

Advies

Kernvragen Vlaams Gebouwenrenovatieplan 2050



Kernvragen bij de door te voeren *update* van het Vlaams plan voor de renovatie van gebouwen – volgens EPBD 2024

Datum van goedkeuring	Donderdag 5/03/2026
Volgnummer	2026 008
Coördinator + e-mailadres	Stefanie Corens, stefanie.corens@minaraad.be

Inhoudstafel

Inhoudstafel.....	2
Krachtlijnen	3
Procesbeschrijving	6
Algemene aanbevelingen voor een Vlaams gebouwenrenovatieplan 2050	7
Vragen van de minister/kabinet	19
VRAAG 1: Wat is de optimale mix aan maatregelen op vlak van renovatie en defossilisering om de mijlpalen in EPBD te halen op een kostenefficiëntie, doeltreffende en sociaal rechtvaardige manier? En dit voor de aanpak van de verschillende types patrimonium?	19
VRAAG 2: Wat is de rol van lokale warmte- en koelingsplannen in bovenstaande? In welke mate dient het instrumentarium bijvoorbeeld te worden aangepast in functie van aansluitbaarheid op collectieve warmtenetten?	30
VRAAG 3: Welke instrumenten voorzien jullie specifiek voor het doorbreken van de <i>split-incentive</i> bij verhuring of leasing?	36
VRAAG 4: Welke barrières zien jullie specifiek voor de besluitvorming binnen VME's in onder andere federale wetgeving rond mede-eigendom?	40
VRAAG 5: Wat is nut-noodzaak van inzet van gebouwgebonden financiering? Hoe wordt die (ook rekening houdend met Europees rechtelijke bepalingen inzake consumentenkrediet) het best vormgegeven? Welke andere financieringsmechanismen kunnen doorbraken realiseren om de renovatiegraad op te krikken?	42
VRAAG 6: Welke plaats zien jullie voor ESCO's en aanbieders van Heat as a Service? Welke barrières staat daarvoor in de weg?	43
VRAAG 7: Op welke manier wordt in appartementsgebouwen best invulling gegeven aan het door EPBD verplicht aanbod aan laadmogelijkheden?	44
Bibliografie	46

Krachtenlijnen

De Vlaamse renovatieopdracht richting 2050 vormt een **maatschappelijke transitie van uitzonderlijke omvang**, die een impact heeft op wonen, energiegebruik, ruimte, natuur, sociale rechtvaardigheid en lokale besturen tegelijk. De Minaraad en zijn partners uit het maatschappelijk middenveld worden hierdoor rechtstreeks geconfronteerd met de uitdagingen die deze renovatiegolf met zich meebrengt. De samenstelling van de Minaraad weerspiegelt die brede betrokkenheid: naast milieu- en natuurverenigingen maken ook vertegenwoordigers van sociale partners, socio-culturele organisaties, lokale en provinciale besturen en onafhankelijke deskundigen structureel deel uit van het overleg.

Dit advies bundelt en verfijnt de standpunten en bezorgdheden van Minaraad, zowel in een algemeen kader van een algemeen deel met randvoorwaarden voor het verwachte Vlaams Gebouwenrenovatieplan 2030 als in de antwoorden op de zeven vragen van het kabinet-Bonte aan de bevoegde adviesraden.

In het **algemene deel** beveelt de Minaraad aan het Vlaams Gebouwenrenovatieplan 2050 uit te bouwen tot een geïntegreerd en richtinggevend kader, met focus op de uitfasering van fossiele verwarming en koeling en een expliciete verankering van de ladder van koeling om oververhitting en *lock-ins* te vermijden. De Raad vraagt daarbij een rechtszekere *roadmap*, een gecoördineerde verbetering van de prijsverhouding elektriciteit-gas, aanvullend en waar nodig verplichtend Vlaams beleid (o.m. "*heat-pump-ready*" en "*district-heating-and-cooling-ready*", een structurele rol voor (boven)lokale overheden, een sociaal rechtvaardige financieringsaanpak en een doelgroep- en gebouwtype-specifieke communicatiestrategie.

VRAAG 1 – Renovatie en defossilisering voor de verschillende types patrimonium

De Minaraad vraagt een duidelijk politiek signaal over de onomkeerbare decarbonisatie van het Vlaamse gebouwenbestand. Dat signaal moet worden verankerd in een expliciete defossiliseringskalender tot 2050, zodat burgers, bedrijven en overheden tijdig duidelijkheid krijgen over de toekomst van fossiele brandstoffen en investeringskeuzes versneld en kostenefficiënt kunnen worden genomen.

De Raad pleit voor een gelijkwaardige beleidskans voor collectieve renovatie naast individuele trajecten. Vandaag blijft het instrumentarium sterk gericht op individuele woningen, terwijl collectieve renovatie belangrijke schaal-, kosten- en efficiëntiewinsten kan opleveren, zeker voor appartementen, sociale woningen en gemeenschapsgebouwen. Een structurele verankering van renovatiemasterplannen voor VME's is daarbij essentieel om gefaseerde en toekomstgerichte investeringen mogelijk te maken.

Een versterkte en structureel verankerde adviesverlening via energiehuizen is cruciaal. Die ondersteuning moet bovenlokaal worden ingebed, met vaste samenwerking tussen Vlaamse, provinciale en lokale actoren, en expliciet worden uitgebreid naar verhuurders en VME's. Zo kan kwalitatieve, onafhankelijke begeleiding worden gegarandeerd voor complexe renovatie- en defossiliseringsbeslissingen.

VRAAG 2 – Lokale warmte- en koelingsplannen als hefboom

De Minaraad ziet lokale warmte- en koelingsplannen als een strategisch instrument om renovatie en defossilisering te versnellen. Door gebiedsgericht te bepalen waar collectieve oplossingen dan wel individuele systemen het meest aangewezen zijn, kunnen *lock-ins* en dubbele investeringen worden vermeden en publieke middelen doelgerichter worden ingezet.

Daarvoor is een overkoepelend Vlaams warmte- en koelingskader nodig. De Raad vraagt een duidelijk beleids- en regelgevend kader met een sterke regisseursrol voor gemeenten, ondersteund door technische, financiële en inhoudelijke instrumenten. Warmte- en koelingsplannen mogen geen louter administratieve oefening zijn, maar moeten uitmonden in concrete uitvoeringstrajecten.

Thermische netten moeten expliciet worden erkend als maatschappelijk gewenste infrastructuur. Dit biedt de noodzakelijke lange-termijn-zekerheid om collectieve warmtevoorziening betaalbaar en schaalbaar uit te bouwen. De Raad vraagt om warmte- en koelingsplannen expliciet te koppelen aan de defossiliseringskalender, zodat infrastructuur, renovatie en uitfasering van fossiele brandstoffen coherent worden afgestemd.

VRAAG 3 – Doorbreken van de split-incentive

De Raad vraagt een samenhangende aanpak om de split-incentive bij verhuring structureel te doorbreken. Beleidsmatige sturing richting contractuele modellen waarin kosten en baten eerlijk worden gedeeld tussen huurder, verhuurder en eventueel derde partijen is daarbij essentieel.

In dat kader vraagt de Minaraad om de kosten van ETS2 billijk te verdelen op basis van het EPC-label. Een EPC-gebaseerde kostenverdeling versterkt de sociale rechtvaardigheid, beschermt huurders en creëert tegelijk duidelijke prikkels voor verhuurders om te investeren in renovatie en defossilisering.

VRAAG 4 – Besluitvorming binnen VME's

De Minaraad onderstreept de nood aan beleidsinstrumenten die beter aansluiten bij de realiteit van VME's. Collectieve besluitvorming in appartementsgebouwen is complex en traag, terwijl de renovatie-urgentie toeneemt.

Het renovatiemasterplan moet daarom structureel worden verankerd als referentiekader. Zonder automatische uitvoeringsplicht biedt het een gedragen langetermijnperspectief dat investeringszekerheid creëert, lock-ins voorkomt en de EPBD-doelstellingen op een haalbare manier ondersteunt.

VRAAG 5 – Financiering als hefboom

De Raad vraagt om gebouw-gebonden financiering grondig te onderzoeken als mogelijk drempelverlagend. Vooral voor collectieve delen van gebouwen kan dit een belangrijke hefboom zijn om investeringsbereidheid te vergroten en kosten billijk over tijd en gebruikers te spreiden, binnen de grenzen van het Europees consumentenrecht.

Daarnaast vraagt de Raad aandacht voor de impact van de hervorming van bestaande financieringsinstrumenten. De toegankelijkheid van de Mijn Verbouwlening en andere steunmechanismen moet nauwgezet worden opgevolgd om te vermijden dat groepen uit de boot vallen en het renovatietempo vertraagt.

VRAAG 6 – ESCO's en Heat-as-a-Service

De Minaraad vraagt dat ESCO-constructies en *Heat-as-a-Service*-modellen een eerlijke kans krijgen op de Vlaamse energiemarkt. Deze ontzorgingsmodellen kunnen drempels rond investeringskosten, technische complexiteit en risico's verlagen, zeker voor publieke gebouwen, VME's en lokale besturen.

Ook leasing van warmtepompen en – waar nodig – tijdelijke fossiele installaties moet mogelijk worden gemaakt. Dit voorkomt ongewenste *lock-ins* wanneer gebouwen wachten op een duurzame collectieve oplossing, zoals aansluiting op een thermisch net.

VRAAG 7 – Laadinfrastructuur in appartementsgebouwen

De Raad benadrukt dat de uitrol van laadinfrastructuur in appartementsgebouwen een collectieve en toekomstgerichte aanpak vergt. Verzwaring van elektrische infrastructuur mag niet eenzijdig worden doorgeschoven naar individuele bewoners, maar moet billijk worden gespreid, met aandacht voor slimme sturing en *load management*.

Procesbeschrijving

Datum adviesvraag	Dinsdag 30 december 2025
Naam adviesvrager + functie	Mevr. Melissa Depraetere, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd
Rechtsgrond van de adviesvraag	DABM, art. 11.2.1., § 1. “ <i>De Minaraad heeft de opdracht om, (1°) ... advies uit te brengen over de hoofdlijnen van het milieubeleid ... (2°) bij te dragen tot het vormen van een beleidsvisie over het milieubeleid ...</i> ”.
Adviestermijn	Tot vrijdag 27 februari 2026
Samenwerking	Vanwege de strakke timing en omvang van het dossier, evenals het potentieel aan verdeeldheid tussen de raadspartners, hebben de secretariaten van SERV en Minaraad bij het begin van het proces ingeschat dat de adviesvraag over het Vlaams Gebouwenrenovatieplan 2050 het beste zou worden behandeld met afzonderlijke adviestrajecten.
Overlegcommissie	WG ENERGIE & KLIMAAT
Betrokken experts	//
Vergaderingen: soort + datum	Werkgroepsessies op 29 januari, 5 februari, 12 februari en 24 februari; raadszitting op 5 maart.

Via intens overleg en afstemming werd gestreefd naar **een zo groot mogelijke mate van consensus**, waarbij uiteenlopende perspectieven op renovatie – van betaalbaarheid en uitvoerbaarheid tot milieukwaliteit, ruimtelijke samenhang en lange-termijn-impact – werden gesublimeerd tot een samenhangend geheel.

Net die aanpak benadrukt dat de Vlaamse renovatieopgave niet kan worden herleid tot één invalshoek of beperkt kader, maar nood heeft aan een brede maatschappelijke reflectie waarin verschillende belangen en deskundigheden duurzaam met elkaar worden verbonden.

Omwille van de strakke timing en de omvang van het dossier hebben de secretariaten ingeschat dat het advies over het **Vlaams Gebouwenrenovatieplan 2050** best als een afzonderlijk adviestraject werd behandeld. De inhoudelijke voorbereiding en bespreking gebeurde binnen de **Werkgroep Energie en Klimaat**, die de verschillende voorontwerpteksten heeft besproken, bijgestuurd en geamendeerd.

Na deze inhoudelijke bespreking werd een **schriftelijke procedure** opgestart. De ingediende amendementen werden vervolgens besproken en beslecht tijdens de **raadszitting van 5 maart**. Aansluitend volgde een **technisch nazicht**, dat werd afgerond op **13 maart**.

Op **vrijdag 13 maart** werd het definitieve advies officieel overhandigd aan de bevoegde **minister en zijn kabinet**.

Algemene aanbevelingen voor een Vlaams gebouwenrenovatieplan 2050

- [1] **Europese doelstelling zijn ook in Vlaanderen technisch haalbaar.** Europese en Vlaamse studies wijzen erop dat een zeer groot deel van het gebouwenbestand – ook in Vlaanderen – technisch geschikt is of geschikt kan worden gemaakt voor lage- of middelhoge-temperatuurverwarming¹. VITO/EnergyVille tonen in simulaties van bestaande woongebouwen aan dat de haalbaarheid en efficiëntie van warmtepompen in hoofdzaak worden bepaald door de isolatiegraad en het warmteafgiftesysteem, eerder dan door woningtype of bouwjaar².
- [2] **Huidig Vlaams beleid onvoldoende om Europese en Vlaamse doelen te halen.** Zie Minaraad advies update VEKP³.
- [3] **Integreer klimaatmitigatie én -adaptatie binnen het Vlaams Gebouwenrenovatieplan.** De Minaraad beveelt de Vlaamse Regering aan om het (nieuwe)⁴ Vlaams gebouwenrenovatieplan 2050 resoluut te focussen op de structurele **verbetering van de energieprestatie van gebouwen** en het **koolstofvrij maken** van de gebouwde omgeving, in lijn met de herziene *Energy Performance of Buildings Directive* (EPBD 2024/1275)⁵, die aanstuurt op netto nul-emissiegebouwen tegen 2050 en de uitfasering van fossiele verwarming en koeling uiterlijk tegen 2040.

Tegelijk vraagt de Minaraad om dit renovatieplan, dat richtinggevend zal zijn voor de renovatiegolf in de periode 2027–2050, expliciet te positioneren als een **geïntegreerd mitigatie- én adaptatie-instrument**, aangezien de EPBD aandacht vraagt om bij de energieprestatie van gebouwen ook rekening te houden met koeling, zomercomfort en binnenklimaat, afgestemd op lokale klimaatomstandigheden⁶.

Gelet op de verwachte klimaatopwarming richting en voorbij 2050⁷ en de lange levensduur van renovatie-ingrepen, vraagt de Raad dat het renovatieplan vanaf de start structureel inzet op het voorkomen van oververhitting, via een **expliciete verankering van de ladder van koeling**: prioritair het beperken van warmtelast aan de bron (oriëntatie, zonwering, materiaalkeuzes), vervolgens passieve koeling (nachtventilatie, thermische massa), en actieve koeling (zoals bijvoorbeeld een airconditioning) enkel als laatste stap, om koelvraag en energieverbruik te minimaliseren.

¹ De Raad spreekt zich nog niet uit over de wenselijkheid en haalbaarheid om dit te bereiken.

² VITO/ENERGYVille (2023), Onderzoek naar beleidsmaatregelen omtrent hybride warmtepompen in bestaande woongebouwen., p. 43-44.

³ MINARAAD (2025|007), Update VEKP, p. 6-12

⁴ Het Vlaams Gebouwenrenovatieplan 2050 bouwt voort op de Vlaamse langetermijnrenovatiestrategie voor gebouwen 2050.

⁵ EUROPPES PARLEMENT & RAAD (2024), EPBD.

⁶ EUROPPES PARLEMENT & RAAD (2024), EPBD, overwegingen 12 en 70 alsook bijlage I.

⁷ Momenteel worden woningen in België slechts uitzonderlijk langdurig geconfronteerd met buitentemperaturen boven 25 °C, doorgaans minder dan veertig dagen per jaar. Bij een wereldwijde temperatuurstijging van 2 °C zou dit echter veranderen voor enkele honderdduizenden woningen en appartementen, met gevolgen voor naar schatting 700.000 bewoners, een situatie die zich al rond 2039 kan voordoen. Bij een verdere opwarming tot 3 °C neemt zowel het aantal getroffen woningen als het aantal hittegolfdagen sterk toe. KU LEUVEN & ARCHIPELAGO (2026), Hitte alarm voor woningen. Hoe kunnen we het hoofd koel houden? Onderzoek in opdracht van VEROZO.

De Minaraad vraagt bovendien dat deze hiërarchie wordt **gekoppeld aan de ruimtelijke en omgevingscontext**, met aandacht voor type-woningen⁸, het stedelijk hitte-eiland-effect, de integratie van omgevingsgroen en water en het vrijwaren van natuurlijke ventilatie en winddoorstroming. Zonder deze adaptieve sturing dreigt het renovatiebeleid in de periode 2027–2050 **nieuwe gezondheids- en energieproblemen**⁹ te creëren, wat haaks staat op zowel de Europese verplichtingen als de ambitie van een klimaatrobuuste gebouwde omgeving.

