



Datum 22/06/2026

Beleidsnota

De energietransitie versnellen dankzij renovatiehulp: eenvoudig, duurzaam en rechtvaardig

1. Context en doelstellingen

België staat voor een belangrijke uitdaging: het versnellen van de energierenovatie van zijn gebouwen om klimaatdoelstellingen te behalen, en er tegelijkertijd voor zorgen dat alle huishoudens kunnen deelnemen aan deze overgang.

Zelfs met ambitieuze maatregelen, blijven er verschillende moeilijkheden bestaan, zoals de complexiteit van administratieve procedures, de instabiliteit van de financiële hulp en te strenge criteria. Deze barrières wegen op het renovatietempo en riskeren een toename van de sociale ongelijkheid.

Dit document presenteert concrete oplossingen, ontwikkeld binnen het kader van het Life BE FREE-project, om deze barrières te overwinnen en een eerlijke, effectieve en inclusieve overgang te bevorderen.

2. Administratieve vereenvoudiging: renovatie toegankelijk maken voor iedereen

Tegenwoordig blijft de administratieve complexiteit één van de belangrijkste obstakels voor energierenovatie. Burgers, of ze nu individuele eigenaren zijn of leden van een appartementsgebouw, worden geconfronteerd met een breed scala aan procedures, formulieren en criteria die per regio verschillen. Deze fragmentatie veroorzaakt verwarring, beperkt initiatieven en benadrukt ongelijkheden in toegang.

Huishoudens die willen renoveren, worden nog te vaak geconfronteerd met een versnipperd parcours: zij moeten informatie op meerdere websites zoeken, verschillende dossiers samenstellen afhankelijk van het gewest en rekening houden met soms tegenstrijdige regels. Voor appartementsgebouwen is dit nog uitdagender. De vele betrokken partijen, het ontbreken van één centraal aanspreekpunt en de complexiteit van collectieve audits maken renovaties bijzonder moeilijk en tijdrovend.

Renovatieprojecten worden in de praktijk vaak geconfronteerd met meerdere, soms overlappende audits en controles (energie-audits, EPC, collectieve audits voor mede-eigendom, regionale controles, ...). Het gebrek aan afstemming tussen deze vereisten verhoogt de administratieve last en bemoeilijkt vooral collectieve renovatieprojecten.



Concreet voorbeeld

Voor een Brussels gezin verloopt een isolatietraject vandaag nog steeds bijzonder omslachtig. Ze moeten verschillende Brusselse platforms raadplegen, uiteenlopende formulieren invullen voor de energieaudit en de premieaanvragen, en vervolgens wachten op antwoorden van verschillende administraties. Deze opeenstapeling van stappen, documenten en aanspreekpunten vormt in de praktijk een aanzienlijke drempel om de renovatiewerken effectief op te starten.

2.1. Aanbevelingen

- Creëer een digitale one-stop-shop om alle procedures te centraliseren.
- Standaardiseer formulieren en criteria tussen regio's met respect voor hun specifieke noden
- Voer een digitaal vastgoedpaspoort in dat alle relevante gebouwinformatie (energieprestaties, uitgevoerde werken, geplande renovatiestappen, attesten, ...) centraliseert, zodat zowel de toegang tot steunmaatregelen als de langetermijnplanning van renovaties wordt vereenvoudigd.
- Bundel audits en controles om kosten en administratieve lasten bij collectieve projecten te verlagen.

Voorbeelden van goede praktijken

FOSSTER's "one-stop-shop" model; het Regionaal Energiehuis in België.

Woningpaspoort: "Woningpas¹" in Vlaanderen en "Bouwpaspoort²" in Wallonië centraliseren de essentiële gegevens van een woning.

Er zijn er ook enkele in Europese landen: in Nederland: Rotterdam, Utrecht, Amersfoort en Garyp Handleiding en stappenplan energiehuis oprichten³ en in Denemarken: BetterHome en EU-Innovate en onderzoek naar OSS-modellen voor eensgezinswoningen (DT⁴).

