



# BEreel!

BELGIUM RENOVATES FOR ENERGY EFFICIENT LIVING



Vlaanderen  
is energie en klimaat

## Opmaak stappenplan voor renovaties van woningen in de private huurmarkt Deel 1: Inventarisatie maatregelen en praktijken

Eindrapport gepubliceerd op 13 december 2023

### LIFE IP CA 2016 BE-REEL!

BE REEL! Action - C5 Innovative Business Models for renovation

Code of the deliverable: C5D3.1

Title of the deliverable: Guidelines for Rental Properties

Associated Partner: VEKA



LIFE IP CA 2016 BE\_REEL!

Met steun van het financieringsinstrument  
LIFE van de Europese Gemeenschap

KU LEUVEN

H:VA

ONDERZOEKINSTITUUT VOOR  
ARBEID EN SAMENLEVING





Document information	
Project Title	Belgium Renovates for Energy Efficient Living
Project acronym	LIFE IP CA 2016 BE-REEL!
Project Number	LIFE16 IPC/BE/000005
Action Code	C5
Action Title	Innovative Business Models for renovation
Deliverable Code	C5D3.1
Title of Deliverable	A step-by-step approach for home renovations in the private rental market - Part 1: Inventory of measures and practices
Actual date of completion	13 December 2023 – V1.0
Specification number	VEKA - LIFE IP CA 2016 BE REEL! - C5.3_2021.RENT1

### Short description of delivery

The improvement of the energy efficiency of homes is one of the main means that the Belgian regions want to use to achieve the EU's goal of reducing CO2 emissions by 55% by 2030 (compared to 1990). This leads to very ambitious goals in various areas, especially for the existing housing stock. However, there is a need to assess whether these new measures can better reach households with lower incomes.

In this report, we provide an overview of government facilitative measures but focus on complementary initiatives developed to overcome financial barriers and address knowledge dissemination, advisory services, support for specific target groups, and keeping the renovated homes affordable. Existing measures and practices are mapped out and summarized in a number of business models.

In the first chapter, we discuss the search methodology used to identify government measures, local and bottom-up initiatives, and investors. Chapter 2 inventories government measures, Chapter 3 covers bottom-up initiatives, and Chapter 4 focuses on investors. Chapter 5 looks at what exists in other countries, and Chapter 6 concludes and provides a list of social business models based on the nature of the identified practices. The appendix includes a Social Business Model Canvas for each identified model, although they are somewhat limited due to the reliance on publicly available information. Further details are provided in Part 2 of the study for selected models.

### This report is realised on behalf of

VEKA - Flemish Energy and Climate Agency in the framework of:



### This report was produced by the contractor



# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>1   Methodologie</b>	<b>13</b>
1.1 Zoekmethode	13
1.1.1 Federale en regionale maatregelen	13
1.1.2 Contactname deskundigen	13
1.1.3 Zoeken op web	14
1.2 Rapportage	14
1.2.1 Rapport	14
1.2.2 Social Business Model Canvas	15
<b>2   Overheid</b>	<b>17</b>
2.1 Federaal	17
2.1.1 Verlaagd btw-tarief van 6%	17
2.1.2 Belastingvermindering voor energiebesparende uitgaven	18
2.1.3 Belastingvermindering voor lage energiewoningen, passiefwoningen en nulenergiewoningen	19
2.2 Regionaal	20
2.2.1 Brussels Hoofdstedelijk Gewest	20
2.2.2 Vlaams Gewest	25
2.2.3 Waals Gewest	34
2.3 Lokaal	43
2.3.1 Communicatie	43
2.3.2 Ontzorging	45
2.3.3 Financiële tegemoetkoming	49
2.3.4 Renovatiecontracten	54
2.3.5 Sociaal beheersrecht	55
<b>3   Bottom-up</b>	<b>57</b>
3.1 Goed Plan SAAMO	57
3.1.1 Doelstelling	57
3.1.2 Activiteiten	57
3.1.3 Doelgroep	57
3.1.4 Technische voorwaarden	57
3.1.5 Bron	58
3.2 Pandschap	58
3.2.1 Doelstelling	58
3.2.2 Activiteiten	58
3.2.3 Doelgroep	58
3.2.4 Technische voorwaarden	58
3.2.5 Bron	58
3.3 SoHoNet	58
3.3.1 Doelstelling	59
3.3.2 Activiteiten	59
3.3.3 Doelgroep	59
3.3.4 Technische voorwaarden	59
3.3.5 Bron	59
3.4 Groepsaankopen	60
3.4.1 Doelstelling	60
3.4.2 Activiteiten	60
3.4.3 Doelgroep	60
3.4.4 Technische voorwaarden	60
3.4.5 Bron	60
3.5 Energieke dorpen in de Westhoek	60
3.5.1 Doelstelling	60
3.5.2 Activiteiten	60
3.5.3 Doelgroep	61
3.5.4 Technische voorwaarden	61





5.2.1	Repair and Lease scheme	75
5.3	Denemarken	76
5.4	Duitsland	77
5.4.1	Toelaten huurprijsverhoging in sterk gereguleerde markt	77
5.4.2	Financiering van energetische investeringen	77
5.4.3	Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)	77
5.5	Frankrijk	78
5.5.1	Minimum EPC (Loi Climat et résilience)	78
5.5.2	Loi Denormandie	78
5.5.3	Andere steunmaatregelen	78
5.6	Nederland	79
5.6.1	Minimum EPC voor huurwoningen	79
5.6.2	Renovatieversneller	79
5.7	Oostenrijk	79
5.8	Spanje	80
5.8.1	Yes, we rent!	80
5.8.2	Borsa de Lloguer en Habitat 3	80
5.9	Italië	81
<b>6   Besluit</b>		<b>83</b>
<b>- BIJLAGEN -</b>		<b>87</b>
<b>Referenties</b>		<b>107</b>

////////////////////////////////////





# Inleiding

De verbetering van de energetische efficiëntie van woningen is één van de belangrijkste middelen die de Belgische gewesten willen inzetten om het door de EU voorop gestelde doel 'de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen met 55% tegen 2030 (ten opzichte van 1990)<sup>1</sup> te halen. Dit leidt tot zeer ambitieuze doelstellingen op verschillende domeinen maar zeker voor de bestaande woningvoorraad. Zo is er de Vlaamse langetermijnstrategie voor de renovatie van gebouwen<sup>2</sup> en stellen het Vlaams woonbeleidsplan, het Brusselse plan 'Renolution'<sup>3</sup> (2019) en de 'Stratégie wallonne énergétique des bâtiments à long terme'<sup>4</sup> (2020) dat in 2050 alle woningen van toereikende kwaliteit moeten zijn en op energetisch niveau moeten voldoen aan de vereisten voor het behalen van een A-label.

Hoe groot de renovatienood is voor de Vlaamse woningvoorraad, blijkt uit verschillende onderzoeken (Ryckewaert, *et al.*, 2019;<sup>5</sup> Albrecht & Hamels, 2020).<sup>6</sup> Volgens de SERV zouden in Vlaanderen tegen 2050 per jaar 70 000 tot 100 000 woningen diepgaand moeten worden gerenoveerd (tot A-label; SERV, 2018).<sup>7</sup> In Wallonië is de helft van het woningpatrimonium in slechte staat, en amper één derde is correct geïsoleerd, op een totaal van 1 554 100 woningen (Opdebeeck & De Herde, 2014).<sup>8</sup> Om alle woningen in Wallonië tegen 2050 een A-label te laten behalen, moeten er 70 000 daken per jaar geïsoleerd worden tegen 2024. Dit aantal loopt op tot 183 000 per jaar, en 20 000 renovaties naar A-label per jaar vanaf 2024. Voor appartementsgebouwen kost de renovatie voor het behalen van een A-label gemiddeld 325 160 euro per gebouw of 516 euro/m<sup>2</sup>. Met 42 842 panden in Wallonië gaat het over een totale investering van 14 miljard euro (Strategie Wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment).

Er wordt echter vastgesteld (o.a. berekening SERV, 2018) dat het tempo van de uitgevoerde renovaties (ongeveer 20 000 per jaar in Vlaanderen) onvoldoende zijn om de vooropgestelde beleidsdoelen tegen 2050 te halen. Het renovatieritme is hetzelfde in de drie gewesten: 1% van de woningen per jaar voor matige energetische renovatie en 0,2%/jaar voor diepe energetische renovatie (Strategie Wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment). In Brussel is het aantal gevraagde renovatiepremies daarbovenop met 37% gedaald tussen 2016 en 2017 (Renovate Belgium). Gegeven de grootte van de renovatie-opgave, kunnen we dus besluiten dat de mate waarin wordt gerenoveerd te laag is.

De Vlaamse overheid wenst daarom de renovatie-activiteit te doen stijgen. Recent (november, 2021)<sup>9</sup> werden nog bijkomende maatregelen gericht op het verhogen van de renovatiegraad opge-

---

1 [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP\\_21\\_3541](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP_21_3541); fit-for-55

2 Vlaamse Regering (2020): Langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse gebouwen: [https://ec.europa.eu/energy/sites/default/files/documents/be\\_flanders\\_ltrs\\_2020.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/default/files/documents/be_flanders_ltrs_2020.pdf)

3 <https://leefmilieu.brussels/themas/gebouwen-en-energie/energiebalans-en-acties-van-het-gewest/renolution-een-strategie-voor-de-renovatie-van-de-brusselse-gebouwen>

4 <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/gw-201112-strategie-renovation-2020-rapport-complet-final.pdf?ID=60498>

5 Ryckewaert, M., Van den Houte K., & Vanderstraeten L. (2019), Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteits energetische vereisten. Deel 1. Methode, resultaten en conclusies, Steunpunt Wonen, Leuven, 104 p.

6 Albrecht, J. & Hamels, (2020), S. De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties. Agoria, 24 p.

7 SERV (2018), Klimaat- en energiebeleid 2019-2024: van alfa tot omega. [https://www.serv.be/sites/default/files/documenten/SERV\\_Raad\\_20190624\\_energie rapport\\_alfa\\_omega\\_RAP.pdf](https://www.serv.be/sites/default/files/documenten/SERV_Raad_20190624_energie rapport_alfa_omega_RAP.pdf)

8 Opdebeeck, M. ; & De Herde, A. (2014). Guide de la rénovation énergétique et durable des logements en Wallonie, Namur Service public de Wallonie, 350 p.

9 Visienota aan de vlaamse regering Betreft: Bijkomende maatregelen Klimaat (November 2021) <https://energiesparen.be/sites/default/files/atoms/files/VR%202021%200511%20DOC.1237-1%20Visienota%20VEKP%20Bijkomende%20maatregelen.pdf>

nomen bij het Vlaams Energie en Klimaatplan 2021-2030. Een aantal van deze nieuwe maatregelen zijn reeds actief en andere treden binnenkort in voege (najaar 2022 of begin 2023). Een analyse van de verdeling van het gebruik van eerder bestaande maatregelen, zoals de renovatiepremie toont echter aan dat deze vooral terechtkomen bij huishoudens in het derde en vierde inkomenskwintiel (Heylen, 2020: 64% van de renovatiepremies kwamen in 2018 terecht bij Q3 en Q4 huishoudens). De tijd zal uitwijzen of de nieuwe maatregelen beter de huishoudens met lagere inkomens kunnen bereiken.

In Brussel stijgt de kritiek over het paradoxaal asociaal karakter van de focus op energie in een stad waar slechts een bijzonder klein deel van de bevolking geen betaalbaarheidsproblemen heeft en waar de huurprijzen sneller toenemen dan de inkomens (Neuwels, 2015;<sup>10</sup> Bernard *et al.*, 2009,<sup>11</sup> Dessouroux *et al.*, 2016).<sup>12</sup> In de veronderstelling dat maximum 25% van het inkomen kan worden besteed aan de huur, is immers slechts 1% van het woningenpark betaalbaar voor 40% van de gezinnen met de laagste inkomens (eerste vier inkomensdecielen). In vergelijking: in 2004 respectievelijk 1997 was nog 10% respectievelijk 28% van de woningen betaalbaar voor dat deel van de bevolking.

Het vraagstuk van de energetische renovatie speelt bijzonder sterk voor de private huurmarkt, en heeft een sterke sociale dimensie. In België beslaat de private huurmarkt één vijfde van de Belgische bevolking. Het effect van inspanningen in de private huurmarkt op het milieu kan dus aanzienlijk zijn. Het probleem is echter dat de private huurmarkt achter blijft inzake renovaties. Onderzoek voor Vlaanderen leert dat er tal van drempels bestaan tot (energetisch) renoveren, zowel aan de aanbodzijde (Vastmans & Buyst, 2019)<sup>13</sup> als aan de vraagzijde (Van den Broeck, 2019).<sup>14</sup> In de private huursector zijn er wel degelijk nieuwe investeringen, maar dan in het hogere segment, waardoor de kwaliteit in zijn geheel wel verbetert, maar in het lagere segment blijven investeringen uit en hinkt de kwaliteit achterop.

Eén van de redenen daarvoor is de grote kost verbonden aan het conform maken van woningen. Voor de Vlaamse private huur werd deze geschat op gemiddeld per woning bijna 50 000 euro (Ryckewaert *et al.*, 2019). Dit kan dus een financiële drempel betekenen, zelfs voor verhuurders, waarvan bekend is dat ze gemiddeld wel een sterker economisch profiel hebben dan niet-verhuurders (Heylen, 2015)<sup>15</sup> De terugverdientijd van energetische investeringen is ook zeer lang en in de loop van die periode kunnen zelfs nieuwe standaarden gesteld worden.

Cruciaal in dit verband is het split-incentive, wat betekent dat de eventuele verbeteringen van het comfortgevoel of lagere energiefacturen niet helemaal ten goede komen aan de investeerder (verhuurder) maar aan de bewoner (huurder). Via de bestaande huurreglementering is het immers moeilijk (hoewel niet onmogelijk) om investeringen door te rekenen in de huurprijs. Maar evenzeer van belang is dat er een grote groep kandidaat-huurders is die geen hogere huurprijs kan betalen en zo de vraag naar slecht geïsoleerde huurwoningen blijft bestaan. Gekend is immers dat in de private huursector een groot aandeel huishoudens met lage inkomens en kwetsbare profielen woont (zie Heylen & Vanderstraeten, 2019 voor Vlaanderen).<sup>16</sup> Als huurder loopt men in België twee tot drie keer meer het risico op energiearmoede (CCE 2021-0238) en financiële armoede (IWEPS 2020), die

10 Neuwels, J. (2015), L'architecture (durable) comme technologie de gouvernement: apports et détournements de la sociologie de l'action publique, *Éditions de la Faculté d'Architecture La Cambre Horta Clara: recherche, architecture*, 3(1), 63-72.

11 BERNARD, Nicolas, ZIMMER, Pol, SURKYN, Johan, 2009. États généraux de Bruxelles. Le logement, la maîtrise foncière et l'espace public. In: Brussels Studies, Note de synthèse n° 6, 19 janvier 2009, [www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be).

12 Dessouroux, C., Bensliman, R., Bernard, N., De Laet, S., Demonty, F., Marissal, P. et Surkyn, J. (2016) « Le logement à Bruxelles: diagnostic et enjeux », Brussels Studies [En ligne], Notes de synthèse, n° 99, mis en ligne le 06 juin 2016.

13 Vastmans F. & Buyst E. (2019), Drempels voor renovatie aan de aanbodzijde. Leuven: Steunpunt Wonen, p. 59 p.

14 Van den Broeck K. (2019), Drempels voor renovatie aan de vraagzijde. Leuven: Steunpunt Wonen, 76 p.

15 Heylen K. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde, Steunpunt Wonen, Leuven, 40 p.

16 Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019), Wonen in Vlaanderen anno 2018. Leuven: Steunpunt Wonen, 165 p.



grotendeels te maken hebben met de slechte energieprestatie van de woning (EU-SILC). Deze kwetsbare groep kan nergens anders terecht, waardoor de vraag naar slechte woningen blijft bestaan, wat alvast één van de redenen is waarom de statistieken een persistent aandeel van slechte of zeer slechte woningen tonen, ondanks een toenemend aandeel woningen van goede kwaliteit.

Typisch voor verhuurders is ook dat ze relatief oud zijn. In Vlaanderen is drie op vier van de private verhuurders ouder dan 64 jaar (Heylen, 2015). De leeftijd kan een drempel vormen om te renoveren. Verder wordt de private huurmarkt gekenmerkt door een relatief groot aandeel meergezinswoningen, wat ook een drempel voor renovatie kan vormen of deze toch kan vertragen, aangezien beslissingen moeten worden genomen door de vereniging van mede-eigenaars.

Overheden op verschillende beleidsniveau hebben al beleidsinstrumenten van verschillende aard (fiscaal en financieel, regulatorisch, ...) in het leven geroepen om renovatie te stimuleren. Deze instrumenten zijn doorgaans ook gericht op private verhuurders, zoals in Vlaanderen renovatiepremies voor private verhuurders die via SVK verhuren, de facilitatiediensten van het Brussels Gewest, de actie 'Batex (exemplarische gebouwen)' in Brussel en Wallonië. Maar deze blijken niet te volstaan om verhuurders op grote schaal te motiveren om een renovatie aan te vangen. Lokale overheden gaan creatief op zoek naar nieuwe instrumenten en methodieken om renovatie te stimuleren en bestaande drempels te overwinnen. Behalve overheden (bv. rollend fonds zoals in Gent Knap Op, Vlaams noodkoopfonds, verhuurderspunt, Warm Nest) leveren ook andere stakeholders een bijdrage tot vernieuwing: waaronder de bouwsector en projectontwikkelaars (bv. Inclusio in de drie gewesten), woonactoren zoals huurders- en verhuurdersorganisaties, samenlevingsopbouw/SAAMO (bv. Goed Plan, ...), burgerinitiatieven (Pandschap), ... Dergelijke initiatieven verdienen nader onderzoek naar hun impact en mogelijke veralgemeenbaarheid op een hoger schaalniveau.

In dit rapport wordt een overzicht geboden van de faciliterende maatregelen op overheidsniveau maar de focus ligt op de complementaire initiatieven die ontwikkeld werden om niet alleen de financiële drempels te overwinnen maar ook aandacht te bieden aan kennisverspreiding, adviesverlening, ontzorging, bereik van bepaalde doelgroepen alsook het betaalbaar houden van de gerenoveerde woningen. Bestaande maatregelen en praktijken worden hier in kaart gebracht en samengevat in een aantal business modellen.

De meest veelbelovende modellen zullen dieper worden bestudeerd, om op basis daarvan een draaiboek te ontwikkelen dat gericht is naar een waaier van actoren die renovatie in de private huurmarkt wensen aan te moedigen en steunen. Bij de bespreking van de praktijken worden drie dimensies aangehaald: de technische aspecten (welk soort investeringen er worden gesteund), de economische (welke private/publieke middelen en actoren/personeel zijn erbij betrokken) en de sociale dimensie (welke verhuurders komen in aanmerking en welke zijn de voorwaarden naar latere verhuur van de gerenoveerde woning toe).

In het eerste hoofdstuk bespreken we de zoekmethodologie, namelijk welke kanalen werden gebruikt om naast de flankerende overheidsmaatregelen op federaal en regionaal niveau vooral de lokale en bottom-up initiatieven alsook de investeerders te vinden. In hoofdstuk 2 worden de overheidsmaatregelen geïnventariseerd. In hoofdstuk 3 komen de bottom-up initiatieven aan bod en in hoofdstuk 4 de investeerders. In het vijfde hoofdstuk kijken we naar wat er in andere landen bestaat. In hoofdstuk 6 wordt een besluit getrokken en wordt een lijst van social business modellen opgesteld, die gebaseerd is op de aard van de gevonden praktijken. In de bijlage voegen we voor elk geïdentificeerd model een Social Business Model Canvas in. We werken in dit rapport steeds op basis van publiek beschikbare informatie, waardoor de SBMC's nog eerder beperkt zijn en niet alle velden ingevuld (zie deel 2 voor de uitwerking van een aantal geselecteerde modellen).





# 1 | Methodologie

In dit eerste hoofdstuk beschrijven we de methode waarop deze inventaris van de bestaande maatregelen en praktijken tot stand gekomen is en op welke wijze over de gevonden praktijken wordt gerapporteerd.

## 1.1 Zoekmethode

Naast de kennis van maatregelen en praktijken van het onderzoeksteam en de maatregelen en praktijken vermeld in de oproep van de opdrachtgever werd de zoektocht naar bijkomende maatregelen of praktijken via verschillende kanalen ondernomen. We beschrijven deze kort hieronder.

### 1.1.1 Federale en regionale maatregelen

Eerst werden de federale en regionale maatregelen opgesomd. Deze worden later niet mee beschouwd in de selectie van nader te onderzoeken praktijken maar kunnen wel een onderdeel vormen van bepaalde lokale of bottom-up praktijken. Het is daarom nuttig deze faciliterende maatregelen ook kort te bespreken. De informatie over deze maatregelen kan op de websites van de federale en regionale overheden teruggevonden worden.

### 1.1.2 Contactname deskundigen

Om verder te geraken in de zoektocht werden ook deskundigen gecontacteerd met de vraag of zij kennis hadden van maatregelen of praktijken die renovatie in de private huurmarkt aanmoedigen.

#### 1.1.2.1 BE-REEL

Zo werden de contactpersonen van zowel de Waalse als Vlaamse BE-REEL projecten aangeschreven met de vraag of er binnen hun stad of gemeente (of daarbuiten) zulke maatregelen/praktijken bestonden. Dit leverde geen informatie op vanuit de Waalse BE-REEL projecten. Vanuit de Vlaamse partnersteden werd info verschaft over het Verhuurderspunt in Gent.

#### 1.1.2.2 Energiehuizen

Ook de 18 Vlaamse Energiehuizen<sup>17</sup> werden gecontacteerd en hun websites werden bezocht. Naast wat beschikbaar op de websites was (zoals Warm Nest, een initiatief van het Energiehuis 3Wplus), kregen we informatie over reeds afgeronde (proef)projecten (zoals Vlaamse Proeftuin Woningrenovatie 'RenBEN' van Energiehuis Warmer Wonen Kortrijk) of projectvoorstellen (zoals het project 'Een A-label voor elke woning, ook voor huurwoningen' van EnergieK Huis IGEAN in Wommelgem).

#### 1.1.2.3 Deskundigen binnenlandse private huurmarkt

De contactpersonen van verschillende organisaties die contacten onderhouden met private verhuurders werden gecontacteerd met de vraag naar het bestaan van praktijken die renovatie in deze sector aanmoedigen: de Verenigde Eigenaars; CIB (Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen); Huurpunt (federatie van de sociale verhuurkantoren in Vlaanderen); FEDAIS (federatie van de sociale verhuurkantoren in Brussel); afdeling Wonen van VVSG (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten).

---

<sup>17</sup> <https://mijnenergiehuis.be/>

#### 1.1.2.4 Deskundigen buitenlandse private huurmarkt

Om ook iets te leren over de private huurmarkt in andere Europese landen werden contactpersonen (academici met als expertise private huurmarkt of wonen in het algemeen) in de volgende landen aangeschreven: Denemarken, Frankrijk, Italië, Nederland, Verenigd Koninkrijk, Noorwegen (dit laatste land voorlopig zonder resultaat).

#### 1.1.3 Zoeken op web

Online werd gezocht via gerichte zoektermen met o.a. varianten op ‘renovatie huurwoningen’. Dit leverde vooral informatie over premies en advies/begeleiding op die vanuit verschillende steden en gemeenten worden aangeboden, al dan niet in samenwerking met welzijnsorganisaties.

### 1.2 Rapportage

De rapportage gebeurt in dit rapport eerst beschrijvend en daarna, voor de lokale en bottom-up praktijken en de investeerders, samenvattend in een Social Business Model Canvas (SBMC; 1 pagina per praktijk).

Aangezien enkel op basis van (online) beschikbare bronnen wordt gerapporteerd, zullen de SBMC’s niet volledig kunnen ingevuld worden. Voor de praktijken die worden geselecteerd voor verdere analyse (deel 2 van het onderzoek), wordt de SBMC verder aangevuld.

#### 1.2.1 Rapport

De rapportage in het rapport gebeurt op basis van de volgende punten:

##### 1.2.1.1 Doelstelling

Er wordt vermeld wat men wenst te bereiken via de maatregel/praktijk (of soms worden zeer gelijkwaardige praktijken gebundeld). Deze informatie wordt later ook gebruikt om het social business model canvas in te vullen. We voegen daar toe welke drempel of welke leemte in het renovatieproces in de private huur via het soort model waaronder deze maatregel/praktijk hoort, kan aangepakt worden.

