



Datum: 8 juli 2026

Beleidsnota

Gerichte en duurzame premies om de energetische transitie van het Brusselse gebouwenbestand te versnellen.

1. Context en doelstellingen

De energetische renovatie van het gebouwenbestand is een cruciale hefboom om de klimaatdoelstellingen te halen die België zich heeft vooropgesteld tegen 2050. De ambitie wordt breed gedragen, maar het huidige renovatietempo blijft ruim ontoereikend. In die context speelt het premiestelsel een centrale rol: het biedt gezinnen financiële ondersteuning, verlaagt de drempel om te starten en laat toe om kwetsbare doelgroepen gericht te bereiken.

Al in 2025 publiceerde het Life BE FREE-consortium een beleidsnota om de aandacht te vestigen op de noodzaak van een grondige analyse van het premiestelsel. De doelstelling was enerzijds de continuïteit ervan te garanderen maar anderzijds in te zetten op een meer doelgerichte aanpak waarbij de middelen in de eerste plaats naar personen in een precaire situatie en zonder toegang tot klassieke financieringsoplossingen¹ gaan, werd toen al als prioriteit naar voren geschoven.

Onlangs berichtte de pers dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het premiestelsel wil hervormen en vervangen door een systeem van leningen met een lage of zelfs renteloze rente, bedoeld om mensen in een kwetsbare situatie beter te bereiken. Die aanpak roept vragen op: voor een precaire bevolkingsgroep zonder voldoende terugbetalingscapaciteit vormt toegang tot krediet, zelfs aan een verlaagd tarief, niet noodzakelijk een passend antwoord. Een lagere rente klinkt als een lovenswaardige maatregel, maar lost het fundamentele probleem van de terugbetalingscapaciteit niet op.

Deze nota, opgesteld in het kader van het project Life BE FREE, analyseert de voornaamste knelpunten van het huidige premiestelsel en formuleert concrete aanbevelingen voor een meer gericht, duurzaam en inclusief systeem. Het is van groot belang dat beleidsmakers bijzondere aandacht blijft besteden aan deze kwestie om een aangepast financieringssysteem te garanderen voor het meest kwetsbare deel van de bevolking, dat voor Brussel 30 % vertegenwoordigt.

¹ Krediet via de klassieke kredietgevers of sociaal krediet



2. Vaststellingen en analyse

Met steun van het Europees LIFE-programma heeft het Life BE FREE-consortium tussen 2024 en 2026 een diepgaande analyse uitgevoerd van de drempels voor energetische renovatie in België. Uit het luik rond premies blijkt dat de problematiek verder reikt dan het niveau van de beschikbare steun: ook de doelgerichtheid, de stabiliteit in de tijd en het vermogen om de meest behoeftige huishoudens effectief te bereiken, spelen een bepalende rol.

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

3. Geïdentificeerde knelpunten

De rondetafels in het kader van Life BE FREE hebben een reeks belangrijke knelpunten blootgelegd in de werking van het huidige premiestelsel voor energetische renovatie.

✓ **De mismatch tussen krediet aan verlaagde rente en financiële kwetsbaarheid**

De vervanging van rechtstreekse premies door kredieten aan een met een lage of zelfs renteloze rente kan op het eerste gezicht een ideale oplossing lijken, maar is dat in de praktijk niet, zeker niet voor de meest kwetsbare huishoudens. Die groep is al onevenredig blootgesteld aan stijgende energieprijzen: ze wonen vaker in energieverblindende woningen, beschikken over een beperktere financiële marge om prijsstijgingen op te vangen en hebben tot 25 % minder toegang tot klassieke financiering voor renovatiewerken. De wettelijke verplichting om de kredietwaardigheid te beoordelen, opgelegd door artikel VII.77 van het Wetboek van economisch recht, maakt de toegang tot krediet structureel moeilijk.

✓ **Gebrek aan duurzaamheid en voorspelbaarheid van de stelsels**

De premiesystemen zijn niet duurzaam verankerd, waardoor kandidaat-renoveerders moeilijk kunnen plannen. Het aanvragen van offertes, het indienen van vergunningsaanvragen of het concreet opstarten van een renovatieproject vergen tijd, en dit des te meer in Brussel, waar de oververtegenwoordiging van mede-eigendommen (VME's) de besluitvorming en de doorlooptijd van projecten bijkomend kan vertragen, zonder enige garantie dat het stelsel op het beslissende moment nog van kracht is.

In Brussel is het RENOLUTION-systeem, bedoeld om de aanpak te centraliseren en te vereenvoudigen voor de burger, voortdurend bijgestuurd of zelfs opgeschort bij gebrek aan voldoende budget. Elke legislatuur werden maatregelen aangekondigd die vervolgens op allerlei manieren werden aangepast om uiteindelijk de beoogde doelgroep niet te bereiken.



✓ **Uitblijven van aangekondigde begeleidingsmaatregelen**

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waren eerder begeleidingsmaatregelen voor gezinnen aangekondigd om de toegang tot energetische renovatie te vergemakkelijken. Tot op heden zijn die maatregelen uitgebleven. Het ontbreken van concrete uitvoering versterkt de onzekerheid en remt het effectief overgaan tot actie van de betrokken gezinnen nog verder af.

