



Project Acronym	LIFE22-CET-LIFE BE FREE
Project name	LIFE BE FREE
Project n°	101119932
Project leader	Febelfin
Call	LIFE-2022-CET
Topic	LIFE-2022-CET-FINROUND
Organisation(s) of the project	Febelfin, VVSG, The Shift, Embuild, Wattson, IDEA Consult
Start and end of project	Start: 01/10/2023 End: 30/09/2026
Project duration	36 months
Work Package	WP3: Structural and organisational preparation of the national roundtable as permanent discussion forum
Deliverable	D3.2. Business model of permanent roundtable
Date of this document	18 June 2026
Dissemination Level	SEN – Sensitive
Version	V2.0
Note	Language versions included: English (EN), Dutch (NL) and French (FR)



Concrete implementation of LBF 2.0

TABLE OF CONTENTS

1.	Introduction	4
2.	Problem definition: from challenges to	4
3.	Effective sustainability of the Belgian building stock	6
4.	Proposal for a programmatic implementation of LBF 2.0	8
4.1.	LBF 2.0 as a programmatic policy lab	8
4.1.1.	Four core roles of LBF 2.0	8
4.1.2.	Layered and differentiated approach per policy level	9
4.2.	Conclusion: from loose network to system changer.....	9
5.	LBF 2.0 in concrete terms: 3 illustrative themes for policy-oriented test projects within LBF 2.0	10
5.1.	Making private rental properties more sustainable without increasing rents ..	10
5.2.	Acceleration of renovations in co-ownership by facilitating collective decision-making	10
5.3.	Targeted use of public funds through impact measurement of renovation subsidies.....	11
6.	Structuring LBF 2.0: which stakeholders and which governance do we use to ensure the proper functioning of LBF 2.0?	12
6.1.	Stakeholders involved	12
6.1.1.	Policy level (public authorities).....	12
6.1.2.	Private actors	12
6.1.3.	Knowledge and civil society partners	12
6.2.	Governance approach	12
6.2.1.	Three-tiered structure.....	13
6.2.2.	Summary	13
7.	Funding	14
7.1.	Structural funding versus pilot-related resources	14
7.2.	ETS 2.0 - Social Climate Fund	14
7.3.	Private input is essential for a credible and future-proof LBF 2.0	15
7.3.1.	Co-contribution to pilot projects (in kind or cash).....	15
7.3.2.	Structural contribution to knowledge and development component	15
7.4.	Draft proposal for a budget for Life BE FREE 2.0 (3–4 years).....	16
8.	Social Enterprise Business Model Canvas – Life BE FREE 2.0	17
8.1.	Social Problem	17
8.2.	Service Portfolio	17
8.3.	Core Value Offerings	17
8.4.	Beneficiaries	17



8.5.	Impact (Metrics).....	17
8.6.	6. Network Partners.....	17
8.7.	Channels	18
8.8.	Costs.....	18
8.9.	Revenue Streams.....	18



1. Introduction

Belgium faces a major challenge in accelerating the renovation of its building stock to meet the 2050 climate objectives. Despite growing awareness, renovation rates remain far below the level required, while existing policy frameworks often struggle to create sufficient impact, scale and coordination. At the same time, the evaluation of Life BE FREE 1.0 has demonstrated both the value of bringing stakeholders together and the need for a more ambitious, action-oriented approach that links policy, market actors and local implementation

This document sets out a proposal for Life BE FREE 2.0, transforming the initiative into a permanent public-private policy and innovation platform that supports the sustainable renovation of Belgium's building stock through experimentation, evidence-based policymaking and structural cooperation across all levels of government.

The document is structured as follows. First, it outlines the key challenges currently hindering the sustainable transformation of the Belgian building stock and presents the lessons learned from the evaluation of Life BE FREE 1.0. It then introduces the concept of Life BE FREE 2.0 as a programmatic policy lab, describing its objectives, core functions and added value. Subsequently, the document presents several illustrative policy-oriented pilot themes, followed by a proposed governance structure, stakeholder involvement and funding model. Finally, it positions Life BE FREE 2.0 within the broader Belgian policy landscape and concludes with a Social Enterprise Business Model Canvas that summarises the initiative's value proposition, impact model and long-term sustainability.

Together, these elements provide a roadmap for evolving Life BE FREE from a discussion platform into a structural mechanism for accelerating renovation, improving policy effectiveness and creating measurable societal impact

2. Problem definition: from challenges to ...

- Renovation rate fluctuates around 1%/year; if only in-depth renovation (2050-proof) is required, rather 0,1%/year <-> 3% to make all existing heritage 2050-proof between now and 2050
- Financing is not so much the problem: there is a lot of money looking for interesting projects, but there are no interesting projects because they are too small-scale, too risky, too much admin (high costs, long lead times) and/or too expensive compared to the existing alternative.
- Policy framework is not sufficiently based on efficiency/effectiveness. Leverage is therefore limited.
- Policy is not guided by an evidence-based approach based on data (before/after impact measurement).



- Pilot programmes have been launched for years, but with **limited results**: often no further than the drawing board, a lot of duplication of work and therefore similar insights, often encountering bottlenecks in the regulatory framework.
- In the best case scenario, creative solutions are found to 'circumvent' a regulatory bottleneck or to subsidise away the problem with ad hoc subsidies (-> more expensive solution and therefore limited in terms of leverage). The government is on the sidelines in these pilot programmes.

•

In summary:

- 2050 targets are gradually becoming unachievable
- Financing is not the real problem, but rather the lack of an incentive-based policy framework
- Policy lacks efficiency and effectiveness and is certainly not evidence-based
- Pilots have limited added value in view of the cost and are rarely scalable



3. Effective sustainability of the Belgian building stock

- Making the building stock more sustainable is a joint task for the government and private actors: PPP avant la lettre
- The government can/must be an important enabler in making Belgium's building stock more sustainable
- This does not necessarily imply more resources, but rather smart regulation, a consistent roadmap, and a focus on risk sharing rather than the need for more subsidies. On the contrary, subsidies are often used suboptimally, resulting in limited leverage (cf. Matthew effects).
- There is a need for evidence-based policy focused on the effectiveness and efficiency of the instruments used
- Use reverse engineering: if you want to achieve the 2050 targets, what do you need to do now to get there on time (cf. backcasting)? And how do you do this in the most efficient and effective way possible?
- From pilots to a programmatic approach. Together with stakeholders, the government determines a programme to implement the sustainability of Belgium's building stock. What bottlenecks stand in the way of making the building stock more sustainable?
- Based on this, a call for concrete pilots. Policy instruments are an explicit part of the programme. If these are blocking points to achieving the objective, the government is willing to adjust them along the way and/or possibly place them 'in brackets' during the pilot period.
- Policy makers are not standing on the sidelines but are part of pilots in the field.
- Draw inspiration from abroad; there are quite a few best practices to be found abroad and in other regions.
- Collecting data is crucial for policy and pilots in particular (before/after) in order to determine the efficiency and effectiveness of measures (cf. impact measurement before/after, potential for upscaling).
- Pilots are not isolated islands but interact with each other on a regular basis by sharing experiences.
- Every six months, an annual report is published that provides an overview of the extent to which Belgium is on track to meet its 2050 targets. A clear link should be made with the NEKP and the associated reporting obligations. The efficiency/effectiveness of the various policy instruments should also be reported here, as well as a status report.



4. Initial results of the evaluation of LBF 1.0 confirm the need for a higher level of ambition

As scheduled in the roadmap, VVSG conducted an evaluation of LBF 1.0 in July 2025, in parallel with the stakeholders mapping. The evaluation assessed the platform's functioning from its launch until mid-2025. The following insights emerged:

- Moving from dialogue to action: using the round table as a launch pad for concrete pilot projects and collaborations.
- Strengthening the advisory role by developing targeted policy recommendations.
- Expanding the data hub, recognising that measuring progress is essential for informed decision-making.
- Accelerating the development of innovative and scalable business models.
- Ensuring inclusivity and broad stakeholder engagement across sectors and levels of government.
- Adopting a more pioneering approach: creating space for collaboration with frontrunners, innovators and organisations willing to test new ideas, rather than focusing solely on broad consensus. While inclusivity remains important, transformative change also requires the courage to work with those who are ready to lead and experiment.

Making Belgian real estate more sustainable clearly requires strong public-private cooperation. Government policies often determine whether private initiatives succeed or fail and can therefore be decisive in enabling investment and innovation.

At the same time, Belgium's multi-level governance structure creates both challenges and opportunities. Federal, regional and local authorities each have specific competences and policy instruments that play a crucial role in accelerating the sustainable transformation of the built environment and heritage sector.



5. Proposal for a programmatic implementation of LBF 2.0

The above analysis makes it clear that the obstacles to making Belgium's building heritage more sustainable are fundamentally systemic in nature. The existing policy frameworks are insufficiently coordinated, difficult to scale up, and often unable to learn effectively from concrete projects. Pilot projects without policy anchoring generally do not lead to structural breakthroughs. Subsidies are fragmented and policy instruments are rarely evaluated for effectiveness and efficiency. In this light, LBF 2.0 must take on a fundamentally different role than merely being facilitative or complementary.

5.1. LBF 2.0 as a programmatic policy lab

We propose reorienting LBF 2.0 into a programmatic policy lab for accelerating renovation, inspired by successful examples from abroad (including Germany, Switzerland and Canada). The programme acts as a hub between policy levels, practical projects and private partners. It is not a traditional project, but a structural framework in which policy instruments are tested, evaluated and, where necessary, adapted — based on real experiences in the field.

5.1.1. Four core roles of LBF 2.0

1. Policy accelerator and programme coordinator

LBF 2.0 organises strategic coordination between the federal government, regions and cities around shared priorities for accelerating renovation. Within these priorities, the programme facilitates the establishment of 'policy-proof pilots' — practical tests that not only aim to implement existing instruments, regulations or subsidy mechanisms, but also examine their effectiveness.

2. Data-driven evaluation centre

The programme is developing an integrated monitoring framework that measures the impact (energy, financial, social) before and after each intervention and links it to policy objectives. LBF 2.0 can thus provide objective data on the effectiveness and efficiency of policy instruments, in support of NEKP objectives and regional renovation strategies.

3. Innovation broker in public-private partnerships

LBF 2.0 supports the formation of local coalitions between public actors (cities, public social welfare centres, social housing companies) and private partners (banks, ESCOs, contractors) who test innovative market models within a regulated experimental space (sandbox). Examples include as-a-service models, joint renovation coordination, or financing linked to property value.

4. Structural policy advisor

Finally, LBF 2.0 is developing a systematic policy feedback loop with all levels of government. Based on practical experience and data, recommendations are formulated, shared and, where possible, embedded. Through annual reporting and thematic advisory rounds, a structural bridge is built between implementation and legislation and regulations.



5.1.2. Layered and differentiated approach per policy level

In a country such as Belgium, it is essential to exercise this programmatic role through a **differentiated and efficiently organised governance framework**:

- A **national strategic committee** (federal government + regions) that sets annual policy priorities
- Thematic **policy working groups** in which administrations, cities, private partners and knowledge institutions collaborate on bottlenecks such as co-ownership, social loans, EPC data or the rental market
- **Local pilot zones** where policy instruments are tested in practice with active policy involvement
- Structural involvement of private actors as executive and advisory partners at every level

5.2. Conclusion: from loose network to system changer

Life BE FREE 2.0 can only make a difference if it takes on the role of system changer. The challenge of making buildings more sustainable is not a financing problem, but an organisational flaw in the policy and implementation system. LBF 2.0 has all the assets to become the first integrated policy lab in Belgium that *structurally links policy and practice*, thereby achieving real acceleration. Not alongside policy, but at its heart.



