



Datum: 9 juli 2026

Beleidsnota

Gerichte en duurzame premies om de energetische transitie van het gebouwenpark te versnellen

1. Context en doelstellingen

De energetische renovatie van het gebouwenpark is een essentiële hefboom om de klimaatdoelstellingen te bereiken die België zich heeft gesteld tegen 2050. Hoewel die ambitie breed gedragen wordt, blijft het huidige renovatietempo ruim ontoereikend. Het premiestelsel speelt in die context een centrale rol: het biedt huishoudens financiële ondersteuning, verlaagt de drempel om te investeren en richt zich op de meest kwetsbare doelgroepen.

Al in 2025 publiceerde het consortium Life BE FREE een beleidsnota om de aandacht te vestigen op de noodzaak het premiestelsel grondig te analyseren, met het oog op continuïteit. Een doelgerichte aanpak, in het bijzonder gericht op personen in een preciaire situatie en zonder toegang tot klassieke financieringsoplossingen¹, werd toen al als prioriteit naar voren geschoven.

De drie Gewesten van het land evolueren in dezelfde richting: een verschuiving van rechtstreekse premies naar kredietmechanismen. In Brussel kondigt het Gewest de vervanging van premies aan door een krediet tegen preferentieel tarief. In Wallonië moet een nieuw stelsel op basis van leningen (Rénopack, Rénoprêt) in werking treden vanaf oktober 2026. In Vlaanderen werd de Mijn VerbouwPremie bijgestuurd door de premies voor hogere inkomens af te bouwen en ze te richten op lagere inkomens, zonder dat daarbij een alternatief kredietsysteem werd voorzien. Voor een kwetsbare bevolkingsgroep zonder voldoende terugbetalingscapaciteit is de toegang tot krediet, zelfs tegen een verlaagd tarief, echter niet noodzakelijk een passend antwoord. Een lagere rentevoet lost het fundamentele probleem van de terugbetalingscapaciteit niet op.

Deze nota, opgesteld in het kader van het project Life BE FREE, beoogt de voornaamste knelpunten van het huidige premiestelsel te analyseren en concrete aanbevelingen te formuleren voor een meer gericht, duurzamer en inclusiever systeem. Het is immers van belang dat het beleid bijzondere aandacht blijft besteden aan een aangepast financieringsstelsel voor het meest kwetsbare deel van de bevolking, dat naargelang het Gewest tussen 25 en 30 % kan vertegenwoordigen.

¹ privaat krediet of sociaal krediet



2. Vaststellingen en analyse

Met de steun van het Europese LIFE-programma voerde het consortium Life BE FREE tussen 2024 en 2026 een diepgaande analyse uit van de drempels voor energetische renovatie in België. Uit het onderzoek naar premies blijkt dat de problematiek verder reikt dan het niveau van de beschikbare steun: ook de gerichtheid, de stabiliteit in de tijd en het daadwerkelijke bereik van de huishoudens die de steun het meest nodig hebben, zijn bepalend.

Die vaststellingen wijzen op een kernuitdaging: om de energetische renovatie van het gebouwenpark daadwerkelijk te versnellen, moeten de overheidsinstrumenten tegelijk verstaanbaar, voorspelbaar en afgestemd zijn op de verschillende sociaaleconomische profielen. De hieronder beschreven knelpunten illustreren de blokkades die vandaag de doeltreffendheid van het systeem beperken.

3. De geïdentificeerde knelpunten

De werkzaamheden in het kader van Life BE FREE hebben verschillende belangrijke knelpunten aan het licht gebracht die de goede werking van het huidige premiestelsel voor energetische renovatie belemmeren.

✓ De kloof tussen krediet tegen verlaagd tarief en financiële kwetsbaarheid

De vervanging van rechtstreekse premies door kredieten tegen preferentieel of nultarief lijkt op het eerste gezicht een ideale oplossing. In de praktijk is ze dat echter niet, zeker niet voor de meest kwetsbare huishoudens. Zij worden al zwaarder getroffen door stijgende energieprijzen, omdat zij vaker in energieverblindende woningen leven, over een beperktere financiële marge beschikken om die stijgingen op te vangen, en tot 25 % minder toegang hebben tot klassieke financiering om renovatiewerken aan te vatten. In die context maakt de wettelijke verplichting tot kredietwaardigheidsanalyse, opgelegd door artikel VII.77 van het Wetboek van economisch recht, de toegang tot krediet structureel moeilijk, zo niet onmogelijk, voor personen zonder voldoende terugbetalingscapaciteit, ongeacht het aangerekende tarief.

