



Reglement: Ondersteuning voor energierenovatie door verhuurders

1. Definities

In dit reglement hebben de onderstaande termen de ernaast vermelde betekenis:

- **Aannemer:** de onderneming die statutair en wettelijk bevoegd is om de betreffende werken uit te voeren.
- **Beglazing:** geheel van sponning en ruit of ruiten bestaande uit glas of een ander transparant materiaal (inclusief dakramen, lichtstraten, dakkoepels).
- **Budgethuren of geconventioneerd verhuren:** systeem waarbij verhuurder/private initiatiefnemer in samenwerking en met ondersteuning van de overheid een verhuursysteem opzet via de woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie.
- **Conformiteitsattest:** officieel document waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de kwaliteitsnormen vastgesteld op basis van de Vlaamse Codex wonen.
- **EPC:** de afkorting van energieprestatiecertificaat. Een EPC toont aan hoe energiezuinig een gebouw of residentiële eenheid is. Een residentiële eenheid is bijvoorbeeld een woning, appartement of een collectief woongebouw, zoals een studentenhuus. Het 'EPC Residentiële eenheid' wordt opgemaakt bij verhuur, verkoop en andere overdracht.
- **Elektriciteitskeuring:** elke huishoudelijke elektrische installatie moet voldoen aan het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). De elektrische installatie dient gekeurd te worden door een onafhankelijk erkend controleorganisme.
- **Factuur:** bewijsstuk voor het bekomen van de ondersteuning. De factuur staat op naam van de aanvrager of desgevallend de vereniging van mede-eigenaars, is opgesteld in het Nederlands en bevat minstens de specificaties van de voorwaarden in het reglement waaraan de aanvraag moet voldoen zoals het detail van de gebruikte materialen: type, merk, hoeveelheid, kwaliteit (U-waarde of Rd waarde), kostprijs van het materiaal, de kostprijs van de uitgevoerde werken. Ondertekende verklaringen van aannemer mogen de factuur aanvullen indien nodig.
- **Gaskeuring:** het betreft een 'gelijkvormigheidskeuring'. De gasinstallatie dient te voldoen aan de voorschriften die momenteel van toepassing zijn, waaronder de normenreeksen NBN 51 -003 en NBN B61-002 en de technische aanbevelingen van KVBG en Cerga, en de Vlaamse Codex Wonen. De gasinstallatie dient gekeurd te worden door een onafhankelijk erkend controleorganisme.
- **Hoogrendementsbeglazing:** beglazing met een U-waarde kleiner dan (of gelijk aan) 1,0 W/m²K.
- **Huurprijs:** overeengekomen prijs die de huurder betaalt voor het gebruik van een woning of appartement, de prijs is exclusief eventuele andere kosten zoals nutsvoorzieningen of beheerskosten tenzij deze expliciet in de huurprijs zijn inbegrepen.
- **Huurwoning:** woning die als hoofdverblijfplaats verhuurd wordt via de private woninghuurmarkt.
- **Isolatie:** dakisolatie, zoldervloerisolatie, gevelisolatie, spouwmuurisolatie en kelderisolatie.
- **Kamerwoning:** een niet-zelfstandige woongelegenheden, waarbij minstens één van de drie bepalende basisvoorzieningen (wc, bad of douche, kookgelegenheid) ontbreekt en minstens één van die basisvoorzieningen als gemeenschappelijke voorziening aanwezig is aansluitend aan of in de woning.
- **Slaapkamer:** woonruimte in de woning, anders dan de leefruimte(s) en keuken, met minimum 10 m² oppervlakte voor de eerste slaapkamer en met minimum 6,5 m² vanaf de tweede slaapkamer. Verder voldoet de kamer aan de Vlaamse Codex Wonen.
- **Woning:** onroerend goed (of deel ervan) dat bestemd is voor huisvesting van een gezin of alleenstaande.
- **Woningkwaliteit:** de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, vastgesteld op basis van de Vlaamse Codex Wonen.

2. Ingangsdatum

Dit reglement gaat in op 01/01/2026.

3. Einddatum

Dit reglement eindigt op 31/12/2031.



4. Doel van de ondersteuning

De ondersteuning heeft als doel verhuurders te activeren tot energetische investeringen in hun huurpanden, de woningkwaliteit te verbeteren, de betaalbaarheid voor huurders te waarborgen en bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen door te evolueren naar een EPC-label A tegen 2050.