6. LBF 2.0 in concrete terms: 3 illustrative themes for policy-oriented test projects within LBF 2.0

To make the policy-oriented role of LBF 2.0 tangible, a limited number of concrete themes can be selected in the first phase, each of which will give rise to one or more 'policy-proof' test projects. These projects will be set up in collaboration with local coalitions (city, private partners, civil society), supervised by a thematic policy unit, and with structural feedback to the administrations and policy levels involved. Below are three themes that are particularly well suited to this.

6.1. Making private rental properties more sustainable without increasing rents

Policy problem

The renovation of private rental properties often leads to an increase in rent, which threatens to push vulnerable tenants out of the market (renovation paradox). At the same time, owners in the lower segments lag in renovation efforts due to a lack of incentives or confidence in payback models.

Policy questions

- How can social or moderate rents be guaranteed during renovation?
- Can an adjusted premium or tax incentive be linked to a form of rent cap?

Proposal within LBF 2.0

- Set up 2-3 test projects in cities with an active private rental market (e.g. Ghent, Liège, Brussels), in collaboration with syndicates, landlords' organisations and social services
- Provision of an adjusted subsidy, increased premium or tax rebate in exchange for a rent freeze for x years
- Monitoring of the effect on renovation depth, rent, comfort improvement, energy consumption

Policy feedback

- Evaluate the effectiveness of the combined measure (renovation + rent cap).
- Possible adjustment of regional premium conditions or inclusion in federal tax measures.

6.2. Acceleration of renovations in co-ownership by facilitating collective decision-making

Policy problem

In co-owned buildings (VME's), necessary renovations often get bogged down in complex decision-making and the need for unanimity or large majorities. As a result, these buildings often remain substandard in terms of energy performance for longer periods of time.



Policy questions

- How can decision-making within VME's be relaxed without affecting property rights?
- Are there any legal or fiscal incentives that could make collective renovations more attractive?

Proposal within LBF 2.0

- Pilot projects with syndicates, property managers and owners' associations in Brussels, Antwerp and Charleroi
- Permission to deviate from normal voting procedures within sandbox pilots (e.g. temporary trial scheme with relaxed majorities) conditional on having a Long-Term Maintenance and Investment Plan that also gives guidance to the funding of the reserve fund of this VME
- Testing the impact or renovation readiness of owners' associations

Policy feedback

- Advice on amending apartment legislation (federal) and subsidy rules (regional)
- Clarification of preconditions to enable upscaling without legal friction

6.3. Targeted use of public funds through impact measurement of renovation subsidies

Policy problem

Hundreds of millions of euros are allocated annually to renovation grants and subsidies, but their energy impact, target group reach and long-term effects are rarely systematically monitored or evaluated. As a result, there is little insight into the actual cost efficiency of this public expenditure.

Policy questions

- What is the average cost per tonne of CO₂ avoided under the current subsidy programmes?
- Which target groups are reached, which are not, and how can this be controlled?

Proposal within LBF 2.0

- Set up a **cross-regional subsidy evaluation unit** with access to anonymised subsidy data, energy consumption data and socio-economic indicators
- Roll out test methodology in collaboration with VITO, Statbel and regional administrations
- Parallel data collection for ongoing and new projects to better understand subsidy systems

Policy feedback

- Annual 'efficiency barometer' of subsidies per region
- Suggestions for reorienting resources towards higher impact segments or vulnerable target groups



7. Structuring LBF 2.0: which stakeholders and which governance do we use to ensure the proper functioning of LBF 2.0?

7.1. Stakeholders involved

Life BE FREE 2.0 requires an approach in which different policy levels, implementing actors and knowledge partners work together structurally. A programmatic approach requires not only commitment, but also a clear division of roles.

7.1.1. Policy level (public authorities)

- Federal government
 - FPS Finance (tax incentives)
 - FPS Interior / BOSA (public heritage)
 - FPS Economy, Energy/Climate (market forces, NEKP link)
- Regional governments
 - Flanders: VEKA, Wonen-Vlaanderen, Facilitair Bedrijf
 - Wallonia: SPW Énergie, Logement
 - Brussels: Brussels Environment, Brussels Housing
- Local authorities
 - Cities and municipalities with relevant pilot projects
 - Intermunicipal associations and city associations (VVSG, UVCW, Brulocalis)

7.1.2. Private actors

- **Financial institutions** (e.g. Febelfin, but also individual members such as Triodos, KBC, Crelan): co-creation of financing products
- **ESCOs and contractors**: implementation and innovation of renovation models
- **Syndics and property managers**: crucial role in co-ownerships
- **Landlord organisations and tenant associations**: assessment of social impact
- ..

7.1.3. Knowledge and civil society partners

- VITO, KU Leuven, ULiège, ULB (monitoring and evaluation)
- Energy houses, Renovation advisory services, Bond Beter Leefmilieu, Énergie Commune
- Statbel, Statistics Flanders, IWEPS, IBSA

7.2. Governance approach

Life BE FREE 2.0 should preferably have a **light but well-anchored structure**, inspired by best practices from other federal countries. A layered model allows for differentiation by theme or project type, without having to coordinate everything with all actors every time.



7.2.1. Three-tiered structure

1. Strategic Committee (twice a year)

- Composition: federal and regional administrations + city umbrella organisations
- Role: determining annual priorities, approving themes, monitoring policy impact
- Operation: mandate via National Climate Commission or specific inter-administrative agreement
- LBF 2.0 coordinator in an observing role

2. Thematic policy cells (quarterly)

- Composition: per theme (e.g. co-ownership, EPC data, social loans)
- Role: coordination of test projects, interpretation of data, preparation of policy advice
- Operation: led by LBF 2.0 coordination team with representation from relevant stakeholders

3. Pilot projects (ongoing)

- Composition: local coalitions (city, implementers, private partners) + liaison from policy cell
- Role: realisation of policy-proof projects, real-time monitoring, policy feedback
- Operation: via calls for proposals, with clear selection criteria and obligation to deliver results

7.2.2. Summary

LBF 2.0 can lay the foundation for a new form of policy coordination, innovation and acceleration in building sustainability. By embedding structural policy feedback in the programme design, it becomes possible to strengthen policy instruments based on real needs and proven solutions. In this way, LBF is evolving from an experimental project into a strategic policy lab for system acceleration.



8. Funding

A programmatic approach requires basic funding for coordination, evaluation and knowledge building, with additional project funds for each pilot project or thematic cell.

8.1. Structural funding versus pilot-related resources

On the one hand, funding is needed for the operation of LBF 2.0. This includes programme coordination, policy dialogues, data platform and reporting. In order to effectively develop operations, support for 3 to 4 years is an absolute must. In this way, a number of pilot projects can be brought to a successful conclusion.

On the other hand, there are pilot-related funds and funds for specific thematic working groups with the aim of supporting test projects, building demonstrators, data infrastructure and technical assistance.

8.2. ETS 2.0 - Social Climate Fund

An opportunity is presenting itself with the entry into force of ETS 2.0. From 2027, the built environment and road transport will also be subject to a European emissions trading system.

As an accompanying measure, the European Commission is providing for a Social Climate Fund (SCF) with a total budget of approximately 86 billion euro for the period 2026-2032. Belgium is expected to receive €1 to €1.3 billion from this fund (indicative, final distribution still to be determined). At least 37.5% of the fund's expenditure must be spent on social support and investments in energy efficiency, with a focus on vulnerable groups.

In terms of content, LBF 2.0 is perfectly in line with the objectives of this SCF:

- Accelerating renovation for vulnerable target groups
- Improving access to financing
- Monitoring of social and policy impact
- Governance across multiple levels of government
- Linking to national climate plans (NEKP)

LBF 2.0 could act as **a coordinating and evaluative vehicle** for some of the SKF ambitions:

- Pilot projects that particularly reach vulnerable groups
- Policy instrument assessment for fairness and effectiveness
- Submission of data for the annual report to the EU



8.3. Private input is essential for a credible and future-proof LBF 2.0

In addition to European funds via the Social Climate Fund and contributions from the federal government and regions, it seems appropriate that private parties also contribute to the financing of LBF 2.0. This will make LBF 2.0 stronger, more credible and more future proof if it reflects a shared responsibility between the government and market players. A strict 'one euro of public funds for every euro of private funds' may be too ambitious given the role of LBF 2.0 as a policy lab, but a multi-layered co-financing approach with targeted private input should be entirely feasible and desirable.

8.3.1. Co-contribution to pilot projects (in kind or cash)

Private parties such as ESCOs, banks, construction groups or syndics can make concrete contributions to the implementation of pilot projects in which public funds mainly finance guidance, monitoring or test structures.

Examples of private contributions:

- Banks: interest rate reduction or free access to renovation loans for selected test cases
- ESCOs/contractors: contribution to engineering, monitoring, or as-a-service offerings where pilot projects are willing to work without/with a reduced margin
- Property managers: free participation in the governance of pilots focused on co-ownership
- Data partners: opening up energy management data or meter data free of charge

8.3.2. Structural contribution to knowledge and development component

Private parties also have an interest, of course:

- There are clear policy guidelines
- Policy bottlenecks are also effectively addressed
- The renovation market can grow on the basis of predictable and workable rules

In this context, it is realistic to ask for an annual contribution from private members involved in the thematic working groups. Such an approach is also used in the Netherlands, for example, in the context of the "Topsectorenbeleid". In terms of amounts, a distinction could be made between structural partners and parties that are involved more as observers/knowledge holders. Annual fees of 1.000 to a maximum of 10.000 euros should normally be feasible.



8.4. Draft proposal for a budget for Life BE FREE 2.0 (3–4 years)

Here is an estimate based on comparable programmes abroad (such as Building America, Retrofit Accelerators, Climate Pact Pilots).

Cost category	Annual budget (average)	Total 4 years
Programme coordination & operation	€300.000/year	€1.200.000
Thematic cells & policy advice	€300.000/year	€1.200.000
Monitoring, data & reporting	€400.000/year	€1.600.000
Support for local pilot projects	€1.000.000/year	€4.000.000
Communication, participation, tools	€200.000/year	€800.000
Evaluation & knowledge dissemination	€150.000/year	€600.000
Total estimate (excluding VAT and indexation)	—	€9.400.000

This is a core budget: additional investment funds for buildings remain with the regions or local partners. Support for pilot projects is limited to guidance, analysis and co-financing of innovations, not renovation itself.

