

Betreft:

- Voorontwerp besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de Mijn VerbouwLening, vermeld in artikel 7.9.2/0/7 e.v. van het voormelde besluit, de Mijn VerbouwBegeleiding, vermeld in artikel 7.9.2/1 van hetzelfde besluit en de sloop- en heropbouwpremie, vermeld in artikel 7.12.1 van hetzelfde besluit
- Principiële goedkeuring met het oog op adviesvraag aan de afdeling Wetgeving van de Raad van State

Samenvatting

Vanaf 1 januari 2026 worden de Mijn VerbouwLening en de Mijn VerbouwBegeleiding hervormd. De sloop- en heropbouwpremie wordt vanaf 1 januari 2026 stopgezet.

Mijn VerbouwLening

De hervorming van de Mijn VerbouwLening omvat onder meer de invoering van een extra rentekorting voor de laagste inkomenscategorie en de sociale¹ en geconventioneerde² verhuurders, een afstemming van de toekenningsvoorwaarden op de gewijzigde voorwaarden voor de Mijn VerbouwPremie, alsook een evaluatie van de werken waarvoor de Mijn VerbouwLening kan worden aangegaan.

- 1) Rente-korting:
De laagste inkomenscategorie (gebaseerd op de inkomenscategorieën van de Mijn VerbouwPremie) en de sociale en geconventioneerde verhuurders krijgen bovenop de korting van 3%-punt op de wettelijke rentevoet een extra korting van 2%-punt. Inkomenscategorie 3 krijgt een bijkomende korting van 1%-punt. De totale korting op de wettelijke rentevoet bedraagt bijgevolg 3%-punt voor inkomenscategorie 2, 4%-punt voor inkomenscategorie 3 en 5%-punt voor inkomenscategorie 4 en de sociale en geconventioneerde verhuurders, met dien verstande dat de netto rente nooit negatief kan zijn.
- 2) Afstemming op de Mijn VerbouwPremie:
Door het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2025 werden de toekenningsvoorwaarden voor de Mijn VerbouwPremie gewijzigd. Deze wijzigingen worden

¹ Verhuur aan een woonmaatschappij conform de voorwaarden vermeld in artikel 5.162/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

² Verhuur conform de voorwaarden, vermeld in artikel 5.162/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

2. INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

1. Mijn VerbouwLening

a. Algemene situering

Met het oog op een betere afstemming tussen de beleidsinstrumenten van het beleidsveld wonen en het beleidsveld energie, werd in september 2022 een nieuwe geïntegreerde lening, zijnde de Mijn VerbouwLening, ingevoerd. Deze Mijn VerbouwLening wordt door de Energiehuizen verstrekt aan particulieren, niet-commerciële instellingen, coöperatieve vennootschappen en verenigingen van mede-eigenaars (VME's) onder de voorwaarden bepaald in artikel 7.9.2/0/8 t.e.m. 7.9.2/0/18 van het Energiebesluit van 19 november 2010 (hierna “Energiebesluit”).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal Mijn VerbouwLeningen dat werd aangevraagd en goedgekeurd per jaar, alsook de toepasselijke rentevoet voor het grootste gedeelte van dat jaar: de wettelijke rentevoet wordt immers midden februari van het desbetreffende jaar gepubliceerd. Aanvragen vanaf de publicatie van de wettelijke rentevoet worden verstrekt o.b.v. die rentevoet.

	aanvragen	goedkeuringen	Rentevoet
2022 ⁴	6.604	1.324	0%
2023	6.476	9.021	2,75%
2024	3.719	4.799	2,25%
2025 ⁵	2.498	2.131	1,5%

In februari 2025 werd door het Steunpunt Wonen een uitgebreide evaluatie van de Mijn VerbouwLening (en de Mijn VerbouwPremie) gepubliceerd.⁶ De auteurs concluderen dat er nog steeds een nood bestaat aan het stimuleren van renovaties, zowel wat energie als woningkwaliteit betreft. Enerzijds wordt er aanbevolen om de Mijn VerbouwPremie en de Mijn VerbouwLening te behouden om renovaties verder te stimuleren, maar anderzijds worden er ook enkele aanbevelingen gedaan om tegemoet te komen aan de bestaande beperkingen van beide instrumenten. Eén van deze aanbevelingen is dat de inkomensselectiviteit voor eigenaar-bewoners moet worden aangescherpt, zodat meer middelen naar de huishoudens met de laagste inkomens gaan. Aan deze aanbeveling werd reeds tegemoetgekomen via de hervorming van de Mijn VerbouwPremie. Als bijkomende aanbeveling stelt het Steunpunt Wonen voor om de Mijn VerbouwLening meer te diversifiëren, via een verfijndere doelgroepsbenadering, zodat beter wordt tegemoetgekomen aan huishoudens met lage inkomens en lage afbetalingscapaciteit. Deze aanbeveling – die ook reeds was voorzien in in het Vlaams regeerakkoord 2024-2029 en in de beleidsnota's Wonen en Energie - wordt in dit besluit omgezet.

De Mijn VerbouwLening zal dus worden versterkt door een getrapte rentekorting te koppelen aan het inkomen van de aanvrager. Verder worden de toekenningsvoorwaarden afgestemd op de gewijzigde toekenningsvoorwaarden van de Mijn VerbouwPremie en worden de werken die in aanmerking komen voor de Mijn VerbouwLening bijgestuurd.

⁴ De Mijn VerbouwLening werd geïntroduceerd op 1 september 2022. Dit betreft dus de periode vanaf dan tot 31 december 2022.

