



Datum: 5 maart 2026

Beleidsnota

Energie-renovatie van de huurmarkt: naar een samenhangend en doeltreffend beleid

1. Context en doelstellingen

De energierenovatie van het private huurpatrimonium vormt een cruciale uitdaging voor België, zowel vanuit ecologisch als sociaal oogpunt. Om tegemoet te komen aan de klimaatdoelstellingen én om betaalbare, kwaliteitsvolle woningen te garanderen, is een ambitieus renovatiebeleid noodzakelijk. In het kader van het Life BE FREE-project werden in 2025 verschillende overlegmomenten georganiseerd met een breed spectrum aan publieke, private en maatschappelijke actoren. Deze sessies brachten de belangrijkste knelpunten en hefboomen voor de huurmarkt in kaart.

Uit de gesprekken kwamen drie grote aandachtspunten naar voren:

- De complexiteit van het regelgevingskader en de versnippering van maatregelen tussen de regio's (Vlaanderen, Wallonië, Brussel).
- Financiële, fiscale, technische en sociale drempels die de betrokkenheid van verhuurders bij renovatie bemoeilijken.
- Een tekort aan gerichte incentives en aan persoonlijke begeleiding voor verhuurders die willen renoveren.

2. Vaststelling: een versnipperde markt met diverse hindernissen

De analyse bracht verschillende structurele obstakels aan het licht die de renovatie van het huurpatrimonium aanzienlijk bemoeilijken:

- **Versnippering en complexiteit:** De institutionele versnippering en de uiteenlopende regelgeving vormen een fundamentele belemmering voor de renovatie van het huurwoningenbestand. Steunmaatregelen, indicatieve huurprijzenlijst, premies en verplichtingen verschillen aanzienlijk tussen Vlaanderen, Wallonië en Brussel. Deze diversiteit maakt het beleid niet alleen moeilijk toegankelijk voor verhuurders, maar ondermijnt ook de samenhang en de effectiviteit van nationale maatregelen.

Deze versnippering heeft bovendien een directe impact op professionals in de renovatiesector (zoals aannemers, certificeringsinstanties en werfbegeleiders), wat kan leiden tot het vertrek of instroom van vakmensen tussen regio's. Ook investeerders passen



hun strategie aan op basis van regionale verschillen, wat de dynamiek van de markt beïnvloedt.

Daarnaast is het vaak lastig om toegang te krijgen tot essentiële informatie, zoals EPC-certificaten of geregistreerde huurovereenkomsten. De administratieve procedures zijn complex en ontmoedigen particuliere initiatieven. De voortdurende veranderingen in het regelgevingskader vergroten bovendien de onzekerheid bij alle betrokken partijen.

Ten slotte blijkt de coördinatie tussen de verschillende betrokken partijen onvoldoende. Er is niet overal een centraal loket waar verhuurders terecht kunnen voor geïntegreerde en samenhangende ondersteuning. Het ontbreken van een centraal aanspreekpunt resulteert in gefragmenteerde informatievoorziening en beperkt de effectiviteit van bestaande regelingen.

Een concreet voorbeeld hiervan is de dubbele melding van huurovereenkomsten op zowel federale¹ als regionale platformen², wat de administratie onnodig bemoeilijkt.

- **Financiële en fiscale drempels:** Eigenaars worden geconfronteerd met een beperkt rendement op hun investeringen, beperkingen voor de indexering van huurprijzen (op basis van het EPC-label) en onzekerheid over toekomstige opbrengsten. Onbekendheid met passende financieringsoplossingen, het verdwijnen van specifieke fiscale aftrekposten zorgen voor extra terughoudendheid. In combinatie met een weinig stimulerend fiscaal kader maakt dit renovatieprojecten moeilijk toegankelijk, vooral voor kleinere verhuurders.
- **Technische en administratieve beperkingen:** De uitvoering van renovaties wordt bemoeilijkt door complexe normen en stedenbouwkundige voorschriften. Vaak is het noodzakelijk om huurders tijdelijk te herhuisvesten tijdens de werken, wat extra organisatie en kosten met zich meebrengt. Syndici beschikken doorgaans slechts over beperkte middelen en bevoegdheden om collectieve renovaties te coördineren. Het gebrek aan technische ondersteuning en omslachtige administratieve procedures vertragen projecten en ontmoedigen nieuwe initiatieven.
- **Sociale knelpunten:** Veel verhuurders zijn onvoldoende op de hoogte van bestaande steunmaatregelen. De digitale kloof, angst voor leegstand en, voor de huurders, het risico op “renoviction”³ (waarbij huurders hun woning verliezen na renovatie) blijven reële bezorgdheden.