Finally, if we also take into account the various sources of funding, the following distribution could be considered:

Source of funding	Indicative share	Amount over 4 years
European (e.g. Social Climate Fund)	± 55%	€5.200.000
Regional/federal (co-financing)	± 25%	€2.300.000
Local authorities/project partners	± 5%	€500.000
Private contribution (structural + thematic/pilots)	± 15%	€1.400.000
Total	100%	€9.400.000



9. Social Enterprise Business Model Canvas – Life BE FREE 2.0

9.1. Social Problem

- Low renovation rate: ~1%/year instead of the required 3%
- Pilot projects yield little structural change
- Policy framework fragmented, not evidence-based, inefficient
- Vulnerable groups at risk of being left behind in renovations (tenants, low incomes)
- Subsidies and resources insufficiently focused on effectiveness and social justice

9.2. Service Portfolio

- Organising policy-oriented test projects (“policy-proof pilots”)
- Coordinating thematic policy cells (co-ownership, rental market, subsidies)
- Setting up a data platform and impact measurement (energy, financial, social)
- Creating sandbox regulations for innovation (as-a-service, collective renovations)
- Translating international best practices to the Belgian context
- Structural policy feedback and annual reporting

9.3. Core Value Offerings

- Accelerating and scaling up building sustainability
- Structural link between policy, practice and data
- Evidence-based policy instruments that are both effective and socially just
- Inclusive transition: vulnerable target groups also benefit

9.4. Beneficiaries

- Direct: federal and regional governments, local authorities, private actors (banks, ESCOs, contractors), knowledge institutions
- Indirect: owners and tenants, with an emphasis on vulnerable groups
- Society as a whole: lower CO₂ emissions, lower energy costs, improved living comfort

9.5. Impact (Metrics)

- Increase in the renovation rate (%/year)
- Tons of CO₂ avoided per € subsidy
- Number of homes of vulnerable groups improved without rent increases
- Number of policy instruments adjusted or introduced
- Cost reduction per unit of energy saving (cost-effectiveness)
- Transparent monitoring via annual 'efficiency barometer'

9.6. 6. Network Partners

- **Public:** federal/regional governments, cities, intermunicipal companies
- **Private:** banks (Febelfin, Triodos, KBC, etc.), ESCOs, contractors, syndicates
- **Knowledge:** VITO, universities, Statbel, Energy Houses
- **Civil society :** BBL, Énergie Commune, tenants' organisations



- **Europe:** Social Climate Fund, link with NEKP

9.7. Channels

- Strategic Committee and policy cells
- Local pilot zones with active co-creation
- Digital data hub & reporting
- Stakeholder dialogues, events and publications
- Collaboration platforms with private partners

9.8. Costs

- Programme coordination and operation (€300k/year)
- Thematic cells & policy advice (€300k/year)
- Monitoring & data (€400k/year)
- Pilot project support (€1 million/year)
- Communication & participation (€200k/year)
- Evaluation & knowledge (€150k/year)
- **Total core estimate:** ± €9.4 million over 4 years

9.9. Revenue Streams

- EU Social Climate Fund (approx. 55%)
- Federal and regional co-financing (approx. 25%)
- Local authorities & project partners (approx. 5%)
- Private contributions/co-financing (approx. 15% – fees, in kind, interest rate subsidies)



10. Annex 1 – template Social Enterprise Business Model Canvas





Concrete uitwerking van LBF 2.0

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Probleemdefinitie: van uitdagingen naar	3
3.	Effectieve verduurzaming van het Belgische gebouwenbestand	5
4.	De eerste resultaten van de evaluatie van LBF 1.0 bevestigen de noodzaak van een hoger ambitieniveau	6
5.	Voorstel voor een programmatische implementatie van LBF 2.0	7
5.1.	LBF 2.0 als programmatisch beleidslab	7
5.1.1.	Vier kernrollen van LBF 2.0	7
5.1.2.	Gelaagde en gedifferentieerde aanpak per beleidsniveau	8
5.2.	Conclusie: van los netwerk naar systeemveranderaar	8
6.	LBF 2.0 in concrete termen: 3 illustratieve thema's voor beleidsgerichte proefprojecten binnen LBF 2.0	9
6.1.	Particuliere huurwoningen duurzamer maken zonder hogere huren	9
6.2.	Versnelling van renovaties in mede-eigendom door collectieve besluitvorming te faciliteren	10
6.3.	Gericht gebruik van publieke middelen door impactmeting van renovatiesubsidies	11
7.	Structuur van LBF 2.0: welke belanghebbenden en welk bestuur gebruiken we om de juiste werking van LBF 2.0 te waarborgen?	12
7.1.	Betrokken belanghebbenden	12
7.1.1.	Beleidsniveau (overheidsinstanties)	12
7.1.2.	Privéacteurs	12
7.1.3.	Kennis- en maatschappelijke partners	12
7.2.	Governance-aanpak	12
7.2.1.	Drielaagse structuur	13
7.2.2.	Samenvatting	13
8.	Financiering	14
8.1.	Structurele financiering versus pilootgerelateerde middelen	14
8.2.	ETS 2.0 - Sociaal Klimaatfonds	14
8.3.	Privéinput is essentieel voor een geloofwaardige en toekomstbestendige LBF 2.0	15
8.3.1.	Bijdrage aan pilootprojecten (in natura of contant)	15
8.3.2.	Structurele bijdrage aan kennis- en ontwikkelingscomponent	15
8.4.	Conceptvoorstel voor een begroting voor Life BE FREE 2.0 (3–4 jaar)	16
9.	Social Enterprise Business Model Canvas – Life BE FREE 2.0	17
9.1.	Social Problem	17



9.2.	Service Portfolio	17
9.3.	Core Value Offerings	17
9.4.	Beneficiaries	17
9.5.	Impact (Metrics)	17
9.6.	Network Partners	17
9.7.	Channels	18
9.8.	Costs	18
9.9.	Revenue Streams	18
10.	Bijlage 1 – sjabloon Social Enterprise Business Model Canvas	19



1. Inleiding

België staat voor een grote uitdaging om de renovatie van zijn gebouwenbestand te versnellen om de klimaatdoelstellingen van 2050 te halen. Ondanks het groeiende bewustzijn blijven de renovatiepercentages ver onder het vereiste niveau, terwijl bestaande beleidskaders vaak moeite hebben om voldoende impact, schaal en coördinatie te creëren. Tegelijkertijd heeft de evaluatie van Life BE FREE 1.0 zowel de waarde aangetoond van het samenbrengen van belanghebbenden als de noodzaak van een ambitieuzere, actiegerichte aanpak die beleid, marktactoren en lokale implementatie verbindt

Dit document presenteert een voorstel voor Life BE FREE 2.0, waarmee het initiatief wordt omgevormd tot een permanent publiek-privaat beleids- en innovatieplatform dat de duurzame renovatie van het Belgische gebouwenbestand ondersteunt door middel van experimenten, evidence-based beleidsvorming en structurele samenwerking op alle overheidsniveaus.

Het document is als volgt opgebouwd. Ten eerste worden de belangrijkste uitdagingen uiteengezet die momenteel de duurzame transformatie van het Belgische gebouwenbestand belemmeren en worden de lessen uit de evaluatie van Life BE FREE 1.0 toegelicht. Vervolgens introduceert het het concept Life BE FREE 2.0 als een programmatisch beleidslaboratorium, waarin de doelstellingen, kernfuncties en toegevoegde waarde worden beschreven. Vervolgens presenteert het document verschillende illustratieve, beleidsgerichte pilootthema's, gevolgd door een voorgestelde governance-structuur, betrokkenheid van belanghebbenden en financieringsmodel. Tot slot plaatst Life BE FREE 2.0 in het bredere Belgische beleidslandschap en sluit het af met een Social Enterprise Business Model Canvas dat de waardepropositie, het impactmodel en de langetermijnduurzaamheid van het initiatief samenvat.

Samen vormen deze elementen een routekaart voor het evolueren van Life BE FREE van een discussieplatform tot een structureel mechanisme om renovatie te versnellen, de effectiviteit van beleid te verbeteren en meetbare maatschappelijke impact te creëren

2. Probleemdefinitie: van uitdagingen naar ...

- Het renovatietempo schommelt rond de 1% per jaar; Als alleen een grondige renovatie (2050-proof) nodig is, dan 0,1%/jaar <-> 3% om al het bestaande erfgoed 2050-proof te maken tussen nu en 2050
- Financiering is niet zozeer het probleem: er is veel kapitaal beschikbaar voor interessante projecten, maar er zijn geen interessante projecten omdat ze te kleinschalig, te risicovol, te administratief belastend zijn (hoge kosten, lange doorlooptijden) en/of te duur zijn vergeleken met het bestaande alternatief.
- Het beleidskader is **niet** voldoende gebaseerd op efficiëntie/effectiviteit. De hefboomwerking is daarom beperkt.



- Beleid wordt niet geleid door een evidence-based benadering gebaseerd op data (voor/na impactmeting).
- Pilotprogramma's zijn al jaren gestart, maar met **beperkte resultaten**: vaak niet verder dan de tekentafel, veel dubbelwerk en daardoor vergelijkbare inzichten, vaak met knelpunten in het regelgevend kader.
- In het beste geval worden creatieve oplossingen gevonden om een regelgevende bottleneck te 'omzeilen' of het probleem te verhelpen met ad-hocsubsidies (-> duurdere oplossing en dus beperkt qua hefboomwerking). De overheid staat aan de zijlijn bij deze pilotprogramma's.

Samenvattend:

- Doelen voor 2050 worden geleidelijk onhaalbaar
- Het gebrek aan financiering is niet het echte probleem, maar eerder het ontbreken van een op prikkels gebaseerd beleidskader
- Beleid mist efficiëntie en effectiviteit en is zeker niet op bewijs gebaseerd
- Pilots hebben beperkte toegevoegde waarde gezien de kosten en zijn zelden schaalbaar



3. Effectieve verduurzaming van het Belgische gebouwenbestand

- Het duurzamer maken van de bouwvoorraad is een gezamenlijke taak voor de overheid en private actoren: PPP avant la lettre
- De overheid kan/moet een belangrijke hefboom zijn om de Belgische bouwvoorraad duurzamer te maken
- Dit betekent niet per se meer middelen, maar eerder slimme regelgeving, een consistente routekaart en een focus op risicodeling in plaats van de noodzaak van meer subsidies. Integendeel, subsidies worden vaak suboptimaal gebruikt, wat resulteert in beperkte hefboomwerking (vgl. Matthew-effecten).
- Er is behoefte aan op bewijs gebaseerde beleidsmaatregelen gericht op de effectiviteit en efficiëntie van de gebruikte instrumenten
- Gebruik reverse engineering: als je de 2050-doelen wilt halen, wat moet je dan nu doen om op tijd te zijn (zie backcasting)? En hoe doe je dit op de meest efficiënte en effectieve manier mogelijk?
- Van pilots naar een programmatische aanpak. Samen met belanghebbenden stelt de overheid een programma vast om de duurzaamheid van het Belgische gebouwenbestand te realiseren. Welke knelpunten staan het duurzamer maken van de bouwvoorraad in de weg?
- Op basis hiervan wordt een oproep gelanceerd voor concrete proefprojecten. Beleidsinstrumenten zijn een expliciet onderdeel van het programma. Als deze instrumenten een obstakel vormen voor het behalen van de doelstelling, is de overheid bereid ze onderweg aan te passen en/of mogelijk tijdelijk buiten werking stellen tijdens de pilootperiode.
- Beleidsmakers staan niet aan de zijlijn, maar maken deel uit van proefprojecten op het terrein.
- Haal inspiratie uit het buitenland; Er zijn behoorlijk wat best practices te vinden in het buitenland en in andere regio's.
- Het verzamelen van gegevens is cruciaal voor beleid en pilots in het bijzonder (voor/na) om de efficiëntie en effectiviteit van maatregelen te bepalen (vgl. impactmeting voor/na, potentieel voor opschaling).
- Piloten zijn geen geïsoleerde eilanden, maar hebben regelmatig contact met elkaar door ervaringen te delen.
- Elke zes maanden wordt er een jaarverslag gepubliceerd dat een overzicht geeft van in hoeverre België op koers ligt om zijn doelstellingen voor 2050 te halen. Er moet een duidelijke link worden gelegd met de NEKP en de bijbehorende rapportageverplichtingen. De efficiëntie/effectiviteit van de verschillende beleidsinstrumenten moet hier ook worden gerapporteerd, evenals een statusrapport.



