



Service de lutte contre la pauvreté,
la précarité et l'exclusion sociale

Steunpunt tot bestrijding van armoede,
bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting

Dienst zur Bekämpfung von Armut, prekären
Lebensumständen und sozialer Ausgrenzung

Duurzaam wonen: ondersteuning van huishoudens en huurders met een laag inkomen



Juni 2024

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1. Renovatiepremies	7
1.1 Prime MEBAR II	7
1.2 De RENOLUTION-premies	7
1.3 Mijn VerbouwPremie	8
2. Renovatieleningen	9
2.1 Het crédit rénovation	9
2.2 Het crédit pour propriétaires solidaires	9
2.3 Het ECORENO-krediet	10
2.4 Mijn VerbouwLening	10
2.5 Het Noordkoopfonds	12
3. Groeps- en wijkrenovaties	13
3.1 Renov-Roue-Rad	13
3.2 Renocity	13
3.3 BE- REEL! Mechelen – wijkrenovatie Nekkerspoel	14
4. Energiegemeenschappen en -coöperatieven	16
4.1 Projet SunSud	16
4.2 Projet SocCER	16
4.3 Power UP	17
5. Begeleiding bij renovatie	18
5.1 Les Plateformes locales de rénovation énergétique	18
5.2 Het Netwerk Wonen	18
5.3 Verhuurpromotor SAAMO Provincie Antwerpen	19
6. Ondersteuning in het gebruik van energie- en waterzuinige toestellen	20
6.1 Papillon	20
6.2 Les Plans d'action préventive en matière d'énergie (PAPE)	20
6.3 Le Fonds d'Amélioration Technique (FAT)	21
7. Alternatieve financiering van renovatie	22
7.1 Energiris	22
7.2 Renovassistance	22
7.3 Zonnewerkers+EcoOB Burgerenergiecoöperatie Oost-Brabant	23
8. Wettelijke instrumenten voor renovatie	24
8.1 Openbaar beheersrecht	24
8.2 Het Verhuurderspunt Gent	25
8.3 Sociaal beheersrecht in Leuven	25

Inleiding

We stellen het al langer vast: mensen in situaties van armoede en bestaansonzekerheid ondervinden meer dan anderen de effecten van klimaatverandering (cfr. de overstromingen in 2021, luchtvervuiling, hittegolven...) en andere crisissen (cfr. de energiecrisis met torenhoge energiefacturen). Tegelijk ontbreekt het hen aan de middelen en mogelijkheden om structureel in te grijpen in de kwaliteit van hun woning, via energie- en waterbesparende ingrepen. Huishoudens en huurders met een laag inkomen hebben niet de middelen voor voorfinanciering, zijn zelf geen eigenaar, hebben weinig toegang tot premies, enzovoort.

In het komende beleid moet dan ook heel sterk ingezet worden – met de nodige budgetten - op ondersteuningsmogelijkheden voor huishoudens en huurders met een laag inkomen, om hun energie- en waterfactuur beheersbaar te houden, en hen te kunnen wapenen tegen de effecten van klimaatverandering. Anders dreigen ze tweemaal slachtoffer te worden in crisissen, zoals we deze kenden in de voorbije jaren: geconfronteerd worden met deze klimaateffecten, maar ook met blijvend hoge energie- en waterfacturen, zonder te kunnen beantwoorden aan de steeds hogere doelstellingen inzake energieprestatie.

Om deze oproep te ondersteunen, organiseert het [interfederaal Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting](#) op woensdag 26 juni 2024 in Residence Palace (Brussel) een seminarie over de verschillende mogelijkheden om huishoudens en huurders met een laag inkomen te ondersteunen in duurzamer wonen. Tijdens deze dag wordt er met verschillende actoren in acht werkgroepen uitgewisseld over Vlaamse, Waalse en Brusselse initiatieven om energie- en waterzuinig wonen mogelijk te maken voor kwetsbare huishoudens.

In deze nota geven we een korte beschrijving van deze initiatieven, volgens acht types:

1. Renovatiepremies als tussenkomst in de kosten van renovatie.
2. Renovatieleningen die kunnen ondersteunen in de voorfinanciering van energie- en waterbesparende ingrepen.
3. Groeps- en wijkrenovaties, die bepaalde schaalvoordelen opleveren en kunnen voorzien in specifieke ondersteuning voor financieel kwetsbare gezinnen.
4. Energiegemeenschappen en –coöperatieven, waarbij de toegang tot groene energie voor mensen met een laag inkomen mogelijk wordt gemaakt.
5. Begeleiding bij renovatie, waarbij huiseigenaars met weinig financiële middelen ondersteund en ontzorgd worden.
6. Ondersteuning in het gebruik van energie- en waterzuinige toestellen, zodat huishoudens met een laag inkomen structureel op hun verbruik kunnen ingrijpen.
7. Alternatieve financiering van renovatie, waarbij andere partijen instaan voor de financiering van energie- en waterbesparende ingrepen.
8. Wettelijke instrumenten voor renovatie die kunnen helpen om het volledige woonpotentieel te benutten en leegstaande woningen te activeren, met oog op het vergroten van een kwalitatief sociaal woonaanbod (onder meer sociaal beheersrecht).

In deze beschrijvingen vermelden we de specifieke bepalingen in functie van de doelgroepen van huishoudens en huurders met een laag inkomen, en de opname (take-up) van deze maatregelen.

Op het seminarie van 26 juni zullen we in de uitwisselingen zoeken naar de mogelijkheden en voorwaarden om met ondersteuningsinitiatieven deze groepen effectief te bereiken, in functie van een rechtvaardige duurzame transitie. Na het seminarie zullen de presentaties en audio-opnames op de website van het interfederaal Steunpunt tot bestrijding van armoede ter beschikking worden gesteld. Er zal ook een verslag van de uitwisselingen gepubliceerd, waarbij ook de informatie van deze nota zal opgenomen worden.

Met het seminarie en deze publicaties roepen we de beleidsverantwoordelijken – zowel federaal, gewestelijk en lokaal - op te voorzien in een sterk ondersteuningsbeleid voor huishoudens en huurders met een laag inkomen in duurzaam wonen, in functie van een woon- en klimaatbeleid dat niemand achterlaat.

U kunt het Steunpunt steeds contacteren met informatie over interessante praktijken, uw feedback op de verschillende werkzaamheden en publicaties, en mogelijkheden tot samenwerking.

1. Renovatiepremies

1.1 Prime MEBAR II

In het kader van het MEBAR II-opzet geeft het Waalse Gewest (*SPW Energie*) een premie aan gezinnen met een laag inkomen voor het uitvoeren van werkzaamheden om hun woning energiezuiniger te maken. De premie kan onder andere gebruikt worden om ramen te vervangen, isolatiewerkzaamheden uit te voeren, een kachel, boiler of waterboiler te installeren.

