

Renovatiesubsidies voor sociale huurwoningen

Maatregel valt onder de component (verwijder wat niet van toepassing is):

Gebouwen

Measure valt onder de volgende doelgroep (verwijder wat niet van toepassing is):

Kwetsbare huishoudens

Beschrijving van de maat/investering

De maatregel 'Renovatiesubsidie voor sociale huisvesting' biedt gerichte financiële steun aan sociale woningcorporaties voor de energierenovatie van sociale woningbouw. Deze renovatiegolf maakt deel uit van het bredere doel om het gehele sociale woningbestand tegen 2050 te laten voldoen aan de eisen van een label A.

De Vlaamse sociale woningbouw kampt met een aanzienlijk energietekort. Volgens de meest recente cijfers behaalt momenteel slechts 18% van de sociale woningbouw een EPC-label A of beter, terwijl 19% van het aandeel nog steeds een label D of slechter heeft. Dit betekent dat 32.000 huurwoningen (label D en erger) dringend behoefte hebben aan (grote) energierenovaties.

Bovendien wordt verwacht dat de introductie van ETS2 een prijsverhogend effect zal hebben op verwarming met fossiele bronnen. Voor sociale huurders, die doorgaans tot de laagste inkomensgroep behoren, leidt dit tot een onevenredige last. De renovatiesubsidie is daarom expliciet gericht op deze groep, die zelf niet over voldoende investeringsmiddelen beschikt om de overgang naar energiezuinige woningbouw te maken.

Met het huidige renovatietempo binnen de sociale woningbouw zal het doel om de gehele voorraad tegen 2050 naar een label A te transformeren niet haalbaar zijn. De uitdaging is op verschillende niveau's gesitueerd:

- Het gemiddelde renovatiepercentage is momenteel te laag.
- De energiekwaliteit van bestaande sociale woningbouw leidt tot hoge energierekeningen, vooral voor kwetsbare huishoudens, wat structureel de energiearmoede in stand houdt.
- De bestaande Vlaamse financieringsinstrumenten (zoals "FS4"-leningen) voor sociale huisvesting zijn vaak niet voldoende om grootschalige renovaties tegen kostendekkende tarieven te realiseren.

De renovatiesubsidie biedt een gerichte reactie hierop door financiële steun te bieden aan woningcorporaties bovenop de bestaande gesubsidieerde leningen. De VKF-subsidie¹ fungeert als

¹ Het huidige renovatiesubsidieschema voor sociale huisvesting wordt de VKF-subsidie genoemd, als verwijzing naar het Vlaams Klimaatfonds (VKF), dat de belangrijkste aanbieder is geweest voor de

een hefboom om de opstart van projecten te versnellen en schaalverbreding mogelijk te maken. Zonder deze extra financiële impuls zal het renovatietempo binnen de sociale woningvoorraad onvoldoende zijn om de Europese en Vlaamse klimaatdoelstellingen te bereiken, en dit binnen het segment van de woningmarkt van de meest kwetsbare huishoudens.

De maatregel is daarom niet alleen essentieel vanuit klimaat- en energieoogpunt, maar ook vanuit sociaal beleidsperspectief: het verbeteren van de woningkwaliteit en het verlagen van energiekosten voor kwetsbare doelgroepen dragen direct bij aan het bestrijden van energiearmoede en het bereiken van een eerlijke transitie. Gericht subsidies helpen woningcorporaties hun woningen sneller en efficiënter te renoveren qua energie, wat leidt tot een aanzienlijke vermindering van de CO₂-uitstoot in de sociale woningbouwsector.

Bovendien faciliteert en versterkt de maatregel door extra financiële steun de sturende en coördinerende rol van lokale autoriteiten bij het bereiken van de renovatiedoelstellingen voor sociale huisvesting op hun grondgebied, in het belang van de betrokken bewoners. Hoewel lokale autoriteiten niet noodzakelijkerwijs over de financiële middelen beschikken om deze ambities zelf te realiseren, dragen zij wel verantwoordelijkheid op dit gebied. Deze ondersteuning stelt gemeenten in staat hun verantwoordelijkheden zorgvuldig na te komen en effectief bij te dragen aan de tijdige uitvoering van de renovatiedoelstellingen.

De aard, het type en de omvang van de maatregel of investering, en aangeven of het gaat om nieuwe maatregelen of een bestaande maatregel of investering die bedoeld is om met steun van het Fonds te worden uitgebreid

NATURE: Subsidie voor de renovatie van sociale woningbouw in Vlaanderen

TYPE: Steun voor renovatie van sociale woningbouw (=woningen van zeer kwetsbare huishoudens)

De maatregel 'Renovatiesubsidie voor sociale woningbouw' is de voortzetting van een bestaand subsidiesysteem voor sociale huisvesting dat sinds 2016 bestaat. Het heeft altijd gestreefd om het tegenhanger te zijn van renovatiesubsidies voor particuliere huiseigenaren (zoals My Renovation Premium), waarvan sociale woningcorporaties in Vlaanderen vaak zijn uitgesloten. Het is bijna uitsluitend gefinancierd via subsidies zoals RRF en het Vlaams Klimaatfonds, omdat het geen deel uitmaakt van de klassieke financiële steun voor sociale woningcorporaties.

financiering van het renovatiesubsidiesysteem in de afgelopen jaren. Dit wordt ook uitgelegd bij de VKF-subsidies webpage: <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/financiering/projectfinanciering/mogelijkheden-op-jaarbudget/gesubsidieerde-financiering/energiepremies-voor-sociale-woonactoren>

Wanneer het subsidiesysteem wordt voortgezet met financiering van het Social Climate Fund, wordt het systeem hernoemd tot SCF subsidie (Social Climate Fund).

Het subsidiesysteem is samen met de Europese Efficiëntierichtlijn geëvolueerd en is in 2023 grondig hervormd. Op dit moment zijn er drie grote subsidie categorieën:

- Algemene subsidies voor grote energierenovatie- en wederopbouwprojecten
- Individuele subsidies voor kleinere renovatiewerkzaamheden zoals het isoleren van de gebouwen, het upgraden van verwarmingssystemen naar duurzamere energietechnologieën.
- Bonussen voor het gebruik van innovatieve renovatiemethoden zoals prefab gevel- en dakelementen en prefab technische installaties.

Het systeem bestaat al lange tijd en heeft een zekere volwassenheid. Daarnaast is de sociale huisvestingssector inmiddels vertrouwd geraakt met het systeem.

De maatregel is opgenomen in de [Vlaamse Huisvestingswet van 2021](#), met name onder Boek 5, Deel 2, Titel 2. Energierenovatie van sociale woningbouw en basisstudentenhuisvesting, waarbij wordt bepaald dat de Vlaamse regering investeringssubsidies kan verstrekken aan woningcorporaties voor de bouw, aankoop, renovatie, verbetering en aanpassing van sociale woningbouw. De toekenning van subsidies binnen het kader van VKF 2023 vindt haar juridische basis in deze bepaling. Het gehele subsidiesysteem is bij decreet vastgelegd in de Vlaamse Huisvestingscode. De subsidievoorwaarden, het proces, de implementatie en de controle worden daar beschreven. De exacte bedragen zijn ook opgenomen, meer specifiek onder artikel 5.51.

Het huidige VKF-subsidiesysteem is sinds oktober 2023 operationeel, maar heeft een beperkte budgettaire horizon omdat het afhankelijk is van de inkomsten uit het Europese Emissiehandelssysteem (ETS 1). Deze fondsen worden verdeeld en gemonitord door het Vlaams Klimaatfonds. In de laatste ronde van fondsuitkeringen heeft de Vlaamse regering geen nieuwe fondsen toegewezen aan het VKF-subsidiesysteem vanwege de daling van de ETS1-inkomsten. Er zijn geen andere begrotingen toegewezen om het VKF-subsidiesysteem buiten de huidige begrotingsplanning uit te breiden. Om te voldoen aan de uitgebreide renovatiebehoeften in de komende jaren, is het raadzaam dit systeem structureel te verankeren en uit te breiden met middelen van het Social Climate Fund (SCF).

Het gebruik van SCF-middelen is daarom bedoeld om een bestaand instrument voort te zetten dat zonder verdere financiering zou stoppen, en om de beschikbare renovatiesteun vanaf 1 januari 2026 te vergroten. Dankzij deze extra middelen kan meer sociale woningbouw worden gerenoveerd op energiegebied, in een hoger tempo en in grootschalige projecten, die een substantiële bijdrage leveren aan het behalen van de klimaatdoelstellingen. De uitbreiding met SCF-middelen betekent een kwantitatieve toename van de schaal (meer woningen per jaar) en een voortzetting van een bestaand systeem. Zonder deze middelen loopt het systeem het risico af te sterven, met de gevolgen voor sociale woningcorporaties en sociale huurders. Het uitbreiden van het systeem is daarom cruciaal om aan de renovatiebehoefte te voldoen.

SCOPE: de maatregel geldt voor alle woningcorporaties in het gehele Vlaamse Gewest

Gedetailleerde informatie over het doel van de maatregel of investering en wie en wat wordt getarget; een uitleg van hoe de maatregel en investering effectief zouden bijdragen aan de doelstellingen van het Fonds binnen het algemene kader van het relevante beleid van een lidstaat en hoe dit de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen zal verminderen

Het primaire doel van de maatregel is het versnellen en intensiveren van de energierenovaties van de sociale woningbouw in Vlaanderen.

Doelgroep

De maatregel zelf is gericht op sociale woningcorporaties die verouderde, energie-inefficiënte huurwoningen bezitten, maar zal uiteindelijk kwetsbare huishoudens ten goede komen die als sociale huurders in deze woningen wonen met lage energieprestaties en die onevenredig worden getroffen door hoge energiekosten en energiearmoede.

De geschiktheid voor sociale huisvesting² is gebaseerd op gezinsinkomen en beschikbare middelen zoals positieve saldi op spaarrekeningen, betaal- en aandelenrekeningen, termijndeposito's,... . In aanmerking komende huurders kunnen geen volledig eigendom of gebruik hebben van een huis of bouwperceel.

Het referentiegezinsinkomen is het totale netto belastbaar inkomen, zoals vermeld op de meest recent beschikbare belastingaanslag. Dit vormt de basis voor het berekenen van het gezinsinkomen:

- Gezamenlijk belastbaar inkomen en individueel belastbaar inkomen
- Leefloon
- Inkomensvervangingsuitkering voor personen met een handicap
- belastingvrije professionele inkomsten uit het buitenland of verdiend bij een Europese of internationale instelling.

De belastingaanslagbrief moet inkomsten dekken van maximaal drie jaar vóór de registratie- of toelatingsdatum.

Inkomensgrens	Geïndexeerde inkomengrenzen voor 2026 ³
Eenpersoonshuishouden	31.361 €
Eenpersoonshuishouden met een handicap	33.988 €
Alle andere gevallen	47.039 €
→ + verhoging per afhankelijk persoon	→ + 2.629 €

Gesubsidieerde leningen versus VKF-subsidiesysteem

² Meer informatie over de vereisten voor sociale huurders is te vinden op de volgende webpagina: <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/verhuren/inschrijven>

³ Achtergrondinformatie over de inkomenslimieten en hun bijbehorende inkomensdecilen is te vinden in Bijlage 1.

De huidige financieringsstructuur voor woningcorporaties bestaat uit basisfinanciering via een voordelige gesubsidieerde lening⁴ met een negatieve rente over een looptijd van 33 jaar. Hoewel de leningen zwaar worden gesubsidieerd, zijn er nog steeds onrendabele marges op alle sociale vastgoedbeleggingen omdat het huurvaststellingsmechanisme in Vlaanderen inkomensgebaseerd is. Huurders betalen ongeveer 22% van hun belastbaar inkomen aan huur. Er zijn echter enkele correcties om rekening te houden met de grootte van het huishouden, de kwaliteit en de locatie van de woning en de energieprestatie. De sociale korting, in wezen het verschil tussen de huurprijs op basis van marktwaarde en de werkelijke huurprijs, gebaseerd op hun inkomen en andere parameters, bedraagt gemiddeld 40% (respectievelijk 730 versus 409 euro in 2024).

In het verleden werden deze onrendabele marges op units met uitstaande leningen gecompenseerd door oudere units binnen de portefeuille van de woningcorporatie zonder uitstaande leningen die winst konden genereren. Echter, net als in andere delen van Europa, is het gebrek aan sociale en betaalbare huisvesting de afgelopen jaren in Vlaanderen een steeds urgenter probleem geworden.⁵ Er is een ambitieus investeringsprogramma gestart om de hoeveelheid sociale huisvesting aanzienlijk te vergroten.⁶ Vlaanderen werkt ook hard aan het behalen van zijn klimaatdoelstellingen en zijn verplichtingen onder de Richtlijn Energieprestaties van Gebouwen.⁷ Er wordt al meer uitgegeven aan het renoveren van sociale huizen dan aan het bouwen van nieuwe sociale woningen. De ⁸ financiële levensvatbaarheid van woningcorporaties lijkt echter onder aanzienlijke druk te staan. Deze druk wordt verklaard door het feit dat de kernfinanciering binnen het huidige financieringssysteem (de FS3-leningen en eenmalige uitgaven via de GSC) niet voldoende ruimte laat voor efficiënte en financieel haalbare operaties, gezien de huidige sociale huurberekening. In feite houdt de huur die de huurders betalen geen volledige rekening met de impact van verbeteringswerkzaamheden, bijvoorbeeld meer comfort of lagere energierekeningen. Het is echter zo dat investeringen in bijvoorbeeld energiebesparende renovaties niet altijd leiden tot hogere huren. Dit zorgt ervoor dat de woningaanbieders steeds meer negatieve kasstroom krijgen en steeds minder winstgevende woningen.⁹

De renovatiesubsidies via het subsidiesysteem zijn een aftrek van de bouwkosten die verband houden met energieprestatie-maatregelen. De subsidies worden van de uitstaande kapitaalbetaling afgetrokken om de maandelijkse aflossingen van de gesubsidieerde leningen te verlagen en zo het resterende financiële gat voor sociale woningbouwbedrijven te dichtten. Zonder VKF-subsidies zal het financieel onmogelijk zijn voor woningcorporaties om het benodigde aantal woningen op tijd te renoveren.

Daarnaast wordt de rente voor de gesubsidieerde leningen aangepast van -1% naar -2% voor alle sociale woningbouwprojecten (niet alleen projecten die een renovatiesubsidie ontvangen). Deze

⁴ Meer diepgaande informatie over het leensysteem is verder te vinden in deze tekst onder de informatie over de nationale bijdrage.

⁵ Achtergrondinformatie is te vinden in Bijlage 2.

⁶ Achtergrondinformatie is te vinden in Bijlage 3.

⁷ Achtergrondinformatie is te vinden in Bijlage 4.

⁸ Achtergrondinformatie is te vinden in Bijlage 5.