⁵ Cijfers tem 16/07/2025

⁶ Valcke, L. en Van den Broeck, K., Steunpunt Wonen, februari 2025, Evaluatie Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening, [link](#).

b. Uitgangspunten hervorming

i. Rentekorting laagste inkomenscategorie

De rentevoet van de Mijn VerbouwLening wordt jaarlijks aangepast in functie van de wettelijke rentevoet (artikel 7.9.2/0/11 Energiebesluit). Tot op heden wordt voor alle doelgroepen voorzien in een standaardkorting van 3%-punt op de wettelijke rentevoet. Dit heeft tot gevolg dat wanneer de wettelijke rentevoet boven de 3% ligt, de rentevoet van de Mijn VerbouwLening het aantal basispunten boven deze 3% bedraagt. In het jaar van de invoering van de Mijn VerbouwLening (2022) bedroeg de wettelijke rentevoet 1,5%⁷. Bijgevolg was de Mijn VerbouwLening bij aanvang renteloos. In 2023 bedroeg de wettelijke rentevoet 5,25%⁸, in 2024 5,75%⁹ en in 2025 4,5%.¹⁰ De rentevoet van de Mijn VerbouwLening bedroeg dus respectievelijk 2,25% in 2023, 2,75% in 2024 en 1,5% in 2025. Deze rentevoet is gelijk voor alle aanvragers van de Mijn VerbouwLening, ongeacht de doelgroep of inkomenscategorie waartoe deze behoort.

Voor de doelgroep met beperkte financieringscapaciteit vormt de Mijn VerbouwLening een onmisbare schakel in het strategische beleidsinstrumentarium waarmee Vlaanderen de participatie van alle Vlaamse huishoudens aan de energie- en klimaattransitie toegankelijk wil maken. Daarnaast is de Mijn VerbouwLening voor de laagste inkomensgroepen ook belangrijk om naar een volledige renovatie te gaan, waarin kwalitatieve duurzame werken worden aangemoedigd zodat er niet gefragmenteerd en met lock-in-effecten tot renovatie wordt overgegaan. De koppeling aan de wettelijke rentevoet zorgt er echter voor dat de Mijn VerbouwLening niet (langer) renteloos is, wat voor de laagste inkomens het verschil kan maken tussen “haalbaar” en “niet haalbaar”. Voor een leenbedrag van 60.000 euro op 25 jaar leidt de actueel aangerekende rentevoet van 1,5% tot een meerkost van 11.902 euro ten opzichte van de renteloze variant.

Bijgevolg wordt in het voorliggend ontwerpbesluit voor de laagste inkomenscategorieën een extra rentekorting bovenop de standaardkorting van 3%-punt toegekend. Voor inkomenscategorie 4 bedraagt deze extra korting 2%-punt. Dezelfde korting wordt voorzien voor particulieren, niet-commerciële instellingen en coöperatieve vennootschappen die de woning verhuren aan een woonmaatschappij conform artikel 5.162/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (hierna: “sociale verhuurders”) en de particulieren, niet-commerciële instellingen en coöperatieve vennootschappen die de woning voor minstens 9 jaar verhuren aan een particulier tegen een verlaagde huurprijs conform artikel 5.162/2 Besluit Vlaamse Codex Wonen (hierna: “geconventioneerde verhuurders”). Dit met het oog op het stimuleren van deze vormen van verhuur en het bewerkstelligen van meer en kwaliteitsvolle huurwoningen voor de bescheiden en middeninkomens. Voor inkomenscategorie 3 bedraagt de extra korting 1%-punt. De totale korting op de wettelijke rentevoet bedraagt bijgevolg respectievelijk 5%-punt voor inkomenscategorie 4 en de sociale en geconventioneerde verhuurders en 4%-punt voor inkomenscategorie 3. Voor inkomenscategorie 2 bedraagt de totale korting 3%-punt. Dit echter met de beperking dat de netto-rentevoet nooit negatief kan zijn.

ii. *Afstemming toekenningsvoorwaarden Mijn VerbouwPremie*

Van bij de introductie van de Mijn VerbouwLening in september 2022 is de afstemming op de Mijn VerbouwPremie richtinggevend geweest, om aldus de wederzijdse versterking tussen de beide financieringsinstrumenten optimaal te bewerkstelligen.

⁷ B.S. 24 februari 2022

⁸ B.S. 31 januari 2023

⁹ B.S. 23 februari 2024

¹⁰ B.S. 4 februarj 2025

Eigendomsvoorwaarde eigenaar-bewoners

Deze eigendomsvoorwaarde wordt overgenomen voor de Mijn VerbouwLening. Particuliere eigenaars-bewoners die een andere woning of bouwgrond in volledige volle eigendom hebben, komen niet langer in aanmerking voor de Mijn VerbouwLening. De eigendomsvoorwaarde geldt niet voor de sociale en geconventioneerde verhuurders en evenmin voor de niet-commerciële instellingen en coöperatieve vennootschappen voor werken aan gebouwen waarop zij een zakelijk recht hebben gevestigd en die bestemd zijn voor eigen gebruik. De uitsluiting van de Mijn VerbouwLening geldt bovendien, net zoals bij de Mijn VerbouwPremie, enkel indien de aanvrager een andere woning of bouwgrond in volledige volle eigendom heeft. Wie bijvoorbeeld naast de woning waarvoor de Mijn VerbouwLening wordt aangevraagd een woning gedeeltelijk in eigendom heeft uit erfenis, kan wel in aanmerking komen voor de Mijn VerbouwLening. Als een eigenaar een woning volledig in volle eigendom erft, komt hij niet in aanmerking voor de Mijn VerbouwLening, tenzij hij de geërfde woning verkoopt.

