



Datum 2 februari 2026

Beleidsnota

Naar een toolkit renovatie voor duurzame gebouwen

1. Context en doelstelling: verduurzaming versnelt te traag

De renovatie van gebouwen in België loopt stroef en gefragmenteerd. Terwijl de klimaatdoelstellingen steeds urgenter worden, blijven de renovatiecijfers achter. Veel burgers en investeerders twijfelen, vooral door onzekerheid en daarom blijven investeringen uit. Landen zoals Nederland en Denemarken tonen aan dat investeren in verduurzaming wél werkt – als de overheid haar rol opneemt als systeemarchitect en risico's beperkt.

Daarom pleit Life BE FREE voor een helder en samenhangend beleidskader. Denk aan een toolkit: een combinatie van instrumenten waarmee burgers, bedrijven en lokale besturen renovaties goed kunnen plannen, financieren en uitvoeren.

Renovatie biedt niet alleen klimaatvoordelen, maar ook lagere energiekosten, meer comfort en een hogere vastgoedwaarde. Deze voordelen moeten duidelijk en consequent worden gecommuniceerd om een draagvlak te creëren.

2. Rekening houden met het Belgische institutionele kader

Een samenhangend beleidskader uitwerken en uitvoeren in België vraagt bijzondere aandacht voor de institutionele realiteit. De verdeling van bevoegdheden tussen federale en gewestelijke overheden bepaalt in grote mate hoe het renovatiebeleid, de financiering en de begeleiding er in de praktijk uitzien.

Ons renovatiesysteem is complex: sommige aspecten vallen onder federale bevoegdheid, andere zijn regionaal geregeld. Net daarom is het cruciaal dat elk beleidsvoorstel vertrekt vanuit die realiteit. Goede samenwerking en afstemming tussen bestuursniveaus zijn nodig om instrumenten te maken die passen bij de noden en prioriteiten van elk gewest. Ook tussen de beleidsdomeinen moeten we samenwerken, zodat woon- en renovatiebeleid beter op elkaar aansluiten.

3. Verbreding van de mobilisatiehefbomen

Hoewel de klimaatdoelstellingen centraal blijven staan, overtuig je mensen niet alleen met duurzame ambities. Om een ruimer maatschappelijk en politiek draagvlak te creëren, moeten we ook de directe voordelen van renovatie benoemen: lagere energiefacturen, meer wooncomfort, een gezondere woning en een hogere vastgoedwaarde.



Door renovatie breder te kaderen – als een sociaal-economisch verhaal dat aansluit bij wat gezinnen vandaag belangrijk vinden – maken we de energietransitie concreter, begrijpelijker en haalbaarder voor iedereen.

4. Drie tools die niet mogen ontbreken

4.1. De meetlat – zorg voor duidelijkheid

Vandaag werken de drie gewesten met eigen EPC-methodes en renovatietrajecten. Dat leidt tot verwarring bij eigenaars, kopers, investeerders en ontwikkelaars. Zo belemmeren we schaalvergroting en een transparante markt.

Voorstel

- Harmoniseer de instrumenten voor energieprestatie van gebouwen (EPB/EPC) en streef naar meer afstemming van renovatietrajecten tussen de Gewesten, met respect voor de eigenheid en het tempo van elk Gewest.
- Zorg voor een gestructureerde en vereenvoudigde toegang tot relevante gegevens voor de sleutelactoren van energetische renovatie, en koppel deze gegevens aan vastgoedtransacties. Dit vergt een continue dialoog en samenwerking tussen de verschillende bestuursniveaus, om te evolueren naar een grotere coherentie, met behoud van de regionale keuzes en prioriteiten.
- Renovatieverplichtingen en energieprestatie-eisen moeten met zorg en geleidelijkheid worden ingevoerd, zodat negatieve effecten voor huishoudens worden beperkt en positieve effecten op middellange en lange termijn worden gemaximaliseerd. Het doel is dat alle huishoudens kunnen profiteren van de voordelen van energetische renovatie, zonder dat iemand wordt uitgesloten.