⁹ Achtergrondinformatie is te vinden in Bijlage 6.

beslissing, genomen op het niveau van de Vlaamse Regio, is bedoeld om de behoefte aan meer sociale woningen verder te ondersteunen.¹⁰

Bijdrage aan de doelstellingen van het Fonds

De maatregel 'Renovatiesubsidie voor sociale huisvesting', waarmee het huidige VKF 2023-subsidiesysteem wordt voortgezet, draagt bij aan de realisatie van de volgende doelstellingen opgenomen in artikel 8 van de Verordening:

- Het ondersteunen van de renovatie van gebouwen, vooral voor kwetsbare huishoudens in de slechtst presterende gebouwen;
- Het ondersteunen van toegang tot betaalbare, energiezuinige huisvesting, inclusief sociale huisvesting;
- Bijdragen aan de decarbonisatie, door elektrificatie van HVAC-systemen en kookapparatuur in gebouwen, door toegang te bieden tot betaalbare en energiezuinige systemen, en door het integreren van hernieuwbare energieopwekking en -opslag, onder andere via gemeenschappen voor hernieuwbare energie, burgerenergiegemeenschappen en andere actieve consumenten, om het zelfverbruik van hernieuwbare energie te bevorderen, zoals energiedeling en peer-to-peer handel in hernieuwbare energie, aansluiting op slimme netwerken en stadsverwarmingsnetwerken, waardoor ze bijdragen aan energiebesparing of het verminderen van energiearmoede;
- Het ondersteunen van publieke en private entiteiten, waaronder aanbieders van sociale huisvesting, in het bijzonder publiek-private samenwerkingen, bij het ontwikkelen en leveren van betaalbare energie-efficiëntieoplossingen en passende financieringsinstrumenten in lijn met de sociale doelstellingen van het Fonds;

De maatregel draagt dus op verschillende manieren bij aan de doelstellingen van het Sociaal Klimaatfonds en het Vlaamse klimaatbeleid. De resultaten zijn:

- Ten eerste zullen de renovatiewerkzaamheden de energierekening voor kwetsbare huishoudens verlagen. Door de sociale woningbouw grondig te renoveren qua energie, worden warmteverliezen beperkt en wordt het energieverbruik aanzienlijk verminderd. Dit leidt tot een directe verlaging van de maandelijkse energiekosten voor bewoners, wat aanzienlijke verlichting betekent voor gezinnen met een beperkt inkomen. De maatregel draagt daarom bij aan de structurele strijd tegen energiearmoede. Better energy efficiëntie

¹⁰ Op 19/12/2025 werd de eerste goedkeuring van de hoofdsom door de regering gegeven om de rente op de gesubsidieerde leningen aan te passen van -1% naar -2% na beoordeling door de Financiële Inspectie. Het dossier wordt momenteel beoordeeld door de Raad van State. Er is expliciet overeengekomen dat de aanpassing van -1% naar -2% zal gelden voor alle leningen die vanaf 12 september zijn verstrekt, de datum waarop het conceptnota waarin de wijziging wordt aangekondigd, door de Vlaamse regering is goedgekeurd.

<https://www.vlaanderen.be/vlaamse-regering/beslissingen-van-de-vlaamse-regering/wijziging-besluit-vlaamse-codex-wonen-2021-huurprijsberekening-sociale-huurwoningen-herinvesteringsverplichting-en-financiering-sociale-woonprojecten>

vertaalt zich direct in een lager primair energieverbruik, wat op zijn beurt leidt tot een aanzienlijke vermindering van de CO2-uitstoot in de gebouwde omgeving.

- Daarnaast stimuleert de maatregel het vervangen van verouderde fossiele brandstofverwarmingssystemen, wat de klimaatimpact van sociale woningbouw verder beperkt.
- Om het Vlaamse doel te bereiken waarbij alle sociale huisvesting uiterlijk 2050 een energieprestatiecertificaat (EPC) met label A moet verkrijgen, is een aanzienlijke verhoging van het huidige renovatietempo binnen de sociale woningbouw noodzakelijk. De maatregel faciliteert deze opschaling door een financieel en stabiel kader te bieden dat de uitvoering van renovatieprojecten versnellen en faciliteren.

De renovaties zijn gekoppeld aan het verbeteren van de gebouwschil en het gebruik van duurzame energiebronnen, zoals warmtepompen, verwarmingsnetwerken of andere hernieuwbare oplossingen. Dit vermindert het aandeel fossiele brandstoffen in de verwarming van sociale woningbouw, wat zowel klimaatvoordelen biedt als de afhankelijkheid van volatiele energieprijzen vermindert. De energierenovaties zijn structureel van aard met een langetermijneffect. Een investering vandaag levert een voordeel op voor de huurder voor de komende 10 tot 15 jaar. Omdat dit betrekking heeft op een voortzetting van een bestaand systeem, is er geen nieuwe doorlooptijd voor de maatregel. De aanvragen voor projecten gaan door en vormen een continuïteit via de nieuwe SCF-bronnen.

Beschrijving van hoe de maatregel of investering wordt uitgevoerd (uitvoeringsmethode), met verwijzing naar de administratieve capaciteit van de lidstaat op centraal en, waar passend, regionaal en lokaal niveau

Het nieuwe VKF-subsidiesysteem 'VKF 2023' is van kracht sinds 15 oktober 2023. Dit subsidiesysteem is het resultaat van een grondige hervorming van het systeem vanaf 2016.

Het VKF 2023 premiumsysteem bestaat uit 3 grote subsidiecategorieën:

- Totale subsidies (lump sum) voor grote energierenovatie- en wederopbouwprojecten
- Individuele subsidies voor kleinere renovatiewerkzaamheden zoals het isoleren van de gebouwen, het upgraden van verwarmingssystemen naar duurzamere energietechnologieën.
- Bonussen voor het gebruik van innovatieve renovatiemethoden (SES: social energy leap) zoals prefab gevel- en dakelementen en prefab technische installaties.

Dit zijn structurele maatregelen met een levensverwachting van 10 tot 15 jaar voor nieuwe technische installaties en tot 35 jaar of langer voor isolatie en nieuwe ramen. Het is geen eenmalige korting of bonus. De huurder profiteert van deze maatregelen gedurende de gehele levensduur van het gebouw.

Projecten worden gecategoriseerd op basis van "de aard van de werken" zoals gebruikt binnen de [Vlaamse EPB-regelgeving](#), die voldoet aan de EPBD-regelgeving.

TOTALE SUBSIDIES

De totale subsidie is bedoeld voor grote energierenovatieprojecten¹¹ (= IER) en wederopbouwprojecten van sociale woningbouw. Het bestaat uit een vast subsidiebedrag per woning op basis van het type gebouw, verhoogd met bonussen voor verbeterde luchtdichtheid, warmtepompen, grote projecten en in sommige gevallen een EPC-labelbonus.

Primary subsidy

€ 15.000	/woning	totaalrenovatie of heropbouw - herenhuis
€ 20.000	/woning	totaalrenovatie of heropbouw – half-open of losstaande
€ 10.000	/woning	totaalrenovatie of heropbouw – appartement

Bonussen

+ € 200	/home	Verbeterde luchtdichtheid
+ € 2.000 to € 6.400	/home	Verschillende typen warmtepompen
+ € 900 to € 1.500	/home	Projecten met meer dan 20, 30 of 45 woningen (appartementen niet inbegrepen)

INDIVIDUELE SUBSIDIES

Voor kleinere energiegerelateerde renovatiewerken kunnen sociale woningcorporaties individuele subsidies aanvragen per specifieke interventie. Deze interventies zijn afgestemd op het burgergerichte systeem 'My Renovation Premium', waarvan sociale woningcorporaties expliciet zijn uitgesloten.

De ingrepen zijn onderverdeeld in werkzaamheden aan de bouwschil (beglazing, ramen, muur-, dak- en vloerisolatie) of aan technische installaties (warmtepompen, aansluiting op stadsverwarmingsnetwerken, collectieve verwarming, slimme regeling van elektrische verwarmingen, lage temperatuurverwarmingssystemen, productie van sanitair warmwater en ventilatiesystemen). Om in aanmerking te komen voor deze subsidies, moet het huis na renovatie ten minste een EPC-label C behalen. Het exacte subsidiebedrag per type werk is te vinden op de [VKF-website](#).

¹¹ In het Vlaams wordt dit een "Ingrijpende Energetische Renovatie" genoemd en vaak afgekort als "IER".

Er zijn ook EPC-labelbonussen voor huizen met een EPC-label (D) E of F vóór renovatie en label A of B na renovatie, om doordachte renovatieprojecten te stimuleren op huizen die momenteel niet aan de energiebehoefte van 2050 voldoen.

EPC-LABEL BONUS

+ € 6.000	/eengezinswoning	EPC-label E of F vóór renovatie EPC-label A na renovatie
+ € 4.500	/eengezinswoning	EPC-label E of F vóórrenovatie EPC label B na renovatie
+ € 4.500	/appartement	EPC-label D, E of F vóór renovatie EPC-label A na renovatie
+ € 3.000	/appartement	EPC-label D, E of F vóór grote renovatie EPC-label B na renovatie

Grote renovatieprojecten en kleinere renovatieprojecten kunnen een EPC-labelbonus aanvragen bovenop de primaire subsidiebedragen. De bonus is een aanvulling op de primaire subsidiebedragen die direct verband houden met energierenovatiemaatregelen. Het is bedoeld om doordachte (grote) renovatieprojecten te stimuleren om het renovatieproces te versnellen en lock-in-effecten te voorkomen¹² voor woningen die momenteel een zeer slecht energieprestatielabel hebben ((D,) E of F) en niet voldoen aan de energievereisten van 2050.

SOCIALE ENERGIESPRONG (SES) Deze subsidie ondersteunt innovatieve en versnelde renovatieprojecten die gebruikmaken van prefab gevel- en/of dakelementen en/of geïntegreerde installatie van technische installaties. Deze subsidie was alleen beschikbaar voor subsidieaanvragen tot 1 januari 2026.

De SES-aanpak maakt het mogelijk om een radicale energieverbetering zeer snel te realiseren in bestaande woningen, wat cruciaal is voor projecten met minimale verhuismogelijkheden voor huurders tijdens de bouw. Vaste subsidiebedragen gelden hier ook, afhankelijk van de aard van de werken. Er wordt een vast bedrag voorgeschreven voor het aanpakken van de gebouwschilfer:

€ 3.000	/eengezinswoning	Rijhuizen
---------	------------------	-----------

¹² Het lock-in effect bij renovatie ontstaat wanneer eerdere renovaties latere verbeteringen beperken of volledig onmogelijk maken. Zo worden in de eerste fasen van een renovatie de vloeren geïsoleerd en gerenoveerd, maar de oude radiatoren worden behouden. Deze beslissing belemmert de vervanging van de huidige gasketel door een warmtepomp in een latere fase. Een ander voorbeeld is wanneer het dak in de eerste fase wordt vervangen en geïsoleerd zonder dat de dakrand al wordt verlengd. Wanneer de buitenmuren later buitenisolatie krijgen, moet het dak opnieuw worden aangepast om ervoor te zorgen dat de dakrand over de buitenisolatie uitsteekt en het regenwater van de isolatie wegloopt. Bij meerfasige kleine renovaties is het risico op lock-in meestal hoger en gebeurt het omdat er geen duidelijk einddoel is.

€ 6.000	/eengezinswoning	Halfopen of open
---------	------------------	------------------

and/or providing an integrated installation of the techniques:

€ 500	/eengezinswoning	Geïntegreerde oplossing voor ventilatiesystemen
€ 500	/eengezinswoning	Geïntegreerde oplossing voor centrale verwarmingssystemen
€ 500	/eengezinswoning	Geïntegreerde oplossing voor sanitaire warmwatersystemen

In het huidige subsidiesysteem zijn de totale subsidies begrensd op 100% van de bijbehorende bouwkosten. Gezien de medefinancieringseis van 25% zal dit bij besluit van de Vlaamse regering worden gewijzigd naar maximaal 1/3 van de energiegerelateerde bouwkosten. (Meer informatie is te vinden onder het onderwerp. 'Informatie over de nationale bijdrage')

De implementatie van het subsidiesysteem verloopt via Wonen in Vlaanderen in samenwerking met sociale woningcorporaties. De woningcorporaties dienen hun renovatiezaak in bij Wonen in Vlaanderen. Wonen in Vlaanderen keurt de aanbesteding goed. 80% van het subsidiebedrag wordt bij de start van de werkzaamheden betaald. De resterende 20% wordt bij levering betaald. De woningcorporatie rapporteert over de voortgang van het project.

De administratieve capaciteit op centraal Vlaams niveau is voldoende om het subsidiesysteem efficiënt te beheren. De uitvoering van de renovatiesubsidies is daarmee volledig ingebed binnen het bestaande kader van bevoegdheden en de programmatische werking van Wonen in Vlaanderen. Bovendien is er een soepele coördinatie tussen beleidsvorming, implementatie en rapportage, wat bijdraagt aan de haalbaarheid en controleerbaarheid van deze maatregel.

Meer informatie over het subsidiesysteem is te vinden op de [VKF-webpagina](#).

Een uitleg van hoe de maatregel of investering genderongelijkheid zal aanpakken, indien van toepassing.

Hoewel de maatregel primair gericht is op energie-efficiëntie en woningkwaliteit, heeft het indirect positieve effecten op gendergelijkheid. Alleenstaande vrouwen (met kinderen) vormen een kwetsbare doelgroep in sociale huisvesting. Ze zijn daarom kwetsbaarder voor de gevolgen van ETS2. Deze maatregel heeft ook een positief effect op deze groep.

De tijdlijn van de maatregel of investering; (voor ondersteuning van voertuigen met lage uitstoot, een tijdschema voor het geleidelijk afbouwen van die ondersteuning)

Het subsidiesysteem, zoals bedoeld in deze maatregel, bestaat al in de vorm van VKF 2023, dat sinds 15 oktober 2023 in zijn huidige vorm operationeel is. Het systeem is opgezet met middelen verstrekt door het Vlaams Klimaatfonds, met als doel de energierenovatie van sociale woningen te versnellen en te ondersteunen via subsidies. Het subsidiesysteem van VKF 2023 is momenteel nog steeds van toepassing, maar heeft een beperkte budgettaire horizon. De fondsen die door het Vlaams Klimaatfonds worden verdeeld en gemonitord, zijn afhankelijk van de inkomsten uit het Europees Emissiehandelssysteem (ETS 1). Vanwege de daling van de ETS1-inkomsten besloot de Vlaamse regering dat er in de nabije toekomst geen nieuwe middelen uit het Vlaams Klimaatfonds zullen worden toegewezen aan het VKF-subsidiesysteem. De laatst toegewezen middelen aan het VKF 2023-subsidiesysteem dateren uit een toewijzingsronde in 2022 en zullen eind 2025 volledig afgerond zijn.

Dit gebrek aan middelen zal de continuïteit van het subsidiesysteem vanaf 1 januari 2026 in gevaar brengen en zal ernstige gevolgen hebben voor het verloopstempo van renovatie in de sociale woningbouwsector, en daarmee voor de realisatie van de Vlaamse klimaatdoelstellingen en de verplichtingen tegenover de Europese Unie met betrekking tot de energierenovatie van de woningvoorraad. Om deze discontinuïteit te voorkomen, wordt voorgesteld dat vanaf 1 januari 2026 financiering wordt verstrekt via het Social Climate Fund (SCF). Dit garandeert het voortbestaan van het VKF-premiumsysteem, zonder onderbreking bij de ondersteuning van lopende en nieuwe renovatieprojecten. Daarnaast maakt de extra financiering via de SCF het mogelijk om het systeem niet alleen voort te zetten, maar ook te versterken en op te schalen, in lijn met de toenemende renovatiebehoeften binnen de sociale woningbouw.