[4] **Focus op vijf prioriteiten binnen het Vlaams Gebouwenrenovatieplan.** Om de EPBD-doelstellingen rond klimaatmitigatie en -adaptatie tegen 2050 in Vlaanderen maximale slaagkansen te geven, stelt de Minaraad voor het Vlaams Gebouwenrenovatieplan 2050 vijf centrale prioriteiten voorop¹⁰:

1. Werk een geïntegreerde roadmap uit. De Minaraad benadrukt dat het Vlaams Gebouwenrenovatieplan 2050, opgesteld in uitvoering van de Europese EPBD-richtlijn¹¹, een concreet, rechtszeker en uitvoerbaar stappenplan moet bevatten. Dit **stappenplan** dient duidelijk omschreven objectieven, een realistische tijdslijn, en een onderbouwde set van prioritaire en ondersteunende beleidsmaatregelen inzake **klimaatmitigatie en -adaptatie** te omvatten. Daarnaast moet het voorzien in een systematiek voor een impact gedreven opvolging en evaluatie.

Een duidelijk stappenplan – dat met de nodige maatschappelijk betrokkenheid tot stand komt en achteraf correct gecommuniceerd wordt – bevordert niet alleen het planningsproces. Het biedt ook opportuniteiten in informatiedoorstroming (recht op informatie), verschaft inzicht in toekomstige investeringen/kosten, versterkt het maatschappelijk draagvlak, geeft richting aan de ondernemingen en lokale besturen en kan de haalbaarheid vergroten ten aanzien van de einddoelstellingen in 2040 en 2050. Hierbij is het essentieel dat het Vlaams gebouwenrenovatieplan zo snel mogelijk **afgestemd** wordt met het Vlaams Energie- en Klimaatplan (VEKP), de (nieuwe) Vlaamse langetermijnstrategie Klimaat, het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en belendende maatschappelijke doelstellingen (zoals milieu, gezondheid, circulaire economie, ...). Zo dienen **koppelkansen** in het kader van de renovatieopdracht zo veel als mogelijk (en bij kosten- efficiëntieverbeteringen), gemaakt te worden¹².

– ***Duidelijke objectieven.** De Minaraad pleit ervoor dat het Vlaanderen een duidelijke roadmap zou ontwikkelen, waarin Vlaamse doelstellingen worden doorvertaald in*

⁸ Vrijstaande woningen, koppelwoningen, rijwoningen, appartementen (pré-2000 en post-2000).

⁹ Tijdens warmteperiodes worden meer gevallen van oververhitting, uitdroging en slaapproblemen vastgesteld, en neemt ook de verergering van hart- en vaatziekten, luchtwegaandoeningen en nierziekten toe, wat kan leiden tot oversterfte, vooral bij kwetsbare groepen zoals ouderen, chronisch zieken, zwangere vrouwen en jonge kinderen. Tijdens warme periodes en hittegolven neemt de vraag naar ruimtekoeling toe, wat leidt tot hogere en meer gelijktijdige elektriciteitsafname. Deze piekbelasting vormt een belangrijke uitdaging voor het laag- en middenspanningsnet, dat historisch niet ontworpen is voor dergelijke gelijktijdige vermogenspieken. DEPARTMENT ZORG (2024), Rapport gezondheidsimpact hitte 2024.

¹⁰ Er is geen prioriteit in de volgorde van opsomming. Deze aanbevelingen staan inhoudelijk op gelijke voet.

¹¹ EUROPPES PARLEMENT & RAAD (2024), EPBD.

¹² Een grondige gebouwrenovatie is een decennialang traject, waarna een aantal (koppel)kansen voor langere tijd weer verdwijnen. Mogelijk koppelkansen bij een energetische renovatie zijn bijvoorbeeld collectieve warmte in een wijk met een (gepland thermisch net) (openbaar domein), klimaatadaptatie (gebouw), rioleringswerken (openbaar domein), duurzaam materiaalgebruik (gebouw en indien mogelijk openbaar domein), enz.

lijn met de Europese EPBD-deadlines, inclusief heldere en meetbare tussendoelen. Enkel een geïntegreerde aanpak – met een strategische roadmap, rechtszekerheid, financiële steun en evaluatie – kan ervoor zorgen dat Vlaanderen de doelen uit de EPBD tijdig, doelgericht en sociaal rechtvaardig realiseert. Geef hierbij een Vlaams (politiek) signaal en/of communicatie over (de toekomst van) fossiele brandstoffen – die gelieerd zijn aan de Europese einddoelstelling die fossielvrije en energetisch efficiënte gebouwen tegen 2040¹³ en 2050¹⁴ inhouden.

- ***Realistische tijdslijn.*** Zorg voor een transparant en voorspelbaar beleidskader dat investeringen richting emissievrije gebouwen stimuleert. Werk hierbij met duidelijke mijlpalen die verspreid wordt overheen de tijd – in functie van het effectief behalen van de einddoelen van de EPBD¹⁵. Dit is immers geen vrijblijvende oefening. De Minaraad raadt af om (enkel) uit te gaan van exponentiële groei van de renovatiegraad richting 2050. Werk de stappen uit via een visuele ondersteuningstool zoals een tijdslijn¹⁶. De VNR-studie over de toekomst van de aardgasnetten¹⁷ kan dienen als startbasis voor een Vlaamse roadmap met een tijdslijn. Door zijn analyse van scenario's voor afbouw, herbestemming en regulering van gasinfrastructuur biedt de studie een fundament om een defossiliseringskalender¹⁸ op te stellen. Zo een kalender dient niet alleen de uitfasering van fossiele brandstoffen vast te leggen, maar dient ook gekoppeld te worden aan renovatiemaatregelen (zoals renovatieverplichtingen en energieprestatie-eisen) en de integratie van hernieuwbare en koolstofneutrale energie (zoals warmtepompen, PV-installaties en/of thermische netten). Het stappenplan en de bijhorende tijdslijn moeten bovendien praktisch uitvoerbaar en technisch haalbaar zijn in Vlaanderen. Daarom beveelt de Raad aan om gelijktijdig in te zetten op een heldere kennisoverdracht, rechtvaardige financierings- en ondersteuningsmechanismen, de versterking van capaciteit en professionaliteit binnen de bouwsector, en de ondersteuning van de ontwikkeling van innovatieve technologieën.
- ***Onderbouwde maatregelen binnen een visie en plan.*** Vermijdt een plan dat een catalogus van maatregelen bevat. Maak een onderscheid inzake impact: prioritaire en aanvullende maatregelen. Zorg ook dat dit gestoeld is op cijfermateriaal en op te volgen is doorheen de tijd. Dit maakt dat beleidsmaatregelen beoordeeld kunnen worden op basis van hun werkelijke potentieel en vervolgens impact. Alzo kan correct en tijdig bijgestuurd worden richting (tussen)doelen – volgens het meest kosten-efficiënte traject, zodat hun haalbaarheid en maatschappelijke

¹³ Streven naar fossielvrije gebouwen.

¹⁴ Koolstofneutraal gebouwenbestand.

¹⁵ Om de vijf tot tien jaar.

¹⁶ Minaraad heeft al verschillende keren opgeroepen om een defossiliseringskalender op te stellen. Zie MINARAAD (2025|12), p. 12-17; MINARAAD (2025|007), p. 24-30.; MINARAAD (2024), studie door EnergyVille, p. 62-65. MINARAAD (2023|032) – deel gebouwen, §41.

¹⁷ VNR (2025), TEC1377 – *Future of Natural Gas Distribution in Flanders*.

¹⁸ Zie overzicht beleidsmaatregelen uitfasering fossiele brandstoffen voor verwarming (Öko-Institut) en de toepassing ervan in Vlaanderen (licht blauw: MINARAAD (2025|12), p. 15-16 en synthesesfiguur 2.

meerwaarde aantoonbaar zijn. Gezien de verschuiving binnen EPBD IV¹⁹ naar emissies als centraal (evaluatie)criterium, is het aangewezen de beleidsmix en het instrumentarium hierop af te stemmen, zodat onderbouwde prioriteiten tussen gebouwcategorieën kunnen worden bepaald. Daarnaast is het essentieel dat de onderbouwde maatregelen gekoppeld zijn aan een eenduidige beleidsvisie en een concreet plan (wat het opzet is van een gebouwenrenovatieplan 2050 – volgens de EPBD).

- **Rechtszekerheid en voorspelbaarheid.** Het uitwerken van een geïntegreerde set van beleidsmaatregelen overheen de tijd biedt aanzienlijke meerwaarde omdat het rechtszekerheid en voorspelbaarheid creëert voor burgers, bedrijven, overheden en investeerders. Door duidelijke mijlpalen en deadlines (visueel) te definiëren, kunnen actoren hun investerings- en renovatiebeslissingen tijdig plannen, wat lock-ins voorkomt en de transitie kostenefficiënter maakt. Bovendien maakt een kalender het mogelijk om beleidsinstrumenten en ondersteunende maatregelen (zoals subsidies, financieringsopties en informatiecampagnes) strategisch te spreiden, zodat de impact op budgetten en uitvoeringscapaciteit beheersbaar blijft. Ten slotte bevordert een visueel ondersteunende tijdslijn de coördinatie tussen beleidsniveaus en stakeholders, waardoor draagvlak en consistentie in regelgeving worden verbeterd. Zo fungeert de kalender niet alleen als planningstool, maar ook als sturingsmechanisme om de klimaattransitie sociaal rechtvaardig en economisch haalbaar te realiseren. Zo een doelstellingen en tijdslijn kunnen evenwel alleen maar voordelen opleveren indien dit - in eerste instantie - door de Vlaamse overheid, maar ook door andere stakeholders tijdig, helder en breed wordt gecommuniceerd naar alle betrokken doelgroepen. De Raadspartners binnen de Minaraad zijn alleszins bereid hieraan mee te werken.
- **Periodieke evaluatie.** Een periodieke evaluatie²⁰ is cruciaal om beleidsimpact en haalbaarheid te waarborgen. Door periodiek te evalueren of de geplande stappen effectief en kosten)efficiënt bijdragen aan de energiedoelstellingen, kan de Vlaamse overheid tijdig bijsturen op basis van nieuwe inzichten, onverwachte events, technologische evoluties en marktontwikkelingen. Dit biedt ruimte om aanpassingen door te voeren wanneer nodig. Bovendien versterkt een evaluatiecyclus de transparantie en verantwoording naar stakeholders, wat het draagvlak vergroot. Binnen dit kader adviseert de Minaraad om gebouwstockmodellering systematisch in te zetten bij de evaluatie van het Vlaamse renovatiebeleid²¹. Ten slotte maakt de optie van bijsturen het mogelijk

¹⁹ EUROPEES PARLEMENT & RAAD (2024), EPBD.

²⁰ Een breed evaluatiekader veronderstelt dat de techno-economische kosten-batenanalyse steunt op een uitgebreide set indicatoren, vertrekkend vanuit kostenoptimaliteit en met aandacht voor toekomstige ontwikkelingen, waarbij ook de verschillende maatschappelijke meerwaarden (co-benefits) expliciet worden meegenomen. Zie ook: zie methodologisch kader beschreven in Annex VII van de EPBD IV (Europese Commissie; 2024a)).

²¹ De Vlaamse Overheid beschikt – via VITO/EnergyVille – al over een geschikte instrumenten om renovaties techno-economisch te onderbouwen op basis van een realistische weergave van de gebouwstock en gebruikersgedrag. Deze evaluatie dient te gebeuren binnen een breed kosten-batenkader dat, conform de EPBD IV en de Energie-efficiëntierichtlijn, naast kostenoptimaliteit ook toekomstige ontwikkelingen, maatschappelijke co-benefits en de beperking van cumulatieve emissies meeneemt.

om risico's en lock-ins vroeger) te detecteren, zodat Vlaanderen op koers blijft richting klimaatneutraliteit.

2. Zorg voor een gedegen uitvoering van maatregelen die elektriciteit structureel aantrekkelijker maken dan fossiele brandstoffen. Vanaf 2028 zal de Europese invoering van ETS2 de prijs van fossiele brandstoffen verhogen, wat een gunstigere verhouding tussen elektriciteit en aardgas creëert. Op Vlaams niveau zou vanaf 2028 een budgetneutrale *taxshift* doorgevoerd worden waarbij heffingen uit de elektriciteitsfactuur verschuiven naar fossiele brandstoffen en deels geabsorbeerd worden via ETS2-inkomsten. Via het Warmtepompcharter²² en aankomende Warmtepompplan zou de Vlaams regering inzetten op een verlaging van de elektriciteitskost ten opzichte van fossiele brandstoffen. Federaal wordt onderzocht hoe dit versterkt kan worden via een stapsgewijze accijnshervorming, waarbij een deel van de accijnzen op elektriciteit naar aardgas wordt verschoven²³. Deze maatregelen hebben elks als doel de marginale prijsratio tussen elektriciteit en aardgas aanzienlijk verbeteren, waardoor de economische haalbaarheid van elektrificatie toeneemt en de transitie naar een koolstofarme toepassingen²⁴ wordt versneld.

De Minaraad verwelkomt²⁵ deze aangekondigde maatregelen, maar benadrukt het belang van een collegiale en goed afgestemde uitvoering op Vlaams en federaal niveau. In eerste instantie vraagt de Raad om een transparante berekening van **de impact van deze Europese, federale en Vlaamse maatregelen in Vlaanderen**²⁶. Daarnaast verzoekt de Raad om de situatie nauwgezet **op te volgen en bij te sturen, ook inzake flankerend beleid**. Als blijkt dat elektriciteit nog steeds onvoldoende aantrekkelijk blijft ten opzichte van gas en/of met onevenwichtige effecten op kostenefficiëntie, milieuwinst, sociale rechtvaardigheid en/of betaalbaarheid. De Minaraad verzoekt dat de Vlaamse Regering ook oog heeft voor de **kosten die het uitfasen** van fossiele brandstoffen

²² VEKA (2026), Vlaamse overheid en warmtepompsector slaan handen in elkaar om warmtepompen breed uit te rollen in Vlaanderen.

²³ "De regering zal de impact van de invoering van ETS2 bestuderen en de modaliteiten onderzoeken van een taks shift op energieproducten (elektriciteit, gas, stookolie, ...) zodat deze kan bijdragen aan het behalen van de klimaatdoelstellingen." FEDERALE REGERING (2025), Federaal Regeerakkoord 2025-2029. P. 40 Via het federale begrotingsakkoord werd beslist om de accijnzen op fossiele energieproducten, met name aardgas en stookolie, geleidelijk te verhogen, terwijl de accijnzen op elektriciteit voor residentiële gebruikers worden verlaagd. Deze verschuiving wordt stapsgewijs uitgevoerd tot 2029 en heeft tot doel het prijssignaal structureel te corrigeren ten gunste van elektrificatie van verwarming en mobiliteit, zonder abrupte kostenstijgingen voor gezinnen. Tegelijk blijft de verdere uitwerking van een bredere en meer verfijnde taxshift op energieproducten – onder meer wat betreft sectorale differentiatie, sociale compensaties en afstemming met Europese instrumenten zoals ETS2 – voorwerp van nader onderzoek en besluitvorming op federaal niveau.

²⁴ Zoals een warmtepomp en elektrische wagen.

²⁵ De Raad wijst erop dat zij al jarenlang pleit voor geïntegreerde ingrepen die de kostprijs van elektriciteit structureel aantrekkelijker maken dan die van fossiele brandstoffen.

²⁶ Zowel inzake bespaarde euro's per doelgroep als in de prijsverhouding tussen gas en elektriciteit.

en de daarbij horende infrastructuur²⁷ met zich meebrengen²⁸ voor **gebouweigenaars**. Hierbij vraagt de Raad een consequente verderzetting van een opdeling tussen zakelijk en niet-zakelijk verbruik – naar analogie met het federale beleidsniveau. Beiden vergen een specifieke technische uitwerking zonder elkaar hiermee te belasten.

3. Voorzie additioneel Vlaamse beleid – ook met een verplichtend karakter. De Minaraad is voorstander van een evenwichtige mix van beleidsinstrumenten²⁹. Voor de Raad is het daarbij essentieel dat de gekozen instrumenten niet alleen elkaar **versterken**, maar ook **aantoonbaar effectief, doelmatig en efficiënt** worden ingezet – “*met het oog op een volledige uitfasering van fossiele verwarming tegen 2040³⁰*” en “*als doel tegen 2050 tot een emissievrij gebouwenbestand te komen³¹*” (EPBD). Om dit in Vlaanderen te realiseren is additioneel beleid nodig³². In eerste instantie dient de Vlaamse Regering zijn focus te leggen op deze legislatuur, maar ook op duidelijke ankerpunten richting 2030, 2040 en 2050.