4. De eerste resultaten van de evaluatie van LBF 1.0 bevestigen de noodzaak van een hoger ambitieniveau

Zoals gepland in de roadmap voerde VVSG in juli 2025 een evaluatie uit van LBF 1.0, parallel aan de stakeholderanalyse. De evaluatie beoordeelde de werking van het platform vanaf de lancering tot medio 2025. De volgende inzichten kwamen naar voren:

- Van dialoog naar actie gaan: de rondetafel gebruiken als springplank voor concrete pilotprojecten en samenwerkingen.
- Het versterken van de adviserende rol door het ontwikkelen van gerichte beleidsaanbevelingen.
- Het uitbreiden van de datahub, met het besef dat het meten van vooruitgang essentieel is voor weloverwogen besluitvorming.
- Het versnellen van de ontwikkeling van innovatieve en schaalbare businessmodellen.
- Zorgen voor inclusiviteit en brede betrokkenheid van belanghebbenden over sectoren en overheidsniveaus heen.
- Een meer baanbrekende aanpak hanteren: ruimte creëren voor samenwerking met koplopers, vernieuwers en organisaties die bereid zijn nieuwe ideeën uit te proberen, in plaats van zich uitsluitend te richten op brede consensus. Hoewel inclusiviteit belangrijk blijft, vereist transformatieve verandering ook de moed om samen te werken met degenen die klaar zijn om te leiden en te experimenteren.

Het duurzamer maken van Belgisch vastgoed vereist duidelijk sterke publiek-private samenwerking. Overheidsbeleid bepaalt vaak of particuliere initiatieven slagen of falen en kunnen daarom doorslaggevend zijn in het mogelijk maken van investeringen en innovatie.

Tegelijkertijd creëert de meerlagige bestuursstructuur van België zowel uitdagingen als kansen. Federale, regionale en lokale autoriteiten beschikken elk over specifieke competenties en beleidsinstrumenten die een cruciale rol spelen bij het versnellen van de duurzame transformatie van de gebouwde omgeving en de erfgoedsector.



5. Voorstel voor een programmatische implementatie van LBF 2.0

De bovenstaande analyse maakt duidelijk dat de obstakels voor het duurzamer maken van het Belgische bouwvergoed fundamenteel systemisch van aard zijn. De bestaande beleidskaders zijn onvoldoende gecoördineerd, moeilijk op te schalen en vaak niet effectief in staat om te leren van concrete projecten. Pilotprojecten zonder beleidsankering leiden doorgaans niet tot structurele doorbraken. Subsidies zijn gefragmenteerd en beleidsinstrumenten worden zelden geëvalueerd op effectiviteit en efficiëntie. In dit licht moet LBF 2.0 een fundamenteel andere rol vervullen dan alleen faciliterend of complementair zijn.

5.1. LBF 2.0 als programmatisch beleidslab

Wij stellen voor om LBF 2.0 te heroriënteren tot een programmatisch beleidslab voor het versnellen van renovatie, geïnspireerd door succesvolle voorbeelden uit het buitenland (waaronder Duitsland, Zwitserland en Canada). Het programma fungeert als een knooppunt tussen beleidsniveaus, praktische projecten en particuliere partners. Het is geen traditioneel project, maar een structureel kader waarin beleidsinstrumenten worden getest, geëvalueerd en, waar nodig, worden aangepast — gebaseerd op echte ervaringen in het veld.

5.1.1. Vier kernrollen van LBF 2.0

1. **Beleidsversneller en programmacoördinator** LBF 2.0 organiseert strategische coördinatie tussen de federale overheid, regio's en steden rond gedeelde prioriteiten voor het versnellen van renovatie. Binnen deze prioriteiten faciliteert het programma de oprichting van 'beleidstoetsende proefprojecten' — praktische tests die niet alleen tot doel hebben bestaande instrumenten, regelgeving of subsidiemechanismen te implementeren, maar ook hun effectiviteit onderzoeken.
2. **Datagedreven evaluatieplatform** Het programma ontwikkelt een geïntegreerd monitoringskader dat de impact meet (energie, financieel, sociaal) vóór en na elke interventie en deze koppelt aan beleidsdoelstellingen. LBF 2.0 kan zo objectieve gegevens leveren over de effectiviteit en efficiëntie van beleidsinstrumenten, ter ondersteuning van NEKP-doelstellingen en regionale renovatiestrategieën.
3. **Innovatiebemiddelaar in publiek-private partnerschappen** LBF 2.0 ondersteunt de vorming van lokale coalities tussen publieke actoren (steden, OCMW's, sociale woningbouwbedrijven) en private partners (banken, ESCO's, aannemers) die innovatieve marktmodellen testen binnen een gereguleerde experimentele ruimte (sandbox). Voorbeelden zijn as-a-service modellen, gezamenlijke renovatiecoördinatie of financiering gekoppeld aan de vastgoedwaarde.



4. Adviseur voor structureel beleid Ten slotte ontwikkelt LBF 2.0 een systematisch feedbackmechanisme voor het beleid met alle overheidsniveaus. Op basis van praktische ervaring en gegevens worden aanbevelingen geformuleerd, gedeeld en, waar mogelijk, ingebed. Door middel van jaarlijkse rapportage en thematische adviesrondes wordt een structurele brug gelegd tussen uitvoering en wetgeving en regelgeving.

5.1.2. Gelaagde en gedifferentieerde aanpak per beleidsniveau

In een land als België is het essentieel om deze programmatische rol uit te oefenen via een **gedifferentieerd en efficiënt georganiseerd bestuurskader**:

- Een **nationaal strategisch comité** (federale overheid + regio's) dat jaarlijkse beleidsprioriteiten vaststelt
- Thematische **beleidswerkgroepen** waarin overheidsdiensten, steden, private partners en kennisinstellingen samenwerken aan knelpunten zoals mede-eigendom, sociale leningen, EPC-gegevens of de huurmarkt
- **Lokale pilotzones** waar beleidsinstrumenten in de praktijk worden getest met actieve beleidsbetrokkenheid
- Structurele betrokkenheid van private actoren als uitvoerende én adviespartners op elk niveau

5.2. Conclusie: van los netwerk naar systeemveranderaar

Life BE FREE 2.0 kan alleen verschil maken als het de rol van systeemveranderaar op zich neemt. De uitdaging om gebouwen duurzamer te maken is geen financieringsprobleem, maar een organisatorische fout in het beleids- en implementatiesysteem. LBF 2.0 beschikt over alle middelen om het eerste geïntegreerde beleidslab in België te worden dat *beleid en praktijk op structurele wijze verbindt*, *waardoor* echte versnelling wordt bereikt. Niet naast beleid, maar in de kern.



6. LBF 2.0 in concrete termen: 3 illustratieve thema's voor beleidsgerichte proefprojecten binnen LBF 2.0

Om de beleidsgerichte rol van LBF 2.0 tastbaar te maken, kan in de eerste fase een beperkt aantal concrete thema's worden geselecteerd, die elk zullen leiden tot één of meer 'beleidsbestendige' testprojecten. Deze projecten worden opgezet in samenwerking met lokale coalities (stad, particuliere partners, maatschappelijk middenveld), onder toezicht van een thematische beleidseenheid en met structurele feedback naar de betrokken overheidsdiensten en beleidsniveaus. Hieronder staan drie thema's die hier bijzonder goed bij passen.

6.1. Particuliere huurwoningen duurzamer maken zonder hogere huren

Beleidsuitdagingen

De renovatie van particuliere huurwoningen leidt vaak tot een huurverhoging, wat kwetsbare huurders uit de markt kan verdringen (renovatieparadox). Tegelijkertijd lopen verhuurders in het lagere marktsegment achter bij renovaties door een gebrek aan prikkels of vertrouwen in rendementsmodellen.

Beleidsvragen

- Hoe kunnen sociale of gematigde huren tijdens de renovatie worden gegarandeerd?
- Kan een aangepaste premie of belastingvoordeel worden gekoppeld aan een vorm van huurplafond?

Voorstel binnen LBF 2.0

- Zet 2-3 testprojecten op in steden met een actieve particuliere huurmarkt (bijv. Gent, Luik, Brussel), in samenwerking met syndici, verhuurdersorganisaties en sociale diensten
- Voorziening van een aangepaste subsidie, verhoogde premie of belastingvermindering in ruil voor een huurbevrozing gedurende x jaar
- Monitoring van het effect op renovatiediepte, huur, comfortverbetering, energieverbruik

Beleidsfeedback

- Evalueer de effectiviteit van de gecombineerde maatregel (renovatie + huurplafond).
- Mogelijke aanpassing van regionale premievoorwaarden of opname in federale belastingmaatregelen.



6.2. Versnelling van renovaties in mede-eigendom door collectieve besluitvorming te faciliteren

Beleidsuitdagingen

In gebouwen in mede-eigendom (VME's) raken noodzakelijke renovaties vaak verstrikt in complexe besluitvorming en de noodzaak van eensgezindheid of grote meerderheden. Daardoor blijven deze gebouwen vaak langer ondermaats qua energieprestaties.

Beleidsvragen

- Hoe kan besluitvorming binnen VME's worden versoepeld zonder eigendomsrechten te beïnvloeden?
- Zijn er juridische of fiscale prikkels die collectieve renovaties aantrekkelijker kunnen maken?

Voorstel binnen LBF 2.0

- Pilotprojecten met syndici, vastgoedbeheerders en verenigingen van mede-eigenaars (VME's) in Brussel, Antwerpen en Charleroi
- Toestemming om af te wijken van de normale stemprocedures binnen sandbox-pilots (bijvoorbeeld een tijdelijk proefprogramma met versoepelde meerderheden), onder voorbehoud van een Langetermijnonderhouds- en investeringsplan dat ook richtlijnen biedt voor de financiering van het reservefonds van deze VME
- Het testen van de impact of renovatiegereedheid van verenigingen van mede-eigenaars (VME's)

Beleidsfeedback

- Advies over het wijzigen van de appartementenwetgeving (federaal) en subsidieregels (regionaal)
- Verduidelijking van voorwaarden om upscaling mogelijk te maken zonder juridische knelpunten



6.3. Gericht gebruik van publieke middelen door impactmeting van renovatiesubsidies

Beleidsuitdagingen

Jaarlijks worden honderden miljoenen euro's toegewezen aan renovatiesubsidies en -subsidies, maar hun energie-impact, doelgroepbereik en langetermijneffecten worden zelden systematisch gemonitord of geëvalueerd. Daardoor is er weinig inzicht in de daadwerkelijke kostenefficiëntie van deze overheidsuitgaven.

Beleidsvragen

- Wat zijn de gemiddelde kosten per vermeden ton CO₂ onder de huidige subsidieprogramma's?
- Welke doelgroepen worden bereikt, welke niet, en hoe kan dit worden gecontroleerd?

Voorstel binnen LBF 2.0

- Richt een **interregionale evaluatie-eenheid voor subsidies** op met toegang tot geanonimiseerde subsidiegegevens, energieverbruiksgegevens en sociaaleconomische indicatoren
- Rol een evaluatiemethodiek uit in samenwerking met VITO, Statbel en regionale overheden
- Parallele gegevensverzameling voor lopende en nieuwe projecten om subsidiesystemen beter te begrijpen

Beleidsfeedback

- Jaarlijkse 'efficiëntiebarometer' van subsidies per regio
- Suggesties om middelen te heroriënteren op segmenten met een grotere impact of kwetsbare doelgroepen



7. Structuur van LBF 2.0: welke belanghebbenden en welk bestuur gebruiken we om de juiste werking van LBF 2.0 te waarborgen?