De geplande tijdlijn is als volgt:

- a) 2023–2025: implementatie van het VKF 2023 premiesysteem met middelen van het Vlaams Klimaatfonds
 - 2026–2032: voortzetting en versterking van het systeem via het Sociaal Klimaatfonds

Deze tijdlijn zorgt voor een ononderbroken traject van ondersteuning, wat cruciaal is voor het behouden van investeringszekerheid onder sociale huisvestingsactoren en voor het bereiken van het langetermijndoel om het gehele sociale erfgoed tegen 2050 onder een EPC-label A te brengen.

“Do No Significant Harm”

De maatregel voldoet aan het DNSH-principe zoals gedefinieerd in artikel 17 van Verordening (EU) 2020/852. De maatregel valt onder verschillende categorieën die expliciet zijn opgenomen in de uitputtende lijst in de bijlage bij de EU DNSH-richtlijn voor het Sociaal Klimaatfonds.

Samenvatting

De maatregel biedt expliciet geen steun voor fossiele brandstoftechnologieën (exclusief biomassa). Alleen duurzame technologieën die in lijn zijn met de EU-taxonomie komen in aanmerking (zoals warmtepompen (exclusief hybride), isolatie).

De interventies zijn in lijn met de Vlaamse langetermijnrenovatiestrategie en het beleidsdoel om de sociale woningvoorraad tegen 2050 op EPC-label A te brengen.

Alle bouw- en renovatiewerkzaamheden zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met de relevante milieuwetgeving (bijvoorbeeld selectieve sloop, afvalverwerking volgens VLAREMA, EPB, enz.).

Er zijn geen investeringen in fossiele brandstoffen gepland. De gebruikte technieken (zoals warmtepompen en isolatie) zijn in overeenstemming met de EU-taxonomie en de technische screeningscriteria.

B2. INDIVIDUELE ENERGIE-EFFICIËNTIERENOVATIEMAATREGELEN

Van toepassing op de subsidiecategorie van individuele maatregelen.

De naleving van de toepasselijke energiewetgeving wordt geverifieerd via de EPC-certificaten.

B3. ENERGIE-EFFICIËNTIERENOVATIES VAN BESTAANDE GEBOUWEN

Van toepassing op de subsidiecategorie voor grote renovaties.

Sommige renovatieprojecten zullen de afmetingen bereiken van 2000 m² en 3000 m².

Oververhittingsrisico's worden niet beoordeeld in de huidige wetgeving. Hiervoor wordt een extra voorwaarde toegevoegd aan het huidige subsidiebesluit.

Het risico op overstromingen wordt beoordeeld binnen de procedure voor het verkrijgen van een bouwvergunning.

De pre-sloopaudit valt ook onder het bouwvergunningsproces door het indienen van een verplicht sloopplan.

B4. BOUW VAN NIEUWE GEBOUWEN

Van toepassing op de subsidiecategorie voor wederopbouwprojecten.

Oververhittingsanalyse wordt behandeld als onderdeel van de EPB-regelgeving.

Het risico op overstromingen wordt beoordeeld binnen de procedure voor het verkrijgen van een bouwvergunning.

De pre-sloopaudit wordt gedekt door het bouwvergunningsproces door het indienen van een verplicht sloopplan voor gebouwen met een volume groter dan 5000 m³ (± 1667 m²).

Eengezinswoningen zijn van deze verplichting vrijgesteld.

Daarnaast kan de maat ook elementen bevatten die in lijn zijn met:

B5. INSTALLATIE, ONDERHOUD EN REPARATIE VAN INSTRUMENTEN EN APPARATEN VOOR HET METEN, REGULEREN EN REGELEN VAN DE ENERGIEPRESTATIES VAN GEBOUWEN

Van toepassing op de categorie individuele maatregelen en meer specifiek op de maatregel voor optimalisatie van gecentraliseerde ketelruimtes en slimme thermostaten voor elektrische ketels en elektrische opslagkachels.

Alle werken moeten altijd voldoen aan de toepasselijke wetgeving.

B6. INSTALLATIE, ONDERHOUD EN REPARATIE VAN APPARATUUR VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE

Van toepassing op de categorie individuele maatregelen en meer specifiek op de maatregelen voor zonneboilers en (geotherme) warmtepompen en de bonussen voor (geothermische) warmtepompen.

Alle werken moeten altijd voldoen aan de toepasselijke wetgeving.

B9. AANSLUITINGEN OP NETWERKEN VOOR STADSVERWARMING EN KOELING

Van toepassing op de categorie individuele maatregelen en meer specifiek op de maatregel voor aansluitingen op stadsverwarmingsnetwerken. Op dit moment zijn er geen regionale vereisten beschikbaar. Wanneer er een beslissing is genomen over de vereisten, zullen we deze uitvoeren in het subsidiebesluit.

Een diepgadere evaluatie van de relevante DNSH-principes is te vinden in Bijlage 7.

Milestones, goals and timeline

Mijlpaal: /

Beschrijving

Aangezien het subsidiekader al in het regelgevend kader is opgenomen, hoeven er geen aanvullende wetgevingsprocessen te worden gevolgd. De aanpassingen die nodig zijn om aan de eisen van SCF te voldoen, zowel financieel als technisch (in lijn met de DNSH-principes), kunnen via een wijzigingsbesluit worden opgenomen om het subsidiekader op een gerichte manier aan te passen. Hiervoor is een extra doelwit toegevoegd voor Q1 2027. Tegen die tijd zou de publicatie en uitvoering van het amendement afgerond moeten zijn.

Target: Improve energy efficiency of approximately 4000 to 4800 social housing units per year through an annual subsidy of €45 to €54 million

Description

From 2026 to 2032, we aim to support the renovation of 4000 to 4800 social housing units per year through an annual subsidy amount of 45 to 54 million euros. In total, this amounts to 309 million euros for the renovation of 27.600 social housing units (see table below). The improved energy efficiency after the renovation works can be demonstrated using an EPC label.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Number of dwellings for which 80% of the premium was disbursed	4.000	4.400	4.400	4.400	4.800	4.800	800	27.600

Estimated subsidy budget (limited to 1/3 of energy related works and split up between SCF budget and remaining budget)	33,8 mio €	37.1 mio €	37.1 mio €	37.1 mio €	40.5 mio €	40.5 mio €	6.8 mio €	232.94 mio €
Corrected subsidy budget through SCF budget ¹³ [3,22%]	32,7 mio €	35,9 mio €	35,9 mio €	35,9 mio €	39,2 mio €	39,2 mio €	6,5 mio €	225,44 mio €
Remaining subsidy budget through Flemish funding	1,1 mio €	1,2 mio €	1,2 mio €	1,2 mio €	1,3 mio €	1,3 mio €	0,2 mio €	7,5 mio €
Remaining energy related construction costs included in FS4 loan (at least 2/3 of energy related works)	61,7 mio €	67,8 mio €	67,8 mio €	67,8 mio €	74,0 mio €	74,0 mio €	12,3 mio €	425,54 mio €
Study costs (2%)	2,0 mio €	2,2 mio €	2,2 mio €	2,2 mio €	2,4 mio €	2,4 mio €	0,4 mio €	13,5 mio €
FS4 loan subsidy (cofinancing) (16,39% of remaining energy related costs & study costs)	11,0 mio €	12,1 mio €	12,1 mio €	12,1 mio €	13,2 mio €	13,2 mio €	2,2 mio €	76,1 mio € = 25.4 % of 225,4 + 76.1 mio €
Total subsidy budget	44,8 mio €	49,3 mio €	49,3 mio €	49,3 mio €	53,7 mio €	53,7 mio €	9,0 mio €	309,1 mio €

(The reasoning behind the 1/3rd and 16,39% are explained under 'Information on the national contribution') This estimate of number of dwellings and annual subsidy amount is based on the analysis of the VKF subsidies of the past years. The average annual amount of actually requested VKF subsidies for the period 15/10/2023 - 15/01/2025 is €34.3 million, for 2735 houses and 2190 apartments.

For the future, we assume that the average amount used per home will increase from 7000 to 8440 euros and the number of homes will increase by 400 units per 3 years.

Number of dwellings for which 80% of the premium was disbursed

¹³ Because of the payment request at the moment of the payout of the 80% advance a correction is requested by the EU to account for the expected deviation between the initial award of the premium and final settlement. More information on the justification for this correction coefficient can be found in annex 8

VKF subsidies are requested by a social housing corporation in parallel to the FS3/FS4 financing right after the opening of the bid. The full subsidy amount is promised by VMSW based on the amounts and costs (to be awarded) in the tender file. An initial instalment of 80% of the subsidy is paid as an advance upon presentation of proof of order at the start of the construction. The remaining 20% is paid after the completion of the works and after VMSW has checked if all subsidy conditions are met. The average delay between the subsidy promise and the completion of work is 2 years, but because of the bigger scale of social housing renovation projects a project span of more than 4 years is not uncommon.

As an alternative to using “completion of works” as the measurement point, the Commission acknowledges¹⁴ that the use of such indicator could weaken the ambition of the investment and therefore proposes using “the number of dwellings for which 80% of the premium was disbursed.”

The disbursement of the first premium instalment (80%) shall serve as the measurement point for the completion of the target. Statistically robust correction coefficients shall be applied to account for the expected deviation between the initial award of the premium and final settlement;

Wonen in Vlaanderen will put forward sufficient safeguards (such as contractual guarantees) in the design of the investment to make sure that the risk of non-completion of the works is as limited as possible. At the moment the first premium instalment of 80% is approved upon presentation of proof of order at the start of the construction. With the amendment decision of the Flemish Government this timing will be altered to “upon presenting the first payment request from the contractor to Wonen in Vlaanderen”. This will ensure the actual start of the renovation works.

To prevent an overestimation of the total subsidy budget in the payment request to the EU (e.g. discontinued projects, overestimation of m² to be renovated, non-compliance with technical requirements upon inspection after completion of works,...) a correction coefficient of 0 to 3,22% will be subtracted from the payment request.

Cofinancing through subsidized FS4 loans

The cofinancing for the SCF grants will be provided through the FS4 loan subsidy on the remaining energy related construction costs. More information on the cofinancing system can be found under “Information on the national contribution to the total costs of the measure and the investment” of this fiche.

¹⁴ Meeting Report – Measure “Renovation Subsidies for Social Rental Properties” 4 March 2026, 17:00–18:00

Table with information on milestones, targets and timeline *for the realisation of the measure/investment*

Seq. number	Measure/ Investment	Milestone/T arget	Milestone/Goal Name	Quantitative indicator (objective)			Timeline for performance	
				Unit of measure/investment	Baseline	Goal	Year	Quarte r
1	M	M	Amendment decision of the Flemish Government to alter the current VKF 2023 subsidy system to the SCF subsidy system for energy renovations/reconstruction of social housing and settlement for 2026 demonstrating that the co-financing requirement has been fully met, despite the adaptations to SCF not yet having taken effect. ¹⁵	Publication of the amendment decision.			2027	Q1
2	M	T	Energy renovations/reconstruction of social housing	Number of dwellings for which 80% of the premium was disbursed	0	12.800	2028	Q4
3	M	T	Energy renovations/reconstruction of social housing	Number of dwellings for which 80% of the premium was disbursed	12.800	22.000	2030	Q4
4	M	T	Energy renovations/reconstruction of social housing	Number of dwellings for which 80% of the premium was disbursed	22.000	27.600	2032	Q2

¹⁵ As explained under “Information on the national contribution” paragraph “Details on the current FS4 loan subsidy”

Why the specific milestone(s) or objective(s) was/were chosen

Om de klimaatdoelstellingen van 2050 te bereiken, waarbij elk huis uiterlijk 2050 een EPC-label A moet behalen, werd in het Vlaamse Energie- en Klimaatplan een eisentraject opgesteld met een minimale EPC-norm die geleidelijk strenger wordt. De sociale woningsector heeft zelf een EPC-labelpad opgesteld gebaseerd op de Vlaamse koers, met aanvullende doelstellingen richting 2050. De minimale EPC-labels die voor de komende jaren moeten worden behaald, worden hieronder weergegeven.

Traject van Vlaamse vereisten

	2028	2030	2035	2040	2045	2050
Apartments & townhouses	/	D	C	/	/	/
Semi-detached & detached houses	/	E	D	C	/	/

Social housing sector agreement on requirements trajectory

	2028	2030	2035	2040	2045	2050
Apartments & townhouses	E	D	C	C	B	A
Semi-detached & detached houses	E	E	D	C	B	A

Om aan dit EPC-labelpad te voldoen, is een grote extra renovatiegolf nodig. In 2023 werd het bestaande subsidiesysteem uit 2016 grondig hervormd tot het VKF-subsidiesysteem 'VKF 2023'. Het doel van deze hervorming is om de renovatiebeweging van het erfgoed naar 2050 te versnellen. Er werd een algemene subsidie ingevoerd voor wederopbouw en grote energierenovatieprojecten (IER) met een vast totaal subsidiebedrag per woning. Daarnaast werden de subsidies voor individuele energiebesparende maatregelen zo veel mogelijk in lijn gebracht met het My Renovation Premium-systeem voor burgers. Op basis van het renovatieritme en het type projecten sinds 2016 werd geschat dat het jaarlijks gevraagde financieringsbedrag zou stijgen van gemiddeld €17 miljoen per jaar naar €29 tot €31 miljoen per jaar. In werkelijkheid lijkt dit percentage zelfs nog hoger te zijn.

De onderstaande tabel toont de gemiddelde cijfers voor een gemiddelde periode van 12 maanden op basis van daadwerkelijk aangevraagde subsidies voor de periode 2021-2022, vóór de hervormingen van 2023.

type of projects	reconstruction	Major energy renovation	renovation	TOTAL
# single housing units for which a VKF subsidy was granted	262	166	2290	2718
# apartment units for which VKF subsidy was granted	551	168	667	1386
total awarded subsidy amounts for renovated units counted above	€ 7.872.411	€ 3.354.896	€ 6.120.022	€ 17.347.329

De gemiddelde cijfers na de hervorming in 2023 zijn weergegeven in de onderstaande tabel, voor een gemiddelde periode van 12 maanden op basis van de daadwerkelijk aangevraagd subsidies voor de periode 15/10/2023 - 15/01/2025. De percentages zijn de stijgingen vergeleken met de cijfers van 2021-2022.

type of projects	reconstruction	Major energy renovation	renovation	TOTAL
# single housing units for which a VKF subsidy was granted	(+47%) 386	(+10%) 183	(-5%) 2166	(+1%) 2735
# apartment units for which VKF subsidy was granted	(+47%) 810	(+98%) 332	(+57%) 1047	(+58%) 2190
total awarded subsidy amounts for renovated units counted above	(+149%) € 19.620.560	(+155%) €8.552.560	(0%) €6.134.533	(+98%) € 34.307.653

Hoewel het moeilijk is om een oorzakelijk verband aan te tonen tussen de invoering (en daaropvolgende hervorming) van de VKF-subsidie en de evolutie van de renovatiecijfers, wordt ingezien dat de VKF-subsidie – zeker sinds de hervorming van 2023 – aanzienlijk heeft bijgedragen aan de versnelling van de renovatiebeweging van de sociale woningbouw richting 2050. Sinds de hervorming van 2023 worden gemiddeld 1% meer woningen en 58% meer appartementen elk

jaar gerenoveerd. Door de verhoogde subsidiebedragen is het toegekende subsidiebedrag twee keer zo hoog als vóór de hervorming.