Daarom beveelt de Raad de huidige Vlaamse Regering ten zeerste aan om haar huidig en additioneel beleid sterker te verbinden aan een verplichtend kader dat ambitieus verdergezet wordt in functie van de einddoelen in 2040 en 2050. Dit moet wel **technisch en economisch realistisch** zijn, financieel robuust, bestand om geopolitieke ontwikkelingen op te vangen en, waar nodig, ondersteund worden door **compenserende maatregelen**. De Raad stelt in dit verband de volgende sleutelmaatregelen voor:

– *Renovatieverplichting bij notariële overdracht. Voor de particuliere woningeigenaar is de renovatieplicht een krachtig instrument gebleken³³, maar de perceptie moet veranderen. Het EPC geeft een eerste indicatie dat er extra werken nodig zijn, maar vaak zijn er nog andere ingrepen nodig zoals bv. asbest en vochtverwijdering. De Raad beveelt evenwel aan om de nieuwe renovatieplicht af*

²⁷ Wanneer individuele woning- en gebouweigenaars geen gas meer wensen af te nemen, zijn er twee manieren om de gastoevoer naar de binnen-installatie stop te zetten, elk met verschillende kosten en implicaties. Bij **buiten dienststelling** wordt de gasmeter verzegeld en blijft de aansluiting fysiek aanwezig; hiervoor rekent Fluvius een eenmalige kost van €105,52 (incl. btw). Tijdelijke buiten dienststelling van een digitale meter (< 6 maanden) is evenwel kosteloos. Bij **wegneming van de gasaansluiting** wordt de aansluiting binnenshuis en de gasmeter (en eventuele klantcabine) gesloopt en de aansluiting buiten losgekoppeld van het net. Voor standaard aansluitingen (LD en MD ≤ 5 bar, ≤ 40 m³/h) bedraagt de kost €839,36 (incl. btw), met bijkomende tarieven voor extra gasmeters of grotere/hogedrukaansluitingen (€744,67 tot €4.373,25 incl. btw, afhankelijk van de diameter). In beide gevallen vervallen het leverancierscontract en de periodieke tarieven voor de klant. Maar bij louter buiten dienststelling blijven voor de netbeheerder wel onderhouds- en veiligheidskosten bestaan, die momenteel niet aan de klant worden doorgerekend. Zie FLUVIUS (2026), Elektriciteits- of gasmeter laten verwijderen.

²⁸ Vlaanderen beschikt over meerdere realistische opties om afsluitkosten te verlagen of te socialiseren, met directe impact op de betaalbaarheid van de warmte-transitie: (1) forfaitaire afsluitkost naar analogie met vroegere begrensde gasaansluitkosten; (2) socialisatie via nettarieven, waarbij restkosten door alle aardgasklanten gedragen worden (zoals reeds historisch toegepast); (3) financiering via ETS2-veilingen; (4) bundelen van afsluitingen via wijk- of projectmatige aanpak (collectieve renovatie); (5) automatische afsluiting na contractstop, met jaarlijkse uitvoering op straat- of wijkniveau, naar Nederlands voorbeeld (planningsefficiëntie).

²⁹ Dit is **communicatie en sensibilisering** (zoals bv. een helder overzicht van zowel (tussen)doelstellingen als maatregelen in Vlaanderen), **stimulerende maatregelen** (zoals bv. fiscaliteit en voorfinanciering), **advisering** (zoals bv. een beslissingsboom) en het **opleggen van verplichtingen** (zoals bijvoorbeeld de renovatieverplichting bij overdracht).

³⁰ EUROPEES PARLEMENT en RAAD (2024), EPBD – Bijlage II – verplicht indicator f., p. 55.

³¹ EUROPEES PARLEMENT en RAAD (2024), EPBD – Artikel 1.1

³² Zie ook MINARAAD (2024|007), p. 11-12; MINARAAD (2021|032) – deel gebouwen, p. 20-28.

³³ NBB (2024), *Impact of the Flemish energy renovation obligation on house prices*.

te stemmen op de accentverschuiving richting 'decarbonisatie'³⁴ en op de lange termijn-doelers³⁵ vanuit de EPBD. Houd daarbij rekening met de wetenschappelijke vaststelling dat een eenmalige grondige renovatie op termijn kosten- en energie-efficiënter is dan meerdere kleine renovaties³⁶. Voorzie uitzonderingen of alternatieve trajecten voor gebouwen met structurele beperkingen (bv. erfgoed, appartementsgebouwen, tertiaire gebouwen, ...). Maak ook de koppeling met de recent aangepaste MijnVerbouwBegeleiding³⁷. Onafhankelijk advies en begeleiding is nodig voor alle eigenaars, ongeacht het inkomen³⁸. Het overtuigt ook mensen sneller, voorkomt dat aannemers uren verliezen aan offertes voor onuitvoerbare werken en het overbruggt de kloof tussen burgers en aannemers. Daarom vraagt de Raad aan de Vlaamse Regering om – ook voor huishoudens die de inkomensdrempel voor de toepassing van de regeling overschrijden – de MijnVerbouwBegeleiding aan te bieden. Aanvullend vraagt de Raad om waakzaam te zijn voor systeemdrempels die renovatie tegen gaan.

- ***Huurprijsmaatregelen.** De Minaraad neemt kennis van de geplande invoering van een huurprijsindexatiestop en verhuurstop bij private woningen die niet voldoen aan de einddoelstelling inzake energieprestaties³⁹. Deze maatregel kan een belangrijke hefboom zijn om verhuurders aan te zetten tot tijdige renovaties. De Raad beveelt echter aan om de communicatie nu al op te starten voor dit aankomend beleid in 2028, zodat het effect sneller zichtbaar wordt en de transitie wordt versneld. Daarnaast vraagt de Raad om de geplande eengemaakte huurprijsberekening voor sociale woningen⁴⁰ te koppelen aan een bindende huurprijs objectivering⁴¹. Door de bestaande formule (inkomen/54, patrimoniumkorting, gezinskorting, energiecorrectie) juridisch te verankeren als*

³⁴ De Minaraad stelt vast dat de herziening van de Europese richtlijn over energieprestatie van gebouwen (EPBD) een belangrijke koerswijziging inhoudt voor de energie- en klimaatdoelstellingen in Europa. De hoofdfocus verschuift van louter energie-efficiëntie naar volledige decarbonisatie, met koolstofvrije gebouwen als wettelijk bindende einddoelstelling tegen 2050. Zie ook MINARAAD (2025|12), p. 6-8.

³⁵ vanaf 2030 geleidelijk integreren van voorwaarden die rekening houden met de CO2-impact van materialen, fossielvrije verwarming in 2040 en koolstofneutrale gebouwen in 2050. Zie ook MINARAAD (2025|12), p. 7-12.

³⁶ ZHIVOV & LOHSE (2020). *Deep Energy Retrofit versus Shallow Renovation*, p.9-10; BPIE. (2021). *Deep renovation: Shifting from exception to standard practice in EU policy*; IEA. (2022). *Renovation of near 20% of existing building stock to zero-carbon-ready by 2030*.

³⁷ De Vlaamse Regering heeft het Energiebesluit van 19 november 2010 aangepast. Vanaf 1 januari 2026 wordt de MijnVerbouwBegeleiding hervormd en verlengd tot 31 juli 2032 als geïntegreerd instrument voor renovatieadvies. Het programma biedt gratis, onafhankelijk begeleiding via Energiehuizen voor eigenaars met een laag of gemiddeld inkomen die energiebesparende maatregelen willen uitvoeren. De hervorming omvat een hogere vergoeding voor trajecten die leiden tot effectieve renovaties, een uitbreiding van het aantal begeleide werken per inkomenscategorie en de integratie van bestaande initiatieven zoals de Burenpremie en opvolgscans. Voor deze versterking wordt 21,13 miljoen euro uit het Vlaams Klimaatfonds voorzien, waarvan 18,88 miljoen euro voor lokale besturen en 2,25 miljoen euro voor digitale ondersteuning.

³⁸ De volledige (ver)bouwbegeleiding blijft de verantwoordelijkheid van de professionals.

³⁹ De Vlaamse Regering besliste in het kader van de actualisatie van het Vlaams Energie- en Klimaatplan (VEKP) en de Vlaamse Wooncode een volledig verbod op indexatie voor woningen met EPC-label E of F - vanaf 2028 en een verhuurverbod voor woningen met EPC-label E of F; minimaal label D wordt verplicht - vanaf 2030.

⁴⁰ Op 19 december 2025 gaf de Vlaamse Regering principiële goedkeuring aan een ontwerpbesluit om de huurprijsberekening voor sociale woningen te harmoniseren en te moderniseren. De nieuwe regels zullen gelden vanaf 1 maart 2026 voor nieuwe sociale huurcontracten. De hervorming voorziet een eengemaakte huurprijsberekening voor alle sociale woningen (eigen en ingehuurd), met meer transparantie en uniforme toepassing.

⁴¹ Een bindende huurprijsobjectivering wordt gedefinieerd als een wettelijk verankerd systeem dat de huurprijs op een transparante en uniforme manier bepaalt, gebaseerd op objectieve parameters zoals marktwaarde, gezinsinkomen, woningkwaliteit en energieprestatie. Het doel is willekeurige prijszetting te vermijden en betaalbaarheid te garanderen. Via de Vlaamse huurprijs-schatter en informatie uit het vorige geregistreerde huurcontract is het mogelijk om de huurprijs van een woning te objectiveren (een max. huurprijs opleggen aan de hand van de woning karakteristieken).

bindend referentiekader, ontstaat een consistent systeem waarin elke sociale huurder gelijk behandeld wordt, ongeacht het statuut van de woning. Dit versterkt transparantie, voorkomt regionale verschillen en biedt woonmaatschappijen een duidelijk instrument om huurprijzen te verantwoorden. Bovendien kan de koppeling met energiecorrecties renovatie stimuleren, wat aansluit bij de Vlaamse klimaatdoelstellingen.

- *Aangepaste labelnormen in functie van decarbonisatie van gebouwen: De Vlaamse Regering pakt de energieprestatieregelgeving, met de opschaling van (nieuwe) EPB- en EPC-eisen en de opname van een energielabel als (nieuwe) woningkwaliteitsnorm⁴² gefaseerd aan – conform de EPBD. De Minaraad benadrukt het belang van een duidelijk groeipad⁴³ dat is afgestemd op de doelen van de EPBD tot 2040 en 2050. Bij de geplande herijking van het EPC en EPB beveelt de Raad aan om de inhoudelijke heroriëntatie vanuit de EPBD expliciet te vertalen in een aangepast of nieuw label⁴⁴. Binnen dit kader vraagt de Minaraad om snelle, duidelijke en pragmatische decarbonisatiemaatregelen, zoals het WP-ready⁴⁵ of DHC-ready⁴⁶ maken van gebouwen, in te zetten binnen in een bredere renovatiestrategie. Voorwaarde is dat deze ingrepen toekomstige isolatie- en energie-efficiëntiemaatregelen niet belemmeren (geen lock-ins). Thermische*

⁴² Zo worden de EPB-eisen voor nieuwbouw en ingrijpende renovaties verder verstrengd voor vergunningsaanvragen vanaf 2026. Het EPC-systeem wordt inhoudelijk herwerkt tegen uiterlijk mei 2026 door de omzetting van de Europese EPBD-richtlijn, met onder meer een geharmoniseerd A–G-labelsysteem. Tot slot wordt het EPC-label vanaf 1 januari 2030 expliciet opgenomen als woningkwaliteitsnorm, met geleidelijk strengere minimeisen tot 2040. Momenteel ziet de groeipad voor minimeisen er in Vlaanderen als volgt uit: Voor open en halfopen woningen geldt vanaf 2030 minimaal label E, vanaf 2035 label D en vanaf 2040 label C. Voor rijwoningen en appartementen is het pad strenger: zij moeten al in 2030 label D behalen en in 2035 label C. Voor appartementsgebouwen komt daarbovenop een verplicht EPC-label voor de gemeenschappelijke delen, met een groeipad naar label C in 2030, label B in 2040 en label A in 2050. VLAAMSE REGERING (2023), Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne, het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2008 tot uitvoering van titel XVI van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en het besluit van de Vlaamse Regering van 6 september 2019 over verhandelbare emissierechten voor broeikasgassen voor vaste installaties voor de periode 2021-2030. (op 8 december 2023).

⁴³ Voor de periode na 2040 (richting 2050) is er in het Vlaams Besluit geen juridische verankering van bijkomende verstrengingen, maar het Vlaams Energie- en Klimaatplan en beleidsnota's geven aan dat het einddoel koolstof-neutrale gebouwen tegen 2050 behouden blijft. De EPBD stelt via haar model voor de nationale plannen voor de renovatie van gebouwen (als verplichtende indicator) "het koolstofvrij maken van verwarming en koeling, onder meer via stadsverwarmings- en stadskoelingsnetwerken, en de uitfasering van fossiele brandstoffen voor verwarming en koeling met het oog op een volledige uitfasering van verwarmingsketels op fossiele brandstoffen uiterlijk in 2040." EUROPEES PARLEMENT en RAAD (2024), EPBD, bijlage II, p. 55.

⁴⁴ Minaraad (2025[12], Energietransitie woongebouwen in Vlaanderen, p. 6-8.

⁴⁵ Een *heatpump-ready* (of 'warmtepompklare') gebouw is een gebouw dat technisch is voorbereid op de installatie van een warmtepomp, waardoor de overstap naar een warmtepomp kan plaatsvinden zonder grote verbouwingen. Volgens EnergyVille is een gebouw warmtepompklaar wanneer de isolatiegraad en warmtevraag zodanig zijn dat lagetemperatuurverwarming technisch en economisch haalbaar is, zonder ingrijpende bijkomende renovaties, zoals bepaald op basis van EPC-gegevens en gebouwssimulaties. De term warmtepompklaar zelf is een beleidsmatige operationalisering door VEKA, gebaseerd op de EnergyVille-studie. In het rapport wordt vooral gesproken over haalbaarheid op basis van warmtevraag en isolatie, niet over een normatief label. VITO/ENERGYVILLE (2023), Onderzoek naar beleidsmaatregelen omtrent hybride warmtepompen in bestaande woongebouwen.

⁴⁶ Een *District Heating and Cooling-ready* gebouw is toekomstbestendig en kan zonder ingrijpende aanpassingen overstappen op duurzame, centrale verwarming en/of koeling. Dit veronderstelt:

- **Technische voorbereiding:** het pand is voorzien van de benodigde infrastructuur, zoals leidingen en een aansluitpunt, waardoor het later eenvoudig kan worden aangesloten zonder grote ingrijpende verbouwingen;
- **Energie-efficiëntie:** DHC-ready gebouwen voldoen aan hoge energie-efficiëntienormen, waardoor ze geschikt zijn voor de lage temperaturen die kenmerkend zijn voor moderne, duurzame 4e of 5e generatie thermische netten;
- **Digitalisering:** de systemen in het gebouw zijn vaak al digitaal (slimme meters, energiemanagementsystemen) zodat de warmtelevering kan worden geoptimaliseerd op basis van actuele vraag en aanbod;
- **Klaar voor duurzaamheid:** het concept zorgt ervoor dat gebouwen gebruik kunnen maken van hernieuwbare energiebronnen (zoals geothermie of restwarmte) die door het netwerk worden geleverd, in plaats van individuele fossiele ketels.

netten moeten bovendien flexibel in het label kunnen worden meegenomen, waarbij: geplande netten positief kunnen meetellen zonder eigenaars te benadelen als de aanleg uitblijft. De rekenmethodiek moet eenvoudig, toekomstbestendig en transparant zijn en helder worden gecommuniceerd, met bijzondere aandacht voor kwetsbare bewoners. Vanaf 2030 dienen ook voorwaarden inzake materiaalimpact meegenomen te worden. De Minaraad herhaalt zijn aanbeveling om hiervoor de TOTEM-tool te gebruiken en vraagt de drie Belgische Gewesten om deze verder te verfijnen voor de implementatie van de herziene EPBD, met een explicietere rapportering van levenscyclus-koolstof (LC-GWP⁴⁷) en een betere afstemming met EPB/EPC-regelgeving⁴⁸.