4.2. De waterpas – een evenwichtig beleid dat vooruitkijkt

Renovaties vragen tijd. Ze overschrijden legislaturen, budgetcycli en wissel van eigenaars. Zonder langetermijnvisie blijven maatregelen versnipperd en tijdelijk.

Voorstel

- Maak werk van een rechtlijnige langetermijnvisie met als doel een fossielvrij patrimonium in 2050. En van een wettelijk verankerd tijdspad voor een coherent en evenwichtig regelgevend kader dat aansluit bij de realiteit van lokale besturen en de evolutie van de samenleving. Bouw daarbij verder op instrumenten zoals de Woningpas, meerjarenonderhoudsplannen en renovatieverplichtingen.

4.3. De 'Engelse' sleutel – herstel evenwicht in prijzen

Gas is structureel te goedkoop ten opzichte van elektriciteit. Daardoor loont elektrificatie (vb. installatie van warmtepompen) nog te weinig. Tijdens de recente energiecrisis zagen we nochtans hoe prijssignalen snel tot gedragsverandering leiden.

Voorstel

- Hervorm de energieheffingen. Zet in op het goedkoper maken van duurzame energie en in afstemming tussen de verschillende gewesten.



- Gebruik publieke middelen om collectieve projecten – zoals wijkrenovaties - financieel te ondersteunen met garanties of voorfinanciering in ruil voor resultaatsgaranties.

5. Een stabiel en sociaal rechtvaardig ondersteuningsbeleid

Voor een succesvolle energietransitie is het cruciaal dat gezinnen en bedrijven kunnen rekenen op een stabiel en voorspelbaar ondersteuningsbeleid. Premies en steunmaatregelen mogen niet voortdurend wijzigen, zodat investeringen niet worden uitgesteld door onzekerheid.

Structurele financiële ondersteuning moet in de eerste plaats terechtkomen bij wie ze het hardst nodig heeft: de meest kwetsbare huishoudens. Voor alle groepen is het vooral belangrijk dat het beleid coherent en voorspelbaar is, bijvoorbeeld via een eerlijk prijsbeleid voor energie en duidelijke garanties voor collectieve projecten.

Het is niet de bedoeling om iedereen via kleine of symbolische subsidies te bedienen, maar wel om een systeem te behouden dat maatschappelijk gedragen en betaalbaar blijft. Zo vermijden we sociale segregatie en zorgen we ervoor dat iedereen de kans krijgt om deel te nemen aan de energietransitie.

Voorstel

- Gebruik subsidies als hefboom om structurele en duurzame maatregelen te stimuleren. Dit kan bijvoorbeeld via “no-regret¹”-maatregelen voor specifieke doelgroepen, maar ook via gerichte ondersteuning van collectieve renovatieprojecten, zodat de energietransitie wordt gedragen door een brede waaier van gezinnen en gemeenschappen.

6. Transparante informatie over renovatiekosten

Om kandidaat-kopers beter inzicht te geven in de renovatie-uitdagingen, is het belangrijk dat betrouwbare en toegankelijke informatie beschikbaar is vanaf het moment dat een woning te koop wordt aangeboden. Een efficiënte oplossing is om een indicatieve raming van de renovatiekosten op te nemen in het energieprestatiecertificaat (EPC), zoals dat vandaag al gebeurt in Vlaanderen voor ééngezinshuizen, en deze praktijk in alle drie de Gewesten te harmoniseren. Dit zou ook moeten gelden voor appartementen, waar kopers vaak geen rekening houden met collectieve renovaties zoals een verouderde stookplaats of een niet-geïsoleerd dak.

Deze schattingen, opgesteld door erkende energiedeskundigen op basis van objectieve criteria, geven kopers een duidelijke referentie zonder het verkoopproces administratief te verzwaren. Zo zorgen we voor transparantie en coherentie, zonder extra verplichtingen voor verkopers.

Daarnaast moeten de overheden blijven werken aan de verbetering en harmonisatie van energieprestatiecertificaten, zodat deze op termijn een betrouwbaardere inschatting van renovatiekosten mogelijk maken.

