Stop Shop Towards Energy-efficient Renovation.
- m.b.t.: met betrekking tot.
- MVL: Mijn VerbouwLening.
- MVP: Mijn VerbouwPremie.
- OCMW: Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn.
- OSS: One Stop Shop.
- PACE: Plan Air Climat Energie.
- PLRE : Plateforme locale de rénovation énergétique.
- RVME: raad van mede-eigendom.
- SIARE: Service Intégré d'Accompagnement à la Rénovation Energétique.
- SVK: sociaal verhuurkantoor.
- VAPH: Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap
- VAPZ: Vrij Aanvullend Pensioen voor Zelfstandigen⁸.
- Vb.: voorbeeld.
- VEKA: Vlaams Energie- en Klimaatagentschap.
- VME: Vereniging van Mede-Eigenaars.
- VMSW: Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.
- Vzw: Vereniging zonder winstoogmerk.
- WE: Wooneenheden.
- WKK: Warmtekrachtkoppeling.

⁷ Een renovatie valt onder een IER wanneer de verwarmingsinstallatie wordt vervangen en minstens 75% van de buitenschil wordt geïsoleerd. Vanaf een E-peil van 90 geldt bij dit soort renovaties een korting van 50% op de onroerende voorheffing gedurende 5 jaar. Bij een E-peil van 60 krijgt men zelfs een 100% korting.

⁸ Het VAPZ is een fiscaal vriendelijke manier om een aanvullend pensioen op te bouwen als zelfstandige bij een bank.

Verklarende woordenlijst

- **Eilandwerking:** Een gebouw in eilandwerking is off-grid. Het is niet aangesloten op het elektriciteitsnet en wekt zelf de benodigde elektriciteit op.
- **E-peil:** Het E-peil is een score die aangeeft hoe energiezuinig een gebouw is. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger het gebouw. Het E-peil is een dimensieloos getal dat begint met de letter E.
- Een **hypotheek** geeft je kredietverlener het recht om de woning te verkopen als je achter staat met je afbetalingen. Met de opbrengst ervan kan ze dan het uitstaande bedrag innen.
- **Interestbonificatie:** Bij interestbonificatie zal de overheid de intrest voor haar rekening nemen. Dat wordt onmiddellijk verrekend in de aflossingen.
- **Labelsprong:** Wanneer een woning binnen de 5 jaar zo grondig gerenoveerd wordt dat het EPC-label aanzienlijk verbetert van label E,F of D naar minimum C, B of A.
- **Mattheus effect:** Het Mattheus effect refereert naar een patroon waarbij zij die starten met een voorsprong steeds meer voorsprong kunnen opbouwen en zij die starten met een achterstand steeds verder achterop geraken doorheen de tijd.
- **Split incentive:** In deze gevallen heeft de verhuurder geen incentive om te investeren in energiebesparende renovatiewerken omdat zij er geen voordeel aan hebben doordat de huurprijs niet kan worden verhoogd.
- **Subsidie:** elke vorm van financiële ondersteuning, ongeacht de benaming en vorm ervan, en met inbegrip van de voorschotten die zonder interest teruggevorderd kunnen worden, die als kapitaal- of inkomensoverdracht wordt verstrekt door een entiteit die tot de Vlaamse deelstaatoverheid behoort, voor een activiteit die het algemeen belang dient, met uitsluiting van de prijzen, giften en dotaties, alsook van de kapitaal- of inkomensoverdrachten die de tegenprestatie uitmaken van een werk of goed dat, of een levering of dienst die een derde aan die overheid heeft verstrekt.
- **Premie:** prijs, beloning. Bewoording niet vermeld in decreet overheidsfinanciën. We stellen dus dat alle premies die de Vlaamse Overheid uitreikt in principe subsidies zijn.
- **Woning:** elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Binnen dit rapport gebruiken we het woord “woning” voor zowel ééngezinswoningen als appartementen.
- **Woonquote** of besteedbaar inkomen is het maximumbudget dat men aan wonen mag uitgeven. De norm wordt doorgaans op 30% van een huishoudenbudget. Voor hogere inkomens kan dit hoger liggen.



BIJLAGE BIJ D 4.1 - Inventory of finance solutions

Infofiches schuldfinanciering, subsidies en fiscale stimulansen
Publicatiedatum: 30/11/2023



**Co-funded by
the European Union**

Disclaimer

The FOSSTER project has received funding from the European Union's LIFE CET 2021 programme under grant agreement n° 101076800

The opinions expressed in this document reflects only the author's view and in no way reflect the European Commission's opinions. The European Commission is not responsible for any use that may be made of the information it contains.

Inhoudstafel

BIJLAGE I: SCHULDFINANCIERING PUBLIEKE SECTOR	3
1. VLAAMS GEWEST	3
2. BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	17
3. WAALS GEWEST	19
BIJLAGE II: SCHULDFINANCIERING PRIVATE MARKT	29
BIJLAGE III: SUBSIDIES EN FISCALE STIMULANSEN	50
1. FEDERAAL NIVEAU.....	50
2. VLAAMS GEWEST	51
3. BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	75
4. WAALS GEWEST	80
5. LOKAAL NIVEAU.....	82

Bijlage I: Schuldfinanciering publieke sector

1. Vlaams Gewest

Mijn VerbouwLening (MVL)	
<p>Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i></p>	<p>Consumentenkrediet voor het uitvoeren van energiezuinige werken en werken die de woningkwaliteit verbeteren. De rentevoet voor Mijn VerbouwLening (MVL) wordt 1 keer per jaar aangepast en is gekoppeld aan de wettelijke rentevoet bepaald door de Federale Overheid.</p> <p>Voor MVL wordt een korting van 3% op de wettelijke intrestvoet toegekend. De looptijd van MVL is langer dan een consumentenkrediet bij private banken.</p>
<p>Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lage intrestvoet - Lange looptijd (25j.) - Geen leeftijdslimiet - Doe-het-zelf is voor bepaalde categorieën van werken toegelaten - Toegankelijk voor huishoudens met lager inkomen
<p>Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i></p>	<p>Middelen vanuit de Vlaamse Overheid via PMV (Participatiemaatschappij Vlaanderen).</p> <p>Kredietverstrekking via de Vlaamse Energiehuizen.</p>
<p>Renovatiedoelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i></p>	<p>Afhankelijk van noodzakelijke investeringen in de woning.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen verplicht EPC-attest na het uitvoeren van de werken - Meerdere types van werken die in aanmerking komen (zowel energetisch als woningkwaliteit)
<p>Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i></p>	<p>De lening is enkel beschikbaar voor inwoners van Vlaanderen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eigenaar-bewoners of eigenaars na erfenis of schenking <ul style="list-style-type: none"> o Inkomensafhankelijk (laatst beschikbaar gezamenlijk belastbaar inkomen) - Verhuurders (via SVK of geconventioneerde verhuur) - Vereniging van mede-eigenaars (VME) - Niet commerciële instellingen of coöperatieve vennootschappen
<p>Welke gebouwen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gebouw moet minstens 15 jaar oud zijn - In Vlaams gewest gelegen zijn - Niet voor handelspanden of kantoorgebouwen gesitueerd in een appartementsgebouw

<p><i>Gebouwtype (appartementsgedouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, half-open,...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Uitzondering: voor investeringen in zonneboiler, (hybride) warmtepomp, warmtepompboiler, zonnepanelen, volstaat het dat de woning of het gedouw: <ul style="list-style-type: none"> o vóór 1 januari 2014 aangesloten op het elektriciteitsdistributienet o of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is meer dan 5 jaar geleden verleend, de woning of het gedouw voldoet aan de op haar van toepassing zijnde EPB-eisen en de EPB-aangifte (open definitie) is ingediend binnen de decretaal voorziene termijn.
<p>Waarborg <i>Vraagt de kredietverstrekker waarborgen zoals loonsafstand, hypotheek, verzekering...?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Loonsafstand voor particulieren - Budgetbegeleiding of bemiddeling voor laagste inkomenscategorie (is geen verplichting) - Kredietverzekering voor VME-krediet
<p>Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Inkomensafhankelijk - Maximaal leenbedrag is onvoldoende om een volledige diepgaande renovatie te kunnen uitvoeren - Niet voor sloop en heropbouw - Niet voor alle renovatiewerken - Beperking voor huurpanden (huurprijs mag max. 1.000 euro zijn) - Niet voor nieuwbouw - Niet voor nieuwe eigenaars van woning of appartement met slecht energielabel (E of F)
<p>Bijkomende kosten <i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Geen bijkomende kosten vanuit het Energiehuis</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden <i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>Mijn VerbouwLening Vlaanderen.be</p>
<p>Opmerkingen <i>Bijkomende informatie</i></p>	<p>MVL werd voorlopig goedgekeurd tot 2026 door de Vlaamse Overheid.</p>

Mijn VerbouwLening VME (MVL-VME)	
<p>Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i></p>	<p>Consumentenkrediet voor het uitvoeren van energiezuinige werken en werken die de woningkwaliteit verbeteren specifiek voor VME's. De rentevoet voor Mijn VerbouwLening (MVL) wordt 1 keer per jaar aangepast en is gekoppeld aan de wettelijke rentevoet bepaald door de Federale Overheid.</p> <p>Voor MVL wordt een korting van 3% op de wettelijke intrestvoet toegekend. De looptijd van MVL is langer dan een consumentenkrediet bij private banken.</p>
<p>Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Lage intrestvoet - Lange looptijd (25j.) - Geen leeftijdslimiet - Verplichte verzekering
<p>Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i></p>	<p>Middelen vanuit de Vlaamse Overheid via PMV (Participatiemaatschappij Vlaanderen). Kredietverstrekking via de Vlaamse Energiehuizen.</p>
<p>Renovatiedoelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i></p>	<p>Afhankelijk van noodzakelijke investeringen in het gebouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen verplicht EPC-attest na het uitvoeren van de werken - Meerdere types van werken die in aanmerking komen (zowel energetisch als woningkwaliteit).
<p>Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i></p>	<p>De lening is enkel beschikbaar voor VME's in Vlaanderen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vereniging van mede-eigenaars (VME) - Niet commerciële instellingen of coöperatieve vennootschappen - Eigenaar bewoners kunnen hun kosten terugbetalen aan de VME via een MVL voor hun private delen aan te gaan.
<p>Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementsgebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, half-open,...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gebouw moet minstens 15 jaar oud zijn - In Vlaams gewest gelegen zijn - Niet voor handelspanden of kantoorgebouwen gesitueerd in een appartementsgebouw - Uitzondering: voor investeringen in zonneboiler, (hybride) warmtepomp, warmtepompboiler, zonnepanelen, volstaat het dat de woning of het gebouw:

	<ul style="list-style-type: none"> ○ vóór 1 januari 2014 aangesloten op het elektriciteitsdistributienet ○ of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is meer dan 5 jaar geleden verleend, de woning of het gebouw voldoet aan de op haar van toepassing zijnde EPB-eisen en de EPB-aangifte (open definitie) is ingediend binnen de decretaal voorziene termijn.
Waarborg <i>Vraagt de kredietverstrekker waarborgen zoals loonsafstand, hypotheek, verzekering,...?</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Kredietverzekering voor VME-krediet
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch,...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - maximaal leenbedrag is onvoldoende om een volledige diepgaande renovatie te kunnen uitvoeren - Niet voor sloop en heropbouw - Niet voor alle renovatiewerken - Beperking voor huurpanden (huurprijs mag max. 1.000 euro zijn) - Niet voor nieuwbouw - Niet voor nieuwe eigenaars van woning of appartement met slecht energielabel (E of F).
Bijkomende kosten <i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i>	Geen bijkomende kosten vanuit het Energiehuis
Actuele informatie en voorwaarden <i>Link naar de meest actuele informatie</i>	Mijn VerbouwLening Vlaanderen.be
Opmerkingen <i>Bijkomende informatie</i>	MVL werd voorlopig goedgekeurd tot 2026 door de Vlaamse Overheid.

Energetische renovatielening	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Om een niet energiezuinige woning of wooneenheid na verwerving te renoveren kan een renteloze energetische renovatielening verkregen worden.
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	De lening is renteloos.
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Het Vlaams Woningfonds is de kredietverstrekker. De woning moet in het Vlaamse gewest liggen.
Renovatiedoelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	Een onvoldoende energiezuinige woning (met energielabel E of F) of appartement (met energielabel D, E of F) wordt grondig gerenoveerd zodat de woning na renovatie minstens energielabel C, B of A haalt of het appartement na renovatie minstens energielabel B of A haalt. Het behaalde EPC-label moet worden aangetoond na 5 jaar.
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	Voor eigenaar-bewoners die hun huis recent gekocht hebben met een Vlaamse woonlening en dus over een reglementair begrensd inkomen beschikken.
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementgebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, half-open,...)</i>	Alle bouwtypes met energielabel E of F voor woningen en D, E of F voor wooneenheden in meergezinswoningen.
Waarborg <i>Vraagt de kredietverstrekker waarborgen zoals loonsafstand, hypotheek, verzekering,...?</i>	Via de Vlaamse woonlening is reeds een hypotheek gevraagd. De maandelijkse terugbetalingen gebeuren via Europese domiciliëring.
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch,...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Als de verwerving gefinancierd wordt met een Vlaamse woonlening. - De maximale verkoopwaarde wordt verhoogd met 50% van de kostprijs van de werken die gefinancierd worden met de energetische renovatielening.

	<ul style="list-style-type: none"> - De woning of het appartement is niet energiezuinig bij verwerving. - Op te nemen binnen 3 jaar na verlijden van de akte. - Binnen 5 jaar na verwerving dient de labelsprong te worden behaald en dient aangetoond te worden met een nieuw EPC-label. - Het EPC dat de oorspronkelijke slechte energetische waarde aantoont mag niet dateren van voor 2019. - Looptijd max. 25 jaar en nooit langer dan de looptijd van de Vlaamse woonlening.
<p>Bijkomende kosten</p> <p><i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	Er komt een kost bij voor de aanvraag van het EPC-label na renovatie.
<p>Actuele informatie en voorwaarden</p> <p><i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	Energetische renovatielening Vlaams Woningfonds
<p>Opmerkingen</p> <p><i>Bijkomende informatie</i></p>	Er kan een simulatie gedaan worden via: Simulatie Energetische Renovatielening Vlaams Woningfonds

Erfgoedlening	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Een erfgoedlening dient voor werken aan beschermd onroerend erfgoed of gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en heeft een lage intrestvoet.
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Intrestvoet van 1% (op dit moment) - Specifiek ontwikkeld voor de meerkost die komt bij het renoveren van panden met architecturale meerwaarde (inventaris of beschermd onroerend erfgoed).
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Middelen vanuit de Vlaamse Overheid via PMV (Participatiemaatschappij Vlaanderen). Kredietverstrekking via de Vlaamse Energiehuizen. De lening is enkel beschikbaar voor inwoners van Vlaanderen.
Renovatie doelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	Volgende werken komen in aanmerking: <ul style="list-style-type: none"> - renovatie- of restauratiewerken - werken in functie van gebruik, hergebruik of herbestemming - nieuwbouwingrepen aan of aanleunend aan de erfgoedlocatie - ingrepen om de duurzaamheid en energieprestatie van het erfgoed te verbeteren - Geen EPC-score of EPC attest gevraagd na de werken - Afwijkingen ten opzicht van wetgeving mogelijk in functie van erfgoedwaarde behouden van het pand. (voorbeeld: dubbelglas verplichting)
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	Alleen de eigenaars van onroerend erfgoed komen in aanmerking, zowel particulieren als ondernemingen, verenigingen of openbare besturen.
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementengebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, half-open,...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - In het Vlaams gewest gelegen - Het onroerend erfgoed is beschermd of opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed
Waarborg <i>Vraagt de kredietverstrekker waarborgen zoals loonsafstand, hypotheek, verzekering,...?</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Loonsafstand voor particulieren

<p>Beperkingen en randvoorwaarden</p> <p><i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch,...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - De werken moeten uitgevoerd worden volgens de Onroerenderfgoedregelgeving - Minimum 20% eigen inbreng - Vaste looptijd van minimum 3 jaar en maximum 20 jaar - De lening bedraagt minimum €25 000 en maximum €250 000 - Alleen voor particulieren - cumuleerbaar met een erfgoedpremie of vermindering van de personenbelasting, erfgoed- en schenking - Geen EPC vereisten, gebouwen ook vaak vrijgesteld (zie buitenschrijnwerk). - Advies nodig van dienst Omgeving van je stad of onroerend erfgoed om specifieke randvoorwaarden verbonden aan de werken te bekomen.
<p>Bijkomende kosten</p> <p><i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Geen bijkomende kosten</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden</p> <p><i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>Erfgoedlening Vlaanderen.be Erfgoedlening Financiële steun Onroerend Erfgoed</p>
<p>Opmerkingen</p> <p><i>Bijkomende informatie</i></p>	