We merken ook dat sinds de invoering van de totale subsidies veel meer grote renovaties worden uitgevoerd met als doel het A-label in 2050 te bereiken. Er is een grote toename geweest in het aantal herbouw- en IER-projecten, terwijl het aantal renovatieprojecten met beperkte maatregelen stabiel is gebleven. Om deze versnelde renovatiebeweging voort te zetten nu de toewijzingen van het Vlaams Klimaatfonds zijn afgerond, zijn er extra middelen nodig van het Sociaal Klimaatfonds.

Wat de mijlpaal(s) of indicator(en)/doel(en) is/de mijlpaal(en) meten

Het verbeteren van de energie-efficiëntie van 27.600 sociale woningen, met behulp van gerichte renovatiesubsidies.

Voor elk renovatieproject dat een renovatiesubsidie wil ontvangen, moet de sociale woningbouwmaatschappij een subsidieaanvraagformulier invullen¹⁶. In dit formulier vullen ze onder andere het volgende in:

- het unieke transactienummer dat verbonden is aan de FS4-lening voor dat project
- Het aantal eenpersoonswoningen en appartementen voor alle eenheden vóór en na de bouw
- een volledige adreslijst met unieke adressen en unieke ID's voor alle units vóór en na de bouw
- De bouwkosten gerelateerd aan de renovatiemaatregelen

De bovenstaande informatie wordt gecontroleerd door de subsidiecase-behandelaars in de verschillende toepassingen van Wonen in Vlaanderen (boekhouding, projectmanagement, sociale woningendatabase,...). Als alle informatie beschikbaar en correct blijkt te zijn, sturen de casehandlers een goedkeuringsbrief en wordt het project en al zijn kenmerken toegevoegd aan de subsidielijst met een unieke identificatie en wordt het subsidiebedrag aan het project toegewezen.

Op dit moment wordt de 80% voorschot betaald wanneer de sociale woningcorporatie de aanvangsbrief van de bouw indient bij Wonen in Vlaanderen. Voor de SCF-subsidies wordt dit gewijzigd door besluit van de Vlaamse regering naar: na het indienen van het eerste betalingsverzoek van de aannemer aan Wonen in Vlaanderen en het afleveren van een afbeelding

¹⁶ De huidige aanvraagformulieren zijn beschikbaar op de VKF-webpagina:

[algemene subsidieaanvraag form VKF individuele maatstaven aanvraag 2023 form VKF 2023](#)

van het EU-logo op het bouwbord op de bouwplaats. Na een controle door de subsidiecasemanagers wordt de relevante informatie aan de subsidiecase toegevoegd en wordt de informatie over de subsidie naar de boekhouding gestuurd, waarna het voorschot aan de sociale woningcorporaties wordt uitgekeerd.

Het aantal sociale woningen met goedkeuring voor de vooruitbetaling en het toegewezen subsidiebedrag worden continu gecontroleerd door de subsidiebehandelingsbehandlers. Wanneer het aantal eenheden een van de doelen bereikt, zal Wonen in Vlaanderen een betalingsverzoek indienen voor deze subsidieprojecten.

Na voltooiing van de werkzaamheden controleert Wonen in Vlaanderen de subsidievoorwaarden en keert het 20% van het resterende bedrag van de premie uit voor de toepasselijke maatregelen. Als aan de subsidievoorwaarden niet wordt voldaan, wordt de subsidie geannuleerd en moet het voorschot worden terugbetaald. Als het aantal uitgevoerde werkzaamheden lager is dan oorspronkelijk voorzien, wordt het resterende saldo verlaagd en moet indien nodig een deel van het subsidievoorschot worden terugbetaald. Al deze indicatoren worden ook gemonitord, maar zullen geen betalingsverzoek veroorzaken.

Welke methodologie en bron zullen worden gebruikt, en hoe zal het correct behalen van de mijlpaal(s) of doelstelling(en) objectief worden geverifieerd

METHODOLOGIE

De methode blijft identiek aan de huidige werkwijze binnen het VKF 2023 premiesysteem (Vlaamse Huisvestingscode, art. 5.53):

- De toewijzing van renovatiesubsidies voor sociale huisvesting wordt door een sociale woningbouwcorporatie aangevraagd parallel aan de klassieke FS4-financiering. Op basis van het (te verdelen) aanbesteding wordt na het openen van de inschrijving door Wonen in Vlaanderen een subsidiebelofte gedaan.
- Dit subsidiebedrag wordt afgetrokken van de totale FS4-financiering wanneer de FS4-lening is gedekt vóór de opdracht van de werkzaamheden
- Een initiële betaling van 80% van het premiebedrag wordt als voorschot uitbetaald bij het tonen van een bewijs van bestelling.
- Na voltooiing van de werkzaamheden controleert Wonen in Vlaanderen de voorwaarden en betaalt het resterende bedrag van de premie voor de conforme werken.

REGELS EN VOORSCHRIFTEN

Het verlenen van renovatiesubsidies is slechts een klein deel van de functie van Wonen in Vlaanderen voor sociale huisvesting. Wonen in Vlaanderen/VMSW is ook verantwoordelijk voor:

Advies over huren en de kwaliteit van de woning

Administratieve en technische ondersteuning voor sociale woningbouwprojecten
Financiering en beheer van fondsen en kredieten van de woningbouwactoren
Onafhankelijk toezicht op sociale huisvestingsactoren

Dit betekent dat elke stap die voorafgaat aan of na het renovatiesubsidieproces sterk wordt gereguleerd door andere processen binnen Wonen in Vlaanderen. Om de gesubsidieerde FS4-lening te ontvangen, moeten de sociale woningcorporaties voldoen aan al deze regels met betrekking tot ontwerp, openbare aanbestedingen en financiering,...

GROTE VERSCEIDENHEID AAN TOEPASSINGEN

Vanwege de grotere omvang van de activiteiten van Wonen in Vlaanderen, bieden we sociale woningbouwbedrijven ook diverse applicaties aan waarin hun werknemers werken of data beheren. Voorbeelden zijn Projectportaal, FIS, Woningkenmerken, het centrale registratieregister voor de aanvraag van sociale huurders, ... Deze applicaties worden gebruikt voor communicatie met sociale woningcorporaties, projectmanagement en boekhouding,... De indicatoren met betrekking tot het aantal woningen kunnen worden gecontroleerd via het verwerkingsbestand voor de subsidieaanvragen.

Wat is de basislijn (startpunt) en wat is het niveau of specifieke punt dat bereikt moet worden (alleen voor indicatoren/doelen)?

De basislijn voor deze maat is 0. Alleen nieuwe subsidieaanvragen vanaf 2026 worden gesubsidieerd met SCF-gelden.

Het specifieke doel van de renovatie van 4000 tot 4800 sociale woningen per jaar is gebaseerd op de gevraagde subsidies en het aantal gerenoveerde woningen voor de periode 15/10/2023 - 15/01/2025. Daarnaast gaan we uit van een groei van gemiddeld het aantal huizen per jaar van het jaarlijkse aantal gerenoveerde woningen van 10% per 3 jaar. Wat nodig is om de klimaatdoelstellingen tegen 2050 te bereiken.

Meer informatie is te vinden onder het onderwerp "doelbeschrijving" aan het begin van deze fiche.

Tegen wanneer de laatste mijlpaal(s) of doelstelling(en) bereikt zal zijn (kwartaal- en jaarlijks)

Aan het einde van het tweede kwartaal van 2032 zullen nog eens 27.600 sociale woningen zijn gerenoveerd of worden gerenoveerd sinds 2026.

Wie en welke instelling zal verantwoordelijk zijn voor de implementatie, meting en rapportage?

Wonen in Vlaanderen is verantwoordelijk voor het toekennen, controleren en uitbetalen van de subsidie. De sociale woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor de uitvoering en rapportage. Wonen in Vlaanderen had RRF-ervaring.¹²

Binnen Wonen in Vlaanderen voert de subsidieverstrekende entiteit binnen het agentschap een (initueel) controle uit. Ze controleren of aan alle voorwaarden is voldaan om de subsidie toe te kennen. Ze volgen ook daarna op om te zien of aan de verdere voorwaarden nog wordt voldaan, of dat er terugbetalingen moeten worden gedaan. Op deze manier voeren de verschillende afdelingen van het agentschap controles uit op de subsidies die zij verstrekken.

A posteriori oefent de Toezichtafdeling ook legaliteitstoezicht uit, waarbij de juiste besteding van de verstrekte overheidsmiddelen een belangrijk onderdeel is. Zij nemen een rol op zich als tweede lijn toezicht wanneer problemen worden gemeld door de eerstelijns toezicht op de verstrekte subsidies. De informatie hierover moet worden verstrekt door de subsidiegevers, waarna de toezichthouder binnen zijn bevoegdheden en met de beschikbare instrumenten zal handelen. Toezicht kan ook altijd aanvullende controles uitvoeren in het kader van de subsidie als reactie op een klacht. Bij vermoedelijke fraude wordt er een klacht ingediend bij het openbaar ministerie.

Financiering en kosten

Om het benodigde begrotingsvolume in de komende jaren te schatten, werd een gedetailleerde analyse gebruikt van de toegekende subsidiebedragen vóór en na de subsidiehervorming van 2023 (per februari 2025). De resulterende cijfers zijn opgenomen in de bovenstaande tabellen (zie uitleg onder 'doelbeschrijving' en "waarom de specifieke mijlpalen zijn gekozen"). Deze zijn gebaseerd op de verwerkte subsidieaanvragen van de afgelopen jaren, met name die sinds de hervorming van het subsidiesysteem eind 2023. Het totale bedrag en de onderliggende verdeling in totale en individuele subsidies zijn bekend voor elke subsidieaanvraag, evenals het aantal woningen en het type werk (wederopbouw, grote energierenovatie en beperkte renovatie). Vaste bedragen worden gebruikt in de subsidieberekening (zie beschrijving van 'maatstaf') die worden gemaximeerd op basis van de werkelijke kosten die door de woningcorporatie in hun subsidieaanvraag zijn aangegeven.

De indicatieve verlengde termijn waarbinnen deze kosten naar verwachting worden gemaakt

Aangezien dit een voortzetting is van een reeds bestaand subsidiesysteem, kunnen we terugvallen op het aantal subsidies dat sinds de hervorming eind 2023 is toegekend. Het gemiddelde jaarlijkse bedrag aan daadwerkelijk aangevraagde VKF-subsidies voor de periode

15/10/2023 - 15/01/2025 bedroeg €34,3 miljoen voor 2735 huizen en 2190 appartementen (zie uitleg onder 'doelbeschrijving' (p.12) en 'waarom de specifieke mijlpalen zijn gekozen' (p.16)).

Vooruit op een toekomstig tijdschema wordt daarom 39,9 miljoen euro voorgesteld voor het eerste jaar, voor in totaal 4000 woningen. Elke 3 jaar wordt dit vervolgens met 10% verhoogd tot respectievelijk 43,3 en 46,6 miljoen euro voor 4400 en 4800 gerenoveerde woningen.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Aantal te renoveren woningen	4.000	4.400	4.400	4.400	4.800	4.800	800	27.600
Noodzakelijk renovatiebudget	44,4 miljoen €	48,7 miljoen €	47,7 miljoen €	47,7 miljoen €	51,0 miljoen €	51,0 miljoen €	€19,9 miljoen	310,6 miljoen €

De aanleiding voor het betalingsverzoek van Wonen in Vlaanderen richting de EU zal het aantal woningen zijn waarvoor 80% van de premie is uitbetaald.

Wat betreft de uitbetaling van Wonen in Vlaanderen aan de sociale woningcorporaties, kan een tijdschema worden bijgehouden volgens de volgende tijdsintervallen:

Het verzoek om de vooruitbetaling (80%) volgt doorgaans **7 maanden** na goedkeuring van de premieaanvraag.

De afwikkeling met betaling van het saldo (20%) volgt doorgaans **1,5 jaar** na de start van de werkzaamheden/het verzoek om de vooruitbetaling.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
subsidy commitments/start loans											
number of dwellings (VAK)	4.000	4.400	4.400	4.400	4.800	4.800	800			27.600	dwellings
subsidy allocation calendar											
projects 2026 [mio I]	16,9	16,9									33,8 mio euro
projects 2027 [mio I]		18,6	18,6								37,1 mio euro
projects 2028 [mio I]			18,6	18,6							37,1 mio euro
projects 2029 [mio I]				18,6	18,6						37,1 mio euro
projects 2030 [mio I]					20,3	20,3					40,5 mio euro
projects 2031 [mio I]						20,3	20,3				40,5 mio euro
projects 2032 [mio I]							6,8				6,8 mio euro
total payment per jaar [mio I]	16,9	16,9	18,6	18,6	18,6	18,6	20,3	20,3	20,3	20,3	232,9 mio euro
	33,8	37,1	37,1	37,1	40,5	40,5	6,8	0,0	0,0	0,0	
payment calendar											
	80% > 6 a 7 months after subsidy commitment, 20% after completion of works * 2,5 years after subsidy commitment										
projects 2026 [mio I]		13,5	13,5		3,4	3,4					33,8 mio euro
projects 2027 [mio I]			14,9	14,9		3,7	3,7				37,1 mio euro
projects 2028 [mio I]				14,9	14,9		3,7	3,7			37,1 mio euro
projects 2029 [mio I]					14,9	14,9		3,7	3,7		37,1 mio euro
projects 2030 [mio I]						16,2	16,2		4,1	4,1	40,5 mio euro
projects 2031 [mio I]							16,2	16,2		4,1	40,5 mio euro
projects 2032 [mio I]								5,4		1,4	6,8 mio euro
total payment per jaar [mio I]	0,0	13,5	13,5	14,9	14,9	18,2	18,2	18,6	18,6	19,9	232,9 mio euro
	13,5	28,4	33,1	36,8	38,5	39,8	29,4	8,1	5,4		

Informatie over de nationale bijdrage aan de totale kosten van de maatregel en de investering

Zoals vermeld, wordt sociale huisvesting in Vlaanderen beheerd door woningcorporaties. Zoals aan het begin van deze notitie wordt uitgelegd, is het huurbepalingsmechanisme in Vlaanderen inkomensgebaseerd. Huurders betalen ongeveer 22% van hun belastbare inkomen aan huur, wat resulteert in een gemiddelde sociale korting van 40% op markthuur. Ondertussen worden er maximale inspanningen geleverd om oudere woningen grondig te moderniseren, zowel qua kwaliteit als energieverbruik, terwijl tegelijkertijd nieuwe sociale woningen worden gebouwd. Deze investeringen worden gefinancierd met gesubsidieerde leningen. De financiële levensvatbaarheid van woningcorporaties lijkt echter onder aanzienlijke druk te staan. Deze druk wordt verklaard door het feit dat de kernfinanciering binnen het huidige financieringssysteem (de FS3-leningen en eenmalige uitgaven via de GSC) niet voldoende ruimte laat voor efficiënte en financieel haalbare operaties, gezien de huidige sociale huurberekening. Let op dat de woningbouwverenigingen, naast het terugbetalen van hun investeringen, ook hun dagelijkse operationele kosten moeten dekken met hun sociale huurinkomsten. In het afgelopen decennium hebben de woningcorporaties veel extra ondersteunende taken op zich genomen, toegewezen door de overheid. Deze variëren van het controleren van taalvaardigheden en werkbereidheid, tot het uitvoeren van extra inspecties van onroerend goed (inclusief onroerend goed in het buitenland), en het bieden van meer sociale ondersteuning aan een huurderspopulatie die vaak zeer kwetsbaar is. De bestaande steun via gesubsidieerde leningen, gecombineerd met de lage huurinkomsten uit sociale woningbouw, is niet langer voldoende om financiële balans te garanderen. Dit zorgt ervoor dat de woningaanbieders steeds negatiever worden in de cashflow.