- **Opsplitsing en functiewijziging:** Binnen het gevoerde omgevingsbeleid en in het kader van de totstandkoming van het BRV (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) dienen de bevoegde overheden (Vlaams, provinciaal en lokaal) de mogelijkheden om bestaande grotere woningen op te splitsen in kleinere energetisch efficiënte woningen maximaal te benutten. Dit zal zowel de betaalbaarheid van het wonen (m.i.v. de maandelijks terugkerende energiekosten) verbeteren als het optimaal gebruik van bestaande grotere wooneenheden bevorderen als de CO₂ uitstoot bij realiseren van bijkomende wooneenheden minimaliseren. Ook de opsplitsing en functiewijziging van bestaande niet-woongebouwen in kleinere energetisch efficiënte wooneenheden dient in het kader van het gevoerde omgevingsbeleid maximaal te worden toegelaten en aangemoedigd.’

4. Ontsluit het potentieel van (boven)lokale overheden als partner in de renovatiestrategie De Minaraad pleit al enige tijd voor een sterke rol van gemeenten in de energie- en klimaattransitie⁴⁹ en een structurele *multi-level governance* aangaan in functie van ruimtelijk én energetisch vooropgestelde doelen⁵⁰. In het kader van dit advies vraagt de Minaraad:

- **Structurele ondersteuning van bovenlokale en lokale overheden.** De Raad stelt vast dat het behalen van lokale klimaatdoelstellingen enkel mogelijk is met structurele ondersteuning van lokale en bovenlokale overheden, inclusief samenwerkingsverbanden zoals bijvoorbeeld intercommunales en referentieregio's, op het vlak van financiering, capaciteit en technische expertise⁵¹. Daarom adviseer de Minaraad om het partnerschap binnen het Lokaal Energie- en Klimaatpact (LEKP) tussen de Vlaamse en de (boven)lokale besturen verder te

⁴⁷ Dit vergt een explicietere en prominente rapportering van *Life Cycle Global Warming Potential* (LC-GWP) uitgedrukt in kg CO₂-eq/m²

⁴⁸ Deze aanpak laat toe om zonder fundamentele herziening van de *tool*/stapsgewijs toe te werken naar grenswaarden en streefcijfers voor gebouw-gebonden koolstof, met minimale administratieve lasten en maximale beleidscontinuïteit.

⁴⁹ Een rol waarbij zij niet enkel uitvoerders zijn, maar ook richting geven aan de energie- en klimaat transitie.

⁵⁰ Zie ook MINARAAD (2021|006), p. 22-31; MINARAAD (2024|007) – deel gebouwen, §15. De Minaraad stelde hierbij voor om “de Vlaamse ambities door te vertalen op het provinciale en/of referentie-regionale en/of intercommunale en/of het gemeentelijke organisatieniveau. Vervolgens dienen de afgesproken engagementen tussen de stakeholders vastgelegd te worden (in bijvoorbeeld een (voor)akkoord, pact of een engagementsverklaring). Hierin kan aangegeven worden welke rollen, taken, lusten en lasten door welke actoren, op welk beleidsniveau en in welke fase uitgevoerd zullen worden” MINARAAD (2021|006), p. 26-27.

⁵¹ Uit een thema-audit van Audit Vlaanderen over duurzame klimaatactie (oktober 2024 – september 2025) blijkt dat lokale besturen op de grenzen van hun klimaatplan stoten. Volgens de thema-audit staat het lokale klimaatengagement buiten kijf, maar vormt het ontbreken van voldoende bovenlokale ondersteuning een structureel risico voor het behalen van de doelstellingen tegen 2030. AUDIT VLAANDEREN (2025), Globaal rapport - thema-audit Duurzame klimaatplan.

verankeren als een structureel dialoogplatform. Daarbij blijven de volgende krachtlijnen essentieel: een structurele basisfinanciering als hefboom, het bundelen van middelen om subsidieversnippering tegen te gaan, het wegwerken van drempels via een oplossingsgerichte arena en een duidelijke doorvertaling van Vlaamse doelstellingen naar concrete lokale doelen. Het Netwerk Klimaat kan hierin een belangrijke rol opnemen door knelpunten te signaleren en op te treden als spreekbuis van de lokale besturen. Dankzij hun sterke lokale verankering vormen zij de schakel tussen het lokale en het Vlaamse niveau. De erkenning en een optimale afstemming van wat nu al werkt, inclusief provincies, energiehuizen, intercommunales, enz., dient hierbij de basis te zijn. Onderzoek hoe die afstemming nog verder verbeterd kan worden, bijvoorbeeld via een taskforce energie-wonen-omgeving⁵² en het opnemen van adviesverlening inzake wonen⁵³. Ongeacht de verdeling van bevoegdheden en verantwoordelijkheden tussen verschillende overheden en/of betrokken actoren, mag dit voor de gebruiker geen nadelige gevolgen hebben en dient een geïntegreerde en gebruiksvriendelijke benadering te worden gewaarborgd, conform het one-stop-shop-principe.

- *Regisseursrol voor lokale besturen in de warmtetransitie. De Raad vraagt dat gemeenten een duidelijk mandaat en de instrumenten krijgen om warmteplannen op te maken én uit te voeren. Vlaanderen moet deze plannen legitimeren, onderschrijven en zijn eigen maatregelen erop afstemmen, bijvoorbeeld door steunmechanismen te koppelen aan zoning en niet aan concurrerende systemen. Stem ook af met Fluvius wat betreft zijn expertise in netbeheer en infrastructuurplanning. De tijdshorizon voor uitvoering wordt in samenspraak tussen Vlaanderen en lokale besturen vastgelegd, rekening houdend met de uitrol van nutsinfrastructuur, en juridisch verankerd. De Minaraad wijst hierbij op mogelijke inspiratie uit de buurlanden, waaronder Nederland⁵⁴, met een duidelijke rolverdeling, afsprakenkader, doelen en instrumenten. Voorzie ook in Vlaanderen een helder kader, inclusief structurele middelen voor lokale besturen om deze hefboom effectief te gebruiken. In ruil worden duidelijke resultaats- en/of*

⁵² Op Vlaams beleidsniveau bestaat er vandaag een duidelijk en formeel afstemmingsorgaan tussen de beleidsvelden Wonen en Omgeving, met name de Taskforce Wonen-Ruimte, die in 2025 door de Vlaamse Regering werd opgericht. Deze taskforce heeft als expliciete opdracht om de realisatie van een betaalbaar en duurzaam woonaanbod te versnellen door een nauwe samenwerking tussen woonbeleid en ruimtelijke ordening, onder meer via het activeren van onbenutte bouwpotenties en het wegwerken van ruimtelijke en procedurele drempels. Een vergelijkbaar geïntegreerd afstemmingsorgaan dat ook het beleidsveld Energie structureel omvat, bestaat echter niet. De samenhang met Energie en Klimaat wordt momenteel vooral verzekerd via beleidsnota's, gedeelde ministeriële bevoegdheden en bestaande administratieve en parlementaire overlegstructuren, eerder dan via een aparte taskforce of *governance*-structuur. Dit impliceert dat de beleidsintegratie tussen Wonen en Omgeving institutioneel sterker is verankerd dan de driedelige afstemming tussen Wonen, Omgeving en Energie, die vandaag hoofdzakelijk beleidsmatig en programmatisch gebeurt.

⁵³ Voor het Vlaamse woonbeleid bestaat vandaag geen afzonderlijke strategische adviesraad. Die rol werd tot 2020 vervuld door de Vlaamse Woonraad, die bij decreet werd afgeschaft en vervangen door een proactief stakeholdersplatform zonder vaste samenstelling, adviesplicht of institutionele onafhankelijkheid. Bij deze afschaffing werden geen adviesbevoegdheden formeel overgedragen aan andere bestaande adviesraden, waardoor het woonbeleid sindsdien geen structureel, onafhankelijk en integraal adviesorgaan meer kent. Tegen deze achtergrond dringen zich drie beleidsopties op: (1) het opnieuw oprichten van een Vlaamse Woonraad met een duidelijke, decretaal verankerde opdracht; (2) het structureel versterken en formaliseren van het huidige stakeholdersmodel; of (3) het onderbrengen van de adviesopdrachten inzake wonen bij een andere strategische adviesraad, mits expliciete taakafbakening en toekenning van voldoende bijkomende VTE om de inhoudelijke en procesmatige kwaliteit van de adviesverlening te garanderen. Vanuit governance- en beleidscoherentieperspectief is minstens een duidelijke, stabiele en onafhankelijk verankerde adviesstructuur voor het woonbeleid aangewezen.

⁵⁴ Zie ook MINARAAD (2025), Briefing nota Gluren bij de Buren.

inspanningsverbintenissen⁵⁵ met de lokale besturen afgesproken. Afzonderlijke akkoorden voor bepaalde activiteiten in een bepaalde periode lijken aangewezen. Een structurele rolverdeling en samenwerking tussen de Vlaamse en (boven)lokale overheden is essentieel om continuïteit te garanderen, vertrouwen op te bouwen en doelstellingen te realiseren⁵⁶. Ook hier dienen erkenning van bestaande én succesvolle lokale en bovenlokale structuren de basis te zijn om tot een betere rolverdeling en samenwerking te kunnen komen.

5. Voorzie gepaste (voor)financiering – met prioriteit op een sociaal rechtvaardige transitie. De Minaraad pleit al geruime tijd voor een grondige **evaluatie van het volledige instrumentarium** aan ondersteunend renovatiebeleid⁵⁷. Daarbij beveelt de Raad aan om niet enkel de inzet van middelen, maar vooral de impact, de gerealiseerde effecten en de verdeling over verschillende doelgroepen centraal te stellen. Studies van onder meer Johan Albrecht⁵⁸ en CLIMACT⁵⁹ wijzen erop dat een individueel subsidiesysteem risico's inhield zoals het Mattheüseffect en structurele marktfalingen. Ook de recent herziene EPBD⁶⁰ benadrukt de noodzaak voor lidstaten om dergelijke marktfalingen expliciet aan te pakken. De Raad vraagt om hier uitvoering aan te geven, met een opsomming van belemmeringen alsook oorzaken en vooral oplossingen⁶¹.

Met het oog op het beperkte overheidsbudget en de risico's van het Mattheüseffect en marktfaling pleit de Minaraad ervoor om de Vlaamse middelen voor renovatiesubsidies te heroriënteren. Enerzijds wordt aanbevolen om middelen te verschuiven naar vormen van **voorfinanciering voor huishoudens met een laag tot gemiddeld inkomen**⁶². Concreet gaat het daarbij om instrumenten zoals (de uitbreiding van) renteloze leningen, bulletleningen of systemen waarbij renovatiekosten worden terugbetaald via de gerealiseerde besparing op de energiefactuur. Anderzijds vraagt de Raad om sterker te **investeren in de uitbreiding en verbetering van het sociaal huurwoningbestand**. Dergelijke aanpak biedt in het bijzonder perspectief voor een sociaal rechtvaardige transitie. Hier werd al deels aan tegemoet gekomen door de Mijn Verbouwlening vooral te enten op de meest preciaire doelgroep. Benut bij het ondersteunen van de huishoudens met een laag of gemiddeld inkomen alsook kwetsbare KMO's voldoende **flankerende middelen**.

[5] **Laat het Vlaams Gebouwenrenovatieplan de aanleiding zijn voor overleg en communicatie.** De Minaraad roept de Vlaamse Regering op om het Vlaams

⁵⁵ Een resultaatsverbintenis zou ook 'inspanningsverbintenis' kunnen worden, omdat meerdere factoren (ook buiten lokaal bestuur om) het succes bepalen.

⁵⁶ Legislatuur gebonden *stop-and-go*-beleid kan hiermee beperkt gedaan worden.

⁵⁷ MINARAAD (2023)034), Advies Actualisering VEKP – transitie maatregelen sector 'gebouwen'; MINARAAD (2025)007), Maatregelen voor het definitieve VEKP; MINARAAD (2025)012), Advies Energietransitie woongebouwen in Vlaanderen.

⁵⁸ ALBRECHT, J. (2021), Renovatiebeleid in België; weinig impact en (te)veel 'free riders'.

⁵⁹ CLIMACT (2022), Pre-financing mechanisms for climate renovations accessible to all Flemish homeowners.

⁶⁰ EPBD (2024), artikel 3.2., a) – te vermelden in het kader van het Nationaal plan voor de renovatie van gebouwen.

⁶¹ De Raad vraagt om verder te gaan dan een opsomming (zoals gevraagd via de EPBD). Zie MINARAAD (2025)012), Advies Energietransitie woongebouwen in Vlaanderen, p. 17

⁶² Zie ook de paragrafen onder VRAAG 1.D 'Sociale huurwoning en VRAAG 5.

Gebouwenrenovatieplan te benutten als centrale referentie- en communicatiekader voor de renovatie- en transitieopgave van het gebouwenbestand, De Raad vraagt, in lijn met eerdere adviezen, dat een duidelijk langetermijnpad en aangepaste communicatie worden uitgewerkt **per doelgroep⁶³ en gebouwtype⁶⁴**. Met alle Europese en Vlaamse doelen die op ons afkomen, is er in Vlaanderen dringend nood aan een samenhangende communicatiestrategie die de **langetermijndoelen** (2030-2040-2050), **tussentijdse verplichtingen en ondersteunende instrumenten** (zoals de (nieuwe) energiestatietabels, renovatieverplichting, financiering) op een consistente manier verbindt en uitlegt.

Het opzet deze (Vlaamse) communicatiestrategie dient te zijn dat eigenaars, huurders, lokale besturen en professionele actoren tijdig inzicht krijgen in wat van hen wordt verwacht, tegen wanneer en met welke ondersteuning. Een dergelijk communicatiekader versterkt het vertrouwen in het beleid, voorkomt onzekerheid en *lock-ins*, en ondersteunt een doeltreffende en sociaal rechtvaardige uitvoering van het transitiebeleid voor ons Vlaams gebouwenbestand. De Minaraad roept de Vlaamse regering op zich niet beperken tot eenrichtingscommunicatie ten aanzien van de vele doelgroepen.

De Raad beveelt aan om geregeld **overleg en afstemming** met de *stakeholders* te voorzien, bijvoorbeeld via de stroomgroepen. Alzo kunnen de **stakeholders vroegtijdig hun inzichten en aandachtspunten inbrengen**. Doorgaans verbetert overleg de beleidscoherentie en voorkomt het conflicten of tegenstrijdige maatregelen, doordat verwachtingen en rollen tijdig worden afgestemd. Daarnaast kan overleg het vertrouwen en de gezamenlijke verantwoordelijkheid versterken, wat cruciaal is voor **beleid dat over meerdere jaren en bestuursniveaus heen moet worden gerealiseerd**.

⁶³ Bedrijven/verenigingen/organisaties; burgers (met aandacht voor diversiteit in taalvaardigheid, digitale vaardigheden en sociaaleconomische positie.); lokale en bovenlokale besturen; professionele actoren; media en interne actoren (interne overheidscommunicatie). Verdere opdelingen zijn mogelijk en soms wenselijk.

⁶⁴ Open bebouwing, halfopen bebouwing, gesloten bebouwing; appartementen, tertiaire gebouwen, Verdere opdelingen zijn mogelijk en soms wenselijk.

Vragen van de minister/kabinet

VRAAG 1: Wat is de optimale mix aan maatregelen op vlak van renovatie en defossilisering om de mijlpalen in EPBD te halen op een kostenefficiëntie, doeltreffende en sociaal rechtvaardige manier? En dit voor de aanpak van de verschillende types patrimonium?

A. Privatieve eengezinswoning (eigenaar/bewoner)

- [6] Voor private eengezinswoning⁶⁵ verwijst de Raad voornamelijk naar de **renovatieverplichting bij overdracht** – met **MijnVerbouwBegeleiding** en een gepaste **(voor)financiering**⁶⁶. Ook een gedegen **uitvoering van maatregelen die elektriciteit structureel aantrekkelijker maken dan fossiele brandstoffen**⁶⁷, zal een belangrijke rol spelen in de keuze voor nieuwe of te vervangen toestellen.
- [7] **Geef een politiek signaal over decarbonisatie in Vlaanderen.** Het effect van bovenstaande maatregelen zal vermoedelijk pas na deze legislatuur zichtbaar zijn (gezien de invoering ervan zal plaatsvinden tussen 2026 en 2032). Dit kan evenwel versneld worden (deze legislatuur) door een **signaal van de Vlaamse overheid over de toekomst van fossiele brandstoffen**⁶⁸, namelijk dat deze op een bepaald moment niet meer toegestaan zullen worden. Zie ook **tijdslijn** – met defossiliseringkalender en/of mandaat gemeenten om delen van hun grondgebied stapsgewijs af te sluiten van het gasnet⁶⁹.
- [8] **Geef collectieve renovatie⁷⁰ een gelijkwaardige beleidskans.** Renovaties kunnen zowel **individueel als collectief** worden aangepakt, zonder dat de Minaraad hierbij een voorkeur uitspreekt. Sinds 2019, en vooral tijdens de huidige legislatuur, is de beleidsmatige aandacht voor collectieve renovatie wel toegenomen. In de praktijk blijft het Vlaamse (en bovenlokale) beleid echter vooral gericht op individuele renovatietrajecten. De overheden en andere stakeholder in Vlaanderen beschikken over weinig instrumenten om aan te zetten tot collectieve renovatie.