Erfgoedlening type investeringskrediet	
<p>Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i></p>	<p>De erfgoedlening – type investeringskrediet is bedoeld voor investeringen in onroerend erfgoed in eigendom van ondernemers, publieke entiteiten en openbare besturen. De erfgoedlening heeft een lage intrestvoet en kan worden gebruikt voor werken aan beschermd onroerend erfgoed of gebouwen opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.</p>
<p>Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Intrestvoet zeer laag - Specifiek ontwikkeld voor de meerkost die komt bij het renoveren van panden met architecturale meerwaarde (inventaris of beschermd onroerend erfgoed).
<p>Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i></p>	<p>Middelen vanuit de Vlaamse Overheid via PMV (Participatiemaatschappij Vlaanderen). Kredietverstrekking via de Vlaamse Energiehuizen. De lening is enkel beschikbaar voor inwoners van Vlaanderen.</p>
<p>Renovatie doelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i></p>	<p>Volgende werken komen in aanmerking:</p> <ul style="list-style-type: none"> - renovatie- of restauratiewerken - werken in functie van gebruik, hergebruik of herbestemming - nieuwbouwingrepen aan of aanleunend aan de erfgoedlocatie - ingrepen om de duurzaamheid en energieprestatie van het erfgoed te verbeteren - Geen EPC-score of EPC attest gevraagd na de werken
<p>Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i></p>	<p>Onroerend erfgoed in eigendom van ondernemers, publieke entiteiten en openbare besturen.</p>
<p>Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementengebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, half-open,...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - In het Vlaams gewest gelegen - Het onroerend erfgoed is beschermd of opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed

<p>Waarborg <i>Vraagt de kredietverstrekker waarborgen zoals loonsafstand, hypotheek, verzekering,...?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - 20% eigen inbreng
<p>Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch,...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - De werken moeten uitgevoerd worden volgens de Onroenderfgoedregelgeving - Minimum 20% eigen inbreng - Vaste looptijd van minimum 3 jaar en maximum 20 jaar - De lening bedraagt minimum €25 000 en maximum €250 000 - Niet voor particulieren - Niet cumuleerbaar met een erfgoedpremie - Geen EPC vereisten, gebouwen ook vaak vrijgesteld (zie buitenschrijnwerk). - Advies nodig van dienst Omgeving van je stad of onroerend erfgoed om specifieke randvoorwaarden verbonden aan de werken te bekomen.
<p>Bijkomende kosten <i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Geen bijkomende kosten</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden <i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>Erfgoedlening Vlaanderen.be</p> <p>Erfgoedlening Financiële steun Onroerend Erfgoed</p>
<p>Opmerkingen <i>Bijkomende informatie</i></p>	

Noodkoopfonds	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	<p>Noodkopers kunnen een renteloze lening tot €50 000 krijgen voor de renovatie van hun woning via een formule van bulletfinanciering indien het mogelijk is om de woning voor dat bedrag conform de Vlaamse codex wonen te renoveren.</p>
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Geen intrest - Lange looptijd (tot 45 jaar) - Mogelijkheid tot vervroegde gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de lening - Afbetaling start pas na 20 jaar
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	<p>Middelen vanuit de Vlaamse Overheid via PMV (Participatiemaatschappij Vlaanderen). Kredietverstrekking via OCMW en beheer van de lening door de energiehuizen</p>
Renovatie doelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	<p>Afhankelijk van noodzakelijke investeringen in de woning.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen verplicht EPC-attest na het uitvoeren van de werken - Verschillende werken komen in aanmerking indien gericht op een verbetering van de energieprestaties, gecombineerd met structurele en bouwfysische ingrepen én die tot doel hebben om de woning te laten beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	<p>De lening is enkel beschikbaar voor eigenaar-bewoners van een noodkoopwoning, waarvan de financiering via een marktconforme lening aanleiding zou geven tot afbetalingsproblemen aangetoond in een solvabiliteitsonderzoek door het OCMW.</p>
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementengebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, half-open,...)</i>	<p>Alle gebouwtypes met structurele problemen op het vlak van veiligheid, gezondheid en/of kwaliteit.</p>
Waarborg <i>Vraagt de kredietverstrekker waarborgen zoals loonsafstand, hypotheek, verzekering,...?</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Budgetbegeleiding of bemiddeling
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch,...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - De accommodatie moet (na de werken) voldoen aan Vlaamse wooncode, elektriciteitskeuring en EPC label D. - uitsluitend voor de woning van 1 of meer noodkopers en hun inwonende gezinsleden die als hoofdverblijfplaats

	<p>gebruikt wordt (zoals blijkt uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst mag de noodkoper niet over een zakelijk recht op andere onroerende goederen dan de noodkoopwoning beschikken. Dit niet voor de geheelheid en evenmin in onverdeeldheid. - De lening moet door de noodkoper terugbetaald worden: <ul style="list-style-type: none"> o wanneer de noodkoper niet meer is ingeschreven in het bevolkingsregister op het adres van de noodkoopwoning o wanneer de noodkoper alleen of samen met de andere noodkopers van dezelfde noodkoopwoning voor de geheelheid of in onverdeeldheid zakelijke rechten verwerft op andere onroerende goederen als gevolg van een overdracht onder levenden o bij overdracht onder levenden van zakelijke rechten op de noodkoopwoning door de noodkoper in het voordeel van derde personen o bij de vestiging onder levenden van zakelijke rechten op de noodkoopwoning door de noodkoper in het voordeel van derde personen o na het verstrijken van een termijn van 20 jaar vanaf de datum van de ondertekening van de leningsovereenkomst tussen het OCMW en de noodkoper. - Niet voor sloop en heropbouw - Niet voor alle renovatiewerken - Niet voor nieuwbouw - Niet voor individuele investeringen aan gemene delen van appartementsgebouwen
<p>Bijkomende kosten <i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Geen bijkomende kosten vanuit het Energiehuis. Bij een vervroegde gedeeltelijke terugbetaling van de lening kan het OCMW de noodkoper een dossierkost aanrekenen van maximum 25 euro per verrichting en/of een minimum terugbetalingsbedrag bepalen.</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden <i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>Renteloze lening voor noodkopers Vlaanderen.be Ondersteuning van renovatie van noodkoopwoningen Vlaanderen.be Ondersteuning van renovatie van noodkoopwoningen via OCMW met renteloze noodkooplening Vlaanderen.be</p>
<p>Opmerkingen <i>Bijkomende informatie</i></p>	<p>Deze doelgroep heeft vaak naast financiële ook andere drempels om renovatiewerken vlot te laten verlopen. Wordt gecombineerd met een aanklampend opvolgbeleid met zeer intensief renovatiebegeleiding en maatschappelijke werk begeleiding. Worden volledig ontzorgd tot oplevering werken.</p>

Lokale zachte leningen	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Lokale besturen kunnen met hun investeringsbudget “zachte leningen” renteloos , uitgesteld of met zeer lage interestvoet aanbieden waardoor je een aantal structurele energiebesparende investeringen kan financieren in je woning. Vaak wordt dit gecombineerd met begeleiding tijdens het renovatieproces.
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Geen of weinig intrest, uitstel van kapitaalaflossing mogelijk gedurende lange tijd. - Lange looptijd (varieert van 9 tot 45 jaar) - Mogelijkheid tot vervroegde gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de lening - Afbetaling start pas (na 20 jaar) of bij verkoop, schenking of start verhuur
Kredietverstrekker	Provincie of lokale overheid (OCMW)
Renovatie doelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar?</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Is gericht op energiebesparende maatregelen maar niet gekoppeld aan een bepaald label na de werken. - Woonconformiteit is ook een eis
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	Eigenaar-bewoner van een enige-eigen woning die voldoet aan de voorwaarden en een screening doorloopt Beschikt over een beperkt inkomen, geen andere eigendommen en weinig financiële reserves.
Welke gebouwen	Eensgezinswoningen, geen appartementsgebouwen
Waarborg	OCMW
Beperkingen en randvoorwaarden	Afhankelijk van de lokale verstrekker, kijk altijd na op de postcode
Bijkomende kosten	Geen

<p>Actuele informatie en voorwaarden</p> <p><i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p><i>Zie lokale verstrekker, voorbeelden zijn:</i></p> <p>Renteloze leningen aan OCMW's voor energiebesparende maatregelen aan woningen (vlaamsbrabant.be)</p> <p>Renovatielening met uitgestelde betaling (vlaamsbrabant.be)</p>
<p>Opmerkingen</p> <p><i>Bijkomende informatie</i></p>	<p>Vergelijkbaar met het Noopkoopfonds</p>

2. Brussels hoofdstedelijk gewest

ECORENO-krediet	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	<p>Het ECORENO-krediet is ofwel een hypothecair krediet ofwel een consumentenkrediet. Het betreft een krediet met verlaagd tarief (1,5% of 2,5%) voor alleenstaanden of gezinnen met laag inkomen.</p>
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Krediet dat toegankelijk is voor de zeer lage inkomens. - Laag vast tarief (1,5% of 2,5%). - Beschikbaar voor verschillende types werken. - Looptijd tot 30 jaar.
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	<p>Middelen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, via het Woningfonds. Beschikbaar voor gebouwen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.</p>
Renovatiedoelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	<p>Afhankelijk van noodzakelijke investeringen in de woning.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen verplicht EPC-attest na het uitvoeren van de werken - Meerdere types van werken die in aanmerking komen: werken gericht op energiebesparing, verbetering van de autonomie van de bewoner en werken op gebied van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	<p>Voor toekomstige eigenaars van een woning, eigenaar- bewoners en onder bepaalde voorwaarden ook huurders. Men moet permanent in België verblijven. Het belastbaar inkomen mag niet hoog zijn (zie link bij actuele informatie).</p>
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementengebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, half-open...)</i>	<p>Alle bouwtypes.</p>
Waarborg <i>Vraagt de kredietverstrekker waarborgen zoals loonsafstand, hypotheek, verzekering...?</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Brandverzekering - Elke zekerheid die rechtvaardig wordt geacht - Voor het ECORENO-consumentenkrediet een overdracht van vorderingen. - Voor het ECORENO-hypothecair krediet een hypotheek en een afstand van schuldvordering.

<p>Beperkingen en randvoorwaarden</p> <p><i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Het bedrag dat kan ontleend worden is afhankelijk van de financiële draagkracht. Voor een ECORENO-consumentenkrediet tot maximaal €25 000 en voor een ECORENO hypothecair krediet tot maximaal 120% van de waarde van de woning. - Het tarief is afhankelijk van het inkomen. Voor het laagste barema is dit 1,5%, voor het minder lage barema 2,5%. - Bij een hypothecair ECORENO-krediet is een taxatie van de woning vereist. Bij een ECORENO-consumentenkrediet niet. - Het krediet moet volledig terugbetaald zijn wanneer de jongste kredietnemer de leeftijd van 70 jaar bereikt.
<p>Bijkomende kosten</p> <p><i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>ECORENO-consumentenkrediet: Geen kosten</p> <p>Hypothecair ECORENO-krediet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - €60 dossierkosten - €324 taxatiekosten - Notariskosten voor de kredietakte en de registratie van de hypotheek
<p>Actuele informatie en voorwaarden</p> <p><i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>ECORENO-krediet Woningfonds Brussel</p>
<p>Opmerkingen</p> <p><i>Bijkomende informatie</i></p>	

3. Waals Gewest

RÉNOPACK/ Rénoprêt/ prêts a taux zero	
<p>Omschrijving</p> <p><i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i></p>	<p>De Rénopack is een lening op afbetaling van 0% om renovatie- of energiebesparende werken uit te voeren.</p> <p>De Rénoprêt is een renteloze lening die bedoeld is om renovatiewerkzaamheden aan een woning te financieren, hetzij op het gebied van energiebesparing, gezondheid, veiligheid of aanpassing aan handicaps.</p> <p>Als u maximaal 2 kinderen ten laste hebt, worden deze leningen toegekend door de Waalse Sociale Kredietmaatschappij. Vanaf 3 kinderen ten laste is het Waals Woningfonds verantwoordelijk. Het minimale bedrag dat kan worden geleend is € 1.000 en het maximale bedrag dat kan worden geleend is € 60.000.</p> <p>Sinds de crisis in Oekraïne is een lijst werken waarvoor u kan lenen en premies verkrijgen mogelijk zonder energie-audit.</p>
<p>Onderscheidende voordelen</p> <p><i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i></p>	<p>De terugbetalingstermijn is maximum 30 jaar. Hoge kredieten mogelijk (tot iets meer dan de marktwaarde van de woning in bepaalde gevallen).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vaste rente ongeacht de looptijd van uw lening en aangepast aan uw categorie: <ul style="list-style-type: none"> o Inkomen o Lening gespreid tot 30 jaar o Vergoeding tot uw 76e verjaardag o Tariefverlaging voor jongeren onder de 35 jaar - Financiering van uw renovatiewerken
<p>Kredietverstrekker</p> <p><i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i></p>	<p>Société wallonne du crédit social (SWCS) Rue de l'Ecluse, 10 - 6000 Charleroi Tél.: 078/158.008 http://www.swcs.be</p>
<p>Renovatiedoelstelling</p> <p><i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i></p>	<p>Op basis van een energie audit van erkende energie auditeurs vanuit de Waalse gemeenschap met doelstelling 2050.</p>
<p>Voor wie</p> <p><i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eigenaar zijn van een woning in Wallonië en die minstens 15 jaar geleden voor het eerst werd bewoond. Opgemerkt moet worden dat het mogelijk is om van deze leningen te profiteren, zelfs als het onroerend goed (onder bepaalde voorwaarden) kan worden verhuurd.

	<ul style="list-style-type: none"> - In het voorlaatste jaar een totaal belastbaar inkomen (R.I.G.) van minder dan € 104.400 hebben gehad.
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementengebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Huizen, de private delen van een appartementsgebouw met maximumwaarde van 277.000 € of 374.000 € in afgebakende gebieden.
Waarborg <i>Vraagt de kredietverstrekker waarborgen zoals loonsafstand, hypotheek, verzekering, ...</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Hypotheek voor Renopack - Loonsafstand voor Rénoprêt
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Zie lijst werken die in aanmerking komen voor réno-prêt. - Gevestigd zijn in Wallonië en het persoonlijk bewonen gedurende de gehele looptijd van de lening, die maximaal 30 jaar bedraagt; - Een marktwaarde* hebben van minder dan € 277.000 (€ 374.000 voor eigendommen gelegen in een vastgoeddrukzone: klik hier om de betrokken gemeenten te ontdekken); - Moet onderworpen zijn aan een beoordeling door een deskundige van het SWCS of het loket; - Moet gedekt zijn door een eerste hypotheek; - Niet toegelaten tenzij uw woning vrij is van hypotheek (doorverkopen of verhuren); - De woonruimte huren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de SWCS; - Beginnen met de werkzaamheden (indien nodig) voordat u de akte bij de notaris ondertekent; - Eigenaar zijn van een andere woning op het moment dat u de leningsakte bij de notaris ondertekent. - Marktwaarde van de woning wordt geschat door deskundige rekening houdend met de staat van onderhoud, de ouderdom van het huis, de omgeving, vergelijkingspunten zoals de prijs van vergelijkbare huizen verkocht in de omgeving en sanitaire werkzaamheden - Reglement-general-des-prets-Coordonne.pdf (swcs.be) - Règlement-général-des-prêts-16-05-2019.pdf (swcs.be)
Bijkomende kosten <i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i>	Dossierkosten 40 € Kosten voor de vastgoedexpertise 260 € Solidariteitstoelage 0,20% van ontleend kapitaal Kosten bij geval van wijzigingen dossier 20€ + expertisecosten <ul style="list-style-type: none"> - Wederbeleggingsvergoeding in desbetreffend geval
Actuele informatie en voorwaarden	Kanton SWCS

<p><i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>Rénover - Comment introduire une demande ? - SWCS - Société Wallonne du Crédit Social</p>
<p>Opmerkingen <i>Bijkomende informatie</i></p>	<p>Rénover - Quels travaux peuvent être financés ? - SWCS - Société Wallonne du Crédit Social</p>

Crédits et subventions pour propriétaires solidaires	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	<p>Met behulp van een combinatie aan subsidies en een renteloze lening worden werken gefinancierd aan de woning zodat deze geschikt wordt om sociaal te verhuren.</p>
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<p>Pas aan het einde van het project starten de afbetalingen. De werken worden gefinancierd deels met subsidies (25%) en deels met een renteloze lening (75%). Als er meer dan 3 kamers zijn, wordt 75% van de werken gefinancierd met subsidies en 25% met een renteloze lening.</p> <p>In bepaalde gevallen is er ook een combinatie mogelijk vrijstelling of verlaging van de onroerende voorheffing en btw-vermindering.</p>
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	<p>Het Waals woningfonds (Fonds du Logement de Wallonie) is de kredietverstrekker.</p> <p>De kredieten en subsidies zijn beschikbaar voor gebouwen in het Waalse gewest.</p>
Renovatiedoelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	<p>De werken die in aanmerking komen zijn werken aan sanitaire voorzieningen, energiebesparende werken zoals muur-, vloer- en dakisolatiewerken, vervanging van ramen en buitenschrijnwerk, installatie van een efficiënt verwarmingssysteem en werken om te voldoen aan de gemeentelijke gezondheids- en brandveiligheidsvoorschriften.</p>
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	<p>Beschikbaar voor eigenaars van een gebouw die bereid zijn de leegstaande woning(en) te renoveren voor verhuur.</p> <p>De eigenaar moet ook natuurlijk of rechtspersoon zijn, dus ook een gemeente, een openbaar centrum voor sociale actie (OCMW's) of een autonoom gemeentebestuur komen in aanmerking.</p>
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementengebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen...)</i>	<p>Alle bouwtypes.</p>
Waarborg <i>Vraagt de kredietverstrekker waarborgen zoals loonsafstand, hypotheek, verzekering, ...</i>	<p>In bepaalde gevallen wordt een hypotheek gevraagd.</p>
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Het bedrag van de steun (totaal van de lening en de subsidie) mag niet hoger zijn dan € 75 700 per gerenoveerde woning. Bij specifieke meerkosten of het uitvoeren van energiebesparende werkzaamheden is maximaal € 33 500 extra mogelijk.