Wijzigingen in het financiële systeem en het huursysteem

Om dit probleem aan te pakken – enerzijds de noodzaak van meer investeringen in nieuwe en bestaande voorraad en anderzijds financieel levensvatbare sociale woningbouw-aanbieders – heeft de wetgever goedgekeurd om de rente op gesubsidieerde leningen te verhogen van -1% naar -2% en het maximale leenplafond voor alle (her)opbouw- en renovatieprojecten te verhogen. Tegelijkertijd verandert ook de berekening van de huur voor nieuwe contracten, wat leidt tot een verwachte toekomstige stijging van de huurinkomsten voor sociale huisvestingsaanbieders met gemiddeld 7% in vergelijking met de huidige situatie. Deze verhoging wordt alleen ingevoerd voor nieuwe huurders of bestaande huurders die onder een nieuw contract naar een andere sociale woning verhuizen. Bij renovaties behouden huurders normaal gesproken hun huidige contract en blijft de huurberekening ongewijzigd, waardoor deze huurders niet onderhevig zijn aan de hierboven genoemde huurprijsverhoging:

- Bij basisrenovaties kunnen huurders vaak tijdens de werkzaamheden in hun woning blijven. Er is dus geen wijziging in het huurcontract en er is geen risico op renovaties.
- In het geval van een grote renovatie (d.w.z. wanneer het niet veilig of praktisch is voor een huurder om in zijn woning te blijven), moeten de huurders tijdelijk verhuizen, terwijl de sociale huurovereenkomst van de in de vorm van renovatie wordt opgeschort voor de duur van de renovatie. Ze worden meestal verhuisd naar andere woningen van dezelfde woningcorporatie voor deze periode. Na voltooiing van de renovaties hebben de huurders het recht terug te keren naar hun gemoderniseerde, oorspronkelijke woning. Omdat de

sociale huur alleen werd opgeschort, wordt de huur berekend volgens de huidige huurberekening. Er is dus geen risico op renovaties.

- Soms is het bij een grote renovatie niet mogelijk voor een huurder om na het werk terug te keren naar zijn oorspronkelijke woning, omdat deze is gesloopt of fundamenteel veranderd, of niet meer voldoet aan hun werkelijke behoeften (bijvoorbeeld aantal slaapkamers, voorzieningen voor mensen met een beperking). In dat geval wordt dit al duidelijk aan de huurder bij het begin van het renovatieproces gemaakt, en wordt een ander sociaal huis toegewezen als de nieuwe permanente woning. De sociale huurder kan bepalen welke maximale prijs hij bereid is te betalen, en de sociale verhuurder zal dienovereenkomstig een woning moeten voorzien. Door de inkomensgebaseerde huurberekening blijft de betaalbaarheid gegarandeerd.
- De hierboven genoemde procedures staan in scherp contrast met het huursysteem in de private sector, waar een verhuurder die wil renoveren een huurcontract kan 'breken' en hij of zij geen alternatieve huisvesting hoeft te vinden voor zijn huurder.

Als we kijken naar het aangepaste huurvaststellingsmechanisme voor nieuwe contracten met het oog op energierenovaties, zal er vijf opeenvolgende jaren een speciale heffing van 20 euro worden geheven op woningen die grote renovaties ondergaan tot het niveau van comfort en energieprestaties als nieuwbouw. Deze maatregel is niet specifiek gericht op renovaties, maar geldt evenzeer voor nieuwgebouwde woningen. Na deze periode van 5 jaar wordt de heffing vervangen door een correctie die loopt van +20 euro voor woningen met een marktwaarde die begint van 950 euro tot min 50 euro voor woningen met een marktwaarde van 550 euro of lager. Met andere woorden, huizen die in minder gewilde gebieden liggen, of die kleiner zijn, krijgen korting om rekening te houden met de 'nutswaarde' van het huis. Deze correctie is ook aanwezig in het huidige huurprijsstelsel en is eveneens gebaseerd op de getaxeerde markthuur van de woning. Door bovengenoemde financiële redenen is de korting echter enigszins verminderd om de huurinkomsten voor de sociale woningbouw-aanbieders te verhogen. Deze vermindering van de korting, die leidt tot een stijging van de huurprijzen, heeft in wezen niets te maken met de energiegerelateerde renovaties.

Uiteindelijk garandeert de inkomensgerelateerde huur dat huurders een prijs betalen die in wezen betaalbaar is. Houd er rekening mee dat de basis voor de huurberekening 1/54e van het inkomen van de huurder is en blijft. De correctie wordt op deze basis toegepast, maar speelt een secundaire rol. De toeslag voor nieuwbouw en grote renovaties beïnvloedt dus de huur, maar betaalbaarheid is gegarandeerd binnen de totale woonkosten. En bovenal zullen huurders altijd het recht hebben om terug te keren of te verhuizen naar een alternatieve woning van de woningcorporatie, een alternatief waarvan betaalbaarheid gegarandeerd is. Elke vorm van renovatie is volledig uitgesloten.

Details over de huidige FS4-leensubsidie

Bij elke terugbetaling van deze leningen wordt een compensatie tot -2% toegekend. Tot voor kort was dit slechts -1%, dus de extra vergoeding van 1% kan als extra worden beschouwd.

In bijlage 9 wordt het volledige terugbetalingsschema van de -2% lening gepresenteerd. In bijlage 10 wordt de gedetailleerde uitleg van het cofinancieringsprincipe getoond zoals gepresenteerd aan de EU op 4 maart 2026.

In deze bijlagen blijkt dat het **totale bedrag dat overeenkomt met de verhoogde subsidie tot –2% 16,39%** van het geïnvesteerde hoofdsombedrag **vertegenwoordigt**. Dit is een **vast aandeel**, onafhankelijk van de marktrente.

Het toont ook aan dat als het subsidiebedrag wordt beperkt tot **een derde van de energiebesparende investering**, de subsidie van de overeenkomstige **FS4-lening voor de resterende energiebesparingsinvesteringen minstens 25% cofinanciering zal** bedragen.

Het gesubsidieerde leensysteem vult de extra VKF-subsidie perfect aan. Samen vormen ze een ideale combinatie om ons doel te bereiken: het maximal aantal woningen renoveren terwijl we tegelijkertijd hun energieprestaties optimaliseren. Onze leningen starten de volledige renovatie en financieren de basisverbeteringen, terwijl de extra VKF-subsidie geavanceerde energiebesparing mogelijk maakt. De intrinsieke kosten van de lening overstijgen ruimschoots de vereiste medefinanciering, dus raden wij aan deze als voldoende alternatief te accepteren. Deze aanpak is met succes toegepast in de context van ETS1, en wij stellen voor deze voort te zetten onder ETS2, met de genoemde extra beperking van de VKF-subsidie tot 1/3 van de totale kosten.

Bij besluit van de Vlaamse regering zal het huidige VKF 2023-subsidiesysteem worden aangepast aan het SCF-subsidiesysteem. Met die aanpassing zal de koppeling van elke SCF-subsidie aan een FS4-lening worden vastgesteld, samen met de beperking van de SCF-subsidie tot 1/3 van de totale kosten voor energiebesparende maatregelen in het project. Deze beslissing van de Vlaamse regering is de eerste mijlpaal voor deze maatregel. Het is gepland om plaats te vinden vóór 1 januari 2027.

Voor premies die in 2026 worden betaald, is deze regel van 1/3 echter niet gegarandeerd. Maar een eerste tranche subsidiedossiers, in totaal 6 miljoen euro, is volledig gefinancierd via een eigen overbruggingsbudget. Wij stellen daarom voor om op die basis een aparte schikking voor 2026 op te stellen waarin wordt aangetoond dat aan de cofinancieringsvereiste volledig is voldaan, via deze tranche van EUR 6 miljoen in combinatie met de verstrekte FS4-leningen. In elk geval moeten deze bestanden worden meegenomen om het streefaantal woningen te bereiken dat gerenoveerd moet worden.

Alle informatie over welke financiering uit andere Unie-instrumenten is of kan worden beschouwd in relatie tot dezelfde maat/investering

De Europese Investeringsbank (EIB) heeft ermee ingestemd financiering te verstrekken aan de Vlaamse regering in de vorm van een leencredit van €1,7 miljard € voor de financiering van sociale woningbouwprojecten. Deze lening verzekert de meest optimale marktrente als basis voor FS4-leningen. De Vlaamse overheid verstrekt het deel van de gesubsidieerde lening tussen de marktrentelening van de EIB en de -2% rente voor sociale woningcorporaties.

De EIB biedt Vlaanderen een gunstigere marktrente (dan andere financiële instellingen)

Dubbele financiering op renovatieprojectniveau wordt voorkomen doordat de sociale woningcorporaties een contract ondertekenen waarin zij eventuele andere financiering vermelden.

Alle informatie over beoogde financiering komt uit particuliere bronnen en welk hefboorniveau wordt beoogd, indien relevant,

De renovatieprojecten worden volledig gefinancierd door FS4-leningen die worden afbetaald door de sociale woningcorporaties. Financiering door huurders of particuliere bronnen is niet van toepassing. De enige financiële bijdrage van huurders is de betaling van hun huur, die op inkomsten gebaseerd is.

Rechtvaardiging van de plausibiliteit en redelijkheid van de geschatte kosten, waar nodig, rekening houdend met nationale specificiteiten

De geschatte kosten van de renovatiesubsidie in dit blad zijn gebaseerd op de werkelijke kosten die zijn gemaakt in de context van VKF2023. De maatregelen binnen VKF2023 zijn afgestemd op de energierenovatiebehoeften richting 2050. Deze bedragen zijn afgestemd op de Vlaamse bouwkosten en sectorale normen en zijn onlangs herzien in lijn met My Renovation Premium. Daarom kan worden aangenomen dat de geschatte kosten een redelijke en plausibele schatting zijn van de renovatiesubsidiebehoefte voor 2026-2032.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totaal
Number of dwellings for which 80% of the premium was disbursed	4.000	4.400	4.400	4.400	4.800	4.800	800	27.600
Estimated subsidy budget (limited to 1/3 of energy related works and split up between	33,8 mio €	37.1 mio €	37.1 mio €	37.1 mio €	40.5 mio €	40.5 mio €	6.8 mio €	232.94 mio €

SCF budget and remaining budget)								
Corrected subsidy budget through SCF budget ¹⁷ [3,22%]	32,7 mio €	35,9 mio €	35,9 mio €	35,9 mio €	39,2 mio €	39,2 mio €	6,5 mio €	225,44 mio €
Remaining subsidy budget through Flemish funding	1,1 mio €	1,2 mio €	1,2 mio €	1,2 mio €	1,3 mio €	1,3 mio €	0,2 mio €	7,5 mio €
Remaining energy related construction costs included in FS4 loan (at least 2/3 of energy related works)	61,7 mio €	67,8 mio €	67,8 mio €	67,8 mio €	74,0 mio €	74,0 mio €	12,3 mio €	425,54 mio €
Study costs (2%)	2,0 mio €	2,2 mio €	2,2 mio €	2,2 mio €	2,4 mio €	2,4 mio €	0,4 mio €	13,5 mio €
FS4 loan subsidy (cofinancing) (16,39% of remaining energy related costs & study costs)	11,0 mio €	12,1 mio €	12,1 mio €	12,1 mio €	13,2 mio €	13,2 mio €	2,2 mio €	76,1 mio € = 25.4 % of 225,4 + 76.1 mio €
Total subsidy budget	44,8 mio €	49,3 mio €	49,3 mio €	49,3 mio €	53,7 mio €	53,7 mio €	9,0 mio €	309,1 mio €

¹⁷ Vanwege het betalingsverzoek op het moment van uitbetaling van het voorschot van 80% wordt door de EU een correctie gevraagd om rekening te houden met de verwachte afwijking tussen de eerste toekenning van de premie en de uiteindelijke afwikkeling. Meer informatie over de rechtvaardiging voor deze correctiecoëfficiënt is te vinden in de bijlage 8

Tabel met informatie over de geschatte totale kosten van de maat/investering

Seq. numbe r	Measure / investme nt	From date	Until today	TOTAL	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	I	Q1 2026	Q2 2032	€ 310.604.716	€ 44.392.053	€ 48.696.841	€ 47.736.949	€ 47.736.949	€ 51.081.844	€ 51.081.844	€ 19.878.236

Additionaliteit

De maatregel zal een voortzetting bieden van de bestaande VKF-subsidie. Het huidige VKF-systeem is sinds oktober 2023 operationeel, maar heeft een beperkte budgettaire horizon omdat het afhankelijk is van de inkomsten uit het Europees Emissiehandelssysteem (ETS 1). Deze fondsen worden verdeeld en gemonitord door het Vlaams Klimaatfonds. In de laatste ronde van fondsuitkeringen heeft de Vlaamse regering geen nieuwe fondsen toegewezen aan het VKF-subsidiesysteem vanwege de daling van de ETS1-inkomsten. Er zijn geen andere begrotingen toegewezen om het VKF-subsidiesysteem buiten de huidige begrotingsplanning uit te breiden.

De middelen van het Social Climate Fund (SCF) maken het mogelijk om deze maatregel voort te zetten. De steun van het SCF vervangt de reguliere Vlaamse uitgaven niet, maar fungeert als een noodzakelijke aanvulling op een bestaand programma, met als doel een snellere en bredere implementatie te bereiken.

Zonder het gebruik van SCF-middelen zou het VKF-premiesysteem vanaf 2026 moeten worden stopgezet, wat zou leiden tot vertraging in het renovatietempo, meer druk op woningcorporaties en een nadeel van het bereiken van de Vlaamse klimaatdoelstellingen.

De additionaliteit van deze maatregel wordt verder versterkt door de aanvullende rentesubsidie die in februari 2026 werd goedgekeurd (d.w.z. de verlaging van –1% naar –2%).

De financiering van de SCF vervangt de bestaande nationale uitgaven niet, maar versterkt en versnelt een cruciale transitie die niet op dezelfde schaal en snelheid kan worden bereikt zonder Europese steun.

Naleving van EU-regels voor staatssteun

De subsidies worden verstrekt overeenkomstig de voorwaarden vastgelegd in Commissiebesluit (EG) nr. 2025/2630/EU van 16 december 2025 inzake de toepassing van artikel 106(2) van het Verdrag inzake de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor publieke dienstverlening aan bepaalde ondernemingen die belast zijn met de exploitatie van diensten van algemeen economisch belang. De verstreckende entiteit voert regelmatig controles uit op overcompensatie, en ten minste elke drie jaar.

Renovatiesubsidies voor sociale huurwoningen

Annexen

Bijlage 1 – Achtergrondinformatie over de inkomenslimieten voor sociale huisvesting

Bijlage 2 – Groeiende wachtlijst van kandidaten voor sociale huisvesting in Vlaanderen

Bijlage 3 – Nieuwe Bindende Sociale Doelstelling (BSO) 2026-2042

Bijlage 4 – Klimaatdoelstellingen voor sociale huisvesting in Vlaanderen

Bijlage 5 – Jaarlijks gebruik van gesubsidieerde leningen

Bijlage 6 – Evaluatie van de financiële situatie van sociale huisvestingsorganisaties

Bijlage 7 – DNSH-principes

Bijlage 8 – Rechtvaardiging van correctiecoëfficiënt

Bijlage 9 – Terugbetalingsregeling -2% lening

Bijlage 10 – Cofinancieringsprincipe zoals uitgelegd in de vergadering met de EU op 4 maart 2026

Bijlage 1 – Achtergrondinformatie over de inkomenslimieten voor sociale huisvesting

Context van de inkomenslimieten

De inkomensgrenzen voor sociale huisvesting zijn zo vastgesteld dat de doelgroep zich voornamelijk bevindt in het eerste en tweede inkomenskwartiel, en gedeeltelijk in het derde. Dit komt overeen met de bevinding uit onderzoek van het Housing Support Centre dat niet alleen de laagste inkomensgroepen, maar ook huishoudens met een lager middeninkomen op de particuliere huurmarkt, structureel geconfronteerd worden met betaalbaarheidsproblemen.