Door het Hervormingsbesluit Mijn VerbouwPremie werd de leeftijdsvereiste van de woning om in aanmerking te komen voor een Mijn VerbouwPremie voor de werken opgesomd in artikel 5.189, §2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 verstrengd. Dit om de middelen van de Mijn VerbouwPremie selectiever in te zetten voor de gebouwen met de hoogste renovatienood.

Voor de werken die betrekking hebben op hernieuwbare energie (warmtepomp, zonneboiler, zonnepanelen en warmtenet) blijft de huidige leeftijdsvereiste behouden: de woning of het gebouw werd vóór 1 januari 2014 aangesloten op het elektriciteitsdistributienet of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd meer dan vijf jaar geleden verleend, de woning of het gebouw voldoet aan de op haar van toepassing zijnde EPB-eisen of de administratieve geldboete voor het niet-voldoen aan de EPB-eisen bedraagt minder dan 250 euro.

Wat betreft de werken waarvoor een Mijn VerbouwLening kan worden aangegaan, wordt gestreefd naar een maximale afstemming op de Mijn VerbouwPremie en wordt daarmee de focus gelegd op

[illegible]

energie-gerelateerde investeringen. Er werd een evaluatie doorgevoerd van de bestaande werken waarvoor een Mijn VerbouwLening kan worden aangegaan en er werd hiervoor ook navraag gedaan bij de Energiehuizen. Hieruit is gebleken dat er een aantal aanpassingen vanuit praktisch oogpunt wenselijk zijn, zoals onder meer het beleenbaar maken van de voorbereidende werken bij de plaatsing van een warmtepomp en het beleenbaar maken van het plaatsen van een bijkomende isolatielaag. Daarnaast wordt ook, om toekomstgerichte investeringen te bevorderen, de aansluiting op een warmtenet beleenbaar onder de Mijn VerbouwLening. Met het oog op een maximale afstemming op de Mijn VerbouwPremie, worden de categorieën sanitair en binnenrenovatie, waar de focus niet ligt op het energetische aspect, niet langer beleenbaar.

iv. Andere wijzigingen

Einddatum Mijn VerbouwLening voor woning verkregen via erfenis of schenking

De energielening+ was een instrument dat voorzag in een renteloze lening voor energiebesparende werken voor nieuwe eigenaars van een woning met EPC-label E of F, verkregen in volle eigendom via schenking of erfenis, tussen 1 januari 2021 en 31 december 2024. Ingevolge het beperkt succes van deze maatregel werd deze afgeschaft en werd deze doelgroep naar de Mijn VerbouwLening geleid. Deze zijn onder artikel 7.9.2/0/8, 6° van het Energiebesluit als afzonderlijke doelgroep opgenomen, waardoor de mogelijkheid om een Mijn VerbouwLening aan te vragen voor een woning die men niet bewoont, maar via erfenis of schenking heeft verkregen tussen 1 september 2022 en 31 december 2024, werd behouden. Bij vergetelheid werd voor deze mogelijkheid echter geen einddatum voor de aanvraag opgenomen, waardoor deze aanvragen tot op heden mogelijk zijn. Dit leidt tot situaties die bij aanvang niet werden beoogd. Om hieraan te remediëren voorziet het voorliggend ontwerpbesluit dat deze doelgroep geen aanvraag meer kan indienen vanaf 1 januari 2026. Uiteraard kunnen zij wel beroep doen op de Mijn VerbouwLening in een hoedanigheid van eigenaar-bewoner of eigenaar-verhuurder, mits zij aan de overige voorwaarden voldoen.

Vermindering aantal schijven

Heden kan de Mijn VerbouwLening aangevraagd worden in maximaal zes schijven, en dit binnen de 36 maanden na de toekenning van de lening. De ervaring van de voorbije jaren toont aan dat dit in de praktijk in maximaal drie schijven gebeurt. Met het oog op administratieve vereenvoudiging en mede op vraag van de Energiehuizen wordt het aantal schijven waarin de Mijn VerbouwLening kan worden aangevraagd teruggebracht naar drie. Deze wijziging geldt voor aanvragen voor een Mijn VerbouwLening vanaf 1 januari 2026. De Mijn VerbouwLeningen die voor 1 januari 2026 werden aangevraagd, kunnen nog steeds in zes schijven worden opgenomen.

Verlenging sunsetclausule

Op grond van het huidige artikel 7.9.2/0/14 van het Energiebesluit kan de Mijn VerbouwLening in haar huidige vorm slechts tot en met 31 december 2026 worden aangevraagd en wordt zij vanaf 2027 in een sterk afgezwakte vorm verdergezet. Dit scenario strookt niet met de uitgesproken ambitie van de Vlaamse Regering gericht op een versterking van de Mijn VerbouwLening, zoals vertaald in het Vlaams regeerakkoord 2024-2029. De termijn wordt derhalve gewijzigd naar 31 juli 2032. De looptijd van de Mijn VerbouwLening wordt hiermee in overeenstemming gebracht met de geplande looptijd van het Sociaal Klimaatfonds, zoals opgenomen in de Verordening Sociaal Klimaatfonds. De Vlaamse Regering besliste namelijk op 18 juli 2025 om de Mijn VerbouwLening op te nemen als onderdeel van de Vlaamse bijdrage tot het nationale Sociaal Klimaatplan (zie ook p. 19-21). Via het aan Vlaanderen toegewezen budget zal een rentekorting voor de laagste inkomensdoelgroep vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 juli 2032 gefinancierd worden. De budgettaire ramingen werden afgestemd op de huidige legislatuur tot 2030.