3. Duurzaamheid en voorspelbaarheid: investeringen veiligstellen en betrokkenheid stimuleren

De voortdurende onzekerheid over de duur en stabiliteit van steunmaatregelen vormt een belangrijke hinderpaal voor zowel huishoudens als mede-eigenaars. Criteria, bedragen en toegangsvoorwaarden wijzigen regelmatig – soms zelfs tijdens het begrotingsjaar – wat het vertrouwen aantast, investeringsbeslissingen uitstelt en de planning van grondige renovaties bemoeilijkt.

¹ <https://woningpas.vlaanderen.be/>

² <https://passeportbatiment.wallonie.be/home.html> - /

³ <https://www.hier.nu/buurt-betrekken/stappenplan-energiehuis>

⁴ [BetterHome: A One-Stop-Shop for energy renovation supported by digital tools](#)



Daarbovenop wordt financiële steun meestal ruim pas na afloop van de werken uitbetaald. Dit leidt tot liquiditeitsproblemen, vooral voor gezinnen met een bescheiden inkomen en voor mede-eigenaars met beperkte middelen. De kloof tussen de initiële investering en de latere uitbetaling van publieke steun ontmoedigt dan ook heel wat projecttrekkers.

Het gebrek aan voorspelbaarheid en continuïteit in het steunbeleid remt investeringen af en beperkt de schaal van de effectieve renovatie initiatieven. Dit probleem stelt zich nog scherper bij renovaties van appartementsgebouwen: besluitvorming binnen verenigingen van mede-eigenaars is tijdsintensief en verloopt vaak over meerdere jaren, terwijl premies en steunpercentages tijdelijk of onzeker zijn. Deze mismatch werkt verlamdend op het engagement voor collectieve renovatie.

3.1. Aanbevelingen

Om het vertrouwen te herstellen en de betrokkenheid te bevorderen, worden de volgende acties aanbevolen:

- Uitbetalingsgarantie van minstens 5 jaar van premies en subsidies, zodat voldoende voorspelbaarheid wordt gegarandeerd voor huishoudens en professionals.
- Voer pre-financieringsmechanismen voor premies in, in samenwerking met de bankensector en publieke instanties, om cashflowdrempels weg te nemen.
- Stem steunmaatregelen af op gerealiseerde CO₂-reductie in plaats van louter op kWh-besparing, om de weg naar koolstofneutraliteit te versnellen
- Combineer het verstrekken van subsidies met stapsgewijze renovatieplannen die worden ingebed in meerjarenonderhouds- en investeringsplannen, zodat een gestructureerde en realistische aanpak wordt aangemoedigd die is afgestemd op de specifieke behoeften van huishoudens en appartementsgebouwen.

Voorbeelden van goede praktijken - pilootprojecten

De voorfinanciering van de werken, zoals uitgevoerd door de SWCS⁵ via het Rénopack, stelt de begunstigen in staat direct het benodigde budget te verkrijgen om zonder vertraging te starten, aangezien de subsidies direct in het renovatieproces worden geïntegreerd.

4. Doelgerichte en inclusieve ondersteuning: evenwicht tussen sociale rechtvaardigheid en renovatie-impact

De huidige renovatiehulpprogramma's spelen terecht een belangrijke rol in het ondersteunen van huishoudens met een laag inkomen, voor wie de financiële en administratieve drempels het hoogst zijn. Tegelijk blijft ook de middenklasse een cruciale doelgroep voor het versnellen van het renovatietempo, aangezien zij een groot deel van het gebouwenbestand vertegenwoordigt en het potentieel heeft om de energietransitie op schaal te dragen.