✓ Het gebrek aan duurzaamheid en voorspelbaarheid van de stelsels

De premiesystemen zijn niet duurzaam, wat het voor kandidaat-renoveerders moeilijk maakt om vooruit te plannen. Het opstellen van offertes, het indienen van vergunningsaanvragen of het concreet aangaan van een renovatieproject vergt tijd, zonder enige garantie dat het stelsel op het beslissende moment nog van kracht is. Die vaststelling geldt in de drie Gewesten.

In Brussel werd het RENOLUTION-systeem, dat was opgezet om te centraliseren en te vereenvoudigen, voortdurend bijgestuurd of zelfs on hold gezet wegens ontoereikend budget.

In Wallonië werd het premiestelsel in februari 2025 hervormd tegen de achtergrond van budgettaire problemen, die door de Waalse Regering werden erkend. Een nieuw "globaal stelsel" is aangekondigd voor oktober 2026, waarvan de precieze modaliteiten nog niet vaststaan.

In Vlaanderen onderging de Mijn VerbouwPremie drie opeenvolgende hervormingen in één jaar (januari 2025, juli 2025 en vervolgens september 2025), waarbij telkens de bedragen, de



inkomenscategorieën en de toegangsvoorwaarden werden gewijzigd. Die chronische instabiliteit, gemeenschappelijk aan de drie Gewesten, tast het vertrouwen van de huishoudens aan en vertraagt investeringen.

✓ **Het uitblijven van aangekondigde begeleidingsmaatregelen**

Er waren in de verschillende Gewesten begeleidingsmaatregelen voor huishoudens aangekondigd om de toegang tot energetische renovatie te vergemakkelijken. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest laten die maatregelen grotendeels op zich wachten. In Wallonië heeft de Waalse Regering zelf de buitensporige verwerkingstermijnen van premiedossiers onder het vorige stelsel erkend, wat de noodzaak van een hervorming rechtvaardigde. De ondersteuning van huishoudens blijft echter ongelijk verdeeld naargelang het gewest. In Vlaanderen blijft de rol van de Energiehuizen bij de begeleiding van huishoudens ongelijk verdeeld over het grondgebied. Dit algemene tekort aan uitvoering versterkt de onzekerheid en remt het handelen van de betrokken huishoudens.

✓ **Een structureel ontoereikend renovatietempo**

Het jaarlijkse renovatietempo van het patrimonium in België, en met name in Brussel, blijft ruim ontoereikend om de klimaatneutraliteitsdoelstellingen tegen 2050 te bereiken. Het is dan ook dringend dat de overheden een stelsel uitwerken dat tegelijk duurzaam en gericht is. De onderstaande hefboomen beogen bij te dragen aan die versnelling.

✓ **Het risico op sociale verdringing bij renovatie**

Energetische renovaties kunnen leiden tot een herwaardering van wijken, wat gepaard gaat met stijgende huurprijzen en de geleidelijke verdringing van kwetsbare bewoners (gentrificatie). Daarnaast kunnen renovaties van huurwoningen leiden tot huurverhogingen die de draagkracht van de huurder overstijgen. Zonder aangepaste correctiemechanismen dreigt het renovatiebeleid de bestaande ongelijkheden te versterken in plaats van ze te verkleinen.

4. Hefbomen en aanbevelingen

Op basis van die vaststellingen formuleert het consortium Life BE FREE verschillende concrete, complementaire en operationele aanbevelingen om de doeltreffendheid, de duurzaamheid en de billijkheid van het premiestelsel voor energetische renovatie te versterken.

✓ **Een hybride stelsel van premies en financiering met een duidelijke segmentering handhaven**

Een nauwkeurige, gecontroleerde en omkaderde segmentering van de toegang tot premies moet worden onderzocht, zowel op sociaal als op financieel vlak. Een geheel van complementaire maatregelen kan de sleutel vormen voor een duurzaam systeem. Het consortium stelt de volgende gerichtheid voor:

- **Rechtstreekse premie zonder terugbetaling:** kwetsbare bevolking zonder toegang tot krediet.