Inkomenslimieten voor sociale huisvesting 2026

De inkomenslimieten voor sociale huisvesting voor 2026 worden vastgesteld op basis van het jaarlijkse netto belastbaar inkomen:

- voor een alleenstaande: €31.361
- voor alleenstaande met een beperking: €33.988
- voor alle andere gevallen: €47.039, te verhogen met €2.629 per afhankelijke.

De inkomenslimieten variëren dus afhankelijk van het aantal afhankelijken. We zullen daarom de inkomenslimieten berekenen voor enkele voorbeeldhuishoudprofielen en vervolgens het percentiel van deze berekende inkomenslimieten bepalen ten opzichte van het huishoudtype waarbinnen dit profiel valt.

Als bron gebruiken we de gegevens van de woningenquête van 2023, waarvoor het Housing Support Centre het netto belastbaar inkomen per huishouden heeft berekend. Dit inkomen werd geïndexeerd tot juni 2025, aangezien de inkomenslimieten voor 2026 gelden voor het netto belastbaar inkomen geïndexeerd tot juni 2025.

Het plaatsen van de inkomensgrenzen als een percentiel

In de onderstaande tabel is het berekende percentiel van de inkomensdrempel voor verschillende voorbeeldprofielen ten opzichte van de gewogen percentielen van de inkomens van alle huishoudens.

Situering inkomensgrenzen sociale huur als percentiel binnen huishoudtype voor enkele voorbeeldprofielen			
Huishoudtype	Voorbeeldprofiel	Inkomensgrens (€)	Percentiel binnen huishoudtype
alleenstaande	alleenstaande (0 pers. ten laste)	€ 31.361	P51
eenoudergezin	eenoudergezin (1 pers. ten laste)	€ 49.668	P59
eenoudergezin	eenoudergezin (2 pers. ten laste)	€ 52.297	P63
koppel zonder kinderen	koppel zonder kinderen (0 pers. ten laste)	€ 47.039	P40
koppel met kinderen	koppel met kinderen (1 pers. ten laste)	€ 49.668	P19
koppel met kinderen	koppel met kinderen (2 pers. ten laste)	€ 52.297	P20

Bron: Woonsurvey 2023 (eigen berekening)

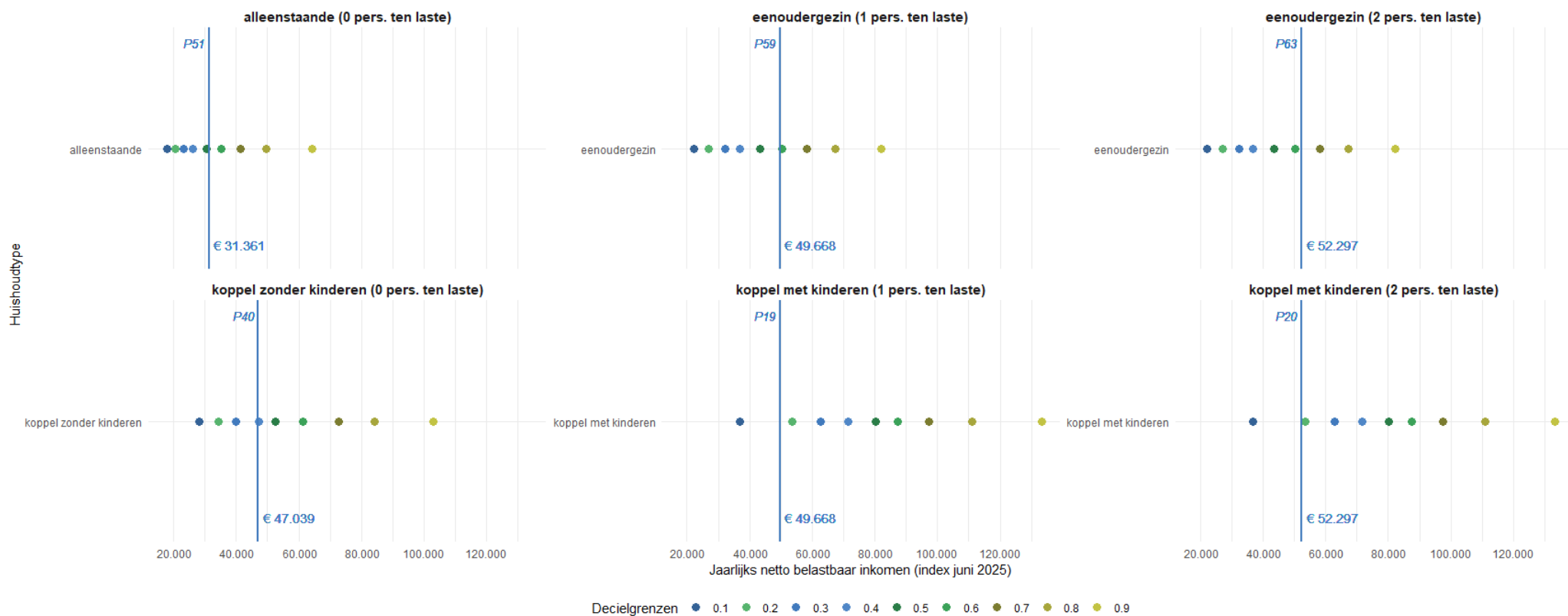
Het plaatsen van de inkomensgrenzen op basis van de decilen

In de grafiek op de volgende pagina liggen deze inkomenslimieten verder van de deciellimieten.

De deciellimieten voor elk huishoudtype worden weergegeven als punten in de grafiek. De inkomenslimieten per voorbeeldprofiel worden in elk geval weergegeven als een verticale lijn.

Source: <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/onderzoek-en-cijfers-wonen/woonsurvey-2023>

Gewogen decielgrenzen van het jaarlijks netto belastbaar inkomen per huishoudtype
met aanduiding van de inkomensgrenzen sociale huur en exact percentiel per voorbeeldprofiel



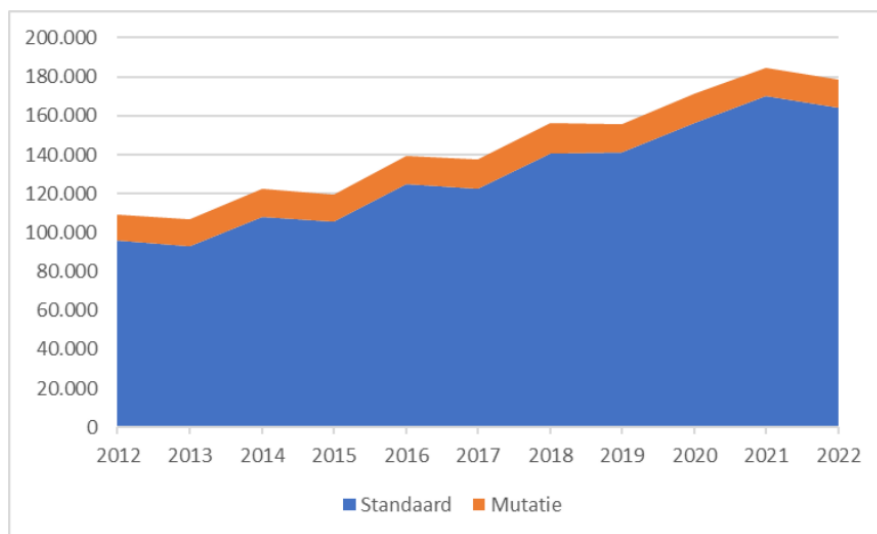
Bron: Woonsurvey 2023 (eigen berekening)

Bijlage 2 – Groeiende wachtlijst van kandidaten voor sociale huisvesting in Vlaanderen

Jaarverslag van Wonen in Vlaanderen over het aantal kandidaten voor sociale huisvesting op 31/12/2024

- Aantal actieve sociale huurderkandidaten: 187.874
- Aantal nieuwe registraties in 2024: 44.894
- Gemiddelde wachttijd voor de toewijzing van een sociale woning: 4,8 jaar

Statistisch bulletin 2022 over het aantal kandidaten voor sociale huisvesting



Bron:

[Jaarverslag over huurderskandidaten voor sociale huisvesting - 2024 - Wonen in Vlaanderen](#)

[Statistisch bulletin 2022 over huurkandidaten voor sociale huisvesting – Wonen in Vlaanderen](#)

Bijlage 3 - Nieuwe bindende Sociale Doelstelling (BSO) 2026-2042

Vlaanderen wil de uitbreiding en geografische verspreiding van sociale woningbouw versnellen. Elke gemeente heeft daarom een bindende sociale huisvestingsdoelstelling (BSO) gekregen. Binnen een bepaalde termijn moet de gemeente een aantal extra sociale woningen binnen haar grondgebied creëren. Het is aan de gemeente om concrete initiatieven te nemen om deze BSO tijdig te realiseren.

De huidige BSO 2008-2025 is verlopen op 31 december 2025. Het vormde de vorm van het langetermijndoel van de Vlaamse regering om tegen het einde van 2025 50.000 extra sociale woningen te creëren.

Met het einde van de huidige BSO is er een nieuw langetermijndoel nodig voor de beschikbaarheid van sociale woningen. Dit nieuwe doel, het zogenaamde "regionaal bindende maatschappelijk doel", vormt het uitgangspunt voor een nieuwe gemeentelijke BSO 2026-2042 en bestaat uit twee delen:

- 45.000 woningen worden per gemeente gecreëerd via een verplichte Bindende Sociale Doelstelling (BSO);
- 5.000 woningen, schaalbaar tot 11.000 woningen, gebouwd door gemeenten die verder willen gaan dan hun verplichte BSO.

Source: [BSO 2026-2042](#)

Bijlage 4 - Klimaatdoelstellingen voor sociale huisvesting in Vlaanderen

De Vlaamse regering heeft het Vlaams Energie- en Klimaatplan bijgewerkt op 12 mei 2023. Dit plan omvatte een striktere tijdlijn voor de verbetering van EPC-labels voor alle Vlaamse woningen. Specifiek zal de burgemeester of de minister van Volkshuisvesting een woning met een slecht(er) energielabel na bepaalde mijlpalen ongeschikt kunnen verklaren. Daartoe voegt de Vlaamse regering een minimale energiestandaard toe aan de woningkwaliteitsnormen. De Vlaamse regering keurde op 7 juni 2023 in principe een wijziging van de technische rapporten over woningkwaliteit voor dit doel goed.

Diagram van de EPC-labelregels voor eengezinswoningen

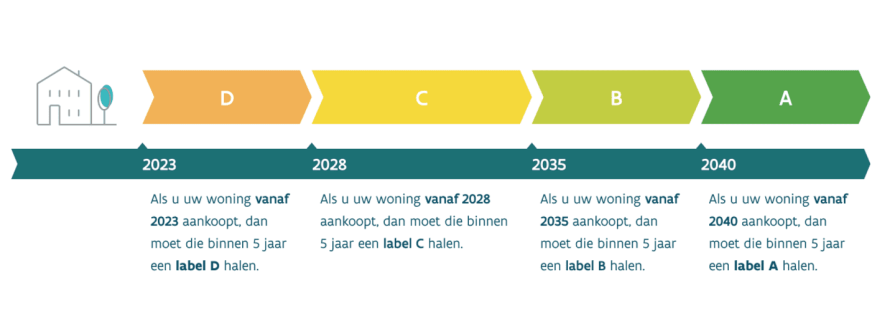


Diagram for the EPC-label regulations for apartment units



Als antwoord hierop besloot het stuurgroepje van Klimaat 2050 voor sociale huisvesting in Vlaanderen op 12 juni 2023 zich te committeren aan een nog strengere doelstelling voor de sociale huisvestingssector.

Binnen de tijdlijn zullen de volgende aspecten van de algemene energieregelgeving worden benadrukt:

- We zullen het F-label twee jaar eerder uitfasen. Tegen 2028 moeten alle huizen ten minste een E-label behalen.
- De indeling van de woningvoorraad in twee groepen (rijtjes-/appartementen en vrijstaand appartement/twee-onder-een-onder-een-kapwoning) geldt alleen in 2030 en 2035. Vanaf 2040 zullen deze groepen hetzelfde strengere pad volgen.
- We zullen ons richten op klimaatneutrale sociale huisvesting door verder te evolueren naar het A-label. Vanaf 2045 zullen alle huizen een B-label krijgen, en in 2050 zal het pad eindigen met het A-label.

TIJDSPAD SOCIALE HUISVESTING	2028	2030	2035	2040	2045	2050
Appartementen/gesloten bebouwing	E	D	C	C	B	A
Open/halfopen bebouwing		E	D			

De strengere termijn vereist een hoger renovatietempo, vooral in de periode 2030-2035. Het aantal woningen dat renovatie nodig heeft neemt toe, maar blijft lager dan het totale volume van 3.000 woningen per jaar. We kijken immers verder dan de renovaties van huizen met D-, E- en F-labels tot 2040 (37.000 woningen). Om de klimaatdoelstellingen voor 2050 te halen, moeten ook huizen met C- en B-labels worden opgewaardeerd naar A-labels, en dat aantal is vele malen hoger (105.000 huishoudens). Hoewel dit meer energiezuinige renovaties zijn, zullen deze huizen tegen 2040 ook grondigere renovaties nodig hebben vanwege hun algemene staat vanwege hun leeftijd. Daarom wordt het voorgestelde renovatietempo van 3.000 woningen per jaar vastgesteld, zodat er tegen 2040 nog eens 15.000 woningen nodig zullen zijn.

Source: <https://www.vlaanderen.be/veka/energie-en-klimaatbeleid/vlaams-energie-en-klimaatplan-vekp-2021-2030>

Bron: https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1757944812/repositories-prd/VR_2025_1209_DOC.0824-2_VEKP_-_bijlage_BIS_xyant1.pdf

Bron: *Officiële communicatie van sectorovereenkomsten door Wonen in Vlaanderen, overleden 13 juli 2023, aan sociale huisvestingsactoren in Vlaanderen*

Bijlage 5 – Jaarlijks gebruik van gesubsidieerde leningen

Hieronder is een tabel te vinden met de jaarlijkse begrotingen voor gesubsidieerde leningen voor sociale huisvesting in Vlaanderen. Dit toont zowel beschikbare budgetten als benutting.