##### 1.2.1.2 Activiteiten

Onder ‘Activiteiten’ geven we een beschrijving van wat wordt aangeboden via de maatregel/ praktijk, wat de concrete actie is: bv. een financiële tegemoetkoming bieden, advies verlenen, het aanbieden van begeleiding/ontzorging, het centraliseren van informatie, communicatie/ sensibilisering of een combinatie van al deze activiteiten.

##### 1.2.1.3 Doelgroep

De doelgroep wordt, indien relevant, opgesplitst naar begunstigden en klanten (de begunstigden betalen niet voor de dienst, de klanten wel). Zoals de opdracht stelt, zullen enkel maatregelen/praktijken worden opgenomen die gericht zijn op de particuliere private huurmarkt. Dit kunnen dus de eigenaar of de bewoner van een private huurwoning zijn (maar daarom niet enkel beperkt zijn tot deze groep) maar eventueel ook een derde partij die actief is in de renovatie van particuliere private huurwoningen.

Onder ‘doelgroep’ worden ook de eventuele sociale of administratieve voorwaarden besproken van de directe doelgroep (bv. private verhuurders) of de indirecte doelgroep (bv. private huurders). Bijvoorbeeld indien de verhuurders moeten voldoen aan bepaalde inkomensvoorwaarden, of indien er na de renovatie voor een bepaalde periode verhuurd moet worden via SVK, of aan huishoudens met inkomens onder een bepaalde grens, of de huurprijs mag (tijdelijk) niet verhoogd worden, etc.

////////////////////////////////////

#### 1.2.1.4 Technische voorwaarden

Om te kunnen inschatten of de maatregel/praktijk kan leiden tot een woning van energielabel A, worden ook de voorwaarden bekeken waaraan de woning moet voldoen om in aanmerking te komen voor toepassing van de maatregel/praktijk alsook de voorwaarden waaraan ze moet voldoen na toepassing van de maatregel/praktijk (dus alle ingrepen die via de maatregel/praktijk beoogd worden of die in aanmerking kunnen komen).

#### 1.2.1.5 Bron

We nemen ook steeds op waar de informatie over deze maatregel/praktijk gevonden kan worden, bv. een website of brochure/pamflet, contactpersoon/organisatie. Bv. voor de federale maatregelen kan dit zijn: <https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/verbouwen>.

### 1.2.2 Social Business Model Canvas

Om de vergelijkbaarheid van alle gevonden praktijken te vergemakkelijken geven we deze ook samenvattend weer. We gebruiken daarvoor een variant van het Business Model Canvas<sup>18</sup> dat gebruikt wordt door reguliere bedrijven om hun business model te visualiseren. We hebben geopteerd voor het Social Business Model Canvas<sup>19</sup> (SBMC) dat gebruikt wordt door sociaal-georiënteerde ondernemingen omdat de meeste praktijken hier dichter bij aanleunen. Het betreft namelijk vaak geen betalende diensten of producten, en ze hebben eerder een sociale invalshoek, namelijk het bewegen van de maatschappij in de richting van renovatie van private huurwoningen, of ze verbinden zelfs sociale voorwaarden aan het gebruik van een maatregel of praktijk zoals het verhuren via een SVK. De punten die in een SBMC aan bod komen zijn:

- Key resources/Mensen en middelen: welke mensen en middelen worden ingezet om de doelen te bereiken? Dit kunnen zowel de fysieke infrastructuur zijn die nodig is, of de digitale infrastructuur, als de financiële en het nodige personeel.
- Partners en key stakeholders/Partners en belanghebbenden: wie is er betrokken om de maatregel/praktijk te kunnen aanbieden? Dit kan bv. de overheid zijn die instaat voor bepaalde subsidies, alsook bepaalde (welzijns-)organisaties die begeleiding bieden of informatie verspreiden.
- Key activities/Kernactiviteiten: welke zijn de kernactiviteiten? We kijken hier naar wat de maatregel/praktijk effectief doet (zie 'Activiteiten' in de rapportage) zoals begeleiding of financiële steun bieden.
- Type of intervention/type interventie: welke oplossing tracht de maatregel/praktijk te bieden? Welke drempels of leemtes in het aanwakkeren van renovatie in de private huur worden aangepakt?
- Channels/Kanalen en relaties: hoe worden de begunstigden bereikt en hoe wordt met hen gecommuniceerd? Ook de communicatie met andere partners of belanghebbenden kan hier aan bod komen.
- Segments (beneficiaries/customers)/Doelgroep: de klanten of begunstigden voor wie een waarde wordt gecreëerd. In het licht van de beoogde maatregelen en praktijken zal het eerder begunstigden dan klanten betreffen.
- Value proposition/Waardepromissies: welke impact, welke sociale verandering wordt beoogd? Dit kan zowel op vlak van de directe begunstigden (of hun woning) als de bredere maatschappij bekeken worden en hoe dit kan worden gemeten/opgevolgd. Hier kan gedacht worden aan het belang voor de maatschappij van een extra gerenoveerde woning in de private huurmarkt of de bijdrage tot het behalen van de label A doelstelling. We kijken hiervoor in eerste instantie naar de algemene doelstelling van de maatregel/praktijk (woningkwaliteitsverbetering en/of energie-

<sup>18</sup> Ontwikkeld door Alex Osterwalder (2008); zie ook bv: <https://www.strategyzer.com/canvas/business-model-canvas>

<sup>19</sup> Ontwikkeld door het Social Innovation Lab (2013).

efficiëntieverbetering) en de concrete technische voorwaarden, namelijk welke kwaliteits- en/of energie-efficiëntie-ingrepen worden aangemoedigd via de maatregel/praktijk.

- Cost structure/Uitgaven: welke kosten moeten gebeuren om de maatregel/praktijk aan te bieden. Dit kunnen zowel financiële als personeelskosten zijn. Hierbij mogen ook bv. de bekendmakingskosten niet vergeten worden. Hier wordt ook beschreven wie precies de kosten draagt (federale, regionale, lokale overheid, organisaties, particulieren, ...)
- Surplus/Winst: dit onderdeel geeft weer of en welke winst er wordt gecreëerd en hoe die zal geïnvesteerd worden. In het geval van de maatregelen/praktijken die hier worden beoogd zal er van rechtstreekse winst in de financiële zin vermoedelijk weinig sprake zijn.
- Revenue/Inkomsten: de inkomsten die gegenereerd worden door de maatregel/praktijk. Ook hier vermoeden we dat er weinig inkomsten zullen zijn, maar het is wel mogelijk, bijvoorbeeld betalende deelname aan een programma van begeleiding voor renovaties.









#### **2.1.2.1 Doelstelling**

De belastingvermindering moet dakisolatiewerken aanmoedigen (alle andere werken (bv. zonnecollectoren, ...) zijn uitgesloten van deze maatregel sinds 2014).

#### **2.1.2.2 Activiteiten**

Belastingvermindering.

- De belastingvermindering bedraagt 30% van de werkelijk gedane uitgaven. Het gaat om de gefactureerde bedragen, btw inbegrepen.
- Voor het aanslagjaar 2022 (uitgaven van het jaar 2021) bedraagt de vermindering per woning maximum 3 340 euro (Waalse gewest).
- Voor het aanslagjaar 2023 (uitgaven van het jaar 2022) bedraagt de vermindering per woning maximum 3 420 euro (Waalse gewest).

#### **2.1.2.3 Doelgroep**

Eigenaars van woningen die dakisolatie plaatsen in Wallonië.

#### **2.1.2.4 Technische voorwaarden**

De eerste ingebruikname van de woning moet plaats gevonden hebben minstens vijf jaar voor de start van de werken waarvoor u de belastingvermindering vraagt.

De vermindering kan niet worden toegekend indien:

- het belastingbedrag van de aanvrager is nihil;
- het belastingbedrag van de aanvrager is lager dan het bedrag van de vermindering. In dat geval is de vermindering beperkt tot het bedrag van de belasting;
- de belastingvermindering kan worden gecumuleerd met financiële bijdragen van de regionale autoriteiten voor dezelfde werkzaamheden.

#### **2.1.2.5 Bron**

Website:

[https://financien.belgium.be/nl/particulieren/belastingvoordelen/groene\\_fiscaliteit/energiebesparing/dakisolatie/Belastingvoordeel#q1](https://financien.belgium.be/nl/particulieren/belastingvoordelen/groene_fiscaliteit/energiebesparing/dakisolatie/Belastingvoordeel#q1)

### **2.1.3 Belastingvermindering voor lage energiewoningen, passiefwoningen en nulenergiewoningen**

Afgeschikt in 2013, geldt enkel nog voor begunstigden die voor 1 januari 2012 een contract tekenden. Aanslagjaar 2021 was dus het laatste jaar waar de belastingvermindering kon verkregen worden (voor degenen die nog in 2011 een contract tekenden).

#### **2.1.3.1 Doelstelling**

Belastingvermindering gedurende tien opeenvolgende jaren, vanaf de datum van het certificaat waarin vermeld staat dat de woning een lage energiewoning, een passiefwoning of een nulenergiewoning is.

#### **2.1.3.2 Activiteiten**

Fiscale maatregel: belastingvermindering.

De bedragen voor aanslagjaar 2021 (inkomsten 2020) zijn:

- voor lage energiewoningen: 470 euro
- voor passiefwoningen: 940 euro

//

- voor nulenergiewoningen: 1 880 euro

### **2.1.3.3 Doelgroep**

Eigenaar, bezitter, erfpachter, naakte eigenaar of vruchtgebruiker van een lage energiewoning, een passiefwoning of een nulenergiewoning.

### **2.1.3.4 Technische voorwaarden**

Om van de belastingvermindering te kunnen genieten, moet het certificaat van lage energiewoning, passiefwoning of nulenergiewoning afgeleverd zijn door de vzw Passiefhuis-Platform of door de bevoegde regionale administratie (Vlaams Gewest/Brussels Hoofdstedelijk Gewest/Waals Gewest).

### **2.1.3.5 Bron**

Website:

[https://financien.belgium.be/nl/particulieren/belastingvoordelen/groene\\_fiscaliteit/energiezuinige\\_woningen#q1](https://financien.belgium.be/nl/particulieren/belastingvoordelen/groene_fiscaliteit/energiezuinige_woningen#q1)

## **2.2 Regionaal**

### **2.2.1 Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

#### **2.2.1.1 RENOLUTION-premies 2022**

Sinds 1 januari 2022 zijn de RENOLUTION-premies de nieuwe naam van de fusie van de Energiepremie, de Premie voor de renovatie van het woonmilieu en de Premie voor de verfraaiing van gevels.

#### **a) Doelstelling**

Het doel van dit instrument is de toegang tot premies voor zowel particulieren als beroepsbeoefenaren te vergemakkelijken.

#### **b) Activiteiten**

- Premies = financiële tegemoetkomingen bij het uitvoeren van bepaalde renovatie- of energiebesparende werken. In totaal 45 renolution-premies beschikbaar.
- Gestandaardiseerd systeem voor alle subsidieaanvragen (deze worden ingediend na de voltooiing van de werkzaamheden, binnen twaalf maanden na de laatste factuur voor het saldo van de werkzaamheden). Eén enkele aanvraag wordt ingediend voor alle premies waarop men recht heeft. De voorfinanciering die onder het oude premiëstelsel mogelijk was, wordt in 2022 vervangen door een nieuw globaal kredietsysteem.
- Aanvraag via elektronisch loket
- Een andere opmerkelijke vernieuwing is dat alle premieaanvragen voortaan verlopen via IRISbox<sup>20</sup>, het elektronische loket van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit loket, ontworpen om de administratieve procedures te standaardiseren en te vereenvoudigen, zal het mogelijk maken bepaalde administratieve documenten automatisch te genereren, de aanvrager te helpen bij het samenstellen van zijn dossier, documenten uit te wisselen met de administratie, premiesimulaties uit te voeren, enz.

---

<sup>20</sup> <https://irisbox.irisnet.be/irisbox/>

**c) Doelgroep**

Er zijn RENOLUTION-premies voor alle soorten gebouwen: eengezinswoningen, appartementsgebouwen, kantoren, winkels, scholen, industrieën, enz. En voor een verscheidenheid aan profielen van aanvragers: eigenaars, verhuurders, huurders, beheerders van gebouwen, enz.

**d) Technische voorwaarden**

De twee belangrijkste voorwaarden voor de toekenning van deze nieuwe generatie premies blijven ongewijzigd: zij zijn alleen beschikbaar voor werkzaamheden die door vakmensen worden uitgevoerd en zij gelden alleen voor gebouwen die meer dan tien jaar oud zijn.

**e) Bron**

Website:

<https://leefmilieu.brussels/themas/gebouwen-en-energie/premies-en-stimuli/renolution-premies-2022>

**2.2.1.2 ECORENO-krediet**

Het ECORENO-krediet is het resultaat van een partnerschap tussen het Woningfonds, Homegrade, het Netwerk Wonen en Leefmilieu Brussel in het kader van RENOLUTION (zie hierboven).

**a) Doelstelling**

- Het ECORENO-krediet biedt een financieringsoplossing voor alle soorten van renovatiewerken aan een Brusselse woning. Het is bestemd voor eigenaren, toekomstige eigenaren en huurders, tegen een preferentieel tarief van 0% tot 1%.
- Het biedt eigenaren de kans om isolatie- of ventilatiewerken, een nieuwe verwarmingsinstallatie, de installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen, een warmtepomp of een zonneboiler gemakkelijker te financieren.

**b) Activiteiten**

- Het ECORENO-krediet neemt de vorm aan van een consumentenkrediet of een hypothecair krediet, afhankelijk van de analyse van het dossier en het geleende bedrag.
- Met advies en begeleiding in het samenstellen van het aanvraagdossier alsook premies.
- Men kan contact opnemen met Homegrade/Réseau habitat voor meer informatie over het ECORENO-krediet. De renovatieadviseurs helpen bij het samenstellen van de kredietaanvraag en adviseren gratis bij het definiëren van het renovatieproject, waarbij ze ook een schatting maken van het bedrag aan RENOLUTION premies waar men recht op kan hebben.

**c) Doelgroep**

- Eigenaren, toekomstige eigenaren en huurders.
- Vanaf 1 januari 2023 ook eigenaar-verhuurders.

**d) Technische voorwaarden**

De aanvrager moet in België wonen en de woning moet in het BHG gelegen zijn.

**e) Bron**

Website:

- <https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/primes-et-incitants/le-credit-ecoreno>
- <https://www.socialenergie.be/fr/aides-aux-investissements/prets/le-credit-ecoreno/>

//



## **RENOLAB.B**

RENOLAB.B richt zich tot ontwerpers, bouwbedrijven en alle soorten bouwheren (**particulieren**, overheidsinstanties, parastatalen, vzw's, bedrijven, promotoren, enz.).

### **d) Technische voorwaarden**

## **RENOLAB.ID**

Het project mag al in uitvoering zijn of zich nog in de conceptfase bevinden. De mogelijkheden zijn uitgebreid, zonder limieten qua schaal of ambitie. Het voorgestelde concept of project onderzoekt realiteiten zoals comfort, behoud en verbetering van de architecturale en/of erfgoedwaarde van het pand, gezondheid, financiering van de werkzaamheden of beperking van de energiekosten. Elk experiment om te testen of te verbeteren komt in aanmerking, in een groot aantal domeinen. Bijvoorbeeld:

- de stappen of hulpmiddelen bij de begeleiding;
- de financiële steunmaatregelen;
- gegroepende renovatie;
- de ontwikkeling van nieuwe technologieën;
- de organisatorische processen enz.

Om vanaf 2022 in aanmerking te komen voor de RENOLAB.ID-projectoproep moet een project de volgende aspecten en doelstellingen aantonen:

- het innovatieve karakter van het project;
- de manier waarop het project bijdraagt aan het wegnemen van een of meer obstakels voor duurzame renovatie;
- het potentieel voor een bredere toepassing van het project;
- de technische en financiële haalbaarheid van het project.

Alleen projecten die aan bovengenoemde doelstellingen voldoen, kunnen in aanmerking komen voor financiële steun, die door Leefmilieu Brussel zal worden beoordeeld.

## **RENOLAB.B**

Om in aanmerking te komen, moet een project:

- gelegen zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en betrekking hebben op de exemplarische renovatie van een gebouw en de eventuele uitbreidingen ervan, ongeacht het type en het gebruik van het gebouw;
- de werkzaamheden mogen nog niet begonnen zijn op de datum van het selectiecomité.

De enige uitsluiting: sloopwerkzaamheden gevolgd door wederopbouw komen niet in aanmerking omdat RENOLAB.B gericht is op renovatieprojecten.

### **e) Bron**

Website:

- <http://beexemplary.brussels/>
- <https://renolution.brussels/fr/renolab>
- <https://renolution.brussels/nl/renolabb>

////////////////////////////////////





**d) Technische voorwaarden**

- Als men nog geen fotovoltaïsche installatie heeft, moet het zonnepotentieel van het geplande dak afgetoetst worden met de door Leefmilieu Brussel ontwikkelde zonnekaart. De berekening van de omvang van de installatie en de rentabiliteit is beperkt tot residentiële daken.
- Neem contact op met uw buurt om de belangstelling en de relevantie van het project na te gaan.
- Wijs indien nodig de juridische entiteit van uw energiegemeenschap aan of richt deze op, en bepaal de verdeelsleutel van de geproduceerde energie onder de deelnemers.
- Stel de contracten op tussen de deelnemers, en indien van toepassing met de rechtspersoon en met de distributienetbeheerder, Sibelga.
- Vraag bij Brugel een toelating aan.
- Stel de specifieke specificaties voor uw installatie op en ga verder met de werkzaamheden.

**e) Bron**

Website:

- <https://leefmilieu.brussels/themas/gebouwen-en-energie/groene-energie/energiedelen-bundel-lokaal-de-krachten>
- <https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/energie-verte/partage-delectricite-mutualiser-lenergie-renouvelable-locale>

**2.2.2 Vlaams Gewest**

In het Vlaamse Gewest zijn er een deel nieuwe, of vernieuwde, financiële maatregelen van kracht sinds 1 juli 2022 onder de vorm van premies of leningen. De meeste financieel stimulerende maatregelen zijn niet specifiek gericht op de private huurmarkt maar sinds de wijzigingen komen eigenaar-verhuurders wel meer in aanmerking voor de tegemoetkomingen, al dan niet onder de voorwaarde om na gebruik van de tegemoetkoming sociaal te verhuren.

Verder zijn er ook repressievere maatregelen (zoals de heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen) en juridische maatregelen (zie renovatiecontracten of sociaal beheersrecht) die op lokaal niveau kunnen uitgeoefend worden.

Vanaf januari 2023 treedt ook de renovatieverplichting in voege.

**2.2.2.1 Mijn VerbouwPremie**

Mijn VerbouwPremie (MVP) bundelt vanaf 1 juli 2022 de Vlaamse renovatiepremie (Wonen-Vlaanderen) en de energiepremies van Fluvius en VEKA. Op 1 oktober 2022 start hiervoor één uniek digitaal premieloket. Via dit (online) loket kunnen zowel particulieren als bedrijven een premie aanvragen voor renovatie én energiebesparende investeringen.

**a) Doelstelling**

Renovatie in energie-efficiëntie en woningkwaliteit aanmoedigen (zowel gebouwen met woonfunctie als andere gebouwen). De premie geldt voor residentiële en andere gebouwen in het Vlaamse Gewest.

**b) Activiteiten**

- Premie (financiële tegemoetkoming).
- Bedrag = 50% van de aanvaarde facturen (exclusief btw), beperkt tot een bepaald maximum, behalve hernieuwbare energie (zie lager voor werken die in aanmerking komen).

**c) Doelgroep**

*Verhuurder aan SVK.*



Verhuurders van een woning of appartement via een sociaal verhuurkantoor komen steeds in aanmerking voor de hoogste premiebedragen voor alle categorieën van werken, ongeacht het inkomen.

De doelgroep is niet beperkt tot verhuurders aan SVK: ook eigenaar-bewoners en niet eigenaar-bewoners (bv. VME) komen in aanmerking.

#### d) Technische voorwaarden

Investeringen in energie-efficiëntie (bv. dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hoogrendementsglas, zonneboiler, warmtepomp, warmtepompboiler) en investeringen in woningkwaliteit (elektriciteit en sanitair, binnenrenovatie). Werken die in aanmerking komen:

- dak: isolatie en renovatie;
- buitenmuur: isolatie en renovatie;
- vloer: isolatie en renovatie;
- ramen en deuren: glas en buitenschrijnwerk;
- binnenrenovatie: binnenmuur, plafond en trap;
- hernieuwbare energieproductie: zonneboiler, warmtepomp en warmtepompboiler;
- elektriciteit en sanitair.

#### e) Bron

Website:

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie>

### 2.2.2.2 Mijn VerbouwLening

Vanaf 1 juli 2022 werd de Energielening (de energielening van de Vlaamse overheid voorzorg een kosteloze lening aan prioritairere doelgroepen, geregeld via de Energiehuizen) omgevormd tot de Mijn VerbouwLening. De maximale looptijd wordt verlengd van 10 naar 25 jaar. Deze lening wordt uitgebreid voor de doelgroep 'verhuur via een sociaal verhuurkantoor' en 'privatieve verhuur'.

#### a) Doelstelling

Aanzetten tot werken om energie te besparen, bijvoorbeeld door isolatie, hoogrendementsglas of door een oude stookketel te vervangen. Met de Mijn VerbouwLening kunnen renovaties gefinancierd worden die zowel focussen op woningkwaliteit als op het verbeteren van de energieprestatie.

#### b) Activiteiten

- Lening aan 0% (financiële tegemoetkoming).
- Bedrag = oorspronkelijk maximaal 15 000 euro (Energielening) maar vanaf 1 juli 2022 uitgebreid tot een bedrag van maximaal 60 000 euro.
- Af te betalen op een termijn van maximaal 25 jaar.
- Per categorie van werken is een maximaal ontleenbedrag voorzien.

#### c) Doelgroep

Bij de Mijn VerbouwLening gelden volgende doelgroepen:

- particuliere eigenaar-bewoners:  
Mijn VerbouwLening wordt afgestemd op de laagste en middelste inkomensgroep van de MijnVerbouwPremie (zie hoger);
- verhuurders via een sociaal verhuurkantoor (geen inkomensgrenzen van toepassing);
- particuliere eigenaar-verhuurders (geen inkomensgrenzen van toepassing);
- niet-commerciële instellingen, waaronder een vereniging van mede-eigenaars (VME) en coöperatieve vennootschappen.

////////////////////////////////////

#### d) Technische voorwaarden

De volgende werken komen in aanmerking (Mijn VerbouwenLening):

- dakrenovatie (met een maximum factuurbedrag van 17 250 euro);
- buitenmuurrenovatie (met een maximum factuurbedrag van 18 000 euro);
- renovatie van buitenschrijnwerk (met een maximum factuurbedrag van 16 500 euro);
- renovatie van vloeren en funderingen (met een maximum factuurbedrag van 4 500 euro);
- binnenrenovatie (met een maximum factuurbedrag van 5 000 euro);
- elektriciteit en sanitair (met een maximum factuurbedrag van 7 500 euro);
- warmtepomp (beperkt tot bedrag op de factuur);
- warmtepompboiler (beperkt tot bedrag op de factuur);
- zonneboiler (beperkt tot bedrag op de factuur).

Investeringen waarvoor momenteel een premie wordt gegeven door Fluvius:

- hybride warmtepomp (beperkt tot bedrag van de factuur);
- zonnepanelen (beperkt tot bedrag van de factuur).

#### e) Bron

Website:

<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/lenen/mijn-verbouwenlening>

### 2.2.2.3 Huur-en Isolatiepremie

De huur-en isolatiepremie is een extra hoge premie voor een dakisolatieproject, beglazingsproject en spouwmuurisolatieproject in slecht geïsoleerde huurwoningen. Een projectpromotor begeleidt de huurder en de verhuurder bij de voorbereiding en de uitvoering van de werken.

De datum van de ingediende facturen moet liggen tussen 1 januari 2022 en 31 december 2023.

#### a) Doelstelling

Aanmoedigen van energie-efficiëntie-verbeterende investeringen in isolatie van dak, ramen en muren in huurwoningen bewoond door huurders in een kwetsbare positie.

#### b) Activiteiten

- Premie

- Bedrag:

- 24 euro per m<sup>2</sup> geplaatste dak- of zoldervloerisolatie;
- 85 euro per m<sup>2</sup> geplaatste hoogrendementsbeglazing;
- 12 euro per m<sup>2</sup> geplaatste spouwmuurisolatie.