- **Beperkte premie gecombineerd met een krediet tegen preferentieel tarief:** bevolking met een beperkte terugbetalingscapaciteit.
- **Klassiek krediet:** bevolking met een bewezen financieringscapaciteit en zonder behoefte aan bijkomende steun.

✓ **Een begrijpelijk, toegankelijk en duurzaam stelsel waarborgen**

De premiestelsels zijn doorheen de legislaturen voortdurend gewijzigd, vaak overhaast, zonder de beoogde doelgroepen te bereiken. In Brussel werd het RENOLUTION-systeem herhaaldelijk bijgestuurd of on hold gezet. In Wallonië vereenvoudigt het overgangsstelsel van februari 2025 een premiesysteem dat door de Waalse Regering als te complex werd beschouwd. In Vlaanderen hebben de opeenvolgende hervormingen van de Mijn VerbouwPremie in 2025 voor verwarring gezorgd bij kandidaat-renoveerders. Het is dan ook essentieel te waken over de stabiliteit en de leesbaarheid van het systeem, in het bijzonder op de volgende punten:

- **Premiestelsels stabiliseren over minstens één legislatuur**, zodat renovatieprojecten die onvermijdelijk tijd vergen, tot een goed einde kunnen worden gebracht.
- **Een mechanisme voorzien voor automatische aanpassing van de steunbedragen** aan de evolutie van de materiaal- en arbeidsprijzen, zonder het systeem tussentijds on hold te zetten.
- **Administratieve procedures vereenvoudigen** om een vlot en toegankelijk traject te garanderen voor alle profielen van kandidaat-renoveerders.

✓ **Het mechanisme van de energetische derdebetaler ontwikkelen**

Het mechanisme van de energetische derdebetaler biedt een concreet alternatief voor het klassieke krediet voor kwetsbare huishoudens. Het stelt een publieke of semipublieke operator in staat de renovatiewerken voor te financieren, waardoor de belangrijkste drempel, namelijk de voorfinanciering, wordt weggenomen. Het huishouden betaalt enkel een bijdrage aangepast aan zijn draagkracht, eventueel gedeeltelijk gedekt door premies.

Dit model beperkt het beroep op krediet en vermindert de beperkingen die voortvloeien uit de kredietwaardigheidsanalyse opgelegd door het Wetboek van economisch recht. Het bevordert zo de inclusie van doelgroepen die uitgesloten zijn van traditionele financiering. Door de derdebetaler te combineren met gerichte steun kunnen de Gewesten het effect van het energiebeleid maximaliseren. Dit instrument verbetert bovendien de zichtbaarheid en het vertrouwen van de huishoudens.

Bovendien kan een dergelijk mechanisme bijdragen tot een efficiëntere inzet van publieke middelen, door de steun beter te richten op kwetsbare doelgroepen. In het verleden kwam een deel van de subsidies terecht bij huishoudens die deze ondersteuning minder nodig hadden, terwijl de huidige bijsturing naar kwetsbare groepen niet altijd het beoogde effect bereikt door hun beperkte eigen middelen. Het derdebetalersmechanisme biedt in dat opzicht een meer adequaat antwoord. Het vormt dan ook een geloofwaardig spoor voor een stelsel dat tegelijk duurzaam, inclusief en doeltreffend is.



✓ **Combinatie van financiële steun en begeleiding van Energiehuizen**

Zet in op een structurele financiering van (de Vlaamse) Energiehuizen en ontwikkel een ontzorgende bouwtechnische én sociale begeleiding. Met extra ondersteuning van renovatiebegeleiding voor kwetsbare groepen.

Gewestelijke overheden kunnen lokale besturen ondersteunen in hun rol van regisseur renovatiebeleid door die lokale besturen voldoende beleidsinstrumenten te geven. Zo kunnen die uitgroeien tot de schakel tussen burgers, Energiehuizen, woonmaatschappijen en andere overheden. Tot een speler die lokaal maatwerk kan leveren.

Zeker voor collectieve renovatie levert dat schaalvoordelen, wijkgerichte aanpakken en collectieve begeleiding op.

✓ **Sociale correctiemechanismen integreren**

Het renovatiebeleid moet mechanismen voor sociale correctie omvatten, met name ter ondersteuning van senioren en jonge gezinnen. Daarnaast zijn begeleidingsmaatregelen nodig om gentrificatie te voorkomen, namelijk de geleidelijke verdringing van bescheiden bewoners door meer welgestelde bevolkingsgroepen, vaak veroorzaakt door de herwaardering van wijken als gevolg van energetische renovaties.