⁵ Société Wallonne du Crédit Social



In een context van beperkte publieke middelen is het daarom essentieel om steunmaatregelen doelgericht en evenwichtig in te zetten. Dit betekent niet kiezen voor één doelgroep ten koste van een andere, maar het combineren van verschillende instrumenten in functie van sociale rechtvaardigheid én maximale renovatie-impact.

Daarnaast ondervinden specifieke groepen – zoals mede-eigendom (VME), oudere eigenaars of huishoudens zonder leencapaciteit – bijkomende drempels om steun effectief te benutten, los van hun inkomensniveau.

Concreet voorbeeld

In mede-eigendom vraagt renovatie vaak complexe coördinatie. Hoewel deze opdracht in Vlaanderen bij de energiehuizen is ondergebracht, blijft het bundelen van voldoende gespecialiseerde expertise rond collectieve renovaties een uitdaging. Het ontbreken van een one-stop-shop en de organisatie van collectieve audits vormen daardoor bijkomende drempels. Aanvullende ondersteuning via mobiele of gespecialiseerde teams kan lokale actoren hierbij versterken.

Om drempel-effecten te vermijden en het beschikbare budget optimaal te benutten, is een aanpak met inkomensafhankelijke (degressieve) steun aangewezen: intensievere ondersteuning waar de noden het grootst zijn, gecombineerd met aangepaste en kostenefficiënte instrumenten voor andere groepen, zoals fiscale prikkels, toegankelijke leningen, voorfinanciering en begeleiding. Deze benadering versterkt zowel de sociale rechtvaardigheid als de brede betrokkenheid bij energierenovatie, en draagt zo bij aan een duurzaam en gedragen renovatiebeleid.

4.1. Aanbevelingen

Om brede steun te bevorderen en renovatie te stimuleren, is het noodzakelijk om:

- Degressieve subsidieschalen in te voeren: reserveer de belangrijkste hulp voor huishoudens met een laag inkomen, terwijl steun wordt gegarandeerd voor de middenklasse.
- Externe financieringsoplossingen te ontwikkelen die zijn aangepast aan appartementen en huishoudens die niet kunnen lenen, met name via publiek-private samenwerkingen en innovatieve mechanismen zoals toegepast door het Warmtefonds uit Nederland, inzetten op een Community Land Trust-aanpak, enz.).
- Om belastingvoordelen in te voeren, zoals de verlaagde btw of aftrekposten, om energierenovaties te stimuleren en particuliere investeringen te ondersteunen.
- Maatregelen aan te passen aan de specifieke context van appartementen, dankzij het one-stop-shop-model, en de persoonlijke ondersteuning en het bundelen van audits. Het gaat ook om het bevorderen van sociale en financiële innovaties om de meest kwetsbare groepen te bereiken.



Voorbeelden van goede praktijken - pilootprojecten

Derdepartijfinanciering Dit model wordt getest in Brusselse en Vlaamse mede-eigendomssituaties en maakt het mogelijk om renovatiewerken vooraf te financieren via een derde actor, zonder onmiddellijke eigen inbreng van de huishoudens.

In **Brussel** lopen pilootprojecten via de Facilitator Mede-eigendom en initiatieven zoals easyCOPRO (Renolution, Living Labs Brussels Retrofit), met formules van derdepartij-investering en toegankelijke lening- en voorfinancieringsmechanismen voor VME. In Woluwe werd in oktober 2025 een grootschalig renovatieproject gerealiseerd via een dergelijk model.

Ook in **Vlaanderen** worden gelijkaardige modellen getest voor energetische renovaties, vaak in samenhang met de doelstellingen van VEKA. Deze ervaringen tonen het potentieel aan om collectieve renovaties in mede-eigendom te deblokken.

Community Land Trust: Dit model, dat onder andere in Brussel wordt toegepast, biedt een innovatieve aanpak voor sociale eigendomsverwerving en combineert betaalbaarheid met energiezuinige renovatie⁶.