- **Doelgroep:** huishoudens met een laag inkomen, eigenaars of huurders
- **Bedrag:** de maximale premie is 2.000 euro voor verwarmingstoestellen en maximaal 4.000 euro voor isolatie, raamkozijnen of boilers.
- **Voorwaarde(n):**
 - o het gezinsinkomen van de aanvrager mag niet hoger zijn dan het leefloon, verhoogd met 30 %;
 - o de werken moeten worden uitgevoerd in de hoofdwoning van de aanvrager;
 - o de woning moet zich in het Waalse Gewest bevinden.
- **Procedure:**
 - o de aanvraag moet gericht worden aan het OCMW;
 - o als de aanvrager een huurder is, is voorafgaande toestemming van de verhuurder vereist.
- **Opname:** 1767 aanvragen ingediend in 2019 (283 geweigerd of geannuleerd en 1484 aanvaard).
- **Meer informatie:** [Aide à l'investissement – Energie pour les ménages à revenu modeste \(MEBAR II\)](#)

1.2 De RENOLUTION-premies

RENOLUTION is het nieuwe premiestelsel van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat de Energiepremies samenvoegt met de premies voor Woningrenovatie en Gevelverfraaiing. De 42 RENOLUTION-premies zijn beschikbaar voor zowel renovatie- als energiebesparende werken: energieaudits, thermische dakisolatie, lage temperatuur-radiatoren, regenwaterrecuperatie, enz.

- **Doelgroep:** Natuurlijke of rechtspersonen (bijvoorbeeld verenigingen van mede-eigenaars, SVK's, enzovoort), particulieren of professionelen (bijvoorbeeld vastgoedbeheerders, gebouwbeheerders, enzovoort), huiseigenaars of verhuurders, huurders (opgelet: sommige subsidies zijn alleen beschikbaar voor bepaalde soorten aanvragers).
- **Bedrag :**
 - o het premiebedrag varieert afhankelijk van het type premie, het inkomen en de samenstelling van het huishouden;
 - o het minimale bedrag per premieaanvraag is 250 euro.
- **Voorwaarde(n):**
 - o het gebouw moet in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gesitueerd zijn en meer dan 10 jaar oud zijn;

- alle werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een professioneel bedrijf of aannemer. Deze moet geregistreerd zijn bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO), een BTW-nummer hebben en bepaalde soorten werkzaamheden mogen uitvoeren.
- **Procedure:**
 - de aanvraag kan alleen ingediend worden via het elektronische loket van de Brusselse administratie (Irisbox);
 - de premie moet worden aangevraagd na de werken: vanaf de datum van de eindfactuur is de termijn voor het indienen van de aanvraag 12 maanden.
- **Opname:**
 - tussen 2020 en 2021 was het gemiddelde aantal aanvragen 1.400 per maand (16.880 per jaar);
 - in 2022 werden 11.937 premies toegekend, waarvan 5.549 aan huishoudens met een laag inkomen.
- **Meer informatie:** [De RENOLUTION-premies](#)

1.3 Mijn VerbouwPremie

Mijn VerbouwPremie is een premie van de Vlaamse overheid voor renovatie en energiebesparende investeringen. Deze premie geldt voor woningen, appartementen en alle andere gebouwen in het Vlaamse Gewest.

- **Doelgroep:** Eigenaar-bewoners, verhuurders aan een woonmaatschappij en andere investeerders voor energie-efficiënte investeringen.
- **Bedrag:** Verschillende bedragen afhankelijk van categorie(ën) van de werken en (voor eigenaar-bewoners) de hoogte van het inkomen.
- **Voorwaarde(n) :**
 - eigenaar-bewoners moeten het pand als hoofdverblijfplaats bewonen. Daarnaast wordt de premie enkel toegekend voor bepaalde categorieën werken, die zowel energiebesparend kunnen zijn als de woonkwaliteit verbeteren;
 - als de woning wordt verhuurd aan een woonmaatschappij, heeft de eigenaar ongeacht het inkomen recht op de hoogste premiebedragen;
 - andere investeerders kunnen enkel een premie bekomen voor energie-efficiënte investeringen en hebben recht op premiebedragen die overeenkomen met de bedragen voor mensen in de hoogste inkomenscategorie.
- **Procedure:** Digitaal aanvragen via [Mijn VerbouwLoket](#), of via het woonloket of het energiehuis van de gemeente. De Mijn VerbouwPremie kan voor iedere categorie van werken afzonderlijk aangevraagd worden. De premieaanvraag moet uiterlijk 2 jaar na de eindfactuur ingediend worden. Enkel de voorschot- en tussentijdse facturen met factuurdatum binnen de 2 jaar voor de aanvraagdatum worden in aanmerking genomen om het premiebedrag te berekenen.
- **Opname:** Tussen 1 oktober 2022 en 27 mei 2024: 291.700 aanvragen (411 miljoen euro uitbetaald).
- **Meer informatie:** [Mijn VerbouwPremie](#)

2. Renovatieleningen

2.1 Het *crédit rénovation*

Dit is een lening aan 0 % die wordt aangeboden door het *Fonds du Logement de Wallonie* (FLW) aan grote gezinnen om renovatiewerken uit te voeren om de energieprestatie van de woning te verbeteren, de woning gezond of veilig te maken of aan te passen in geval van handicap. Er zijn twee soorten leningen: een lening met premieaanvraag (*Rénopack*) en een lening zonder premieaanvraag (*Rénoprêt*).

- **Doelgroep:** grote gezinnen (3 of meer kinderen/personen ten laste), huiseigenaars.
- **Bedrag en duur :**
 - o het leenbedrag ligt tussen 1.000 euro en 60.000 euro;
 - o de lening moet worden terugbetaald voor de leeftijd van 75 jaar en de lening mag niet langer dan 30 jaar lopen.
- **Voorwaarde(n):**
 - o de woning bevindt zich in Wallonië, in een gebouw dat meer dan 15 jaar oud is en voor 50 % of meer bestemd voor huisvesting;
 - o het inkomen van het huishouden van de aanvrager mag niet hoger zijn dan 114.400 euro;
 - o aanvragers moeten een stabiel inkomen en voldoende financiële draagkracht hebben.
- **Procedure:** Er moet contact opgenomen worden met het FLW Contact Center (e-mail of telefoon) of met een intermediair voor de consumentenkredieten van het FLW (bv. *Eco énergie, la Maison de l'énergie* van het OCMW van Charleroi).
- **Opname:** 1297 leningen (*Rénopacks* en *Rénoprêts*) toegekend in 2022 (17 % meer aanvragen dan in 2021).
- **Meer informatie:** [Les prêts à la rénovation pour les familles nombreuses](#)

2.2 Het *crédit pour propriétaires solidaires*

Het *Fonds du Logement de Wallonie* (FLW) biedt een lening van 0 % aan huiseigenaars die hun huurwoning willen renoveren. Het kan in het bijzonder gebruikt worden om energiebesparende werken te financieren zoals dakisolatie, vervanging van ramen, installatie van een efficiënt verwarmingssysteem, enzovoort. Hiervoor moet de eigenaar het verhuurbeheer van de woning toevertrouwen aan een *Agence Immobilière Sociale* (AIS) of een *Association de Promotion du Logement* (APL), die de woning zal verhuren aan mensen in een precaire situatie die moeilijk een kwaliteitsvolle woning kunnen vinden.

- **Doelgroep:** 'solidaire' verhuurders.
- **Bedrag en duur :**
 - o het geleende bedrag is maximaal 78.500 euro per woning met een toeslag van maximaal 34.700 euro in geval van specifieke extra kosten of energiebesparende werkzaamheden;
 - o de steun wordt voor 75 % toegekend in de vorm van een lening tegen 0 % rente en voor 25 % in de vorm van een premie (als de woning meer dan 3 slaapkamers heeft, wordt deze verhouding omgekeerd).