	<ul style="list-style-type: none"> - De begunstigde is de volledige eigenaar of erfpachteigenaar van het onroerend goed waarop de steun betrekking heeft. - Het onroerend goed moet worden beheerd door een AIS (agence immobilière sociale) of een APL (Associations de Promotion du Logement). - De werken moeten binnen de 2 jaar klaar zijn. - Tussen de vereniging met sociaal oogmerk en de verhuurder-eigenaar wordt een beheersmandaat afgesloten voor een periode van minstens 9 jaar (de duur van de werken niet meegerekend) of minstens 15 jaar (bij overschrijding van het plafond van €75 700 door toekenning van een supplement). Deze beheerperiode kan niet korter zijn dan de terugbetalingsperiode van de verstrekte lening. - De AIS of de APL verhuurt de woning aan een huishouden in preciaire staat of met een laag inkomen, zorgt voor huurbewaking en zorgt voor sociale ondersteuning van de huurders.
<p>Bijkomende kosten</p> <p><i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	
<p>Actuele informatie en voorwaarden</p> <p><i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>https://www.flw.be/emprunter/travaux/aides-aux-bailleurs/aides-et-credits/</p>
<p>Opmerkingen</p> <p><i>Bijkomende informatie</i></p>	

Prêts à la rénovation pour les familles nombreuses	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Grote gezinnen komen in aanmerking voor een goedkope tot renteloze lening om hun woning te renoveren.
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	Lening van €1 000 tot €60 000 mogelijk, die afhankelijk van de gezinssituatie renteloos kan zijn. Afhankelijk van het type werken zijn bijkomende premies mogelijk. De looptijd van de lening is maximaal 30 jaar.
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Het Waals woningfonds (Fonds du Logement de Wallonie) is de kredietverstrekker. Het krediet is beschikbaar voor gebouwen in het Waalse gewest.
Renovatie doelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	<p>De werken die in aanmerking komen voor de lening en een bijkomende premie zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de verbetering van systemen (bv verandering of installatie van een warmtepomp) - het uitvoeren van een audit - investeringen in dakbedekking - Aanpassen van de woning aan de invaliditeitssituatie <p>De werken die in aanmerking komen voor de lening maar niet voor een bijkomende premie zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - renovatiewerken aan elektriciteits- en gasinstallaties - beveiligingswerken - investeringen in fotovoltaïsche zonnepanelen - verbeteringen aan huishoudelijke warmwatersystemen <p>Geen verplicht EPC-attest na het uitvoeren van de werken</p>
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	Deze renovatielening is bedoeld voor grote gezinnen die eigenaar zijn van de woning.
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementengebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen,...)</i>	Alle bouwtypes.

<p>Waarborg</p> <p><i>Vraagt de kredietverstrekker waarborgen zoals loonsafstand, hypotheek, verzekering, ...</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kredietdekking door een levensverzekering met één premie van het type schuldsaldo die het risico van overlijden dekt, die door het Fonds kan worden voorgeschoten. - Dekking van de woning door een brandverzekeringscontract. - Eventueel een hypothecaire inschrijving op de woning. In sommige gevallen kan het krediet worden verleend zonder hypotheekregistratie (desnoods met toezegging van hypotheek). - Afhankelijk van de financiële situatie behoudt FLW zich het recht voor om de toekenning van krediet te koppelen aan de productie van andere aanvullende zekerheden.
<p>Beperkingen en randvoorwaarden</p> <p><i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - De woning moet minstens 15 jaar oud zijn. - De begunstigde moet een stabiel inkomen hebben, met een belastbaar inkomen van maximaal €97 000. - De lening moet volledig terugbetaald zijn voor de 75^{ste} verjaardag van de begunstigde. - De woning moet voldoen aan veiligheids-, gezondheids-, waterdichtheids- en installatietechnische normen (verwarming, gas, elektriciteit).
<p>Bijkomende kosten</p> <p><i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Expertisekosten (een bedrag van €200 is verschuldigd bij de opening van het dossier)</p> <p>Het inschrijvingsgeld (€100 is verschuldigd na het indienen van de schriftelijke offerte)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Als het krediet wordt gedekt door een hypotheekbelofte, wordt het bedrag van de aanvraagkosten verlaagd tot € 50. <p>Notariskosten (de kosten van notariële akten zijn in principe voor rekening van de aanvrager)</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden</p> <p><i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p><u>Les prêts à la rénovation pour les familles nombreuses - FLW</u></p>
<p>Opmerkingen</p> <p><i>Bijkomende informatie</i></p>	

Le-pret-intergenerationnel	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Deze lening dient om werken te financieren om een bejaarde ouder te huisvesten.
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	De terugbetalingstermijn is maximum 30 jaar. Hoge kredieten mogelijk (tot iets meer dan de marktwaarde van de woning in bepaalde gevallen).
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Het Waals woningfonds (Fonds du Logement de Wallonie) is de kredietverstrekker. De intergenerationele kredietverlening is beschikbaar voor gebouwen in het Waalse gewest.
Renovatie doelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	De kredieten dienen om werken te financieren voor het ontwikkelen of creëren van een extra woonruimte (bijvoorbeeld een extra slaapkamer) om een bejaarde ouder te huisvesten. Verschillende types werken komen in aanmerking, afhankelijk van noodzakelijke investeringen. Geen verplicht EPC-attest na het uitvoeren van de werken
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	Eigenaar-bewoners die samenwonen met een ouder tot de 3 ^e graad.
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementengebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen...)</i>	Alle gebouwtypes.
Waarborg <i>Vraagt de kredietverstrekker waarborgen zoals loonsafstand, hypotheek, verzekering, ...</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Kredietdekking door een levensverzekering met één premie van het type schuldsaldo die het risico van overlijden dekt, die door het Fonds kan worden voorgeschoten. - Dekking van de woning door een brandverzekeringscontract. - Een hypothecaire inschrijving op de woning. In sommige gevallen, en als het kredietbedrag niet hoger is dan € 60.000, kan het krediet worden verleend zonder hypotheekregistratie (desnoods met toezegging van hypotheek).

	<ul style="list-style-type: none"> - Afhankelijk van de financiële situatie behoudt FLW zich het recht voor om de toekenning van krediet te koppelen aan de productie van andere aanvullende zekerheden.
<p>Beperkingen en randvoorwaarden</p> <p><i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch,)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - De accommodatie van de ouder moet zich bevinden in de woning van de eigenaar. - De ouder (tot de 3^{de} graad) moet minstens 60 jaar zijn. - Het totaal belastbaar inkomen moet onder het plafond zitten dat door de kredietafwikkeling is vastgesteld (voor een aanvraag in 2023 is dit €69 400, te vermeerderen met €5 000 per kind ten laste) - De begunstigde mag niet de eigenaar of vruchtgebruiker zijn van een andere woning. - De begunstigde moet gedomicilieerd zijn in België. - De rentevoet is afhankelijk van het belastbaar inkomen en het aantal personen ten laste. - De lening moet volledig terugbetaald zijn voor de 75^{ste} verjaardag van de begunstigde. - Het bedrag van het krediet mag bepaalde plafonds niet overschrijden, die afhankelijk zijn van de samenstelling van het gezin en de locatie van het onroerend goed. - De accommodatie moet (na de werken) voldoen aan de criteria van veiligheid, waterdichtheid, gezondheid, conformiteit van elektrische, gas- en verwarmingsinstallaties en de stedenbouwkundige normen gedefinieerd door Wallonië. - De woning moet bewoond worden door de begunstigde. - De woning mag worden gebruikt voor professionele doeleinden tot een maximum van 50% van de woonoppervlakte. - De waarde van de woning mag niet hoger zijn dan bepaalde maxima. - Alle apparatuur (bv voor keuken of sanitair) moet aanwezig zijn, waardoor de bejaarde ouder in totale autonomie kan leven.
<p>Bijkomende kosten</p> <p><i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Expertisekosten: een bedrag van €200 is verschuldigd bij de opening van het dossier.</p> <p>Het inschrijvingsgeld: €100 is verschuldigd na het indienen van de schriftelijke offerte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Als het krediet wordt gedekt door een hypotheekbelofte, wordt het bedrag van de aanvraagkosten verlaagd tot € 50. <p>Een solidariteitsbijdrage (0,2% van het kredietbedrag) is bestemd voor het Gewestelijk Garantiefonds.</p> <p>Notariskosten: de kosten van notariële akten zijn in principe voor rekening van de aanvrager.</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden</p> <p><i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>https://www.flw.be/emprunter/travaux/les-prets-a-la-renovation-pour-les-familles-nombreuses/le-pret-intergenerationnel/</p>

<p>Opmerkingen</p> <p><i>Bijkomende informatie</i></p>	
---	--

Bijlage II: Schuldfinanciering private markt

Lening op afbetaling/ Verbouwingslening (commercieel krediet)			
<p>Omschrijving</p> <p><i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i></p>	<p>Een lening op afbetaling of verbouwen is een commercieel krediet bij de bank. Het kan vaak online afgesloten worden. Het grote nadeel is de hoge rentevoet en de impact op de maandelijkse terugbetalingscapaciteit. Lengte van de termijn is geregeld via de wetgeving op consumentenkredieten en afhankelijk van het hoogte van het te ontlene bedrag.</p>		
<p>Onderscheidende voordelen</p> <p><i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Middelen zijn snel beschikbaar (binnen de 2 werkdagen na online aanvraag) - zonder de kosten van hypothecair krediet. - Max. leentijd afhankelijk van bedrag - Geen gedetailleerde offerte nodig 		
<p>Kredietverstrekker</p> <p><i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i></p>	<p>Verkrijgbaar bij de meeste banken via afspraak op kantoor of online. Financierders voor het gewenste bedrag te zien via spargids.be</p>		
<p>EPC</p>	<p>Niet nodig</p>		
<p>Doelgroepen</p>	<p>Eigenaars met voldoende terugbetalingscapaciteit, wanneer wederopname niet mogelijk is</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder
<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder 		
<p>gebouwen</p>	<p>Alle residentiële bouwtypen</p>		
<p>Waarborg</p>	<p>Loonsafstand, eventuele andere kosten of waarborgen specifiek vanuit de bank</p>		
<p>Beperkingen en randvoorwaarden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Meestal kortere looptijd, verhoging van de maandelijkse vaste kosten. 		
<p>Bijkomende kosten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Na te vragen bij de bank wat de voorwaarden zijn bij wanbetaling 		
<p>Actuele informatie</p>	<p>Verbouwen vergelijken</p>		

Groen renovatiekrediet (lening op afbetaling met korting)			
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	<p>Een 'groen' renovatiekrediet (of energielening of ecoverbouwlening) is een lening op afbetaling met korting op de rentevoet. Deze korting wordt gegeven wanneer een zeker percentage van het krediet gaat naar energiebesparende maatregelen. Welke werken hiervoor in aanmerking komen zijn afhankelijk van bank tot bank. Vaak komen meer werken in aanmerking dan bij de Mijn Verbouwlening. Het kan vaak online afgesloten worden, en is snel beschikbaar.</p> <p>Actuele voorwaarden en simulatie mogelijk via Vergelijk bank- en verzekeringsproducten (spaargids.be)</p>		
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Middelen zijn snel beschikbaar (binnen de 2 werkdagen na online aanvraag) - zonder de kosten van hypothecair krediet. - Max. leentermijn afhankelijk van bedrag - Geen gedetailleerde offerte nodig - Lagere rentevoet dan verbouwlening. - Lijst van werken die als energiebesparende werken worden bekeken is ruimer dan bij publieke schuldfinanciering. Zo is lenen voor energie-audit mogelijk. 		
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	<p>Verkrijgbaar bij de meeste banken via afspraak op kantoor of online. Aanbieders kunnen gevonden worden via spaargids.be</p>		
EPC	<p>Niet nodig, sommige banken vragen een EPC-score na de werken. Wordt ook gewerkt met EEM-label (Energy Efficient Mortgage).</p>		
Doelgroepen	<p>Eigenaars die kleinere renovatiebedragen willen ontlenen, of zonder hypothecair krediet.</p>		
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder
<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder 		
Gebouwen	<p>Alle residentiële gebouwtypen</p>		
Waarborg	<p>Loonsafstand, eventuele andere kosten of waarborgen specifiek vanuit de bank</p>		

<p>Beperkingen en randvoorwaarden</p> <p><i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Meestal kortere looptijd, verhoging van de maandelijkse vaste kosten. • Facturen en bestelbonnen die de energiebesparende werken bewijzen.
<p>Bijkomende kosten</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Na te vragen bij de bank wat de voorwaarden zijn bij wanbetaling
<p>Actuele informatie</p>	

Renovatiekrediet met rentesubsidie	
<p>Omschrijving</p> <p><i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i></p>	<p>Rentesubsidie vanuit de Vlaamse overheid in samenwerking met private kredietverstrekkers bij aangaan hypothecaire lening voor de verwerving van de woning of het appartement. Het hypothecair krediet wordt uitgebreid met een renovatiekrediet waarop de interest deels gesubsidieerd wordt door de overheid.</p> <p>Deze rentesubsidie focust op de woningen met de slechtste energieprestatie (energielabels E of F). Zowel het leningsbedrag als de korting op de rentevoet is gekoppeld aan de labelambitie van het renovatieproject. Deze vooropgestelde ambitie moet binnen de 5 jaar gerealiseerd zijn. Een krediet ter betaling van enkel successie- of schenkingsrechten komt niet in aanmerking. Ook een schenking onder last komt niet in aanmerking.</p>
<p>Onderscheidende voordelen</p> <p><i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i></p>	<p>Vergroot terugbetalingscapaciteit van gezinnen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lange terugbetalingstermijn (hypothecair krediet) - Max. bedrag afhankelijk van de labelambitie tot 60.000 euro - Overheid schiet enkel de subsidie op de interest voor, niet het volledige kapitaal en de interestvoet. - Meerdere renovatiekredieten kunnen tegelijk aangevraagd worden, indien meer dan 1 onroerend goed werd aangekocht dat voldoet aan de voorwaarden. - Sloop en heropbouw komen in aanmerking. - Een hypothecair krediet, aangegaan om uit onverdeeldheid te treden na schenking of erfenis, komt in aanmerking.
<p>Kredietverstrekker</p> <p><i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i></p>	<p>Middelen voor subsidie op rente vanuit de Vlaamse Overheid via PMV (Participatiemaatschappij Vlaanderen). Of via sociale kredietmaatschappij (zie 4.3 andere).</p> <ul style="list-style-type: none"> o Argenta (388) o AXA Bank (321) o DVV (298) o Europabank (47) o Bank J.Van Breda (34) o Fintro (196) o Belfius Bank (454) o hypotheek.winkel (64) o Beobank (205) o Hypotheekwereld (24) o BNP Paribas Fortis (318) o bpost bank (653) *via BNP o KBC (380) o Nagelmackers (58) o Crelan (443) o Triodos Bank (2) o vdk bank (61) o Credimo o Onesto Kredietmaatschappij

EPC	verplicht voor én na de werken 2 stuks	
Doelgroepen	Mensen die woning met slecht label aankopen. Eigenaars met voldoende terugbetalingscapaciteit, bij afsluiten van de hypotheek een bijkomend bedrag te ontlenen om een labelsprong binnen de 5 jaar te realiseren.	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder
Gebouwen	Alle residentiële bouwtypen met label E of F gelegen in Vlaams Gewest.	
Waarborg	Hypotheek, Loonsafstand, eventuele andere waarborgen specifiek vanuit de bank (verplichte verzekeringen etc...)	
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Maximale looptijd van 20 jaar. - Bij afsluiten van de hypotheeklening voor de aankoop van de woning, moet al een renovatieplan voorhanden zijn (labelambitie moet dan al gekozen worden). - Realiseren labelsprong binnen 5 jaar is niet verlengbaar 	
Bijkomende kosten	<ul style="list-style-type: none"> - kosten van aanvraag EPC label na de werken. - Eventueel bijkomende kosten voor het inwinnen van advies over de (haalbaarheid van de) renovatieplannen bij een architect. - Bij niet halen van de labelsprong wordt de betaling van de rentesubsidie stop gezet, de rentesubsidie teruggevorderd en is er kans op een boete. 	
Actuele informatie	<ul style="list-style-type: none"> - Renovatiekrediet met rentesubsidie (bij energierenovatie na aankoop) Vlaanderen.be 	

