



6 juni 2025

Premies en voorfinanciering in de energietransitie van gebouwen

1. Wat is Life BE FREE?

BE FREE staat voor **BE**lgian **F**inancing **R**oundtables on **E**nergy **E**fficiency.

Het consortium bestaat uit 6 partners: Febelfin, IDEA Consult, Embuild, VVSG, Wattson & The Shift.

Het project Life BE FREE maakt deel uit van het Europese LIFE-programma, een instrument ter financiering van milieubeleid en klimaatactie. Life BE FREE wil een permanente structuur van rondetafels tot stand brengen die alle belanghebbenden samenbrengt om innovatieve financieringsoplossingen te bespreken en verder uit te werken om zo de energietransitie van gebouwen in België te versnellen. In samenwerking met de financiële sector, de bouwsector, overheden, universiteiten, burgers en bedrijven wil het project iedereen toegang geven tot financiering voor de groene transitie. Het project loopt tot september 2026.

2. Context en wetgeving

De Belgische energietransitie vereist een versnelde renovatie van het gebouwenpark. Zowel federale als gewestelijke overheden voorzien een complex systeem van premies, leningen en fiscale maatregelen om investeringen in energie-efficiëntie te stimuleren. Ondanks deze instrumenten blijft de renovatiegraad ondermaats, onder meer door drempels rond voorfinanciering en een complexe administratie.

Binnen het Life BE FREE-project werden op 3 juni en 9 oktober 2024 en op 29 januari 2025 thematische tafels georganiseerd over premies en voorfinanciering, met deelname van o.a. publieke instanties, steden, gemeentes, banken en vertegenwoordigers van de bouwsector.

3. Probleemstelling

We worden geconfronteerd met verschillende uitdagingen rond renovatiepremië voor gebouwen.

Elke regio hanteert haar eigen systemen, criteria en procedures, wat het voor burgers, aannemers en bouwprofessionals bijzonder moeilijk maakt om wegwijs te raken in het beschikbare ondersteuningsaanbod. Deze versnippering kan eigenaars ontmoedigen of hun renovatieplannen vertragen.



Veel eigenaars en mede-eigenaars vinden moeilijk hun weg in het aanbod van renovatiepremies, of beschikken niet over voldoende middelen om renovatiewerken op voorhand te financieren. Vooral kwetsbare groepen en bewoners van appartementsgebouwen lopen renovatiepremies mis. Bovendien leidt de huidige regelgeving tot inefficiënties en onzekerheid bij financiële instellingen en aannemers.

De instabiliteit van renovatiepremies vormt een terugkerend probleem. Bij elke nieuwe legislatuur veranderen de regels: procedures, bedragen, voorwaarden voor toekenning en beperkingen. Deze wijzigingen zorgen voor onzekerheid bij eigenaars en mede-eigenaars, die vaak op deze steun rekenen om renovatiewerken te realiseren. Het gebrek aan voorspelbaarheid maakt het moeilijk om financiële plannen op te stellen. Wat de voorbereiding van projecten belemmert en investeerders kan ontmoedigen om effectief te investeren.

Het gebrek aan duidelijkheid over de concrete renovatiedoelstellingen zorgt voor onzekerheid en remt het investeringsklimaat af. Zonder stabiel en langetermijnbeleid nemen de risico's voor eigenaars en aannemers toe, waardoor renovatieprojecten minder aantrekkelijk worden.

4. Mogelijke oplossingen

✓ Voorfinanciering als hefboom

Voorfinanciering van renovatiewerken – zoals toegepast door SWCS (Rénopack) – zorgt voor financiële zekerheid, snellere uitvoering en hogere goedkeuringsgraad. Premies worden vooraf verrekend en gekoppeld aan het renovatietraject. Dit garandeert dat de begunstigden onmiddellijk over het volledige benodigde budget beschikken om snel met de werken te kunnen starten.

✓ Gerichte fiscale stimulansen

Premies moeten strategisch worden ingezet om hun impact te maximaliseren. Ze kunnen worden aangevuld met fiscale stimulansen zoals verlaagde btw-tarieven, rentevoordelen of fiscale gunstregimes zoals tax shelters. Ook een systeem van bonus/malus op de onroerende voorheffing, gebaseerd op de energieprestatie van gebouwen, kan de effectiviteit van deze maatregelen versterken.

✓ Fiscale stimulansen en regelgevende aanpassingen

Federale hervormingen voorzien o.a. het behoud van het 6%-btw-tarief voor renovatie en sloop/heropbouw. Toch is er nood aan bijkomende fiscale hefbomen, zoals het verschuiven van lasten van elektriciteit naar fossiele brandstoffen en het integreren van renovatiemaatregelen in het bouwspaspoort. Het is bovendien essentieel om renovatieprojecten op wijkniveau te ondersteunen om hun impact te maximaliseren.



✓ **Collectieve en schaalbare oplossingen**

Collectieve renovatieprojecten (bv. voor appartementsgebouwen) vereisen specifieke ondersteuning.

Lokale besturen kunnen hierin een regierol opnemen door voorwaarden op te leggen aan projectontwikkelaars of door samenwerking met warmtefondsen en private financierders. Lokale besturen hebben daarom nood aan volgende maatregelen:

- Maak fossielvrije energie voordeliger dan fossiele en leg de kosten bij de fossiele bronnen.
- Versterk de renovatieverplichting met duidelijke stappen naar de renovatiedoelstelling in 2050.
- Bied financiële ondersteuning aan wie het nodig heeft.
- Leg een heldere uitfaseringsskalender voor fossiele bronnen vast.
- Creëer de mogelijkheid om het gasnet te laten inkrimpen, als incentive voor het overschakelen op een fossielvrije warmtebron.

✓ **Rechtvaardige energietransitie**

Het beleid moet expliciet aandacht besteden aan sociale correcties, bijvoorbeeld door 65-plussers en jonge gezinnen gericht te ondersteunen. Flankerend beleid is noodzakelijk om gentrificatie te voorkomen en ruimtelijke schade te beperken.

5. Vragen?

Heb je een idee, een vraag of wil je graag samenwerken? We luisteren graag. Je kan altijd bij ons terecht voor een gesprek of extra informatie over een onderwerp dat je interesseert.

Eerdere policy briefs over de Vereniging van mede-eigenaars en het Energieprestatiecertificaat (EPC) vind je op onze website www.lifebefree.be

Colofon

Verantwoordelijke uitgever
Daniel Kryszkiewicz (Febelfin)
Projectcoördinator LIFE BE FREE
www.lifebefree.be



Co-funded by
the European Union

Views and opinions expressed are however those of the author(s) only and do not necessarily reflect those of the European Union or CINEA. Neither the European Union nor the granting authority can be held responsible for them.