Daarom adviseert de Minaraad dat **ook collectieve renovatietrajecten maximaal ontwikkeld en ondersteund** dienen ter worden – daar waar hiermee schaal- en efficiëntiewinsten mogelijk zijn vergeleken individuele renovaties.⁷¹ Momenteel is hier weinig voor handen van eenduidige en holistische instrumenten om hier als

⁶⁵ De eengezinswoning blijft het dominante woonmodel in Vlaanderen: in 2023 woont 71% van de huishoudens in een eengezinswoning, oplopend tot 86% bij eigenaar-bewoners. DE SMALEN, D. & VAN DEN BROECK, K. (2025). Wonen in Vlaanderen anno 2023. Steunpunt Wonen. P. 11

⁶⁶ Zie ook advies Minaraad (2025|12), Energietransitie woongebouwen in Vlaanderen, p. 17-20 en advies MINARAAD (2025|007), Maatregelen voor het definitieve Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 (VEKP), p. 24-30.

⁶⁷ Zie paragraaf 4.2.

⁶⁸ Zie paragraaf 4.2.

⁶⁹ Zie paragraaf 4.1.

⁷⁰ Collectieve renovatie is een gezamenlijke aanpak van meerdere woningen zoals een wijkrenovatie of de renovatie van meerdere woningen in een appartementsgebouw.

⁷¹ Zie MINARAAD (2025|007), p. 26-27; MINARAAD (2025|012), p. 20-23.

individuele consument of (boven)lokaal bestuur een beslissing in te kunnen maken⁷². De Raad roept de Vlaamse Regering op om hier meer duidelijk in te brengen.

- [9] **Veranker bovenlokale expertise ter ondersteuning van energiehuisen.** Energiehuisen vormen een essentiële schakel binnen de gebouwenrenovatiestrategie voor de doelgroep particulieren. De werking is echter versnipperd, en de dienstverlening verschilt sterk per werkingsgebied.

De Minaraad beveelt aan om de expertise van de **Provinciale Steunpunten Duurzaam Wonen en Bouwen**, in samenwerking met of ter ondersteuning van de energiehuisen, structureel in te zetten. Vandaag gebeurt de samenwerking tussen energiehuisen en steunpunten vooral *bottom-up* en *ad hoc*. Een **verankerde samenwerking** is nodig om de beschikbare kennis en ervaring efficiënter en consistentier te benutten. Samenwerking met burgercoöperaties en bouwactoren moet verder gestimuleerd worden. De adviesverlening en ondersteuning dienen, hoe dan ook, van dezelfde kwaliteit te zijn – ongeacht de locatie en samenwerking met gekozen actoren (Vlaams, bovenlokaal en lokaal).

B. Meergezinswoningen (appartementen/VME's)

- [10] Gedeeltelijk kan er voor meergezinswoningen⁷³ gekeken worden naar de aanbevelingen die van toepassing zijn voor eigenaars-bewoners, eigenaars-verhuurder, verhuur en sociale verhuur (zie A, C en D). Anderzijds hebben appartementen als verticale straten specifieke noden en problematieken. In die zin zijn appartementen atypisch en hebben ze daarvoor nood aan specifieke beleidsondersteuning⁷⁴.
- [11] **Data en beleidsafstemming.** Het verzamelen van meer data over de diversiteit aan appartementsgebouwen (verschillende groottes, bouwtypes en bouwjaren, ...) is essentieel. Deze informatie stelt beleidsmakers in staat om de huidige en toekomstige maatregelen beter af te stemmen op de realiteit van de grote verscheidenheid aan VME's, waardoor het beleid effectiever en doelgerichter kan worden.
- [12] **Versterk onafhankelijke en gespecialiseerde adviesverlening voor VME's** Verenigingen van Mede-Eigenaars (VME's) hebben nood aan betrouwbare, onafhankelijke begeleiding die niet alleen de meerwaarde van energetische renovaties kan aantonen, maar ook duidelijk maakt hoe waardeverlies van appartementen kan worden vermeden. De Minaraad beveelt daarom praktische **handleidingen en goede praktijken** beschikbaar te maken om meer renovatieprojecten van appartementen op gang te brengen.

Bovendien beveelt de Minaraad aan om de expertise van de Provinciale Steunpunten Duurzaam Wonen en Bouwen, in samenwerking met of ter ondersteuning van de

⁷² En dit zowel inzake isolatiemateriaal als energiebronnen.

⁷³ Het aandeel meergezinswoningen in Vlaanderen bedraagt ongeveer 29%. DE SMALEN, D. & VAN DEN BROECK, K. (2025). Wonen in Vlaanderen anno 2023. Steunpunt Wonen. p. 11.

⁷⁴ MINARAAD (2022|005), §15.

energiehuizen, structureel in te zetten⁷⁵. Vandaag gebeurt dit vooral bottom-up en ad hoc. Een verankerde samenwerking is nodig om deze kennis efficiënter en consistentier te benutten. Daarnaast adviseert de Raad om de bestaande **expertise bij Energiehuizen uit te laten breiden**⁷⁶. Vandaag ligt de focus vooral op individuele woningen en individuele appartementen, terwijl advies rond de energetische renovatie van gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen nog beperkt is. De Vlaamse Regering dient daarom te voorzien in een verdere en structurele versterking van deze dienstverlening, zodat Energiehuizen VME's kunnen ondersteunen met specifieke kennis, tools en begeleiding voor collectieve renovaties. Zo hebben de energiehuizen kennis, begeleiding en/of een *toolbox* nodig, om de complexiteit in appartementsgebouwen aan te pakken door focus op gemeenschappelijke installaties (warmtepompen, zonnepanelen, elektrische voertuigen, ...). Dit is ook nodig met betrekking tot financieringsmodellen en procesondersteuning voor investering ter attentie van VME's.

[13] **Optimaliseer beleidsondersteuning – afgestemd op de verschillende schaalgrootte van appartementsgebouwen.** Verschillende overheden in Vlaanderen voorzien vandaag al een gecombineerd pakket van financiële steun en ontzorgende begeleiding voor de renovatie van appartementsgebouwen, afgestemd op hun schaalgrootte⁷⁷. De Minaraad adviseert de volgende optimalisaties:

- De Minaraad adviseert dat renovatieplannen voor **middelgrootte appartementsgebouwen** niet alleen begeleiding behoeft die aanzet tot haalbare renovaties, maar vooral een plan dat een **structureel traject biedt richting 2050**, met aandacht voor samenhang, fasering en investeringszekerheid binnen VME's. Vermits de begeleiding en financiering vooral gebeurt op bovenlokaal niveau, dienen hiervoor (financiële en inhoudelijke) afspraken gemaakt te worden tussen de betrokken overheden (Vlaams, lokaal en provinciaal). Inhoudelijk kan inspiratie opgedaan worden bij de masterrenovatieplannen voor grote appartementsgebouwen, zonder te vervallen in zware administratieve en technische lasten.
- De Minaraad adviseert dat de ondersteuning voor masterrenovatieplannen voor **grote appartementsgebouwen behouden blijft** (tot 60% en max. 12.000 euro) voor de opmaak van zo'n plan – (look na 1 juni 2026).

⁷⁵ Zie ook §12.

⁷⁶ De energiehuizen in Vlaanderen kennen vandaag een divers en evoluerend landschap. Door de verdere ontwikkeling binnen het veld zijn er de afgelopen jaren bijkomende energiehuizen ontstaan, wat leidt tot een schaalverkleining. Dit brengt tegelijk de uitdaging met zich mee dat niet elk individueel energiehuis alle expertise intern kan bundelen. Hierdoor ontstaan verschillen in het aanbod en de werking van energiehuizen, onder meer op het vlak van de profielen, competenties en professionele omkadering van renovatieadviseurs. Dit toont het belang van verdere samenwerking, kennisdeling en kwaliteitsbewaking binnen het netwerk van energiehuizen.

⁷⁷ Voor **grote gebouwen** (≥15 wooneenheden) is het gesubsidieerde (maar vrijwillig) renovatiemasterplan het kerninstrument, aangevuld met Mijn VerbouwBegeleiding via de energiehuizen, die VME's ondersteunen bij besluitvorming, financiering, premies en uitvoering. **Kleine en middelgrote gebouwen** (≤14 wooneenheden) kunnen rekenen op lokaal en provinciaal georganiseerd renovatieadvies, vaak grotendeels of volledig gefinancierd, met focus op haalbare stappenplannen en draagvlak binnen de VME. **Middelgrote gebouwen (7–15 eenheden)** vallen vandaag tussen beide systemen.

Over alle gebouwtypes heen vormt Mijn VerbouwPremie de belangrijkste financiële hefboom voor werken aan zowel privatieve als gemeenschappelijke delen, eventueel aangevuld met de Mijn VerbouwWenning voor collectieve investeringen.

- [14] **Stimuleer een ‘optopping’ met energetische optimalisatie.** Om de Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen te realiseren, het beperkt ruimtegebruik te maximaliseren en de verouderde appartementsgebouwen toekomstbestendig te maken, stelt de Minaraad voor om ‘optopping’ – met energetische optimalisatie – beleidsmatig te stimuleren. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften zou mogelijk gemaakt moeten worden dat energetische renovatie gestimuleerd wordt. De voorwaarde hiervoor dient te zijn dat de renovatieplannen aantoonbaar bijdragen aan een substantiële verbetering van de energieprestatie van het volledige gebouw.

C. Privatieve verhuurde eengezinswoning

- [15] Voor privatieve verhuurde eengezinswoningen⁷⁸ verwijst de Minaraad voornamelijk naar **huurprijsmaatregelen**⁷⁹, en **strengere EPC-normen**⁸⁰ en **optimale afstemming tussen de betrokken actoren**.
- [16] **Geef energiehuizen meer slagkracht om verhuurders te ondersteunen.** De Raad adviseert om de Energiehuizen extra te ondersteunen met gerichte kennis en tools voor het begeleiden van de verhuurder. Dit omvat zowel de vertaling en **interpretatie van documenten en attesten**⁸¹ als de begeleiding van verhuurders bij het opstellen van een **renovatieplan** (stappenplan).

Daarnaast beveelt de Raad aan om Energiehuizen meer slagkracht te geven om verhuurders actief ondersteunen bij energetische renovaties en de installatie van zonne-energie. Om dit mogelijk te maken kan de Vlaamse overheid bijvoorbeeld toegang of machtiging geven aan energiehuizen met betrekking tot specifieke ondersteuning⁸² voor verhuurders om administratieve lasten weg te nemen bij de verhuurder.

- [17] **Zet in op defossilisering van gebouwverwarming en een verplicht conformiteitsattest.** Vanaf 2030 dient elke huurwoning minimaal te voldoen aan energielabel D/E om op de markt te mogen worden aangeboden. Het **handhaven van deze norm** wordt door de Minaraad als realistisch beschouwd, aangezien het in de meeste gevallen haalbaar is met een beperkte investering.

De Raad vraagt ook in te zetten op defossilisering **van gebouwverwarming – in lijn met de EPBD**. Hiervoor dienen haalbare deadlines en communicatie voorzien te worden zodat verhuurders zich hier financieel en organisatorisch⁸³ voldoende op kunnen voorbereiden.

⁷⁸ Ongeveer één op vier Vlaamse huishoudens huurt privaat; sinds 2018 neemt dit aandeel toe, vooral door een groei bij zowel de laagste als de hoogste inkomensgroepen. DE SMALEN, D. & VAN DEN BROECK, K. (2025). Wonen in Vlaanderen anno 2023. Steunpunt Wonen. P. 12

⁷⁹ Zie §4.2.

⁸⁰ Zie §4.3.

⁸¹ Asbestattest, EPC, conformiteitsattest, elektriciteitskeuring, enz.

⁸² Verhuurders in Vlaanderen kunnen rekenen op een combinatie van financiële steun (premies, leningen), fiscale voordelen en wettelijke verplichtingen om renovaties te stimuleren. De belangrijkste instrumenten zijn MijnVerbouwPremie, Mijn Verbouwenlening, de EPC-labelpremie, lokale subsidies en de renovatieplicht. Deze maatregelen worden de komende jaren verder aangescherpt om de energiedoelstellingen te halen.

⁸³ Afstemmen met bijvoorbeeld warmtezoneringsplannen en concrete uitvoeringsplannen van thermische netten.

Daarnaast stelt de Raad voor dat [nieuwe verhuurpanden](#) vooraf aan de effectieve eerste verhuur, parallel aan de procedure voor EPC, een verplicht conformiteitsattest opstellen. Deze differentiatie stimuleert zowel de verduurzaming van het bestaande als het nieuwe patrimonium.

[18] **Huurprijsobjectivering verbreden naar private verhuur?** Specifiek voor sociale woningen vraagt de Raad om de geplande eengemaakte huurprijsberekening voor sociale woningen te koppelen aan een bindende vorm van huurprijsobjectivering⁸⁴. Door de bestaande berekeningsformule – gebaseerd op inkomen, patrimoniumkorting, gezinskorting en energiecorrectie – juridisch te verankeren als bindend referentiekader, kan een consistent systeem worden gerealiseerd waarin sociale huurders gelijk behandeld worden, ongeacht het statuut van de woning. Dit draagt bij aan een grotere transparantie, beperkt regionale verschillen en biedt woonmaatschappijen een duidelijk en hanteerbaar kader om huurprijzen te onderbouwen. De expliciete opname van energiecorrecties kan bovendien renovatie-inspanningen ondersteunen en sluit aan bij de Vlaamse klimaatdoelstellingen.

- Bond Beter Leefmilieu, ACV, ACLVB en ABVV wijzen erop dat bepaalde praktijken, zoals het herhaald afsluiten van kortlopende huurcontracten, het beoogde effect van een huurprijsindexatiestop (als gepland beleid in 2028) kunnen ondergraven. Vanuit die bezorgdheid suggereren ze om te onderzoeken of een vorm van huurprijsobjectivering op de private huurmarkt aangewezen is, bijvoorbeeld op basis van de [Vlaamse huurschatter](#), waarbij inspiratie kan worden gehaald uit bestaande benaderingen in onder meer Brussel⁸⁵ en Berlijn⁸⁶.
- VOKA, UNIZO, Boerenbond en Landelijk Vlaanderen benadrukken daarentegen het belang van het behoud van huurprijsindexering binnen het sociaal huursegment. Volgens hen is het niet aangewezen om dergelijke instrumenten te verbreden naar het volledige private verhuursegment. Zij wijzen erop dat de private huurmarkt al onder aanzienlijke druk staat en vrezen dat bijkomende regulering kan leiden tot extra drempels voor verhuurders en huurders, met mogelijk negatieve gevolgen voor het aanbod en de toegankelijkheid van private huurwoningen.
- VVSG pleit voor maatregelen die op de private huurmarkt de huurprijs beter koppelen aan de woningkwaliteit. Verhuurders die hierin meestappen, kunnen worden beloond via financiële stimuli (zoals premies, voordelige leningen of fiscale voordelen), terwijl instrumenten als SVK-verhuur, geconventioneerd huren en het beperken van huurindexering bij slechte energiestatistiek verder moeten worden aangescherpt om betaalbaarheid én renovatie te bevorderen.
- Gezinsbond en OECO verklaren hierover in deze fase geen standpunt in te nemen.

⁸⁴ Zie ook paragraaf 4, p. 13.

⁸⁵ BRUSSEL HUISVESTING (2026), Over de referentiehurprijzen.

⁸⁶ BERLIN (2026), Rent cap extended until 2029.