Hypothecair krediet			
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Indien je nog geen hypothecair krediet hebt en je hebt een groot budget nodig. Dit is vooral interessant om grotere bedragen te ontlenen. Er dient een onroerend goed in onderpand gegeven te worden. Kan voor woningen met elk energielabel.		
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Kan voor grote bedragen - Langere looptijd - Geen termijn aan het behalen van labelverbetering 		
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Actuele voorwaarden en aanbieders via www.spaargids.be		
EPC	Kan korting geven bij sommige banken bij verbeteren van EPC na de werken.		
Doelgroepen	Eigenaars die woning wensen te renoveren of aankopen en grondig renoveren.		
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar </td> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder
<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder 		
gebouwen	Alle residentiële bouwtypen.		
Waarborg	Hypotheek, eventuele andere waarborgen specifiek vanuit de bank (verplichte verzekeringen etc...)		
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Kredietakte via notaris - Duurt langer om over het geld te beschikken door procedure bij notaris 		
Bijkomende kosten	<ul style="list-style-type: none"> - Dossierkosten - Notariskosten - Specifiek gebonden aan de bank 		
Actuele informatie	Hypothecair krediet		

Wederopname hypotheek			
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	<p>Een wederopname is het hergebruiken van afgeloste kapitalen van een bestaand hypothecair krediet onder de vorm van een nieuwe tranche binnen uw bestaande kredietopening. Dit zorgt ervoor dat de bestaande hypothecaire inschrijving gedekt blijft. Onder bepaalde voorwaarden kun je een deel van het al afbetaalde bedrag opnieuw lenen tegen de huidige rentevoet en niet aan de rentevoet van het oorspronkelijke hypothecair krediet. Dit vermijdt nieuwe notaris- en hypotheekkosten en is een aanzienlijk financieel voordeel.</p>		
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Kan voor grote bedragen - Kan snel ter beschikking zijn - Kan voor langere looptijd - Geen termijn voor het behalen van labelverbetering - Geen notariskosten - Kan voor uitbreiding van de woning - Kan voor verbetering van woonkwaliteit, energie en comfort 		
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	<p>Dezelfde bank waarbij u de bestaande hypotheek aanging</p>		
EPC	<p>Niet nodig, eventueel te bekijken of korting bij de bank gegeven wordt voor behalen beter EPC-label na de werken.</p>		
Doelgroepen	<p>Eigenaars die woning wensen te renoveren of grondig renoveren.</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder
<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder 		
Gebouwen	<p>Alle residentiële gebouwtypen.</p>		
Waarborg	<p>Hypotheek, eventuele andere waarborgen specifiek vanuit de bank (verplichte verzekeringen etc...)</p>		
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Bijkomende voorwaarden zoals verlengen duurtijd, bijkomende schuldsaldo, .. - Verhoging van de maandelijkse aflossing door verhoging van de interestvoet - Kan snel ter beschikking zijn 		

	Niet mogelijk bij elke bank
Bijkomende kosten	<ul style="list-style-type: none"> - Dossierkosten - Specifiek gebonden aan de bank, vraag zeker alle bijkomende kosten na zoals reserveringskosten van het nieuw kapitaal

Verlenging van de hypotheeklening			
<p>Omschrijving</p> <p><i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i></p>	<p>Wanneer er financiële zorgen zijn en de maandelijkse aflossing van de hypotheeklening dreigt niet (volledig) te lukken. Dan zijn er een aantal mogelijkheden. Een daarvan is om de looptijd van de lening te verlengen (indien mogelijk). Zo verlaag je het maandelijkse bedrag dankzij het langer laten lopen van de hypotheeklening. Vaak slechts maximaal jaar verlenging en voor variabele interestvoeten.</p> <p>De bank kan ook een uitstel van kapitaalaflossing voorstellen voor een beperkte periode (bijv. max. 2 jaar) of indien het om een variabel krediet gaat, kan dit onder de vorm van een accordeonformule waarbij de looptijd van de hypotheeklening automatisch verlengd of verkort naarmate de rente stijgt of daalt.</p> <p>Het kan ook helpen om (beperkt) de maandelijkse terugbetalingscapaciteit te verhogen en een renovatiekrediet aan te gaan. De kredietgever mag geen wederbeleggingsvergoeding vragen, het is geen vervroegde terugbetaling.</p>		
<p>Onderscheidende voordelen</p> <p><i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verlicht meteen de afbetalingslasten - Geen notariskosten - Kan gebruikt worden om terugbetalingscapaciteit te verhogen. - Geen wederbeleggingsvergoeding 		
<p>Kredietverstrekker</p> <p><i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i></p>	<p>Dezelfde bank waarbij u de bestaande hypotheek aanging</p>		
<p>EPC</p>	<p>Niet nodig</p>		
<p>Doelgroepen</p>	<p>Eigenaars met maandelijks een lagere terugbetalingscapaciteit</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder
<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder 		
<p>gebouwen</p>	<p>Alle residentiële bouwtypen.</p>		
<p>Waarborg</p>	<p>Hypotheek, eventuele andere waarborgen specifiek vanuit de bank (verplichte verzekeringen etc...)</p>		

<p>Beperkingen en randvoorwaarden</p> <p><i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bijkomende voorwaarden zoals bijkomende schuldsaldo, .. - Verlaging van de maandelijkse aflossing door verhoging van de interestvoet - Kan snel ter beschikking zijn - Niet mogelijk bij elke bank of voor elk type hypothecair krediet
<p>Bijkomende kosten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dossierkosten - Specifiek gebonden aan de bank, vraag zeker alle bijkomende kosten na zoals reserveringskosten van het nieuw kapitaal
<p>Actuele informatie</p>	<p>Herziening van de hypothecaire lening</p>

Soepel Woonkrediet	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Hypothecair krediet waarbij de jaarlijkse rentevoet verlaagd kan worden door aan welbepaalde voorwaarden te voldoen opgesteld door de bank waarbij u het soepel woonkrediet afsluit. De korting is gerelateerd aan EPC-score, energiezuinige maatregelen of ecologische ingrepen.
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Kan voor grote bedragen - Langere looptijd - Geen termijn aan het behalen van labelverbetering
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Actuele voorwaarden en aanbieders via spaargids.be
EPC	Kan korting geven bij sommige banken bij verbeteren van EPC na de werken.
Doelgroepen	Eigenaars die woning wensen te renoveren of aankopen en grondig renoveren.
	<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar <ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder
Gebouwen	Alle residentiële gebouwtypen.
Waarborg	Hypotheek, eventuele andere waarborgen specifiek vanuit de bank (verplichte verzekeringen etc...)
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Kredietakte via notaris - Duurt langer om over het geld te beschikken door procedure bij notaris
Bijkomende kosten	<ul style="list-style-type: none"> - Dossierkosten - Notariskosten - Specifiek gebonden aan de bank
Actuele informatie	Hypothecair krediet

VME renovatiekrediet			
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Een investeringskrediet specifiek voor VME's om renovatiewerken aan de gemene delen van een appartementsgebouw uit te voeren. Verplichte dekking via verzekeringsmaatschappij Atradius (https://atradius.be/nl/) Daardoor zijn de VME én alle leden verzekerd als een mede-eigenaar in gebreke blijft.		
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Lange doorlooptijd - Dekking tegen wanbetaling via verzekering, geen hoofdelijke aansprakelijkheid meer bij mede-eigenaars. - Lange afbetalingstermijn mogelijk - Lijst van werken die in aanmerking komen meer uitgebreid dan bij publieke MVL voor VME's. 		
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Bij de meeste banken op afspraak of online, aanbieders via spaargids.be .		
EPC	Niet nodig, wel renovatiemasterplan		
Doelgroepen	Eigenaars met voldoende terugbetalingscapaciteit, wanneer wederopname niet mogelijk is		
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar </td> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve <ul style="list-style-type: none"> ● VME ○ oudere (+65) ○ verhuurder </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve <ul style="list-style-type: none"> ● VME ○ oudere (+65) ○ verhuurder
<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve <ul style="list-style-type: none"> ● VME ○ oudere (+65) ○ verhuurder 		
Gebouwen	Enkel voor appartementsgebouwen		
Waarborg	Verzekering, éénmalige premie		
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Minimaal bedrag voor afsluiten premie vaak vrij hoog - Minimaal aantal aanvragers van het VME-krediet om hiervan gebruik te maken 		
Bijkomende kosten	Verzekering		
Actuele informatie	Vraag na bij de bank		

Voorschot aanvullend pensioen			
<p>Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i></p>	<p>Indien u voldoende vermogen hebt opgebouwd in een aanvullend pensioen, kunt u voor uw renovatiewerken hiervan een voorschot opnemen. In dat geval zal uw bank of verzekeringskantoor u een bepaalde som uitbetalen die u hiervoor kan gebruiken. Opgelet, niet alle contracten bieden de mogelijkheid om een voorschot op te nemen. Ga langs bij de notaris in uw buurt voor de voorwaarden en informeer u op voorhand over de impact hiervan, zodat u op het moment van de uitbetaling van uw aanvullend pensioen niet voor verrassingen komt te staan.</p> <p>Mogelijk voor personen met een groepsverzekering, VAPZ, IPT, POZ (vrij aanvullend pensioen voor zelfstandigen) of IPT (wedersamenstellingskrediet). Momenteel is het niet zo interessant om een voorschot te vragen op uw aanvullend pensioen. Met de huidige lage marktrentes kunt u wellicht voordeliger lenen bij de bank.</p>		
<p>Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - snel beschikbaar - Geen notaris- of andere kosten - Kan gebruikt worden voor investeringen of renovatiewerken aan vastgoed - Op elk ogenblik of slechts gedeeltelijk terug te betalen (de rest wordt afgehouden van uw pensioenkapitaal). - Wel interesten te betalen - Kan alternatief zijn voor schuldsaldoverzekering bij woonkrediet 		
<p>Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i></p>	<p>Verzekeringsmaatschappij waarbij uw pensioenrekening loopt.</p>		
<p>EPC</p>	<p>Niet nodig</p>		
<p>Doelgroepen</p>	<p>Eigenaars met voldoende opgebouwd kapitaal via pensioenfondsen</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder
<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder 		

Gebouwen	Alle residentiële bouwtypen.
Waarborg	25% - 40% van het resterende pensioenfonds blijft belegd worden.
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Enkel voor onroerend goed in volle eigendom (geen vennootschap of naakte eigendom) - Bijkomende voorwaarden jaarlijkse interest. Details afhankelijk van verzekeringsmaatschappij. renteloos, interestbetalend of interestkapitaliserend) - Verplicht terug te betalen bij verkoop van het onroerend goed
Bijkomende kosten	<ul style="list-style-type: none"> - Belasting op het opgenomen bedrag indien geen 60 jaar (33%) - Bank vraagt bijkomend tot (5%) interesten - Verlies winstdeelname groepsverzekering
Actuele informatie	Voorschot op aanvullend pensioen Vlaanderen

Bulletekrediet			
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	<p>Met een bulletekrediet betaalt u tijdens de looptijd geen kapitaal af, alleen intresten. En zelfs die intresten kunt u laten 'oprenten', zodat u ze pas op het eind hoeft te betalen. Dit kan enkel indien u voldoende vermogen hebt opgebouwd in de vorm van bijvoorbeeld een aanvullend pensioen, aandelenportefeuille, ... De bank wil zeker zijn dat u het krediet zal kunnen afbetalen op het einde van de looptijd. Hiervoor wordt het volledig opgebouwd vermogen via pensioensparen maar ook beleggingsfondsen bekeken.</p> <p>Voldoende voorzichtigheid en waarborgen geboden bij deze formule, bekijk dit zeker met iemand met kennis van zaken voor u een bulletekrediet afsluit.</p>		
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - snel beschikbaar - Geen notaris- of andere kosten - Kan gebruikt worden voor investeringen of renovatiewerken aan vastgoed - Op elk ogenblik of slechts gedeeltelijk terug te betalen (de rest wordt afgehouden van uw pensioenkapitaal). - Wel interesten te betalen - Geen maandelijkse kapitaalaflossingen 		
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	<p>Te bekijken met de bank die uw vermogensbeheer op maat begeleidt</p>		
EPC	<p>Niet nodig</p>		
Doelgroepen	<p>Eigenaars met voldoende opgebouwd kapitaal via pensioenfonds</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar </td> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder
<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder 		
Gebouwen	<p>Alle residentiële bouwtypen.</p>		
Waarborg	<p>Alle vormen van opgebouwd vermogen kunnen ingezet worden</p>		

<p>Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Enkel voor onroerend goed in volle eigendom (geen vennootschap of naakte eigendom) - Bijkomende voorwaarden met afbetaling van de jaarlijkse interest. Details afhankelijk van gekozen formule. renteloos, interest betalend of interest kapitaliserend) - Verplicht terug te betalen bij verkoop van het onroerend goed of op het einde van het krediet
<p>Bijkomende kosten</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afhankelijk van de wijze van afbetaling interesten - Andere mogelijke bijkomende effecten zoals verlies winstdeelnamen groepsverzekering
<p>Actuele informatie</p>	<p>bulletkrediet simulatie rente</p>

Dividendkrediet			
<p>Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i></p>	<p>Voor wie nog geen kapitaal heeft opgebouwd via een IPT-contract, maar jaarlijks wel winsten in een vennootschap boekt, is er een andere oplossing. De jaarlijkse winsten in een vennootschap mag men aanwenden om een privé-investering te financieren. Dit is dan een privaat dividendkrediet.</p> <p>Op deze manier lost men geen maandelijks bedrag af, maar slechts één keer per jaar. De jaarlijkse aflossing van kapitaal en intrest wordt afgestemd op de winst die de vennootschap zal uitkeren. Dit betekent dat het kapitaal terug wordt betaald wanneer men de dividenden uit een vennootschap ontvangt. Hiermee kan er nu al een woning verworven worden die anders nog niet binnen uw mogelijkheden zou liggen.</p>		
<p>Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - geen maandelijks terugbetaling - fiscale optimalisatie voor bedrijfsleiders 		
<p>Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i></p>	<p>Bank die gespecialiseerd is in het beheer van vermogen vanuit vennootschappen.</p>		
EPC	Niet nodig		
Doelgroepen	<p>Zelfstandigen met vennootschap die winst maakt maar nog onvoldoende kapitaal hebben opgebouwd.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder
<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder 		
Gebouwen	Alle residentiële bouwtypen.		
Waarborg	Afhankelijk van de bank		
Beperkingen en randvoorwaarden	Afhankelijk van de bank		
Bijkomende kosten	Afhankelijk van de bank		
Actuele informatie	Dividendkrediet		

Stookolielening			
<p>Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i></p>	<p>Indien het betalen van de leverancier moeilijk is in 1 keer en gespreid afbetalen bij de leverancier is niet mogelijk, dan kan je een speciale stookolielening of een algemene persoonlijke lening aangaan bij de bank. Je betaalt dan maandelijks je krediet af. Hoeveel je precies kunt lenen voor je mazoutkosten, hangt af van je financiële instelling. De bedragen variëren van 500 tot 40.000 euro.</p> <p>Hou er wel rekening mee dat stookolie op afbetaling duurder uitvalt dan een spreidingsplan bij je leverancier. Banken rekenen namelijk maandelijks interest aan. Vraag altijd gedetailleerd advies over de kosten en het type lening</p>		
<p>Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i></p>	<p>Gespreide betaling van kosten voor het vullen van stookolietank</p> <ul style="list-style-type: none"> - Je betaalt de helft van de eerste levering onmiddellijk, en de rest in maandelijkse schijven (deze 50%-regel is enkel van toepassing op de allereerste levering nadat je het contract hebt afgesloten) - Na een jaar wordt je effectieve verbruik vergeleken met het geschatte verbruik, en het eventuele verschil verrekend in het jaar daarop. 		
<p>Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i></p>	<p>Persoonlijke lening bij de bank Lijst van brandstofverdelers</p>		
<p>EPC</p>	<p>Niet nodig</p>		
<p>Doelgroepen</p>	<p>Iedereen die gespreid wil betalen voor het vullen van de mazouttank.</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder
<ul style="list-style-type: none"> ○ gezin ○ alleenstaande ○ kwetsbare eigenaar 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Coöperatieve ○ VME ○ oudere (+65) ● verhuurder 		
<p>Gebouwen</p>	<p>Met mazouttank</p>		
<p>Waarborg</p>	<p>Afhankelijk van de bank, loonsafstand</p>		

<p>Beperkingen en randvoorwaarden</p> <p><i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i></p>	<p>Vaak duurder dan gespreide betalingen bij leverancier, hier zijn goede voorwaarden te bekomen.</p>
<p>Bijkomende kosten</p>	<p>Afhankelijk van de bank, hoge rente</p>
<p>Actuele informatie</p>	<p>simulatie mazoutafbetalingsplan</p> <p>Gespreide betalingen van de stookoliefactuur</p>

Diversen

Renovatiekrediet met rentesubsidie bij sociale kredietmaatschappij

Vlaamse regering erkent sociale kredietmaatschappijen. die sociale leningen toekennen voor het kopen, bouwen of renoveren van een bescheiden woning. Het renovatiekrediet met rentesubsidie kan ook daar verkregen worden. De erkende sociale kredietmaatschappijen behoren tot Hypostart, N.V. Elk zijn Huis en Onesto Kredietmaatschappij.