Het premiebedrag kan nooit groter zijn dan de som van de factuurbedragen voor de isolatiematerialen, het hoogrendementsglas en de plaatsing, inclusief btw en dit voor de facturen die op het moment dat de premie wordt aangevraagd niet ouder zijn dan één jaar.

- Begeleiding

Begeleiding van de huurder en verhuurder in het hele renovatietraject, zowel bij de voorbereiding als de uitvoering van de renovatiewerken.

#### c) Doelgroep

De doelgroep is in dit geval niet bepaald via de eigenaar van de huurwoning maar via de bewoner, de huurder. Het gaat over private huurwoningen bewoond door volgende doelgroepen (zie website):

1. Huurders die recht hebben op het sociaal tarief voor gas en elektriciteit ('beschermde afnemers').
2. Huurders die beleverd worden via Prepaid.
3. Huurders met een verhoogde tegemoetkoming van het ziekenfonds (klevertje eindigt op 1).

////////////////////////////////////

4. Huurders die in schuldbemiddeling zitten (bijv. bij het OCMW of CAW).
5. Huurders die door het OCMW geholpen worden bij onbetaalde energiefacturen.
6. Huurders voor wie een verzoek tot afsluiting van gas of elektriciteit bij de Lokale Adviescommissie (LAC) werd ingediend.
7. Huurder met een huishouden met een jaarlijks bruto belastbaar inkomen lager of gelijk aan 19 105,58 euro, verhoogd met 3 536,95 euro per persoon ten laste (er wordt gekeken naar het inkomen van één jaar terug).
8. Huurders met een huishouden met een gezamenlijk belastbaar inkomen van maximaal 31 550 euro, verhoogd met 1 650 euro per persoon ten laste (er wordt gekeken naar het inkomen van drie jaar terug).
9. Huurders met een geregistreerde huurovereenkomst van minstens één jaar met een maximale huurprijs (niet-geïndexeerde huurprijs, dus zoals bij begin van het huurcontract) van 504,01 of 604,01 in bepaalde steden en gemeenten.

*Bijkomende voorwaarden*

- Er wordt verwacht van de verhuurder dat hij de huurprijs niet verhoogt en het lopend huurcontract niet voortijdig opzegt.
- SVK-verhuurders kunnen vanaf 1 juli 2022 deze premie niet meer aanvragen maar kunnen wel de MVP aanvragen.
- De premie kan enkel aangevraagd worden indien een projectpromotor wordt ingeschakeld. De projectpromotor doet de premieaanvraag via Fluvius.  
Voor een overzicht van alle projectpromotoren:  
<https://www.fluvius.be/nl/thema/premies/premies-voor-beschermde-klanten/huur-en-isolatiepremie>

**d) Technische voorwaarden**

De premie wordt toegekend en er wordt begeleiding voorzien voor (voor technische details, zie e) Bron):

- nieuwe dakisolatie;
- nieuwe zoldervloerisolatie;
- hoogrendementsbeglazing;
- spouwmuurisolatie.

**e) Bron**

Website:

<https://www.vlaanderen.be/huur-en-isolatiepremie>

Voor details i.v.m. technische voorwaarden, zie:

[https://www.fluvius.be/sites/fluvius/files/2022-02/a1-0071-22-huur-en-isolatie-beschermde-klant-premie-2022-informatieblad\\_0.pdf](https://www.fluvius.be/sites/fluvius/files/2022-02/a1-0071-22-huur-en-isolatie-beschermde-klant-premie-2022-informatieblad_0.pdf)

**2.2.2.4 Energielening+ 0% tot 60 000 euro na erfenis of schenking van niet-energiezuinige woning**

Voor een woning die vanaf 2021 geschonken of geërfd werd en die een slechte energieprestatie heeft, kan een energielening+ afgesloten worden bij het energiehuis (tot 60 000 euro). Er wordt bij de energielening+ niet met een rentesubsidie gewerkt, maar de lening wordt van bij aanvang renteloos toegekend.

////////////////////////////////////

Indien na vijf jaar de vooropgestelde resultaatsverplichting niet wordt behaald, zal het onterecht verleende rentevoordeel worden gecompenseerd door de omzetting naar een hogere rentevoet (zijnde de wettelijke rentevoet die geldt in het jaar waarin het krediet wordt afgesloten).

**a) Doelstelling**

Personen die woningen erven of krijgen die in slechte energetische staat zijn, aanmoedigen om deze woningen energie-efficiënter te maken.

**b) Activiteiten**

Lening: renteloos

- tot 60 000 euro om woning naar label A te brengen
- tot 45 000 euro woning voor label B
- tot 30 000 euro woning voor label C
- tot 45 000 euro om appartement naar label A te brengen
- tot 30 000 euro appartement voor label B

**c) Doelgroep**

Eenieder die zich engageert om een vanaf 2021 geërfde of gekregen woning of appartement naar label A, B of C te brengen binnen de vijf jaar. De maatregel is niet specifiek gericht op verhuurders maar geërfde woningen kunnen mogelijk in het verhuurcircuit terecht komen.

**d) Technische voorwaarden**

De woning of het appartement heeft op het ogenblik van de erfenis of schenking een slecht EPC-label (opgemaakt vanaf 2019), zijnde E of F in geval van woningen, D, E of F in geval van appartementen.

Het engagement is een resultaatsverplichting. Binnen de vijf jaar na verwerving dient er een aanzienlijk beter EPC-label gehaald te worden.

**e) Bron**

Website:

<https://www.energiesparen.be/energielening>

**2.2.2.5 Gemeentelijke en Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen**

**a) Doelstelling**

Doel is om de verloedering van de leefomgeving tegen te gaan. De belasting is gericht op ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of gebouwen.

Naast deze belasting kunnen de gemeenten ook zelf belastingen heffen en innen om leegstand en verwaarlozing tegen te gaan.

**b) Activiteiten**

Deze gebouwen komen terecht in een inventaris die opgemaakt en beheerd wordt door Wonen-Vlaanderen.

De lijst met leegstaande gebouwen (zonder persoonsgegevens) kan opgevraagd worden bij de gemeente waar het pand gelegen is.

**c) Doelgroep**

Vlaamse gemeenten; woning-eigenaars.











- Iedereen kan ook een conformiteitsattest aanvragen om een besluit ongeschikt- en onbewoonbaarheid op te heffen.

#### **d) Technische voorwaarden**

De woning krijgt een conformiteitsattest als ze niet ongeschikt of onbewoonbaar is en voldoende rookmelders heeft. Het conformiteitsattest vermeldt ook het maximum aantal toegelaten bewoners.

Conformiteitsattesten zijn in principe tien jaar geldig, ook als de woning ondertussen van eigenaar verandert (tenzij de gemeente een kortere geldigheidsduur heeft bepaald).

Het conformiteitsattest vervalt sowieso als:

- aan de woning grondige renovatiewerken worden gedaan;
- de woning ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt verklaard;
- de wooninspectie een proces-verbaal voor de woning opmaakt.

#### **e) Bron**

Website:

<https://www.vlaanderen.be/conformiteitsattest-voor-huurwoningen>

### **2.2.2.10 Energiehuizen**

Behalve de financiële en juridische maatregelen, zijn er ook communicatieve maatregelen die het informeren en begeleiden van private verhuurders of huurders beogen. Zo bestaan er in Vlaanderen 18 Energiehuizen verspreid over het Gewest. De Energiehuizen zijn een initiatief van de Vlaamse overheid maar zijn georganiseerd op gemeentelijk (of intergemeentelijk) niveau. Een Energiehuis is een gemeentelijke instelling of een samenwerking tussen verschillende gemeenten.

#### **a) Doelstelling**

Wegwijs maken in de verschillende (steun)maatregelen voor energie-investeringen en renovatiewerken alsook het bieden van steun en begeleiding bij de aanvraag van bepaalde premies en uitvoering van de renovatie om zo renovatie aan te moedigen.

#### **b) Activiteiten**

De activiteiten betreffen voornamelijk het informeren en begeleiden van renoveerders.

- Informatie en advies over hoe energie besparen of de energiefactuur verlagen: V-test®, energiepremies, kortingsbon, renoveren, energieleningen, woningpas, energieprestatiecertificaat (EPC), woningpas, digitale meter, ...
- Begeleiding en ondersteuning: tips en advies bij renovatie, offertes aanvragen bij aannemers en ze vergelijken, premieaanvraag, uitleg over gegevens van energieprestatiecertificaat (EPC), zonnekaart, energiescan, energieleveranciers vergelijken om de beste prijs of formule te vinden en hulp bij een overstap.
- Doorverwijzing naar gespecialiseerd advies: om uw energievragen zo nauwkeurig mogelijk te beantwoorden, verwijzen de Energiehuizen u in sommige gevallen door naar gespecialiseerde diensten. Zij werken daarvoor samen met betrouwbare en onafhankelijke partnerorganisaties.
- Afsluiten van Mijn VerbouwLening.

#### **c) Doelgroep**

Iedere renoveerder, zowel eigenaar-bewoner als eigenaar-verhuurder, of huurder die inwoner is van het gebied gedekt door het Energiehuis.

Bv. voor arrondissement Leuven: <https://www.igo.be/inwoners>

//

#### **d) Technische voorwaarden**

Geen.

#### **e) Bron**

Website:

- <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/energie-besparen/energiehuizen>
- <https://mijnenergiehuis.be/>

### **2.2.3 Waals Gewest**

#### **2.2.3.1 Huisvestingspremies Walloreno**

##### **a) Doelstelling**

Sinds 2021 worden alle renovatiesubsidies gegroepeerd in ‘Walloreno’, met als doelstelling het EPB A-label tegen 2050 te veralgemenen voor alle gebouwen.

De premies hebben een driedig doel: het comfort en de gezondheid in de woning verbeteren, de milieu-impact van het wonen beperken en de energieafhankelijkheid van Wallonië verminderen.

##### **b) Activiteiten**

Het gaat om financiële steun die van Wallonië kan worden verkregen voor de uitvoering van investeringen, met het oog op energiebesparing en renovatie van een woning, zoals vooropgesteld door een huisvestingsauditeur. De hoogte van de premies is afhankelijk van het inkomen (5 categorieën). De weergegeven premie hieronder betreft de basispremie; deze verhoogt naarmate het inkomen lager is (zie <https://energie.wallonie.be> voor details).

De premie ‘woningaudit’ omvat het uitvoeren van een woningaudit voor investeringen met het oog op energiebesparing en renovatie van een woning. Eerste verslag: 150 euro (voor subsidieaanvragen ingediend tussen 1 juni 2022 en 30 oktober 2023).

Investeringen die in aanmerking komen zijn de volgende

- DAK
  - a. vervanging van de dakbedekking: 6 euro per m<sup>2</sup>
  - b. aanpassing timmerwerk 250 euro
  - c. de vervanging van een systeem voor de opvang en afvoer van regenwater (dakgoten en regenpijpen), met uitzondering van opslagsystemen. 100 euro
  - d. thermische isolatie van dak of zolder 0,15 euro/bespaarde kWh

//

- MUREN en VLOEREN
  - a. het drogen van de muren i.v.m. de volgende waterdichtheidsgebreken:
    - infiltratie (buitenmuren) 5 euro per m<sup>2</sup>
    - opstijgend vocht (voet van de muur) 6 euro per ML
  - b. versterking van onstabiele buitenmuren, of sloop en volledige wederopbouw van deze muren 8 euro per m<sup>2</sup>
  - c. vervanging van de steunen (roostering, vloerplaten, enz.) van de circulatiezones van een of meer zalen (incl. de vervanging van de circulatiezones en de onderlagen, alsmede de plinten) 5 euro per m<sup>2</sup>
  - d. werkzaamheden om merula of andere schimmels met soortgelijke effecten te elimineren, door de aangetaste bouwelementen te vervangen of te behandelen 250 euro
  - e. aanbevolen radonverwijderingswerkzaamheden 250 euro
  - d. thermische isolatie van muren
  - e. thermische isolatie van vloeren
- SCHRIJNWERK
  - a. vervanging van buitenschrijnwerk of beglazing in contact met de buitenomgeving of een onverwarmde of vorstvrije ruimte
- VEILIGHEID
  - a. aanpassing gas installatie 200 euro
  - b. aanpassing elektrische installatie 200 euro
- VERWARMING en WARM WATER
  - a. warmtepomp voor sanitair warm water (zie lijst van WP voor SWW in aanmerking) 500 euro
  - b. warmtepomp voor verwarming of combinatie (zie lijst van WP verwarming in aanmerking) 1 000 euro
  - c. biomassa-ketel (zie lijst van biomassa-ketel in aanmerking) 1 000 euro
  - d. zonneboilers 750 euro
  - e. biomassakachel (zie lijst van biomassakachel in aanmerking) 250 euro
  - f. biomassaketel of -kachel gecombineerd met zonneboiler in één operatie. 150% van de respectieve basispremies
  - g. vereenvoudigde subsidies voor verwarming en warm water voor slachtoffers van rampen in juli 2021
- VENTILATIE
  - a. single flow ventilatiesysteem: 500 euro
  - b. mechanisch ventilatiesysteem met dubbele stroom en warmteterugwinning: 1 200 euro
- VERHOGING PRODUCTIEOPBRENGSTEN
  - a. Verbetering van het rendement van productie, distributie, opslag, emissie en regeling van verwarmingsinstallaties, met uitzondering van de vervanging of aanpassing van vloeibare of gasvormige brandstofstoestellen en hun verbrandingstoestellen.

////////////////////////////////////

- b. Verhoging van de efficiëntie van de productie, distributie, opslag en regeling van warmwaterinstallaties voor huishoudelijk gebruik, met uitzondering van de vervanging of aanpassing van producenten van vloeibare of gasvormige brandstoffen en hun verbrandingstoestellen.

**c) Doelgroep**

- Ten minste 18 jaar oud zijn of een geëmancipeerde minderjarige.
- Een reëel recht hebben op de woning of het niet-residentiële gebouw waarin de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd om een of meer woningen te creëren, waarop de premieaanvraag betrekking heeft (eigenaar, vruchtgebruiker, blote eigenaar, enz.).
- Behalve in het geval van enkel een audit, binnen 24 maanden na de datum van registratie van het eerste voortgangsverslag aan een van de volgende voorwaarden voldoen of zich ertoe verbinden dat te doen:
  - de woning minimaal vijf jaar als hoofdverblijf bewonen;
  - de woning ter beschikking stellen aan een sociale huisvestingsmaatschappij, een onderneming voor volkshuisvesting of een andere door de Minister aangewezen instantie, met een beheersmandaat voor een periode van ten minste negen jaar;
  - de gehele woning kosteloos en als hoofdverblijf ter beschikking stellen aan een verwant of aanverwant tot en met de tweede graad voor de duur van ten minste één jaar;
  - de woning verhuren door middel van een geregistreerd huurcontract, overeenkomstig de indicatieve huurschaal, voor een periode van minimaal vijf jaar.

**d) Technische voorwaarden**

De woning:

- is gelegen in Wallonië;
- moet worden gecontroleerd door een erkende auditor;
- moet ouder zijn dan 15 jaar op het moment van registratie van het auditverslag;
- is voornamelijk bestemd voor bewoning;
- moet voldoen aan de minimumeisen inzake veiligheid, waterdichtheid en stabiliteit.

De werken:

- moeten worden opgenomen in het voorlopig verslag van de auditor, waarin de volgorde van de uitvoering in de vorm van pakketten wordt aangegeven;
- moeten worden uitgevoerd door bij de Kruispuntbank van Ondernemingen geregistreerde aannemers;
- moeten worden uitgevoerd binnen een termijn van zeven jaar.

Let op: werkzaamheden aan de gemeenschappelijke delen van woningen in mede-eigendom (flatgebouwen) komen niet in aanmerking voor subsidie.

**e) Bron**

Website:

- [https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/index.php/aides/aide?aide=primeshabitatio](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=primeshabitatio)
- <https://www.walloreno.be/fr/>

//





- de woning te verhuren door middel van een geregistreerd huurcontract, overeenkomstig de indicatieve huurschaal, voor minimaal vijf jaar.

### A. Dakbedekkingstoelage

De werken die in aanmerking komen voor de dakbedekkingstoelage, zijn:

#### Investeringen A: isolatie dak

- Thermische isolatie van het dak of de zolder in contact met de buitenomgeving of een onverwarmde ruimte.
- Via aannemer, basisbedragen: 10 euro/m<sup>2</sup> of 14 euro/m<sup>2</sup> (indien isolatie van biologische oorsprong\*) maximaal 6 000 euro.
- Via eigen werk: (materiaalfactuur(s), geen kassabon), basisbedragen: 4 euro/m<sup>2</sup>; 5 euro/m<sup>2</sup> (indien biobased isolatie\*) 2 500 euro maximum.

In acht te nemen norm:  $R > \text{ of } = 6 \text{ m}^2\text{K/W}$

\*Isolatie met een biobased gehalte van 70% of meer van het in de investering gebruikte product, gemeten volgens prEN 16785-2: 2018.

#### Investeringen B: renovatie dak

Om een einde te maken aan een inbreuk op de minimum gezondheidsnormen:

- de vervanging van de dakbedekking van ten minste één dakhelling, met inbegrip van dakkapellen\*, daklichten\* en soortgelijke structuren\*, en de heropbouw of afbraak van schoorstenen\*\* en toebehoren;
- de toe-eigening van het/de kader(en) van de woning;
- de vervanging van het systeem voor de opvang en afvoer van regenwater.

Via aannemer of eigen werk, basisbedragen: dakbedekking = 6 euro/m<sup>2</sup>; timmerwerk = 250 euro/huis; regenwatersysteem = 100 euro/huis.

Verplicht voorafgaand bezoek door een schatter van SPW Huisvesting: JA

\*zie hieronder ‘timmerwerkzaamheden’; \*\*zie hieronder ‘werkzaamheden om schoorstenen in overstemming te brengen’.

### B. Investerings van minder dan 3 000 euro

Voor elk in aanmerking komend element is het bedrag van de factuur of facturen minimaal 200 euro en maximaal 3 000 euro exclusief btw.

#### Investeringen C: energiebesparende werken

- **Vervanging van schrijnwerk** (deuren en kozijnen) of beglazing in contact met de buitenomgeving of een onverwarmde ruimte.
  - Per aannemer, basisbedrag = 25 euro/m<sup>2</sup>
  - In acht te nemen normen:  $U_w < = 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;  $U_g < = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
- **Verwarmingsinstallaties**
  - Via aannemer, basisbedragen:
    - isolatie van verwarmingsbuizen, -kanalen of -kleppen (+ technische criteria) = 60 euro/huishouden;
    - isolatie van een boiler ( $R > \text{ of } = 1,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) = 35 euro/tank (inhoud  $< \text{ of } = 500 \text{ l}$ ), 60 euro/tank (inhoud  $> 500 \text{ l}$ );

////////////////////////////////////

- installatie van circulatiepompen met variabele snelheid = 24 euro/circulatiepomp (voor maximaal 3 woningen), 140 euro/circulatiepomp (voor minimaal 4 woningen);
- vervanging van een opslagtank van een verwarmingssysteem = 70 euro/tank (capaciteit < of = 500 l), 120 euro/tank (capaciteit > 500 l);
- de installatie van minimaal vijf thermostatische kranen op warmtestralers = 35 euro per aanvraag + 7 euro per bijkomende kraan;
- de installatie van een kamerthermostaat die ervoor zorgt dat de producent of de circulatiepompen buiten de periodes van warmtevraag worden uitgeschakeld = 30 euro/thermostaat.
- **Huishoudelijke warmwatersystemen**  
Via aannemer, basisbedragen:
  - installatie van een warmtepomp voor de exclusieve productie van sanitair warm water (+ technische criteria) = 500 euro/DHW-pomp;
  - vervanging van de opslagtank voor sanitair warm water = 85 euro/tank (capaciteit < = 500 l), 130 euro/tank (capaciteit > 500 l);
  - isolatie van leidingen en toebehoren van een warmwatercirculatiecircuit (+ technische criteria) = 35 euro/huishouden;
  - isolatie van een externe platenwarmtewisselaar ( $R > \text{ of } = 1,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) = 60 euro/wisselaar;
  - isolatie van een opslagtank voor warm water ( $R > \text{ of } = 1,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) = 35 euro/tank (capaciteit < of = 500 l), 60 euro/tank (capaciteit > 500 l).
- **Ventilatiesystemen**  
Via aannemer, basisbedragen:
  - installatie van een gecentraliseerd mechanisch ventilatiesysteem met enkele stroom (ventilatie van alle ruimten in de woning) = 500 euro/systeem;
  - installatie van een enkelvoudig mechanisch ventilatiesysteem (ventilatie van een deel van de woning: toiletten, keuken, badkamer en andere natte ruimten, ...) = 180 euro/apparaat;
  - installatie van een mechanisch ventilatiesysteem met dubbele stroom (ventilatie van een deel van de woning) = 360 euro/eenheid.

#### Investerings D: renovatie

Renovatie (om een inbreuk op de minimale gezondheidsnormen op te heffen).

Door aannemer of eigen werk.

Verplicht voorafgaand bezoek door een WPS-schatter Huisvesting.

- Het drogen van de muren om waterdichtheidsgebreken op te lossen:
  - infiltratie (buitenmuur) ;
  - opstijgend vocht (muur).
- Versterking van onstabiele muren.
- De vervanging van de steunen (dakbedekking, schutting enz.) van de verkeersruimten van een of meer gebouwen.
- Werken om merula of elke schimmel met soortgelijke effecten te elimineren = 350 per stuk.
- Werkzaamheden om radon weg te werken = aanbevolen in de door de bevoegde autoriteiten opgestelde verslagen.
- In overeenstemming brengen van de elektriciteitsinstallatie = certificaat van overeenstemming door een erkende instantie.
- In overeenstemming brengen van de gasinstallatie = certificaat van overeenstemming door een erkende instantie = 350 euro/werkplek.  
Naleving van de criteria van het besluit van de Waalse regering van 30 augustus 2007 tot vaststelling van de minimale gezondheidscriteria en de criteria inzake overbevolking: verplicht voorafgaand bezoek door een inspecteur van SPW Logement.
- Vervanging van een binnentrap.

////////////////////////////////////



- De installatie of opwaardering van:
  - een toilet in de woning, dat zich bevindt in een luchtige ruimte die alleen via een luchtsluis in verbinding staat met een woonruimte overdag;
  - een drinkwaterpunt op een gootsteen in de keuken;
  - een eerste doucheruimte.
- Beveiligen van raamopeningen en tussenverdiepingen.
- De bekleding van schoorstenen, en/of de restauratie, reconstructie of /sloop van bestaande schoorstenen en toebehoren.
- Installatie van een rioleringsysteem, of volledige vervanging van het bestaande systeem (met uitzondering van de installatie van een individueel zuiveringstelsel).

*Opmerking:* de investeringen A, B en D kunnen met eigen arbeid worden uitgevoerd en in dit geval worden gerechtvaardigd door materiaalfacturen (geen kwitanties). Voor deze investeringen A, B en D:

- uitgevoerd door eigen arbeid;
  - of vrijgesteld van het bezoek van de beoordelaar (bijvoorbeeld vanwege de overgangsbepaling);
  - of uitgevoerd en gefactureerd binnen vier maanden vóór 1 september 2022;
- moeten foto's worden genomen voor – tijdens - na de voltooiing.

#### **2.2.3.5 Bouwen met energie**

Opmerking: de maatregel is niet langer van kracht.

##### **a) Doelstelling**

Oproep voor projecten die gericht zijn op de bouw of renovatie van woningen met een lager energieverbruik: dat wil zeggen beter dan wat de norm voorschrijft. Sinds 2011 houdt het project naast energie ook rekening met de kwaliteit van de ruimtes, de aanpasbaarheid aan PBM's, de stedelijke en landelijke verdichting en de rentabiliteit/exemplarbaarheid van de beoogde oplossingen.

##### **b) Activiteiten**

Jaarlijkse oproep tot het indienen van projecten in 2012 en 2013.

##### **c) Doelgroep**

Klanten, architecten, bedrijven, ontwerpbureaus.

##### **d) Technische voorwaarden**

Streven naar meer dan de norm.