D. Sociale huurwoning

- [19] **Wees waakzaam voor impact op het sociale woningsegment.** De Raad vraagt waakzaamheid voor maatregelen uit het Vlaams Gebouwenrenovatieplan 2050 op het sociaal huursegment alsook binnen het private huurwoningensegment met impact op de andere segmenten – o.a. bij sociale huurwoningen⁸⁷. De Minaraad vraagt dat de Vlaamse Regering hiermee rekening houdt in haar beleid rond betaalbaar én sociaal wonen. De Raad stelt voor dit te borgen via een **geïntegreerd overleg** tussen de bevoegde Vlaamse en (boven)lokale administraties, bijvoorbeeld binnen een **Taskforce Energie/Wonen/Omgeving**⁸⁸.
- [20] **Geef sociale huurwoningen een voorbeeldrol.** De sociale huisvesting zou – volgens de Minaraad – (nog meer) een voorbeeldrol kunnen opnemen in de renovatie- en defossiliseringsuitdaging. Daarom adviseert de Raad een versnelde juridische verankering van het Vlaams verplichtende kader in functie van grootschalige fossielvrije renovatieprogramma's voor de sociale woningvoorraad – met **renovatieoplossingen die sociaal acceptabel, klimaatbestendig, betaalbaar en schaalbaar** zijn. Verbind hiermee de doelstellingen rond fossielvrije en emissieneutrale gebouwen expliciet in het sociaal woningpatrimonium, met duidelijke tussentijdse ankerpunten.
- [21] **Maak gebruik van schaalvoordelen.** Sociale huurwoningen in Vlaanderen zijn in belangrijke mate collectief georganiseerd. Meer dan de helft van de sociale huurders woont in een appartement, tegenover 44% in een eengezinswoning⁸⁹. Dit verschil met eigenaars (86% woont in een eengezinswoning) toont dat sociale huisvesting vooral uit meergezinsprojecten bestaat, wat ruimte-efficiëntie⁹⁰ en schaalvoordelen voor renovatie en energiebeleid mogelijk maakt. De Minaraad beveelt daarom aan om voor deze typologie beleidsmatig prioritair in te zetten op schaalvoordelen inclusief defossilisering (bijvoorbeeld collectieve warmtepomp of aansluiting op een thermisch net) – waar technisch haalbaar – met structurele en voorspelbare financiering. Koppel dit ook aan andere, niet-energetische, schaalvoordelen zoals water, vocht, asbest, mobiliteit, ontharding, enz.
- [22] **Veranker het actief gebruik van het sociaal beheersrecht structureel.** Het sociaal beheersrecht, verankerd in de Vlaamse Codex Wonen, biedt lokale besturen de mogelijkheid om langdurig leegstaande of verwaarloosde woningen tijdelijk in beheer te nemen, te renoveren en sociaal te verhuren. Dit instrument beoogt niet alleen het bestrijden van leegstand en verrotting, maar ook het uitbreiden van het aanbod betaalbare woningen. In Vlaanderen wordt het sociaal beheersrecht momenteel slechts beperkt toegepast, voornamelijk in enkele centrumsteden zoals Leuven en Gent, waar het juridische en praktische kader via een draaiboek wordt ondersteund.

⁸⁷ Tussen 2018 en 2023 bleef het aandeel sociale huurders stabiel: iets meer dan 5% van de Vlaamse huishoudens huurt sociaal. DE SMALEN, D. & VAN DEN BROECK, K. (2025). Wonen in Vlaanderen anno 2023. Steunpunt Wonen. P. 12

⁸⁸ Zie § 4.4 – structurele ondersteuning van bovenlokale en lokale overheden

⁸⁹ DE SMALEN, D. & VAN DEN BROECK, K. (2025). Wonen in Vlaanderen anno 2023. Steunpunt Wonen, p. 14.

⁹⁰ Hoewel ruimte-efficiëntie op macroniveau voordelen biedt, geldt dit niet automatisch voor elk sociaal appartementsgebouw: een aanzienlijk deel van het oudere patrimonium is net weinig compact en energetisch zwak.

De toepassing blijft echter arbeidsintensief en juridisch complex, waardoor het potentieel onvoldoende wordt benut.

Om dit instrument beter en breder in te zetten, is een **versterkte ondersteuning van lokale besturen noodzakelijk**, onder meer via financiële stimuli, technische begeleiding en een vereenvoudiging van de procedure. Daarnaast kan een **proactieve screening van leegstaande panden en een verplichte rapportering** bijdragen tot een systematische toepassing. De Minaraad beveelt aan om het sociaal beheersrecht structureel te verankeren in het woonbeleid, gekoppeld aan duidelijke doelstellingen voor sociale verhuring, en om lokale besturen te voorzien van middelen en expertise om dit instrument effectief te operationaliseren.

[23] **Evalueer het Bindend Sociaal Objectief 2026-2042.** Het huidige Bindend Sociaal Objectief (BSO)⁹¹ voor Vlaamse gemeenten loopt tot 31 december 2025 en wordt vanaf 2026 vervangen door een nieuw kader voor de periode 2026-2042⁹². De Minaraad **onderschrijft de ambitie** om via het BSO het sociaal woonaanbod in elke gemeente te versterken.

De Raad vraagt de Vlaamse Regering evenwel om een evaluatie van de het BSO voor de periode 2026-2042 in relatie tot het **adequaat bijdragen tot het wegwerken van de wachtlijsten voor een sociale woning** tegen 2050. Momenteel staan er immers 200.000 huishoudens op de wachtlijst⁹³. Aanvullend vraagt de Raad de Vlaamse Regering om **lokale besturen voldoende te voorzien van structurele financiële middelen, ondersteunende instrumenten en begeleiding** om de doelstellingen van het BSO te behalen. Er zullen ook **aanvullende instrumenten**⁹⁴ nodig zijn om een actief publiek grond- en pandenbeleid te faciliteren die het behalen van de BSO doelstelling mogelijk maak⁹⁵t. De Raad pleit om hier complementair aan BSO op in te zetten. In afwachting van de realisatie van het nieuwe BSO dient het huidig systeem van huurpremies toegankelijk gemaakt te worden voor deze specifieke doelgroep op de wachtlijst.

⁹¹ Het Bindend Sociaal Objectief (BSO) vormt een juridisch verankerde verplichting voor Vlaamse gemeenten om het aanbod sociale huurwoningen substantieel uit te breiden. De verdeling per gemeente gebeurt op basis van objectieve criteria: niet-gerealiseerde woningen uit het vorige BSO, bevolkingsprognoses, het aandeel private huurders dat voldoet aan inkomensvoorwaarden, en historische inspanningen, met een plafond van 9% sociale huurwoningen.

⁹² Gemeenten moeten tegen 1 oktober 2026 een samenwerkingsovereenkomst afsluiten met hun woonmaatschappij waarin staat hoe ze hun BSO realiseren (via nieuwbouw, verwerving, inhuren op de private markt of renovatie). Voor de periode 2026-2042 legt de nieuwe BSO een gewestelijke doelstelling van 50.000 bijkomende sociale huurwoningen vast, waarvan 45.000 verplicht verdeeld worden over alle gemeenten en 5.000 tot 11.000 woningen als vrijwillige extra inspanning kunnen worden gerealiseerd door gemeenten die meer willen doen. Deze voorlopige cijfers zijn gebaseerd op de situatie eind 2023, maar de definitieve gemeentelijke objectieven worden in 2026 vastgesteld op basis van de nulmeting van 31 december 2025. DEPARTEMENT OMGEVING (2024), Woonbeleidsplan Vlaanderen 2026-2042: Bindend Sociaal Objectief en verdelingscriteria.

⁹³ Deze situatie is de voornaamste reden waarom het Europese Comité voor Sociale rechten onder meer het volgende oordeelde in de Woonzaak: “States Parties are required to adopt appropriate measures for the construction of housing, in particular social housing (Conclusions 2003, Sweden). In International Movement ATD Fourth World v. France, the Committee found a violation of Article 31§3 of the Charter on the ground of the shortage of affordable housing.” EUROPEAN COMMITTEE OF SOCIAL RIGHTS. (2003). *Conclusions 2003: Sweden (Article 31 – The right to housing)*. Council of Europe & EUROPEAN COMMITTEE OF SOCIAL RIGHTS (2007). *International Movement ATD Fourth World v. France (Collective Complaint No. 33/2006, decision on the merits of 5 December 2007)*. Council of Europe.

⁹⁴ Het betreft hier instrumenten zoals bijvoorbeeld een sociale last, invoeren van een voorkeursrecht voor lokale besturen en woonmaatschappijen, ...

⁹⁵ Initia Vlaanderen stelt dat de combinatie van nieuwe BSO-verplichtingen en de omvangrijke renovatieopdracht richting een fossielvrij en energie-efficiënt patrimonium tegen 2050 maakt dat het voorziene budget tegen het einde van de legislatuur ontoereikend dreigt te worden. Voorts blijkt uit hun analyse van het bouwpotentieel, dat de voorraad van goede gelegen gronden van woonmaatschappijen ruim onvoldoende is om het BSO te realiseren, zelfs in verdichting scenario's.

[24] **Herinvoeren van de sociale last?** Tussen 2009 en eind 2013 werkte Vlaanderen met een systeem van sociale last⁹⁶. Dit instrument verplichtte private ontwikkelaars om bij nieuwe woningbouwprojecten een bepaald aandeel⁹⁷ van de woningen te reserveren voor sociale huisvesting. De verplichting gold voor verkavelingen vanaf tien wooneenheden, groepswoningbouwprojecten en appartementsgebouwen met minstens vijftig wooneenheden. In december 2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof⁹⁸ deze regeling wegens strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel en de bevoegdheidsverdeling, waardoor het systeem ophield te bestaan. Sindsdien ontbreekt een uniform Vlaams kader.

- Bond Beter Leefmilieu, ABVV, ACV, ACLVB, Gezinsbond en OECO vragen om hiervoor opnieuw, maar rekening houdend met de bezorgdheden van het Grondwettelijk Hof, een gedifferentieerd Vlaams kader te voorzien. Daarbij moeten de lokale besturen expliciet de mogelijkheid krijgen het toe te passen percentage mede te bepalen, zodat rekening kan worden gehouden met lokale woonknoten en marktomstandigheden. Tegelijk dient erop gewezen te worden dat kandidaat-kopers de keuze hebben om al dan niet in een gemengd project te kopen.
- VVSG vraagt naar een decretale basis voor de sociale last, die gemeenten een juridisch zekere hefboom moet bieden om meer sociale woonprojecten te (laten) realiseren en ook private actoren te betrekken. Dit kan, rekening houdend met de lokale autonomie, gemeenten een extra instrument om in te zetten in het lokale woonbeleid.
- VOKA, UNIZO, Boerenbond en Landelijk Vlaanderen zijn van mening dat het herinvoeren van de sociale last nadelig zal zijn voor de sector en nieuwbouw dreigt te ondermijnen. De sociale last maakt immers de andere woningen in een project duurder. Dat terwijl het nieuwbouwsegment vandaag al in zeer zwaar water verkeert, mede omwille van het feit dat het doelpubliek door stijgende kosten te klein geworden is (te weinig mensen kunnen zich een nieuwbouwwoning veroorloven). Herinvoering van de sociale last dreigt het nieuwbouwsegment verder onderuit te halen, het omgekeerde van wat nodig is.

E. Gemeenschapsgebouwen (scholen, rust- en verzorgingshuizen, ziekenhuizen enz.)

[25] Voor gemeenschapsgebouwen verwijst de Minaraad voornamelijk naar **gedegen uitvoering van maatregelen die elektriciteit structureel aantrekkelijker maken dan fossiele brandstoffen**⁹⁹.

[26] **Breng kennis in kaart om prioritaire acties te kunnen bepalen.** De Raad vraagt de Vlaamse Regering om – per sector (scholen, ziekenhuizen, rusthuizen, enz.) – een

⁹⁶ Via het decreet Grond- en Pandbeleid van 27 maart 2009.

⁹⁷ In het verleden was dit 20%.

⁹⁸ Het Grondwettelijk Hof vernietigde de sociale last omdat zij private ontwikkelaars op onevenredige en ongelijkwaardige wijze belastte, zonder juridisch houdbare compensatie, en daardoor het eigendomsrecht, het gelijkheidsbeginsel en het Europeesrechtelijk vrij verkeer van kapitaal schond. Bovendien leidde de regeling tot aanzienlijke rechtsonzekerheid, waardoor een nieuwe regeling enkel mogelijk is binnen een zorgvuldig afgebakend en gedifferentieerd kader. GRONDWETTELIJK HOF. (2013, 19 december). Arrest nr. 164/2013 betreffende het decreet van 27 maart 2009 houdende Grond- en Pandbeleid.

⁹⁹ Zie §4.2.

inventaris te laten opmaken van de belangrijkste gebouwen en de toestand waarin ze zich bevinden. Zet deze kennis om in een Vlaamse [vastgoedstrategie per sub-sector en/of patrimoniumbeheerder](#). Het VEB kan hierbij een sleutelrol vervullen. Vul raamcontracten aan met een vorm van bovenlokale begeleiding en kwaliteitsbewaking, zodat lokale besturen kunnen rekenen op uitvoerbare en doelgerichte plannen¹⁰⁰. Rekening houdende met de toekomstige noden en behoeften in deze gebouwen, kan dan beslist worden tot: [slopen, vervangende nieuwbouw, renovatie](#), enz. Bij afweging van slopen of renoveren kan TOTEM, conform de EPBD-richtlijn, worden ingeschakeld. Deze tool biedt ook een meerwaarde voor de berekening van het GWP of voluit [Global Warming Potential](#).

[27] **Voorzie een volledig en verankerd renovatiepad.** Er bestaat tot op heden nog geen volledig uitgewerkt verplicht renovatiepad voor publieke gebouwen in Vlaanderen, maar er zijn duidelijke Europese verplichtingen en Vlaamse voorbereidingen die in die richting gaan. Daarom vraagt de Minaraad aan de Vlaamse Regering om een verplicht en volledig renovatiepad – inclusief defossilisering van gebouwverwarming – voor publieke gebouwen vast te leggen. Dit pad dient gekoppeld te worden aan de EPBD-doelstellingen, met duidelijke mijlpalen en monitoring.

[28] **Zet prioritair in op grootschalige renovaties.** Gemeenschapsgebouwen zoals scholen, ziekenhuizen en woonzorgcentra vormen een bijzonder interessante doelgroep voor gezamenlijke renovatie- en defossiliseringswerken. Deze gebouwen hebben doorgaans een groot vloeroppervlak, een hoge en continue energievraag en een lange levensduur, waardoor investeringen in energie-efficiëntie en koolstofvrije verwarmingssystemen een aanzienlijke impact hebben op zowel emissiereductie als kostenbesparing. Gemeenschapsgebouwen lenen zich bovendien uitstekend voor aansluiting op thermische netten, waardoor duurzame warmtebronnen zoals geothermie, aquathermie en industriële restwarmte economisch rendabel kunnen worden benut. Grootschalige renovatieprojecten bieden bijkomende voordelen zoals schaalvoordelen, ontzorging en een geïntegreerde aanpak van klimaat-, sociale en ruimtelijke doelstellingen. Het benutten van deze gebouwen als [koplopers of hefboomen](#) in de warmtetransitie kan een voorbeeldfunctie vervullen en de renovatiegraad versnellen, mits er een duidelijk beleidskader, voldoende financiering en technische ondersteuning wordt voorzien.

Daarom beveelt de Minaraad aan op bij gemeenschapsgebouwen prioritair in te zetten op grootschalige renovatie inclusief defossilisering (bijvoorbeeld collectieve warmtepomp of aansluiting op een thermisch net) – waar technisch haalbaar – met structurele en voorspelbare financiering.

[29] **Pas de GRO-duurzaamheidsmeter automatisch toe op gemeenschapsgebouwen.** De Minaraad pleit voor een automatische en brede toepassing van de GRO-

¹⁰⁰ Het louter organiseren van een raamcontract is onvoldoende. Doordat de lokale besturen (of ander actoren) zelf niet de expertise in huis hebben om te beoordelen of het ingeschakelde studiebureau de juiste keuzes maakt en oplevert wat nodig is, is bijkomende opvolging en bijsturing van bovenaf zeker nodig om te vermijden dat de opdrachtgever achterblijft met een niet-uitvoerbaar plan.

duurzaamheidsmeter¹⁰¹ bij gemeenschapsgebouwen zoals scholen, ziekenhuizen en woonzorgcentra. Waar GRO vandaag vooral vrijwillig en projectgebonden wordt ingezet, biedt een systematische toepassing publieke opdrachtgevers de mogelijkheid om **duurzaamheidsambities expliciet vast te leggen, op te volgen en te evalueren**. GRO ondersteunt bovendien een geïntegreerde benadering van energievraagbeperking, hernieuwbare energie, elektrificatie en circulair en klimaatresponsief bouwen. Alzo draagt het bij aan de transitie naar een fossielvrij en emissievrij publiek gebouwenbestand. Gemeenschapsgebouwen kunnen hierdoor uitgroeien tot klimaatneutrale **voorbeeld- en leerprojecten met een hefboomwerking** naar het bredere gebouwenbestand.

De Raad benadrukt dat een automatische toepassing van GRO gepaard moet gaan met gerichte ondersteuning van lokale besturen, via een **structurele en maximale inzet van bestaande provinciale en andere bovenlokale expertise**, om een kwalitatieve en doeltreffende uitvoering te waarborgen.