Bovendien is er bij veel verhuurders een gebrek aan kennis over wettelijke verplichtingen rond energieprestaties en renovatie. In de drie regio's bijvoorbeeld is het verplicht om over een EPC-certificaat te beschikken, waarvan de huurder op de hoogte moet zijn, maar deze verplichting wordt vaak onvoldoende gekend of nageleefd.

¹ <https://finances.belgium.be/fr/E-services/MyRent>

² <https://be.brussels/nl/huisvesting/huren-en-verhuren/huurovereenkomst/registratie-woninghuurovereenkomst>

³ verwijst naar het uitzetten van huurders onder het voorwendsel van renovatiewerken, vaak met de bedoeling om het pand daarna tegen een hogere huurprijs opnieuw te verhuren. Dit fenomeen maakt deel uit van het bredere proces van gentrificatie, waarbij minder kapitaalkrachtige bewoners plaats moeten maken voor meer welgestelde groepen.



Deze sociale drempels dragen bij tot de traagheid van de markt en zorgen ervoor dat beschikbare instrumenten – zoals renovatiepremies, begeleiding via HomeGrade (Brussel) of het Netwerk Habitat (Brussel), en andere regionale initiatieven – onvoldoende worden benut. Het is belangrijk te verduidelijken om welke instrumenten het gaat en waarom ze onderbenut blijven (complexiteit, gebrek aan informatie, strenge toegangseisen, enzovoort).

3. Hefbomen en aanbevelingen

Om de huidige knelpunten aan te pakken en de renovatie van het huurpatrimonium te versnellen, zijn volgende acties prioritair:

✓ **Structurering en coördinatie van overheidsmaatregelen**

Het is van groot belang om, in nauwe samenwerking met de gewesten, een coherent nationaal kader uit te werken waarin stimulansen en verplichtingen op elkaar worden afgestemd.

Het harmoniseren van rekenmethodes en EPC-vereisten tussen de regio's is daarbij essentieel om eigenaars en professionals duidelijkheid te bieden en de nationale samenhang te versterken.

Het bundelen van bestaande maatregelen en het vereenvoudigen van de toegang tot cruciale gegevens, zoals EPC-certificaten en geregistreerde huurovereenkomsten, moet als prioriteit worden beschouwd.

De dubbele melding van huurovereenkomsten op federale en regionale (Brussel) platformen die identieke informatie bevat illustreert de administratieve complexiteit.

De oprichting van één centraal loket voor verhuurders zou de informatievoorziening stroomlijnen, de administratieve procedures vereenvoudigen en zorgen voor een geïntegreerde begeleiding. Dit loket moet aangepast zijn aan de regionale specificiteiten om nabijheid en toegankelijkheid voor alle eigenaars te garanderen. Het is evenwel aangewezen deze pistes in overleg met de vertegenwoordigers van de vastgoedsector te bestuderen, teneinde overmatige of nadelige administratieve lasten te voorkomen.

Initiatieven zoals Loca-Réno⁴, de renovatiehuurovereenkomst, het conformiteitattest⁵, tonen aan dat begeleiding op het terrein een duidelijke meerwaarde biedt en kunnen dienen als voorbeeldige modellen voor de implementatie van het uniek loket-systeem.

Een efficiëntere coördinatie tussen regionale, federale en lokale overheden is daarnaast van cruciaal belang om de effectiviteit van het beleid te waarborgen. Dit vereist de ontwikkeling van een helder, stimulerend en verantwoordelijk wettelijk en politiek kader, waarmee renovaties doeltreffend worden bevorderd en tegelijkertijd de samenhang en efficiëntie van de maatregelen op het gehele grondgebied gewaarborgd blijven.