7.1. Betrokken belanghebbenden

Life BE FREE 2.0 vereist een aanpak waarbij verschillende beleidsniveaus, uitvoerende actoren en kennispartners structureel samenwerken. Een programmatische aanpak vereist niet alleen toewijding, maar ook een duidelijke verdeling van rollen.

7.1.1. Beleidsniveau (overheidsinstanties)

- Federale overheid
 - FOD Financiën (belastingvoordelen)
 - FOD Binnenlandse Zaken / BOSA (openbaar erfgoed)
 - FOD Economie, energie/klimaat (marktkrachten, NEKP-link)
- Regionale overheden
 - Vlaanderen: VEKA, Wonen-Vlaanderen, Facilitair Bedrijf
 - Wallonië: SPW Énergie, Logement
 - Brussel: Brussel Milieu, Brusselse Huisvesting
- Lokale overheden
 - Steden en gemeenten met relevante pilotprojecten
 - Intergemeentelijke verenigingen en stadsverenigingen (VVSG, UVCW, Brulocalis)

7.1.2. Privéacteurs

- **Financiële instellingen** (bijv. Febelfin, maar ook individuele leden zoals Triodos, KBC, Crelan): gezamenlijke creatie van financieringsproducten
- **ESCO's en aannemers**: implementatie en innovatie van renovatiemodellen
- **Syndici en vastgoedbeheerders**: cruciale rol bij mede-eigendom
- **Verhuurdersorganisaties en huurdersverenigingen**: beoordeling van de sociale impact
- ..

7.1.3. Kennis- en maatschappelijke partners

- VITO, KU Leuven, ULiège, ULB (monitoring en evaluatie)
- Energiehuizen, renovatieadviesdiensten, Bond Beter Leefmilieu, Énergie Commune
- Statbel, Statistiek Vlaanderen, IWEPS, IBSA

7.2. Governance-aanpak

Life BE FREE 2.0 zou bij voorkeur een **lichte maar goed verankerde structuur moeten hebben**, geïnspireerd door best practices uit andere federale landen. Een gelaagd model maakt differentiatie mogelijk op thema of projecttype, zonder dat je elke keer alles met alle actoren hoeft te coördineren.



7.2.1. Drielaagse structuur

1. Strategisch Comité (twee keer per jaar)

- Samenstelling: federale en regionale overheden + stadscoöperaties
- Rol: het bepalen van jaarlijkse prioriteiten, het goedkeuren van thema's, het monitoren van de impact van het beleid
- Werking: mandaat via de Nationale Klimaatcommissie of specifieke interadministratieve overeenkomst
- LBF 2.0 coördinator in een waarnemende rol

2. Thematische beleidscellen (kwartaalblad)

- Compositie: per thema (bijv. mede-eigendom, EPC-gegevens, sociale leningen)
- Rol: coördinatie van testprojecten, interpretatie van gegevens, opstellen van beleidsadvies
- Operatie: geleid door het LBF 2.0 coördinatieteam met vertegenwoordiging van relevante belanghebbenden

3. Pilotprojecten (lopend)

- Samenstelling: lokale coalities (stad, uitvoerders, particuliere partners) + liaison vanuit beleidscel
- Rol: uitvoering van beleidsbestendige projecten, realtime monitoring, beleidsfeedback
- Werking: via oproepen voor voorstellen, met duidelijke selectiecriteria en de verplichting om resultaten te leveren

7.2.2. Samenvatting

LBF 2.0 kan de basis leggen voor een nieuwe vorm van beleidscoördinatie, innovatie en versnelling in bouwduurzaamheid. Door structurele beleidsfeedback in het programmaontwerp te integreren, wordt het mogelijk beleidsinstrumenten te versterken op basis van echte behoeften en bewezen oplossingen. Op deze manier ontwikkelt LBF zich van een experimenteel project tot een strategisch beleidslab voor systeemversnelling.



8. Financiering

Een programmatische aanpak vereist basisfinanciering voor coördinatie, evaluatie en kennisopbouw, met extra projectfondsen voor elk pilotproject of thematische cel.

8.1. Structurele financiering versus pilootgerelateerde middelen

Eenzijds is financiering nodig voor de exploitatie van LBF 2.0. Dit omvat programmacoördinatie, beleidsdialogen, dataplatform en rapportage. Om de operaties effectief te ontwikkelen, is ondersteuning van 3 tot 4 jaar absoluut noodzakelijk. Op deze manier kunnen een aantal pilotprojecten succesvol worden afgerond.

Aan de andere kant zijn er pilootgerelateerde fondsen en fondsen voor specifieke thematische werkgroepen met als doel testprojecten te ondersteunen, demonstrators te bouwen, data-infrastructuur en technische ondersteuning te ondersteunen.

8.2. ETS 2.0 - Sociaal Klimaatfonds

Er doet zich een kans voor met de inwerkingtreding van ETS 2.0. Vanaf 2027 zullen de gebouwde omgeving en het wegvervoer ook onderworpen zijn aan een Europees emissiehandelssysteem.

Als begeleidende maatregel voorziet de Europese Commissie in een Sociaal Klimaatfonds (SCF) met een totaalbudget van ongeveer 86 miljard euro voor de periode 2026-2032. België zal naar verwachting €1 tot €1,3 miljard uit dit fonds ontvangen (indicatief, de definitieve uitkering moet nog worden bepaald). Minstens 37,5% van de uitgaven van het fonds moet worden besteed aan sociale steun en investeringen in energie-efficiëntie, met een focus op kwetsbare groepen.

Qua inhoud sluit LBF 2.0 volledig aan bij de doelstellingen van deze SCF:

- Versnelling van renovatie voor kwetsbare doelgroepen
- Toegang tot financiering verbeteren
- Monitoring van sociale en beleidsmatige impact
- Bestuur over meerdere bestuursniveaus
- Koppeling aan nationale klimaatplannen (NEKP)

LBF 2.0 zou kunnen fungeren als **een coördinerend en evaluatief instrument** voor enkele van de SKF-ambities:

- Pilotprojecten die kwetsbare groepen met name bereiken
- Beoordeling van beleidsinstrumenten op eerlijkheid en effectiviteit
- Indiening van gegevens voor het jaarverslag aan de EU



8.3. Privéinput is essentieel voor een geloofwaardige en toekomstbestendige LBF 2.0

Naast Europese fondsen via het Sociaal Klimaatfonds en bijdragen van de federale overheid en regio's, lijkt het passend dat ook particuliere partijen bijdragen aan de financiering van LBF 2.0. Dit zal LBF 2.0 sterker, geloofwaardiger en toekomstbestendiger maken als het een gedeelde verantwoordelijkheid tussen de overheid en marktspelers weerspiegelt. Een strikte 'één euro publieke middelen voor elke euro private fondsen' is misschien te ambitieus gezien de rol van LBF 2.0 als beleidslaboratorium, maar een meerlagige co-financieringsaanpak met gerichte private input zou volledig haalbaar en wenselijk moeten zijn.

8.3.1. Bijdrage aan pilootprojecten (in natura of contant)

Particuliere partijen zoals ESCO's, banken, bouwgroepen of syndici kunnen concrete bijdragen leveren aan de uitvoering van pilotprojecten waarbij publieke fondsen voornamelijk begeleiding, monitoring of teststructuren financieren.

Voorbeelden van particuliere bijdragen:

- Banken: renteverlaging of gratis toegang tot renovatieleningen voor geselecteerde testgevallen
- ESCO's/aannemers: bijdragen aan engineering, monitoring of as-a-service aanbiedingen waarbij pilotprojecten bereid zijn te werken zonder of met een lagere marge
- Vastgoedbeheerders: kosteloze deelname aan het bestuur van pilots gericht op mede-eigendom
- Datapartners: gratis energiebeheerdata of metergegevens openstellen

8.3.2. Structurele bijdrage aan kennis- en ontwikkelingscomponent

Particuliere partijen hebben natuurlijk ook een belang:

- Er zijn duidelijke beleidsrichtlijnen
- Beleidsknelpunten worden ook effectief aangepakt
- De renovatiemarkt kan groeien op basis van voorspelbare en werkbare regels

In deze context is het realistisch om een jaarlijkse bijdrage te vragen van particuliere leden die betrokken zijn bij de thematische werkgroepen. Zo'n benadering wordt bijvoorbeeld ook in Nederland gebruikt in de context van het "Topsectorenbeleid". Wat betreft bedragen kan een onderscheid worden gemaakt tussen structurele partners en partijen die meer betrokken zijn als waarnemers/kennishouders. Jaarlijkse bijdragen van 1.000 tot 10.000 euro zouden normaal gesproken haalbaar moeten zijn.



8.4. Conceptvoorstel voor een begroting voor Life BE FREE 2.0 (3–4 jaar)

Hier is een schatting gebaseerd op vergelijkbare programma's in het buitenland (zoals Building America, Retrofit Accelerators, Climate Pact Pilots).

Kostencategorie	Jaarlijks budget (gemiddeld)	In totaal 4 jaar
Programmacoördinatie en -uitvoering	€300.000/jaar	€1.200.000
Thematische cellen & beleidsadvies	€300.000/jaar	€1.200.000
Monitoring, data en rapportage	€400.000 per jaar	€1.600.000
Ondersteuning van lokale pilotprojecten	€1.000.000/jaar	€4.000.000
Communicatie, participatie, hulpmiddelen	€200.000/jaar	€800.000
Evaluatie en kennisverspreiding	€150.000/jaar	€600.000
Totale schatting (exclusief btw en indexering)	—	€9.400.000

Dit is een kernbudget: extra investeringsmiddelen voor gebouwen blijven bij de regio's of lokale partners. Steun voor pilotprojecten beperkt zich tot begeleiding, analyse en medefinanciering van innovaties, niet tot renovatie zelf.

Ten slotte, als we ook rekening houden met de verschillende financieringsbronnen, kan de volgende verdeling worden beschouwd:

Bron van financiering	Indicatief aandeel	Bedrag over 4 jaar
Europees (bijv. Sociaal Klimaatfonds)	± 55%	€5.200.000
Regionaal/federaal (co-financiering)	± 25%	€2.300.000
Lokale overheden/projectpartners	± 5%	€500.000
Particuliere bijdrage (structureel + thematisch/piloten)	± 15%	€1.400.000
Totaal	100%	€9.400.000



9. Social Enterprise Business Model Canvas – Life BE FREE 2.0

Het Social Business Model Canvas werd bewust in het Engels behouden, aangezien deze benaming internationaal het meest wordt gebruikt en het breedst wordt erkend.