[30] **Voorzie een Vlaams Renovatiefonds voor gemeenschapsgebouwen.** Het opzetten van een Vlaams Renovatiefonds¹⁰² is cruciaal om de warmtetransitie in gemeenschapsgebouwen te versnellen. Dit fonds zou fungeren als een *dedicated* financieringskanaal voor grootschalige renovaties en investeringen in fossielvrije verwarmingssystemen, zoals thermische netten, geothermie en warmtepompen. Het mechanisme dient volgens de Raad opgebouwd te worden rond drie pijlers:

- **Langetermijnleningen en subsidies:** Voorzie renteloze of laagrentende leningen gecombineerd met investeringssubsidies voor publieke instellingen. Dit verlaagt de drempel voor kapitaalintensieve projecten en maakt collectieve renovaties financieel haalbaar.
- **Integratie met warmtezonering en een akkoord met lokale besturen:** Koppel financiering aan warmtezoneringsplannen en een akkoord met lokale besturen, zodat middelen prioritair naar gebieden gaan waar thermische netten economisch en ecologisch het meest rendabel zijn.
- **Publiek-private samenwerking (PPS):** Stimuleer co-investeringen door private partners via garanties en risicodeling. Dit vergroot de investeringscapaciteit en versnelt de uitrol van innovatieve technologieën.

De Minaraad beveelt aan dat het Vlaams Renovatiefonds voor gemeenschapsgebouwen transparant beheerd wordt door de Vlaamse overheid (bijvoorbeeld VEKA) en gekoppeld is aan een meerjarige begroting tot 2050 – afgestemd op Europese klimaatdoelstellingen.

F. Niet-residentiële gebouwen (kantoren en bedrijfsgebouwen)

¹⁰¹ GRO is een integraal beoordelings- en sturingsinstrument dat wordt gebruikt om duurzaamheidsambities voor gebouwen (nieuwbouw én renovatie) vast te leggen, op te volgen en te evalueren. Het is ontwikkeld door de Vlaamse overheid en intussen geharmoniseerd voor Vlaanderen, Brussel en Wallonië.

¹⁰² Zonder dat deze middelen ten kosten gaan van bestaand energie- en klimaatbeleid.

[31] De Minaraad verwijst voor niet-residentiële gebouwen voornamelijk naar **een gedegen uitvoering van maatregelen die elektriciteit structureel aantrekkelijker maken dan fossiele brandstoffen**¹⁰³ en **meer stimulerende maatregelen**¹⁰⁴. Wat betreft het decarbonisatietraject voor dit segment, pleit de Raad voor het (behoud) van een verplichtend traject.

[32] **Niet-residentiële gebouwen vergen een afzonderlijke en expliciete beleidsaanpak binnen het Vlaams Gebouwenrenovatieplan 2050.** Tot op heden is voor deze gebouwcategorie enkel een eerste minimale verplichting vastgelegd, met name het behalen van **energielabel E tegen 2030** voor grote niet-residentiële gebouwen. In het licht van de Europese regelgeving, in het bijzonder de herziene richtlijn inzake de energieprestatie van gebouwen (EPBD), zal dit kader echter moeten worden uitgebreid richting een verplichting tot emissievrije gebouwen tegen 2050.

Daarbij raadt de Minaraad het af om te werken met een uniforme reeks verstrengende, tussentijdse labelstappen, bijvoorbeeld volgens een vast vijfjaarlijks ritme. De specifieke kenmerken en functionele diversiteit van niet-residentiële gebouwen maken een dergelijke lineaire, stapsgewijze aanpak weinig haalbaar en in sommige gevallen contraproductief. In plaats daarvan pleit de Raad voor een meer realistische en gefaseerde benadering, waarbij een haalbare opstap vanaf label E naar een volgend **ambitieniveau tegen circa 2040** wordt vastgeklikt, met het oog op het uiteindelijke doel van **emissievrijheid in 2050**. Dit kan gecombineerd worden met de (verplichte) opmaak van een individueel **transitieplan** voor de betreffende niet-residentiële gebouwen.

[33] **Maak dat bestaande PV-verplichting erkend wordt binnen de EPB-eisen.** De Minaraad vraagt om binnen het Vlaamse beleidskader expliciet te erkennen dat het voldoen aan de **bestaande PV-verplichting** een volwaardige bijdrage levert aan het naleven van de **EPB-eisen inzake hernieuwbare zonne-energie**, zoals opgelegd door de Europese regelgeving (EPBD). Vandaag bestaat hierover in de praktijk onvoldoende duidelijkheid, wat leidt tot onzekerheid bij gebouw eigenaars en investeerders en tot het risico op dubbele of disproportionele verplichtingen.

Door de PV-verplichting expliciet te erkennen als equivalent of deelvulling van de EPBD-vereisten, wordt de coherentie tussen Vlaamse en Europese regelgeving versterkt en ontstaat meer rechtszekerheid bij onder meer functiewijzigingen, uitbreidingen, gefaseerde renovaties en eigendomsoverdrachten van niet-residentiële gebouwen. Dit laat toe bestaande PV-investeringen maximaal te valoriseren, rekening houdend met mogelijke technische en economische beperkingen. Daarnaast stimuleert het also een efficiënte invulling van de hernieuwbare-energieverplichtingen in lijn met het Vlaams gebouwenrenovatieplan richting 2050.

[34] **Neem industrie- en landbouwgebouwen expliciet en gedifferentieerd op in het Vlaams gebouwenrenovatieplan 2050.** De Minaraad stelt vast dat de EPBD expliciete

¹⁰³ Zie § 4.2.

¹⁰⁴ Zie § 4.3.

flexibiliteit voorziet voor niet-residentiële gebouwen¹⁰⁵. Artikel 5 laat lidstaten toe minimale energieprestatie-eisen aan te passen of buiten toepassing te laten voor specifieke categorieën, waaronder gebouwen met bijzondere architectonische of historische waarde, industriële gebouwen en niet-residentiële landbouwgebouwen met een lage energievraag, en tijdelijk gebruikte gebouwen. Deze uitzonderingen doen geen afbreuk aan de verplichting om ook voor de niet-residentiële sector een nationaal renovatiekader uit te werken, maar bevestigen dat de richtlijn beleidsruimte laat om **rekening te houden met functionele, economische en erfgoedgerelateerde kenmerken**.

Tegen die achtergrond vraagt de Raad – in overeenstemming met de bepalingen van de EPBD – te differentiëren zowel voor de landbouwgebouwen als voor industriegebouwen. De Raad vraagt hierbij voort te bouwen op bestaand Vlaams beleid en sectorale trajecten, en dit expliciet te verankeren in het renovatieplan in lijn met de fossielvrije doelstelling tegen 2050. Tegelijk is verdere verfijning nodig: (1) ontwikkel **gebouwtypologieën en realistische renovatieroutes** voor zowel landbouw- als industriegebouwen (waaronder stallen, serres, opslagruimtes, industriële hallen en productie-ondersteunende gebouwen) – met focus op kosteneffectieve maatregelen zoals isolatie waar zinvol, benutting van restwarmte, elektrificatie en hernieuwbare energieopwekking op site; (2) koppel renovatie-ambities aan de beschikbare **bedrijfsgerichte steunmechanismen** (renovatie-investeringssteun, ontzorging en kennisdeling) in plaats van louter **normering**; en (3) **stimuleer innovatie** via pilootprojecten en living labs voor energiearme stal- en industrieconcepten en circulaire oplossingen.

VRAAG 2. Wat is de rol van lokale warmte- en koelingsplannen in bovenstaande? In welke mate dient het instrumentarium bijvoorbeeld te worden aangepast in functie van aansluitbaarheid op collectieve warmtenetten?

[35] De Minaraad ziet **lokale warmte- en koelingsplannen**¹⁰⁶ als een **potentieel strategisch instrument**¹⁰⁷ om defossilisering en renovatie te versnellen:

- Lokale warmte- en koelingsplannen duiden zones aan waar enerzijds thermische netten maatschappelijk de meest aangewezen warmte-oplossing zijn en anderzijds waar individuele oplossingen (warmtepompen) efficiënter zijn. Dat biedt de mogelijkheid om renovaties en investeringen te faseren in functie van het toekomstige warmteconcept, zodat geen *lock-ins* of dubbele investeringen

¹⁰⁵ De EPBD-richtlijn verplicht de lidstaten tot het opstellen van nationale plannen voor de renovatie van gebouwen die het volledige gebouwenbestand bestrijken. Artikel 3 bepaalt dat deze plannen betrekking hebben op “*residentiële en niet-residentiële gebouwen*” en gericht zijn op de transformatie van “*het nationale gebouwenbestand tot een emissievrij gebouwenbestand tegen 2050*”. De richtlijn vereist daarbij dat de plannen zowel de huidige staat van het gebouwenbestand als de beoogde renovatietrajecten omvatten, met bijzondere aandacht voor de slechtst presterende gebouwen.

¹⁰⁶ De Europese Richtlijn Energie-Efficiëntie (REE) uit 2023 (artikel 25)¹⁰⁶ verplicht lidstaten om **lokale warmte- en koelingsplannen** op te stellen, waarbij gemeenten met meer dan 45.000 inwoners specifieke verplichtingen hebben¹⁰⁶. Lokale warmte- en koelingsplannen moeten steunen op een grondige nationale analyse van het potentieel voor efficiënte verwarming en koeling. Ze moeten voldoen aan inhoudelijke en procedurele eisen, waaronder het betrekken van relevante stakeholders. Het is de taak van de lidstaten om gemeenten hierbij actief te ondersteunen door de nodige gegevens en duidelijke kaders aan te leveren. Omzetting in Vlaamse regelgeving via wijziging van het energiedecreet van 8 mei 2009.

¹⁰⁷ MINARAAD & SERV 2025|018, Implementatie van de Europese Richtlijn energie-efficiëntie in Vlaanderen (met SERV).

ontstaan. Door rekening te houden met lokale warmte- en koelingsplannen, kan een over-dimensionering (en bijhorende hoge maatschappelijke kosten) van het elektriciteitsnet voorkomen worden in zones waar thermische netten gepland worden.

- Lokale warmte- en koelingsplannen brengen duurzame warmtebronnen in kaart die in veel gevallen enkel in een collectief systeem op een economisch haalbare manier ontgonnen kunnen worden: bijvoorbeeld grotere geothermische systemen, aquathermie, restwarmte uit de industrie. Zonder een lokaal warmteplan dreigen kansen rond het benutten van deze bronnen verloren te gaan (bv case aquathermie in gemeentelijk administratief centrum en woonwijk in Temse¹⁰⁸).
- Lokale warmte- en koelingsplannen creëren de basis voor een ruimtelijk gedifferentieerd beleid. Op die manier kan gebiedsgericht gewerkt worden (zie aanwijsbevoegdheid in Nederland) en kunnen publieke middelen (subsidies, rollende fondsen, advies, enz.) gericht worden ingezet waar de maatschappelijke baten het grootst zijn.
- Lokale warmte- en koelingsplannen creëren de mogelijkheid om sociaal kwetsbare wijken prioriteit te geven voor de aanleg van thermische netten, waardoor betaalbare duurzame warmte, mits het nodige flankerend beleid, in een klap voor een hele wijk betaalbaar wordt.
- Zie ook paragraaf 4.4.

[36] **Voorzie een Vlaams warmte- en koelingstransitiekader.** De lokale warmte- en koelingsplannen zouden (voor gemeenten met meer dan 45.000 inwoners) moeten bepalen waar individuele warmtepompen dan wel collectieve thermische netten de beste oplossing zijn¹⁰⁹. Echter, ontbreekt een overkoepelend Vlaams kader¹¹⁰ om het potentieel van zulke plannen te realiseren.

- **Lokale besturen** beschikken vandaag niet over de nodige hefboomen om timing, investering en uitrol van thermische netten concreet te plannen. De huidige marktcontext maakt hen te afhankelijk van o.a. commerciële spelers en afnemers, zonder garantie op aanleg of afname.
- **Consumenten** krijgen onvoldoende of tegengestelde signalen om een beslissing te kunnen nemen inzake de nodige en kosten-efficiënte warmtetransitie-oplossingen.
- **Bedrijven** hebben te maken met beleidsmatig onduidelijkheid en onzekerheden wat het investeringsklimaat tegenwerkt.

¹⁰⁸ Dit wordt geïllustreerd door de case Temse, waar in het goedgekeurde lokale warmteplan expliciet wordt onderzocht hoe collectieve warmteoplossingen, waaronder aquathermie met warmte uit de Schelde, kunnen worden ingezet voor onder meer het gemeentelijk administratief centrum De Zaat en omliggende woonzones. In dit plan worden duurzame warmtebronnen systematisch in kaart gebracht en gekoppeld aan zones waar collectieve systemen technisch en economisch het meest aangewezen zijn, om zo gemiste kansen en versnipperde oplossingen te vermijden. GEMEENTE TEMSE (2026), Warmteplan.

¹⁰⁹ De "aansluitbaarheid" op collectieve netten kan ook een sociaal instrument zijn/worden. Het voorkomt immers dat bewoners in rijwoningen of appartementen gedwongen worden tot duurdere en/of technisch complexe individuele installaties.

¹¹⁰ MINARAAD & SERV 2025[018, Implementatie van de Europese Richtlijn energie-efficiëntie in Vlaanderen (met SERV) – Minaraad

Daarom vraagt de Raad de Vlaamse regering om – met de betrokkenen – een duidelijk juridisch en beleidsmatig Vlaams warmte- en koelingstransitiekader¹¹¹, met inbegrip van een heldere rolverdeling en regelingen voor inhoudelijke, financiële en technische ondersteuning¹¹², op te stellen. Dit transitiekader zou kunnen starten met de gemeenten die onder de Richtlijn vallen (met meer dan 45.000 inwoners), **maar ook perspectief moeten bieden voor kleinere gemeenten** in Vlaanderen - met expliciete aandacht voor afstemming op de schaal en capaciteit van gemeenten¹¹³. Alzo zou voor alle Vlaamse gemeenten, inwoners en andere stakeholders de opdracht en het perspectief duidelijk en bijgevolg implementeerbaar worden. Een sterke regierol voor steden en gemeenten is voor de Minaraad essentieel, mits ondersteuning via bovenlokale samenwerkingsverbanden (provincies, intercommunales, ...). De Raad is bereid verder¹¹⁴ te faciliteren en/of inhoudelijk bij te dragen om dit Vlaams geïntegreerd transitiekader – met de stakeholders – mee vorm te geven.

[37] **Veranker juridisch een aansluitrecht of -plicht op collectieve thermische netten – waar maatschappelijk efficiënt.** Het invoeren van een aansluitplicht of aansluitrecht op thermische netten biedt belangrijke voordelen voor een **efficiënte transitie van verwarming en koeling**.

- Door een gegarandeerde afname ontstaat zekerheid voor investeringen, waardoor netbeheerders hun thermische infrastructuur rendabel kunnen uitrollen en vermijden dat netten door straten met hoge warmtevraagdichtheid worden aangelegd zonder effectieve aansluiting van woningen.

¹¹¹ Een warmte- en koeling transitiekader in Vlaanderen is gericht op de overgang van fossiele brandstoffen (vooral aardgas) naar duurzame, CO₂-neutrale bronnen voor het verwarmen en koelen van gebouwen. Dit kader integreert steeds vaker koeling, gezien de toenemende hitte omwille van klimaatverandering en bijgevolg de stijgende vraag naar actieve koeling.

¹¹² Art 25.6 van de EED stelt het volgende: “De lidstaten ondersteunen de regionale en lokale autoriteiten zoveel mogelijk met welke middelen dan ook, met inbegrip van regelingen voor financiële en technische ondersteuning. De lidstaten zorgen ervoor dat de verwarmings- en koelingsplannen worden afgestemd op andere lokale vereisten inzake klimaat-, energie- en milieuplanning, om administratieve lasten voor de lokale en regionale autoriteiten te voorkomen en een doeltreffende uitvoering van de plannen te bevorderen.”.

¹¹³ De Provincie Oost-Vlaanderen hanteert een gedifferentieerde aanpak voor warmtezoneringsplannen, afgestemd op de schaal, stedelijkheid en draagkracht van gemeenten. Voor grotere en meer stedelijke gemeenten ondersteunt zij de opmaak van een volledig lokaal warmteplan, met een gebiedsdekkend warmtezoneringsplan en een warmtebeleidsplan op lange termijn. Voor kleinere en meer landelijke gemeenten voorziet de provincie daarentegen een warmtecluster-analyse: een vereenvoudigde methodiek die bewust focust op concrete en haalbare kansen op korte termijn, zonder uitgebreide beleidsvisie. Deze aanpak beperkt de administratieve last, maar laat tegelijk toe om gericht kansen te identificeren in dorpskernen en woonclusters, onder meer voor kleinschalige thermische netten.