⁴ [Locareno : les locataires au coeur de la rénovation énergétique - Rassemblement Wallon pour le Droit à l'Habitat](#)

⁵ Ondersteund door een deel van de vertegenwoordigers van de vastgoedmakelaarssector



✓ **Sterkere financiële en fiscale incentives**

Het invoeren van een bonus-malussysteem voor de onroerende voorheffing, gekoppeld aan de energieprestaties van het huurpatrimonium, biedt de mogelijkheid om eigenaars die investeren in energiezuinige renovaties te belonen en anderen aan te moedigen om stappen te zetten.

Daarnaast zijn een verlaging van de btw op duurzame renovaties en het stimuleren van het gebruik van materialen belangrijke hefboomen om de renovatiegraad te verhogen.

Het is wenselijk om regionale premies uit te breiden naar kleine verhuurders⁶, op voorwaarde dat er een plafond wordt ingesteld voor de huurprijzen, en om derde-investeerdersmechanismen te ontwikkelen zodat renovaties mogelijk worden zonder directe impact op de huurprijzen. Gezien de wooncrisis in veel Belgische steden (waar de huurprijzen sneller stijgen dan de inflatie), is het essentieel dat renovatiepremies prioritair terechtkomen bij wie ze het meest nodig heeft. Dit betekent dat de “socialisatie” van de private huurmarkt moet worden gestimuleerd, door alle types eigenaars aan te moedigen tot renovatie, op voorwaarde dat de huur wordt geplafonneerd, bijvoorbeeld via het sociaal verhuurkantoor (SVK) of een conventiesysteem dat nog verder moet worden uitgewerkt.

Het ESCO-model kan interessant zijn voor de huurmarkt, op voorwaarde dat er voldoende schaalgrootte is. Vooral grote verhuurders of samenwerkingen tussen sociale woontmaatschappijen en ESCO's bieden hier potentieel. Voor individuele huurwoningen is dit model minder evident.

Het geheel van de voorgestelde maatregelen moet van toepassing zijn op alle soorten verhuurders, zowel natuurlijke personen als rechtspersonen (vzw's, vennootschappen, enz.)⁷, om rechtvaardigheid en effectiviteit te waarborgen. Het doel is te vermijden dat dit segment van het vastgoedbestand massaal wordt doorverkocht en terechtkomt bij financiële holdings, wat de huidige wooncrisis dreigt te verergeren.

Het is fundamenteel om oplossingen te ontwikkelen die zijn afgestemd op de diversiteit van eigenaarsprofielen en op de specifieke kenmerken van elke regio, zodat de behoeften op een eerlijke en werkbare manier worden ingevuld.

In dit kader kan de creatie van innovatieve financiële producten de toegang tot middelen voor renovatie vergemakkelijken. Het is ook zinvol om de mogelijkheid van een rentebonificatie voor energierenovaties te onderzoeken, gekoppeld aan een significante verbetering van het EPC-label, naar het voorbeeld van Europese systemen die kosten en rendement op investering (ROI) integreren in hun ondersteuningsmechanismen, om zo de aantrekkelijkheid van energierenovaties te versterken.

✓ **Persoonlijke en toegankelijke begeleiding**

Het versterken van coaching, plaatsbezoeken en technische en financiële ondersteuning is essentieel om eigenaars te begeleiden bij elke stap van het renovatieproces. De oprichting van

⁶ Eigenaar van één of twee onroerende goederen naast zijn woonhuis

⁷ Onder de private verhuurders in België bezit 41 % van de verhuurders die natuurlijke personen zijn slechts één verhuurde woning, terwijl 76 % er minder dan vijf bezitten.



een centraal loket, uitgerust met gebruiksvriendelijke tools en directe contactmogelijkheden met de bevoegde instanties, zou de toegang tot informatie en hulp aanzienlijk verbeteren.

Het is belangrijk om in te zetten op de verspreiding van goede lokale praktijken en innovatieve initiatieven, zoals het Gentse model⁸, Loca-Réno of het renovatiecontract, en deze nationaal uit te rollen met respect voor regionale eigenheden. Door deze concrete instrumenten te valoriseren en hun gebruik door lokale en regionale actoren te stimuleren, wordt renovatie toegankelijker en effectiever, met oog voor de realiteit van elk gebied.