9.1. Social Problem

- Low renovation rate: ~1%/year instead of the required 3%
- Pilot projects yield little structural change
- Policy framework fragmented, not evidence-based, inefficient
- Vulnerable groups at risk of being left behind in renovations (tenants, low incomes)
- Subsidies and resources insufficiently focused on effectiveness and social justice

9.2. Service Portfolio

- Organising policy-oriented test projects ("policy-proof pilots")
- Coordinating thematic policy cells (co-ownership, rental market, subsidies)
- Setting up a data platform and impact measurement (energy, financial, social)
- Creating sandbox regulations for innovation (as-a-service, collective renovations)
- Translating international best practices to the Belgian context
- Structural policy feedback and annual reporting

9.3. Core Value Offerings

- Accelerating and scaling up building sustainability
- Structural link between policy, practice and data
- Evidence-based policy instruments that are both effective and socially just
- Inclusive transition: vulnerable target groups also benefit

9.4. Beneficiaries

- Direct: federal and regional governments, local authorities, private actors (banks, ESCOs, contractors), knowledge institutions
- Indirect: owners and tenants, with an emphasis on vulnerable groups
- Society as a whole: lower CO₂ emissions, lower energy costs, improved living comfort

9.5. Impact (Metrics)

- Increase in the renovation rate (%/year)
- Tons of CO₂ avoided per € subsidy
- Number of homes of vulnerable groups improved without rent increases
- Number of policy instruments adjusted or introduced
- Cost reduction per unit of energy saving (cost-effectiveness)
- Transparent monitoring via annual 'efficiency barometer'

9.6. Network Partners

- **Public:** federal/regional governments, cities, intermunicipal companies
- **Private:** banks (Febelfin, Triodos, KBC, etc.), ESCOs, contractors, syndicates
- **Knowledge:** VITO, universities, Statbel, Energy Houses



- **Civil society** : BBL, Énergie Commune, tenants' organisations
- **Europe**: Social Climate Fund, link with NEKP

9.7. Channels

- Strategic Committee and policy cells
- Local pilot zones with active co-creation
- Digital data hub & reporting
- Stakeholder dialogues, events and publications
- Collaboration platforms with private partners

9.8. Costs

- Programme coordination and operation (€300k/year)
- Thematic cells & policy advice (€300k/year)
- Monitoring & data (€400k/year)
- Pilot project support (€1 million/year)
- Communication & participation (€200k/year)
- Evaluation & knowledge (€150k/year)
- **Total core estimate**: ± €9.4 million over 4 years

9.9. Revenue Streams

- EU Social Climate Fund (approx. 55%)
- Federal and regional co-financing (approx. 25%)
- Local authorities & project partners (approx. 5%)
- Private contributions/co-financing (approx. 15% – fees, in kind, interest rate subsidies)



10. Bijlage 1 – sjabloon Social Enterprise Business Model Canvas





Mise en œuvre concrète de Life BE FREE 2.0

TABLE OF CONTENTS

1.	Introduction	3
2.	Définition du problème : des défis vers une approche systémique	3
3.	Vers une rénovation durable du parc immobilier belge	4
4.	Les premiers résultats de l'évaluation de LBF 1.0 confirment la nécessité d'un niveau d'ambition plus élevé	5
5.	Position pour une implémentation programmatique de LBF 2.0	6
5.1.	LBF 2.0 en tant que laboratoire de politique programmatique	6
	Quatre rôles principaux de LBF 2.0	6
	Approche en couches et différenciée par niveau politique	7
	Conclusion : du réseau non structuré au changement de système	7
6.	LBF 2.0 en termes concrets : 3 thèmes illustratifs pour des projets tests orientés politiques dans LBF 2.0	8
	Rendre les propriétés locatives privées plus durables sans augmenter les loyers	8
	Accélération des rénovations en copropriété en facilitant la prise de décision collective	8
	Utilisation ciblée des fonds publics par la mesure de l'impact des subventions à la rénovation	9
	Structuration du LBF 2.0 : quels acteurs et quelle gouvernance utilisons-nous pour garantir le bon fonctionnement du LBF 2.0 ?	10
	Parties prenantes impliquées	10
	Niveau politique (autorités publiques)	10
	Acteurs privés	10
	Partenaires du savoir et de la société civile	11
	Governance approach	11
	Structure à trois niveaux	11
	Résumé	11
	Financement	12
	Financement structurel versus ressources liées aux projets pilotes	12
	ETS 2.0 - Fonds Social pour le Climat	12
6.1.	La participation du secteur privé est essentielle pour un LBF 2.0 crédible et à l'épreuve de l'avenir	13
	Co-contribution à des projets pilotes (en nature ou en espèces)	13
6.1.1.	Contribution structurelle aux connaissances et aux composantes de développement	13
6.1.2.	Projet de proposition de budget pour Life BE FREE 2.0 (3–4 ans)	14
7.	Social Enterprise Business Model Canvas – Life BE FREE 2.0	15
7.1.	Social Problem	15
7.2.	Service Portfolio	15
7.3.	Core Value Offerings	15



7.4.	Beneficiaries	15
7.5.	Impact (Metrics)	15
7.6.	Network Partners	15
7.7.	Channels	16
7.8.	Costs	16
7.9.	Revenue Streams	16
8.	Annexe 1 – template Social Enterprise Business Model Canvas	17



1. Introduction

La Belgique est confrontée à un défi majeur : accélérer la rénovation de son parc immobilier afin d'atteindre les objectifs climatiques à l'horizon 2050. Malgré une prise de conscience croissante, les taux de rénovation restent largement inférieurs au niveau requis, tandis que les cadres politiques existants peinent souvent à générer un impact suffisant, à être déployés à grande échelle et à assurer une coordination efficace. Dans un même temps, l'évaluation de LIFE BE FREE 1.0 a démontré à la fois la valeur ajoutée d'un rassemblement des parties prenantes et la nécessité d'une approche plus ambitieuse et orientée vers l'action, reliant les décideurs publics, les acteurs du marché et les acteurs de terrain.

Ce document présente une proposition pour LIFE BE FREE 2.0, qui vise à transformer l'initiative en une plateforme permanente de politique publique et d'innovation associant les secteurs public et privé. Cette plateforme soutiendra la rénovation durable du parc immobilier belge grâce à l'expérimentation, à l'élaboration de politiques fondées sur des données probantes et à une coopération structurelle entre tous les niveaux de pouvoir. Le document est structuré comme suit. Il présente d'abord les principaux obstacles qui freinent actuellement la transition durable du patrimoine bâti belge ainsi que les enseignements tirés de l'évaluation de LIFE BE FREE 1.0. Il introduit ensuite le concept de LIFE BE FREE 2.0 en tant que laboratoire politique programmatique, en décrivant ses objectifs, ses fonctions essentielles et sa valeur ajoutée. Le document présente ensuite plusieurs thèmes pilotes illustratifs orientés vers les politiques publiques, suivis d'une proposition de gouvernance, de participation des parties prenantes et de modèle de financement. Enfin, il situe LIFE BE FREE 2.0 dans un paysage politique belge plus large et conclut par un Social Enterprise Business Model Canvas résumant la proposition de valeur, le modèle d'impact et la durabilité à long terme de l'initiative.

L'ensemble de ces éléments constitue une feuille de route visant à faire évoluer LIFE BE FREE d'une plateforme de dialogue vers un mécanisme structurel capable d'accélérer la rénovation, d'améliorer l'efficacité des politiques publiques et de générer un impact sociétal mesurable.

2. Définition du problème : des défis vers une approche systémique

- Le taux de rénovation oscille autour de 1 % par an. Si l'on considère uniquement les rénovations approfondies compatibles avec les objectifs de 2050, ce taux avoisine plutôt 0,1 % par an, alors qu'un taux d'environ 3 % serait nécessaire pour rendre l'ensemble du parc immobilier conforme aux objectifs climatiques d'ici 2050.
- Le financement n'est pas le principal problème. D'importants capitaux recherchent des projets attrayants, mais les projets disponibles sont souvent trop petits, trop risqués, trop administrativement complexes (coûts élevés, délais importants) ou trop coûteux par rapport aux alternatives existantes. Le cadre politique actuel n'est pas suffisamment fondé sur des critères d'efficacité et d'efficience. Son effet de levier reste donc limité.



- Les politiques sont rarement guidées par une approche fondée sur les données et l'évaluation d'impact avant/après.
- Depuis des années, de nombreux programmes pilotes ont été lancés, mais avec des résultats limités : ils dépassent rarement le stade conceptuel, entraînent souvent des duplications d'efforts et se heurtent régulièrement aux contraintes réglementaires.
- Dans le meilleur des cas, des solutions créatives permettent de contourner les obstacles réglementaires ou de compenser les problèmes par des subventions ponctuelles. Cela conduit toutefois à des solutions plus coûteuses et à un effet de levier limité. Les pouvoirs publics restent alors en retrait des projets pilotes.

En résumé

- Les objectifs climatiques de 2050 deviennent progressivement inatteignables.
- Le financement n'est pas le problème fondamental ; c'est surtout l'absence d'un cadre politique suffisamment incitatif.
- Les politiques manquent d'efficacité, d'efficience et ne reposent pas suffisamment sur des données probantes.
- Les projets pilotes ont une valeur ajoutée limitée au regard de leur coût et sont rarement évolutifs à grande échelle

3. Vers une rénovation durable du parc immobilier belge

- La rénovation durable du parc immobilier belge constitue une responsabilité partagée entre les autorités publiques et les acteurs privés: un véritable partenariat public-privé.
- Les pouvoirs publics peuvent et doivent jouer un rôle essentiel de facilitateur.
- Cela n'implique pas nécessairement davantage de ressources financières, mais plutôt une réglementation intelligente, une feuille de route cohérente et un partage adéquat des risques plutôt qu'un recours accru aux subventions. Les subventions sont souvent utilisées de manière sous-optimale, ce qui limite leur effet de levier et peut engendrer des effets d'aubaine.
- Il est nécessaire de développer une politique fondée sur des données probantes, centrée sur l'efficacité et l'efficience des instruments mobilisés.
- Une démarche de « backcasting » devrait être adoptée : partir des objectifs de 2050 et déterminer les actions à mettre en œuvre dès aujourd'hui pour les atteindre dans les délais impartis.
- Des pilotes à une approche programmatique. Avec les parties prenantes, le gouvernement élabore un programme pour assurer la durabilité du parc immobilier belge. Quels goulets d'étranglement empêchent de rendre le parc immobilier plus durable ?



- Sur cette base, un appel à des pilotes solides. Les instruments de politique sont une partie explicite du programme. Si ces points représentent des blocages pour atteindre l'objectif, le gouvernement est prêt à les ajuster en cours de route et/ou à les placer « entre parenthèses » pendant la période pilote.
- Les décideurs ne restent pas en retrait mais font partie de projets pilotes sur le terrain.
- Puisez votre inspiration à l'étranger ; il existe de nombreuses bonnes pratiques à trouver à l'étranger et dans d'autres régions.
- La collecte de données est cruciale pour les politiques et les projets pilotes en particulier (avant/après) afin de déterminer l'efficacité et l'efficacité des mesures (cf. mesure d'impact avant/après, potentiel d'augmentation).
- Les pilotes ne sont pas des initiatives isolées mais interagissent régulièrement entre eux en partageant leurs expériences.
- Tous les six mois, un rapport annuel est publié, offrant un aperçu de la mesure dans laquelle la Belgique est en bonne voie d'atteindre ses objectifs de 2050. Un lien clair doit être établi avec le NEKP et les obligations de déclaration associées. L'efficacité/l'efficacité des différents instruments politiques doit également être rapportée ici, ainsi qu'un rapport d'avancement.