- **Voorwaarde(n):**
 - o het gebouw, al dan niet een woning, moet zich in Wallonië bevinden;
 - o de begunstigde moet de volledige eigenaar of erfpachter zijn van het onroerend goed dat het voorwerp is van de lening;
 - o het onroerend goed moet worden beheerd door een AIS of APL.
- **Procedure:** : Er moet contact opgenomen worden met een van de partnerverenigingen van de FLW (een AIS of een APL).
- **Opname:** in 2022 werden 45 woningen gefinancierd en beschikbaar gesteld aan een AIS of APL (950 woningen sinds de invoering van dit financieringssysteem in 2005).
- **Meer informatie:** [Aides aux bailleurs](#)

2.3 Het Ecoreno-krediet

De lening van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest financiert werkzaamheden om energie te besparen, de onafhankelijkheid van de bewoner te vergroten en de veiligheid, gezondheid en woonbaarheid te verbeteren. Het tarief varieert tussen 1,5 % en 2,5 % afhankelijk van het soort huishouden (alleenstaande, eenoudergezin, ander huishouden), het aantal personen ten laste en het inkomen van de aanvrager.

- **Doelgroep:** huishoudens met een midden- en laag inkomen, huurders en bewoners van een eigen huis.
- **Bedrag en duur :**
 - o het te lenen bedrag ligt tussen 1.500 euro en 25.000 euro;
 - o de maximale kredietperiode is 10 jaar.
- **Voorwaarde(n):**
 - o het pand ligt in een van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
 - o het belastbare inkomen van de aanvrager mag niet hoger zijn dan een maximumbedrag (bijvoorbeeld 79.791 euro voor een eenoudergezin met twee personen ten laste).
- **Procedure:** Er moet via e-mail een afspraak gemaakt worden met het Fonds, met een kopie van de offertes.
- **Opname :**
 - o in 2023 werden 424 leningen ondertekend met een gemiddeld bedrag van 16.615 euro, een gemiddelde looptijd van 8 jaar en 9 maanden en een gemiddelde debetrentevoet van 0,77 %;
 - o 42 % van de huishoudens die deze lening hebben afgesloten, zitten in de inkomenschaal voor sociale huisvesting.
- **Meer details :** [ECORENO](#)

2.4 Mijn VerbouwLening

Mijn VerbouwLening is een lening van de Vlaamse overheid voor renovatie en energiebesparende investeringen. Deze lening geldt voor woningen, appartementen en alle andere gebouwen in het Vlaamse Gewest.

- **Doelgroep:** Particuliere eigenaar-bewoners uit de laagste en middelste inkomenscategorie van Mijn VerbouwPremie, particuliere verhuurders (al dan niet via een woonmaatschappij of geconventioneerd), particulieren uit de laagste en middelste inkomenscategorie van Mijn VerbouwPremie die een woning verwerven via erfenis of schenking, niet commerciële instellingen of coöperatieve vennootschappen en verenigingen van mede-eigenaars.
- **Bedrag:** Tot 60.000 euro aan rentevoet gelijk aan de wettelijke rentevoet met een korting van 3 % (toepasselijke rentevoet van 2,75 % in 2024), met maximaal leenbedrag voor binnenrenovatie, elektriciteit en sanitair, factuurbedrag voor overige werken.
- **Voorwaarde(n):**
 - o voor eigenaars: inkomensgrenzen van 51.990 euro voor alleenstaanden, en 74.280 euro voor koppels of een alleenstaande met één persoon ten laste, verhoogd met 4.170 euro per persoon ten laste. De inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd op 1 januari;
 - o voor verhuurders via woonmaatschappij: beschikken over geschreven huurbelofte met de woonmaatschappij;
 - o voor particuliere verhuurders: maandelijkse huurprijs mag niet boven 900 euro liggen, met uitzondering in bepaalde gemeenten tot 1000 euro. Afhankelijk van de hoogte van de lening moet maandelijks een extra korting gegeven worden van 20 tot 80 euro, en dit gedurende negen jaar. De verhuurder moet daarnaast beschikken over een geschreven verklaring op eer waarin men verklaart zich aan de voorwaarden te houden (maximale huurprijs en maandelijkse korting);
 - o voor niet-commerciële instellingen of coöperatieve vennootschappen enkel voor gebouwen waarop ze een zakelijk recht hebben en voor eigen gebruik aanwenden of die worden verhuurd via een woonmaatschappij of particuliere geconventioneerde verhuur;
 - o voor verenigingen van mede-eigenaars (VME): totaalbedrag tot 60.000 euro aangevuld met 25.000 euro per appartement waarvoor de VME verantwoordelijk is en mits afsluiten van een kredietverzekering;
 - o de woning moet in het Vlaamse Gewest liggen en moet minstens 15 jaar oud zijn. (Met een aantal uitzonderingen, zie 'meer informatie');
 - o voor de categorieën van werken uit Mijn Verbouwpremie (met een aantal uitzonderingen, zie 'meer informatie').
- **Procedure:** Aanvraag via [Mijn Verbouwloket](#) op basis van offertes en voor de start van de werken. Slechts 1 verbouwlening per onroerend goed, op te nemen in maximaal 6 schijven binnen de 36 maanden na ondertekening van de leningsovereenkomst. Via het online loket wordt op basis van de postcode de aanvraag bezorgd aan het juiste Energiehuis. Het Energiehuis zal in een volgende fase het dossier onderzoeken en verder behandelen. Wie onvoldoende vertrouwd is met het online loket, kan het Energiehuis om ondersteuning vragen. Aanvragen via het online loket zijn enkel voor particuliere eigenaar-bewoners. Andere doelgroepen (verhuurders, VME's, vzw's, etc.) kunnen de Mijn VerbouwLening aanvragen via het Energiehuis van hun gemeente.
- **Opname:** aantal toegekende leningen.
- **Meer informatie:** [Mijn VerbouwLening](#)

2.5 Het Noordkoopfonds

Het noodkoopfonds voorziet in leningen om de veiligheid, gezondheid en/of kwaliteit te verbeteren van de woning waarvan de eigenaars niet de middelen hebben om te renoveren. De lening moet pas terugbetaald worden na 20 jaar of na verkoop van de woning.