##### **e) Bron**

Website:

<https://energie.wallonie.be/fr/batiments-exemplaires-wallonie.html?IDC=8614>

#### **2.2.3.6 Waalse huisvestingsfonds**

##### **a) Doelstelling**

Bevordering van de renovatie van huurwoningen, met name woningen met een enkelvoudige configuratie:

- boven een winkel;
- aangepaste huisvesting voor PBM's;
- energierenovatie (opwaardering tot standaard);

//





### 2.3.1.2 Activiteiten

#### a) Informatie delen, sensibilisering, tools

- Informatie meegeven over renoveren a.d.h.v. een informatiebrochure, infomomenten (Wegwijzer verhuren Gent, Energiehuis Warmer Wonen Kortrijk).
- Tool voor woningscan (Ren2BEN) (Vlaamse Proeftuin Woningrenovatie 'RenBEN' (Energiehuis Warmer Wonen Kortrijk)).
- Tool voor kostenoptimalisatie (Optitool) (Vlaamse Proeftuin Woningrenovatie 'RenBEN' (Energiehuis Warmer Wonen Kortrijk)).
- Sensibiliseren a.d.h.v. scans (Gevelscans Thermocar West-Vlaamse Intercommunale, T2-scan in opdracht van Energiehuis Limburg, Energiek Pelt).

#### b) Centraal contactpunt voor gratis adviesverlening

- Loket + telefonische contactpunt (bv. Verhuurderspunt Gent).
- Waardig wonen in het Waasland: uitbouw dienstverlening van Woonwijzer Waasland voor verhuurders (nog in ontwikkeling).
- EnergieK (woon)loket IGEAN.
- Mobiel energiehuis VENECO.

### 2.3.1.3 Doelgroep

Al dan niet specifiek gericht op particuliere verhuurders. Dit kan ook gericht worden op andere eigenaars.

Meestal worden geen voorwaarden gesteld aan de bewoner of eigenaar van de woning.

### 2.3.1.4 Technische voorwaarden

Meestal worden geen technische voorwaarden gesteld.

### 2.3.1.5 Voorbeelden/bronnen

#### a) Informatie delen, sensibilisering, tools

- Wegwijzer verhuren Gent.
- Infomomenten renovatie Energiehuis Warmer Wonen Kortrijk (zowel voor verhuurders als eigenaar-bewoners).
- Vlaamse Proeftuin Woningrenovatie 'RenBEN' (Energiehuis Warmer Wonen Kortrijk): Ren2BEN-tool (= app scorecard, scan woning), Optitool (voor kostenoptimalisatie).
- Thermocar & -loket: sensibiliseren met gevelscans.
- T2-scan in opdracht van Energiehuis Limburg.
- Energiek Pelt.

#### b) Centraal contactpunt voor gratis adviesverlening

- Verhuurderspunt Gent (loket + telefonisch contactpunt).
- Waardig wonen in het Waasland: uitbouw dienstverlening van Woonwijzer Waasland voor verhuurders (nog in ontwikkeling).
- EnergieK (woon)loket IGEAN (zowel voor verhuurders als eigenaar-bewoners)..
- Mobiel energiehuis VENECO (zowel voor verhuurders als eigenaar-bewoners)

////////////////////////////////////

## 2.3.2 Ontzorging

Er kan ook een organisatorische drempel tot renovatie bestaan. Men heeft niet de tijd, de capaciteit of de kennis om het hele renovatieproces in gang te zetten en te doorlopen. De oplossing die door sommige steden of gemeenten wordt geboden, komt onder de vorm van het voorzien van (intensieve) begeleiding doorheen delen van of het hele renovatieproces.

### 2.3.2.1 Doelstelling

Renovatie aanmoedigen door de organisatorische drempel te verlichten via het aanbieden van begeleiding in het renovatieproces.

### 2.3.2.2 Activiteiten

Begeleiding bij delen van of het hele renovatieproces. De begeleiding wordt ofwel door een dienst van de stad of gemeente zelf voorzien ofwel in samenwerking met een partner. Dit kan bv. een welzijnsorganisatie zijn.

### 2.3.2.3 Doelgroep

Particuliere verhuurders of kwetsbare huurder (enkel ‘Zonhoven isoleert’ wordt op de huurder gericht).

De voorwaarde kan gelden dat na renovatie verhuurd moet worden via SVK (bv. WarmNest).

### 2.3.2.4 Technische voorwaarden

De technische voorwaarden hebben meestal te maken met een onvoldoende woningkwaliteit of energie-efficiëntie. Zie verder voor details bij de voorbeelden.

### 2.3.2.5 Voorbeelden/bronnen

Hieronder geven we een aantal voorbeelden van steden of gemeenten of Energiehuizen die begeleiding aanbieden. De meer specifieke voorbeelden worden onder deze lijst verder toegelicht.

- Verhuurderspunt Gent (loket + telefonisch contactpunt) (zie verder).
- De Energiecentrale (Gent) (zie verder).
- <https://stad.gent/nl/energiecentrale>.
- Vlaamse Proeftuin Woningrenovatie ‘RenBEN’ (Energiehuis Warmer Wonen Kortrijk): renovatie van 3 pilotprojecten (zie verder).
- Project ‘een A-label voor elke woning, ook voor huurwoningen’ (ingediend door IGEAN i.h.k.v. projectoproep energieconsulentenprojecten - renovatiecoach van VEKA) (nog niet gestart) (zie verder).
- Zonhoven isoleert (zie verder).
- Renovatiebegeleiding Energiehuis Limburg en Stebo Genk.
- Het HUISdokter project (zowel voor verhuurders als eigenaar-bewoners).
- Waardig wonen in het Waasland (ontzorgingstraject voor verhuurders om hun huurwoning kwalitatief te verbeteren en energiezuiniger te maken) (nog in ontwikkeling).
- Project WarmNest: van leegstand naar sociale woning (3Wplus) (zie verder).
- Renovatiebegeleiding Energiehuis Warmer Wonen Kortrijk (zowel voor verhuurders als eigenaar-bewoners).
- Renovatie van SVK-woningen door interlokale vereniging Wonen Leie & Schelde.
- Oudenaarde renoveert! (<https://www.oudenaarde.be/nl/wonen-leven/verbouwen-en-wonen/oudenaarde-renoveert>) (nu ook met premie voor huurwoningen: Oudenaarde renoveert! Plus+; zie verder).

- Energiehuis Antwerpen: begeleiding voor personen in laagste inkomenscategorie van de Mijn VerbouwLening.  
<https://www.antwerpenvoorklimaat.be/premies-subsidies/energiehuis-mijnverbouwlening>
- Renocoach Genk, As, Oudsbergen, Zutendaal.  
<https://www.woningaoz.be/reoveren-met-de-renocoach>.

#### **a) Verhuurderspunt Gent/de Energiecentrale**

Verhuurders kunnen sinds 1 juni 2021 terecht bij het Verhuurderspunt van de Stad Gent. De consultants van het Verhuurderspunt bieden gratis advies over alle regelgeving.

Via het Verhuurderspunt zijn er ook renovatiebegeleiders beschikbaar die gericht adviseren en op professionele wijze begeleiden wanneer de verhuurder ervoor kiest om renovatiewerken uit te voeren.

In Gent bestaat ook de Energiecentrale. Dit is het Gents adviespunt voor energiezuinig wonen en renoveren. Elke Gentenaar kan de Energiecentrale gratis inschakelen voor kleine en grotere renovatiekwesities – voor renovatieadvies aan huis, stapsgewijze renovatiebegeleiding en inzicht in alle mogelijke renovatieleningen en -premies.

#### **Bron:**

Verhuurderspunt:

- <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/nieuws-evenementen/nieuw-verhuurderspunt-premies-en-advies-onder-een-dak>
- <https://www.vvsg.be/Publiek/Omgeving/Wonen/Woondag21/4.3%20Verhuurders%20als%20volwaardige%20partners%20in%20het%20woonbeleid.pdf>

Energiecentrale:

- <https://stad.gent/nl/energiecentrale>

#### **b) Vlaamse Proeftuin Woningrenovatie ‘RenBEN’**

(Energiehuis Warmer Wonen Kortrijk)

Het geheel van energetisch-technische, financieel-juridische en sociaal-maatschappelijke barrières werd in het proefproject onder leiding van ‘renovatiebegeleiders’ in een geïntegreerde beweging aangepakt, ondersteund door gespecialiseerde bouwpartners, de Universiteit Gent, het netwerk van beleidspartners binnen ‘Warmer Wonen’ en partners met aanvullende specialiteiten. Het proeftuinproject ging van start in september 2014 en liep ten einde op 31 augustus 2017.

Resultaten:

- Ren2BEN tool (=scorecard, scan woning);
- Optitool = tool kostenoptimaal;
- 3 pilootwoningen gerenoveerd.

Consortium/partners:

- Intercommunale Leiedal – Coördinator;
- Bostoën;
- Isover;
- Renson;
- Bond Beter Leefmilieu;
- Lokale besturen van Menen, Harelbeke en Kortrijk;
- UGent.

////////////////////////////////////











In Menen:

- verbeteringspremie particuliere huurwoningen, gelinkt aan een kwaliteitsonderzoek, conformiteitsattest en stedelijk label.

In Harelbeke:

- gevelrenovatiepremie;
- doe-het-nu duurzaam premie, oorspronkelijk in wijk ‘t Ooste, later in de wijk Centrum-West, na een verplicht kwaliteitsonderzoek en conformiteitsattest;
- premie hernieuwbare energie.

In Kortrijk:

- Overleie renoveert (tijdelijk);
- stedelijke premie dakisolatie;
- stedelijke premie voor de private huurmarkt, na een verplicht renovatiecontract en renovatiebegeleiding.

**a) Doelstelling**

Financiële steun bij renovatie van huurwoningen.

**b) Activiteiten**

- Premies bij uitvoering renovatiewerken.
- Berekening van financiële scenario's.

**c) Doelgroep**

Particuliere verhuurders.

**d) Technische voorwaarden**

In sommige gevallen: conformiteitsattest.

**e) Bron**

Websites van de gemeenten.

### **2.3.3.3 Verbeteringspremie huurwoningen Woondienst Regio Izegem**

**a) Doelstelling**

Doel is het financieel steunen van renoveren van oudere huurwoningen (bouwdatum ouder dan 30 jaar). Ook bij sloop- en heropbouw (vernieuwbouw) kan de premie gebruikt worden. De bouw van de woning wordt in dit geval gelijkgesteld met renovatie van een bestaand pand.

**b) Activiteiten**

- Verlenen van financiële steun door premie.
- De premie bedraagt 50% van de kostprijs van de uitgevoerde werken excl. btw, met een maximum van 5 000 euro.

**c) Doelgroep**

- Eigenaar-verhuurders.
- De aanvrager moet vóór de uitbetaling over een geldig conformiteitsattest beschikken. Dit attest wordt opgemaakt door de Woondienst Regio Izegem.

////////////////////////////////////

Na de werken dient de woning met een geregistreerde huurovereenkomst, voor ten minste negen jaar verhuurd te worden aan volgende maximum huurprijzen (jaarlijkse indexering is wel toegestaan):

1. voor een lopende huurovereenkomst mag een eventuele huurprijsherziening conform de huurwet max. 5% hoger zijn dan de huurprijs vóór de werken;
2. voor een nieuwe huurovereenkomst afgesloten na uitvoering van de werken, mag de huurprijs max. 5% hoger zijn dan de laatst afgesloten huurovereenkomst voor die betreffende woning;
3. voor een eerste verhuring of een huurovereenkomst die meer dan vijf jaar na de vorige werd afgesloten, gelden geen maximum huurprijzen.

De woning mag niet verkocht worden binnen de negen jaar na definitieve toekenning van de premie.

#### d) Technische voorwaarden

Gericht op het uitvoeren van een geheel van verbeteringswerken die noodzakelijk zijn om te beantwoorden aan de vereisten die gesteld worden aan een gezonde, aangepaste en voldoende ruime en energiezuinige huisvesting.

Daarbij komen volgende werken in aanmerking:

- vochtbestrijding;
- elektriciteitswerken;
- dakwerken (indien waterinsijpeling);
- aansluiting op het openbaar rioleringsnet;
- plaatsen van sanitair met waterspoeling in de woning;
- verbouwen van twee kleine woningen tot één woning;
- vervangen van enkele beglazing door hoogrendementsbeglazing met een  $U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;
- vervangen van buitenschrijnwerk met enkele beglazing door schrijnwerk met hoogrendementsbeglazing met een  $U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;
- vervangen van lichtstraten met enkele beglazing of enkelwandige dakkoepels door lichtstraten met hoogrendementsbeglazing met een  $U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

Volgende werken komen zeker niet in aanmerking: onderhoud-, herstelling- en verfraaiingwerken; goten, werken aan garages, afhankelijkheden, bijgebouwen en veranda's.

Voorwaarden om in aanmerking te komen voor de premie:

- minimum kostprijs van de werken, excl. btw: 3 700 euro;
- na de werken dient de woning te voldoen aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode en aan alle oppervlakenormen zoals gesteld in de stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit in de stadskern;
- om de premie te krijgen moet na de werken de roostering en/of dakconstructie voldoende geïsoleerd zijn boven het woongedeelte (living, keuken, slaapkamers, badkamer, binnentoilet en andere leefruimtes);
- om in aanmerking te komen voor de premie moeten ramen met enkele beglazing na de werken steeds voorzien zijn van hoogrendementsbeglazing.

#### e) Bron

Woondienst Izegem:

<https://www.woondienst.be/nl/renoveren/premies-gemeenten/izegem/verbeteringspremie-huurwoningen/>

////////////////////////////////////

### 2.3.3.4 Oudenaarde renoveert! Plus+

Het advies en begeleiding in 'Oudenaarde renoveert!' is nu ook aangevuld met een premie voor huurwoningen (Oudenaarde renoveert! Plus+)

#### a) Activiteiten

Premie + gratis renovatieadvies (cf. Oudenaarde renoveert!). Het advies en de begeleiding bij 'Oudenaarde Renoveert! Plus+' gebeurt door BENOvatiebegeleider RenoseeC. In samenspraak met de eigenaar wordt een stappenplan voor de renovatie opgesteld, offertes aangevraagd en toegezien op de kwalitatieve uitvoering van de werken. De BENOvatiebegeleider vraagt ook de renovatiesubsidie aan voor de bouwheer.

#### *Bedrag premie:*

De subsidie die in het kader van het project 'Oudenaarde Renoveert! Plus+' aangevraagd kan worden door de renovatiecoach en toegekend kan worden bij de renovatie van een huurwoning:

- bedraagt 30% van het eindbedrag;
- met een maximum van 3 000 euro bij aanbidding van een particuliere woning/appartement op de huurmarkt;
- met een maximum van 5 000 euro bij aanbidding van een particuliere woning/appartement aan een sociaal verhuurkantoor;
- kan niet gecombineerd worden met subsidies voor energiebesparende maatregelen van de stad Oudenaarde;

#### b) Doelgroep

Verhuurders of eigenaar-bewoners. Renovatie van een huurwoning of een woning van eigenaars met een bescheiden inkomen tot 44 160 euro in het jaar, twee jaar voorafgaand aan de subsidieaanvraag.

#### c) Technische voorwaarden

Het betreffen renovatiewerken voor:

- verbeterde veiligheid en basiscomfort:
  - vochtbestrijding;
  - trappen;
  - elektrische;
  - sanitaire installaties.
- een verbeterde energieprestatie van de woning:
  - isolatie;
  - beglazing;
  - buitenschrijnwerk;
  - centrale verwarming;
  - elektrische inbouw huishoudtoestellen.

Kamerwoningen en studentenkamers komen niet in aanmerking.

De woning/het appartement moet minstens 30 jaar oud zijn.

#### d) Bron

Website:

<https://www.oudenaarde.be/nl/wonen-leven/verbouwen-en-wonen/oudenaarde-renoveert>

## **2.3.4 Renovatiecontracten**

Er is weinig zicht op hoe vaak renovatiecontracten worden afgesloten tussen een verhuurder en een particuliere huurder. Maar in de gemeente Mortsel wordt dit type huurovereenkomst aangemoedigd via een financiële tegemoetkoming aan de verhuurder. Ook de SVK's kunnen optreden als partij/huurder in een renovatiecontract (zie o.a. jaarrapport SVK 2020).

### **2.3.4.1 Renovatiecontracten SVK's**

De SVK's komen met de verhuurder overeen om werken uit te voeren die de woning verbeteren, verfraaien of minstens laten voldoen aan de elementaire kwaliteitsnormen van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. In ruil stemt de verhuurder in met een lagere huurprijs.

Er werden in 2020 renovatiecontracten voor 330 woningen geregistreerd, onder andere bij<sup>21</sup> SVK West-Limburg (47), Gent (45), De Poort (44), Meetjesland (31), Jogi (24), WoonregioT (21), Sovekans (16), Spit (15), Houtvast (13), Isom (13), Antwerpen (10), ...

De werken die werden uitgevoerd betroffen meestal energie-efficiëntieverbeteringen: dubbele of drievoudige beglazing (57), dakisolatie (45), structurele/vernieuwende ingrepen (101), andere energetische ingrepen (61), verfraaiingswerken (66).

*Bron: SVK jaarrapport 2020, Huurpunt VZW (2022).*

### **2.3.4.2 Renovatiecontract huurwoningen aanmoedigen Mortsel**

#### **a) Doelstelling**

Met het 'renovatiecontract huurwoningen' moedigt Stad Mortsel het verbeteren van huurwoningen aan.

#### **b) Activiteiten**

- Het stadsbestuur van Mortsel verleent een tussenkomst aan eigenaars die overgaan tot het afsluiten van een renovatiecontract.
- Tussenkomst van 30% van de werken met een maximum van 5 000 euro.
- Er wordt ook een kwaliteitscontrole van de woning uitgevoerd zowel voor als na de renovatie (dienst Wonen gemeente Mortsel).

#### **c) Doelgroep**

Mortsel: particuliere eigenaars/verhuurders van woningen die wensen over te gaan tot het functioneel verbeteren van een huurwoning, die op het grondgebied van de stad Mortsel gelegen is en waarvan de woonkwaliteit onvoldoende is.

Bijkomend rond de verhuring van de woning:

- de aanvrager heeft een geregistreerd huurcontract voor deze woning of legt dit voor, uiterlijk voor de toekenning van de tussenkomst;
- er is geen familieverwantschap tussen verhuurder en huurder tot in de 2de graad met uitzondering voor een zorgwoning;
- de woning moet verhuurd worden aan een bescheiden huurprijs.

#### **d) Technische voorwaarden**

Voor de werken: woning van onvoldoende kwaliteit. Het vaststellen van de woonkwaliteit gebeurt door de dienst Wonen op basis van de gemeentelijke bouwverordening en de Vlaamse Wooncode. De tussenkomst geldt enkel voor bepaalde categorieën van renovatiemaatregelen.

---

<sup>21</sup> Dank aan Ciel Cuyper (Huurpunt) voor de informatie over de SVK's en inzicht in het SVK-Jaarrapport 2020



Bijkomende voorwaarden:

- de woning moet ouder zijn dan 35 jaar;
- het contract moet worden aangegaan vóór de aanvang van de werken;
- de verhuurder moet aan alle wettelijke verplichtingen voldoen.

#### e) Bron

Websites:

- <https://www.mortsel.be/producten/detail/201/renovatiecontract-huurwoningen>
- <https://docplayer.nl/17324572-Reglement-renovatiecontract-voor-huurwoningen.html>

### 2.3.5 Sociaal beheersrecht

Het sociaal beheer bestaat erin de woning tijdelijk te onttrekken aan de zeggenschap van de eigenaar en de woning in beheer te geven van een sociale woonorganisatie, met het oog op herstel en sociale verhuring. De eigenaar behoudt wel het eigenaarschap van de woning, maar verliest tijdelijk het genotrecht en het recht om de woning te beheren. Voor de toepassing van het sociaal beheersrecht is er geen instemming door de eigenaar nodig.

Het sociaal beheersrecht (zie 2.2.2.3) werd vroeger door de gemeenten niet vaak gebruikt omwille van de langdurige procedure die eraan vooraf ging om woningen onbewoonbaar of ongeschikt te laten verklaren (deze woningen komen dan op de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen). Ook woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen komen in aanmerking. Het vernieuwde sociaal beheersrecht is gemakkelijker toepasbaar en zou meer gemeenten moeten aantrekken die het toepassen. Bijvoorbeeld in Leuven wordt het actief gebruikt voor woningen die op de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen of het leegstandsregister staan (samen ongeveer 1 000 woningen). Andere gemeenten? Kuurne, Harelbeke, Sint-Niklaas, Mechelen, Gent, Hechtel-Eksel, Berlare?

Voor het toepassen van het sociaal beheersrecht bestaat er een draaiboek:

[https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/draaiboek\\_sociaal\\_beheersrecht\\_-\\_webversie\\_27-06.pdf](https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/draaiboek_sociaal_beheersrecht_-_webversie_27-06.pdf)

#### 2.3.5.1 Leuven

*“Sinds januari 2021 maakt stad Leuven gebruik van het sociaal beheersrecht en dat werpt zijn vruchten af. Het aantal leegstaande woningen in de stad daalt en verkerotte woningen worden opgeknapt. Leuven pioniert hiermee want ze ging als eerste stad in Vlaanderen aan de slag met het sociaal beheersrecht.”*  
(<https://pers.leuven.be/s/e7a38e59-d1b5-4079-ae00-5f62e392e7bc>).

#### a) Doelstelling

Verkrotte en leegstaande woningen opknappen en sociaal verhuren (via SVK SPIT).

#### b) Activiteiten

- Coördinatie: door AG Stadsontwikkeling Leuven.
- Financiering renovatiewerken door gemeente.
- Uitvoering renovatiewerken door gemeente: een groot deel door sociale economiebedrijf Wonen & Werken.
- Verhuur: SVK SPIT.





## 3 | Bottom-up

In dit hoofdstuk overlopen we de gevonden praktijken die niet geïnitieerd werden door een (lokale) overheid. Er kan wel nog een partnerschap met een lokale overheid of een Energiehuis bestaan.

### 3.1 Goed Plan SAAMO

Begeleiding van verhuurders bij de renovatie van hun huurwoning in Lier en Turnhout.

SAAMO provincie Antwerpen in samenwerking met lokale besturen

Goed Plan Turnhout en Goed Plan Lier!

<https://www.goedplan.be/liert/index.html>

<https://www.goedplan.be/turnhout/index.html>

#### 3.1.1 Doelstelling

Ontzorging bij renovatie.

#### 3.1.2 Activiteiten

Na een intakegesprek volgt een rondgang in de woning met een architect. De mogelijke werken worden opgesteld op basis van prioriteit. Hiervan wordt een verslag gemaakt (een Goed Plan). SAAMO helpt bij het opvragen en vergelijken van offertes. Ook financiering en mogelijke premies worden bekeken en er kan technisch advies verleend worden.

#### 3.1.3 Doelgroep

Particuliere verhuurders met een huurwoning in Lier of Turnhout.

#### 3.1.4 Technische voorwaarden

Na renovatie voldoet de woning aan de vereisten van het conformiteitsattest.

Voorwaarden Lier:

- de huurwoning ligt op het grondgebied van de stad Lier. De verhuurder hoeft zelf niet in Lier te wonen;
- de woning wordt verhuurd aan een sociale huurprijs;
- de verhuurder mag meerdere panden verhuren;
- de verhuurder engageert zich tot het aanvragen van een conformiteitsattest bij het einde van de werken. Dit attest kan in Lier gratis worden aangevraagd;
- de verhuurder ondertekent de engagementsverklaring;
- de huurwoning is ouder dan 30 jaar.

Voorwaarden Turnhout:

- de huurwoning ligt op het grondgebied van de stad Turnhout. De verhuurder hoeft zelf niet in Turnhout te wonen;
- de woning wordt verhuurd aan een huurprijs die 750 euro niet overschrijdt;
- de verhuurder mag meerdere panden verhuren;





Vertegenwoordigers uit de vastgoedwereld, ondernemers en sociale investeerders bundelen de krachten met beroepskrachten die instaan voor de begeleiding van kwetsbare groepen, om samen andere pistes te verkennen voor het creëren van toegankelijke, duurzame huisvesting en het bevorderen van de inclusie van diverse doelgroepen.

### **3.3.1 Doelstelling**

Het ontwerp, de financiering, de creatie en het beheer van woningen in België bevorderen, stimuleren en ondersteunen om zo de toegang tot degelijke en duurzame huisvesting voor kwetsbare groepen te verbeteren. Onder kwetsbare groepen verstaat SoHoNet iedereen die omwille van sociale of economische onzekerheid en/of gezondheidssituatie nood heeft aan een begeleide toegang tot huisvesting, en voor wie de toegang tot de private markt quasi onmogelijk is.

Deze doelstelling zal worden bereikt door het bundelen van de vaardigheden en kennis binnen SoHoNet, en door het gemeenschappelijk belang voorop te stellen.