Verhoging minimale leningsbedrag

Het minimale leningsbedrag van de Mijn VerbouwLening bedraagt op dit moment 1250 euro. Om te vermijden dat de kosten voor het beheer van de lening disproportioneel zijn ten opzichte van het leningsbedrag, wordt het minimale leningsbedrag verhoogd naar 4.000 euro.

2. Mijn VerbouwBegeleiding

a. Algemene situering

De doelgroepgerichte basisrenovatiebegeleiding aan huis, 'Mijn VerbouwBegeleiding Basis' (hierna: "MVB Basis") werd door het Verzamelbesluit IX¹¹ in 2023 als nieuwe basistaak van de Energiehuizen toegevoegd en beschikbaar gesteld voor eigenaars vanaf inkomenscategorie 2 van de Mijn VerbouwPremie. MVB Basis ging van start in 2025. Huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor de energiescan hebben recht op twee begeleidingstrajecten. Per succesvol uitgevoerd traject krijgt het Energiehuis een vergoeding van 700 euro. Een succesvol uitgevoerd traject betekent dat een energiebesparend werk wordt uitgevoerd waarvoor een eindfactuur kan worden voorgelegd.

Daarnaast kunnen via dit instrument verenigingen van mede-eigenaars begeleiding krijgen bij het uitvoeren van minstens één energiebesparend werk aan de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw. Hiervoor bedraagt de vergoeding aan de Energiehuizen 700 euro per wooneenheid, en vanaf de zesde wooneenheid 350 euro, met een maximum van 7.500 euro.

In voorliggend ontwerpbesluit worden voor de Mijn VerbouwBegeleiding enkele aanpassingen voorgesteld, nl. het integraal afstemmen van de inkomensdoelgroepen op die van de Mijn VerbouwPremie (en de Mijn VerbouwLening), het verhogen van de vergoeding voor een eerste traject Mijn VerbouwBegeleiding en een versterking van de begeleiding voor de laagste inkomenscategorieën.

b. Wijzigingen

i. *Verhoging van het aantal begeleide werken waarvoor het Energiehuis kan vergoed worden per inkomensdoelgroep en afstemming inkomensdoelgroepen Mijn VerbouwBegeleiding op de categorieën van Mijn VerbouwPremie en Mijn VerbouwLening*

Vandaag worden de Energiehuizen vergoed voor de begeleiding van één energiebesparend werk bij eigenaars met een inkomen binnen inkomenscategorie 2 van de Mijn VerbouwPremie en twee energiebesparende werken bij eigenaars met een inkomen onder de grens voor de energiescan. Het aantal begeleide werken die vergoed kunnen worden voor inkomenscategorie 2 blijft behouden op één. Op deze manier kunnen woningen die warmtepompklaar zijn, met dit begeleidingstraject, overgaan tot het zetten van een warmtepomp of zich aansluiten op een warmtenet. We voegen de inkomenscategorie 3 van de Mijn VerbouwPremie toe voor Mijn VerbouwBegeleiding en verhogen het aantal werken dat begeleid kan worden voor deze doelgroep naar twee. Vervolgens voegen we ook de inkomenscategorie 4 van de Mijn VerbouwPremie toe voor Mijn VerbouwBegeleiding en verhogen we het aantal werken dat begeleid kan worden voor deze inkomenscategorie van 2 naar 3. Gemiddeld zijn drie energiebesparende werken nodig om de sprong te maken naar een EPC-label A of B. Daarnaast zetten we met de versterking van de gratis begeleidingstrajecten van de laagste- en middeninkomens een versnelling hoger om onze woningen fossielvrij te maken. De begeleidingstrajecten zorgen ervoor dat onze woningen warmtepomp klaar geraken en dat er in een laatste stap wordt overgegaan naar duurzame verwarming.

Heden wordt de Vlaamse sloop- en heropbouwpremie, die 10.000 euro bedraagt, toegekend aan natuurlijke personen die minstens nog een tweede woning hebben, een meergezinswoning bouwen, en/of een woning van meer dan 200 m² bruikbare vloeroppervlakte bouwen. In de praktijk gaat het over een doelgroep die ook zonder de premie de herbouw zou uitvoeren. De premie wordt vooral gezien als een meeneemeffect voor deze doelgroep, maar is slechts in beperkte mate de stimulans om te slopen en te herbouwen. De premie zal bijgevolg stopgezet worden voor omgevingsvergunningen die vanaf 1 januari 2026 worden verleend. Vermits de premie moet worden aangevraagd binnen de drie maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning (stap 1), zal de premie nog kunnen aangevraagd worden tot uiterlijk 31 maart 2026. Lopende dossiers van burgers die stap 1 tijdig hebben uitgevoerd, kunnen de vervollediging van hun premie-aanvraag (stap 2) de volgende jaren nog steeds bekomen, door het bezorgen van de nodige documenten (een sloopbewijs/foto voor en na, EPB-startverklaring, asbestinventarisatattest,...)

Artikel 1

Artikel 2

Artikel 3

Artikel 4

Artikel 5

Dit artikel voegt de extra rentekorting voor de laagste inkomenscategorie en de sociale en geconventioneerde verhuurders in. Verder wordt ook aangepast dat de nieuwe rentevoet slechts geldt voor aanvragen vanaf de tweede werkdag na de bekendmaking van de wettelijke rentevoet door de bevoegde federale instantie in het Belgisch staatsblad. Dit om de administratie en de Energiehuizen de mogelijkheid te geven om hun communicatie te wijzigen, alsook de diensten van PMV/Z in staat te stellen om het kredietbeheersysteem tijdig aan te passen aan de nieuwe rentevoet.