- **Doelgroep:** Noodkopers
- **Bedrag:** Maximaal te ontlene bedrag is 50.000 euro
- **Voorwaarde(n):** De woning moet door één of meer noodkopers en inwonende gezinsleden als hoofdverblijfplaats gebruikt worden (cfr. bevolkingsregister). Zij mogen geen zakelijk recht hebben op andere onroerende goederen. De woning moet structurele gebreken vertonen op vlak van veiligheid, gezondheid en/of kwaliteit. De geplande werkzaamheden moeten gericht zijn op het verbeteren van energieprestaties, samen met structurele of bouwfysische ingrepen, met als doel de woning te laten beantwoorden aan de vereisten vermeld in de Vlaamse codex Wonen. Het OCMW besluit na een solvabiliteitsonderzoek dat het aangaan van een markconforme lening zou leiden tot afbetalingsproblemen bij de eigenaar-bewoner(s). Wie beroep doet op het noodkoopfonds wordt begeleid door een bouwverantwoordelijk gedurende het volledige bouwproces. Dit houdt een verplichte samenwerking met het Energiehuis in, en ook sociale begeleiding moet voorzien worden (kan door het OCMW, maar kan ook door een andere lokale organisatie worden gedaan, zoals bijvoorbeeld SAAMO).
- **Procedure:** aanvraag loopt via het OCMW. Wie via een noodkoopfonds ontleent, betaalt de lening terug na verkoop van de woning of na een periode van 20 jaar, en daarna gespreid over maximaal 25 jaar. 45 lokale besturen/OCMW's hebben ingetekend op het Noodkoopfondsproject, er kan geen noodkooplening worden aangevraagd bij de andere lokale besturen.
- **Opname:** Aantal toegekende noodkoopleningen.
- **Meer informatie:** [Ondersteuning van renovatie van noodkoopwoningen](#).

3. Groeps- en wijkrenovaties

3.1 Renov-Roue-Rad

Renov-Roue-Rad is een energierenovatieproject van de bewoners van de tuinstad Het Rad in Anderlecht. Het doel is om een proces van ecologisch renovatie te testen in de hele wijk. Door een collectieve dynamiek wil men het de bewoners gemakkelijker maken om renovatiewerken uit te voeren en schaalvoordelen te realiseren op het vlak van werken en materialen. Het project wordt uitgevoerd door het Collectief van het Rad, in samenwerking met technische partners, en wordt ondersteund door Leefmilieu Brussel.

- **Doelgroep:** eigenaars van woningen in de tuinstad Het Rad.
- **Bedrag:** dekking tot ongeveer 80 % van de energierenovatiekosten (EFRO-premie).
- **Voorwaarde(n):**
 - o eigenaar zijn van een eengezinswoning in de wijk Het Rad;
 - o het charter voor deelname aan het collectieve project ondertekenen.
- **Procedure:** Contact nemen met het Collectief van het Rad en/of het online formulier invullen of deelnemen aan een infomoment.
- **Opname :**
 - o 8 bewoners hebben een gegroepeerde stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor energierenovatie;
 - o 38 bewoners vroegen gezamenlijk een EFRO-premie aan.
- **Meer details :** [Renov-Roue-Rad - Groepsenergieernovatie voor de tuinstad 'Het Rad'](#)

3.2 Renocity

Renocity is een wijkgericht energierenovatieproject dat ontwikkeld is om het renovatietempo in de gemeente La Louvière te verhogen. Het wordt uitgevoerd in samenwerking met de stad La Louvière, Climact, Lab705 en Osmos. Het project heeft betrekking op het stadscentrum van Haine-Saint-Pierre, een prioritair gebied voor energierenovatie. Het doel van het project is om de kosten van renovaties te verlagen, het proces voor de buurtbewoners te vereenvoudigen en te vergemakkelijken door hen ondersteuning te bieden en hen op wijkniveau aan te moedigen om mee te doen.

- **Doelgroep:** bewoners van het stadscentrum van Haine-Saint-Pierre.
- **Bedrag :**
 - o naast de gewestelijke subsidie kunnen bewoners kiezen tussen twee extra subsidies die door de gemeente worden aangeboden: een subsidie die de gewestelijke subsidies met 50% verhoogt (met een plafond van 10.000 euro per woning) of een speciale subsidie 'Werken' van maximaal 10.000 euro per woning, op voorwaarde dat er twee renovatiewerkzaamheden worden uitgevoerd;
 - o de gemeentelijke premie 'Begeleiding' voor opvolging van de werken bedraagt maximaal 1.500 euro.
- **Voorwaarde(n):**

- wonen in een van de woningen binnen het projectgebied (ongeveer 1400 betrokken woningen);
- voor toegang tot gemeentelijke premies: voldoen aan de voorwaarden voor gemeentelijke premies.
- **Procedure:**
 - Door hun adres in te voeren op de website van Renocity kunnen bewoners onmiddellijk een schatting zien van hun huidige EPC (gebaseerd op veronderstellingen en openbare gegevens). Ze kunnen de veronderstellingen desgewenst aanpassen en krijgen een directe schatting van het renovatiebudget dat nodig is om EPC A of B, of zelfs tussenliggende EPC's te bereiken. Ze komen te weten welke maatregelen er moeten worden genomen (dak- en muurisolatie, vervanging van raamkozijnen, installatie van zonnepanelen of warmtepompen, enzovoort). Ze kunnen ook het bedrag aan subsidies zien dat mogelijk beschikbaar is en andere informatie zoals de impact op hun comfort, op energiebesparingen of op de huur- en marktwaarde van hun woning;
 - via de Renocity website kan online een afspraak gemaakt worden met een energiedeskundige. Een gratis inspectie van de woning kan ook worden toegekend als hun renovatieproject aan bepaalde voorwaarden voldoet;
 - na dit bezoek verzamelt de expert van Renocity namens de bewoners offertes van gekwalificeerde aannemers en presenteert deze tijdens een tweede bezoek met de inspecteur. Als de burger besluit te renoveren, zal Renocity hem begeleiden tijdens de werkzaamheden.
- **Opname:** meer dan 100 bezoeken gepland door inwoners van Haine-Saint-Pierre en 80 dossiers waarin een voorstel werd gedaan of die in voorbereiding zijn.
- **Meer informatie :** [Renocity](#)

3.3 BE- REEL! Mechelen – wijkrenovatie Nekkerspoel

BE REEL! is een bovenlokaal project dat België wil ondersteunen de renovatiedoelstellingen voor 2050 te halen. Aan bewoners van de wijk Nekkerspoel in Mechelen wordt de mogelijkheid geboden in te tekenen op een algemeen renovatieaanbod, waarbij begeleiding wordt voorzien voor eigenaars.

- **Doelgroep:** Bewoners van de wijk Nekkerspoel in Mechelen
- **Bedrag:** Niet van toepassing.
- **Voorwaarde(n):** Eigenaar zijn van een woning in wijk Nekkerspoel in Mechelen.
- **Procedure:** In het project worden de volgende stappen voorzien:
 - warmtescan: spoort warmteverlies van een woning op en geeft aan waar met renovatie winst te boeken is;
 - gratis renovatieadvies en – ondersteuning: samen met een renovatiebegeleider wordt een plan van aanpak opgemaakt dat rekening houdt met het beschikbare budget en de gebouwschil;

- er wordt door de Stad Mechelen één aannemer aangesteld voor de renovaties, op basis van prijs en gebruik van duurzame materialen. Afhankelijk van het aantal eigenaars dat intekent, wordt een groepskorting voorzien;
 - via het energieloket wordt onderzocht hoe de renovatie gefinancierd kan worden;
 - voor het aanvragen van een vergunning wordt eveneens een groepskorting voorzien. Daarnaast kunnen alle werken onder één vergunningsaanvraag gevat worden;
 - uitvoering van de werken;
 - ondersteuning bij het aanvragen van premies.
- **Opname:** Aantal eigenaars dat intekent op het groepsaanbod.
 - **Meer informatie:** [BE REEL!](#), [Wijkrenovatie Nekkerspoel: Samen isoleren, onze buurt renoveren](#)
[- Mechelen Klimaatneutraal](#)

4. Energiegemeenschappen en -coöperatieven

4.1 *Projet SunSud*

SunSud is een energiedeelproject in een sociaal woongebouw in Brussel. Het is opgezet door *Le Foyer du Sud* en wordt gerund door een groep huurders die worden ondersteund door de non-profitorganisaties CityMine(d) en *Energie Commune*. *Le Foyer du Sud*, die eigenaar is van de appartementen, produceert energie met behulp van zonnepanelen op het dak van het gebouw. Deze energie voorziet de gemeenschappelijke ruimten van elektriciteit en het overschot wordt doorverkocht aan de huurders tegen een lager tarief dan het markttarief. Huurders krijgen ook een korting op de gemeenschappelijke kosten.