Huurders op de private huurmarkt hebben weinig instrumenten in handen om hun energieverbruik te verminderen. De grootste energiewinsten in woningen op de private huurmarkt liggen in isolatiewerken en vervanging van buitenschrijnwerk. Deze maatregelen liggen buiten de mogelijkheden van huurders. Om de betaalbaarheid voor de huurder te waarborgen zal na de toekenning van de ondersteuning de woning gedurende negen jaar door de eigenaar verhuurd worden volgens de voorwaarden van dit reglement. De ondersteuning is bijgevolg gekoppeld aan maximale huurprijzen en een verbeterd EPC-label.

5. Ondersteuningverstrekker

De ondersteuning wordt verstrekt door stad Antwerpen.

6. Wie komt in aanmerking voor de ondersteuning

De ondersteuning kan aangevraagd worden door een natuurlijk persoon of de afgevaardigd bestuurder van een wooncoöperatie of vereniging met sociaal oogmerk die een zakelijk recht heeft op de huurwoning (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, recht van opstal, recht van bewoning of mede-eigendom). Huurders of andere rechtspersonen komen niet in aanmerking. Budgethuren komt niet in aanmerking voor deze ondersteuning.

Het gebouw:

- Is gelegen op het grondgebied van de stad Antwerpen;
- Is vrij van herstellvordering of ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring (houders van een zakelijk recht op meerdere woningen, komen voor hun andere woningen nog steeds in aanmerking);
- Voldoet aan de vigerende wetgeving over stedenbouw en ruimtelijke ordening, met inbegrip van de nodige omgevingsvergunning

De huurwoning:

- Voldoet aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen. Hiervoor zijn onder andere een geldige elektriciteitskeuring en gaskeuring en conformiteitsattest aangeleverd;
- Beschikt na de werken over een geldig EPC-attest; minimaal een EPC-label B voor appartementen en voor een grondgebonden of éénsgezinswoning minimaal een EPC-attest C;
- Beschikt na de werken over een aparte badkamer, minimaal dubbel glas en dakisolatie. De aanwezigheid van dubbel glas en dakisolatie wordt getoetst aan de dubbel glas verplichting, respectievelijk dakisolatienorm van de Vlaamse Regering;
- Wordt met een geregistreerd huurcontract verhuurd als hoofdverblijfplaats aan natuurlijke personen gedurende negen jaar (aansluitende korte termijnhuurcontracten volgens de huurwetgeving zijn enkel mogelijk in een systeem van minimum driejaarlijkse periodes);
- De effectieve (desgevallend geïndexeerde) huurprijs is gedurende voormelde periode niet hoger dan het geïndexeerde maximum zoals hieronder bepaald. De huurprijs is daarnaast ook klaarblijkelijk marktconform en er zijn geen aanwijzingen dat ze voornamelijk wordt ingegeven door andere motieven, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van deze ondersteuning of een graad van verwantschap tussen de huurder en verhuurder.

De ondersteuning is niet van toepassing op:

- Nieuwbouw;
- Woonboten, woonwagens, caravans en tiny houses;
- Sociale huurwoningen;
- Kamerwoningen;
- Werken in functie van het betreedbaar maken van woonentiteiten gekoppeld aan een handelspand;
- Niet-residentiële woningen;
- Woningen opgenomen in register van herstellvorderingen.

Maximale huurprijzen



De ondersteuning is gekoppeld aan maximale huurprijzen. De ontvanger van de ondersteuning verhuurt de huurwoning voor een periode van negen jaar (minimum driejaarlijkse huurperiodes) aan huurprijzen die gelijk zijn aan of lager zijn dan de bedragen aangegeven in onderstaande kolom.

Maximale huurprijzen 2025, te indexeren (in euro, zonder kosten en lasten)

	Grondgebonden woning / Eengezinswoning		Appartement / Meergezinswoning	
	C	B, A of A+	B	A of A+
Slaapkamers	EPC 200-299	EPC minder dan 200	EPC 100-199	EPC minder dan 100
0			653,48 euro	688,49 euro
1	780,15 euro	821,21 euro	760,66 euro	800,70 euro
2	936,21 euro	985,45 euro	912,79 euro	960,84 euro
3	1.092,23 euro	1.149,70 euro	1.064,93 euro	1.120,97 euro
4 en 4+	1.170,26 euro	1.231,81 euro	1.141,00 euro	1.201,05 euro

Deze huurprijzen zijn gekoppeld aan:

- Het E-peil van de woning wat moet blijken uit een geldig energieprestatiecertificaat voor de woning (10 jaar geldig). Als er geen EPC aanwezig is, wordt dit gelijkgesteld met label F;
- Het aantal slaapkamers;
- De typologie van de woning (eengezinswoningen en appartementen);
- De Vlaamse maximale huurprijzen voor huurpremie en huursubsidie.