Dit artikel schrapt de Mijn VerbouwLening voor de categorieën sanitaire toestellen en binnenrenovatie en voegt een aantal energie-gerelateerde werken toe aan de lijst met de werken waarvoor een Mijn VerbouwLening kan worden aangevraagd. Verder worden de technische vereisten voor de Mijn VerbouwLening voor een fotovoltaiische installatie, waarvoor voorheen werd verwezen naar het ministerieel besluit van 23 mei 2022, nu opgenomen in het Energiebesluit zelf, hetgeen bijdraagt aan de duidelijkheid van de voorwaarden.

Tot slot past dit artikel ook de leeftijdsvereiste van het gebouw voor renovatie- en isolatiewerken aan aan de nieuwe leeftijdsvereiste bij de Mijn VerbouwPremie (zie het gewijzigde artikel 6.4.1/6, §2, van het Energiebesluit).

Dit artikel schrapt de maximale factuurbedragen voor de categorieën sanitaire toestellen en binnenrenovatie, aangezien deze categorieën niet langer in aanmerking komen voor de Mijn VerbouwLening. Verder wordt het minimale leenbedrag verhoogd naar 4000 euro en wordt verduidelijkt dat het minimale en maximale leenbedrag geldt per woning.

De begindatum van de sunsetclausule voor de Mijn VerbouwLening wordt verplaatst naar 1 augustus 2032.

Dit artikel wijzigt het maximum aantal schijven van de Mijn VerbouwLening van zes naar drie schijven. Artikel 17, vierde lid, bepaalt dat de bestaande mogelijkheid om de Mijn VerbouwLening in zes schijven op te nemen behouden blijft voor alle Mijn VerbouwLeningen die werden aangevraagd voor 1 januari 2026.

Dit artikel zet een vergetelheid uit het verleden recht. Sinds de invoering van het unieke loket kan de lener immers de premie zelf aanvragen via het loket (en wordt dit niet langer standaard door het Energiehuis gedaan). Verder bevat dit artikel een aantal taalkundige aanpassingen.

Deze artikelen betreffen louter taalkundige en technische aanpassingen.

In artikel 7.9.2/1, 1, eerste lid, 5° van het Energiebesluit wordt de verwijzing naar het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen aangepast zodat deze rekening houdt met alle bepalingen uit de artikelen 5.186 en 5.187 die van toepassing zijn bij de berekening van het inkomen. Dit is louter een technische aanpassing.

Daarnaast wordt artikel 7.9.2/1, §1, tweede lid gewijzigd zodat dat afnemers met een inkomen dat lager is dan de inkomensgrenzen van inkomenscategorie 3 van de Mijn VerbouwPremie in aanmerking komen voor twee begeleide werken en binnen inkomensgrenzen van inkomenscategorie 4 voor drie begeleide werken. Voor de afnemers met een inkomen binnen inkomenscategorie 2 wordt één begeleid werk behouden.

Verder regelt dit artikel de verlenging van MVB Basis (5°) tot en met 31 juli 2032.

Tot slot bestaat er reeds een verbod op cumulatie van de werkingsvergoeding van het noodkoopfonds met de begeleidingsvergoeding van MVB EPC, en wordt voorgesteld dit verbod uit te breiden naar MVB Basis. Door dit verbod in te bouwen vermijden we het risico op dubbele financiering, doordat

dateren van tussen september 2022 en 1 februari 2023¹³⁾. In 2023 werden 9.021 kredieten toegekend, waarvan 73% renteloos. Voor 256 kredieten ontbreken de doelgroepsgegevens in de rapportering. De verdeling over de gekende kredieten en omgezet naar het totaal aantal toegekende kredieten geeft (afgerond) volgende verdeling en aantallen:

DG2	DG3	DG4	totaal
28%	37%	35%	100%
2.565	3.338	3.117	9.021

- Gelet op het feit dat er inzake de Mijn VerbouwLening geen eenduidige gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de elasticiteit van de vraag ten opzichte van de rente, wordt er van uitgegaan dat een renteverhoging met 0,25% leidt tot een daling van de vraag met 5%. Een rente van 1,25% impliceert dus een vraag van 75%. Er wordt aangenomen dat wanneer renteloos kan worden geleend, het gemiddeld leningsbedrag hoger zal liggen. In de simulatie hieronder wordt uitgegaan van een leningsbedrag van 50.000 euro, gezien de huidige Vlaamse Regering ondertussen ook de Mijn VerbouwPremie heeft versterkt en dit ook met de Mijn VerbouwBegeleiding zal doen, en daardoor sterker ingezet wordt op diepgaande renovaties. Voor de rentedragende leningen wordt uitgegaan van een gemiddeld leningsbedrag van 34.500 euro, hetgeen overeenkomt met het gemiddeld leenbedrag van de voorbije 18 maanden. Voor het bepalen van de netto rente wordt uitgegaan van een wettelijke rentevoet van 4,25% in 2026¹⁴, hetgeen de standaardrente voor de Mijn VerbouwLening op 1,25% brengt.

a.2. Afloop beleidsmaatregel renovatiekrediet met rentesubsidie

Op grond van artikel 7.9.2/0/9 van het Energiebesluit werden nieuwe eigenaars die tijdens de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2024 de volle eigendom verwierven van een niet-energiezuinige woning of appartement (= label E of F) uitgesloten van de toegang tot de Mijn VerbouwLening, daar zij tot eind december 2024 beroep konden doen op het renovatiekrediet met rentesubsidie.