### **3.3.2 Activiteiten**

- Bouwen van nieuwe woningen.
- Renoveren van bestaande woningen.
- Gebouwen omvormen tot woningen.
- Leegstaande gebouwen gebruiken voor tijdelijke bewoning.
- Zoektocht naar sociale of private woningen.
- Hulp bij de verwerving van woningen of gebouwen.

Leden van het platform komen regelmatig samen in werkgroepen:

- 'Let's do it!': biedt hulp bij de totstandkoming van een sociaal vastgoedproject, door de identificatie van de obstakels en hefboomen voor uw project, de implementatie te ondersteunen en afstemming mogelijk te maken;
- 'Lichte woningen': brengt obstakels voor de uitvoering van innovatieve projecten op het gebied van lichte woningen in kaart, om de uitvoering ervan vereenvoudigen;
- 'Label': ontwikkelt de criteria die nodig zijn voor het labelen van projecten.

### **3.3.3 Doelgroep**

Niet gespecificeerd.

### **3.3.4 Technische voorwaarden**

Geen.

### **3.3.5 Bron**

Website:

<https://sohonet.be/nl/>







### 3.8.3 SVK Het Scharnier

De SVK ondersteunt eigenaars in het conform maken van de woning met toeleiding tot STEBO, aannemers, keurders, en energiedeskundigen, aanvragen en ontzorging rond premie en alle mogelijke voordelen. De samenwerking met Stebo bestaat dus uit een luik eigenaars voor isolatiepremies maar ook een luik nieuwe huurder want die krijgt energiescan en waterscan.

### 3.8.4 SVK Destelbergen

De SVK werkt met andere gemeentelijke diensten in functie van renovatiecontracten, waarbij het SVK de renovatie-organisatie en -kost op zich neemt. De terugbetaling van de renovatiekost gebeurt via de inkomsten van de onderhuur. De eigenaar ontvangt pas huur op het moment dat de volledige renovatiekost werd aangezuiverd. De eigenaar zou ondertussen niet kunnen opzeggen, wel verkopen, maar dan moet hij in dat geval het overschot van de renovatiekost integraal terugstorten na de verkoop.

## 3.9 SVK's algemeen

Tot slot vermelden we ook de SVK's algemeen aangezien zij door het verplicht gebruik van een conformiteitsattest ook renovatie van niet aan de kwaliteitsnormen beantwoordende woningen aandoen. SVK's bestaan in de drie gewesten alsook hun overkoepelende organisaties.

- In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: FEDsvk Federatie van de SVK's in Brussel. Er zijn 23 Sociale Verhuurkantoren actief in het BHG.
- In het Vlaamse Gewest: huurpunt vzw: federatie van sociale verhuurkantoren in Vlaanderen. Er zijn 48 SVK's in Vlaanderen (niet alle 48 zijn lid van Huurpunt). Opmerking: vanaf 1 januari 2023 zullen SVK's en SHM's samen de Woonmaatschappij vormen.
- In het Waals Gewest: UWAIS Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales. De federatie vertegenwoordigt 33 SVK's actief op 97% van het Waalse Gewest.

#### a) Doelstelling

Het doel van de SVK's is het faciliteren van toegang tot de private huurmarkt voor huishoudens in een kwetsbare situatie, met lage inkomens of middelen. Een SVK huurt woningen op de private huurmarkt en verhuurt deze aan mensen in een kwetsbare situatie (bv. laag inkomen). Ze vormen een tussenschakel tussen de private eigenaar van de woning en de huurder. De huurder kan zo wonen in een kwaliteitsvolle, betaalbare woning.

#### b) Activiteiten

- Beheren van particuliere huurwoningen (soms ook investeringen in woningkwaliteit of energie-efficiëntie uitvoeren of begeleiden, zie eerder).
- Ze begeleiden ook de huurder.
- De huurprijs ligt lager dan op de private huurmarkt maar in ruil daarvoor is het SVK verantwoordelijk voor de betaling van de huur aan de eigenaar (zekerheid van betaling) en de administratie. Het SVK neemt het beheer van de woning over en volgt alle administratieve taken op (opmaken huurcontract, afsluiten brandverzekering, opmaken plaatsbeschrijving, ...). Bovendien kan de eigenaar er op rekenen dat de woning op het einde van het huurcontract in de oorspronkelijke staat wordt teruggegeven, mits gebruikelijke slijtage.

#### c) Doelgroep

- Huurders: huishoudens met lage inkomens (en andere woonnoden).

//

- Verhuurders: eigenaar-verhuurders die een lagere huurprijs dan de markthuurprijs aanvaarden (in ruil voor andere voordelen, zie hierboven).

**d) Technische voorwaarden**

- De woning moet beantwoorden (eventueel na het uitvoeren van renovaties) aan de minimale woningkwaliteitsnormen van het Brussels Hoofdstedelijk/Vlaams/Waals gewest of er moeten werken uitgevoerd worden zodanig dat de woning na deze werken aan de normen beantwoord. Dit kan eventueel met de hulp van het SVK.
- De woning heeft een conformiteitsattest nodig voor verhuur via SVK.

**e) Bronnen**

Website:

- BHG: FEDSVK federatie van de SVK's in Brussel: <https://www.fedsvk.be/>
- Vlaams Gewest: huurpunt vzw: federatie van SK's in Vlaanderen: <https://www.huurpunt.be/>
- Waals Gewest: UWAIIS: union wallonne des agences immobilières sociales: <https://www.uwais.be/>

////////////////////////////////////







#### **4.2.4 Technische voorwaarden**

Geen.

#### **4.2.5 Bron**

Website:

<https://vicinity.be/>

### **4.3 Yally**

Yally staat voor ‘Your ally’ (jouw bondgenoot). Het is een recent opgerichte speler op de vastgoedmarkt. Yally is een initiatief van drie (institutionele) partijen: Belfius, Gimv en TINC. Voor de energetische renovatie werken ze samen met gespecialiseerde partners.

#### **4.3.1 Doelstelling**

De missie van het bedrijf is om bestaand vastgoed in centrumsteden over heel België te renoveren tot energie-efficiënte panden. En op die manier huren niet alleen betaalbaar en duurzaam maken, maar ook ontzorgen via de all-in service.

#### **4.3.2 Activiteiten**

- Woningen aankopen, energiezuiniger maken en verhuren.
- Het bedrijf koopt vooral woningen in centrumsteden omdat daar de nood het hoogst is.
- Na aankoop is het doel de woningen energiezuiniger te maken: van de aangekochte niet-energie-efficiënte woningen (label D, E, F) energie-efficiënte woningen maken (met label A, B of C; er wordt gestreefd om de aangekochte panden 40% energiezuiniger te maken). De buitenschil wordt daartoe aangepakt en de verwarmingstechnieken worden geoptimaliseerd.
- Na renovatie worden de woningen verder verhuurd aan een redelijk rendement.
- Tijdens de maanden voor het schrijven van deze inventaris, kocht het bedrijf al veertig woningen, onder meer aan de Antwerpse Suikerrui en Nationalestraat, en de Mechelse Botermarkt.
- Hun plan is om de komende jaren nog drie- tot vierhonderd woningen te verwerven in en rond de centrumsteden binnen de ruit Antwerpen-Gent-Brussel-Leuven.

#### **4.3.3 Doelgroep**

Verhuurders die niet bereid of niet in staat zijn om hun woning te renoveren.

#### **4.3.4 Technische voorwaarden**

Resultaat: energie-efficiënte woningen.

////////////////////////////////////

#### 4.3.5 Bron

Website: [www.yally.be](http://www.yally.be)

Krant: [https://www.standaard.be/cnt/dmf20220927\\_94716762](https://www.standaard.be/cnt/dmf20220927_94716762)

‘Huisbaas van de toekomst’ gaat honderden woningen renoveren (De Standaard, 27/09/2022, door Ruben Mooijman).

#### 4.4 Derde partijfinanciering

Het project RenBEN onderzoekt de mogelijkheden van een dergelijke derde partijfinanciering die vrijwillig ontstaat tussen verhuurder en huurder. Er werden verschillende systemen onderzocht:

- Opbrengstgarantie van energiebesparende maatregelen: Gestoeld op de ervaring van EOS Oostende, die een opbrengstgarantie onderzocht bij vijf eigenaars-bewoners voor dakisolatie met een maximale terugbetalingstermijn van vijf jaar. De nodige begeleiding wordt geschat op 30 uur per gezin, wanneer het systeem voldoende massa heeft. Dit kan enkel voor dakisolatie, en er kan eventueel een slimme energiemeter worden ingeschakeld om overmatig energieverbruik onmiddellijk te detecteren.
- Leasing van toestellen: Gestoeld op de ervaring van Samenlevingsopbouw Westhoek: waar huishoudtoestellen kunnen worden geleased.
- Renovatiecontract van SVK De Poort: De eigenaar vraagt om een budget bij SVK De Poort voor de prefinanciering van de renovatiewerken. Hij gaat daarbij akkoord dat deze prefinanciering via huurinkomsten teruggewonnen worden.
- Premies op naam van kwetsbare huurders

Het onderzoek resulteerde in een modeldocument voor een vrijwillige overeenkomst tussen huurder en verhuurder en een financieel model voor het berekenen van het financieel rendement voor een investering op de private huurmarkt.

Er werd echter geen partner gevonden bij de kredietinstellingen omdat winst voor de investeerder door energiebesparing na renovatie niet kon aangetoond worden bij kleine renovatieprojecten.

#### 4.4.1 Doelgroep

Particuliere verhuurder en huurder.

#### 4.4.2 Bron

Website:

[https://www.warmerwonen.be/sites/leiedal\\_warmerwonen/files/2018-04/20170928%20-%20eindrapport%20RenBEN.pdf](https://www.warmerwonen.be/sites/leiedal_warmerwonen/files/2018-04/20170928%20-%20eindrapport%20RenBEN.pdf) (p40)

#### 4.5 Renovassistance

##### 4.5.1 Doelstelling

RENOVASSISTANCE heeft als missie leegstaande gebouwen te renoveren tot gezonde en degelijke woningen en deze te verhuren aan matige huurprijzen aan huishoudens met lage inkomens.







- Isolatie van daken, muren of vloeren.
- Plaatsing groendak of groengevel.
- Asbestverwijdering.

#### Verluchting en ventilatie

- Ventilatie.
- Luchtdichtingswerken en luchtdichtingstest.

#### Water

- Zuinige warmwatersystemen
- Waterbesparings- en filtersystemen, zoals regenwaterrecuperatie
- Waterzuiveringsinstallatie voor afvalwater
- Installatie voor zuivering regenwater naar drinkwater

#### Elektriciteit en verlichting

- Energiezuinige verlichting
- Zonnepanelen
- Thuisbatterij
- Plaatsing windmolen
- Laadpaal
- Domotica

#### Audits

- Energieaudit (EPC, ...).

Daarbovenop komen ook ingrepen voor brandbeveiliging en het beveiligen van de woning tegen diefstal in aanmerking.

- Renovatielening: geen technische voorwaarden

#### 4.7.5 Bron

Website Energielening:

<https://www.kbc.be/particulieren/nl/lenen/wonen/groene-energielening.html>

Website Renovatielening:

<https://www.kbc.be/particulieren/nl/lenen/wonen/renovatielening.html>

### 4.8 Fairground Brussels

Fairground is een sociale vastgoedcoöperatie.

#### 4.8.1 Doelstelling

Het creëren van blijvend betaalbare woningen en gemeenschapsvoorzieningen. Vastgoedprojecten ontwikkelen op een niet-speculatieve manier en om van de grond gemeenschappelijk bezit te maken. Om mensen met een laag inkomen in staat te stellen een waardige, betaalbare en duurzame woning te bezitten of te huren.

////////////////////////////////////

#### 4.8.2 Activiteiten

- Aankopen van ruimte, renoveren en verhuren (of verkopen) onder sociale voorwaarden.
- Gebruik makend van het CLT-model wordt de eigendom van grond en gebouwen gesplitst. De coöperatie blijft eigenaar van de grond terwijl de gebouwen apart verkocht kunnen worden (aan mensen met lage inkomens) of verhuurd (via SVK).

#### 4.8.3 Doelgroep

- Doelgroep: mensen met een laag inkomen.
- Geografisch: Brussel.

#### 4.8.4 Technische voorwaarden

Geen.

#### 4.8.5 Bron

Website:

<https://fairground.brussels>







## 5 | Buitenland

Het zoeken naar bestaande praktijken in andere Europese landen leverde vooral overheidsmaatregelen op, op nationaal of lokaal niveau. In enkele landen wordt een minimum EPC als voorwaarde voor verhuur (of bewoning algemeen) gesteld (VK sinds 2018, Frankrijk vanaf 2023, Nederland vanaf 2030). Dit gaat soms samen met het voorzien van mogelijkheden om deze voorwaarde te financieren of organiseren, bv. het voorzien van laagdrempelige leningen of een gerichte subsidie voor bepaalde investeringen, of het voorzien van begeleiding in het renovatietraject.

Zelfs na raadpleging van experts op gebied van de private huurmarkt in bepaalde landen, leverde de zoektocht nauwelijks bottom-up initiatieven op. De uitzondering zijnde in Spanje waar ook wordt getracht leegstand om te zetten naar betaalbare huurwoningen (zoals ook in Vlaanderen enkele praktijken werden gevonden).

### 5.1 Verenigd Koninkrijk<sup>22</sup>

#### 5.1.1 Green Deal 2012-2015

De Green Deal was een beleidsinstrument voor het stimuleren van energiebesparende investeringen in de woning (van eigenaar-bewoners of huurders); actief van 2012 tot 2015 (zie: <https://www.gov.uk/green-deal-energy-saving-measures>). De bedoeling was om bewoners van woningen die energiebesparende investeringen konden gebruiken, te helpen de juiste keuzes te maken over welke investeringen optimaal waren, en om te vinden hoe deze gefinancierd konden worden.

Er waren tot 45 maatregelen waarin geïnvesteerd kon worden. Deze gingen van het isoleren van dak of muren tot installeren van condensatietekets of zonnepanelen.<sup>23</sup>

Voor de financiering kon een lening aangevraagd worden of konden premies gezocht worden (bv. via <https://www.simpleenergyadvice.org.uk/grants>). Zo moesten de investeringskosten niet in één keer betaald worden. De bedoeling was dan om de lening terug te betalen via besparingen op de energiefactuur.

De Green Deal was ook beschikbaar voor private verhuurders maar de terugbetaling van de lening gebeurde door de huurders (die een lagere energierekening hadden wanneer ze een Green Deal woning huurden). Zie: <https://www.gov.uk/guidance/getting-a-green-deal-information-for-householders-and-landlords>.

Het instrument bleek echter niet goed ontwikkeld en wordt al enkele jaren niet meer gebruikt (zie: <https://www.moneysupermarket.com/gas-and-electricity/the-green-deal-explained/>). Het is namelijk een risico om ervan uit te gaan dat er besparingen zullen gerealiseerd worden op de energiefactuur of dat deze besparingen voldoende hoog zullen zijn om de kost van de lening te dekken. Het instrument heeft dan ook weinig succes gekend (minder dan 2 000 woningen).

#### 5.1.2 Green Homes Grant voucher

Een subsidie die tot 21 maart 2021 kon aangevraagd worden door eigenaar-bewoners en sociale of private verhuurders van woningen onder de vorm van een voucher. De voucher kon gebruikt worden voor het dekken tot twee derde van de kost van energiebesparende investeringen met een maximum tot 5 000 pond. Nadat de eigenaar-bewoner of verhuurder zijn deel aan de aannemer betaald had,

<sup>22</sup> Bron: dank aan Kathleen Scanlon en Peter Kemp voor de informatie over VK.

<sup>23</sup> [https://en.wikipedia.org/wiki/The\\_Green\\_Deal#:~:text=The%20Green%20Deal%20was%20a,the%20cost%20of%20the%20work](https://en.wikipedia.org/wiki/The_Green_Deal#:~:text=The%20Green%20Deal%20was%20a,the%20cost%20of%20the%20work)

kon de voucher geclaimd worden, waarna de subsidie direct aan de aannemer betaald werd. Zie: <https://www.gov.uk/guidance/apply-for-the-green-homes-grant-scheme>

Sommige lokale besturen hebben nu hun eigen Green Homes subsidie mechanisme. Zie bijvoorbeeld Eden district (<https://www.eden.gov.uk/housing/housing-support-and-grants/green-homes-grant/>)

### 5.1.3 Home boiler upgrade

Sinds april 2022 is de regeling voor het verbeteren van de boiler actief (Boiler Upgrade Scheme UBS). Deze toelage is beschikbaar voor woning-eigenaars (inclusief private verhuurders) in Engeland en Wales van april 2022 tot 2025. Zie: <https://www.gov.uk/guidance/check-if-you-may-be-eligible-for-the-boiler-upgrade-scheme-from-april-2022>

De overheid voorziet daarbij toelages voor woning-eigenaars die hun verwarmingssysteem energietisch willen verduurzamen en bv. een warmtepomp willen installeren. De toelage helpt met het aanpakken van de voorfinancieringsdrempel. De toelage bedraagt 5 000 pond voor de kost en installatie van een luchtwarmtepomp of een biomassaketel of 6 000 pond voor de kost en installatie van een aardwarmtepomp.

### 5.1.4 Minimum EPC voor huurwoningen

Er lijken in het VK op dit moment geen subsidies of beleid te bestaan dat specifiek gericht is op het positief stimuleren van renovatie in de private huurmarkt. Aan de negatief stimulerende kant is het sinds 2018 in Engeland en Wales niet meer toegelaten om een woning te verhuren die niet minstens een EPC label E behaalt. Het minimum label wordt progressief strikter (<https://www.gov.uk/guidance/domestic-private-rented-property-minimum-energy-efficiency-standard-landlord-guidance>).

Indien het EPC van een private huurwoning lager is dan E moeten er energieverbeterende investeringen uitgevoerd worden of kan de verhuurder een uitzondering aanvragen vooraleer de woning verhuurd mag worden. Om een uitzondering te verkrijgen, moeten private verhuurders kunnen aantonen dat ze voor 3 500 pond aan investeringen hebben uitgevoerd (maar daarmee dus niet EPC E hebben kunnen halen).

Een interim evaluatie van de maatregel<sup>24</sup> (2019) duidde erop dat het bewustzijn en begrip van de maatregel in de private huursector groot was en dat de maatregel ook goed nageleefd werd. Er waren wel verschillen tussen types verhuurders en de kennis en naleving was veel minder aanwezig bij kleinere particuliere verhuurders die geen lid waren van een verhuurdersorganisatie. Er was nog niet veel duidelijkheid over de bredere maatschappelijke implicaties van de maatregel maar er konden indicaties gevonden worden dat een minderheid aan verhuurders de huur hoger zette of de woning verkochten en zo potentieel de betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen beïnvloedde. Echter, het bleek dat andere maatregelen een grotere rol speelden in dit beslissingsproces van verhuurders.

## 5.2 Ierland

In Ierland bestaan er een aantal initiatieven vanuit de lokale overheden, waarvan het Repair and Lease scheme gericht is op de huurmarkt.

<sup>24</sup> Evaluation of the Domestic Private Rented Sector Minimum Energy Efficiency Standard Regulations, 2019 Interim Report, BEIS Research Paper Number 2020/045 ([https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/922799/prs-mees-interim-report.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/922799/prs-mees-interim-report.pdf)).



## 5.2.1 Repair and Lease scheme

### 5.2.1.1 Doelstelling

Leegstaande woningen waar herstellingen nodig zijn, opnieuw in gebruik kunnen nemen voor sociale huisvesting.

### 5.2.1.2 Activiteiten

Indien een leegstaande woning geschikt is voor sociale huisvesting worden de kosten van de noodzakelijke reparaties vooraf betaald door de lokale overheid of de erkende huisvestingsinstantie (in Ierland: approved housing body AHB). De eigenaar verhuurt het pand, of stelt het ter beschikking, aan de plaatselijke overheid of AHB, die de woning zal gebruiken voor sociale huisvesting.

De eigenaar krijgt een overeengekomen huur van de lokale overheid of het AHB en de waarde van de reparaties wordt over een bepaalde periode geleidelijk met deze huur verrekend.

#### Meldingsmogelijkheid

- Als een leegstaand huis in de buurt wordt opgemerkt, kan dit aan de plaatselijke overheid gemeld worden via een onlineformulier (op [vacanthomes.ie](http://vacanthomes.ie)). De lokale overheid zal dan een onderzoek instellen en, indien nodig, de leegstaande woning opnieuw in gebruik nemen.
  - Bedrag: de maximum kost voor de herstellingen mag 60 000 euro bedragen inclusief btw.
  - De kosten van de reparaties worden verrekend via het overeengekomen type huur totdat de waarde van de werkzaamheden is terugbetaald. De gemeente of het AHB spreekt af met de eigenaar wat de geschikte verrekeningsperiode is.
  - Het huurbedrag dat aan de eigenaar wordt uitbetaald, wordt in overleg met de gemeente of het AHB vastgesteld. Het maximum dat wordt overeengekomen is een percentage van de huidige markthuur.
  - Voor de meeste directe huurovereenkomsten (zie verder) is dit 80% van de huidige markthuur (85% voor appartementen met aanzienlijke servicekosten en 70% voor woningen die onder het proefproject vallen).
  - Voor huurbeschikbaarheidsovereenkomsten (zie verder) is dit 92% van de huidige markthuur (95% voor appartementen met een aanzienlijke servicekost).
- Huurherzieningen vinden gewoonlijk om de 3 of 4 jaar plaats.

### 5.2.1.3 Doelgroep

Eigenaars van leegstaande gebouwen die zich de herstellingen die nodig zijn om hun eigendom op het vereiste kwaliteitsniveau te brengen om te kunnen verhuren, niet kunnen veroorloven.

In het kader van een (test)uitbreiding van de regeling hoeven eigenaars van bepaalde categorieën gebouwen niet te voldoen aan de eis dat ze de herstellingen niet kunnen bekostigen. Dit geldt voor de volgende categorieën gebouwen:

- leegstaande commerciële eenheden;
- leegstaande eenheden die verbonden zijn met een commerciële eenheid, bijvoorbeeld een appartement boven een winkel;
- leegstaande institutionele gebouwen;
- onvoltooide ontwikkelingen die al geruime tijd leegstaan.

Het sociaal verhuren van de woning kan onder twee manieren voldaan worden: via 'directe huurovereenkomst' (direct lease arrangement) of een 'huurbeschikbaarheidsovereenkomst' (Rental Availability Agreement). Het verschil tussen beide opties is dat bij een directe huurovereenkomst de lokale over-

////////////////////////////////////

heid of AHB de verhuurder is en zorgt voor de huurder en het onderhoud van de woning. Bij een RAA heeft de eigenaar zelf deze verantwoordelijkheden.

De twee opties hebben ook verschillende maximale termijnen en huurprijzen (zie voor detail op de website van Repair and Lease; zie bron).

Wanneer de herstellingen uitgevoerd zijn, zal de woning worden aangeboden aan huishoudens die door de lokale overheid zijn goedgekeurd voor sociale huisvesting. Indien de eigenaar de optie ‘directe huurovereenkomst’ voor de woning is overeengekomen, zullen de huurders een huurovereenkomst met de lokale overheid of AHB ondertekenen. De lokale overheid of AHB zal optreden als verhuurder en zal de woning beheren en ondersteuning bieden aan de huurders.

#### 5.2.1.4 Technische voorwaarden

De woningen moeten aan volgende voorwaarden voldoen, voor en na de herstelling:

*Vòòr de herstelling:*

- het pand moet ten minste 12 maanden leegstaan voordat een aanvraag kan ingediend worden voor de regeling Repair and Lease. Er moet aangetoond worden dat het pand al die tijd leeg heeft gestaan;
- er moet vraag zijn naar sociale huisvesting in het gebied;
- het pand moet geschikt zijn bevonden voor sociale huisvesting.

*Uit te voeren herstellingen:*

Als de woning aan bovenstaande eisen voldoet, zal personeel van de lokale overheid of AHB de woning inspecteren en een checklist opstellen voor de eigenaar met de herstellingen die nodig zijn om de woning op het vereiste kwaliteitsniveau te brengen. Deze eisen kunnen per gemeente verschillen.

*Wanneer de herstellingen uitgevoerd zijn, moeten de woning aan volgende eisen voldoen:*

- in goede structurele staat verkeren en onderworpen zijn aan inspectie door de lokale overheid of AHB;
- voldoen aan de minimumnormen voor huurwoningen;
- een Building Energy Rating (BER) certificaat hebben.