- **Doelgroep:** huurders van 110 sociale woningen in Sint-Gillis.
- **Bedrag :**
 - o overtollige elektriciteit wordt verkocht aan deelnemende huurders tegen een tarief van 0,10/KWh euro inclusief BTW;
 - o besparing van 40 euro per jaar op gemeenschappelijke kosten voor alle huurders in het gebouw.
- **Voorwaarde(n):** huurder zijn van een van de sociale woningen en deelnemen aan het project.
- **Procedure:** Er moet een overeenkomst voor deelname afgesloten worden met *Foyer du Sud* (inschrijven via telefoon).
- **Opname:** in 2022 verbruikten 22 woningen die deelnamen aan de projecten 14MWh. In 2024 namen 34 woningen deel aan het project.
- **Meer informatie:** [Projet sunsud](#)

4.2 *Projet SocCER*

Het SocCER-project (*socio-économie des communautés d'énergie renouvelable*) wil de waarde van hernieuwbare energiegemeenschappen (REC's) in Wallonië beoordelen. Tussen 2021 en 2024 zal het drie proeftuinen gebruiken om een gids op te maken voor goede praktijken van burgerinitiatieven en om de belangrijkste succesfactoren voor het opzetten van REC's te identificeren. Het project wordt ondersteund door een groep complementaire partners: UMONS, UCL, ELIOSYS, ORES, Cluster TWEED, Energie Commune, CRM, openbare huisvestingsmaatschappijen en gemeenten die deelnemen aan het initiatief.

- **Doelgroep:** varieert naargelang de proeftuinen, maar er wordt bijzondere aandacht besteed aan mensen in energiearmoede:
 - o Verviers: huurders van sociale woningen in de woonwijk Hennen in Stembert;
 - o Ans: huurders van sociale woningen en huiseigenaars uit de wijk Al'Trappe;
 - o Chapelle-Lez-Herlaimont: alle burgers, inclusief huurders van sociale woningen.
- **Bedrag:** in Verviers zijn 44 zonnepanelen gratis geïnstalleerd op gebouwen door ORES; 30 % van de energiebehoeften van huishoudens wordt gedekt door lokale energieproductie.
- **Voorwaarde(n):** voor alle *livings labs* is de voorwaarde dat je in de projectwijk woont.
- **Procedure:** geen andere procedure dan instemmen met deelname aan het project;
- **Opname:** 18 van de 24 huishoudens in de sociale woonwijk Hennen namen deel aan het project.

- **Meer informatie:** [SocCER](#)

4.3 *Power UP*

Power Up is een Europees initiatief waarbij in 5 steden naar innovatieve businessmodellen wordt gezocht om met diensten voor hernieuwbare energie en energie-efficiëntie energiearmoede te bestrijden. In het Belgische luik wordt financiering voorzien via de inkomsten van een windturbine die eigendom is van stad Eeklo en Ecopower. Mensen met een laag inkomen kunnen intekenen op goedkope groene stroom door voorfinanciering van een aandeel in de energiecoöperatie.

- **Doelgroep:** Inwoners van Eeklo met een laag inkomen
- **Bedrag:** voorfinanciering door Stad Eeklo van een aandeel in de coöperatie: 250 euro.
- **Voorwaarde(n):** Inwoner zijn van Eeklo, gezinsinkomen van minder dan 23.303,84 euro, plus 4.314,18 euro per bijkomend gezinslid, of recht hebben op een verhoogde tegemoetkoming en geen beroep kunnen doen op het sociaal energietarief
- **Procedure:** Stad Eeklo financiert een aandeel bij Ecopower voor voor gezinnen die tot de doelgroep behoren. Terugbetaling gebeurt op een termijn van 6 jaar, via de voorschotfactuur. Zo krijgen gezinnen met een laag inkomen toegang tot lokaal opgewekte, groene energie via een contract met Ecopower.
- **Opname:** Aantal toegekende leningen voor een aandeel in Ecopower.
- **Meer informatie:** [Power Up in België](#), [Power Up - Stad Eeklo](#)

5. Begeleiding bij renovatie

5.1 *Les Plateformes locales de rénovation énergétique*

Wallonië subsidieert 6 lokale platforms voor energierenovatie die als missie hebben particulieren te begeleiden bij hun inspanningen om de energie-efficiëntie van hun woning te verbeteren. Daartoe verstrekken ze informatie over voorbereidende stappen voor energierenovatie, helpen ze bij het uitvoeren van een onderzoek van de woning en bieden ze hulp bij het aanvragen van premies. Ze richten zich vooral op woningen met een lage energieprestatie.

- **Doelgroep:** huiseigenaars (bewoners of verhuurders), met name huishoudens met een laag inkomen.
- **Bedrag:** de begeleiding is volledig gratis voor eigenaars die kandidaat zijn om te renoveren.
- **Voorwaarde(n):**
 - o het gebouw moet zich in een gemeente bevinden die partner is van een van de platforms;
 - o ten minste 50 % van het gebouw wordt gebruikt voor woondoeleinden;
 - o het huis heeft een hoog energieverbruik en is slecht of niet geïsoleerd (vooral EPC F en G).
- **Procedure:** neem contact op met het platform in je gemeente (telefoon, e-mail, online formulier).
- **Opname:** Corenove, een lokaal platform voor energierenovatie dat actief is in 22 gemeenten, heeft bijvoorbeeld 2.200 renovatiekandidaten begeleid.
- **Meer informatie:** [Plateformes locales de rénovation énergétique](#)

5.2 Het Netwerk Wonen

Het Netwerk Wonen coördineert negen Brusselse verenigingen die betrokken zijn bij stadsvernieuwing en die de participatie van bewoners in de ontwikkeling van hun wijk ondersteunen. Het doel is om de levensomstandigheden voor bewoners te verbeteren door zich te richten op twee gebieden: 1) het verbeteren van de kwaliteit van gebouwen door renovatieadvies en energieverbruik en 2) geïntegreerde lokale ontwikkeling. Deze activiteiten worden voornamelijk uitgevoerd in Brusselse wijken met oudere gebouwen, waar een sterkere renovatiedynamiek nodig is.