In 2023 werden ca. 29.800 woningen met E en F label verkocht, in 2024 27.700. Deze woningen zijn onderhevig aan de renovatieverplichting. Van alle huishoudens behoort 82% tot de inkomenscategorie 2, 3 of 4 (zij komen dus in aanmerking voor een Mijn VerbouwLening). Gelet op het feit dat het instrument met de bijkomende rentekorting nog aantrekkelijker wordt, dient met deze de facto uitbreiding van de doelgroep rekening worden gehouden voor de machtiging.

Indien slechts een beperkt aandeel van 5% van deze doelgroep beroep gaat doen op de Mijn VerbouwLening, en voor de berekening uitgegaan wordt van een gewogen gemiddeld leningsbedrag van €40.383, impliceert dit potentieel een bijkomend benodigd kapitaal van $[(27.700 \times 82\%) \times 5\%] \times 40.383 = +/- 46$ MEUR op jaarbasis en 1.139 leningen.

a.3. Deze aannames leiden tot volgende raming met betrekking tot de benodigde kapitaalsmachtiging:

WR = 4,25%	standaard -3%	DG2	DG3	DG4	Totaal
	bijkomende korting	0	-1%	-2%	
	netto rente	1,25%	0,25%	0%	
	aantal leningen	1.924	3.171	3.117	8.211
	gemiddelde lening	34.500	34.500	50.000	

¹³ Met ingang van 1 februari 2023 was de Mijn VerbouwLening niet langer renteloos voor nieuwe aanvragen, maar werd een rentevoet van 2,25 % toegepast.

¹⁴ Tarief Euribor-12 maanden bedraagt op 09/07/2025 2,049%, hetgeen betekent dat wanneer de WR op vandaag zou vastgelegd worden, de MVL-rente 1,25% zou bedragen.

De volgende tabel toont de berekening van de jaarlijkse kostprijs per soort traject op basis van de ramingen van het aantal trajecten en de gemiddelde vergoedingen. Voor de financiering van de begeleidingen bij woningeigenaars uit inkomenscategorie 4 wordt een onderscheid gemaakt tussen de totale kostprijs en de 25% Vlaamse cofinanciering voor het Sociaal Klimaatfonds. Voor de periode 2026 tot en met 2029 zijn in het ontwerp Sociaal Klimaatplan 1.600 begeleidingstrajecten voorzien voor een totale kostprijs van 2.560.000 euro, waarvan 640.000 euro Vlaamse cofinanciering en 75% of 1.920.000 euro middelen uit het Sociaal Klimaatfonds. In de laatste rij wordt rekening gehouden met een jaarlijkse indexering van gemiddeld 1,8% per jaar.

	2026	2027	2028	2029
<i>Begeleidingen bij huishoudens van inkomenscategorie 2 waarbij max. 1 energiebesparend werk wordt vergoed</i>				
Aantal trajecten	900	1800	2250	2250
Vergoeding	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Kostprijs	€ 900.000	€ 1.800.000	€ 2.250.000	€ 2.250.000
<i>Begeleidingen bij huishoudens van inkomenscategorie 3 waarbij max. 2 energiebesparende werken worden vergoed</i>				
Aantal trajecten	900	1800	2250	2250
Gemiddelde vergoeding	€ 1.350	€ 1.350	€ 1.350	€ 1.350
Kostprijs	€ 1.215.000	€ 2.430.000	€ 3.037.500	€ 3.037.500
<i>Begeleidingen bij huishoudens van inkomenscategorie 4 waarbij max. 3 energiebesparende werken worden vergoed</i>				
Aantal trajecten	200	400	500	500
Gemiddelde vergoeding	€ 1.600	€ 1.600	€ 1.600	€ 1.600
Kostprijs	€ 320.000	€ 640.000	€ 800.000	€ 800.000
25% Vlaamse cofinanciering	€ 80.000	€ 160.000	€ 200.000	€ 200.000
<i>Begeleidingstrajecten bij VME's waarbij max. 1 energiebesparend werk wordt vergoed</i>				
Aantal afgewerkte trajecten	100	150	200	200
Vergoeding begeleidingstraject voor gemiddeld gebouw (7 WE)	€ 4.200	€ 4.200	€ 4.200	€ 4.200
Kostprijs	€ 420.000	€ 630.000	€ 840.000	€ 840.000
Algemeen totaal (zonder Sociaal Klimaatfonds middelen)	€ 2.855.000	€ 5.500.000	€ 6.927.500	€ 6.927.500
Algemeen totaal (incl. 25% Vlaamse cofinanciering voor bijkomende SKF-middelen)	€ 2.615.000	€ 5.020.000	€ 6.327.500	€ 6.327.500
Algemeen totaal (incl. 25% Vlaamse cofinanciering voor bijkomende SKF-middelen) en indexering 1,8% per jaar	€ 2.662.070	€ 5.110.360	€ 6.441.395	€ 6.441.395

gehouden met de 25% Vlaamse cofinanciering om beroep te doen op de middelen van het Sociaal Klimaatfonds, aangezien de maatregel dan niet meer zal voldoen aan de voorwaarden m.b.t het additionaliteitsprincipe.