*Bron:*

- [https://www.citizensinformation.ie/en/housing/housing\\_grants\\_and\\_schemes/repair\\_and\\_leasing\\_scheme.html#:~:text=The%20purpose%20of%20the%20Repair,required%20to%20rent%20it%20out](https://www.citizensinformation.ie/en/housing/housing_grants_and_schemes/repair_and_leasing_scheme.html#:~:text=The%20purpose%20of%20the%20Repair,required%20to%20rent%20it%20out)
- [https://www.housingagency.ie/sites/default/files/property%20owners%20and%20landlords/Repair%20and%20Leasing%20Scheme%20Guidance%20Note%20Feb%202018\\_0.pdf](https://www.housingagency.ie/sites/default/files/property%20owners%20and%20landlords/Repair%20and%20Leasing%20Scheme%20Guidance%20Note%20Feb%202018_0.pdf)

### 5.3 Denemarken<sup>25</sup>

In Denemarken is de private huurmarkt zeer sterk gereguleerd en het uitvoeren van energieverbeterende investeringen is daarbij één van de weinige mogelijkheden om de huurprijs te mogen verhogen. De clause 5.2 in de woningwetgeving<sup>26</sup> moest er zo voor zorgen dat verhuurders aangeemoedigd werden om hun woningen te renoveren en dit te financieren via een toelating tot huurverhoging. De kost van het uitvoeren van deze werken kon zo afgewenteld worden op de huurder. Zowel in Denemarken als in Duitsland leidde dit tot een politiek debat. Grote investeerders, zowel binnenlandse als buitenlands (bv. US Blackstone Group) kochten appartementsblokken op en ver-

<sup>25</sup> Dank aan Kathleen Scanlon voor de informatie over Denemarken.

<sup>26</sup> Zie The Housing Regulations Act Clause 5.2.

////////////////////////////////////

hoogden na renovatie de huur zodanig dat de oorspronkelijke huurders deze niet meer konden betalen. In Denemarken leidde dit recent tot de zogenaamde Blackstone wet,<sup>27</sup> die de mogelijkheid tot het verhogen van de huur na energieverbeterende investeringen beperkt voor alle verhuurders.

## 5.4 Duitsland<sup>28</sup>

### 5.4.1 Toelaten huurprijsverhoging in sterk gereguleerde markt

Ook in Duitsland is de private huurmarkt strikt gereguleerd. Net zoals in Denemarken is het uitvoeren van energieverbeterende investeringen één van de weinige mogelijkheden om de huurprijs te verhogen. Net zoals in Denemarken heeft deze mogelijkheid tot politiek debat geleid naar aanleiding van het aantrekken van grote investeerders die de huurprijs verhoogden na het renoveren van de woningen.

### 5.4.2 Financieren van energetische investeringen

Volgens het rapport RENONBILL bestaan er in Duitsland een veelheid aan programma's die energetische investeringen in woningen aanmoedigen, zowel op nationaal, regionaal als lokaal niveau. Het betreft vooral energie-advies en planning alsook subsidies en leningen tegen laagdrempelige voorwaarden. Deze programma's zijn beschikbaar voor woning-eigenaars (bewoners en verhuurders) en in een enkel geval ook voor huurders voor advies (enkel het BAFA energy consulting support programme).

*Bron: 'Residential building energy renovations with on-bill financing' (RENONBILL) zie p. 28 e.v.*

### 5.4.3 Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

KfW is een bank met een sociaal doel, namelijk het verbeteren van economische en sociale leefomstandigheden en milieu, namens de federale republiek van Duitsland en de federale staten. Specifiek wordt door KfW via het programma Efficiency House het investeren in de renovatie van woningen aangemoedigd. Het programma betreft zowel leningen als subsidies en deze zijn afhankelijk van het energie-efficiëntie-niveau van de gerenoveerde woning. Hoe beter de behaalde energie-efficiëntie hoe hoger de lening of subsidie. Er zijn twaalf categorieën met een lening waarvan het subsidie-gedeelte tussen een maximum van 30 000 euro tot 75 000 euro per woonunit ligt. Als de kosten voor een volledige renovatie te hoog zouden zijn, kunnen ook aparte maatregelen gefinancierd worden. Deze maatregelen kunnen bijvoorbeeld zijn: isolatie van muren en dak, installatie van een ventilatiesysteem, isolatie ramen en deuren, optimalisatie van verwarmingssysteem.

Verder worden er ook subsidies aangeboden voor de kwaliteitscontrole van de uitgevoerde werken, al dan niet in samenwerking met federale banken.

*Bron:*

- <https://www.housing2030.org/project/public-loans-funds-and-grants-european-union-austria-denmark-estonia-france-germany-slovakia-slovenia-spain-the-netherlands-ukraine-and-wales-united-kingdom/> (zie Duitsland)
- <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/>

<sup>27</sup> Zie <https://parlex.org/husen-advokater-new-legislation-denmark-may-deter-foreign-short-term-investments-real-estate>

<sup>28</sup> Bron: dank aan Kathleen Scanlon.

## 5.5 Frankrijk<sup>29</sup>

### 5.5.1 Minimum EPC (Loi Climat et résilience)

In Frankrijk geldt binnenkort het minimum EPC, niet alleen voor huurwoningen maar ook voor woningen van eigenaar-bewoners: Loi Climat et résilience (Zie: <https://www.vie-publique.fr/loi/278460-loi-22-aout-2021-climat-et-resilience-convention-citoyenne-climat>; wet van 22/08/2021).

Een woning moet vanaf 2025 ten minste tot EPC categorie F behoren, tot categorie E vanaf 2028 en D vanaf 2034. Het doel van de wet is woningeigenaars aan te zetten/te verplichten tot energetische renovatie van hun woning. Woningen die hier niet aan voldoen en dus als buitensporig energiegebruikende woningen geclassificeerd zijn, mogen niet meer verhuurd worden (in 2025 geldt dit dus voor woningen met EPC=G, in 2028 voor F en in 2034 voor E). Er wordt geschat dat deze maatregel +/- 3 miljoen particuliere huurwoningen en ongeveer 1 miljoen sociale huurwoningen betreft (Schaefer, 2022). Vanaf 1 januari 2023 reeds worden woningen van categorie G met een energieverbruik van meer dan 450 kWh.m<sup>2</sup>/jaar beschouwd als te energieverslindend en deze zullen niet langer verhuurd kunnen worden.

Via een programma specifiek gericht op de maatregelen in de residentiële sector, zal begeleiding voorzien worden voor eigenaar-bewoners en verhuurders in hun renovatietraject (SARE: [https://www.m-habitat.fr/renovation-energetique/renovation-energetique/le-programme-sare-service-d-accompagnement-a-la-renovation-energetique-4983\\_A](https://www.m-habitat.fr/renovation-energetique/renovation-energetique/le-programme-sare-service-d-accompagnement-a-la-renovation-energetique-4983_A)).

### 5.5.2 Loi Denormandie

Deze wet voorziet in belastingincentieven om investeerders aan te zetten tot woningrenovatie in meer dan 220 stedelijke kernen. In ruil daarvoor zullen de gerenoveerde woningen verhuurd worden aan huurders met lage inkomens. Aldus worden er voordelen gecreëerd zowel voor de investeerder/koper (belastingvoordelen) als voor de huurder (betaalbare huurprijs voor een hogere kwaliteitswoning). Voor de investeerder komen volgende kosten in aanmerking: tot een maximum van ofwel 300 000 euro of 5 500 euro per m<sup>2</sup>; daarbij moeten de renovatiekosten ten minste 25% van de totale investering bedragen. De renovatie moet de energieprestatie van de woning verbeteren met minstens 20% voor appartementen en 30% voor eengezinswoningen en daarbij minimum een EPC E behalen.

Of twee van vijf soorten werken moeten uitgevoerd worden: renovatie van de muren, renovatie dak, renovatie ramen, verandering van verwarmingsketel, verandering warmwaterproductie.

Bron:

- [https://www.housing2030.org/project/public-loans-funds-and-grants-european-union-austria-denmark-estonia-france-germany-slovakia-slovenia-spain-the-netherlands-ukraine-and-wales-united-kingdom/#\\_ftn9](https://www.housing2030.org/project/public-loans-funds-and-grants-european-union-austria-denmark-estonia-france-germany-slovakia-slovenia-spain-the-netherlands-ukraine-and-wales-united-kingdom/#_ftn9) (zie Frankrijk)
- <https://www.anil.org/investissement-locatif-ancien-denormandie/>
- <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011>

### 5.5.3 Andere steunmaatregelen

- Habiter mieux: subsidies voor verhuurders voor het uitvoeren van energetische renovaties.

<sup>29</sup> Bron: met dank aan Jean-Pierre Schaefer voor de informatie over Frankrijk; zie ook Steuwer, Jahn en Rosenow, ECEEE SUMMER STUDY PROCEEDINGS: Minimum energy efficiency standards for rental buildings in Germany – untapping health benefits.



- ‘France Rénov’ (<https://france-renov.gouv.fr/renovation>) is een begeleidingsprogramma voor eigenaar-bewoners, verhuurders en mede-eigenaars om woningen te renoveren.
- Mapprime Rénov (vanuit ANAH) is de daarbij horende financiële steun. Voor verhuurders is de hoogte van de premie afhankelijk van de beperking van de huurverhoging. Mapprime Rénov is de belangrijkste vorm van staatssteun voor renovaties maar kan gecombineerd worden met andere initiatieven, ook lokale.

## 5.6 Nederland<sup>30</sup>

### 5.6.1 Minimum EPC voor huurwoningen

In Nederland zullen vanaf 2030 ook geen woningen meer mogen verhuurd worden die een te slecht EPC-label hebben.<sup>31</sup> Zowel de sociale verhuurders (woningcorporaties) als particuliere private verhuurders mogen dan geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G.

Voor de financiering worden subsidies voorzien alsook de afschaffing van de verhuurderheffing. Deze laatste zou verhuurders moeten toelaten om hun woningen te isoleren. Voor de kleinere verhuurders wordt tot 2025 ongeveer 120 miljoen euro aan subsidies beschikbaar gesteld.

### 5.6.2 Renovatieversneller

De Renovatieversneller (2019-2022) is een meerjarig landelijk ondersteuningsprogramma dat subsidies, kennis en begeleiding biedt aan vragers en aanbieders die samen huurwoningen beter en betaalbaar willen verduurzamen. Het programma heeft zowel een begeleidings-/ontzorgingsluik als een subsidie-luik. Het richt zich echter vooral op grotere verhuurders zoals woningcorporaties om over te gaan tot gezamenlijke inkoop van energierenovaties en toeleverende, bouw- en installatiebedrijven tot meer ketensamenwerking

Bron: <https://derenovatieversneller.nl/>

## 5.7 Oostenrijk

In Oostenrijk wordt het investeren in verbeteren van de energetische efficiëntie van zowel eigenaar-bewoners- als huurwoningen aangemoedigd via verschillende directe investeringsprogramma's. De belangrijkste programma's zijn de Housing Promotion Schemes van de negen provincies. Subsidies kunnen worden bekomen op voorwaarde dat de gerenoveerde (of nieuw gebouwde) woningen een hogere energie- en verwarmingsstandaard halen. De subsidies zijn meestal ontworpen als een bijdrage aan de investeringskosten (voor renovatie) of als een lening met lagere interestvoeten (voor nieuwbouw). De renovatiesubsidies kunnen tot een vierde van de uitgaven voor huisvesting van de regionale overheden bedragen.

Voor huisvesting met beperkte winst (limited-profit housing) bestaan er geen specifieke programma's aangezien de woningen in deze sector al energie-efficiënt zijn gemaakt door eerder aangemoedigde investeringen.

Er bestaat wel nog een subsidie voor het vervangen van olie- en gasketels door duurzame verwarmingssystemen. Deze (federale) subsidie was oorspronkelijk gericht op eigenaars van eengezinswoningen maar werd uitgebreid naar eigenaars van meergezinswoningen. Voor de jaren 2021 en 2022 werd 650 miljoen euro voor deze maatregel geoormerkt met een maximum van 5 000 euro per

<sup>30</sup> Bron: met dank aan Marietta Haffner voor informatie over Nederland

<sup>31</sup> Verduurzamingsplannen van Minister de Jonge (<https://nos.nl/artikel/2431054-de-jonge-vanaf-2030-geen-woningen-meer-verhuren-met-slecht-energielabel>)



woning. Twee derde van alle beperkte winst huisvesting is echter al verbonden met district verwarmingssystemen dus de verwachting is dat vooral andere sectoren ervan gebruik zullen maken.

*Bron:*

- <https://www.housing2030.org/project/public-loans-funds-and-grants-european-union-austria-denmark-estonia-france-germany-slovakia-slovenia-spain-the-netherlands-ukraine-and-wales-united-kingdom/> (zie Oostenrijk)
- *Klimaaktiv, 'Funding campaign 2021 for thermal building renovation and boiler replacement "out of oil"', 8 April 2021. Available at <https://www.klimaaktiv.at/foerderungen/raus-aus-oel.html>.*

## 5.8 Spanje

Voor Spanje stootten we wel op enkele bottom-up initiatieven welke het renoveren en in gebruik nemen van leegstaande woningen betreffen, en de renovatie en betaalbare verhuur van deze woningen.

### 5.8.1 Yes, we rent!

Dit UiA-project in Mataró is oorspronkelijk gericht op het matchen van huishoudens zonder woning met woningen zonder bewoner (leegstaande woningen) en dit op een betaalbare manier. Maar het project houdt ook een renovatie-component in, gezien de woningen voor de weder-ingebruikname eerst de nodige verbeteringen moeten ondergaan. De match wordt gerealiseerd door het oprichten van een coöperatie van huurders die goede voorwaarden trachten te bieden aan woningeigenaars om zo hun woningen terug in het betaalbare woningcircuit te krijgen. Woningeigenaars worden overtuigd te verhuren aan huurprijzen lager dan de marktprijs door het aanbieden van een gewaarborgde huur en financiële en organisatorische hulp bij de renovatie. De coöperatie houdt ook een deel van de opbrengst om te kunnen groeien en het betaalbaar woonaanbod te kunnen uitbreiden.

Ook de stad en de provincie zijn partners in het project. Partners:

- Mataró City Council;
- Fundació Unió de Cooperadors – NGO;
- Fundació Jovent – NGO;
- Diputació de Barcelona - provincial authority;
- IGOP - research partner;
- TecnoCampus. - research partner.

*Bron:*

*'Yes We Rent!' - Leveraging vacant private property to build up a cooperative affordable housing scheme (zie: [www.uia-initiative.eu/en/uia-cities/mataro](http://www.uia-initiative.eu/en/uia-cities/mataro)).*

### 5.8.2 Borsa de Lloguer en Habitat 3

In Barcelona wordt getracht om leegstaande woningen terug op de huurmarkt te brengen. Ook hier lag de focus op het vergroten van de betaalbare private huurmarkt maar de initiatieven hebben ook een duidelijke renovatie-component. Een verhuurder die in het programma stapt om zijn woning via de stad te verhuren aan betaalbare prijzen, kan ook aanspraak maken op een renovatie-subsidie die 100% van de renovatiekosten dekt met een maximum van 20 000 euro.

Borsa de Lloguer is een programma waarbij de stad een verhuurder een huurinkomensverzekering aanbiedt tegelijk met renovatiesteun. In ruil daarvoor houdt de verhuurder zich aan een maximum huurprijs voor een bepaalde periode. Hàbitat 3 is de NGO die de woningen die aldus tijdelijk zijn

////////////////////////////////////



overgedragen aan de stad, beheert. De kandidaat-huurders registreren zich als kandidaat-sociale huurders bij de stad. Er gelden inkomenslimieten om als huurder in aanmerking te komen. De programma's vormen aldus een link tussen de renovatie subsidies en huurprijzen om speculatie en gentrificatie te vermijden.

Bron:

- *Borsa de Lloguer (mobilizing vacant private dwellings) - Barcelona, Spain* | Futurium (europa.eu) (<https://ec.europa.eu/futurium/en/housing/mobilizing-vacant-private-dwellings-towards-affordable-rental-market-borsa-de-lloguer.html>)
- *Habitat 3 (mobilizing vacant private dwellings) Letting with guarantees* | Housing | Barcelona City Council (<https://www.habitatge.barcelona/en/housing-services/rent-your-home-with-guarantees>)

**5.9 Italië**

In Italië bestaat het project 'Homes4All' dat werkt via een netwerk van social impact investeerders om middelen te verzamelen om woningen aan te kopen en/of te renoveren en voor een deel te verhuren aan huishoudens in een kwetsbare situatie. De organisatie werkt samen met de gemeente voor het identificeren van potentiële huurders die op de wachtlijst voor sociale huisvesting staan.

De organisatie verzamelt middelen bij particulieren die geïnteresseerd zijn om in vastgoed te investeren en sociale impact te genereren. De organisatie levert twee soorten diensten: (1) ze koopt goedkope woningen om te renoveren zodat deze woningen de kwaliteitsstandaard behalen en verhuurt deze woningen daarna aan huurders die op de (gemeentelijke) wachtlijst voor sociale huisvesting staan; (2) de organisatie helpt private eigenaars die wensen te renoveren en te verhuren bij het renovatieproces en het beheer van de huurders. Tot slot begeleiden ze en ondersteunen ze de huurders, in samenwerking met de sociale diensten.

Bron:

<https://homes4all.it/?lang=en>





## 6 | Besluit

In dit hoofdstuk vatten we de geïnventariseerde praktijken samen in een aantal social business modellen met als doelstelling het aanmoedigen van renovatie in de private huurmarkt. In bijlage kunnen de SBMC's gevonden worden, of toch die onderdelen die kunnen ingevuld worden op basis van het gebruik van publiek beschikbaar materiaal zoals aangegeven in de bronnen bij elke praktijk.

Sommige praktijken werken actief aan het verlichten van de kennisdrempels. Een eerste kennisdrempel betreft het gebrek aan kennis omtrent de huidige regelgeving en normen. Men weet niet precies wat er moet gebeuren in de woning om deze te laten beantwoorden aan de normen. Een tweede kennisdrempel betreft het gebrek aan kennis over de bijkomende waarde van woningkwaliteit en energie-efficiëntie op persoonlijk en maatschappelijk vlak (bv. gezondheidseffecten, milieueffecten). Een derde kennisdrempel betreft het niet op de hoogte zijn van bestaande steunmaatregelen of niet weten of men in aanmerking komt en hoe deze moeten aangevraagd worden.

Door het bieden van informatie wordt getracht het bewustzijn rond woningkwaliteit en energie-efficiëntie te vergroten. Verder wordt ook advies verleend in specifieke situaties over wat de noden in een bepaalde woning zijn en de te ondernemen werken om de woning aan de kwaliteitseisen en energienormen te laten voldoen. Ook wordt de weg naar bepaalde steunmaatregelen getoond.

Naast kennisdrempels worden ook vaak de organisatorische drempels via bepaalde praktijken verlaagd. De private particuliere huurmarkt in Vlaanderen bv. is gekenmerkt door een hoog percentage verhuurders die ouder zijn dan 65. Vele verhuurders bezitten slechts één of twee woningen. Het aanpakken van een renovatie en aantrekken en managen van aannemers vergt kennis maar ook tijd en energie, welke een grote kost betekenen voor de verhuurders, vooral indien ze maar één of twee woningen hebben. Er zijn een aantal praktijken die deze drempel trachten te verlagen door het bieden van ontzorging in de vorm van al dan niet intensieve begeleiding in dit proces.

Ook aan de financiële drempels wordt tegemoet gekomen. De financiële drempels kunnen erin bestaan dat een renovatieproject moet voorgefinancierd worden (deze drempel treedt misschien minder naar voor bij verhuurders die gemiddeld in een hogere inkomenscategorie vallen), maar ook dat de investering niet direct een opbrengst levert voor de verhuurder aangezien deze niet degene is die kan genieten van eventueel lagere energiekosten of verhoogd comfort (zie split-incentive). Naast het bestaan van regionale financiële maatregelen trachten sommige gemeenten via een bijkomende subsidie voor lokale verhuurders de financiële drempel verder te verlagen.

Specifiek voor de huurmarkt is de split-incentive drempel die erin bestaat dat de verhuurder als eigenaar van de woning instaat voor het investeren in de woning en de werken moet (laten) uitvoeren terwijl de huurder als bewoner kan genieten van de directe effecten van de investering zoals de mogelijke verlaging van de energiefactuur, de effecten van een beter binnenklimaat, meer comfort. Het is moeilijk deze drempel aan te pakken maar dit kan gebeuren door in ruil voor de investering in de renovatie van de woning bv. het beheer van de woning en de relaties met de huurder over te nemen of het risico op wanbetaling (zoals in een SVK-arrangement). Sinds kort bestaat er in Brussel ook de mogelijkheid voor verhuurders om investeringen in hernieuwbare energie te rentabiliseren via het beginsel van 'energiegemeenschappen'. Verhuurders mogen dan energie aan hun huurders verkopen, vaak aan een lagere prijs dan de energiemaatschappijen. De verhuurders kunnen op die manier hun investering toch rentabiliseren en de huurders krijgen goedkopere energie.

De activiteiten die in de praktijken op lokaal niveau vooral voorkomen zijn dus het bieden van informatie of het gebundeld aanbieden van informatie, advies en begeleiding (one-stop-shop). Daarmee wordt de informatiedrempel aangepakt door bewustwording te creëren en advies te verlenen en/of de organisatorische drempel door het bieden van ontzorging onder de vorm van begeleiding van het renovatieproces. Daaraan gekoppeld kan ook al dan niet ontzorging worden verleend bij het verhuurproces en de relaties met de huurder (vaak via SVK).

////////////////////////////////////

Naast dit soort informatieverlening à la one-stop-shop wordt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (en vroeger ook het Waals Gewest), ook getracht om spillovers te creëren naar andere renoveerders door het verlenen van steun aan exemplarische renovaties via RénoLab. Het gaat om een pioniersmodel om vernieuwende renovatieprocessen te testen en tot stand te brengen en te verspreiden om zo het renovatietempo te versnellen.

Behalve de regionale financiële tegemoetkomingen, wordt er aanvullend op lokaal niveau ook (vaak beperkte) financiële steun geboden wat als een extra motiverend duwtje in de rug kan worden gezien.

Sommige gemeenten gebruiken ook de mogelijkheid van het sociaal beheersrecht. En ook de renovatiecontracten worden toegepast (o.a. door SVK's), maar gemeenten kunnen hier ook financiële tegemoetkomingen aan verbinden.

De doelgroep wordt meestal gespecificeerd als verhuurders van woningen die niet de vereiste woningkwaliteit of energienormen halen. Soms is een maatregel specifiek gericht op verhuurders en soms op eigenaars in het algemeen (eigenaar-bewoners en eigenaar-verhuurders). Maatregelen die gericht zijn op de huurders (of huurders en verhuurders) zijn er nauwelijks, behalve in de renovatiecontracten en het project 'Zonhoven isoleert'.

De steun aan verhuurders wordt vaak gekoppeld aan sociale voorwaarden voor de verhuur na de renovatie, zoals verhuur via SVK of verhuren tegen een bescheiden huurprijs.

Technische voorwaarden: het komt weinig voor dat in het eindresultaat EPC label A wordt verwacht om in aanmerking te komen voor de steun. De technische voorwaarden zijn vaak een opsomming van mogelijke interventies waaraan niet tegelijk moet voldaan worden, dus het is onmogelijk te beoordelen of via een bepaalde steunmaatregel label A zal behaald worden.

Opmerkingen: de financiering bestaat ofwel uit publieke middelen voor zowel de financiële tegemoetkomingen als het personeel (van informatieloketten, one-stop-shops of andere) of uit een mix van private en publieke middelen. De vraag is wel of het gebruik van publieke middelen ook op lange termijn kan aangehouden worden (politieke keuzes)? In de richting van private financiering met als voorwaarde langdurige kwaliteit en betaalbaarheid van de gerenoveerde woningen wordt er ook gesteund maar we zien weinig social impact investing of ESCO-spelers op de private particuliere huurmarkt die de (pre-)financiering doen op grotere schaal. Inclusio lijkt daar de enige speler te zijn maar is ook een for-profit actor en leidt misschien niet tot langdurig in de sociale verhuurmarkt houden van kwaliteitsvolle en energie-efficiënte woningen. Aan de andere kant brengt een groot-schalige speler zoals Inclusio misschien een kantelmoment teweeg op de huurmarkt. De huurmarkt is momenteel bijzonder versnipperd, met veel kleine panden in handen van kleine eigenaren, in tegenstelling tot de buurlanden, vooral Nederland en ook bijvoorbeeld Zwitserland. Daar kunnen grote spelers grootschalige, efficiënte en snelle renovatieprocessen aangaan.