- **Doelgroep:** huiseigenaars en huurders, met bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen.
- **Bedrag:** advies en ondersteuning bij renovatie en energieverbruik is gratis.
- **Voorwaarde(n):** in een gemeente wonen waar een vereniging uit het *Réseau Habitat* gevestigd is: Sint-Joost, Schaarbeek, Vorst, Brussel, Elsene, Etterbeek, Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Gillis.
- **Procedure:** contactname (per e-mail of telefoon) met een vereniging in de wijk.
- **Opname:** In 2023 behandelden de verenigingen van het Netwerk Wonen 3026 dossiers met betrekking tot 5659 woningen. 71 % van de huishoudens die contact opnamen met de verenigingen zijn huishoudens met een laag inkomen (minder dan 30 000 euro).
- **Meer details:** [Netwerk Wonen](#)

5.3 Verhuurpromotor SAAMO Provincie Antwerpen

De verhuurpromotor is een aanspreekpunt voor eigenaars die hun leegstaand pand willen klaarmaken voor verhuur. Eigenaars kunnen met al hun vragen bij het aanspreekpunt terecht. Vaak start het met een kennismakingsgesprek over de mogelijkheden op de sociale en particuliere huurmarkt. Er wordt samen gezocht naar duidelijke antwoorden zodat er duidelijke keuzes kunnen gemaakt worden. Eigenaars worden vervolgens van a tot z begeleid in de renovatie, in functie van minimale woningkwaliteit en minimale energieprestatie.

- **Doelgroep:** Voor alle eigenaars van een leegstaand huis of appartement in de gemeenten Balen, Dessel, Mol en Retie.
- **Bedrag:** niet van toepassing.
- **Voorwaarde(n):** Het pand moet gelegen zijn in gemeente Balen, Dessel, Mol of Retie.
- **Procedure:** Er worden vier stappen voorzien nadat een eigenaar aangeeft geïnteresseerd te zijn in het aanbod van de verhuurpromotor.
 - o persoonlijk, vrijblijvend gesprek waarin het aanbod wordt toegelicht en de situatie van de woning in kaart wordt gebracht;
 - o plaatsbezoek waarbij wordt nagegaan welke werken noodzakelijk zijn en minimale energieprestatie;
 - o verslag met weergave van het plaatsbezoek;
 - o start van het ontzorgingstraject in functie van de verbeteringswerken.
- **Opname:** Aantal eigenaars dat zich laat begeleiden bij renovatie en de woning te huur stelt.
- **Meer informatie:** [Verhuurpromotor](#)

6. Ondersteuning in het gebruik van energie- en waterzuinige toestellen

6.1 Papillon

Energiezuinige toestellen worden in samenwerking met Bosch *as-a-service* verhuurd aan mensen die beantwoorden aan de voorwaarden. Zo kunnen gezinnen die de investeringskost voor een nieuw toestel niet kunnen dragen, toch beschikken over een energiezuinig toestel. Bijkomende voordelen zijn dat de garantieperiode voor de volledige huurtijd geldt (10 jaar) en dat service en reparatie inbegrepen zijn in de huurprijs. Ook kunnen gezinnen rekenen op extra ondersteuning bij het interpreteren van de energiefactuur en het verder beperken van de energiekost.

- **Doelgroep:** Mensen in energiearmoede
- **Bedrag:** Huur van energiezuinige toestellen aan 8 tot 13 euro per maand, per toestel.
- **Voorwaarde(n):** Toegeleid worden via OCMW van een deelnemende gemeente en in aanmerking komen voor een gratis energiescan op basis van één van volgende criteria:
 - o een beschermde klant zijn en genieten van het sociaal tarief voor aardgas en elektriciteit;
 - o als een verzoek werd ingediend bij de Lokale Adviescommissie (LAC) tot afsluiting van de aardgas- en/of elektriciteitslevering;
 - o een actieve prepaidmeter hebben voor gas en/of elektriciteit;
 - o tot de groep natuurlijke personen behoren die aan de voorwaarden voldoen om een verwarmingstoelage te ontvangen;
 - o het gezamenlijk belastbaar inkomen mag niet hoger zijn dan 37.140 euro. Per persoon ten laste mag het inkomen 1.940 euro hoger liggen (bedragen 2024). Er wordt gekeken naar het inkomen tot 3 jaar terug. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd;
 - o huurder zijn bij een sociale huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor;
 - o huurder zijn met een maandelijks huur niet hoger dan 622,44 euro (of 672,44 euro in centrumsteden);
 - o doorverwijzing door het OCMW.
- **Procedure:** Bij de huur van een toestel via Papillon zijn drie contracten van toepassing:
 - o de cliënt heeft een huurovereenkomst met het OCMW;
 - o het OCMW heeft een samenwerkingsovereenkomst van 10 jaar met SAAMO West-Vlaanderen;
 - o SAAMO West-Vlaanderen heeft een kaderovereenkomst met BSH Belgium.
- **Opname:** aantal huishoudens dat één of meerdere toestellen huurt.
- **Meer informatie:** [Papillon](#)

6.2 *Les Plans d'action préventive en matière d'énergie (PAPE)*

OCMW's kunnen subsidies ontvangen van het Waalse Gewest om een PAPE op te starten, met als doel gezinnen in moeilijkheden te ondersteunen bij het verbeteren van hun energieverbruik. In het kader van dit plan kunnen de OCMW's financiële steun verlenen aan huishoudens voor de aankoop van kleine energiebesparende producten (verwarmingsketel, luchtontvochtiger, isolatie van leidingen, thermostatische kraan, enzovoort) en om hen tijdens informatie- en sensibiliseringsessies, een 'energiekit' te bezorgen (spaarlampen, radiatorreflector, thermometer, enzovoort).

- **Doelgroep:** huishoudens met een laag inkomen, al dan niet toegekend door het OCMW.
- **Bedrag :**
 - o de OCMW's moeten hun aanvraag voor 31 mei van elk jaar naar het PAPE-project sturen voor een PAPE dat het volgende jaar van start gaat;
 - o de procedure voor het toewijzen van hulp aan huishoudens via het PAPE is specifiek voor elk OCMW.
- **Voorwaarde(n):**
 - o wonen in een gemeente waarvan het OCMW deelneemt aan het PAPE-project;
 - o meerderjarig zijn en door het OCMW als een prioriteit worden beschouwd op het vlak van energiararmoede.
- **Procedure:** ?
- **Opname:** in 2022 werden 133 PAPE verwerkt door het SPW (totaalbedrag: 3.529.002,04 euro).
- **Meer details:** [Preventieve energieactieplannen 2025-2026](#)

6.3 *Le Fonds d'Amélioration Technique (FAT)*

Het Waalse FAT wordt gefinancierd door het *Fonds Social de l'eau*. Het gaat om een bijdrage in de kosten van technische verbeteringen voor consumenten die moeite hebben om hun waterfactuur te betalen. Deze technische verbeteringen bestaan met name uit het financieren van toestellen die het waterverbruik verminderen of de werking van toestellen efficiënter maken (energiebesparende spoelsystemen, kranen en douchekoppen met een laag debiet, perlators, enzovoort.)