Hoewel deze evolutie bijdraagt tot de verduurzaming en opwaardering van het woningbestand, onderstreept ze de nood aan een coherent en consistent geheel van instrumenten. Aanvullende maatregelen, zoals sociale huisvesting en gerichte ondersteuningsmechanismen, moeten elkaar versterken en niet tegenspreken, zodat de sociale doelstellingen van het renovatiebeleid daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Let hierbij op dat overheden de huurder voldoende beschermen tegen negatieve renovatie-effecten.

5. Conclusie

De werkzaamheden in het kader van Life BE FREE leiden tot een ondubbelzinnige vaststelling: het huidige premiestelsel voor energetische renovatie schiet, ondanks de lovenswaardige bedoelingen, tekort op het vlak van gerichtheid, duurzaamheid en verstaanbaarheid, wat de doeltreffendheid ervan ondermijnt.

De loutere vervanging van rechtstreekse premies door kredieten tegen verlaagd tarief beantwoordt weliswaar aan een begrijpelijke budgettaire logica, maar dreigt precies de meest kwetsbare huishoudens uit te sluiten, bij gebrek aan terugbetalingscapaciteit. Een gedifferentieerde aanpak, die rechtstreekse premies, kredieten tegen preferentieel tarief en mechanismen van derdebetalen combineert, zou het geheel van sociaal-economische profielen kunnen bestrijken en het effect van het overheidsbeleid maximaliseren.

De stabiliteit en de voorspelbaarheid van de stelsels zijn bovendien essentiële voorwaarden om het vertrouwen van de huishoudens en de bouwsector te herstellen. Een meerjarig kader,



aanpasbaar aan de marktomstandigheden maar gevrijwaard van bruuske breuken, kan de noodzakelijke zichtbaarheid bieden voor de uitvoering van ambitieuze renovatieprojecten.

Tot slot kan de energetische transitie enkel slagen als ze rechtvaardig is. Mechanismen voor sociale correctie, versterkte begeleiding en waakzaamheid tegen gentrificatierisico's zijn onontbeerlijk om te garanderen dat de energetische renovatie de hele bevolking ten goede komt, en niet enkel de huishoudens die al over de nodige middelen beschikken.

Het consortium Life BE FREE roept de overheden dan ook op om een gericht, duurzaam en inclusief premiestelsel te verkiezen, ten dienste van een daadwerkelijke en rechtvaardige opschaling van de energetische renovatie in België.

6. Wie 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 milieu- en klimaatbeleid. Life BE FREE organiseert een permanente rondetafel die alle belanghebbenden samenbrengt om innovatieve financieringsoplossingen te bespreken en te ontwikkelen ter versnelling van de energetische transitie van gebouwen in België. Het project wil iedereen, in samenwerking met de financiële sector en de bouwsector, toegang bieden tot de financiering van de groene transitie. Het loopt tot september 2026.

7. Vragen?

Het consortium Life BE FREE staat steeds open voor nieuwe ideeën, nieuwe discussies en nieuwe samenwerkingen. Wij staan tot uw beschikking om van gedachten te wisselen of u meer informatie te geven over een punt dat u raakt of interesseert: info@lifebefree.be

Eerdere beleidsnota's over de geanalyseerde thema's (EPB, mede-eigendommen, premies, ...) vindt u op onze website: www.lifebefree.be.

8. Disclaimer

Dit document werd opgesteld in het kader van het project Life BE FREE, in overleg met alle leden van het consortium. Het beoogt een gemeenschappelijke analyse en algemene aanbevelingen te presenteren over de behandelde thema's. Dit document kan echter niet worden geïnterpreteerd als een exhaustieve of definitieve weergave van de specifieke standpunten van elk van de partners, met name wat betreft hun eigen bevoegdheden of gevoeligheden op gewestelijk of lokaal niveau.

Voor bijkomende verduidelijkingen of om de gedetailleerde standpunten van de partners te kennen, worden de lezers uitgenodigd rechtstreeks contact op te nemen met de betrokken organisaties.



Colofon

Verantwoordelijke uitgever

Daniel Kryszkiewicz (Febelfin)

Project coordinator LIFE BE FREE

Auteur

Consortium 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.