5. Bestuur en beheer van vereenvoudiging

Om de renovatiesteun eenvoudiger en toegankelijker te maken, is een duidelijke en goed gecoördineerde governance tussen alle overheidsniveaus essentieel. Het gaat daarbij niet om uniformiteit, maar om meer samenhang en complementariteit tussen het federale niveau en de gewesten, met respect voor hun eigen bevoegdheden en specifieke context.

De federale overheid heeft hierbij een centrale rol als facilitator en coördinator:

- de verschillende instrumenten en regelgevingen op elkaar afstemmen,
- een vlotte informatiedoorstroming garanderen,
- en belemmeringen snel en efficiënt aanpakken.

Regelmatige afstemming, bijvoorbeeld via een interregionaal comité voor vereenvoudiging, kan helpen om procedures te harmoniseren, de voortgang op te volgen en goede praktijken te delen.

Daarnaast kunnen specifieke contactpunten of coördinatoren (voor huishoudens, mede-eigendommen, wijken, ...) het begeleidingsproces versterken, de administratieve stappen bundelen en de toegang tot de diverse steunmaatregelen vergemakkelijken.

⁶ <https://be.brussels/nl/huisvesting/community-land-trust-brussel-cltb-een-innovatief-model-op-het-vlak-van-huisvesting>



6. Conclusie

Om te slagen in de energietransitie van het Belgische gebouwenbestand, is het essentieel een coherente, ambitieuze strategie te hanteren die voor iedereen openstaat. Uit het Life BE FREE-project leren we dat complexe administratie, onstabiele steun en te strikte voorwaarden renovaties afremmen. Daarom moeten we het beleid rond energierenovatie grondig herzien.

Administratieve vereenvoudiging moet centraal staan in de prioriteiten. Door de procedures te centraliseren, regionale criteria te standaardiseren en informatie toegankelijker te maken, zullen de overheden de betrokkenheid van elk huishouden, vereniging van mede-eigenaars of lokale spelers vergemakkelijken. Dit zal het vertrouwen herstellen, ongelijkheden in toegang verminderen en het tempo van renovaties versnellen. Daarnaast is het aangewezen om nieuwe administratieve regels en procedures systematisch te toetsen op efficiëntie en gebruiksvriendelijkheid, samen met de betrokken doelgroepen.

Het waarborgen van de stabiliteit en voorspelbaarheid van ondersteuningsregelingen is even belangrijk. Het bieden van een stabiel kader over meerdere jaren, het garanderen van continuïteit van maatregelen en het introduceren van pre-financieringsoplossingen zal investeringen veiligstellen, ambitieuze projecten stimuleren en de zichtbaarheid van alle betrokken partijen vergroten, of het nu burgers, eigenaars van appartementen of professionals zijn.

Inclusieve toegang tot hulp is een essentiële voorwaarde om de bevolking breed te mobiliseren en te voorkomen dat de energietransitie bestaande sociale ongelijkheden vergroot. Het doel is om de toegang uit te breiden, oplossingen aan te passen aan de specifieke behoeften van elke doelgroep en sociale en financiële innovatie te ondersteunen om het aantal renovaties te vergroten en tegelijkertijd sociale rechtvaardigheid te waarborgen.

Naast de technische en economische aspecten moet energierenovatie een maatschappelijk project worden met vele voordelen: vermindering van CO₂-uitstoot, verbetering van wooncomfort, verbetering van erfgoed, creatie van lokale banen en versterking van sociale samenhang.

Het succes van deze transformatie zal afhangen van het vermogen van overheden om samen te werken, regelmatig acties te evalueren en beleid aan te passen op basis van feedback uit het veld. Op die manier zal België de klimaatuitdaging aan kunnen blijven gaan en tegelijkertijd een rechtvaardige en toegankelijke overgang voor al zijn inwoners garanderen.



7. 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.

8. 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 Kryszkiewiez (Febelfin)

Projectcoördinator LIFE BE FREE

www.lifebefree.be



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.