Deze huurbedragen zijn geldig vanaf de inwerkingtreding van dit reglement en gekoppeld aan het gezondheidsindexcijfer van oktober 2025 (132,96). De maximale huurprijzen worden jaarlijks op 1 januari aangepast aan het gezondheidsindexcijfer van de maand oktober van het jaar dat voorafgaat aan de aanpassing en gepubliceerd op de website antwerpenvoorklimaat.be.

7. Wat ondersteunen we

Voorwaarden volgens Vlaamse Mijn Verbouwpremie

De ondersteuning wordt toegekend volgens dezelfde gebouw-, uitvoerings-, isolatie-, factuur-, algemene en technische voorwaarden als vastgesteld voor de Mijn VerbouwPremie (besluit Vlaamse Regering 4/2/2022 en navolgende besluiten) waarbij enkel de werken bepaald in dit artikel van dit reglement in aanmerking komen.

De gebouw-, uitvoerings-, isolatie-, factuur-, algemene en technische voorwaarden van de werken die voor deze ondersteuning in aanmerking komen, volgen eventuele toekomstige wijzigingen van de Mijn VerbouwPremie.

Werken die in aanmerking komen

Volgende werken komen in aanmerking voor ondersteuning, voor zover ze voldoen aan de gebouw-, uitvoerings-, isolatie-, factuur-, algemene en technische voorwaarden bepaald voor dezelfde werken in de Vlaamse Mijn Verbouwpremie (rubriek “werken die in aanmerking komen voor Mijn Verbouwpremie”), vermeld op <https://www.vlaanderen.be/premies-voor-renovatie/mijn-verbouwpremie> voor de doelgroep laagste inkomenscategorie, categorie 4:

- Isolatie en renovatie van het dak;
- Isolatie en renovatie van buitenmuren;
- Isolatie en renovatie van vloeren;
- Ramen en deuren (glas en buitenschrijnwerk);
- Warmtepomp;
- Warmtepompboiler.

Een warmtepomp of warmtepompboiler in een appartement komt enkel in aanmerking indien er geen collectieve verwarming, respectievelijk warmwater productie-installatie aanwezig is en de warmtepomp of warmtepompboiler waarvoor ondersteuning gevraagd wordt niet geplaatst wordt ter vervanging van een collectieve verwarming respectievelijk warmwater productie-installatie.



8. Aanvraag

De ondersteuningsaanvraag gebeurt na de uitvoering van de werken, maar binnen 1 jaar na de laatste factuurdatum, via het daarvoor bedoelde e-formulier op de website van de stad Antwerpen. Facturen mogen niet ouder zijn dan 2 jaar, behalve voor werken aan appartementen. Facturen van werken aan appartementen mogen niet ouder zijn dan 3 jaar.

De aanvrager voegt volgende bewijsstukken en attesten toe:

- Facturen van de uitgevoerde werken;
- Geldig keuringsbewijs van de CV-installatie, in overeenstemming met het Besluit van de Vlaamse regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater;
- Geldig attest gelijkvormigheid voor de elektrische installatie in overeenstemming met het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 8 september 2019;
- Geldig energieprestatiecertificaat (EPC) opgemaakt voor en na de uitgevoerde werken;
- Huurcontract minimum 3 jaar periode en bewijs van registratie;
- Conformiteitsattest.

Naast deze bewijsstukken kan de stad alle bijkomende inlichtingen inwinnen die noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de aanvraag. Hiertoe behoort ook de mogelijkheid van een plaatsbezoek.

De ontvangst en de volledigheid van de ondersteuningsaanvraag wordt bevestigd binnen een termijn van 30 kalenderdagen met een ontvangstmelding.

Wanneer de ondersteuningsaanvraag onvolledig is, stuurt de stad of het district aan de aanvrager een melding waarin wordt meegedeeld dat de aanvraag onvolledig is en dat de nodige aanvullende informatie moet worden overgemaakt binnen een termijn van 30 kalenderdagen.