Meer over de voorwaarden en geregistreerde vzw's via [Sociale kredietmaatschappijen](#)

Gespreid afbetalen (van toestellen) bij producent of leverancier

Het systeem van gespreide betaling biedt u de mogelijkheid om uw factuur voor mazout (of huisbrandolie volgens de wetgeving) in schijven te betalen. Het voordeel van dit systeem is dat een grote levering kan plaatsvinden, zonder dat u in een keer een grote som geld moet betalen.

Als u als verbruiker een overeenkomst met gespreide betalingen wilt afsluiten, moet u een geregistreerde handelaar contacteren. Een minimum voor eerste levering van 1000L en max. van een jaarverbruik zijn vereist.

Meer over de voorwaarden en geregistreerde bedrijven via link

[Gespreide betalingen van de stookoliefactuur | FOD Economie \(fgov.be\)](#)

Renteloze lening voor energiebesparende toestellen of maatregelen zoals warmtepomp(boiler) bij energieleverancier (vb. Engie) of via aannemers en banken (KBC, Belfius,...)

Het systeem van renteloze afbetaling helpt de factuur voor aankoop van bijvoorbeeld warmtepomp (boiler) in schijven te betalen. Het voordeel van dit systeem is dat u niet in een keer een grote som geld moet betalen. Indien uw woning al zeer goed geïsoleerd is en zonnepanelen heeft, is dit het overwegen waard omdat uw verbruik daalt. Nadeel is dat de spreiding vaak beperkt mogelijk is (max.48 maanden). Voorzichtig omgaan bij het gebruik van deze consumentenkredieten en de terugbetalingscapaciteit van de klant zijn geboden.

[Financiering voor je warmtepompboiler | ENGIE](#)

[Impact us today | Ons netwerk van aannemers](#)

[Ik zoek een degelijke vakman in de buurt. | jaimy.be](#)

Financiering voor sociaal verhuur via vzw Het Pandschap

De vzw biedt volledige ontzorging van de eigenaar voor verhuur aan sociale verhuurmaatschappij na renovatie. Financiering is mogelijk indien de eigenaar-verhuurder zelf geen toegang heeft in ruil voor zakelijk recht op de woning na renovatie.

Deze vzw is op verschillende plaatsen in Vlaanderen actief maar blijft steeds een partnerschap met lokaal sociaal woningbeleid.

Meer over de voorwaarden en juridische opzet via www.pandschap.be

Burgerfinanciering voor coöperatief wonen met sociaal deel via Wooncoop solidariteit

Wooncoop biedt aan investeerders achtergestelde leningen en aandelen aan waarmee investeringen (kopen, bouwen, renoveren) in alternatieve woonvormen die betaalbaar zijn voor mensen in een kwetsbare situatie. De wooncoöperatie is momenteel al op verschillende plaatsen actief in Vlaanderen.

Meer details terug te vinden via:

[Solidair met kwetsbare huurders - wooncoop solidariteit](#)

BIJLAGE III: SUBSIDIES EN FISCALE STIMULANSEN

1. Federaal niveau

Afbraak- en wederopbouw

6% BTW voor renovatiewerken sloop- en heropbouw

Federale premie voor volledige grondgebied. 6% BTW voor de enige/eigen woning, natuurlijke personen max 200²m.

- *Tijdelijke maatregel die werd verlengd, vanaf 1 januari 24 blijft het verlaagde tarief behouden voor onbepaalde tijd, voor projecten van bouwheren – natuurlijke personen. (onder voorbehoud van finale goedkeuring door de federale regering) Het moet gaan om woningen:

 - *die gedurende 5 jaar de enige en eigen woning van de bouwheer/koper zijn*
 - *en die een bewoonbare oppervlakte hebben van maximum 200 m².**
- *Vanaf 1 januari 2024 zal het btw-tarief voor projecten via bouwpromotoren, terug 21% bedragen. Een beperkt aantal overgangsmaatregelen wordt nog voorzien.*

Wanneer een project niet in aanmerking komt kan er onder bepaalde voorwaarden een sloop- en heropbouwpremie van de Vlaamse overheid aangevraagd worden.

[Verbouwen - aangifte kadaster | FOD Financiën \(belgium.be\)](#)

[Afbraak en wederopbouw - 32 steden | FOD Financiën \(belgium.be\)](#)

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/btw-tarief-van-6-bij-renovatie-en-sloop-en-heropbouw-van-woningen#slopen-en-wederopbouw>

2. Vlaams Gewest

Groenestroom- en warmtekrachtcertificaten

Groenestroom- en warmtekrachtcertificaten voor eigenaars van warmtepompen en zonnepanelen, biogas, biomassa of windenergie en

Steuncertificaten (groenestroom- of warmtekrachtcertificaten) bestaan enkel in elektronische vorm en worden uitgereikt in het VREG-platform. Er zijn verplichtingen die nagekomen moeten worden om steuncertificaten en garanties van oorsprong te blijven ontvangen. Ze worden maandelijks berekend door het VEKA waarbij de startdatum van de installatie, bandingsfactor en de dagprijzen op de Belgische spotmarkt (energiemarkt) bepalend zijn.

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/groene-energie/certificatensteun-voor-groene-energie-en-wkk/groenestroomcertificaten>

Vrijstelling onroerende voorheffing

Vrijstelling onroerende voorheffing voor renovatie of vervangbouw van ongeschikt- of onbewoonbaar verklaarde onroerende goederen

Vermindering krijgen van de onroerende voorheffing voor een energiezuinige woning of ander gebouw. Het E-peil bepaalt of een gebouw energiezuinig is of niet. Het E-peil van een gebouw wordt vastgelegd in een energieprestatiecertificaat, het 'EPC Bouw'. De vermindering kan worden toegekend voor nieuwbouw, voor verbouwingen die gelijkgesteld zijn met nieuwbouw en voor gebouwen die een ingrijpende energetische renovatie ondergaan

[Vermindering van de onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen | Vlaanderen.be](#)

Vermindering onroerende voorheffing – IER – 5 jaar

Vermindering onroerende voorheffing voor IER gedurende 5 jaar

Als u een ingrijpende energetische renovatie (met een bouwaanvraag vanaf 1 oktober 2016) uitvoert, krijgt u een korting op de onroerende voorheffing. Deze korting wordt toegekend op basis van het behaalde E-peil.

[Vermindering van de onroerende voorheffing voor ingrijpende energetische renovatie | Vlaanderen.be](#)

Vermindering onroerende voorheffing - huurder

Vermindering van de onroerende voorheffing voor huurder

Wie een woning huurt, kan in aanmerking komen voor volgende verminderingen op de onroerende voorheffing:

- *vermindering voor gezinsbijslaggerechtigde kinderen (minstens 2 gezinsbijslaggerechtigde kinderen gedomicilieerd op 1 januari)*
- *vermindering voor personen met een handicap (minstens 66% of 9 punten, gedomicilieerd op 1 januari).*

Deze verminderingen worden toegekend in functie van de bewoner van het onroerend goed, ongeacht of die eigenaar of huurder is. Omdat de huurder zelf geen onroerende voorheffing betaalt, zal de vermindering eerst toegekend worden aan de eigenaar (verhuurder).

[Vlaamse belastingdienst - Vermindering van onroerende voorheffing als huurder | Premiezoeker](#)

Vermindering personenbelasting-Onroerend erfgoed

Vermindering personenbelasting voor restauratie en onderhoud van onroerend erfgoed

Vlaams omgevingsvergunningen vanaf 2024: Sloop heropbouwpremie voor natuurlijke personen die niet in aanmerking kunnen komen voor 6% btw. Dus een uitbreiding van de maatregel, want zal nu ook van toepassing zijn in de 13 centrumsteden waar dit vroeger niet kon. Extra eisen: geen aansluiting op het aardgasnet voor omgevingsvergunningen vanaf 2024. Slopen conform asbesteisen.

[Btw-tarief van 6% bij renovatie en sloop- en heropbouw van woningen | Vlaanderen.be](#)

Verlaagde registratierechten - IER

Verlaagde registratierechten bij aankoop van den enige eigen woning met verbintenis tot IER

Bij een ingrijpende energetische renovatie (IER) of sloop en herbouw van deze woning betaalt u nog maar 1 procent (voorheen 5 procent) registratiebelasting

[Wijzigingen verkooprecht vanaf 1 januari 2022 | Vlaanderen.be](#)

Verlaagde registratierechten schenkingen – conformiteitsattest voor sociale verhuur

Verlaagd tarief bij schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest

Om het aanbod op de private huurmarkt te versterken met kwaliteitsvolle woningen, kunnen begiftigden die een conformiteitsattest voorleggen van het verlaagd tarief genieten, als ze bereid zijn een huurcontract met een minimumduur van negen jaar af te sluiten

[Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be)

Verlaagde registratierechten schenkingen - IER

Verlaagd tarief bij schenkingen van gebouwen met verbintenis tot IER

Via dit verlaagde tarief voor de schenking van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie zet de Vlaamse overheid in op vergroening: deze maatregel kan een bijkomende stimulans vormen op weg naar een energievriendelijke renovatie van het woningenbestand in Vlaanderen

[Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be)

Verlaagde registratierechten bij schenking – conformiteitsattest voor sociale verhuur

Verlaagd tarief bij schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest

Om het aanbod op de private huurmarkt te versterken met kwaliteitsvolle woningen, kunnen begiftigden die een conformiteitsattest voorleggen van het verlaagd tarief genieten, als ze bereid zijn een huurcontract met een minimumduur van negen jaar af te sluiten

[Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be)

Verlaagde registratierechten schenkingen – beschermd monument na investering

Verlaagd tarief bij schenkingen van een beschermd monument na investering

Indien er binnen de 5 jaar na schenking geïnvesteerd wordt in renovatie van het monument verkrijgt u een verlaagd tarief op de registratierechten of schenkbelasting bij een beschermd monument. Actuele voorwaarden en tarieven via link onderaan.

[Verlaagd tarief voor de schenking van een beschermd monument na investering | Vlaanderen.be](https://www.vlaanderen.be)

MijnVerbouwpremie	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Premie na uitvoering werken voor zowel investeringen in energie-efficiëntie als woningkwaliteit.
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Niet-residentiële gebouwen komen in aanmerking. - Gebouwen waarin de eigenaar niet zelf woont komen in aanmerking. - Er is geen maximum premiebedrag over de verschillende categorieën van werken. - De premiebedragen kunnen verhoogd worden met supplementen voor asbestverwijdering of voor klanten met uitsluitend nachttarief.
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Middelen vanuit de Vlaamse Overheid.
Renovatiedoelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	<p>De werken die in aanmerking komen zijn dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hoogrendementsglas, zonneboiler, warmtepomp, warmtepompboiler, gascondensatieketel*, elektriciteit, sanitair, binnenrenovatie, ramen en deuren.</p> <p><i>*De MijnVerbouwpremie voor fossiele gasketels zullen nog in 2023 worden afgeschaft.</i></p>
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	Eigenaar-bewoners, verhuurders, SVK, woonmaatschappij en andere investeerders
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementgebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen,...)</i>	Zowel woningen als appartementen komen in aanmerking, maar voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw gelden andere voorwaarden.
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Het gebouw moet gelegen zijn in het Vlaams Gewest. - Het gebouw moet minstens 5 jaar oud zijn. - De meeste werken moeten worden uitgevoerd door een aannemer (enkel in de categorie elektriciteit en sanitair is doe-het-zelf toegelaten).

	<ul style="list-style-type: none"> - Het premiebedrag is afhankelijk van het (gezamenlijk) belastbaar inkomen en het aantal personen ten laste. Voor andere investeerders komen de premiebedragen altijd overeen met deze van de hoogste inkomenscategorie. - Voor gebouwen tussen 5 en 15 jaar oud komen enkel de premies voor duurzame/hernieuwbare installaties voor verwarming en sanitair warm water in aanmerking. - Mattheuseffect - Premies kunnen pas aangevraagd worden na uitvoering werken, en kunnen dus niet ingezet worden als prefinanciering. - Complexe technische voorwaarden.
<p>Actuele informatie en voorwaarden</p> <p><i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>Mijn VerbouwPremie Vlaanderen.be</p> <p>Simulator Mijn VerbouwPremie VEKA (energiesparen.be)</p> <p>Aanvragen via e-loket of via lokaal Energiehuis</p>

EPC-labelpremie bij energierenovatie	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Premie bij grondige renovatie van woning of wooneenheid of collectief woongebouw met slechte energieprestatie, die aangetoond kan worden door een verbetering van het energielabel binnen 5 jaar na datum van het EPC-certificaat opgesteld vóór de werken.
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Combineerbaar met andere premies - Voor beschermde afnemers zijn de premiebedragen 20% hoger
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Fluvius
Renovatie doelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	Resultaatsverplichting: woning met EPC E/F moet EPC label A/B/C halen, appartement met EPC D/E/F moet EPC label A/B halen. Te meten: <ul style="list-style-type: none"> - EPC label voor de werken (opgemaakt vanaf 2019) - EPC-label na de werken
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	Alle woningeigenaars van een woning, wooneenheid of collectief woongebouw met een slecht energielabel E of F (of D bij appartement).
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementsgebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen,...)</i>	Alle bouwtypes, uitgezonderd voor gebouwen in eilandwerking (off-grid)
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Woning (bij overdracht EPC E/F): moet binnen 5 jaar minimaal EPC label C halen - Appartement: (bij overdracht EPC D/ E/F): moet binnen 5 jaar minimaal EPC label B halen - EPC label met slechte energieprestatie moet na 2019 opgemaakt zijn - Het nieuw behaalde EPC label mag maximaal 12 maanden oud zijn op datum premieaanvraag

	<ul style="list-style-type: none"> - Bedrag afhankelijk van het behaalde EPC label (tot maximaal €6000) - Sloop en herbouw komen niet in aanmerking - De EPC-labelpremie is niet combineerbaar met de totaalrenovatiebonussen van de BENO-pass. - Enkel online aan te vragen. <p style="text-align: center;">-</p>
<p>Bijkomende kosten</p> <p><i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Tweemaal kost aanvraag EPC label (indien het EPC-attest voor de werken ouder dan 2019 is of indien er geen EPC werd opgemaakt voor de woning)</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden</p> <p><i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>EPC-labelpremie bij energierenovatie (Fluvius) Vlaanderen.be EPC-labelpremie Fluvius epclabelpremie-huishoudelijke-premie-2023-informatieblad.pdf (fluvius.be)</p> <p>Aanvraag na uitvoering werken, geen prefinanciering mogelijk</p>

Sloop- en heropbouwpremie	
<p>10 000 euro premie per bouwproject indien niet in aanmerking voor Federale sloop- en heropbouwpremie</p> <p><i>Premie wordt in 2024 permanent verlengd en uitgebreid voor het hele grondgebied. Voor woningen of appartementsgebouwen die in volle eigendom van één of meer natuurlijke personen zijn. Extra eisen: geen aansluiting op het aardgasnet voor omgevingsvergunningen vanaf 2024. Slopen conform asbesteisen.</i></p> <p><i>Mits expliciete vergunningsaanvraag, enkel voor woongebouwen. Strikte voorwaarde dat de woning gedurende 5 jaar de enige en eigen woning van de bouwheer/ koper moet zijn. Bewoonbare oppervlakte maximaal 200² m.</i></p> <p><i>Enkel indien men niet in aanmerking komt voor het federale btw-tarief van 6%.</i></p> <p>https://www.vlaanderen.be/premies-voor-nieuwbouw/sloop-en-heropbouwpremie</p>	

Huur- en Isolatiepremie	
<p>Omschrijving</p> <p><i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i></p>	<p>Verhoogde premie voor het isoleren van private huurwoningen waarin kwetsbare gezinnen huisvesten.</p>
<p>Onderscheidende voordelen</p> <p><i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i></p>	<p>Specifiek gericht op huurwoningen voor kwetsbare doelgroepen.</p> <p>Hoge premiebedragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - €24/m² geplaatste dak- of zoldervloerisolatie - €85/m² geplaatste hoogrendementsbeglazing - €12/m² geplaatste spouwmuurisolatie <p>Daarnaast ontvangt de projectpromotor voor de tussenkomst in het project ook nog een forfaitaire premie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voor woningen: €200 excl. BTW per uitgevoerd werk - voor appartementsgebouwen: €200 excl. BTW per uitgevoerd werk voor de eerste vijf wooneenheden <p>€50 excl. BTW per wooneenheid en per uitgevoerd werk vanaf de zesde wooneenheid, met een maximum van €2500 per appartementsgebouw.</p>
<p>Kredietverstrekker</p> <p><i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i></p>	<p>Verstrekking door netbeheerder Fluvius.</p> <p>Beschikbaar voor het Vlaamse Gewest.</p>