- **Doelgroep:** begunstigen van het Sociaal Waterfonds of sociale bijstand, huiseigenaren of huurders.
- **Bedrag:** er is geen jaarlijkse limiet per huishouden, maar voorafgaande toestemming van het OCMW is vereist.
- **Voorwaarde(n):**
 - o als de potentiële begunstigde een eigenaar is, moet hij of zij ook de bewoner zijn;
 - o als de begunstigde een huurder is, worden alleen kosten gefinancierd die niet kunnen worden toegeschreven aan de eigenaar.
- **Procedure:**
 - o een aanvraag voor een tussenkomst door het FAT moet bij het lokale OCMW worden ingediend;
 - o om een tussenkomst door het FAT te ontvangen moet een factuur worden voorgelegd.
- **Recourse:** in 2021 is het percentage gebruikte FAT 8 % (59.068 euro van 765.881 euro).
- **Meer details :** [Le fonds social de l'eau](#)

7. Alternatieve financiering van renovatie

7.1 Energiris

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest biedt de coöperatie Energiris aan vastgoedbeheerders een derdebetalersregeling aan om hun installatie van zonnepanelen te helpen financieren. Zo kunnen de bewoners van het gebouw profiteren van groene energie die lokaal wordt geproduceerd en goedkoper is dan op de markt. Door een aandeel in de coöperatie te kopen, kunnen gebruikers, bewoners of omwonenden bovendien deelnemen aan de financiering van energietransitieprojecten die hen aanbelangen.

- **Doelgroep:** vastgoedbeheerders (co-eigenaars, lokale overheden, OCMW's, scholen, bedrijven, enz.)
- **Bedrag en duur :**
 - o Energiris draagt de investering en het onderhoud voor 10 jaar;
 - o Energiris int eventuele premies en groenestroomcertificaten.
- **Voorwaarde(n):** het pand ligt in één van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- **Procedure:** dien het verzoek in via het online formulier of per e-mail of telefoon.
- **Opname:** 2.400 huishoudens worden voorzien van groene stroom.
- **Meer informatie:** [Energiris](#)

7.2 Renovassistance

Renovassistance renoveert leegstaande gebouwen in het Brussels Gewest tot gezonde en degelijke woningen die tegen een lagere huurprijs worden aangeboden aan gezinnen met een laag inkomen. De gebouwen worden ter beschikking gesteld van de VZW met een erfpachtcontract. De renovatiewerken die de VZW uitvoert, worden over het algemeen gefinancierd met premies, schenkingen en leningen tegen een rentevoet van maximaal 2 %. Tijdens de duur van het huurcontract ontvangt de eigenaar geen huurinkomsten meer, aangezien deze worden gebruikt om de aangegane leningen geleidelijk terug te betalen. Aan het einde van de huurperiode beschikt de eigenaar over een woning die in goede staat verkeert.

- **Doelgroep:** huiseigenaars (privé of institutioneel) die niet de middelen of de mogelijkheden hebben om hun huis te renoveren.
- **Bedrag en duur:**
 - o er zijn geen kosten voor de verhuurder tijdens de renovatie en voor de duur van het huurcontract;
 - o het pand wordt door de eigenaar ter beschikking gesteld voor een periode van 20 tot 30 jaar.
- **Voorwaarde(n):**
 - o het pand ligt in een van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
 - o het eigendom wordt toevertrouwd aan de VZW door een renovatie- of erfpachtovereenkomst te ondertekenen of per recht van opstal;

- het beheer van de huurpanden en de selectie van huurders wordt voor de volledige periode van de huurovereenkomst toevertrouwd aan een SVK (in het algemeen aan Ieder Zijn Woning).
- **Procedure:** via mond-tot-mondreclame en prospectie door de VZW.
- **Opname :**
 - meer dan 150 huishoudens of alleenstaanden werden geherhuisvest: daarbij gaat het om bijna 500 mensen, waaronder meer dan 250 kinderen;
 - ongeveer 25% van de accommodatie wordt ter beschikking gesteld aan vluchtelingen en een tiental worden ter beschikking gesteld aan mensen in dak- en thuisloosheid.
- **Meer details :** [Renovassistance](#)

7.3 Zonnebouwers+EcoOB Burgerenergiecoöperatie Oost-Brabant

Zonnebouwers+ wil mensen in energiearmoede de mogelijkheid geven zonnepanelen te installeren door 'zonnestroom-als-een-dienst' aan te bieden. Huurders of eigenaars van een woning zonder geschikt dak, kunnen een bepaald volume gratis stroom ontvangen afkomstig uit de meerproductie.

- **Doelgroep:** Mensen in energiearmoede
- **Bedrag:** 8 euro per maand gedurende 15 jaar
- **Voorwaarde(n):** toeleiding door OCMW en inwoner van Aarschot , Tienen, Haacht, Holsbeek, Bierbeek, Rotselaar, Kessel-Lo, Wijgmaal, Leuven, Heverlee, en Wilsele.
- **Procedure:**
 - voor eigenaars met een geschikt dak worden de kosten voor de installatie van zonnepanelen gedragen door energiecoöperatie ECoOB. Vervolgens worden afbetalingen voorzien tegen een bedrag dat lager ligt dan de prijs die ze in het klassieke systeem zouden betalen, zelfs met het sociaal tarief. Ondertussen krijgen de eigenaars de energie die met de zonnepanelen worden opgewerkt. De bewoners betalen hiervoor een vaste niet-geïndexeerde vergoeding van 8 euro per maand gedurende 15 jaar. Daarna wordt de installatie hun eigendom;
 - eigenaars zonder geschikt dak, of huurders kunnen in een hernieuwbare energiegemeenschap stappen. ECoOB bundelt de overschot aan opgewekte stroom van hun installaties en levert die gratis aan deze gezinnen, met een maximum van 1500 kWh per jaar.
- **Opname:** Aantal voorfinancieringen en afnemers van gratis stroom.
- **Meer informatie:** [Zonnebouwers+](#)

8. Wettelijke instrumenten voor renovatie

8.1 Openbaar beheersrecht

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stelt het openbaar beheersrecht (OBR) sinds 2003 een openbare beheerder (OB: een gemeente, een OCMW of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) in staat om tijdelijk leegstaande of ongezonde woningen in beheer te nemen om ze te renoveren en te verhuren aan gezinnen met een laag inkomen. Het OBR kan vrijwillig zijn - met instemming van de eigenaar - of gedwongen, wanneer deze het beheersaanbod weigert en de woning niet opnieuw bewoond wordt. Als onderdeel van het Noodplan voor Huisvesting (NPH) heeft een hervorming van het recht op openbaar beheer het mogelijk gemaakt om dit recht effectief toe te passen door de wet- en regelgeving aan te passen en de cel Rehabilitatie op te richten.