Het is op dit moment ook moeilijk te voorspellen wat de effecten van de nieuwe regionale maatregelen zullen zijn (bv. het meer openstellen voor verhuurders om in aanmerking te komen of de renovatieverplichting in Vlaanderen). De resultaten van een onderzoek in het VK lijken erop te wijzen dat verhuurders zich niet massaal terugtrekken uit de markt eens de verplichting voor het halen van een bepaald EPC label werd ingesteld. Maar deze verhuurmarkt heeft wel andere kenmerken dan de Vlaamse, Brusselse en Waalse.

Op basis van de doelstellingen, aanpak en doelgroep van de praktijken werden social business modellen geïdentificeerd. Zie bijlage voor de SBM Canvassen.

1. One-stop-shop zonder begeleiding (voorbeelden Gent, Leuven, energiehuizen, ...).
2. One-stop-shop met begeleiding:
  - a. met focus op energiebesparende ingrepen (bv. Energiecentrale);
  - b. met focus op verhuurders (bv. Verhuurderspunt Gent);
  - c. met focus op huurders (bv. Zonhoven renoveert);

////////////////////////////////////

- d. in samenwerking tussen gemeente met welzijnsactor (bv. Turnhout en Lier met SAAMO Goed Plan).
3. Van leegstand naar sociale woning:
  - a. ontzorging renovatieproces en beheer sociale verhuur (bv. 3Wplus, Pandschap, Rénov-assistance);
  - b. prefinanciering via publieke middelen met beheer woning en sociale verhuur (zie Ierland Repair and lease ‘direct rental’);
  - c. prefinanciering via publieke middelen zonder beheer woning en sociale verhuur (zie Ierland Repair and lease ‘rental availability’);
  - d. sociaal beheersrecht uitoefenen, renovatie prefinancieren + uitvoeren en verhuur via SVK (bv. Leuven).
4. Woningen verwerven van slechte kwaliteit, rooveren en sociaal verhuren via SVK (bv. Inclusio).
5. Renovatiecontracten:
  - a. door SVK;
  - b. door particulieren (geen concrete voorbeelden).
6. Stimuleren aangaan renovatiecontracten (bv. in Mortsel).
7. Lokale subsidies: extra financiële motivatie.
8. Lening door private actor/bank (bv. KBC Energielening).
9. Derde partijfinanciering voor particuliere woningen (ESCO-stijl +on-bill financing) (bv. Inclusio, RenBen).
10. Aankoop, renovatie en sociale verhuur door private actoren als fonds (social impact investing) (bv. Homes4all in Italië for-profit).
11. Pioniersmodel BHG (bv. Rénolab).
12. Energiegemeenschappen oprichten (bv. in BHG).
13. Professioneel netwerk oprichten (bv. SOHONET).
14. Groepsaanpak door particulieren (faciliteren).

///



**- BIJLAGEN -**





# bijlage 1 Social Business Model Canvassen

Model 1: One-stop-shop zonder begeleiding				
<p><b>Key Resources</b></p> <p>Personeel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Communicatie eigenaars en huurders</li> <li>– Ontwikkeling communicatiemateriaal</li> <li>– Sensibiliseringsacties</li> </ul> <p>Financiering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Overheid</li> </ul>	<p><b>Key Activities</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Informatie meegeven a.d.h.v. verschillende media (brochures, infomomenten,...) (bv Wegwijzer verhuren Gent, Energiehuis Warmer Wonen Kortrijk)</li> <li>2) Sensibiliseren bv a.d.h.v. gevelscans (bv Thermocar West-Vlaamse Intercommunale, T2-scan in opdracht van Energiehuis Limburg, Energiek Pelt)</li> <li>3) Ontwikkeling en toepassing tools bv voor woningscans of kostenoptimalisatie (bv Optitool en Ren2BEN van de Vlaamse Proeftuin Woningrenovatie “RenBEN” (Energiehuis Warmer Wonen Kortrijk))</li> </ol>	<p><b>Type of Intervention</b></p> <p>Renovatierempel aanpakken via dienst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informatie delen (via informatieloket, brochures,...)</li> <li>- Sensibilisering (bv adhv scans)</li> <li>- Ontwikkelen en toepassing tools</li> <li>- Contactpunt: lokaal, mobiel en/of telefonisch</li> </ul>	<p><b>Segments</b></p> <p><i>Beneficiary</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Private eigenaars met huurwoning met renovatienood.</li> <li>– Huurders.</li> </ul>	<p><b>Value Proposition</b></p> <p><i>Social Value Proposition</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Renovatie stimuleren</li> </ul>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <p>Overheidsdienst</p> <p>Soms: samenwerking tussen stad/gemeente en welzijnsactor</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>4) Centraal contactpunt met gratis adviesverlening (bv Verhuurderspunt Gent, EnergieK (woon)loket IGEAN, mobiel energiehuis VENECO)</li> </ol> <p>Focus op:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Energiebesparende maatregelen (bv Energiecentrale)</li> <li>b. Verhuurders (bv Verhuurderspunt Gent)</li> <li>c. Huurders (Zonhoven isoleert)</li> <li>d. Samenwerking tussen stad/gemeente en welzijnsactor (bv Goed Plan SAAMO)</li> </ol>	<p><b>Channels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Informatieloket</li> <li>– Telefonisch contactpunt</li> <li>– Verschillende media: brochures, website, tools,...</li> </ul>	<p><i>Customer</i></p>	<p><i>Impact Measures</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwaliteitsvol en energie-efficiënt aanbod huurmarkt vergroten.</li> </ul> <hr/> <p><i>Customer Value Proposition</i></p>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>Kost: personeelskosten (overheid) + kosten media (overheid) + kosten loket (infrastructuur) (overheid)</p>		<p><b>Surplus</b></p> <p>Niet verwacht</p>	<p><b>Revenue</b></p>	

## Model 2: One-stop-shop met begeleiding

Key Resources	Key Activities	Type of Intervention	Segments	Value Proposition
<p>Personeel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Communicatie eigenaars en huurders</li> <li>– Ontwikkeling communicatiemateriaal</li> <li>– Sensibiliseringsacties</li> <li>– Begeleiding renovatie</li> </ul> <p>Financiering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Overheid</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Informatie meegeven a.d.h.v. verschillende media (brochures, infomomenten,...) (bv Wegwijzer verhuren Gent, Energiehuis Warmer Wonen Kortrijk)</li> <li>2) Sensibiliseren bv a.d.h.v. gevelscans (bv Thermocar West-Vlaamse Intercommunale, T2-scan in opdracht van Energiehuis Limburg, Energiek Pelt)</li> <li>3) Ontwikkeling en toepassing tools bv voor woningscans of kostenoptimalisatie (bv Optitool en Ren2BEN van de Vlaamse Proeftuin Woningrenovatie “RenBEN” (Energiehuis Warmer Wonen Kortrijk))</li> <li>4) Centraal contactpunt met gratis adviesverlening (bv Verhuurderspunt Gent, EnergieK (woon)loket IGEAN, mobiel energiehuis VENECO)</li> <li>5) Renovatiebegeleiding <ul style="list-style-type: none"> <li>- opstellen renovatieplan</li> <li>- aannemers aantrekken</li> <li>- werken opvolgen</li> <li>- premies aanvragen</li> </ul>                     (bv Energiecentrale, Verhuurderspunt Gent, Goed Plan SAAMO)                 </li> </ol> <p>Focus op:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Energiebesparende maatregelen (bv Energiecentrale)</li> <li>b. Verhuurders (bv Verhuurderspunt Gent)</li> <li>c. Huurders (Zonhoven isoleert)</li> <li>d. Samenwerking tussen stad/gemeente en welzijnsactor (bv Goed Plan SAAMO)</li> </ol>	<p>Renovatierempel aanpakken via dienst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informatie delen (via informatieloket)</li> <li>- Sensibilisering (bv adhv scans)</li> <li>- Ontwikkelen en toepassing tools</li> <li>- Contactpunt: lokaal, mobiel en/of telefonisch</li> <li>- Ontzorging verhuurders</li> <li>- Begeleiding huurders</li> </ul>	<p><i>Beneficiary</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Private eigenaars met huurwoning met renovatienood.</li> <li>– Huurders.</li> </ul>	<p><i>Social Value Proposition</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Renovatie stimuleren</li> </ul>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <p>Overheidsdienst</p> <p>Soms: samenwerking tussen stad/gemeente en welzijnsactor</p>		<p><b>Channels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Informatieloket</li> <li>– Telefonisch contactpunt</li> <li>– Verschillende media: brochures, website, tools,...</li> </ul>	<p><i>Customer</i></p>	<p><i>Impact Measures</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwaliteitsvol en energie-efficiënt aanbod huurmarkt vergroten.</li> </ul>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>Kost: personeelskosten technisch personeel (overheid) + kosten media (overheid) + infrastructuur loket (overheid)</p>		<p><b>Surplus</b></p> <p>Niet verwacht</p>	<p><b>Revenue</b></p>	<p><i>Customer Value Proposition</i></p>

**Model 3a: Van leegstand naar sociale woning via ontzorging renovatieproces en beheer sociale verhuur**

Key Resources	Key Activities	Type of Intervention	Segments	Value Proposition
<p>Personeel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identificatie leegstaande woningen en eigenaars</li> <li>- Communicatie eigenaars</li> <li>- Begeleiding renovatie</li> <li>- Beheer huurders</li> </ul> <p>Financiering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Privaat kapitaal (eigenaars leegstaande woningen financieren zelf de renovatie)</li> </ul>	<p>1) Identificatie leegstaande woningen</p> <p>2) Renovatiebegeleiding</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- opstellen renovatieplan</li> <li>- aannemers aantrekken</li> <li>- werken opvolgen</li> <li>- premies aanvragen</li> </ul> <p>3) Beheer huurders via SVK</p>	<p>Renovati drempel aanpakken via Dienst:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. ontzorging renovatieproces</li> <li>b. beheer huurders (sociaal verhuren) (3Wplus verhuren via SVK; Borsa de Lloguer verhuren via NGO Habitat 3, Spanje; Pandschap, Rénovassistance)</li> </ol>	<p><i>Beneficiary</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Private eigenaars met leegstaande woning met renovatienood.</li> <li>- Huurders op wachtlijst bij SVK.</li> <li>- Gemeenten die nog niet voldoen aan BSO met leegstaande woningen in renovatienood.</li> </ul>	<p><i>Social Value Proposition</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leegstand tegengaan</li> <li>- Renovatie stimuleren</li> </ul>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <p>Voorbeelden België:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energiehuis (3Wplus)</li> <li>- VZW Klimaatpunt</li> <li>- SVK</li> <li>- Andere VZW (Pandschap, Rénovassistance)</li> <li>- Sociale huurders</li> </ul> <p>Voorbeelden internationaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spanje: Borsa de Lloguer + NGO Habitat 3 (verhuur)</li> </ul>			<p><b>Channels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oproep tot contactname door private eigenaars (bv via website Warm nest)</li> <li>- Huurders via SVK wachtlijst</li> </ul>	<p><i>Customer</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Private eigenaar van leegstaande woning met renovatienood die sociaal wenst te verhuren</li> </ul>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>Kost: personeelskosten (derden) + renovatiekosten (eigenaar woning)</p>	<p><b>Surplus</b></p> <p>Niet verwacht</p>	<p><b>Revenue</b></p> <p>Inkomsten via de sociaal verhuurde woningen na renovatie</p>		

**Model 3b: Van leegstand naar sociale woning met pre-financiering via publieke middelen met beheer woning en sociale verhuur (zie Ierland Repair and lease “direct rental”)**

<p><b>Key Resources</b></p> <p>Personeel:          – Identificatie leegstaande woningen/meldingen opvolgen          – Onderzoek woning + renovatie          – Beheer woning+sociale huurders</p> <p>Financiering:          – Renovatiekosten (max.60.000€) door gemeente/sociale huisvestingsorganisatie          – Verrekening kosten via huur aan eigenaar</p> <p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeente</li> <li>– Sociale huisvestingsorganisatie</li> <li>– Eigenaars leegstaande woningen</li> <li>– Inwoners: melding leegstaande woningen</li> <li>– Renovatie uitvoerders</li> <li>– Sociale huurders</li> </ul>	<p><b>Key Activities</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Identificatie/meldingen leegstaande woningen</li> <li>2) Contact eigenaars</li> <li>3) Onderzoek leegstaande woningen</li> <li>4) Eigenaar stelt het pand ter beschikking aan gemeente of sociale huisvestingsorganisatie</li> <li>5) Renovatie</li> <li>6) Beheer woningen+huurders</li> <li>7) Eigenaar woning krijgt een overeengekomen huur (een % van de markthuur) (de waarde van de reparaties wordt over een bepaalde periode geleidelijk met deze huur verrekend)</li> </ol>	<p><b>Type of Intervention</b></p> <p>Niet vervulde renovatienood van leegstaande woningen aanpakken via Dienst + financiële steun:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Renovatie uitvoeren en pre-financieren</li> <li>b. Beheer woning</li> <li>c. Beheer sociale huurders</li> </ol>	<p><b>Segments</b></p> <p><i>Beneficiary</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Private eigenaars met leegstaande woning met renovatienood (die zich de herstellingen niet kunnen veroorloven)</li> <li>– Huurders op wachtlijst</li> </ul>	<p><b>Value Proposition</b></p> <p><i>Social Value Proposition</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Leegstaande woningen waar herstellingen nodig zijn, opnieuw in gebruik kunnen nemen voor sociale huisvesting.</li> </ul>
		<p><b>Channels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Identificatie woningen via meldingen over leegstaand</li> <li>– Contact eigenaars</li> <li>– Sociale huurders via wachtlijst</li> </ul>	<p><i>Customer</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Private eigenaar van leegstaande woning met renovatienood</li> </ul>	<p><i>Impact Measures</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwaliteitsvol en energie-efficiënt aanbod sociale huurmarkt vergroten</li> </ul> <p><i>Customer Value Proposition</i></p>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>Kost: personeelskosten (gemeente/sociale huisvestingsorganisatie) + pre-financiering renovatiekosten (gemeente/sociale huisvestingsorganisatie)</p>		<p><b>Surplus</b></p> <p>Niet verwacht</p>	<p><b>Revenue</b></p> <p>Inkomsten via de sociaal verhuurde woningen na renovatie en na vergoeding huur aan eigenaar</p>	

**Model 3c: Van leegstand naar sociale woning met prefinanciering via publieke middelen zonder beheer woning en sociale verhuur (zie Ierland Repair and lease “rental availability”)**

<p><b>Key Resources</b></p> <p>Personeel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Identificatie leegstaande woningen/meldingen opvolgen</li> <li>– Onderzoek woning + renovatie</li> </ul> <p>Financiering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pre-financiering renovatiekosten (max.60.000€) door gemeente/sociale huisvestingsorganisatie</li> <li>– Terugbetaling via verrekening huur</li> </ul>	<p><b>Key Activities</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Identificatie/meldingen leegstaande woningen</li> <li>2) Contact eigenaars</li> <li>3) Onderzoek leegstaande woningen</li> <li>4) Renovatie</li> <li>5) Eigenaar verhuurt het pand</li> <li>6) Beheer woning en huurders door eigenaar</li> <li>7) Eigenaar woning krijgt een overeengekomen huur (een % van de markthuur) (de waarde van de reparaties wordt over een bepaalde periode geleidelijk met deze huur verrekend)</li> </ol>	<p><b>Type of Intervention</b></p> <p>Niet vervulde renovatienood van leegstaande woningen aanpakken via Dienst + financiële steun:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Renovatie uitvoeren en pre-financieren</li> </ol>	<p><b>Segments</b></p> <p><i>Beneficiary</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Private eigenaars met leegstaande woning met renovatienood (die zich de herstellingen niet kunnen veroorloven)</li> <li>– Huurders op wachtlijst</li> </ul>	<p><b>Value Proposition</b></p> <p><i>Social Value Proposition</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Leegstaande woningen waar herstellingen nodig zijn, opnieuw in gebruik kunnen nemen voor sociale huisvesting.</li> </ul>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeente</li> <li>– Sociale huisvestingsorganisatie</li> <li>– Eigenaars leegstaande woningen</li> <li>– Inwoners: melding leegstaande woningen</li> <li>– Renovatie uitvoerders</li> <li>– Sociale huurders</li> </ul>		<p><b>Channels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Identificatie woningen bv. via meldingen over leegstaand</li> <li>– Contact eigenaars</li> <li>– Sociale huurders via wachtlijst</li> </ul>	<p><i>Customer</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Private eigenaar van leegstaande woning met renovatienood</li> </ul>	<p><i>Impact Measures</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwaliteitsvol (en energie-efficiënt) aanbod sociale huurmarkt vergroten</li> </ul> <p><i>Customer Value Proposition</i></p>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>Kost: personeelskosten (gemeente/sociale huisvestingsorganisatie) + pre-financiering renovatiekosten (gemeente/sociale huisvestingsorganisatie)</p>	<p><b>Surplus</b></p> <p>Niet verwacht</p>	<p><b>Revenue</b></p> <p>Inkomsten via de sociaal verhuurde woningen na renovatie en na verrekening huur aan eigenaar</p>		

**Model 3d: Van leegstand naar sociale woning via sociaal beheersrecht uitoefenen, renovatie prefinancieren + uitvoeren en verhuur via SVK**

<p><b>Key Resources</b></p> <p>Personeel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Identificatie leegstaande woningen</li> <li>– Communicatie eigenaars/geen toestemming nodig</li> <li>– Renovatie beheren</li> <li>– Beheer huurders (via SVK)</li> </ul> <p>Financiering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Renovatiekosten door gemeente</li> <li>– Vergoeding aan eigenaar door</li> </ul>	<p><b>Key Activities</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Identificatie leegstaande/verkrete woningen en eigenaars via leegstandsregister of inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen</li> <li>2) Beheer woning door AGSL</li> <li>3) Renovatie             <ul style="list-style-type: none"> <li>- sociale economiebedrijf</li> </ul> </li> <li>4) Beheer huurders             <ul style="list-style-type: none"> <li>- via SVK SPIT</li> </ul> </li> </ol>	<p><b>Type of Intervention</b></p> <p>Niet vervulde renovatienood aanpakken via Dienst:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Renovatie uitvoeren en financieren</li> <li>b. beheer woning</li> <li>c. beheer huurders (sociaal verhuren via SVK)</li> </ol>	<p><b>Segments</b></p> <p><i>Beneficiary</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Private eigenaars met leegstaande/verkrete woning</li> <li>– Huurders op wachtlijst bij SVK.</li> <li>– Gemeenten die nog niet voldoen aan BSO met leegstaande/verkrete woningen.</li> </ul>	<p><b>Value Proposition</b></p> <p><i>Social Value Proposition</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Leegstand en verkrete bestrijden</li> <li>– Renovatie woningvoorraad</li> </ul>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeente</li> <li>– AG Stadsontwikkeling (Leuven)</li> <li>– Renovatie door sociale economiebedrijf (bv. Wonen&amp;Werken)</li> <li>– SVK (minstens 9 jaar/tot kosten terugverdiend)</li> <li>– Sociale huurders</li> </ul>		<p><b>Channels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Identificatie woningen via leegstandsregister/inventaris ongeschikte&amp;onbewoonbare woningen</li> <li>– Huurders via SVK wachtlijst</li> </ul>	<p><i>Customer</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Private eigenaar van leegstaande/verkrete woning</li> </ul>	<p><i>Impact Measures</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwaliteitsvol en energie-efficiënt aanbod privaat-sociale huurmarkt vergroten</li> </ul> <p><i>Customer Value Proposition</i></p>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>Kost: personeelskosten (gemeente) + renovatiekosten (gemeente)</p>		<p><b>Surplus</b></p> <p>Niet verwacht</p>	<p><b>Revenue</b></p> <p>Inkomsten via de sociaal verhuurde woningen na renovatie</p>	

**Model 4: Woningen verwerven van slechte kwaliteit, renoveren et sociaal verhuren via SVK**

<p><b>Key Resources</b></p> <p>Personnel :          -Identifier les bâtiments vides et leurs propriétaires          -Etudes de faisabilité pour déterminer prix achat / rénovation / location          -Organiser achat          -Organiser / suivre la rénovation          -Contact AIS – mise en location          Financement :          -Capital privé pour achat et rénovation</p>	<p><b>Key Activities</b></p> <p>-Identification de bâtiments vides/ en mauvais état          -Estimation du rapport prix d'achat / prix de rénovation / prix de location via AIS ;          -Conception et suivi de travaux de rénovation,          -Demande de primes          -Gestion des locations via AIS          -Gérer le rapport prix d'achat / prix de rénovation / prix de location via AIS pour assurer un rendement financier aux investisseurs ;</p>	<p><b>Type of Intervention</b></p> <p>Renovatie drempel aanpakken via Verwerving pand en zelf renoveren en verhuren via SVK</p>	<p><b>Segments</b></p> <p><i>Beneficiary</i>          Locataires sur liste d'attente AIS          Communes ne pouvant plus assurer la rénovation des bâtiments.</p>	<p><b>Value Proposition</b></p> <p><i>Social Value Proposition</i>          Lutte contre les bâtiments vide          Augmentation du parc de logements sociaux ou moyens.          Augmentation du parc immobilier répondant à la norme énergétique.</p>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <p>Voorbeelden België:          – Inclusio          – SVK</p>		<p><b>Channels</b></p> <p>-Recherche logements vides ? comment ?          -Recherche locataires via liste d'attente des AIS.</p>	<p><i>Customer</i>          – Private eigenaar van leegstaande woning met renovatienood die sociaal wenst te verhuren</p>	<p><i>Impact Measures</i>          Augmentation du parc de logements répondant à la norme énergétique sur le marché des logements sociaux et moyens</p> <p><i>Customer Value Proposition</i>          Possibilité d'accéder à des logements rénovés et énergétiquement performants.</p>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>Achat + travaux de rénovation + personnel</p>	<p><b>Surplus</b></p> <p>Intérêt sur investissement</p>	<p><b>Revenue</b></p> <p>Loyers via les AIS</p>		

### Model 5a: Renovatiecontracten door SVK

<p><b>Key Resources</b></p> <p>Personeel:          – SVK-personeel          – Renovatie-uitvoerders</p> <p>Financiering:          – Privaat kapitaal (eigenaars van de woningen financieren zelf de renovatie)</p>	<p><b>Key Activities</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) (laten) Uitvoeren renovaties</li> <li>2) Management renovatieproces door SVK</li> <li>3) Beheer huurders via SVK</li> <li>4) Renovatiecontract opstellen met uitvoeringstermijn renovatie en tegenprestatie voor huurder/SVK (lagere huurprijs)</li> </ol>	<p><b>Type of Intervention</b></p> <p>Renovatiedrempel aanpakken via Dienst:          a. ontzorging renovatieproces          b. beheer huurders (sociaal verhuren) (SVK's)</p>	<p><b>Segments</b></p> <p><i>Beneficiary</i>          – Private eigenaar-verhuurders van woningen met renovatienood.          – Huurders (via SVK).</p>	<p><b>Value Proposition</b></p> <p><i>Social Value Proposition</i>          – Een huurwoning die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten binnen een bepaalde termijn aan de minimale woningkwaliteitseisen laten voldoen          – Renovatie stimuleren</p>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <p>– SVK          (bv. SVK West-Limburg (47), Gent (45), De Poort (44), Meetjesland (31),...)          – Andere VZW voor renovatie-uitvoering?          – Sociale huurders</p>		<p><b>Channels</b></p> <p>– Oproep tot verhuur via SVK</p>	<p><i>Customer</i>          – Private eigenaar-verhuurders van van woningen met renovatienood (die sociaal verhuurt via SVK)</p>	<p><i>Impact Measures</i>          – Kwaliteitsvol en energie-efficiënt aanbod sociale huurmarkt vergroten.</p> <p><i>Customer Value Proposition</i></p>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>Kost: personeelskosten (SVK en uitvoerders renovatie) + renovatiekosten (eigenaar woning)</p>	<p><b>Surplus</b></p> <p>Niet verwacht</p>	<p><b>Revenue</b></p> <p>Inkomsten via de sociaal verhuurde woningen na renovatie</p>		