✓ **Een structureel te laag renovatietempo**

Het jaarlijkse renovatietempo van het gebouwenbestand in België, en in het bijzonder in Brussel, blijft ruim ontoereikend om de doelstellingen van koolstofneutraliteit tegen 2050 te halen. Het is dan ook dringend dat de overheid een stelsel uitwerkt dat tegelijk duurzaam en doelgericht 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 deze vaststellingen formuleert het Life BE FREE-consortium een reeks concrete, complementaire en uitvoerbare aanbevelingen om de doeltreffendheid, de duurzaamheid en de billijkheid van het premiestelsel voor energetische renovatie te versterken.

✓ **Een hybride systeem van premies en financiering met een duidelijke segmentering behouden**

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

- **Rechtstreekse premie zonder terugbetaling** voor mensen in een kwetsbare situatie zonder toegang tot krediet.
- **Beperkte premie gecombineerd met een krediet aan een lage of zelfs renteloze lening** voor personen met een beperkte terugbetalingscapaciteit.
- **Klassiek krediet** voor personen met een aantoonbare financieringscapaciteit en zonder nood aan bijkomende steun.



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

De premiestelsels zijn doorheen de opeenvolgende legislaturen voortdurend gewijzigd, vaak overhaast en zonder de beoogde doelgroepen te bereiken. Het RENOLUTION-systeem in Brussel werd opgezet om het aanbod te centraliseren en te vereenvoudigen voor de burger, maar is voortdurend bijgestuurd of zelfs opgeschort bij gebrek aan voldoende budget. Het is dan ook essentieel om de stabiliteit en de verstaanbaarheid van het stelsel te bewaken, meer bepaald op de volgende punten:

- **Premiestelsels stabiliseren over minstens één legislatuur**, zodat renovatieprojecten die onvermijdelijk tijd vergen volledig kunnen worden afgewerkt
- **Een mechanisme voorzien voor automatische aanpassing van de steunbedragen** aan de evolutie van de materiaal- en arbeidskosten, 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 derde betaler ontwikkelen**

Het mechanisme van de energetische derde betaler vormt een concreet alternatief voor het klassieke krediet bij kwetsbare huishoudens. Het laat een publieke of semipublieke actor toe om de renovatiewerken voor te financieren, waardoor de grote drempel van de voorfinanciering wegvalt. Het huishouden betaalt enkel een bijdrage terug die is afgestemd op zijn draagkracht, eventueel gedeeltelijk gedekt door premies.

Dit model beperkt dat personen beroep moeten doen op een 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 het derdebetalerssysteem 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.

Nog een voordeel is dat een dergelijk mechanisme bijdraagt 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.



✓ Sociale correctiemechanismen integreren

Het renovatiebeleid moet sociale correctiemechanismen bevatten, onder meer door senioren en jonge gezinnen specifiek te ondersteunen. Begeleidingsmaatregelen zijn bovendien nodig om gentrificatie te voorkomen, dat wil zeggen de geleidelijke verdringing van minder kapitaalkrachtige bewoners door welgesteldere bevolkingsgroepen als gevolg van de opwaardering van wijken na energetische renovaties.

Hoewel deze evolutie bijdraagt tot de verduurzaming en opwaardering van het woningbestand, benadrukt 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 van Life BE FREE leiden tot een ondubbelzinnige vaststelling: het huidige premiestelsel voor energetische renovatie schiet, ondanks zijn lovenswaardige doelstellingen, tekort in doelgerichtheid, duurzaamheid en verstaanbaarheid, waardoor de doeltreffendheid ervan in het gedrang komt.

De loutere vervanging van rechtstreekse premies door kredieten aan verlaagde rente, hoe begrijpelijk vanuit budgettair oogpunt ook, dreigt precies de meest kwetsbare huishoudens uit te sluiten bij gebrek aan terugbetalingscapaciteit. Een gedifferentieerde aanpak, met een combinatie van rechtstreekse premies, kredieten aan lage of zelfs renteloze rente en een systeem van derde betaler, zou het mogelijk maken alle sociaaleconomische profielen te bestrijken en de impact van het overheidsbeleid te maximaliseren.

De stabiliteit en de voorspelbaarheid van de stelsels zijn bovendien essentiële voorwaarden om het vertrouwen van zowel de gezinnen als de professionelen uit de bouwsector te herstellen. Een meerjarig kader, aanpasbaar aan de marktrealiteit maar gevrijwaard van brutale breuken, kan de noodzakelijke zichtbaarheid bieden voor de uitrol van ambitieuze renovatieprojecten, in het bijzonder in een context zoals Brussel, waar de oververteenwoordiging van mede-eigendommen (VME's) de besluitvorming en uitvoering van renovaties bijkomend complex maakt.

Tot slot kan de energietransitie enkel slagen als ze rechtvaardig is. Sociale correctiemechanismen, een versterkte begeleiding en waakzaamheid voor de risico's op gentrificatie zijn onontbeerlijk om te garanderen dat de energetische renovatie de volledige bevolking ten goede komt, en niet uitsluitend de huishoudens die al over de nodige middelen beschikken.



Het Life BE FREE-consortium roept de overheid dan ook op om voorrang te geven aan een premiestelsel dat gericht, duurzaam en inclusief is, ten dienste van een effectieve 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 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.

7. 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.

8. 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.