Notities over een juiste lezing:

- Het is mogelijk om leningen toe te wijzen aan begrotingsjaar x en begrotingsjaar x+1 op elke beschikbare (jaarlijkse) tranche. Dit betekent dat we in het huidige jaar eerst het resterende budget van het voorgaande jaar toewijzen voordat we het huidige jaar toewijzen. Hetzelfde geldt vandaag de dag: de toewijzingen worden momenteel gemaakt op basis van begrotingen vanaf 2025; 2026 blijft voorlopig open.
- Over het algemeen werd er jaarlijks één miljard toegekend voor deze wetgevingsperiode (Nieuwbouw en renovaties). Door de overgang van een lening van -1% (FS3) naar een -2% (FS4) daalt het beschikbare budget van 1 miljard naar 870 miljoen per jaar.
- Categorieën
 - Nieuwbouw = nieuwbouw + reconstructie van verworven activa
 - Renovatie = renovatie (eigen bezittingen) + reconstructie van eigen bezittingen

Beschikbaar budget voor gesubsidieerde leningen FS3/FS4

year	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Total	858 mio €	1.133 mio €	823 mio €	1.016 mio €	870 mio €	870 mio €	870 mio €
Renovation	506 mio €	510 mio €	370 mio €	457 mio €	391 mio €	391 mio €	391 mio €
New constructions	352 mio €	623 mio €	453 mio €	559 mio €	479 mio €	479 mio €	479 mio €

Vanaf 2024 krimpt het budget van 1 miljard met 13% door de invoering van de -2 lening.

Toegewezen budget op 27/02/2026

year	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Renovation	506 mio €	392 mio €	474 mio €	371 mio €	396 mio €	50 mio €	0
New constructions	352 mio €	303 mio €	349 mio €	627 mio €	346 mio €	30 mio €	0
Remaining	0	438 mio €*	0	19 mio €	127 mio €	790 mio €	870 mio €

* Allocated to “geconventioneerde huur”

Bijlage 6 – Evaluatie van de financiële situatie van sociale huisvestingsorganisaties

<https://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementaire-documenten/schriftelijke-vragen/1989619>

<https://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementaire-documenten/vragen-en-interpellaties/2006022>

Hoe evalueert de minister de financiële gezondheid van de sector als geheel op basis van de beschikbare figi-cijfers voor 2023 en 2024?

Algemeen kan gesteld worden dat de financiële gezondheid van de sector er de afgelopen 10 jaar niet op is verbeterd. Onder andere daarom – maar vooral om de woonmaatschappijen opnieuw ademruimte te bieden zodat ze volop kunnen investeren in de noodzakelijke renovaties en bijkomende woningen – zijn er de afgelopen maanden en weken aanpassingen aan het financieringssysteem doorgevoerd die de rendabiliteit van nieuwe sociale woonprojecten sterk zullen verbeteren. Een grote wijziging heeft betrekking op de leningsvoorwaarden die werd aangepast van -1% naar -2%, waardoor de aflossingslasten in verhouding tot de investeringen zullen dalen. Daarnaast zullen projecten die op Meerjarenplanning staan, vroeger gefinancierd kunnen worden, wat een positieve impact zal hebben op de liquiditeit van woonmaatschappijen. Ook de andere wijzigingen die zijn meegenomen in het besluit zullen een positieve impact hebben op de financiële situatie van de woonmaatschappijen. ...

... Zeven [van de 41] woonmaatschappijen bevinden zich in 2024 onder de benchmark van 16,5/50. Zes woonmaatschappijen bevinden zich in risicocategorie 1&2 en de resterende woonmaatschappij bevindt zich in risicocategorie 3&4.

Hoe beoordeelt de minister de financiële gezondheid van de sector als geheel op basis van de beschikbare FIGI-cijfers voor 2023 en 2024?

In het algemeen kan worden gesteld dat de financiële gezondheid van de sector de afgelopen 10 jaar niet is verbeterd. Onder andere redenen hiervoor – maar vooral om woningbouwbedrijven weer ademruimte te geven zodat ze volledig kunnen investeren in de noodzakelijke renovaties en extra huisvesting – zijn er de afgelopen maanden en weken aanpassingen gedaan aan het financieringssysteem die de winstgevendheid van nieuwe sociale woningbouwprojecten aanzienlijk zullen verbeteren. Een belangrijke wijziging betreft de leenvoorwaarden, die zijn aangepast van -1% naar -2%, waardoor de terugbetalingslasten in verhouding tot de investeringen zullen afnemen. Daarnaast kunnen projecten die deel uitmaken van de Meerjaarlijkse Planning eerder worden gefinancierd, wat een positief effect zal hebben op de liquiditeit van woningbouwbedrijven. De andere wijzigingen in het decreet zullen ook een positieve invloed hebben op de financiële situatie van de woningbouwbedrijven.

... Zeven van de 41 woningbouwbedrijven liggen onder de benchmark van 16,5/50 in 2024.

Zes woningcorporaties vallen binnen risicocategorieën 1 en 2, en de overige woningcorporatie valt binnen risicocategorieën 3 en 4.

Bijlage 7 – DNSH-principes

Het VKF 2023 premiumsysteem bestaat uit 3 grote subsidiecategorieën:

Algemene subsidies voor grote energierenovatieprojecten en wederopbouwprojecten.

Individuele subsidies voor kleinere renovatiewerkzaamheden zoals het isoleren van de gebouwen, het upgraden van verwarmingssystemen naar duurzamere energietechnologieën.

Bonussen voor het gebruik van innovatieve renovatiemethoden (SES: social energy leap) zoals prefab gevel- en dakelementen en prefab technische installaties.

Projecten worden gecategoriseerd op basis van "de aard van de werken" zoals gebruikt binnen de [Vlaamse EPB-regelgeving](#), die voldoet aan de EPBD-regelgeving. Dit vormt een directe link tussen de subsidiecategorie en de DNSH-principes.

B2. Individuele energie-efficiëntierenovatiemaatregelen

Dit principe geldt voor de categorie individuele maatregelen binnen het renovatiesubsidiesysteem voor sociale huisvesting.

Projecten waarbij werkzaamheden vereisen waarvoor een bouwvergunning vereist is, vallen onder de EPB(D)-regelgeving van Vlaanderen. In het subsidiesysteem van de Vlaamse Huisvestingswet is bepaald dat de werken aan deze regels moeten voldoen. Na voltooiing van de werkzaamheden wordt de naleving van deze regelgeving geëvalueerd door een officieel erkende EPB-expert/rapporteur. Voor de uitbetaling van de laatste termijn van 20% wordt het EPB-rapport en EPC (Energy Performance Certificate) gecontroleerd door de subsidiecasebehandelaars.

Projecten bestaande uit meerdere renovatiemaatregelen waarvoor een bouwvergunning vereist is en verder gaan dan categorie B2, worden automatisch als een grote renovatie beschouwd binnen de Vlaamse EPB(D)-regelgeving.

B3. Energie-efficiëntie renovaties van bestaande gebouwen

Dit principe geldt voor de categorie van grote renovaties.

Klimaatadaptatie – oververhittingsanalyse

Grote renovaties met een gecombineerd bruikbaar vloeroppervlak van minder dan 2000 m²

Hier geldt hetzelfde antwoord als de afzonderlijke maatregelen: de werken moeten voldoen aan de Vlaamse EPB-regelgeving. Dit wordt geëvalueerd na afloop van de werkzaamheden door de EPB-expert. Het EPB-rapport en EPC worden gecontroleerd door de subsidiebehandelaars.

Grote renovaties met een gecombineerd bruikbaar vloeroppervlak van 2000 m²

Voor grote renovatieprojecten is er volgens de Vlaamse EPB-regelgeving geen verplichting om te voldoen aan minimale oververhittingsrisico's. Het EPC-rapport en de EPC bevatten geen evaluatie van het oververhittingsrisico.

Studies van Buildwise (Scientific and Technical Centre for Construction) hebben echter aangetoond dat het verminderen van het risico op oververhitting vooral inhoudt dat de zonnestrallen worden verminderd en ten tweede de mogelijkheid tot nachtelijke koeling (nachtspoeling), bijvoorbeeld het gebruik van grote hoeveelheden koelere nachtlucht om een gebouw te ventileren en opgeslagen warmte uit zijn thermische massa vrij te geven.

Beide aandoeningen worden al behandeld binnen de bestaande richtlijnen en standaarden. De ontwerprichtlijnen voor sociale huisvesting in Vlaanderen¹⁸ stellen dat sociale huisvesting zo energiezuinig mogelijk moet zijn en dat actieve koeling niet is toegestaan. Een uitzondering op deze laatste is sindsdien gemaakt als er een fotovoltaïsche installatie aanwezig is en kan worden aangetoond dat er voldoende maatregelen zijn genomen om oververhitting te beperken. De mogelijkheid tot nachtelijke koeling wordt grotendeels gedekt door de Vlaamse EPB-regelgeving betreffende grote renovaties. Alle grote renovaties moeten de installatie van een volledig functionerend ventilatiesysteem met minimale frisse luchttoevoer in droge ruimtes en minimale afvoer van vervuilde lucht in natte ruimtes omvatten. De minimale luchtstromen in Vlaanderen zijn al hoger dan in andere Europese landen en bijna alle ventilatiesystemen hebben een functie voor verhoogde nachtelijke luchtstroom voor nachtelijke koeling.

Toch zal met de wijziging van het huidige subsidiebesluit een extra voorwaarde worden toegevoegd die expliciet stelt dat de aanwezigheid van schaduwen en de mogelijkheid tot nachtelijke koeling aanwezig moeten zijn om een subsidie voor grote renovaties te ontvangen. Tenzij ze een bevredigende zomeroververhittingsanalyse of bewijs van afwezigheid van koeling kunnen indienen.

De publicatie van de wijziging van het subsidiebesluit is als doel voor deze maatregelen toegevoegd in het eerste kwartaal van 2027.

Klimaatverandering adaptatie – risico op overstromingen

Grote renovaties met een gecombineerd bruikbaar vloeroppervlak van 5000 m²

Een waterbeoordeling is een noodzakelijk onderdeel van elke vergunning in Vlaanderen ((her)bouw, renovatie, verkavelingen van eigendommen,...). Hiervoor maakt de

¹⁸ Deze ontwerprichtlijnen beschrijven de minimale technische en conceptuele ontwerprichtlijnen voor nieuwbouw en de renovatie van sociale woningbouw in Vlaanderen en maken deel uit van het volledige kader voor het ontwerpen, bouwen, renoveren en bepalen van de kosten van sociale huisvesting. Deze moeten worden gevolgd om gesubsidieerde leningen te ontvangen. Bron:

https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1669096809/SW_-_SW_-_Ontwerpleidraad_Sociale_Woningbouw_rlwi0c.pdf

overheidsinstantie die een vergunning, plan of programma bepaalt gebruik van de "Watertoets",¹⁹ een beoordelingsinstrument dat wordt gebruikt om de impact van de werken op het watersysteem te schatten. Het resultaat van de waterbeoordeling wordt opgenomen als een watersectie in de vergunning of in de goedkeuring van het plan of programma.

Het hulpmiddel "watertoets" maakt gebruik van kaarten die overstromingsgevoelige gebieden in Vlaanderen tonen²⁰ om te bepalen of het betreffende perceel zich in een overstromingsgevoelig gebied bevindt. Voor elke bron van overstroming wordt de kans op overstroming (terugkeerperiode) geregistreerd op de kaart van overstromingsgevoelige gebieden. Op basis hiervan krijgt elk perceel en elk gebouw een score (P- en G-score) toegekend op een schaal van A tot D. De meest kritieke bron van overstroming bepaalt de eindscore.

- A: geen overstroming gemodelleerd
- B: lage overstromingskans onder klimaatverandering 2050
- C: lage overstromingskans onder het huidige klimaat
- D: gemiddelde overstromingskans onder het huidige klimaat

Op basis van de P- en G-score van het perceel beslist de overheid of bouw of renovatie in overstromingsgevoelige gebieden wordt toegestaan. Als het is toegestaan, gaat die toestemming gepaard met voorwaarden, zoals aanpassingen aan het ontwerp van het huis.

Omdat bij elk groot renovatieproject een bouwvergunning nodig is, zijn al deze gebouwen geslaagd voor de overstromingsrisicobeoordeling of hebben ze de noodzakelijke ontwerpaanpassingen gedaan om rekening te houden met overstromingsmaatregelen. Verder bewijs is niet nodig.

Overgang naar een circulaire economie – audit vóór de sloop

Grote renovaties met een gecombineerd bruikbaar vloeroppervlak van 2000 m²

In Vlaanderen is een sloopplan verplicht bij het slopen van gebouwen of infrastructuur waarvoor een bouwvergunning vereist is. Voor woongebouwen geldt een drempel van 5.000 m³, wat overeenkomt met ongeveer 1.667 m², uitgaande van een gemiddelde vloerhoogte van 3 meter per verdieping.

B4. Bouw van nieuwe gebouwen

Dit principe geldt voor de categorie van reconstructies.

¹⁹ <https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/watertoets>

²⁰ <https://www.vlaanderen.be/natuur-milieu-en-klimaat/waterbeheer/kaart-van-overstromingsgevoelige-gebieden>

Binnen de Vlaamse regelgeving worden de projecten gezien als nieuwbouw, wat meer documentatie vereist voor het verkrijgen van een bouwvergunning en strengere EPB-regelgeving.

Klimaatadaptatie – oververhittingsanalyse

Als onderdeel van de EPB-regelgeving wordt een berekening gemaakt van het project om het risico op oververhitting te bepalen. De oververhittingsindicator – die het risico op oververhitting aangeeft – moet onder een bepaalde maximale waarde blijven. De oververhittingsbehoefte wordt per EPW-eenheid beoordeeld.

In het subsidiebesluit in de Vlaamse Huisvestingswet is bepaald dat de werken aan deze EPB-voorschriften moeten voldoen. Na voltooiing van de werkzaamheden wordt de naleving van deze regelgeving geëvalueerd door een officieel erkende EPB-expert/rapporteur. Voor de uitbetaling van de laatste termijn van 20% wordt het EPB-rapport en EPC (Energy Performance Certificate) gecontroleerd door de subsidiecasebehandelaars.

Klimaatverandering adaptatie – risico op overstromingen

Omdat elk reconstructieproject een bouwvergunning vereist, zijn al deze gebouwen geslaagd voor de overstromingsrisicobeoordeling of hebben ze de noodzakelijke ontwerpaanpassingen gedaan om rekening te houden met overstromingsmaatregelen. Verder bewijs is niet nodig.

Overgang naar een circulaire economie – audit vóór de sloop

In Vlaanderen is een sloopplan verplicht bij het slopen van gebouwen of infrastructuur waarvoor een bouwvergunning vereist is. Voor woongebouwen geldt een drempel van 5.000 m³, wat overeenkomt met ongeveer 1.667 m², uitgaande van een gemiddelde vloerhoogte van 3 meter per verdieping. In de toekomst zal de drempel voor woongebouwen worden verlaagd tot 1.000 m³, ongeveer 333 m². Eengezinswoningen zijn vrijgesteld van de verplichting om een sloopplan te leveren.

B5. Installatie, onderhoud en reparatie van instrumenten en apparaten voor het meten, reguleren en regelen van de energieprestaties van gebouwen

Dit principe geldt voor de categorie individuele maatregelen en meer specifiek voor de maatregel voor optimalisatie van gecentraliseerde ketelruimtes en slimme thermostaten voor elektrische ketels en elektrische opslagkachels.

Het decreet over het subsidiesysteem staat niet boven de toepasselijke wetgeving. Alle werkzaamheden moeten altijd in de eerste plaats voldoen aan de toepasselijke wetgeving. Projecten waarbij werkzaamheden vereisen waarvoor een bouwvergunning vereist is, vallen onder de EPB(D)-regelgeving van Vlaanderen. In deze regelgeving zijn regels specifiek gericht op minimale eisen voor technische installaties. In het subsidiesysteem van de Vlaamse Huisvestingswet is bepaald dat de werken aan deze regels moeten voldoen.