<p>Renovatiedoelstelling</p> <p><i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i></p>	<p>Alleen dakisolatie, zoldervloerisolatie, spouwmuurisolatie en hoogrendementsbeglazing komen in aanmerking. Geen verplicht EPC-attest na het uitvoeren van de werken.</p>
<p>Voor wie</p> <p><i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i></p>	<p>Voor private verhuurders die een woning verhuren aan een huurder die behoren tot één van de volgende doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - genieten van het sociaal tarief voor aardgas en elektriciteit - met een actieve budgetmeter voor elektriciteit of gas - voor wie een verzoek tot afsluiting van gas of elektriciteit werd ingediend - de prioritaire doelgroep in het kader van de Vlaamse energielening - met een geregistreerde huurovereenkomst van minstens 1 jaar met een maandelijkse huurprijs van maximaal €614,56 of €664,56 in de Vlaamse centrumsteden of Vlabinvest-gebied. - Personen die een woning huren van een OCMW of een lokaal bestuur. <p>Niet voor woningen verhuurd door sociale huisvestingsmaatschappijen.</p>
<p>Welke gebouwen</p> <p><i>Gebouwtype (appartementengebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen,...)</i></p>	<p>De premie geldt niet voor gebouwen in eilandwerking (off-grid).</p>
<p>Beperkingen en randvoorwaarden</p> <p><i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Er is een schriftelijk engagement van de eigenaar nodig om de huurprijs niet te verhogen ten gevolge van de gefinancierde werkzaamheden & het huurcontract met de huurder niet op te zeggen voor het einde van de contractueel bepaalde huurperiode. - Woningen bewoond door huurders die direct of indirect eigenaar of mede- eigenaar zijn en huurders die de woning of wooneenheid huren van een bloed- of aanverwant tot in de tweede graad komen niet in aanmerking. - Deze woningen worden verhuurd op de private huurmarkt aan specifieke kwetsbare doelgroepen. - Facturen die ouder zijn dan één jaar komen niet meer in aanmerking. - Dak- of zoldervloerisolatie mag geplaatst worden door een projectpromotor of een aannemer (dus

	<p>niet door de eigenaar of de huurder zelf). Hoogrendementsbeglazing en spouwmuurisolatie moeten geplaatst worden door een aannemer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De premie wordt toegekend voor nieuwe isolatie die effectief geplaatst is. - Deze premie wordt toegekend voor bestaande woningen, wooneenheden die aangesloten zijn op het elektriciteitsdistributienet vóór 1 januari 2006, of waarvoor een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend vóór 1 januari 2006.
<p>Bijkomende kosten <i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Geen bijkomende kosten.</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden <i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>Huur- en isolatiepremie Vlaanderen.be Huur- en isolatiepremie Fluvius</p> <p>Wie behoort tot één van de vermelde kwetsbare doelgroepen kan ook genieten van een gratis energiescan. Deze vindt bij voorkeur plaats voordat de werken worden uitgevoerd</p>

Erfgoedpremie	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Omvat twee verschillende procedures en richtlijnen waarmee regulier onderhoud, behoud of werken in functie van herwaardering in aanmerking komen. De regelgeving laat interpretaties en keuzes toe, die een belangrijke impact hebben op het beschikbare premiebudget, hiervoor werd een richtlijn opgezet.
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Voor alle inkomenscategorieën - Meer flexibiliteit in welke werken in aanmerking komen voor het premiebedrag - Kan ook voor doe-het-zelf - Standaardpercentage 40% maar kan hoger liggen - Max. van 250.000 euro per jaar, met max. van 500.000 euro per erfgoed per 5 jaar. BTW niet betoelaagbaar
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Erfgoed Vlaanderen
Renovatiedoelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de</i>	Geen, omwille van erfgoedwaarde kan zelfs vrijstelling van bepaalde vereisten bekomen worden. Indien IER kan dit via projectoproep als apart thema worden behandeld. Bijvoorbeeld voor 2023 is dit oa. Woningen vb van geselecteerde projecten: Microsoft Word - geselecteerde-projecten (onroenderfgoed.be)
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	Eigenaars of beheerders van onroerend erfgoed, goederen in overgangszone bij beschermd erfgoed en goederen in een erfgoedlandschap. (na te kijken via plannende overheid, RUP, provincie of Vlaanderen Geopunt Digitaal Vlaanderen)
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementsgedebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen,...)</i>	Beschermd onroerend erfgoed, goederen in de overgangszone bij beschermd erfgoed en goederen in een erfgoedlandschap.
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Eigen aan gekozen procedure - Geen cumulatie mogelijk met verlaging personenbelasting of verlaging van het verkooprecht of de schenkbelasting

<p>Bijkomende kosten</p> <p><i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Soms een goedgekeurd beheersplan - Meerkosten gebonden aan werken volgens de regels van de kunst aan erfgoed.
<p>Actuele informatie en voorwaarden</p> <p><i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>https://www.onroenderfgoed.be/sites/default/files/2020-12/20201215Richtlijn_betoelaagbaarheid.pdf</p> <p>Erfgoedpremie voor beschermde monumenten en landschappen - standaardprocedure Vlaanderen.be</p>

Rentesubsidie op renovatiekrediet

Rentesubsidie op renovatiekrediet i.s.m. private of sociale verstrekkers

Rentesubsidie vanuit de Vlaamse Overheid in samenwerking met private of sociale verstrekkers bij aangaan hypothecaire lening voor de verwerving van de woning of het appartement. Het hypothecair krediet wordt uitgebreid met een renovatiekrediet waarop de interest deels gesubsidieerd wordt door de overheid.

[Renovatiekrediet met rentesubsidie \(bij energierenovatie na aankoop\) | Vlaanderen.be](#)

Premie voor dakisolatie of zoldervloerisolatie diy

Premie voor dakisolatie of zoldervloer – doe het zelf premie via Fluvius

Uitdovend, enkel indien aanvraag gebeurde vóór 01 juli 2022

[Premie voor doe-het-zelf-isolatie van dak of zoldervloer \(via Fluvius\) | Vlaanderen.be](#)

Premie sturing elektrische warmte	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	De premie sturing elektrische warmte ondersteunt de financiering van een sturingsapparaat dat geautomatiseerd andere toestellen aanstuurt die instaan voor het produceren of opslaan van warmte.
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	Korting op apparaat dat kostenbesparing moet opleveren in combinatie met elektriciteitsproductie.
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Verstrekt door netbeheerder Fluvius voor het Vlaamse Gewest, (deels) gefinancierd door de Europese Unie (NextGenerationEU).
Renovatiedoelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	Door de aanschaf van een sturingsapparaat kan verbruik beter samenvallen met momenten van eigen productie (bv. via zonnepanelen). Verbruikspieken kunnen vermeden worden en toestellen kunnen ingeschakeld worden op momenten met lage energieprijzen of uitgeschakeld worden op momenten van hoge energieprijzen.
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	Eigenaars, huurders en andere (VME's, ondernemingen...)
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementgebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen,...)</i>	Niet van toepassing voor gebouwen in eilandwerking. Voor zowel woongebouwen als niet-woongebouwen die elektrisch verwarmd worden.
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Het sturingsapparaat moet worden geplaatst door een aannemer/installateur. - De datum van de eindfactuur ligt tussen 1 januari 2023 en 31 december 2024. - De premie is beperkt tot 1 premie per EAN (éénmalig). - Het premiebedrag bedraagt 50% van het factuurbedrag, exclusief btw, met een maximum van €400. - De factuur mag op het moment van aanvraag niet ouder zijn dan 2 jaar. - In geval van sturing van accumulatieverwarming moet het gaan over een elektrisch verwarmingstoestel dat

	<p>gebruikt wordt voor ruimteverwarming en voorzien is van warmteopslag in keramisch materiaal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het sturingsapparaat of geheel van apparaten bevat minstens één van de volgende functionaliteiten en gebruikt de daaruit voortkomende informatie actief bij de sturing van de warmtebron: <ul style="list-style-type: none"> o communicatie met de omvormer van een zonnepaneelinstallatie of een afzonderlijke meting van de decentrale elektriciteitsproductie-installatie op regelmatige tijdsintervallen die korter dan of gelijk zijn aan vijf minuten o communicatie met een gebruikerspoort van de digitale meter o meting van het totaalverbruik op regelmatige tijdsintervallen die korter dan of gelijk zijn aan vijf minuten o internetconnectiviteit - Draadloze langeafstand communicatie
<p>Bijkomende kosten <i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Niet van toepassing.</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden <i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>Premie sturing elektrische warmte Fluvius Premie sturingsapparaat elektrische warmte - Fluvius Premiezoeker</p>

Premie voor zonnepanelen op woningen	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Eenmalige premie voor investering in zonnepanelen. Voor eigenaars van zonnepanelen met een digitale meter die getroffen werden door het verdwijnen van de terugdraaiende teller, wordt onder bepaalde voorwaarden een retroactieve investeringspremie voorzien.
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	Netbeheerder Fluvius
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Deze premie is er voor nieuwe fotovoltaïsche zonnepanelen (PV-panelen) die op een (geïsoleerd) dak geplaatst worden.
Renovatiedoelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	Eigenaar-bewoner, eigenaar-verhuurder, eigenaar (die de woning niet bewoont of verhuurt), huurder en andere (ondernemingen, verenigingen...)
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	De gebouwen die in aanmerking komen zijn aangesloten op het elektriciteitsdistributienet van Fluvius uiterlijk op 31-12-2013 of waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen meer dan 5 jaar geleden werd verleend en waarbij het gebouw voldoet aan de EPB-eisen (en de EPB-aangifte op tijd werd ingediend). Gebouwen die gerenoveerd worden en waarvan de omgevingsvergunning minder dan 5 jaar geleden werd verleend, komen in aanmerking als het gebouw voor 2014 was aangesloten op het distributienet.
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementsgebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen,...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Omvormervermogen van maximaal 10 kVA. - De uitbreiding van een bestaande installatie komt niet in aanmerking. - De zonnepanelen moeten worden geplaatst op een dak van een gebouw. Als het een verwarmd gebouw is, dan moet het dak ook geïsoleerd zijn (Rd-waarde van minstens 3 m²K/W). - De nieuwe zonnepanelen moeten door een installateur met een certificaat van bekwaamheid (RESCert) op het dak van een gebouw worden geplaatst of gevalideerd.

	<ul style="list-style-type: none"> - De zonnepanelen mogen gedurende een periode van minstens 15 jaar na indienstname niet worden verplaatst naar een ander perceel. - De zonnepanelen mogen niet worden uitgebreid met een installatie die geniet van de regeling van de 'terugdraaiende teller', tenzij de betrokken netgebruiker onherroepelijk afstand heeft gedaan van dit recht. - De premie loopt vanaf 1 januari 2021 tot eind 2024. De datum van indienstname (datum van AREI-keuring) van de zonnepanelen bepaalt het premiebedrag en de premievoorwaarden. Onmiddellijk na de indienstname moet de installatie aangemeld worden bij Fluvius. - Alleen als achter het aansluitingspunt nog geen zonnepanelen in dienst zijn of waren (met uitzondering van het geval van een eigendomsoverdracht waarbij voorafgaand aan de eigendomsoverdracht de installatie werd verwijderd). <p>De premie is eenmalig en beperkt tot 1 premie per woning of wooneenheid.</p>
<p>Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Keuring van de elektriciteit binnen de 3 maanden na indienstname.
<p>Bijkomende kosten <i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Fluvius - premie voor zonnepanelen Premiezoeker Premie van Fluvius voor zonnepanelen op gebouwen Vlaanderen.be</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden <i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>Enmalige premie voor investering in zonnepanelen. Voor eigenaars van zonnepanelen met een digitale meter die getroffen werden door het verdwijnen van de terugdraaiende teller, wordt onder bepaalde voorwaarden een retroactieve investeringspremie voorzien.</p>

Steun voor micro-warmtekrachtkoppeling-installaties (WKK)	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Wie investeert in een micro-warmtekrachtkoppeling kan een premie krijgen. Deze technologie is nuttig bij een grote vraag naar verwarming en warm water.
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	Hoge premie (tot maximaal €45 590).
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Beschikbaar in het Vlaanderen, met middelen vanuit de Vlaamse Overheid via VEKA (Vlaams Energie- en Klimaatagentschap).
Renovatie doelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	Vooral voor woningen met een bedrijfsfunctie en collectieve verwarming (bv. appartementsblokken) is deze techniek rendabel. Ook voor moeilijk te renoveren woningen kan een warmtekrachtkoppeling een oplossing zijn om aan de grotere energievraag te voldoen.
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	Eigenaars, huurders, ondernemingen, niet commerciële instellingen en publiekrechtelijke rechtspersonen.
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementengebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen,...)</i>	Alle gebouwtypes.
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Alleen als het type-installatie opgenomen is in de lijst erkende type micro-WKK-installatie kleiner dan 10 kW, komt de aanvraag in aanmerking. - Ingebruikname na 1 januari 2018. - Vermogen kleiner dan 10 kW. - Sinds 1 januari 2022: maakt gebruik van biogas. - De opgewekte warmte moet nuttig gebruikt worden. - Gebouw ligt in het Vlaamse Gewest. - Alleen rendabel bij een hoge energievraag.

	<ul style="list-style-type: none"> - De micro-WKK moet kwalitatief zijn: de relatieve primaire energiebesparing (RPE) moet groter zijn dan nul procent. - Deze maatregel valt onder de toepassing van de Europese de-minimis-regelgeving. De de-minimissteun aan bedrijven mag over drie jaar gespreid niet meer dan € 200.000 bedragen.
<p>Bijkomende kosten</p> <p><i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	Geen bijkomende kosten.
<p>Actuele informatie en voorwaarden</p> <p><i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>Premie voor micro-WKK kleiner dan 10 kW (biogas) Vlaanderen.be https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/groene-energie/warmtekrachtkoppeling-installaties-wkk-installaties</p>

Totaalrenovatiebonus (uitdovend)

Totaalrenovatiebonus (BENO-pass) is uitdovende subsidie

Wie investeert in 3 of meer energiebesparende maatregelen, kan in aanmerking komen voor de Totaalrenovatiebonus. Als u minstens 3 premies aanvraagt (of minstens 2 premies combineert met een ventilatiesysteem) binnen een periode van 5 jaar én aan alle voorwaarden voldoet, dan krijgt u bovenop die premies nog een bonus. Hoe meer energiebesparende maatregelen u combineert, hoe hoger de bonus. De eerste investering moet uitgevoerd zijn voor eind 2020.

[Totaalrenovatiebonus \(BENO-pass\) van Fluvius | Vlaanderen.be](#)

Kortingsbon voor beschermde afnemers

Kortingsbon voor beschermde afnemers, voor een energiezuinige koelkast, wasmachine, diepvriezer of droogkast.

Ook wel kortingsbon klein verbruik of minimum energy performance standards

[Kortingsbon voor beschermde afnemers voor een energiezuinige koelkast, wasmachine, diepvriezer of droogkast | Vlaanderen.be](#)

Asbestverwijdering

Ondersteuning en subsidies bij asbestverwijdering

Via Fluvius of MVP als bijkomende vergoeding voor verwijdering van asbesthoudende dak- en geveltoepassingen in combinatie met het isoleren van dak of gevel. Verder zijn er lokale projecten lopende waarop tijdelijk ingetekend kan worden zoals asbestophaling aan huis.

VL-Aanpassingspremie (65+)

Vlaamse aanpassingspremie om de woning aan te passen aan oudere bewoner (65+)

De aanpassingspremie bestaat voor twee categorieën van aanpassingswerken:

- *technische installaties of hulpmiddelen*
- *verbouwingswerken die de woning veiliger en beter toegankelijk maken.*

De aanpassingspremie bedraagt per categorie steeds 50% van de som van de goedgekeurde facturen, btw inbegrepen (afgerond tot op het lagere tiental).

Het totaal aanvaarde factuurbedrag per categorie van werken moet minimaal 1.200 euro (inclusief btw) bedragen. De premie per categorie is maximaal 1.250 euro, ook al is het factuurbedrag hoger dan 2.500 euro. Enkel voor: 65-plussers in eigen woning, of huren op huurmarkt met een huurovereenkomst van minstens drie jaar; de bewoner die zijn woning aanpast voor een inwonende 65-plusser, op voorwaarde dat deze laatste een bloed- of aanverwant is tot de tweede graad; particulieren die voor de duur van minstens negen jaar de woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor (SVK) en aanpassingen uitvoeren voor de 65-plusser die de woning bewoont.