	2026	2027	2028	2029
Raming scenario zonder wijzigingen	€ 2.084.355	€ 3.954.930	€ 4.997.108	€ 4.997.108
Raming scenario met wijzigingen (incl. 25% Vlaamse cofinanciering voor SKF, excl. kostprijs begeleidingstrajecten categorie 4)	€ 2.662.070	€ 5.110.360	€ 6.441.395	€ 6.441.395
Bijkomende financiering vanuit Sociaal Klimaatfonds (= alle begeleidingstrajecten inkomenscategorie 4 incl. wijzigingen)	€ 320.000	€ 640.000	€ 800.000	€ 800.000
Meerkosten van de wijzigingen (excl. financiering vanuit SKF)	€ 577.715	€ 1.155.430	€ 1.444.288	€ 1.444.288

In juni 2024 werd beslist om Mijn VerbouwBegeleiding te cofinancieren vanuit het Vlaams Klimaatfonds (VR 2024 0706 DOC.0887/1). Er werd een reservering goedgekeurd van 9.463k€ miljoen euro uit het Vlaams Klimaatfonds (beschikbaar tot en met 2028) en 7,33 miljoen euro uit de energiebegroting. Deze laatste budgetten zijn tot en met 2027 voorzien op de reguliere kredieten (QE0-1QEB2KB-WT) en vanaf 2028 op het energiefonds (QE0-1QEB4KE-WT). Hogervermelde meerkosten vallen binnen de beschikbare kredieten.

3. Sloop-en heropbouwpremie

Het budget voorzien in de meerjarenraming van het regeerakkoord bedraagt 4 miljoen euro. Verwacht wordt dat in 2026 nog een 60-tal nieuwe dossiers (à 10.000 euro per dossier) voor een totaalbudget van 600.000 euro (stap 1) zullen worden aangevraagd (VAK), die moeten worden uitbetaald in de periode 2026-2032. Er wordt hiermee in het kader van de eindejaarsafsluiting 2025 maximaal rekening gehouden. Het schrappen van de sloop- en heropbouwpremie maakt deel uit van de besparingsoefening subsidies BO 2026 (-4.000 keuro op begrotingsartikel QE0-1QEB2KB-WT).

4. Samenvattend overzicht

Onderstaande tabel biedt een overzicht van de jaarlijkse budgettaire impact van de hierboven beschreven maatregelen, alsook de begrotingsartikels waarop deze uitgaven worden aangerekend.

Mijn VerbouwLening	Begrotingsartikelsartikel	2026	2027	2028	2029	2030
Kapitaalmachtiging	QE0-1QEB2KB-PA	341.000	341.000	341.000	341.000	341.000
Werkingsmiddelen energiehuizen (bruto)	QE0-1QEB2KB-WT en QE0-1QEB4KE-WT	6.741	6.741	6.741	6.741	6.741
Rente-ontvangsten		-4.454	-5.735	-6.741	-6.741	-6.741
Fundingkost	QE0-1QEB4KE-IS	27.803	37.841	48.866	60.081	71.542
Ict	QE0-1QEB2KB-WT en QE0-1QEB4KE-WT	350				
Mijn VerbouwBegeleiding	QE0-1QEB2KB-WT + 1QEB4KE-WT + VKF provisie	2.662	5.110	6.441	6.441	6.441
Sloop en HeropbouwPremie	QE0-1QEB2KB-WT	600	-	0	0	0

B. ESR-TOETS

Geen impact

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

1. Mijn VerbouwLening

De voorstellen geformuleerd in het kader van de wijzingen aan de Mijn VerbouwLening hebben geen weerslag op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten.

2. Mijn VerbouwBegeleiding

De voorstellen geformuleerd in het kader van de wijzingen aan de Mijn VerbouwBegeleiding hebben geen weerslag op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten.

3. Sloop- en heropbouwpremie

De behandeling en goedkeuring van de Vlaamse sloop- en heropbouwpremie door het VEKA voor dossiers aangevraagd tot en met 31 maart 2026 zal nog meerdere jaren doorlopen. Pas na het indienen van de nodige documenten (sloopbewijs, fotomateriaal, EPB-startverklaring, asbestinventarisatetest) wordt het dossier effectief behandeld. Er wordt verwacht dat vanaf 2027 ca. 0,1 VTE bespaard kan worden.

4. Advies van de Inspectie van Financiën

De Inspectie van Financiën verleende op 7 augustus 2025 een ongunstig advies. Het begrotingsakkoord is vereist. In het advies worden een aantal opmerkingen geformuleerd, waar hierna dieper op ingegaan wordt.

De Inspectie van Financiën relateert in haar advies het belang van het verhogen van de rentekorting voor lagere inkomens binnen de Mijn VerbouwLening met als argument dat de focus moet liggen op professionalisering en communicatie, niet op bijkomende financiële stimuli. Nochtans komt uit de studie van het Steunpunt het volgende naar voor:

- Financiële drempel blijft doorslaggevend: uit de evaluatie van de Mijn VerbouwLening en de Mijn VerbouwPremie blijkt dat de laagste inkomensgroepen geconfronteerd worden met de hoogste renovatiekosten en de slechtste woningkwaliteit, maar desondanks ondervertegenwoordigd zijn bij de effectieve aanvragers van de Mijn Verbouwlening. De bestaande rentekorting blijkt onvoldoende om deze doelgroep te bereiken. De studie stelt expliciet dat voor deze groep de financiële drempel, zelfs met begeleiding, vaak te hoog blijft, zeker na de recente stijging van de wettelijke rentevoet;
- Internationale en regionale voorbeelden: in Wallonië, Frankrijk en Nederland worden hogere premies en rentekortingen voor de laagste inkomensgroepen als succesfactoren genoemd. Deze aanpak wordt ook in het rapport aanbevolen om deze doelgroep effectief te bereiken.
- Het rapport zelf pleit voor verdere verfijning en verhoging van steun voor laagste inkomens: het rapport adviseert expliciet om de steun voor de laagste inkomens verder te verhogen en te verfijnen, onder meer via een hogere rentekorting, om het beschikbare budget gericht in te zetten waar de nood het hoogst is;
- Financiële stimulans én professionalisering zijn complementair: het rapport stelt dat een combinatie van financiële steun én begeleiding noodzakelijk is om de doelgroep te bereiken. Een extra rentekorting voor de laagste inkomens kan dus hand in hand gaan met verdere professionalisering van de Energiehuizen en betere communicatie. Het is geen keuze tussen