Als het dossier niet binnen de opgelegde termijn vervolledigd wordt zal de aanvraag geweigerd worden.

9. Beslissing

Het bevoegde orgaan neemt een beslissing over de toekenning en het bedrag van de ondersteuning binnen een termijn van 90 kalenderdagen na ontvangst van een volledig dossier. Dit is geen bindende termijn.

Het indienen van een aanvraag die aan alle voorwaarden voldoet, creëert geen principieel recht op toekenning van ondersteuning. De aanvragen zullen behandeld worden volgens het FIFO-principe (First In First Out). Wanneer de beschikbare kredieten zijn toegewezen, zullen de overige aanvragen geweigerd worden.

10. Financiële ondersteuning

De financiële ondersteuning voor de aanvrager bedraagt tot 25% van de ingediende en aanvaarde factuurbedragen met maxima per categorie werken zoals bepaald in onderstaande tabel.

Werken	Maximale ondersteuning per categorie werken
Dakisolatie en -renovatie	Maximum 3.000 euro van de factuur zonder BTW
Buitenmuren isolatie en renovatie	Maximum 2.500 euro van de factuur zonder BTW
Vloerisolatie en -renovatie	Maximum 750 euro van de factuur zonder BTW
Ramen en deuren (glas en/of buitenschrijnwerk)	Maximum 2.500 euro van de factuur zonder BTW
Individuele warmtepomp geothermie	Maximum 4.000 euro van de factuur zonder BTW
Individuele warmtepomp lucht/water	Maximum 3.000 euro van de factuur zonder BTW
Individuele warmtepomp lucht/lucht	Maximum 300 euro van de factuur zonder BTW
Individuele warmtepomp hybride	Maximum 2.000 euro van de factuur zonder BTW
Individuele warmtepomp boiler	Maximum 750 euro van de factuur zonder BTW

Rekenvoorbeeld: als een verhuurder een investering doet van 6.000 euro in 50 m² dakisolatie, 15.000 euro in 100 m² buitenmuurisolatie, 3.000 euro in 20 m² vloerisolatie en 18.000 euro in 20 m² glas en buitenschrijnwerk, dan bedraagt de ondersteuning:

- 1.500 euro voor dakisolatie: 25% van factuur 6.000 euro (maximum is 3.000 euro);
- 2.500 euro voor buitenmuurisolatie: 25% van factuur van 15.000 euro (maximum is 2.500 euro);
- 750 euro voor vloerisolatie: 25% van 3.000 euro (maximum is 750 euro);
- 2.500 euro voor glas en buitenschrijnwerk: 25% van 18.000 euro (maximum is 2.500 euro);
- Dus in totaal: 7.250 euro.



11. Termijnen voor uitbetaling

De ondersteuning zal binnen een termijn van 45 kalenderdagen na goedkeuring van het aanvraagdossier worden uitbetaald op het rekeningnummer van de eigenaar-verhuurder. De ondersteuning zal enkel uitbetaald worden wanneer er geen openstaande, niet-betwiste vervallen schulden zijn ten aanzien van de stad Antwerpen.

12. Rapportage

De stukken die bij de aanvraag moeten toegevoegd worden, dienen ook als rapportage. De ondersteuning wordt op basis van deze stukken al dan niet toegekend.

13. Controle

Stad Antwerpen heeft het recht om ter plaatse de aanwending van de verleende ondersteuning en de naleving van de reglementaire voorwaarden te controleren.

Stad Antwerpen zal op regelmatige basis, steekproefsgewijs en/of na afloop van de 9 -jarige periode, de naleving van de voorwaarden waaronder de verdere verhuur van de woning en de maximumhuurprijs controleren of hiervoor de nodige bewijsstukken opvragen.

Als de aanvrager zich verzet tegen de uitoefening van de controle of nalaat op de vereiste bewijsstukken aan te leveren, is hij/zij gehouden tot terugbetaling van de ondersteuning.

De effectieve (desgevallend geïndexeerde) huurprijs is klaarblijkelijk marktconform en er zijn geen aanwijzingen dat ze voornamelijk wordt ingegeven door andere motieven, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van deze ondersteuning of een graad van verwantschap tussen de huurder en verhuurder.

14. Sancties

De ondersteuning moet steeds gebruikt worden voor het doel waarvoor ze is toegekend en het gebruik ervan dient gerechtvaardigd. Zo niet dient de ondersteuning terugbetaald te worden.