¹ No-regret-maatregelen zijn investeringen die in alle scenario's zinvol blijven, zoals isolatie van daken en muren, hoogrendementsbeglazing, of het aanpakken van vochtproblemen. Voor kwetsbare doelgroepen kan dit bijvoorbeeld betekenen: ondersteuning bij basisrenovaties die het comfort en de energieprestaties structureel verbeteren, ongeacht toekomstige beleidswijzigingen



7. Financiering volgt als het kader goed zit

Om de energetische renovatie te versnellen, is het cruciaal een betrouwbaar kader te creëren dat vertrouwen wekt en risico's beperkt. In verschillende Europese landen zien we dat innovatieve oplossingen mogelijk zijn wanneer er duidelijke garanties en goed omkaderde mechanismen bestaan. Het doel is niet om prudentiële regels te omzeilen, maar om na te denken over werkbare modellen die passen binnen de regelgeving en de realiteit van de markt, rekening houdend met de bezorgdheden van de financiële sector.

Hoewel er vandaag beperkingen zijn, blijft het zinvol om het debat te openen over modellen die energiebesparing op een veilige manier integreren, bijvoorbeeld via controles, certificeringen of samenwerkingsverbanden. Het gaat niet om verplichtingen, maar om pistes die onderzocht kunnen worden om te bepalen wat in België haalbaar is zonder de solvabiliteit of de bescherming van consumenten in gevaar te brengen.

Voorstellen

- Onderzoek financieringsvormen die gekoppeld zijn aan verificatie van de werken en het gebruik van kwaliteitslabels of certificeringen, om zekerheid en risicobeperking te garanderen.
- Stimuleer partnerschappen tussen financiële instellingen, verzekeraars en energiedienstenbedrijven (ESCO's) om modellen zoals "pay-as-you-save" of andere Europese praktijken uit te testen, binnen de bestaande regels.

8. BESLUIT: maak werk van samenhang en samenwerking

Een effectieve energie-renovatiestrategie steunt niet op één enkel instrument, maar op een goed op elkaar afgestemd pakket van complementaire tools. Federale en gewestelijke overheden moeten hun krachten bundelen om:

- versnippering van regelgeving en gegevens te vermijden;
- de risico's voor burgers en investeerders te beperken;
- een sociaal rechtvaardige en duurzame energietransitie te waarborgen;
- vertrouwen en stabiliteit te versterken om financiering te stimuleren.

De instrumenten zijn er. Wat ontbreekt, is samenhang: een duidelijke regie, een gedeelde visie en echte samenwerking tussen alle bestuursniveaus.

Publieke steun moet eerst en vooral kwetsbare huishoudens vooruithelpen. Tegelijk is het nodig om ook andere gezinnen aan boord te houden, om zo het systeem leefbaar en sociaal gemengd te houden.

De Belgische renovatieaanpak wordt bemoeilijkt door een complexe verdeling van bevoegdheden tussen federale en gewestelijke overheden. Die versnippering staat een doeltreffend beleid in de weg. Het succes van wijkrenovaties en de bredere energietransitie hangt af van duidelijke governance, gedeelde verantwoordelijkheid en een continue dialoog tussen alle betrokken bestuurslagen.



9. 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.

10. Vragen en disclaimer

Het Life BE FREE-consortium staat altijd open voor nieuwe ideeën, nieuwe discussies en nieuwe samenwerkingen. Wij blijven tot uw beschikking om te discussiëren of om u meer informatie te geven over een punt dat u aanbelangt of dat u interesseert: <mailto:info@lifebefree.be> info@lifebefree.be.

U vindt eerdere beleidsnota's over de geanalyseerde onderwerpen: EPC, mede-eigendommen, premies, enz. op onze website: www.lifebefree.be.

Dit document werd opgesteld in het kader van het Life BE FREE-project, in overleg met alle consortiumleden. Het biedt een gezamenlijke analyse en algemene aanbevelingen over de besproken thema's. Het document weerspiegelt niet noodzakelijk de volledige of definitieve standpunten van elke partner, zeker niet wat betreft hun regionale of lokale bevoegdheden en gevoeligheden.

Voor verdere toelichting of specifieke standpunten van de partners, kunnen lezers rechtstreeks contact opnemen met de betrokken organisaties.

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.