- **Doelgroep:** huurders die een woning moeten verlaten die niet meer verhuurd mag worden (Gewest) of die onbewoonbaar is verklaard (Burgemeester).
- **Bedrag en duur :**
 - o openbaar beheer is voor minimaal 9 jaar vanaf het moment dat de woning wordt verhuurd en kan worden verlengd tot de renovatiewerkzaamheden en -kosten terugbetaald zijn;
 - o de huur wordt verlaagd tijdens het openbaar beheer, (volgens de richtlijnen van de sociale woonmaatschappij voor huishoudens met een inkomen dat niet hoger is dan de drempel voor sociale huisvesting);
 - o OB's kunnen een beroep doen op het Fonds Openbaar Beheersrecht om renteloze leningen te krijgen (om de werken uit te voeren);
 - o vervroegde terugname van het pand door de eigenaar is mogelijk in ruil voor terugbetaling van de gemaakte kosten en behoud van de verlaagde huurprijzen gedurende 9 jaar vanaf de datum van de eerste ingebruikname.
- **Voorwaarde(n):**
 - o het pand moet langer dan een jaar leegstaan, ongeschikt zijn om te verhuren of onbewoonbaar verklaard zijn;
 - o de huur wordt geïnd door de OB om de renovatie- en beheerskosten te kunnen terugbetalen;
 - o het huurbeheer wordt volledig verzorgd door de OB;
 - o de OB moet de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening op de hoogte brengen van de overname van het beheer en de akte overmaken aan het kantoor Rechtszekerheid;
 - o er geldt een voorkeurecht op het beheerde onroerend goed gedurende 9 jaar na de eerste ingebruikname;
 - o de betaling van de onroerende voorheffing blijft ten laste van de eigenaar.
- **Procedure:** Het voorstel van de openbare beheerder kan aanvaard worden door een overeenkomst van openbaar beheer te ondertekenen of door kennis te geven van het gedwongen beheer.
- **Opname:** in 2023: 24 beoogde adressen, 23 pogingen tot bezoeken, 12 uitgevoerde bezoeken. Tot nu toe zijn er 4 voorstellen van beheer verstuurd. In deze 4 gebouwen bevinden zich 15 woningen.
- **Meer details :** [Openbaar beheersrecht](#)

8.2 Het Verhuurderspunt Gent

Het Gentse Verhuurderspunt is een centraal aanspreekpunt voor alle vragen over verhuren. Verhuurders kunnen er ook terecht voor gratis renovatietrajecten om de woningkwaliteit, energiezuinigheid en toegankelijkheid van huurwoningen te verbeteren. Wie bereid is om de woning na renovatie minstens 9 jaar aan een begrensde prijs te verhuren, komt in aanmerking voor een renovatiesubsidie.

- **Doelgroep:** eigenaars van Gentse huurwoningen en andere spelers op de private huurmarkt in Gent.
- **Bedrag:** de dienstverlening van het Verhuurderspunt, inclusief renovatieadvies en -begeleiding, is gratis. Afhankelijk van de grootte van de gerenoveerde huurwoning, bedraagt de Gentse subsidie maximaal 6.000 tot 10.000 euro bij private verhuur of maximaal 9.000 tot 15.000 euro bij verhuur via woonmaatschappij Thuispunt Gent of stedelijk verhuurkantoor Huuringent.
- **Voorwaarde(n):** kernvoorwaarden voor de Gentse subsidie: werken zijn noodzakelijk voor verbetering van woningkwaliteit, energiezuinigheid, toegankelijkheid (volgens voorafgaand renovatieadvies), woning krijg na renovatie een conformiteitsattest en wordt minstens 9 jaar met geregistreerd contract als hoofdverblijfplaats verhuurd onder maximale huurprijs (zoals vastgesteld door het college).
- **Procedure:**
 - o verhuurders kunnen met al hun vragen terecht bij een consulent van het Verhuurderspunt (rechten en plichten, ontzorging bij verhuur, rooveren, premies, ...);
 - o na een adviesgesprek met het Verhuurderspunt kan een renovatietraject opgestart worden. De eerste stap is dan een huisbezoek door een renovatiecoach van de Energiecentrale en een woningcontroleur, eventueel ook een ergotherapeut en/of toegankelijkheidsambtenaar;
 - o op basis van het technisch verslag van de woningcontroleur geeft de renovatiecoach concreet en praktisch advies om de woning op norm te stellen met de minimumeisen van de Vlaamse Codex Wonen en de energiezuinigheid te verbeteren (eventueel ook toegankelijkheid volgens advies ergotherapeut/toegankelijkheidsambtenaar). Hij helpt om de volgorde van de werken te bepalen, aannemers aan te schrijven, offertes te vergelijken en de werken op te volgen. Hierop bestaan ook een aantal variaties, bv. als men met een architect werkt;
 - o na de werken is er ook ondersteuning om het conformiteitsattest en premies aan te vragen. Het Verhuurderspunt behandelt de aanvragen voor de Gentse renovatiesubsidie.
- **Opname:** Sinds de opstart in juni 2001: meer dan 2.000 behandelde cases met diverse vragen van verhuurders, meer dan 800 opgestarte renovatietrajecten (volgens aantal geadviseerde woonentiteiten), meer dan 180 subsidies voor gerenoveerde huurwoningen (in totaal ca. 1.000.000 euro).
- **Meer informatie:** [Het Verhuurderspunt](#) en [Verhuurderspunt op VVSG Kennisnetwerk](#)

8.3 Sociaal beheersrecht in Leuven

Het sociaal beheersrecht vindt zijn grondslag in de Vlaamse Codex Wonen. Woningen komen in aanmerking om in sociaal beheer te worden genomen als ze minstens twee jaar zijn opgenomen in het leegstandsregister, de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen of het register van verwaarloosde woningen of gebouwen, als de woningbezitter ze niet zelf bewoont.

- **Doelgroep:** Gezinnen met een laag inkomen die aangewezen zijn op de private huurmarkt.
- **Bedrag:** Niet van toepassing
- **Voorwaarde(n):** Zie voorwaarden sociale huur.
- **Procedure:**
 - o sociaal beheer geeft de gemeente recht de woning te renoveren en te verhuren als sociale woning, voor minstens 9 jaar. Als deze termijn niet volstaat om de renovatie terug te betalen, de eigenaar een jaarlijkse vergoeding te geven en de normale beheerskosten te dekken, dan kan deze termijn nog verlengd worden;
 - o eigenaars krijgen de kans zelf te renoveren of voor alternatieven te kiezen vooraleer de woning in sociaal beheer wordt genomen;
 - o bij uiteindelijke toepassing van het sociaal beheersrecht worden volgende stappen gezet:
 1. goedkeuring lijst potentiële woningen door College van Burgemeester en Schepenen;
 2. eerste rondgang op openbaar domein;
 3. plaatsbezoeken in aanwezigheid van woningcontroleur, facilitair beheerder, woonmaatschappij;
 4. selectie woningen na plaatsbezoek;
 5. toepassing hoorplicht ;
 6. nieuwe selectie na toepassing hoorplicht;
 7. collegebeslissing vestiging sociaal beheersrecht ;
 8. renovatie en verhuur.
- **Opname:** Aantal beslissingen uitoefening sociaal beheersrecht, gecombineerd met aantal woningen uit de inventaris die op andere manieren geactiveerd worden.
- **Meer informatie:** [Wat is het sociaal beheersrecht?](#), [Sociaal beheersrecht in Leuven op VVSG Kennisnetwerk](#)



Service de lutte contre la pauvreté,
la précarité et l'exclusion sociale

Steunpunt tot bestrijding van armoede,
bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting

Dienst zur Bekämpfung von Armut, prekären
Lebensumständen und sozialer Ausgrenzung

STEUNPUNT TOT BESTRIJDING VAN ARMOEDE, BESTAANSONZEKERHEID EN SOCIALE UITSLUITING

Victor Hortaplein 40 bus 40, 1060 Brussel (Sint-Gillis)



WWW.ARMOEDEBESTRIJDING.BE