In geval van fraude of valse verklaringen in hoofde van de aanvrager kan stad Antwerpen beslissen om de toekenning van de ondersteuning te schorsen en in de toekomst geen ondersteuning meer toe te staan aan de aanvrager en het verleende bedrag terug te vorderen.

Indien de huurwoning waarop de aanvraag betrekking heeft na de toekenning van de ondersteuning (datum besluit van het bevoegde orgaan) niet gedurende 9 jaar continu aan de voorwaarden van dit reglement voldoet, of indien degene die de ondersteuning heeft ontvangen het eigendoms- of ander recht voor het einde van deze periode overdraagt of verliest en de naleving van de reglementaire voorwaarden niet meer kan garanderen, kan stad Antwerpen het ondersteuningsbedrag pro rata van de resterende tijd terugvorderen. Periodes van minder dan drie maanden waarbij de woning niet verhuurd is, worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

15. Communicatie

Stad Antwerpen is steeds op zoek naar mooie voorbeelden om inspiratie te bieden aan andere Antwerpenaren. Als de aanvrager daarmee akkoord gaat, contacteren we deze voor een interview en een fotosessie van de verbouwing. Het toekennen van de ondersteuning staat los van het akkoord over deze communicatievraag.

16. Slotbepalingen

De afdeling Klimaat en Leefmilieu (K&L) van de stedelijke bedrijfseenheid Stadsontwikkeling (SW) staat in voor de opvolging en uitvoering van dit reglement.

17. Toepasselijke bepalingen



De wet van 14 november 1983 'betreffende de controle op de toekenning en op de aanwending van sommige toelagen' is van toepassing, evenals alle andere toepasselijke wettelijke regels.

Het Kaderbesluit Basisprincipes Ondersteuningsbeleid goedgekeurd op 26 oktober 2020 (jaarnummer 595) en zoals integraal van toepassing verklaard voor de nieuwe gemeente door de gemeenteraad op 27 januari 2025 (jaarnummer 71).

Het Kaderbesluit Basisprincipes Ondersteuningsbeleid goedgekeurd op 26 oktober 2020 (jaarnummer 45) en zoals integraal van toepassing verklaard voor het nieuw opgerichte OCMW door de raad voor maatschappelijk welzijn van 31 maart 2025 (jaarnummer 25).

18. Engagement taalgebruik

De ontvanger van de ondersteuning engageert zich om het belang van het gebruik van het Nederlands te erkennen bij het uitvoeren van de ondersteunde activiteiten en projecten.

19. Schorsen, stopzetten of terugvorderen

De ondersteuning kan worden geschorst, stopgezet of teruggevorderd wanneer de ontvanger de in het ondersteuningsreglement beschreven doel niet bereikt en de opgelegde voorwaarden niet naleeft.

De ondersteuningsverstrekker heeft het recht de ondersteuning te schorsen, stop te zetten of terug te vorderen wanneer de ontvanger zijn verplichtingen niet naleeft of wanneer bij de aanvrager of ontvanger onregelmatigheden worden vastgesteld waardoor het rechtmatig vertrouwen van de ondersteuningsverstrekker in de aanvrager of ontvanger ernstig wordt geschaad.

De ondersteuningsverstrekker kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de eventuele hieruit voortvloeiende schade.

20. Bescherming persoonsgegevens

Als de ondersteuningsverstrekker in het kader van dit ondersteuningsreglement persoonsgegevens moet verwerken, zal dit steeds gebeuren in overeenstemming met de huidige geldende privacywetgeving waaronder de Verordening (EU) 2016/679 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens (algemene verordening gegevensbescherming). Meer informatie over hoe persoonsgegevens worden verwerkt, kan teruggevonden worden via <https://www.antwerpen.be>. Vragen kunnen gemaild worden naar informatieveiligheid@antwerpen.be

De ondersteuningsverstrekker heeft het recht om persoonsgegevens bij de ontvanger op te vragen om de naleving van de voorwaarden van de ondersteuning te controleren.

Wanneer de ondersteuning van een andere overheid komt, kan de stad Antwerpen/OCMW Antwerpen verplicht zijn om in het kader van controle persoonsgegevens door te geven aan voormelde overheid.

De ontvanger van de ondersteuning moet transparant communiceren over deze gegevensdoorgifte, bijvoorbeeld via een privacyverklaring.

Versie: 2 - REFO ID: R2500947