4. Les premiers résultats de l'évaluation de LBF 1.0 confirment la nécessité d'un niveau d'ambition plus élevé

Comme prévu dans la feuille de route, le VVSG a réalisé une évaluation de LBF 1.0 en juillet 2025, en parallèle avec la cartographie des parties prenantes. L'évaluation a évalué le fonctionnement de la plateforme depuis son lancement jusqu'à la mi-2025. Les perspectives suivantes ont émergé :

- Passer du dialogue à l'action : utiliser la table ronde comme tremplin pour des projets pilotes concrets et des collaborations.
- Renforcer le rôle consultatif en développant des recommandations politiques ciblées.
- Élargir le centre de données, reconnaître que mesurer les progrès est essentiel pour une prise de décision éclairée.
- Accélérer le développement de modèles économiques innovants et évolutifs.
- Garantir l'inclusivité et un engagement large des parties prenantes à travers les secteurs et les niveaux de gouvernement.
- Adopter une approche plus novatrice : créer un espace de collaboration avec des leaders de pointe, des innovateurs et des organisations prêtes à tester de nouvelles idées, plutôt que de se concentrer uniquement sur un consensus large. Si l'inclusivité reste importante, un changement systémique exige aussi le courage de travailler avec ceux qui sont prêts à diriger et à expérimenter.

Rendre l'immobilier belge plus durable nécessite clairement une forte coopération public-privé. Les politiques gouvernementales déterminent souvent si les initiatives privées réussissent ou échouent et peuvent donc être décisives pour favoriser l'investissement et l'innovation.



Parallèlement, la structure de gouvernance multi-niveaux de la Belgique crée à la fois des défis et des opportunités. Les autorités fédérales, régionales et locales disposent chacune de compétences spécifiques et d'instruments politiques qui jouent un rôle crucial dans l'accélération de la transition durable du secteur de l'environnement bâti et du patrimoine.

5. Proposition pour une implémentation programmatique de LBF 2.0

L'analyse ci-dessus montre clairement que les obstacles à la durabilité du patrimoine bâtisseur belge sont fondamentalement systémiques. Les cadres politiques existants sont insuffisamment coordonnés, difficiles à développer et souvent incapables d'apprendre efficacement à partir de projets concrets. Les projets pilotes sans ancrage politique ne conduisent généralement pas à des avancées structurelles. Les subventions sont fragmentées et les instruments politiques sont rarement évalués pour leur efficacité et leur efficience. Dans cette optique, LBF 2.0 doit jouer un rôle fondamentalement différent que celui d'être simplement facilitateur ou complémentaire.

5.1. LBF 2.0 en tant que laboratoire de politique programmatique

Nous proposons de réorienter LBF 2.0 en laboratoire de politique programmatique pour accélérer la rénovation, inspiré par des exemples réussis venus de l'étranger (notamment en Allemagne, en Suisse et au Canada). Le programme agit comme un carrefour entre les niveaux politiques, les projets pratiques et les partenaires privés. Ce n'est pas un projet traditionnel, mais un cadre structurel dans lequel les instruments politiques sont testés, évalués et, si nécessaire, adaptés — sur la base d'expériences réelles sur le terrain.

Quatre rôles principaux de LBF 2.0

1. Accélérateur de politiques et coordinateur de programme

LBF 2.0 organise une coordination stratégique entre le gouvernement fédéral, les régions et les villes autour de priorités communes pour accélérer la rénovation. Dans le cadre de ces priorités, le programme facilite la mise en place de « pilotes à l'épreuve des politiques » — des tests pratiques qui visent non seulement à mettre en œuvre les instruments, réglementations ou mécanismes de subvention existants, mais aussi à examiner leur efficacité.

2. Centre d'évaluation basé sur les données

Le programme développe un cadre de suivi intégré qui mesure l'impact (énergie, financier, social) avant et après chaque intervention et le relie aux objectifs politiques. Le LBF 2.0 peut ainsi fournir des données objectives sur l'efficacité et l'efficience des instruments politiques, en soutien aux objectifs du Plan national de l'énergie et du climat et aux stratégies régionales de rénovation.

3. Courtier en innovation dans les partenariats public-privé

La LBF 2.0 soutient la formation de coalitions locales entre acteurs publics (villes, centres de protection sociale publique, sociétés de logement social) et partenaires privés (banques, ESCO, entrepreneurs) qui testent des modèles de marché innovants dans un espace expérimental réglementé (sandbox). Parmi les exemples, on trouve les modèles



en tant que service, la coordination conjointe des rénovations ou le financement lié à la valeur du bien.

4. Conseiller en politique structurelle

Enfin, LBF 2.0 développe une boucle systématique de rétroaction politique avec tous les niveaux de gouvernement. Sur la base de l'expérience pratique et des données, des recommandations sont formulées, partagées et, lorsque possible, intégrées. Grâce à des rapports annuels et des cycles de conseils thématiques, un pont structurel est construit entre la mise en œuvre, la législation et la réglementation.

Approche en couches et différenciée par niveau politique

Dans un pays comme la Belgique, il est essentiel d'exercer ce rôle programmatique à travers un cadre de gouvernance différencié et efficacement organisé :

- Un comité stratégique national (gouvernement fédéral + régions) qui fixe les priorités politiques annuelles
- Groupes de travail thématiques sur les politiques dans lesquels administrations, villes, partenaires privés et institutions du savoir collaborent sur des goulots d'étranglement tels que la copropriété, les prêts sociaux, les données PEB ou le marché locatif
- Zones pilotes locales où les instruments politiques sont testés en pratique avec une participation active des politiques
- Implication structurelle des acteurs privés en tant que partenaires exécutifs et conseillers à tous les niveaux

Conclusion : du réseau non structuré au changement de système

Life BE FREE 2.0 ne peut faire la différence que s'il endosse le rôle de transformateur de système. Le défi de rendre les bâtiments plus durables n'est pas un problème de financement, mais un défaut organisationnel dans la politique et le système de mise en œuvre. La LBF 2.0 dispose de tous les atouts pour devenir le premier laboratoire intégré de politique en Belgique à *relier structurellement politique et pratique*, réalisant ainsi une réelle accélération. Pas en parallèle avec la politique, mais au cœur de celle-ci.



6. LBF 2.0 en termes concrets : 3 thèmes illustratifs pour des projets tests orientés politiques dans LBF 2.0

Pour rendre tangible le rôle orienté sur les politiques de LBF 2.0, un nombre limité de thèmes concrets peuvent être sélectionnés lors de la première phase, chacun donnant lieu à un ou plusieurs projets tests « à l'épreuve des politiques ». Ces projets seront mis en place en collaboration avec des coalitions locales (ville, partenaires privés, société civile), supervisés par une unité thématique chargée des politiques, et avec un retour d'information structurel aux administrations et aux niveaux politiques concernés. Voici trois thèmes particulièrement adaptés à cela.

Rendre les propriétés locatives privées plus durables sans augmenter les loyers

Problème de politique

La rénovation des biens locatifs privés entraîne souvent une augmentation des loyers, ce qui menace de pousser les locataires vulnérables hors du marché (paradoxe de la rénovation). Parallèlement, les propriétaires des segments inférieurs accusent du retard dans les efforts de rénovation en raison d'un manque d'incitations ou de confiance dans les modèles de remboursement.

Questions de politique

- Comment garantir des loyers sociaux ou modérés pendant la rénovation ?
- Une prime ajustée ou une incitation fiscale peut-elle être liée à une forme de plafonnement de loyer ?

Proposition dans LBF 2.0

- Mettre en place 2 ou 3 projets tests dans des villes disposant d'un marché locatif privé actif (par exemple Gand, Liège, Bruxelles), en collaboration avec des syndicats, des organisations de propriétaires et des services sociaux
- Fourniture d'une subvention ajustée, d'une prime augmentée ou d'un remboursement d'impôt en échange d'un gel de loyer pour x ans
- Surveillance des effets sur la profondeur de rénovation, le loyer, l'amélioration du confort et la consommation d'énergie

Retour sur les politiques

- Évaluer l'efficacité de la mesure combinée (rénovation + plafonnement de loyer).
- Possible ajustement des conditions régionales des primes ou inclusion dans les mesures fiscales fédérales.

Accélération des rénovations en copropriété en facilitant la prise de décision collective

Problème de politique

Dans les bâtiments en copropriété, les rénovations nécessaires s'enlisent souvent dans des décisions complexes et la nécessité d'une unanimité ou de larges majorités. Par conséquent, ces bâtiments restent souvent inférieurs en termes de performance énergétique sur de longues périodes.



Questions de politique

- Comment la prise de décision au sein des associations de copropriétaires peut-elle être assouplie sans affecter les droits de propriété ?
- Existe-t-il des incitations juridiques ou fiscales qui pourraient rendre les rénovations collectives plus attractives ?

Proposition dans LBF 2.0

- Projets pilotes avec des syndicats, des gestionnaires et associations de propriétaires à Bruxelles, Anvers et Charleroi
- Permission de s'écarter des procédures de vote normales dans les projets pilotes sandbox (par exemple, un programme d'essai temporaire avec majorités assouplies) sur condition d'avoir un plan d'entretien et d'investissement à long terme qui précise également les modalités de financement du fonds de réserve de cette association de co-propriétaires
- Tester l'impact ou la préparation à la rénovation des associations de propriétaires

Retour sur les politiques

- Conseils sur la modification de la législation sur les appartements (fédérale) et des règles de subvention (régionales)
- Clarification des conditions préalables pour permettre l'augmentation de la gamme sans friction juridique

Utilisation ciblée des fonds publics par la mesure de l'impact des subventions à la rénovation

Problème de politique

Des centaines de millions d'euros sont alloués chaque année à des subventions et aides à la rénovation, mais leur impact énergétique, leur portée sur les groupes cibles et leurs effets à long terme sont rarement surveillés ou évalués de manière systématique. En conséquence, il existe peu d'informations sur la rentabilité réelle de ces dépenses publiques.

Questions de politique

- Quel est le coût moyen par tonne de CO₂ évité dans le cadre des programmes de subventions actuels ?
- Quels groupes cibles sont atteints, lesquels ne le sont pas, et comment cela peut-il être contrôlé ?



Proposition dans LBF 2.0

- Mettre en place une **unité d'évaluation des subventions interrégionale** avec accès à des données anonymisées sur les subventions, des données sur la consommation d'énergie et des indicateurs socio-économiques
- Déployer la méthodologie des tests en collaboration avec VITO, Statbel et les administrations régionales
- Collecte parallèle de données pour les projets en cours et nouveaux afin de mieux comprendre les systèmes de subventions

Retour sur les politiques

- Baromètre annuel d'efficacité des subventions par région
- Suggestions pour réorienter les ressources vers des **segments** à plus fort impact ou des groupes cibles vulnérables

Structuration du LBF 2.0 : quels acteurs et quelle gouvernance utilisons-nous pour garantir le bon fonctionnement du LBF 2.0 ?

Parties prenantes impliquées

Life BE FREE 2.0 nécessite une approche dans laquelle différents niveaux de politiques, acteurs de mise en œuvre et partenaires de connaissance travaillent ensemble structurellement. Une approche programmatique exige non seulement de l'engagement, mais aussi une répartition claire des rôles.

Niveau politique (autorités publiques)

- Gouvernement fédéral
 - Finance (incitations fiscales)
 - Intérieur/ Extérieur (patrimoine public)
 - Économie, Énergie/Climat (forces du marché, lien sur le plan national de l'énergie et du climat)
- Gouvernements régionaux
 - Flandre: VEKA, Wonen-Vlaanderen, Facilitair Bedrijf
 - Wallonie : SPW Énergie, Logement
 - Bruxelles : Bruxelles Environnement, Bruxelles Logement
- Autorités locales
 - Villes et municipalités ayant des projets pilotes pertinents
 - Intercommunales et associations de villes (VVSG, UVCW, Brulocalis)

Acteurs privés

- **Institutions financières** (par exemple Febelfin, mais aussi des membres individuels tels que Triodos, KBC, Crelan) : co-crédation de produits de financement
- **ESCOs et les entrepreneurs** : mise en œuvre et innovation de modèles de rénovation
- **Syndics et gestionnaires immobiliers** : rôle crucial dans la copropriété



- **Organisations de propriétaires et associations de locataires** : évaluation de l'impact social

Partenaires du savoir et de la société civile

- VITO, KU Leuven, ULiège, ULB (monitoring and evaluation)
- Maisons énergétiques Flandres, Services de conseil en rénovation, Bond Beter Leefmilieu, Énergie Commune
- Statbel, Statistics Flandres, IWEPS, IBSA

Governance approach

Life BE FREE 2.0 devrait de préférence avoir une structure légère mais bien ancrée, inspirée des meilleures pratiques d'autres pays fédéraux. Un modèle en couches permet de différencier par thème ou type de projet, sans avoir à tout coordonner à chaque fois avec tous les acteurs.