B6. Installatie, onderhoud en reparatie van apparatuur voor hernieuwbare energie

Dit principe geldt voor de categorie individuele maatregelen en meer specifiek voor de maatregelen voor zonneboilers en (geotherme) warmtepompen en de bonussen voor (geotherme) warmtepompen.

Het decreet over het subsidiesysteem staat niet boven de toepasselijke wetgeving. Alle werkzaamheden moeten altijd in de eerste plaats voldoen aan de toepasselijke wetgeving. Projecten waarbij werkzaamheden vereisen waarvoor een bouwvergunning vereist is, vallen onder de EPB(D)-regelgeving van Vlaanderen. In deze regelgeving zijn regels specifiek gericht op minimale eisen voor technische installaties. In het subsidiesysteem van de Vlaamse Huisvestingswet is bepaald dat de werken aan deze regels moeten voldoen.

B8.1. Apparatuur aangedreven door fossiele brandstoffen

Dit principe geldt voor de categorie van individuele maten en meer specifiek voor de huidige maatstaf voor hybride warmtepompen. De subsidie voor hybride warmtepompen wordt opgeschort bij het voortzetten van het SCF-subsidiesysteem.

B9. Aansluitingen op netwerken voor stadsverwarming en koeling

Dit principe geldt voor de categorie individuele maatregelen en meer specifiek voor de maatregel voor aansluitingen op stadsverwarmingsnetwerken.

In het huidige subsidiebesluit staat dat alle distributiebuisen van het systeem, evenals kleppen, pompen, bochten en alle accessoires, worden geïsoleerd in overeenstemming met de specificaties van de EPB-regelgeving, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 3.3.11 van Bijlage 18²¹ van het Ministerieel Besluit van 28 december 2018, en hoofdstuk 7.1.2 van bijlage XII²² bij het Energiedecreet van 19 november 2010. Momenteel vereisen deze voorwaarden geen bewijs van certificering van de efficiëntie van het netwerk.

In het voorstel voor het nieuwe Energiedecreet van Vlaanderen staat geschreven dat de Vlaamse regering de vereisten zal vaststellen voor nieuwe of te renoveren stadsverwarmings- en koelnetwerken. Op dit moment zijn er echter geen regionale vereisten beschikbaar. Wanneer er een beslissing is genomen over de vereisten, zullen we deze uitvoeren in het subsidiebesluit.

²¹

https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1675250886/MB_van_28_december_2018_Bijlage_18_voor_bouwaanvragen_vanaf_1_januari_2023_draft_v28run.pdf

²²

https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1675341247/Bijlage_SYS_20221202_vergunningenNA2023_g15wek.pdf

Bijlage 8 – Rechtvaardiging van correctiecoëfficiënt

Op basis van premiesubsidiebestanden van april 2021 tot november 2024 werd de uitval van premies geanalyseerd tussen het moment dat de vooruitbetaling werd gedaan en het moment van de definitieve afwikkeling. Het onderstaande overzicht vat de bevindingen samen.

Op basis van 536 dossiers was het mogelijk om voor 397 voltooide dossiers vast te stellen dat het bedrag dat bij de definitieve afwikkeling werd uitbetaald **met 0,18% was gestegen** ten opzichte van het bedrag dat oorspronkelijk was voorzien bij de vooruitbetaling. Dit komt door een compenserend effect tussen aanpassingen die resulteren in een afname of verhoging (bijvoorbeeld aangepaste uitgevoerde hoeveelheden).

Als er geen extra subsidie bovenop het bedrag wordt betaald dat op het moment van de toezegging is toegekend, resulteren de negatieve aanpassingen in **een vermindering van 3,22%** ten opzichte van het bedrag dat op het moment van de voorschotbetaling bekend was.

Overzicht budgetbewegingen VKFdossiers

PERIODE april 2021 - nov 2024

AANTAL DOSSIERS

STATUS	AANTAL DOSSIERS	
Geen premie	14	> worden niet meegenomen
Lopend	125	> worden niet meegenomen, geen eindbedrag
Stopgezet	29	> mee te nemen, bedrag werd volledig teruggevorderd
Afrekening	368	> mee te nemen, bedrag werd uitbetaald (met eventueel aangepast bedrag verhoogd/verlaagd)
totaal	536	

BUDGET

	BELOFTE	VOORSCHOT	AFREKENING	
TOTAAL	€ 70.937.177	€ 73.163.243	€ 33.284.528	
totaal LOPENDE DOSSIERS	€ 37.949.930	€ 39.939.053	€ -	
totaal AFGEWERKTE DOSSIERS	€ 32.987.247	€ 33.224.190	€ 33.284.528	0,18% correctie budget (op basis van dossiers met stopzetting, aanpassing subsidiebedrag: verhoging & verlaging)
		€ 32.154.668		-3,22% correctie budget (op basis van dossiers met stopzetting, aanpassing subsidie: verlaging, maar geen verhoging mogelijk)

BUDGETBEWEGINGEN

AANTAL AANGEPASTE DOSSIERS

	BELOFTE - VOORSCHOT	VOORSCHOT - AFREKENING	BELOFTE - AFREKENING	BELOFTE - VOORSCHOT	VOORSCHOT - AFREKENING	BELOFTE - AFREKENING
verlaagd	20	90	98	4%	23%	25%
gelijk	467	241	222	87%	61%	56%
verhoogd	49	66	77	9%	17%	19%
	536	397	397			

CORRECTIE BUDGET

	BELOFTE - VOORSCHOT	VOORSCHOT - AFREKENING	BELOFTE - AFREKENING
verlaagd	€ -321.161	€ -1.069.522	€ -1.148.473
gelijk	€ -	€ -	€ -
verhoogd	€ 2.547.227	€ 1.129.860	€ 1.445.754

BUDGETVOLUME DOSSIERS (afrekening)

BELOFTE - VOORSCHOT	VOORSCHOT - AFREKENING	BELOFTE - AFREKENING	BELOFTE - VOORSCHOT	VOORSCHOT - AFREKENING	BELOFTE - AFREKENING
€ 1.598.133	€ 10.189.609	€ 10.316.991	5%	31%	31%
€ 26.558.501	€ 8.954.042	€ 8.309.010	80%	27%	25%
€ 5.127.894	€ 14.140.877	€ 14.658.526	15%	42%	44%
€ 33.284.528	€ 33.284.528	€ 33.284.528			

Bijlage 9 – Terugbetalingsregeling -2% lening

In de onderstaande tabel wordt het **terugbetalingsschema van de -2% lening** weergegeven. Voor elk jaar worden de volgende elementen weergegeven:

- **Het openstaande leningsaldo**
- **De hoofdsomterugbetaling**
- **De rentesubsidie verlaagt de marktconforme rente tot 0%**
- **De rentesubsidie verlaagde dit tarief verder tot -1%**
- **De rentesubsidie verlaagt deze nog verder tot -2%: dit vertegenwoordigt het daadwerkelijke nieuwe beleid vanaf 2026**
- **De totale subsidie dekt al het bovenstaande** (d.w.z. de som van de drie rentesubsidies)
- **De terugbetaling van de woningcorporatie:** dit is gelijk aan de hoofdsom die door rentesubsidies wordt verlaagd tot -1% en -2%. De uitstaande hoofdsom daalt door de aflossing van de hoofdsom die **toeneemt door het negatieve rentecomponent**.

In de gemarkeerde gele cellen zien we dat het **totale bedrag dat overeenkomt met de verhoogde subsidie tot -2%** 16,39% van het geïnvesteerde hoofdsom **vertegenwoordigt**. Dit is een **vast aandeel**, onafhankelijk van de markrentre.

Investment	1.000.000
Social interest	-2%
Market interest	4%
Annual increase of the repayment	2%
Duration	33
1st payment	14.577

Total:	695.678,76	163.919,69	163.919,69	16,39%
--------	------------	------------	------------	--------

	Loan balance	Principal repayment	Interest	-1%	-2%	Subsidy	Repayment
1	1.000.000,00		40.000,00			40.000,00	
2	1.000.000,00	34.576,83	40.000,00	10.000,00	10.000,00	60.000,00	14.576,83
3	965.423,17	34.176,83	38.616,93	9.654,23	9.654,23	57.925,39	14.868,37
4	931.246,34	33.790,66	37.249,85	9.312,46	9.312,46	55.874,78	15.165,74
5	897.455,67	33.418,16	35.898,23	8.974,56	8.974,56	53.847,34	15.469,05
6	864.037,51	33.059,18	34.561,50	8.640,38	8.640,38	51.842,25	15.778,43
7	830.978,33	32.713,57	33.239,13	8.309,78	8.309,78	49.858,70	16.094,00
8	798.264,76	32.381,18	31.930,59	7.982,65	7.982,65	47.895,89	16.415,88
9	765.883,58	32.061,87	30.635,34	7.658,84	7.658,84	45.953,02	16.744,20
10	733.821,71	31.755,52	29.352,87	7.338,22	7.338,22	44.029,30	17.079,08
11	702.066,20	31.461,99	28.082,65	7.020,66	7.020,66	42.123,97	17.420,66
12	670.604,21	31.181,16	26.824,17	6.706,04	6.706,04	40.236,25	17.769,08

13	639.423,05	30.912,92	25.576,92	6.394,23	6.394,23	38.365,38	18.124,46
14	608.510,13	30.657,15	24.340,41	6.085,10	6.085,10	36.510,61	18.486,95
15	577.852,98	30.413,75	23.114,12	5.778,53	5.778,53	34.671,18	18.856,69
16	547.439,23	30.182,61	21.897,57	5.474,39	5.474,39	32.846,35	19.233,82
17	517.256,63	29.963,63	20.690,27	5.172,57	5.172,57	31.035,40	19.618,50
18	487.293,00	29.756,73	19.491,72	4.872,93	4.872,93	29.237,58	20.010,87
19	457.536,27	29.561,81	18.301,45	4.575,36	4.575,36	27.452,18	20.411,08
20	427.974,46	29.378,80	17.118,98	4.279,74	4.279,74	25.678,47	20.819,31
21	398.595,67	29.207,61	15.943,83	3.985,96	3.985,96	23.915,74	21.235,69
22	369.388,06	29.048,17	14.775,52	3.693,88	3.693,88	22.163,28	21.660,41
23	340.339,89	28.900,41	13.613,60	3.403,40	3.403,40	20.420,39	22.093,61
24	311.439,48	28.764,28	12.457,58	3.114,39	3.114,39	18.686,37	22.535,49
25	282.675,21	28.639,70	11.307,01	2.826,75	2.826,75	16.960,51	22.986,20
26	254.035,51	28.526,63	10.161,42	2.540,36	2.540,36	15.242,13	23.445,92
27	225.508,88	28.425,02	9.020,36	2.255,09	2.255,09	13.530,53	23.914,84
28	197.083,86	28.334,81	7.883,35	1.970,84	1.970,84	11.825,03	24.393,14
29	168.749,05	28.255,98	6.749,96	1.687,49	1.687,49	10.124,94	24.881,00
30	140.493,07	28.188,48	5.619,72	1.404,93	1.404,93	8.429,58	25.378,62
31	112.304,59	28.132,28	4.492,18	1.123,05	1.123,05	6.738,28	25.886,19
32	84.172,31	28.087,36	3.366,89	841,72	841,72	5.050,34	26.403,91
33	56.084,95	28.053,69	2.243,40	560,85	560,85	3.365,10	26.931,99
34	28.031,26	28.031,26	1.121,25	280,31	280,31	1.681,88	27.470,63

Bijlage 10 – Cofinancieringsprincipe zoals uitgelegd in de vergadering met de EU op 4 maart 2026

We moeten aantonen dat we onder ons voorstel minstens 25% van de totale steun medefinancieren. We zetten die berekening hieronder uiteen. Hiervoor noemen we de premie van het Social Climate Fund **SCF** en de rentevergoeding **IC**. De redenering is als volgt:

- We zijn van plan ervoor te zorgen dat de stap van -1% naar -2% voldoende cofinanciering biedt. We beschouwen daarom alleen de aanvullende interventie op de lening en noemen deze **IC**.
- In de voorgaande uitleg toonden we aan dat de extra interventie over de volledige termijn altijd precies **16,39%** van het uitgeleende bedrag bedraagt. Als de lening dus EUR 100 bedraagt, wordt er in de loop van de tijd een extra IC van EUR 16,39 verstrekt.
- Het Social Climate Fund vereist cofinanciering van 25% van de totale verstrekte subsidie. Als de totale subsidie gelijk is aan 100%, betekent dit binnen onze aanpak een maximum van 75% **SCF** en een minimum van 25% **IC**. De totale subsidie die wordt beschouwd is de som van de premie en de rente-kosteninterventie, d.w.z. **SCF + IC**. We moeten daarom aantonen dat:

$$IC \geq \frac{1}{4} (SCF + IC) = \frac{SCF}{4} + \frac{IC}{4}$$

of:

$$\frac{3}{4} IC \geq \frac{1}{4} SCF$$

of:

$$IC \geq \frac{1}{3} SCF$$

Daarom moeten we aantonen dat de totale aanvullende interventie **IC** ten minste gelijk is aan **een derde van de SCF-premie**.

Het is eenvoudig aan te tonen dat de totale interventie die in de lening is ingebed over het algemeen een veel groter aandeel vertegenwoordigt. Als we de bijdrage echter beperken tot alleen de incrementele stap van -1% naar -2%, is dit niet langer in alle gevallen gegarandeerd.

Wij stellen daarom een extra beperking voor: de SCF-premie mag nooit meer dan **een derde van de totale uitgaven aan energiebesparende maatregelen** overschrijden. Als deze extra beperking als het

wordt opgenomen, kunnen we wiskundig aantonen dat onze aanvullende interventie altijd voldoende medefinanciering biedt. De redenering is als volgt:

- We beginnen met een totale projectkosten van 100 euro.
- We gaan ervan uit dat 2% (d.w.z. EUR 2) een minimumaandeel is voor studies en planning (dat is inbegrepen in de lening, maar niet in de premie).
- Dan mag maximaal EUR naar $98/3$ **SCF gaan**, dat wil zeggen **EUR 32,67**.
- De FS4-lening is dan EUR 2 + EUR 65,33 = **EUR 67,33**. De aanvullende interventie **IC** op dat bedrag bedraagt 16,39% van EUR 67,33 = **EUR 11,04**.
- Dit levert op:

$$\mathbf{IC = EUR\ 11,04 \geq EUR\ 10,89 = EUR\ 32,67 / 3 = SCF / 3}$$

Daarom **IC $\geq$ SCF / 3**.

Dit is precies wat we moesten aantonen om te bewijzen dat **IC minstens 25% van de totale subsidie uitmaakt**.

Anders gezegd: de totale subsidie in het voorbeeld bedraagt EUR 43,71, bestaande uit EUR 11,04 (IC) en EUR 32,67 (SCF). 25% van dit bedrag—dat wil zeggen EUR 10,93—moet worden verstrekt via co-financiering. Omdat EUR 11,04 wordt verstrekt, wordt aan de cofinancieringsvereiste voldaan.

We hebben dus aangetoond dat de extra rente-kosteninterventie op de lening minstens een derde van de premie bedraagt, zoals vereist. Let op dat de totale interventie die met de lening geassocieerd is, onafhankelijk van de stijging van -1% naar -2%, in feite meer dan zes keer hoger is.