### Model 5b: Renovatiecontracten door particulieren

<p><b>Key Resources</b></p> <p>Personeel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Model renovatiecontract Vlaanderen</li> </ul> <p>Financiering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Privaat kapitaal (eigenaars van de woningen financieren de renovatie)</li> </ul>	<p><b>Key Activities</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) (laten) Uitvoeren renovaties door huurder (ipv verhuurder)</li> <li>2) Renovatiecontract opstellen met uitvoeringstermijn renovatie en tegenprestatie voor huurder (bv. lagere huurprijs, kwijtschelding huur, ...)</li> </ol>	<p><b>Type of Intervention</b></p> <p>Renovatierempel aanpakken via Dienst:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Juridische mogelijkheid bieden om werken normaal ten laste van de verhuurder door huurder te laten uitvoeren</li> </ol>	<p><b>Segments</b></p> <p><i>Beneficiary</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Private eigenaar-verhuurders van woningen met nood aan werken die de woning verbeteren, verfraaien of laten voldoen aan de elementaire kwaliteitsnormen over veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.</li> <li>– Huurders</li> </ul>	<p><b>Value Proposition</b></p> <p><i>Social Value Proposition</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Renovatie in de private huurmarkt stimuleren</li> </ul>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Private verhuurders</li> <li>– Private huurders</li> </ul>		<p><b>Channels</b></p> <p>Websites:</p> <p><a href="https://www.vlaanderen.be/woninghuurovereenkomst-sluiten#renovatiehuurovereenkomst">https://www.vlaanderen.be/woninghuurovereenkomst-sluiten#renovatiehuurovereenkomst</a></p>	<p><i>Customer</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Private eigenaar-verhuurders van woningen met nood aan renovatie</li> </ul>	<p><i>Impact Measures</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwaliteitsvol aanbod private huurmarkt vergroten.</li> </ul>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>Kost: opstellen contract volgens model renovatiehuurovereenkomst + privaat kapitaal voor financiering renovatiewerken</p>	<p><b>Surplus</b></p>	<p><b>Revenue</b></p>		

### Model 6: Stimuleren aangaan renovatiecontracten

<p><b>Key Resources</b></p> <p>Personeel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeentelijk personeel (tegemoetkomingen)wonen/administratie</li> <li>– Private huurders die renovatie uitvoeren/laten uitvoeren</li> </ul> <p>Financiering:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Subsidie/tegemoetkoming door gemeente (30%/max 5000€)</li> <li>– (renovatie door eigenaar woning)</li> </ul>	<p><b>Key Activities</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Uitbetalen subsidie</li> <li>2) Renovatiecontract opstellen met uitvoeringstermijn werken en tegenprestatie huurder (bescheiden huurprijs)</li> <li>3) Vaststellen woningkwaliteit voor en na renovatie</li> </ol>	<p><b>Type of Intervention</b></p> <p>Renovatiedrempel aanpakken via Financiële tegemoetkoming/organisatie renovatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tegemoetkoming bij renovatiecontract</li> <li>– Renovatiecontract houdt ook in dat huurder de last van het (laten) uitvoeren van de renovatie overneemt</li> </ul>	<p><b>Segments</b></p> <p><i>Beneficiary</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Private eigenaar-verhuurders van woningen met renovatienood.</li> <li>– Huurders private huurmarkt van woning met renovatienood.</li> </ul>	<p><b>Value Proposition</b></p> <p><i>Social Value Proposition</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Een huurwoning die niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten binnen een bepaalde termijn aan de minimale woningkwaliteitseisen laten voldoen</li> <li>– Renovatie stimuleren</li> </ul>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gemeenten Bv. Mortselsel</li> <li>– Private verhuurders</li> <li>– Private huurders</li> </ul>		<p><b>Channels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Website gemeente tegemoetkomingen</li> </ul>	<p><i>Customer</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Private eigenaar-verhuurders van woningen met renovatienood</li> </ul>	<p><i>Impact Measures</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwaliteitsvol en energie-efficiënt aanbod private huurmarkt vergroten.</li> </ul> <p><i>Customer Value Proposition</i></p>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>Kost: personeelskosten (administratie gemeente) + financiële kosten (tegemoetkoming aan eigenaar woning)</p>		<p><b>Surplus</b></p> <p>Niet verwacht</p>	<p><b>Revenue</b></p> <p>Niet verwacht</p>	

**Model 7: Lokale subsidies: extra financiële motivatie**

<p><b>Key Resources</b></p> <p>Personeel:          – Administratie          – Ontwikkeling communicatiemateriaal          – Sensibiliseringsacties</p> <p>Financiering:          – Overheid</p>	<p><b>Key Activities</b></p> <p>a. Financiële steun verlenen na uitvoering van bepaalde renovatiemaatregelen</p>	<p><b>Type of Intervention</b></p> <p>Renovatiedrempel aanpakken via subsidie</p>	<p><b>Segments</b></p> <p><i>Beneficiary</i></p> <p>– Private eigenaars met huurwoning met renovatienood.          – Huurders.</p>	<p><b>Value Proposition</b></p> <p><i>Social Value Proposition</i></p> <p>– Renovatie stimuleren door financiële drempel te verlagen</p>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <p>Overheidsdienst (regional/lokaal)</p>		<p><b>Channels</b></p> <p>– Verschillende media voor publiciteit: brochures, website, tools, ...          – online administratieplatform</p>	<p><i>Customer</i></p>	<p><i>Impact Measures</i></p> <p>– Kwaliteitsvol en energie-efficiënt aanbod huurmarkt vergroten.          – Energiekosten verlagen.</p> <hr/> <p><i>Customer Value Proposition</i></p>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>Kost: personeelskosten administratie (overheid) + kosten subsidie (overheid) + kosten bekendmaking/publiciteit (overheid)</p>	<p><b>Surplus</b></p> <p>Niet verwacht</p>	<p><b>Revenue</b></p>		

**Model 8: (Energie)lening door private actor/bank**

<p><b>Key Resources</b></p> <p>Personeel: – Bank: leningadministratie</p> <p>Financiering: – Lening tegen voordelig tarief (i-voet energielening lager dan i-voet renovatielening) – Geen dossier- of registratiekosten</p>	<p><b>Key Activities</b></p> <p>1) Bank biedt tegen voordelig tarief energieleningen (en renovatieleningen) aan. 2) Eigenaars voeren renovatie uit: – Energielening: minstens 50% energiebesparende of veiligheidsverhogende ingrepen. – Renovatielening: niet minstens 50% energiebesparende/veiligheidsverbeterende maatregelen</p>	<p><b>Type of Intervention</b></p> <p>Financiële renovatiedrempel aanpakken via Lening: – Energielening – (Renovatielening) – Voordelige interestvoet – Zonder dossier- of registratiekosten</p>	<p><b>Segments</b></p> <p><i>Beneficiary</i> – Private eigenaar(-bewoner of -verhuurder) van woningen met renovatienood.</p>	<p><b>Value Proposition</b></p> <p><i>Social Value Proposition</i> – Energielening: Investeren in energiezuinigheid of woningkwaliteit mogelijk maken. – Renovatielening: Renovatie of verbouwing mogelijk maken.</p>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <p>– Bank – Private eigenaars (zowel eigenaar-bewoners als eigenaar-verhuurders)</p>		<p><b>Channels</b></p> <p>– Website bank – Administratie lening</p>	<p><i>Customer</i> – Private eigenaar(-bewoner of -verhuurder) van woningen met renovatienood</p>	<p><i>Impact Measures</i> – Kwaliteitsvolle woningvoorraad vergroten (zowel van eigenaar-bewoners als eigenaar-verhuurders).</p> <p><i>Customer Value Proposition</i></p>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>Kost: personeelskosten (administratie lening) + kosten van het uitgeven van een particuliere lening</p>		<p><b>Surplus</b></p> <p>Verwacht via interest</p>	<p><b>Revenue</b></p> <p>Via terugbetalingen kapitaal en interest</p>	

**Model 9: Derde partijfinanciering voor particuliere woningen**

<p><b>Key Resources</b></p>	<p><b>Key Activities</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Ontwikkelen modeldocument voor overeenkomst tussen huurder en verhuurder</li> <li>b. Tool voor berekenen van het financieel rendement van een investering</li> </ul>	<p><b>Type of Intervention</b></p> <p>Renovatie drempel aanpakken via Financiering door derde partij</p>	<p><b>Segments</b></p> <p><i>Beneficiary</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Private eigenaars met huurwoning met renovatienood.</li> <li>– Huurders.</li> </ul>	<p><b>Value Proposition</b></p> <p><i>Social Value Proposition</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Renovatie stimuleren door financiële drempel te verlagen</li> </ul>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <p>Huurder Verhuurder Derde partij</p>		<p><b>Channels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verschillende media voor publiciteit: brochures, website, tools, ...</li> <li>– online administratieplatform</li> </ul>	<p><i>Customer</i></p>	<p><i>Impact Measures</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kwaliteitsvol en energie-efficiënt aanbod huurmarkt vergroten.</li> <li>– Energiekosten verlagen.</li> </ul> <hr/> <p><i>Customer Value Proposition</i></p>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>Kost: investering door derde partij Inkomen voor derde partij door leasing, opbrengstgarantie van energiebesparende maatregelen</p>	<p><b>Surplus</b></p> <p>Niet verwacht</p>	<p><b>Revenue</b></p> <p>Inkomen voor derde partij (investeerder)</p>		

**Model 10: Aankoop, renovatie en sociale verhuur door private actoren als fonds (social impact investing)**

Key Resources	Key Activities	Type of intervention	Segments	Value proposition
<p>Team met de volgende expertise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sociale dienst</li> <li>- Communicatie en fondsenwerving</li> <li>- Beoordeling onroerend goed, onroerend goed</li> </ul> <p>Financiën :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Particulier kapitaal om te investeren in renovatie/beheer van woningen.</li> </ul> <p>Toegang :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Informatie over mensen die sociale huisvesting nodig hebben.</li> </ul>	<p>1) Aankoop van onroerend goed:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Homes4All zoekt naar mogelijkheden voor onroerend goed, d.w.z. woningen die in slechte staat verkeren of leeg staan.</li> <li>- De woning wordt rechtstreeks door Home4All of door de aandeelhouders gekocht en gerenoveerd.</li> <li>- Home4All benadert de nieuwe huurders via de wachtlijst van de gemeentelijke sociale huisvestingssysteem en verhuurt de gerenoveerde woning tegen een matige prijs.</li> <li>- Home4All begeleidt huurders met een gepersonaliseerd sociaal begeleidingstraject.</li> </ul> <p>2) Beheer van eigendommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Homes4All biedt technische ondersteuning aan particuliere eigenaren (of Home4All-leden) bij de renovatie en/of het beheren van hun woning (bv. toegang tot financiële prikkels, onderhoudswerkzaamheden, registratie van de huurovereenkomst).</li> <li>- Homes4All vindt de huurder, verleent bijstand en staat garant voor de betaling van de huur aan de particuliere eigenaar.</li> </ul>	<p>Renovatierepels aanpakken door: Dienst (beheer eigendom) Woning overname (aankoop)</p>	<p><i>Beneficiary</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Particuliere eigenaars die hun eigendom willen verkopen of laten beheren.</li> <li>- Huurders ingeschreven op de wachtlijst van het gemeentelijke systeem voor sociale huisvesting.</li> <li>- Gemeenten niet in staat om aan de vraag naar sociale huisvesting te voldoen.</li> </ul>	<p><i>Social value proposition</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De vraag naar en het aanbod van sociale huisvesting beter op elkaar afstemmen.</li> <li>- Het aanbod van sociale woningen op gemeentelijk niveau vergroten.</li> <li>- Kwaliteit van de woningen verbeteren.</li> <li>- Stadsvernieuwing doorvoeren.</li> </ul>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <p>Te betrekken groepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Particuliere investeerders (bv. Homes4All leden)</li> <li>- Particuliere eigenaren</li> <li>- Huurders in kwetsbare positie</li> <li>- Gemeenten (zie hieronder)</li> </ul> <p>Speciale toegang of toestemming: Toegang tot de wachtlijst van personen die een aanvraag hebben ingediend voor sociale huurwoningen in de gemeente (één lijst in elke Italiaanse gemeente).</p>		<p><b>Channels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Particuliere eigenaars die van de dienst gebruik willen maken (kernactiviteit 1 of 2), kunnen contact opnemen met Home4All.</li> <li>- Huurders in een kwetsbare positie worden benaderd via de wachtlijst van het gemeentelijke systeem voor sociale huisvesting.</li> </ul>	<p><i>Customer</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Particuliere investeerders of eigenaars die een maatschappelijke impact wensen te hebben (en een matig investeringsrendement met een laag risico).</li> </ul>	<p><i>Impact measures</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Home4All werkt samen met gemeenten (o.a. Turijn, Genua) om het aanbod van kwalitatieve sociale huurwoningen te vergroten.</li> </ul> <p><i>Customer value proposition</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investeringsmogelijkheden combineren met sociale impact</li> </ul>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>De grootste uitgavenposten zijn de aankoop van de woningen en de initiële kosten van de renovaties (kernactiviteit 1).</p>	<p><b>Surplus</b></p> <p>Onbekend.</p>	<p><b>Revenue</b></p> <p>De inkomsten zijn afkomstig van de (matige) huurprijzen die door de huurders in de gerenoveerde woning worden betaald (kernactiviteit 1) of van de betaling van de beheersdienst van de woningen door de particuliere eigenaars (kernactiviteit 2).</p>		

**Model 11: Pioniersmodel BHG**

<p><b>Key Resources</b></p> <p>Personnel :          - BHG/RBC          - Communiquer auprès des porteurs de projets concernant l'appel.          - Organiser l'appel et le concours          - Communiquer autour des projets.          - Organiser les primes ; leur distribution</p> <p>Financement :          - BHG/RBC</p>	<p><b>Key Activities</b></p> <p>- Organisation de l'appel et du concours          - déterminer les lauréats,          Communiquer autour des projets lauréats,          Attribuer des primes.</p>	<p><b>Type of Intervention</b></p> <p>Renovatie drempel aanpakken via Communicatie/financiële tegemoetkoming          Communiquer autour des projets,          Attribuer des primes.</p>	<p><b>Segments</b></p> <p><i>Beneficiary</i>          Porteurs de projets : investisseurs, bureaux d'études, architectes.</p>	<p><b>Value Proposition</b></p> <p><i>Social Value Proposition</i>          Symbolique : exemplarité, source d'inspiration, diffusion des innovations</p>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <p>– RénoLab          – Beleidsdomein environmental policies          – NextGenerationEU</p>		<p><b>Channels</b></p> <p>- publications et internet</p>	<p><i>Customer</i></p>	<p><i>Impact Measures</i></p> <hr/> <p><i>Customer Value Proposition</i></p>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>- personnel régional</p>	<p><b>Surplus</b></p>	<p><b>Revenue</b></p>		

## Model 12: Energiegemeenschappen

<p><b>Key Resources</b></p> <p>Personeel :          - BHG/RBC, met inbegrip van een facilitator          -communicatie met de projectverantwoordelijken          -controle van de opzet tussen productie en verkoop</p> <p>Financiering :          -BHG/RBC</p>	<p><b>Key Activities</b></p> <p>-communicatie met projectverantwoordelijken;          -contrôle van de opzet van de energiegemeenschap en de tarieven van wederverkoop</p>	<p><b>Type of Intervention</b></p> <p>Renovatiedrempel aanpakken via          -communicatie          -controle</p>	<p><b>Segments</b></p> <p><i>Beneficiary</i>          Kleine energieproducenten en hun gebruikers</p>	<p><b>Value Proposition</b></p> <p><i>Social Value Proposition</i>          Symbolisch : bewustzijn rond energieproductie en -verbruik ;          -faciliteren van de duurzame energietransitie.</p>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <p>BHG          -nog geen concrete voorbeelden</p>		<p><b>Channels</b></p> <p>-publicaties en internet</p>	<p><i>Customer</i>          Particulieren en ondernemingen in de nabijheid van kleine energieproducenten</p>	<p><i>Impact Measures</i></p> <p><i>Customer Value Proposition</i>          Opzetten van duurzame energieproductie en toegang tot energie verlenen aan een lagere prijs</p>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>-regionaal personeel</p>	<p><b>Surplus</b></p>	<p><b>Revenue</b></p> <p>Voor de producent: rendabel maken van de installatie buiten eigen gebruik          Voor de gemeenschap: mogelijkheid tot toegang hiernieuwbare energie goedkoper dan via het net.</p>		



**Model 13: Netwerk**

<p><b>Key Resources</b></p> <p>Personeel : Netwerk van actoren uit de huisvestingssector</p>	<p><b>Key Activities</b></p> <p>Delen van ervaringen om daaruit bv. de beste oplossingen of veelbelovende innovaties te detecteren</p>	<p><b>Type of Intervention</b></p> <p>Renovatierempel aanpakken via Communicatie -Delen van ervaringen door actoren in het netwerk -Verdere toepassing van gedeelde ervaringen</p>	<p><b>Segments</b></p> <p><i>Beneficiary</i> Deelnemende actoren De deelnemende actoren kunnen de gewonnen informatie verder verspreiden</p>	<p><b>Value Proposition</b></p> <p><i>Social Value Proposition</i> Verbeteren van het functioneren van de respectievelijke deelnemende actoren en verspreiding van informatie over oplossingen, innovaties etc voor de hele sector en de individuele begunstigden.</p>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <p>BHG: SOHONET</p>		<p><b>Channels</b></p> <p>Netwerk/website</p>	<p><i>Customer</i></p>	<p><i>Impact Measures</i></p> <hr/> <p><i>Customer Value Proposition</i></p>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>-personeel van de deelnemende actoren</p>	<p><b>Surplus</b></p>	<p><b>Revenue</b></p>		

**Model 14: Groepsaankpak door particulieren faciliteren**

<p><b>Key Resources</b></p> <p>Personeel coördinator/facilitator</p>	<p><b>Key Activities</b></p> <p>Betaalbaar maken van energiebesparende maatregelen a.d.h.v. groepsaankpak</p> <p>a. Coördinatie groepsaankoop (contact deelnemers, communicatie tussen deelnemers en verkopers,...)</p> <p>b. Coördinatie groepsaankpak (verenigen verhuurders,</p> <p>Voorbeelden groepsaankoop:</p> <p>a. renovatie-audit voor particulieren</p> <p>b. dak- en zoldervloerisolatie</p> <p>c. muurisolatie</p> <p>d. groendaken</p>	<p><b>Type of Intervention</b></p> <p>Renovatie drempel aanpakken via Dienst: ontzorging coördinatie/facilitatie groepsaankoop</p>	<p><b>Segments</b></p> <p><i>Beneficiary</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Private eigenaars met huurwoning met renovatienood.</li> <li>- huurders</li> </ul>	<p><b>Value Proposition</b></p> <p><i>Social Value Proposition</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renovatie stimuleren door ontzorging en financiële drempel te verlagen</li> </ul>
<p><b>Partners + Key Stakeholders</b></p> <p>Particuliere (ver)huurders</p> <p>Meestal via coördinator /facilitator (overheid/welzijnsactor/bedrijf)</p> <p>Derde partij (bv verkoper energiebesparende maatregelen, energie-audits,...)</p>	<p>Voorbeelden initiatieven:</p> <p>a. RenBEN: bottom-up maar georganiseerd door energiehuis Kortrijk</p> <p>b. Groepsaankopen door EnergieK huis IGEAN Wondelgem</p> <p>c. Project Samenstroom (2004 en 2005) (energiehuis + SAAMO)</p>	<p><b>Channels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verschillende media voor publiciteit: brochures, website, ...</li> <li>- online administratieplatform</li> </ul>	<p><i>Customer</i></p> <p>Verhuurders</p>	<p><i>Impact Measures</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kwaliteitsvol en energie-efficiënt aanbod huurmarkt vergroten.</li> <li>- Energiekosten verlagen.</li> </ul> <hr/> <p><i>Customer Value Proposition</i></p> <p>Betaalbare aankoop door groepsaankpak</p>
<p><b>Cost structure</b></p> <p>Kost: personeel coördinator</p> <p>Ev. inkomen voor coördinator door opname van deel van de winst/besparing</p> <p>Inkomen derde partij</p>	<p><b>Surplus</b></p>	<p><b>Revenue</b></p> <p>Inkomen voor derde partij</p> <p>Ev. inkomen voor coördinator door opname van deel van de winst/besparing</p>		

# Referenties

- Albrecht, J., & Hamels, S.** (2020). *De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties*. Agoria.
- Bernard, N., Zimmer, P., & Surkyn, J.** (2009). États généraux de Bruxelles. Le logement, la maîtrise foncière et l'espace public. *Brussels Studies, Note de synthèse n° 6, 19 janvier 2009*, [www.brusselsstudies.be](http://www.brusselsstudies.be)
- Brusselse Hoofdstedelijke Regering** (2019). *Strategie om de milieu-impact van bestaande gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tegen 2030-2050 te verminderen*. leefmilieu brussel.brussel.  
<https://leefmilieu.brussels/themas/gebouwen-en-energie/energiebalans-en-acties-van-het-gewest/renovation-eeen-strategie-voor-de-renovatie-van-de-brusselse-gebouwen>
- Dessouroux, C., Bensliman, R., Bernard, N., De Laet, S., Demonty, F., Marissal, P., & Surkyn, J.** (2016). Le logement à Bruxelles: diagnostic et enjeux., *Brussels Studies [En ligne], Notes de synthèse, n° 99, mis en ligne le 06 juin 2016*.
- Neuwels, J.** (2015). L'architecture (durable) comme technologie de gouvernement: apports et détournements de la sociologie de l'action publique. *Éditions de la Faculté d'Architecture La Cambre Horta Clara: recherche, architecture, 3(1), 63-72*.
- Heylen, K.** (2015). Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde. Steunpunt Wonen.
- Heylen, K., & Vanderstraeten, L.** (2019). *Wonen in Vlaanderen anno 2018*. Steunpunt Wonen.
- Heylen, K.** (2020). *Woonsubsidies in Vlaanderen. Verdelingsanalyse voor 2018 en evolutie sinds 2008*. Steunpunt Wonen.
- Huurpunt VZW** (2022). *SVK-Jaarrapport 2020*. Huurpunt VZW Federatie van SVK's in Vlaanderen. SERV.
- Opdebeek, M., & De Herde, A.** (2014). *Guide de la rénovation énergétique et durable des logements en Wallonie*. Service public de Wallonie.
- Ryckewaert, M., Van den Houte, K., & Vanderstraeten, L.** (2019). *Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteitseisen energetische vereisten. Deel 1. Methode, resultaten en conclusies*. Steunpunt Wonen.
- SERV** (2018). *Klimaat- en energiebeleid 2019-2024. Van alfa tot omega*.  
[https://www.serv.be/sites/default/files/documenten/SERV\\_Raad\\_20190624\\_energie rapport\\_alfa\\_omega\\_RAAP.pdf](https://www.serv.be/sites/default/files/documenten/SERV_Raad_20190624_energie rapport_alfa_omega_RAAP.pdf)
- Van den Broeck, K.** (2019). *Drempels voor renovatie aan de vraagzijde*. Steunpunt Wonen.
- Vastmans, F., & Buyst, E.** (2019). *Drempels voor renovatie aan de aanbodzijde*. Steunpunt Wonen.
- Vlaamse Regering** (2020): *Langetermijnstrategie voor de renovatie van Vlaamse gebouwen*.  
[https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1666067048/Vlaamse\\_langetermijnrenovatiestrategie\\_gebouw\\_en\\_2050\\_asqdb.pdf](https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1666067048/Vlaamse_langetermijnrenovatiestrategie_gebouw_en_2050_asqdb.pdf)
- Vlaamse Regering** (2021), *Visienota aan de Vlaamse regering Betreft: Bijkomende maatregelen Klimaat* (November 2021). Vlaams energie- en Klimaatagentschap. VITO.  
<https://energiesparen.be/sites/default/files/atoms/files/VR%202021%200511%20DOC.1237-1%20Visienota%20VEKP%20Bijkomende%20maatregelen.pdf>
- Wallonie Service Public** (2021). *Stratégie Wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment*. Wallonie service public (SPW). <https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/gw-201112-strategie-renovation-2020-rapport-complet-final.pdf?ID=60498>



# BE

**BELGIUM  
RENOVATES  
FOR ENERGY  
EFFICIENT  
LIVING**

# reel!

**LIFE IP CA 2016 BE-REEL**

Associated Partner: VEKA

Name: Eddy Deruwe, Project Coordinator BE REEL!

Contact: [eddy.deruwe@vlaanderen.be](mailto:eddy.deruwe@vlaanderen.be)

Date: 13 December 2023

[WWW.BEREEL.BE](http://WWW.BEREEL.BE)



**LIFE IP CA 2016 BE-REEL!**  
With the contribution of the LIFE financial  
instrument of the European Union