✓ **Bescherming van huurders waarborgen**

De energietransitie mag niet ten koste gaan van de huurders. Het is daarom noodzakelijk om tijdelijke herhuisvesting tijdens renovatiewerken te garanderen, bijvoorbeeld via modulaire woonmodules, en om de huurprijzen na renovatie te reguleren zodat “renoviction” worden voorkomen.

Tegelijkertijd moet er aandacht zijn voor het zogenaamde split-incentive-probleem: wanneer de verhuurder investeert in energierenovatie, profiteert vooral de huurder van een lagere energiefactuur, terwijl de verhuurder de kosten draagt. Een werkbare oplossing is om een beperkte huurverhoging toe te staan die in verhouding staat tot de gerealiseerde energiebesparing, zodat de totale woonlast voor de huurder gelijk blijft en de verhuurder een deel van de investering kan recupereren. Zo verbetert de kwaliteit van de woning zonder extra financiële druk voor de huurder.

Daarnaast zijn het, in dat geval, mogelijk maken van tijdelijk samenwonen zonder verlies van sociale rechten en het versterken van sociale begeleiding onmisbare maatregelen om kwetsbare situaties te voorkomen en een rechtvaardige transitie te waarborgen.

4. Conclusie

De energetische renovatie van het private huurpatrimonium is een complexe en urgente uitdaging voor België, zowel op ecologisch als op sociaal vlak. Om deze transitie succesvol te realiseren, is het noodzakelijk om de institutionele versnippering te doorbreken en te streven naar een samenhangend beleid, gebaseerd op doeltreffende stimulansen, een betere coördinatie en een persoonlijke begeleiding van verhuurders.

Deze transitie omvat een dubbele opdracht: enerzijds het verbeteren van de energieprestaties van woningen, anderzijds het waarborgen van toegang tot betaalbare en kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor iedereen, zonder nieuwe ongelijkheden te creëren. De situatie is nu al bijzonder problematisch in bepaalde steden, zoals Brussel waar 60% van de huishoudens huurt. De inzet en samenwerking van alle betrokken partijen – overheden, private actoren, middenveldorganisaties en experts – zal bepalend zijn om deze doelstellingen te bereiken.

Bijzondere aandacht moet uitgaan naar administratieve vereenvoudiging, om te garanderen dat alle procedures toegankelijk zijn voor alle eigenaars, inclusief mede-eigendom. Tevens is het van belang dat de begeleidende diensten tijdig en adequaat worden opgeleid, zowel technisch als op

⁸ [Stad Gent – Beleidsnota 2020-2025- KWALITEIT EN BETAALBAARHEID OP DE HUURMARKT](#)
[10 instrumenten van het Gentse woonbeleid](#)



het vlak van planning en organisatie van de werken. De slaagkansen van de energierenovatie hangen in belangrijke mate af van de eenvoud en de vlotte werking van de maatregelen.

Het consortium Life BE FREE is bereid om deze aanbevelingen verder uit te werken, de implementatie te ondersteunen en het overleg met beleidsmakers en administraties voort te zetten.

5. Wie is Life BE FREE ?

BE FREE staat voor Belgian Financing Roundtables on Energy Efficiency.

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

Het Life BE FREE-project maakt deel uit van het Europese LIFE-programma, een instrument voor de financiering van milieubeleid en klimaatactie. Life BE FREE stelt de organisatie voor van een permanente rondetafel die alle belanghebbenden samenbrengt om innovatieve financieringsoplossingen te bespreken en te vinden om de energietransitie van gebouwen in België te versnellen. In samenwerking met de financiële sector en de bouwsector wil het project iedereen toegang geven tot financiering voor de groene transitie. Het loopt tot september 2026.

6. Vragen?

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: info@lifebefree.be.

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

7. Disclaimer

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

Verantwoordelijk uitgever

Daniel Kryszkiewicz (Febelfin)

Projectcoördinator LIFE BE FREE



Auteur

Life BE FREE Consortium – www.lifebefree.be



Co-funded by
the European Union

Opvattingen en meningen zijn echter uitsluitend die van de auteur(s) en komen niet noodzakelijk overeen met die van de Europese Unie of CINEA. Noch de Europese Unie, noch de subsidieverlenende instantie kan hiervoor verantwoordelijk worden gehouden.