- Versterking Mijn Verbouwbegeleiding: het ontwerp van besluit voorziet bovendien in een versterking en betere afstemming van Mijn VerbouwBegeleiding op de lagere doelgroepen. Dit sluit aan bij de aanbevelingen uit het rapport, waar wordt benadrukt dat financiële steun en intensieve begeleiding elkaar versterken en samen noodzakelijk zijn om kwetsbare groepen effectief te bereiken.

De Inspectie van Financiën merkt ook op dat uit de studie van het Steunpunt Wonen blijkt dat er een grote nood is aan renovatie en betaalbare woonkwaliteit bij huurwoningen (zowel op de private huurmarkt als bij de verhuur aan woonmaatschappijen). Dit is correct, en aan deze bevinding uit de studie wordt in het voorliggend ontwerpbesluit dan ook reeds tegemoetgekomen door de bijkomende rentekorting van 2 procentpunt voor de doelgroep van private en sociale verhuurders.

Met betrekking tot de verlenging van de sunsetclausule merkt de Inspectie van Financiën op dat het onduidelijk is waarom de termijn wordt verlengd tot 2032, aangezien het budgettair kader werd afgestemd tot het einde van de legislatuur. De verlenging tot 2032 ligt in lijn met de door de Vlaamse Regering op 18 juli 2025 genomen beslissing om in het kader van het Sociaal Klimaatplan een aanvullende rentekorting te voorzien voor de Mijn VerbouwLening tot en met 31 juli 2032. Via voorliggend besluit wordt uitvoering gegeven aan deze beslissing. Verder merkt de Inspectie van Financiën op dat de nota nalaat te duiden hoe het geheel zal gefinancierd worden na 2027. De benodigde middelen zijn alvast voor de huidige legislatuur gegarandeerd. Daarnaast is de financiering door het Sociaal Klimaatfonds voorzien tot 2032, en blijkt uit de beslissing van de Vlaamse Regering dd. 18 juli 2025 de intentie om de MVL zolang in haar versterkte vorm verder te zetten.

²⁰ Mededeling 25 april 2025, zie [link](#).

- Vlaanderen: 43,42%
- Wallonië: 32,95%
- Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 10,50%.

De finale verdeling leidt dus tot een relatief beperkte verhoging van het Vlaamse budget: het gaat om 4.679.117 euro extra SKF-middelen, inclusief 25% Vlaamse cofinanciering van 1.559.706 euro wordt dat een verhoging van € 6.238.823.

Ten gevolge deze finale budgetverdeling, blijft de eerder in deze nota voor beide maatregelen vermelde financiering met middelen uit het Sociaal Klimaatfonds gegarandeerd.

Voor de voorgestelde rentekorting van de Mijn VerbouwLening voorziet het ontwerp Sociaal Klimaatplan een totale kostprijs voor de periode 2026 tot en met 2032 van 128,3 miljoen euro, waarvan 96,2 miljoen euro middelen uit het Sociaal Klimaatfonds en 32,1 miljoen euro Vlaamse cofinanciering.

Voor de beschreven versterking van de Mijn VerbouwBegeleiding is er voor periode 2026 tot en met 2032 in het ontwerp Sociaal Klimaatplan 3.000 begeleidingstrajecten voorzien voor een totale kostprijs van 4.800.000 euro, waarvan 1.200.000 euro Vlaamse cofinanciering en 75% of 3.600.000 euro middelen uit het Sociaal Klimaatfonds. Zoals bovenaan vermeld, worden voor de periode 2026 tot en met 2029 1.600 begeleidingstrajecten, bij huishoudens met een inkomen dat valt binnen categorie 4, voorzien voor een totale kostprijs van 2.560.000 euro, waarvan 640.000 euro Vlaamse cofinanciering en 75% of 1.920.000 euro middelen uit het Sociaal Klimaatfonds. Hiermee kunnen vanaf 2026 alle begeleidingstrajecten voor huishoudens met een inkomen binnen categorie 4 worden gefinancierd.

De minister bevoegd voor Klimaat zal, nu het budget finaal verdeeld is, op de korte termijn de Vlaamse maatregelen voor definitieve goedkeuring voorleggen aan de Vlaamse Regering met het oog op het integreren ervan in het Belgische plan dat ter validatie nadien wordt voorgelegd aan de Nationale Klimaatcommissie. Daarna kan het Belgische Sociaal Klimaatplan worden ingediend bij de Europese Commissie die dan zal overgaan tot evaluatie en eventuele goedkeuring ervan.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Het ontwerpbesluit heeft geen impact op lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

Met betrekking tot dit ontwerpbesluit moet voorafgaande aan de finale goedkeuring het advies worden ingewonnen van de Raad van State.

Na de definitieve goedkeuring moet het besluit in het Belgisch Staatsblad worden bekendgemaakt.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar eerste principiële goedkeuring te hechten aan het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de Mijn VerbouwLening, vermeld in artikel 7.9.2/0/7 e.v. van het voormelde besluit, de Mijn

2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de energie, te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de afdeling Wetgeving van de Raad van State met het verzoek het advies te verstrekken binnen een termijn van dertig dagen.

Melissa DEPRAETERE