[Vlaamse aanpassingspremie om de woning aan te passen aan een oudere bewoner | Vlaanderen.be](#)

VL-Aanpassingspremie (pers met handicap)

Vlaamse aanpassingspremie om de woning aan te passen met hulpmiddelen in de huissituatie voor de persoon met een handicap

Het VAPH kan een tegemoetkoming geven voor bepaalde hulpmiddelen en aanpassingen in de thuissituatie. De bedragen worden vastgelegd in referentielijsten waaruit de rechthebbende op zoek moet gaan naar de juiste hulpmiddelen en de bedragen. _Er zijn hulpmiddelen en aanpassingen voor personen met een motorische, visuele, auditieve, communicatieve of cognitieve handicap. De hulpmiddelen en aanpassingen dienen voor verschillende activiteiten:

- *activiteiten dagelijks leven, bijvoorbeeld: een toiletstoel, een signaleringssysteem, een kleurendetector, een aangepaste werktafel*
- *mobiliteit, bijvoorbeeld: aanpassingen aan de auto, een driewieltandem, een witte stok, een blindengeleidehond*
- *wonen, bijvoorbeeld: een automatische deur opener, aanpassingen sanitair, een hellingbaan, omgevingsbedieningsapparatuur, een traplift*
- *communicatie, bijvoorbeeld: computeraanpassingen, luisterhulpmiddelen, een brailleleesregel, een dynamisch communicatietoestel, een leesloep, een Daisy speler...*
- *andere, bijvoorbeeld: incontinentiemateriaal, pedagogische hulp bij hogere studies*

[Zelfstandig activiteiten uitvoeren | VAPH /](#)

<https://www.vaph.be/documenten?f%5B0%5D=type%3A60&f%5B1%5D=type%3A60>

Aansluitingspremie warmtenet

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) verleent een premie voor de aansluiting van een bestaand residentieel of niet-residentieel gebouw op een warmtenet, zolang het voorziene budget van dat jaar toereikend

De premie wordt verleend aan personen die eigenaar zijn van het residentieel of niet-residentieel gebouw dat wordt aangesloten op een warmtenet. De premie wordt enkel verleend aan bestaande gebouwen. De premie wordt niet verleend aan nieuwbouwprojecten (een woning wordt als nieuw beschouwd tot en met 31 december van het tweede jaar dat volgt op het jaar van de eerste ingebruikname van de woning), sociale huisvestingsmaatschappijen, personen die ecologiesteun kunnen ontvangen en grote ondernemingen.

[Aansluitpremie warmtenet | Vlaanderen.be](#)

Geconventioneerde huurwoningen

Subsidie geconventioneerde huurwoningen (budgethuurwoningen)

Elke private initiatiefnemer die op geconventioneerde of sociale huurwoningen bouwt en verhuurt, kan een subsidie ontvangen. Onder private initiatiefnemers begrijpen we elke natuurlijke persoon of rechtspersoon behalve de sociale woonorganisaties (de VMSW, woonmaatschappijen, Vlaams Woningfonds of de huurdersbonden).

De initiatiefnemer krijgt een subsidie per geconventioneerde huurwoning (budgethuurwoning). Dit is 30% van de markthuurprijs van de geconventioneerde huurwoning. Een gedeelte van de subsidie dient als korting te worden verleend op de markthuurprijs. De subsidie wordt jaarlijks geïndexeerd. De ontvangen subsidie hangt dus af van de markthuurprijs. Men kan rechtstreeks verhuren aan de doelgroep of aan sociale woonmaatschappijen.

De subsidie kan gesimuleerd worden via rekentool

https://assets.vlaanderen.be/raw/upload/v1699284010/SimulatietoolGeconventioneerdeVerhuur_ncpiyg.xlsx

[Geconventioneerde verhuur voor private initiatiefnemers | Vlaanderen.be](#)

Vlaamse huurpremie

De huurpremie helpt private huurders met een laag inkomen die al meerdere jaren op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning

U huurt een private woning als hoofdverblijfplaats in het Vlaamse Gewest en beschikt over een huurcontract op uw naam, volgens de Woninghuurwet of volgens het Vlaamse Woninghuurdecreet voor contracten vanaf 1 januari 2019. Uw domicilieadres in het Rijksregister is het adres van uw huurwoning. De woning die u huurt moet conform zijn en voldoet aan alle kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. De woning kan zowel een kamer als een zelfstandige woning zijn. Een zelfstandige woning beschikt over een eigen keuken, wc en badkamer.

Daarnaast gelden er voorwaarden voor inschrijving op de wachtlijst, huurprijs en inkomen.

<https://www.vlaanderen.be/vlaamse-huurpremie-voor-kandidaat-huurders-van-een-sociale-woning>

Vlaamse huursubsidie

Als u een laag inkomen hebt, en u huurt een woning in onderverhuur van uw woonmaatschappij (WM), of u verhuist van een slechte of onaangepaste woning naar een goede, aangepaste huurwoning, of u was dakloos en betreft nu een woning, dan kunt u mogelijk een huursubsidie krijgen van de Vlaamse overheid. Bijkomende voorwaarden zijn gekoppeld aan de woning waaruit u verhuist en de woning waarnaartoe u verhuist, uw inkomen en eigendomsvoorwaarden. Het is heel belangrijk om al deze voorwaarden correct te volgen om niet tussen de mazen van dit net te vallen.

[Voor wie is de Vlaamse huursubsidie? | Vlaanderen.be](#)

Sociaal tarief gas- en elektriciteit

Het sociaal tarief is een maatregel om personen of gezinnen die behoren tot bepaalde categorieën van rechthebbenden te helpen om hun energiefactuur te betalen

Het sociaal tarief is een gunstig tarief voor elektriciteit, aardgas of warmte ongeacht leverancier. Het sociaal tarief bevat geen forfaitaire kosten of abonnementsgelden (geen huurgeld voor uw elektriciteits- en/of aardgasmeter.) Bijkomende diensten, zoals bijvoorbeeld onderhoud zijn niet in de prijs vervat en kunnen dus apart aangerekend worden door de leverancier.

- Voor elektriciteit varieert het sociaal tarief afhankelijk van een enkelvoudige teller (dagteller), een tweevoudige teller (dag- en nachtteller), of uitsluitend een nachtteller.
- Voor aardgas en warmte bestaat er één enkel sociaal tarief.

[Sociaal tarief voor energie | FOD Economie \(fgov.be\)](#)

Compensatiekas

Compensatiekas vzw (Accesso)

De compensatiekas maakt het afsluiten van een schuldsaldoverzekering afsluiten mogelijk bij het aangaan van een lening voor aankoop of renovatie van een enige eigen woning voor personen met een verhoogd gezondheidsrisico.

Zowel verzekeraars als hypothecaire kredietgevers maken deel uit van Accesso vzw.

[Toegangsbevorderende maatregelen tot de schuldsaldoverzekering | FOD Economie \(fgov.be\)](#)

Verzekering gewaarborgd wonen

Verzekering bij de hypothecaire lening

Bent u een hypothecaire lening aangegaan om een woning te bouwen, te kopen en/of te renoveren? Dan komt u misschien in aanmerking voor de gratis verzekering gewaarborgd wonen.

Wie minstens 12 maanden werkt, kan voor 10 jaar een gratis verzekering afsluiten. Die verzekering helpt u bij de aflossing van de lening wanneer u onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt

[Verzekering gewaarborgd wonen | Vlaanderen.be](#)

3. Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Fiscale Stimulans – korting op registratierechten

Bijkomende korting op registratierechten bij verbetering van de energiescore met minstens 2 klassen binnen de 5 jaar na aankoop.

Een bijkomend abattement voor energetische renovaties bedraagt 25.000 EUR per sprong van de energieklaas van de woning, mits een verbetering van minstens twee sprongen. De bijkomstige voorwaarde om te genieten van het bijkomend abattement is een verbetering van de energetische prestaties (EPB) van de verworven woning door middel van een klasseverhoging van minstens twee klassen binnen een termijn van 5 jaar, te tellen vanaf de datum van de registratie van de verkoopakte of vanaf de uiterste datum voor de aanbieding voor registratie. Wanneer de toepassing wordt gevraagd van het bijkomend abattement, wordt bovendien de termijn waarbinnen men zich in de woning moet vestigen, verlengd van 3 naar 5 jaar

[Bijkomende korting op registratierechten bij verbetering van de energiescore met minstens 2 klassen binnen de 5 jaar na aankoop.](#)

Renolution premie	
<p>Omschrijving</p> <p><i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i></p>	<p>Sinds 1 januari 2022 zijn de RENOLUTION-premies de nieuwe naam van de fusie van de Energiepremie, de Premie voor de renovatie van het woonmilieu en de Premie voor de verfraaiing van gevels. Er zijn in totaal 41 RENOLUTION-premies voor zowel renovatie- als energiebesparingswerkzaamheden. Wanneer u een renovatie uitvoert, kunt u één enkele aanvraag indienen voor alle premies waarop u recht hebt. Alle aanvragen voor de premies moeten worden ingediend na de uitvoering van de werkzaamheden, maximum 12 maanden na de datum van de eindfactuur.</p>
<p>Onderscheidende voordelen</p> <p><i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i></p>	<p>Zeer uitgebreide lijst van werken RENOLUTION-PREMIES, met dekking van 90% van het bedrag van de werken en met maximum van 50.000 euro per woning of 200.000 euro per gebouw. Dit is onafhankelijk van het type werk, zeker niet alle premies zullen ingezet worden om het gebouw energetisch te renoveren. Voor VME's is er een systeem waarbij een basisbedrag voor de gemene delen vermeerderd kan worden met een bedrag per wooneenheid.</p> <p>Via IRISbox (een centraal e-formulieren toolbox van Brussel) kunnen renolution premies gesimuleerd en aangevraagd worden. Aan de hand van korte beslissingsboom wordt een overzicht gegeven van alle hulpmiddelen per categorie. Ze worden niet afgetrokken van de Ecoreno lening en helpen om het financieringstekort i.f.v. doelstelling 2050 te verkleinen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A1 - Diensten en studies: Energieaudit - A2 - Diensten en studies: Akoestische studie - A3 - Diensten en studies: Ontwerpstudie bouwmaterialen (TOTEM) - A4 - Diensten en studies: Opvolging architect en ingenieur - A5 - EPB-Certificaat - B1 - Werfvoorbereiding: Bescherming en stellingen - C1 - Ruwbouw en waterbeheer: Draagstructuren - C2 - Ruwbouw en waterbeheer: Riolering - C3 - Ruwbouw en waterbeheer: Regenwaterrecuperatie - C4 - Ruwbouw en waterbeheer: Afbraak ter verbetering van bodeminfiltratie - D1 - Gezondheid: Vochtprobleem - D2 - Gezondheid: Schimmels en ongedierte - E1 - Dak: Dakstructuur - E2 - Dak: Dakbedekking en waterdichting - E3 - Dak: Thermische dakisolatie - E4 - Dak: Dakaccessoires - E5 - Dak: Groendak en waterbuffering

	<ul style="list-style-type: none"> - F1 - Gevels: Thermische gevelisolatie - F2 - Gevels: Bekleding - F3 - Gevels: Beploistering - F4 - Gevels: Verfraaiing voorgevel - F5 - Gevels: Verfraaiing achter- en zijgevel - F6 - Gevels: Akoestische muurisolatie - G1 - Buitenschrijnwerk: Plaatsing en vervanging van deuren en ramen - G2 - Buitenschrijnwerk: Herstelling en aanpassing van ramen - Toevoegen aan favorieten - G3 - Buitenschrijnwerk: Herstelling van deuren - H1 - Vloeren: Thermische vloerisolatie - H2 - Vloeren: Akoestische vloerisolatie - I1 - Binnenafwerking: Trappen - I2 - Binnenafwerking: Fietsenstalling - I3 - Binnenafwerking: Brandveiligheid - I4 - Binnenafwerking: Gehandicapte personen - J10 - Verwarming : Warmtenet - J4 - Verwarming: Verwarming met warmtepomp - J5 - Verwarming: Lagetemperatuurradiatoren - J6 - Verwarming: Temperatuurregeling - J8 - Verwarming: Zonneboiler - J9 - Verwarming: Warmtepompboiler - K1 - Sanitaire voorzieningen: Apparatuur en installatie - L1 - Elektriciteit en gas: Conformiteit elektrische installatie - M1 - Gecontroleerde mechanische ventilatie: Ventilatiesysteem C - M2 - Gecontroleerde mechanische ventilatie: Ventilatiesysteem D
<p>Kredietverstrekker</p> <p><i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i></p>	<p>BHG gewest, leefmilieu Brussel, Urban Brussels, Next Generation EU</p>
<p>Renovatiedoelstelling</p> <p><i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i></p>	<p>Geen verplichte audit voor of na de werken.</p>
<p>Voor wie</p> <p><i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i></p>	<p>Iedereen die met het gebouw te maken heeft, kan RENOLUTION-premies aanvragen: eigenaars-bewoners, verhuurders, huurders, beheerders van gebouwen, enz. Controleer echter de voorwaarden voor elke premie, want er zijn verschillen tussen. De bedragen variëren naar gelang van het inkomen, de samenstelling van het huishouden en</p>

	<p>het soort organisatie dat de aanvraag indient. Via de irisbox kan u een simulatie maken die meteen ook uw aanvraag kan zijn tot uitbetaling later.</p>
<p>Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementgebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen,...)</i></p>	<p>De premies gelden enkel voor gebouwen gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De voorwaarden en de toegekende bedragen zijn dezelfde, ongeacht het gebied of de wijk waarin het gebouw is gelegen.</p> <p>De premies zijn er voor alle soorten gebouwen: eengezinswoningen, appartementgebouwen, kantoren, winkels, scholen, industrieën, enz. De premieaanvraag kan betrekking hebben op een volledig gebouw of slechts op een gedeelte daarvan.</p> <p>De premies gelden enkel voor gebouwen ouder dan 10 jaar. De datum waarmee rekening wordt gehouden, is die uit de kadastrale legger.</p>
<p>Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) - U mag de werken niet zelf uitvoeren. Zelfs als u een factuur opstelt, zal deze ongeldig zijn in het kader van uw premieaanvraag. <p>Alle werken die in aanmerking komen voor een premie moeten volledig worden uitgevoerd door een professionele onderneming (of aannemer) waarmee u een ondernemingsovereenkomst heeft gesloten en die geregistreerd is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO), btw-plichtig is en beschikt over een gereguleerde toegang tot het beroep, overeenkomstig met het koninklijk besluit van 29 januari 2007 betreffende de beroepsbekwaamheid om zelfstandig activiteiten uit te oefenen in de bouwsector, de elektrotechnische sector en de sector van de algemene aannemingswerken.</p>
<p>Bijkomende kosten <i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Geen verplichte kosten.</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden <i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>Simulatie en aanvraag via IRISbox.net https://irisbox.irisnet.be/irisbox/rep/landing</p>
<p>Opmerkingen <i>Bijkomende opmerkingen</i></p>	<p>Het kadastraal inkomen wordt opnieuw gewaardeerd wanneer de verbouwingen resulteren in veranderingen aan de woonoppervlakte en/of de buitenste schil van het gebouw (bv. toevoeging van een veranda of verbouwing van</p>

	<p>een zolder tot bewoonbare ruimte); of wanneer er sprake is van een significante verbetering van het comfort van het onroerend goed (bv. installatie van een badkamer of centrale verwarming). Overeenkomstig omzendbrief nr. 3/2010 geven werken die zich beperken tot energiebesparende investeringen geen aanleiding tot een herwaardering van het kadastraal inkomen.</p>
--	---

4. Waals Gewest

Walloreno	
<p>Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i></p>	<p>Combinatie van begeleiding, leningen en premies. 2 verschillende premies mogelijk primes habitation 2023 De premie voor woningrenovatie is recent gewijzigd (juli 2023). Premie enkel na uitvoering werken voor zowel investeringen in energie-efficiëntie als woningkwaliteit. De hoogte van het bedrag hangt af van het inkomen, samenstelling van het gezin en de geplande werken. primes petits travaux sans audit Lijst van werken vrijgesteld van audit om beperkte premie te bekomen zoals bijvoorbeeld dakisolatie.</p>
<p>Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zeer uitgebreide lijst van werken waarvoor premie kan bekomen worden. - Zeer hoge premies mogelijk tot 90% van de werken afhankelijk van inkomenscategorie - Prioritisering van werken en sommige combinaties worden verplicht opgelegd door erkend auditeur waardoor fasering lock-in situaties tegenwerkt. - Voor bepaalde energetische werken ook mogelijk zonder audit, alleen is de premie dan veel lager.
<p>Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i></p>	<p>Waals Gewest</p>
<p>Renovatiedoelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i></p>	<p>Door erkende energie auditeur opgestelde lijst van werken dient gevolgd te worden voor het mogen aanvragen van premies. Werken die niet worden voorgesteld door de auditeur kunnen geen subsidie bekomen. Lijst van werken die in aanmerking komen, is veel uitgebreider dan in Vlaanderen (zie link onder).</p> <p>Via rénovation et petits travaux sans audit, zoals voor dakisolatie, kunnen werken buiten deze audit ook beleend en gedeeltelijk teruggetrokken worden door premies. De premie is echter tot 10 keer lager dan indien een audit wordt uitgevoerd voorafgaand aan de werken. Een lijst van deze kleine werken : Primes Toiture et petits travaux sans audit - Site énergie du Service public de Wallonie</p>