Structure à trois niveaux

1. Comité stratégique (deux fois par an)

- Composition: federal and regional administrations + city umbrella organisations
- Rôle : administrations fédérales et régionales + organisations faîtières municipales
- Opération : mandat via la Commission nationale du climat ou un accord interadministratif spécifique
- LBF 2.0 coordinateur en tant qu'observateur

2. Cellules de politique thématique (trimestrielles)

- Composition : par thème (par exemple copropriété, données PEB, prêts sociaux)
- Rôle : coordination des projets tests, interprétation des données, préparation de conseils politiques
- Opération : dirigée par l'équipe de coordination LBF 2.0 avec la représentation des parties prenantes concernées.

3. Pilot Projets (en cours)

- Composition : coalitions locales (ville, exécutés, partenaires privés) + liaison avec la cellule politique
- Rôle : réalisation de projets à l'épreuve des politiques, suivi en temps réel, retour d'information sur les politiques
- Opération : via des appels à projets, avec des critères de sélection clairs et l'obligation de fournir des résultats

Résumé

LBF 2.0 peut poser les bases d'une nouvelle forme de coordination politique, d'innovation et d'accélération dans la construction de la durabilité. En intégrant les retours structurels sur les politiques dans la conception du programme, il devient possible de renforcer les instruments politiques basés sur des besoins réels et des solutions éprouvées. Ainsi, le LBF évolue d'un projet expérimental vers un laboratoire de politiques stratégiques pour l'accélération du système.



Financement

Une approche programmatique nécessite un financement de base pour la coordination, l'évaluation et le développement des connaissances, avec des fonds supplémentaires pour chaque projet pilote ou cellule thématique.

Financement structurel versus ressources liées aux projets pilotes

D'une part, un financement est nécessaire pour le fonctionnement de LBF 2.0. Cela inclut la coordination des programmes, les dialogues politiques, la plateforme de données et le reporting. Pour développer efficacement les opérations, un soutien de 3 à 4 ans est absolument indispensable. Ainsi, plusieurs projets pilotes peuvent être menés à bien avec succès.

D'autre part, il existe des fonds liés aux pilotes et des fonds pour des groupes de travail thématiques spécifiques visant à soutenir des projets d'essai, la construction de démonstrateurs, l'infrastructure de données et l'assistance technique.

ETS 2.0 - Fonds Social pour le Climat

Une opportunité se présente avec l'entrée en vigueur de l'ETS 2.0. À partir de 2027, l'environnement bâti et le transport routier seront également soumis à un système européen d'échange de quotas de quotas d'émission.

À titre de mesure complémentaire, la Commission européenne prévoit un Fonds Social pour le Climat (FSC) d'un budget total d'environ 86 milliards d'euros pour la période 2026-2032. La Belgique devrait recevoir entre 1 et 1,3 milliard d'euros de ce fonds (à titre indicatif, la distribution finale reste à déterminer). Au moins 37,5 % des dépenses du fonds doivent être consacrées au soutien social et aux investissements dans l'efficacité énergétique, en se concentrant sur les groupes vulnérables.

En termes de contenu, LBF 2.0 est parfaitement en accord avec les objectifs de ce projet CSF:

- Accélérer la rénovation pour les groupes cibles vulnérables
- Amélioration de l'accès au financement
- Surveillance de l'impact social et politique
- Gouvernance à plusieurs niveaux de gouvernement
- Linking to national climate plans

LBF 2.0 pourrait servir **d'outil de coordination et d'évaluation** pour certaines ambitions du FSC :

- Projets pilotes qui touchent particulièrement les groupes vulnérables
- Évaluation des instruments politiques pour évaluer l'équité et l'efficacité
- Soumission des données pour le rapport annuel à l'UE



6.1. La participation du secteur privé est essentielle pour un LBF 2.0 crédible et à l'épreuve de l'avenir

En plus des fonds européens via le Fonds Social pour le Climat et des contributions du gouvernement fédéral et des régions, il semble approprié que des parties privées contribuent également au financement de la LBF 2.0. Cela rendra le LBF 2.0 plus fort, plus crédible et plus à même de résister aux défis futurs s'il reflète une responsabilité partagée entre le gouvernement et les acteurs du marché. Un principe strict de « un euro de fonds publics pour chaque euro de fonds privés » peut sembler trop ambitieux compte tenu du rôle du LBF 2.0 comme laboratoire de politiques, mais une approche de cofinancement à plusieurs niveaux avec une participation privée ciblée devrait être tout à fait réalisable et souhaitable.

Co-contribution à des projets pilotes (en nature ou en espèces)

Des parties privées telles que les ESCO, les banques, les groupes de construction ou les syndicats peuvent apporter des contributions concrètes à la mise en œuvre de projets pilotes dans lesquels les fonds publics financent principalement des structures d'orientation, de surveillance ou d'essais.

Exemples de contributions privées :

- Banques : réduction des taux d'intérêt ou accès gratuit à des prêts de rénovation pour des cas tests sélectionnés
- ESCOs/contractants : contribution à l'ingénierie, à la surveillance ou aux offres en tant que services où les projets pilotes sont prêts à travailler sans ou avec une marge réduite
- Gestionnaires immobiliers : participation libre à la gouvernance de projets pilotes axés sur la copropriété
- Data partners: Ouverture gratuite des données de gestion énergétique ou des données de compteurs

6.1.1. Contribution structurelle aux connaissances et aux composantes de développement

Les parties privées auront aussi un intérêt, bien sûr :

- Des directives politiques claires existeront
- Les goulets d'étranglement politiques seront également efficacement traités
- Le marché de la rénovation pourra croître en fonction de règles prévisibles et applicables

Dans ce contexte, il est réaliste de demander une contribution annuelle aux membres privés impliqués dans les groupes de travail thématiques. Une telle approche est également utilisée aux Pays-Bas, par exemple dans le contexte de la politique des secteurs de pointe (Topsectorenbeleid). En termes de montants, on pourrait faire une distinction entre les partenaires structurels et les parties impliquées davantage en tant qu'observateurs/détenteurs de connaissances. Des frais annuels de 1 000 à un maximum de 10 000 euros devraient normalement être envisageables.



6.1.2. Projet de proposition de budget pour Life BE FREE 2.0 (3–4 ans)

Voici une estimation basée sur des programmes comparables à l'étranger (tels que Building America, Retrofit Accelerators, Climate Pact Pilots).

Catégorie de coût	Budget annuel (moyen)	Au total 4 ans
Coordination et fonctionnement du programme	€300.000/an	€1.200.000
Cellules thématiques et conseils pour les politiques	€300.000/an	€1.200.000
Monitoring, data & reporting	€400.000/an	€1.600.000
Soutien aux projets pilotes locaux	€1.000.000/an	€4.000.000
Communication, participation, outils	€200.000/an	€800.000
Évaluation et diffusion des connaissances	€150.000/an	€600.000
Estimation totale (hors TVA et indexation)	—	€9.400.000

Il s'agit d'un budget central : des fonds d'investissement supplémentaires pour les bâtiments restent entre les mains des régions ou des partenaires locaux. Le soutien aux projets pilotes se limite à l'orientation, l'analyse et le cofinancement des innovations, et non à la rénovation elle-même.

Enfin, si l'on prend également en compte les différentes sources de financement, la répartition suivante pourrait être envisagée :

Source de financement	Répartition indicative	Montant sur 4 ans
Européen (par exemple le Fonds Social pour le Climat)	± 55%	€5.200.000
Régional/fédéral (cofinancement)	± 25%	€2.300.000
Autorités locales/partenaires de projet	± 5%	€500.000
Contribution privée (structurelle + thématique/pilotes)	± 15%	€1.400.000
Totale	100%	€9.400.000



7. Social Enterprise Business Model Canvas – Life BE FREE 2.0

La section Social Enterprise Business Model Canvas a été volontairement conservée en anglais, car ce cadre et l'ensemble des termes qui y sont relatifs sont les plus couramment utilisés et reconnus au niveau international.

7.1. Social Problem

- Low renovation rate: ~1%/year instead of the required 3%
- Pilot projects yield little structural change
- Policy framework fragmented, not evidence-based, inefficient
- Vulnerable groups at risk of being left behind in renovations (tenants, low incomes)
- Subsidies and resources insufficiently focused on effectiveness and social justice

7.2. Service Portfolio

- Organising policy-oriented test projects ("policy-proof pilots")
- Coordinating thematic policy cells (co-ownership, rental market, subsidies)
- Setting up a data platform and impact measurement (energy, financial, social)
- Creating sandbox regulations for innovation (as-a-service, collective renovations)
- Translating international best practices to the Belgian context
- Structural policy feedback and annual reporting

7.3. Core Value Offerings

- Accelerating and scaling up building sustainability
- Structural link between policy, practice and data
- Evidence-based policy instruments that are both effective and socially just
- Inclusive transition: vulnerable target groups also benefit

7.4. Beneficiaries

- Direct: federal and regional governments, local authorities, private actors (banks, ESCOs, contractors), knowledge institutions
- Indirect: owners and tenants, with an emphasis on vulnerable groups
- Society as a whole: lower CO₂ emissions, lower energy costs, improved living comfort

7.5. Impact (Metrics)

- Increase in the renovation rate (%/year)
- Tons of CO₂ avoided per € subsidy
- Number of homes of vulnerable groups improved without rent increases
- Number of policy instruments adjusted or introduced
- Cost reduction per unit of energy saving (cost-effectiveness)
- Transparent monitoring via annual 'efficiency barometer'

7.6. Network Partners

- **Public:** federal/regional governments, cities, intermunicipal companies
- **Private:** banks (Febelfin, Triodos, KBC, etc.), ESCOs, contractors, syndicates



- **Knowledge:** VITO, universities, Statbel, Energy Houses
- **Civil society :** BBL, Énergie Commune, tenants' organisations
- **Europe:** Social Climate Fund, link with NEKP

7.7. Channels

- Strategic Committee and policy cells
- Local pilot zones with active co-creation
- Digital data hub & reporting
- Stakeholder dialogues, events and publications
- Collaboration platforms with private partners

7.8. Costs

- Programme coordination and operation (€300k/year)
- Thematic cells & policy advice (€300k/year)
- Monitoring & data (€400k/year)
- Pilot project support (€1 million/year)
- Communication & participation (€200k/year)
- Evaluation & knowledge (€150k/year)
- **Total core estimate:** ± €9.4 million over 4 years

7.9. Revenue Streams

- EU Social Climate Fund (approx. 55%)
- Federal and regional co-financing (approx. 25%)
- Local authorities & project partners (approx. 5%)
- Private contributions/co-financing (approx. 15% – fees, in kind, interest rate subsidies)



8. Annexe 1 – template Social Enterprise Business Model Canvas