<p>Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i></p>	<p>Alle types eigenaar, niet voor huurders.</p> <p>Technische eisen aan isolatie (R-waarden) hoger dan in Vlaanderen.</p>
<p>Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementsgebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen,...)</i></p>	<p>Zowel woningen als appartementen, co-housing komen in aanmerking, maar voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw gelden andere voorwaarden.</p>
<p>Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het gebouw moet gelegen zijn in het Vlaams Gewest. • Het gebouw moet minstens 15 jaar oud zijn. • Max. van de premiebedragen gecumuleerd mag in ieder geval niet boven de 90% van het factuur excl. BTW overschrijden. <p>Max. bedrag afhankelijk van inkomen, complexe berekening, geen simulatietool online.</p>
<p>Bijkomende kosten <i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Studie door erkende energie-auditeur verplicht voorafgaand de premie-aanvraag <i>prime habitation</i> 2023. Deze kost voor deze studie habitations kunnen vooraf beleend worden. via een sociale lening of via een lening van het woninfonds in Wallonië vanaf dat 3 of meer kinderen.</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden <i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>76517.pdf (wallonie.be) Energie - Wallonie Primes Habitation 2023 (à partir du 1er juillet 2023) - Site énergie du Service public de Wallonie Primes Toiture et petits travaux sans audit - Site énergie du Service public de Wallonie</p>
<p>Opmerkingen <i>Bijkomende opmerkingen</i></p>	<p>Aanvragen mogelijk bij zowel energiehuizen als andere lokale loketten die werken rond wonen en huisvesting in Wallonië.</p> <p>Online vragenlijst waardoor je bij de geschikte hulpmiddelen terechtkomt.</p> <p>Voor huurders bestaat (<i>MEBAR</i>) om het <i>energieverbruik in hun huurwoning te</i> verbeteren.</p> <p>https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-une-subvention-energie-en-tant-que-menage-revenu-modeste-prime-mebar</p>

5. Lokaal niveau

Kortrijk - Premie voor dakisolatie	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Stad Kortrijk biedt aan particuliere inwoners een premie aan voor het plaatsen van dakisolatie
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - De premie is cumuleerbaar met de premie van de netbeheerder aan particulieren, de premie in het kader van het sociaal dakisolatieproject en de belastingaftrek voor het plaatsen van dakisolatie. - Doe-het-zelf komt in aanmerking
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Stad Kortrijk Beschikbaar voor grondgebied Kortrijk, postcodes 8500, 8501, 8510 en 8511.
Renovatiedoelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	Hogere eisen dan de wettelijke verplichtingen voor 2050, ook bijkomende uitvoeringseisen en plaatsingsvoorschriften.
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	Voor particuliere inwoners van grondgebied Kortrijk
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementengebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen,...)</i>	Alle types gebouwen
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Woning gelegen op het grondgebied Kortrijk - Enkel voor particulieren (huurder, eigenaar-verhuurder, eigenaar-bewoner, vruchtgebruiker of vereniging van mede-eigenaars) - Woning moet minimum 25 jaar oud zijn - Woning moet gebruikt worden als hoofdverblijfplaats

	<ul style="list-style-type: none"> - Niet cumuleerbaar met een premie voor het thema dakisolatie als onderdeel van de stedelijke verbeteringspremie - Moet aangevraagd worden voor de aanvang van de werken - €12 per m² geplaatste isolatie, met een maximum van 50 m² - De premie kan de netto kosten van de isolatie niet overschrijden (het factuurbedrag waarvan de premie van de netbeheerder of andere ondersteuningsmaatregelen voor deze werken worden afgetrokken). - Bij platte daken wordt géén subsidie toegekend voor de isolatie van het plafond van de bovenste verdieping. - Enkel facturen die dateren van maximum een jaar voor de premie-aanvraag komen in aanmerking. - Het dossier moet volledig zijn binnen het jaar na aanvraag. - De bovenstaande premie kan slechts éénmaal per woning worden toegekend. - De gemeentelijke premie wordt verleend in het geval geen stedelijke, provinciale of gewestelijke verordening de isolatie verplicht.
<p>Bijkomende kosten <i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Uitgebreidere plaatsingseisen die meerkost zijn ten opzichte van de eisen voor de Mijn VerbouwPremie.</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden <i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>https://www.kortrijk.be/sites/kortrijk/files/2021-01/premierglement_dakisolatie_oktober_2020.doc.pdf</p>
<p>Opmerkingen <i>Bijkomende opmerkingen</i></p>	<p>Premie loopt van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2025</p>

Stad Antwerpen - Premie voor energetische renovatie app	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Met deze premie biedt stad Antwerpen steun aan de mede-eigenaars en syndici van Antwerpse meergezinswoningen om hun gebouw zo energiezuinig als mogelijk te maken. Extra stimulans om een energiesprong te maken appartementsgebouw tot label B, A of fossielvrij (bonus).
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	- Hoge premie afhankelijk van de gerealiseerde energiesprong (15,20,30% met maxima tot 16.000 euro per wooneenheid.
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Stedelijke middelen, Antwerpen en deelgemeenten (2000, 2018, 2020, 2030, 2040, 2050 en 2060, 2600, 2140, 2100, 2170, 2180, 2660, 2610)
Renovatie doelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	Labelsprong wordt in kaart gebracht met inschattingstool. Enkel bij behalen gewenst E-peil wordt premie uitbetaald.
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	VME's en syndici in opdracht van VME's.
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementsgebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen,...)</i>	Appartementsgebouw dat minstens 20 jaar oud; Het gebouw moet voor minimum 75% uit wooneenheden bestaan; Het gebouw moet voldoen aan de geldende wetgeving.
Waarborg <i>Vraagt de verstrekker waarborgen zoals loosafstand, hypotheek, verzekering...</i>	Niet van toepassing.
Beperkingen en randvoorwaarden	Werken moeten uitgevoerd worden door een aannemer en voorkomen op een lijst van investeringen zoals bepaald in bijlage reglement.

<p><i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i></p>	
<p>Bijkomende kosten <i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Geen bijkomende kosten.</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden <i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p><u>Welkom Antwerpen.be</u> <u>https://www.antwerpenvoorklimaat.be/premies-subsidies/energiehuis-premie-vme-energieerenovatie</u></p>
<p>Opmerkingen <i>Bijkomende opmerkingen</i></p>	<p>Looptijd tot 31/12/2025</p>

Stad Antwerpen - Verhuurderspremie	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	<p>Woningeigenaars van een woning of wooneenheid gelegen in de stad Antwerpen die hun verhuurwoning renoveren en hiervoor genieten van de Vlaamse renovatiepremie, kunnen een aanvullende premie krijgen van de stad Antwerpen.</p>
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<p>Bovenop de Vlaamse renovatiepremie wordt nog een extra premie toegekend voor verhuurders.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhuurders vallen in de Vlaamse Mijn VerbouwPremie in de hoogste inkomenscategorie. Daardoor krijgen zij slechts beperkte financiële steun bij verbouwingen. Stad Antwerpen zorgt er met de stedelijke verhuurderspremie voor dat verhuurders op een vergelijkbare steun kunnen rekenen als de middelste inkomenscategorie.
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	<p>De verstrekker is de stad Antwerpen. Beschikbaar voor woningen op het grondgebied van de stad Antwerpen.</p>
Renovatiedoelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	<p>Afhankelijk van noodzakelijke investeringen in de woning.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen verplicht EPC-attest na het uitvoeren van de werken - De premie beloont werken die dak, buitenmuren, vloeren en ramen en deuren energetisch verbeteren. Dezelfde voorwaarden als voor de Mijn VerbouwPremie gelden.
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	<p>Enkel particulieren komen in aanmerking. Vennootschappen, vzw's en andere rechtspersonen komen niet in aanmerking. Zowel voor eigenaar-bewoners als eigenaar-verhuurders.</p>
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementsgebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen,...)</i>	<p>Alle gebouwtypes die bestemd zijn voor de huisvesting van 1 gezin of een gebouw dat één of meerdere wooneenheden omvat of kan omvatten. Bedrijfsgebouwen, handelszaken en andere gebouwen die niet bestemd zijn voor permanente huisvesting komen niet in aanmerking.</p>
Waarborg <i>Vraagt de verstrekker waarborgen zoals loosafstand, hypotheek, verzekering...</i>	<p>Niet van toepassing.</p>

<p>Beperkingen en randvoorwaarden</p> <p><i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Er dient een attest van Agentschap Wonen-Vlaanderen voorgelegd te worden waaruit blijkt dat de Vlaamse renovatiepremie werd aangevraagd of toegekend. - geldig keuringsbewijs van de CV-installatie; - geldig attest gelijkvormigheid van de elektrische installatie; - geldig energieprestatiecertificaat (EPC), opgemaakt na uitvoering van de werken; - huurcontract(en) met bewijs van registratie.
<p>Bijkomende kosten</p> <p><i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Geen extra kosten.</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden</p> <p><i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p><u>Welkom Antwerpen.be</u> <u>https://www.antwerpen.be/product/aanvraag-tot-uitbetaling-verhuurderspremie-renovatie</u></p>
<p>Opmerkingen</p> <p><i>Bijkomende opmerkingen</i></p>	

Stad Antwerpen - klimaatpremie	
<p>Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i></p>	<p><i>Ondersteuning voor wie met water en groen in zijn omgeving aan de slag wil gaan (ontharden, vergroenen van eigen terrein, vergroenen van daken, hergebruik of infiltreren van regenwater op eigen terrein). Premie en advies op maat. Aanvullende premies naast de bestaande premies om het ambitieniveau voor aanleg private groenruimtes te verhogen en te diversifiëren. Zoals gevelgroen, ambitieuze groendaken en regenwaterrecuperatie.</i></p>
<p>Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i></p>	<p><i>Hoge premie tot 50.000,00 EUR, afhankelijk van type ingreep met bonussen voor ingrepen voor klimaatadaptatie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Advies op maat voor groen – blauwe project met rekentools, inschatting en stappenplan.</i>
<p>Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i></p>	<p><i>Stedelijke middelen, Antwerpen en deelgemeenten (postcodes 2000, 2018, 2020, 2030, 2040, 2050 en 2060, 2600, 2140, 2100, 2170, 2180, 2660, 2610)</i></p>
<p>Renovatiedoelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i></p>	<p><i>Geen energetische premie, dus geen verplicht EPC. Geen rechtstreekse verbouwpremie, maar aanvullend voor bepaalde werken zoals regenwaterrecuperatie of aanleg groendak (ook de voorafgaande studies bijvoorbeeld).</i></p>
<p>Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i></p>	<p><i>Iedereen die een terrein, gebouw, tuin, koer, ... in bezit heeft of huurt op het grondgebied van stad Antwerpen en daar aanpassingen op mag uitvoeren.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bewoners</i> - <i>Verenigingen</i> - <i>Bedrijven</i> - <i>Scholen</i> - <i>Bureaus die over de perceelgrenzen heen willen investeren</i> - <i>Huurders die met toestemming van de eigenaar actie ondernemen</i> - <i>VME's</i> - <i>Ook huurders mits akkoord verhuurder.</i> - <i>...</i> <p><i>De minimum oppervlakte is 40m².</i></p>
<p>Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementengebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen...)</i></p>	<p><i>Gebouwen met buitenruimte of plat dak van minimum 40m². Verder geen vereisten, geen woonfunctie noodzakelijk.</i></p>

<p>Waarborg</p> <p><i>Vraagt de verstrekker waarborgen zoals loosafstand, hypotheek, verzekering...</i></p>	<p><i>Niet van toepassing.</i></p>
<p>Beperkingen en randvoorwaarden</p> <p><i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i></p>	<p><i>Uitgebreide voorwaarden afhankelijk van de werken, daarom adviesgesprek voor uitvoering van de werken.</i></p>
<p>Bijkomende kosten</p> <p><i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p><i>Geen bijkomende kosten.</i></p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden</p> <p><i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p>Welkom Antwerpen.be https://www.antwerpen.be/info/6384fdb206ccace9e402d4fc/k/limaatpremie-voor-ingrepen-vanaf-1-januari-2023</p>
<p>Opmerkingen</p> <p><i>Bijkomende opmerkingen</i></p>	<p><i>Looptijd tot 31/12/2025</i></p>

De Haan – Gemeentelijke opknappremie	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	<p>Woningeigenaars van een woning in de gemeente De Haan, die hun woning renoveren en hiervoor genieten van de Vlaamse renovatiepremie, kunnen een aanvullende premie krijgen van de gemeente.</p>
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<p>Bovenop de Vlaamse renovatiepremie wordt nog een extra premie toegekend.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor aanvragers van maximum 35 jaar wordt de premie verdubbeld.
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	<p>De verstrekker is de gemeente De Haan. Beschikbaar voor woningen op het grondgebied van de gemeente De Haan (postcodes 8420 en 8421).</p>
Renovatie doelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/ meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	<p>Afhankelijk van noodzakelijke investeringen in de woning.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen verplicht EPC-attest na het uitvoeren van de werken - Meerdere type van werken die in aanmerking komen: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hoogrendementsglas, zonneboiler, warmtepomp, warmtepompboiler, gascondensatieketel, elektriciteit, sanitair, binnenrenovatie, ramen en deuren.
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	<p>Enkel particulieren komen in aanmerking. Vennootschappen, vzw's en andere rechtspersonen komen niet in aanmerking. Zowel voor eigenaar-bewoners als eigenaar-verhuurders.</p>
Welke gebouwen <i>Gebouwtype (appartementsgebouw, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, halfopen...)</i>	<p>Alle gebouwtypes die bestemd zijn voor de huisvesting van 1 gezin of een gebouw dat één of meerdere wooneenheden omvat of kan omvatten. Bedrijfsgebouwen, handelszaken en andere gebouwen die niet bestemd zijn voor permanente huisvesting komen niet in aanmerking.</p>
Waarborg <i>Vraagt de verstrekker waarborgen zoals loosafstand, hypotheek, verzekering...</i>	<p>Niet van toepassing.</p>
Beperkingen en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> - De woning moet stedenbouwkundig vergund zijn of vergund geacht. - In de desbetreffende woning moet minstens 1 persoon in het bevolkingsregister ingeschreven zijn.

<p><i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Het betreft particulieren die renoveren in ofwel de eigen woning-hoofdverblijfplaats ofwel een woning om te verhuren via een sociaal verhuurkantoor. - Voor eigenaar-bewoners: de eigenaar of 1 van de eigenaars dient de woning minimum 9 jaar te bewonen vanaf de datum van toekenning van het attest van Agentschap Wonen-Vlaanderen. - Voor eigenaar-verhuurders: de woning moet voor minimum 9 jaar verhuurd worden via een sociaal verhuurkantoor, vanaf de datum van toekenning van het attest van Agentschap Wonen-Vlaanderen. - De aanvraag moet gedaan worden binnen een termijn van 1 jaar na uitbetaling van de Vlaamse Renovatiepremie. - Er dient een attest van Agentschap Wonen-Vlaanderen voorgelegd te worden waaruit blijkt dat de Vlaamse renovatiepremie werd toegekend en waarop het bedrag is vermeld dat werd uitbetaald. - De premie bedraagt 20% op het totale bedrag van de Vlaamse Renovatiepremie uitgekeerd door Agentschap Wonen-Vlaanderen met een maximum van 2.000 euro. - Indien de aanvrager op het tijdstip van de aanvraag van de Vlaamse Renovatiepremie maximum 35 jaar is, wordt de berekende premie verdubbeld. <ul style="list-style-type: none"> o Indien getrouwd of wettelijk samenwonend, moeten beide personen ingeschreven zijn in het bevolkingsregister en mag hun leeftijd elk afzonderlijk maximum 35 jaar zijn. o De aanvragen komen in aanmerking volgens de datum van ontvangst. - De premie wordt per woning slechts éénmalig toegekend. <p>Alle voorwaarden om in aanmerking te komen voor de Mijn VerbouwPremie zijn hier ook van toepassing.</p>
<p>Bijkomende kosten <i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i></p>	<p>Geen extra kosten.</p>
<p>Actuele informatie en voorwaarden <i>Link naar de meest actuele informatie</i></p>	<p><u>Gemeentelijke opknappremie - Gemeente De Haan</u> <u>De Haan - Opknappremie woningen Premiezoeker</u></p>
<p>Opmerkingen <i>Bijkomende opmerkingen</i></p>	

Stad Antwerpen - Toelages zelfstandig of aangepast wonen (65+)

Bovenop VAPH of Vlaamse aanpassingspremie

Bent u een hypothecaire lening aangegaan om een woning te bouwen, te kopen en/of te renoveren? Dan komt u misschien in aanmerking voor de gratis verzekering gewaarborgd wonen.

Wie minstens 12 maanden werkt, kan voor 10 jaar een gratis verzekering afsluiten. Die verzekering helpt u bij de aflossing van de lening wanneer u onvrijwillig werkloos of arbeidsongeschikt wordt

[Woonpremie voor Wilrijkse 65-plussers](#) | [Senioren](#) | [District Wilrijk](#) | [Overzicht](#) | [Antwerpen.be](#)

Stad Antwerpen – Lokaal investeringsbudget overheid

Via het lokaal investeringsbudget kunnen bijkomende betaalbare, kwaliteitsvolle (huur) woningen worden aangeboden

Met betaalbaar huren biedt de stad kwaliteitsvolle huurwoningen aan in Antwerpen. Ze zijn speciaal bedoeld voor Antwerpenaren: die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (bekijk de voorwaarden rond inkomen), die geen eigen woning hebben, die geen woning vinden op de private huurmarkt

De huurprijzen via betaalbaar huren: zijn gemiddeld 20% lager dan op de private huurmarkt, hangen af van de locatie van de woning

[Betaalbaar huren](#) | [Antwerpen.be](#)