¹¹⁴ Op **13 november 2025** organiseerden Minaraad, VVSG/Netwerk Klimaat, de Nederlandse Ambassade en het Ministerie van Binnenlandse Zaken het **uitwisselmoment ‘Gluren bij de burens’**, gericht op de collectieve warmtetransitie in Vlaanderen en Nederland. Een (beperkt) gezelschap van vertegenwoordigers van lokale besturen, nationale/regionale administraties, netbeheerders, regulatoren en sectororganisaties kwamen samen om praktijkervaringen en beleidsinzichten te delen.

Minaraad heeft het verslag (op **18 december 2025**) verwerkt tot een **briefingnota** die inzichten bundelt over beleidsinstrumenten, wetgeving en governance tussen lokale en bovenlokale actoren; innovatieve financieringsmechanismen en participatieprocessen in Vlaanderen en Nederland. Door ervaringen van pionierssteden te delen, biedt de nota ook concrete handvatten voor beleid en uitvoering.

Naar aanleiding van dit event en de (ontwerp)briefingnota, vond op **10 december 2025** een **verkennd overleg** plaats met Vlaamse actoren (o.a. VEKA, VMM, VVSG, Fluvius, provincies, VITO, VNR, Warmtenetwerk Vlaanderen) over rollen, verantwoordelijkheden en ontbrekende puzzelstukken in de warmtetransitie. Besproken thema's waren governance, beleidsafstemming, financiële en niet-financiële ondersteuning, praktijkvoorbeelden en synergieën.

Begin 2026 volgt een **nieuw overleg** met een bredere groep, inclusief politieke vertegenwoordiging, om **tot concrete afspraken en regelingen te komen**.

- Hoe meer aansluitingen, hoe lager de kosten per aansluiting en hoe beter de benutting van het net, wat de maatschappelijke kostenefficiëntie aanzienlijk verhoogt.
- Bovendien versnelt een verplichting of recht de overstap naar duurzame warmte en koeling, wat cruciaal is om klimaatdoelstellingen te realiseren.
- In combinatie met gerichte premies of subsidies kan een aansluitplicht ervoor zorgen dat **ook lage-inkomensgroepen tijdig overstappen**, zodat zij niet geconfronteerd worden met stijgende kosten van een krimpend gasnet.

Daarom vraagt de Raad aan de Vlaamse Regering om een aansluitrecht of -plicht op collectieve thermische netten – waar maatschappelijk efficiënt juridisch ter verankeren.

[38] **Stem de lokale warmte- en koelingsplannen af op de Vlaams ruimtelijke ordening én omgekeerd.** Momenteel is er geen koppeling voorzien tussen de warmte- en koudeplanning en ruimtelijke ordening¹¹⁵. Thermische netten zijn evenwel infrastructuurprojecten die ruimtelijk ingepast moeten worden. Daarom moeten ze afgestemd zijn op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen om synergiën te benutten. Omgekeerd moeten de inzichten uit thermische plannen geïntegreerd worden in lokale en Vlaamse ruimtelijke plannen, zodat weloverwogen keuzes voor ruimtelijke ontwikkeling geoptimaliseerd worden.

Daarom vraagt de Minaraad om het verband **tussen planning voor verwarming en koeling en ruimtelijke ordening** (meer) expliciet vast te leggen, o.a. via het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het Vlaamse en lokale beleidsniveau dienen hierbij op elkaar afgestemd te worden. Integreer ook de Vlaamse lokale verwarmings- en koelingsplannen **met andere Vlaamse beleidsinstrumenten**, zoals het armoedepan, de EPB/EPC-aanpassingen, de defossiliseringsstrategie voor gebouwen en het BRV. Zorg ervoor dat deze plannen niet louter dienen om een Europese verplichting af te vinken, maar een wezenlijk onderdeel vormen van een **geïntegreerde roadmap**¹¹⁶. Deze strategie moet de Vlaamse regering én de stakeholders inzicht bieden in de noodzakelijke stappen om dat doel te realiseren.

[39] **Behandel thermische netten als maatschappelijk gewenste infrastructuur.** De Minaraad beveelt de Vlaamse Regering aan om thermische netten expliciet te positioneren als maatschappelijk gewenste basisinfrastructuur, vergelijkbaar met water- en elektriciteitsnetten. Dit is zinvol en nodig gezien hun potentieel om op

¹¹⁵ MINARAAD & SERV 2025|018, Implementatie van de Europese Richtlijn energie-efficiëntie in Vlaanderen (met SERV).

¹¹⁶ Zie § 4.1.

bepaalde locaties en onder bepaalde omstandigheden¹¹⁷ betaalbare, duurzame en collectieve warmtevoorziening op lange termijn te verankeren¹¹⁸.

Om dit potentieel ten volle te realiseren, vraagt de Raad om een actievere rol van de Vlaamse Regering: door **thermische netten structureel te verankeren in ruimtelijk en energiebeleid**, door lokale besturen te ondersteunen met **gebiedsgerichte keuzes**, en door bestaande **data- en renovatietools sterker te koppelen aan collectieve warmtebeslissingen**.

Daarnaast beveelt de Raad de Vlaamse Regering aan (mee) te voorzien in de verdere uitbouw van een **samenhangend instrumentarium** (planning, financiering en *governance*), juridische en financiële drempels voor collectieve infrastructuur te verlagen, en zekerheid op lange termijn te bieden aan publieke en private investeerders. Zo kan de thermische transitie in Vlaanderen verschuiven van een optelsom van individuele thermische netten naar een visie-gedreven, kostenefficiënte, sociaal rechtvaardige en gebiedsgerichte keuze – die toelaat om duurzame warmte- en koeling collectief en betaalbaar te organiseren op lange termijn.

[40] **Voorzie de koppeling met de wijkrenovatietool.** De koppeling tussen Vlaamse lokale verwarming- en koelingsplannen en de wijkrenovatietool¹¹⁹ biedt een belangrijke kans om beleidsdoelstellingen voor de energietransitie te integreren en te versnellen. Lokale warmte- en koelingsplannen, moeten niet louter een administratieve verplichting zijn, maar een **strategisch instrument dat aanleiding geeft tot uitvoering(splannen)**. Door de plannen te **verbinden met de wijkrenovatietool** ontstaat een synergie waarbij gedetailleerde data over gebouwtypologie, renovatiepotentieel en energieprestaties direct kan worden benut voor gebiedsgerichte warmte- en koude-netten.

De Raad beveelt hierbij aan om de reeds **beschikbaar data**, ook tussen bestuursniveaus, **beter te ontsluiten binnen de diverse programma's en tools** zoals 'Provincies in Cijfers', data via site VEKA, data via het Departement Omgeving, data Fluvius, data kennisinstellingen, praktijkendatabank Netwerk Klimaat VVSG,

[41] **Laat thermische transitiemaatregelen samensporen met renovatie-maatregelen.** Een kostenefficiënte en maatschappelijk verantwoorde transitie naar fossielvrije warmte en koeling vereist een nauwe afstemming tussen lokale warmte- en koelingsplannen en renovatie-initiatieven. Die koppeling moet verder gaan dan loutere **planning en ook de technische en economische optimalisatie** omvatten, bijvoorbeeld door

¹¹⁷ In dichtbebouwde wijken, stedelijke kernen en gebieden met een hoge warmtevraagdichtheid laten thermische netten toe om restwarmte, hernieuwbare warmtebronnen en centrale warmtepompen efficiënt te benutten en op schaal te verdelen, wat leidt tot lagere systeemkosten en een robuustere langetermijnoplossing dan louter individuele installaties. De Minaraad wijst er bovendien op dat collectieve warmteoplossingen een gelijkwaardige beleidskans verdienen naast individuele renovaties. MINARAAD (2025)007; 2025)011). Onderzoek van EnergyVille/VITO toont aan dat een kosteneffectieve warmtetransitie net steunt op een mix van warmtepompen én thermische netten, waarbij thermische netten in geschikte zones een essentieel aandeel leveren in het beperken van systeemkosten en netbelasting en het maximaal benutten van lokale warmtebronnen. ENERGYVILLE (2025), PATHS2050. In die zin zijn thermische netten geen alternatief tegenover warmtepompen, maar een complementaire infrastructuur.

¹¹⁸ Thermische netten laten toe om restwarmte, hernieuwbare bronnen en schaalvoordelen efficiënt te benutten, verlagen de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en creëren stabiliteit voor huishoudens, bedrijven en publieke gebouwen.

¹¹⁹ De wijkrenovatietool van VITO-EnergyVille is een digitale applicatie die lokale besturen helpt om grootschalige renovaties op wijkniveau te plannen. Ze bundelt data in een *Digital Twin*-platform, waardoor gemeenten inzicht krijgen in renovatiepotentieel en collectieve maatregelen kunnen bepalen. VITO (2025), Wijkrenovatietool: aanbod voor lokale besturen.

ontwerpkeuzes voor thermische netten (zoals aanvoertemperaturen) te verbinden met de diepgang van schilrenovaties. Door parameters op elkaar af te stemmen, kunnen investeringskosten en energievraag worden geminimaliseerd en worden suboptimale situaties vermeden, zoals hoge nettemperaturen door onvoldoende isolatie of overinvestering in renovatie zonder rekening te houden met collectieve warmteoplossingen.

De Minaraad vraagt daarom aan de Vlaamse Regering om een expliciet kader uit te werken met **richtlijnen voor gemeenten en stimulansen voor gebouweigenaren om gecombineerde maatregelen** te nemen, met aandacht voor het volledige spectrum aan thermische netten (hoog-, midden- en laagtemperatuurnetten, micro- en combiwarmtenetten). Tot slot vraagt de Raad voor een **beleidsvertaling van internationale en Vlaamse pilootprojecten**¹²⁰ – bij positieve resultaten.

- [42] **Integreer binnen de nieuwe/aangepaste energielabels**, Lokale warmte- en koelingsnetten worden economisch en operationeel performanter naarmate meer gebouwen aansluiten.

Daarom pleit de Minaraad voor beleidsmatige ondersteuning van de aansluiting op energie-efficiënte lokale energienetten, op voorwaarde dat die voldoen aan duidelijke minimale prestatie-eisen. De mogelijkheid tot aansluiting op een performant warmte- of koudenet kan worden **opgenomen als indicator in EPB's en EPC's**¹²¹ – met transparante prestatiekenmerken en heldere aansluitvoorwaarden. Dit vergt evenwel een verdere **verfijning van de EPC-methodiek**, aangevuld met betrouwbare informatie over de geschiktheid van gebouwen voor thermische netten of warmtepompen (**Heat Pump-ready en District Heating and Cooling-ready**¹²²) en een koppeling met gebiedsgerichte warmte- en koudeplanning (**warmtezoneringsplannen**). Deze aanpak ondersteunt een samenhangend lokaal renovatiebeleid en biedt eigenaars duidelijkheid, inclusief de mogelijkheid om – binnen een duidelijk tijds kader – te wachten op een toekomstig net.

- [43] **Koppel de lokale warmte- en koelingsplannen aan een defossiliseringskalender**. De koppeling tussen lokale warmte- en koelingsplannen en de geplande afbouw van het gasnet is cruciaal om een kostenefficiënte en coherente transitie naar duurzame voorziening van thermische energie te realiseren. Door warmte- en koelingsplannen te integreren met een defossiliseringskalender kunnen gemeenten tijdig anticiperen op infrastructuurwijzigingen, investeringen optimaliseren en sociale en economische risico's beperken.

De Minaraad beveelt de Vlaamse regering aan een defossiliseringskalender op te stellen die zowel het infaseren van duurzame energie als het uitfaseren van fossiele energie

¹²⁰ Zoals bijvoorbeeld het HELIOS-project, naar Vlaams warmte, woon- en renovatiebeleid.

¹²¹ "De Minaraad vraagt om in flexibiliteit te voorzien bij het opnemen van een warmtenet in het label. Indien er bijvoorbeeld in de wijk een thermisch net gepland staat (lokaal warmtezoneringsplan), mag dit (al) meegenomen worden in het label van het gebouw in die wijk. Omgekeerd mag een eigenaar voor zijn woninglabel niet 'afgestraft' worden als het geplande thermisch net nog niet is aangelegd." MINARAAD (2025)¹², p. 8.

¹²² Zie §4.3.

vooropstelt – met duidelijke en haalbare deadlines spreidt overheen de tijd (tot 2050). Voor de infasering van duurzame energiebronnen, vraagt de Raad de link te maken met de lokale warmte- en koelingsplannen. Ook omgekeerd zou de opmaak van een lokaal warmte-of koelingsplan versterkt worden via een duidelijke Vlaamse defossiliseringskalender.

VRAAG 3. Welke instrumenten voorzien jullie specifiek voor het doorbreken van de *Split-incentive* bij verhuring of leasing?

[44] **Breng het probleem volledig in kaart.** De Minaraad beveelt aan om de verschillende technische, financiële en/of juridische obstakels van de *split-incentive* – met hun oplossingen – in kaart te brengen via een publieke [Vlaamse informatiebrochure](#). Het is nuttig hierbij ook een heldere lijst te geven van goede voorbeelden in Vlaanderen en het buitenland¹²³ over de transitie [van *split-incentive* naar *shared incentive*](#)¹²⁴. Tot slot dient aangegeven te worden hoe zowel de Vlaamse overheid, de Vlaamse lokale besturen als private actoren hierin een ondersteunende rol kunnen spelen. Analyseer, wat de rol van de overheden betreft, het bestaande instrumentarium en onderzoek in welke mate dit kan worden aangepast of versterkt.

[45] **Voorzie een aanscherpingspad voor de bestaande en voorziene beleidsinstrumenten inzake beperkte indexering en verhuurverbod**¹²⁵ – met als doel de slechtst presterende huurwoningen versneld te renoveren. De Raad beveelt aan om, in het kader van de lange termijn doelen in 2050, deze instrumenten ambitieuzer te maken in de tijd – met prioritaire aandacht voor de [decarboniseringsopdracht van verwarming en sanitair](#).

Dit betekent – in lijn met de huidige instrumenten – dat er op een bepaald moment (in relatie tot doelen EPBD) een beperkte indexering en/of verhuurverbod voor huurwoningen op basis van fossiele brandstoffen zal nodig zijn. Zowel verhuurder, huurder als andere stakeholders zijn erbij gebaat deze (bijkomende) restricties tijdig te kennen zodat het hen een redelijke geeft hiervoor de nodige (organisatorische en/of financiële) regelingen te treffen. Daarom dringt de Raad erop aan om het [aanscherpingspad](#) zo snel mogelijk en breed te [communiceren](#).

[46] **Stuur beleidsmatig richting contractuele overeenkomsten die de *split-incentive* dilemma**¹²⁶ **aanpakken.** Het onder de aandacht brengen van de verschillende vormen

¹²³ Zie bijvoorbeeld Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2021), Van Split Incentive naar Shared Incentive. <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2021/12/Rapport-van-split-incentive-naar-shared-incentive-0.pdf>.

¹²⁴ De transitie naar '*shared-incentive*' gaat over het oplossen van het probleem van de '*split-incentive*' waarbij de investering in verduurzaming (door de eigenaar) en de financiële voordelen (voor de huurder) gescheiden zijn, wat duurzaamheid belemmert. Het gaat over het creëren van contracten en modellen (zoals deelprijzen of groene huur) waarbij zowel eigenaar als huurder direct profiteren van de investering, waardoor samenwerking loont en verduurzaming versnelt, met name in het huursegment van de gebouwde omgeving.

¹²⁵ Sinds 1 januari 2009 is in Vlaanderen een energieprestatiecertificaat (of kortweg EPC) verplicht bij verhuur. De verhuurder moet het attest opmaken en de huurder informeren over het energielabel. Voor huurcontracten die vóór 1 oktober 2022 ingingen en waarbij het EPC ontbreekt of label D, E of F heeft, geldt bij indexatie een correctiefactor. Deze blijft van toepassing tot er een beter EPC is of een nieuw contract start. Contracten na 1 oktober 2022 mogen normaal geïndexeerd worden. Vanaf 2028 mag de huur van woningen met label E of F niet meer geïndexeerd worden. Vanaf 2030 is verhuur van woningen met label E of F verboden; minimaal label D is dan vereist.

¹²⁶ Het *split-incentive*-dilemma ontstaat wanneer de investeringskosten voor energie- en verduurzamingsmaatregelen bij de verhuurder liggen, terwijl de voordelen (zoals bijvoorbeeld een lagere energiefactuur, meer comfort, gezondheidsvoordelen)

van samenwerking tussen verhuurder/huurders en eventuele derde partijen zoals leasemaatschappijen aanmoedigen, moet leiden tot een win-win situatie voor huurder en verhuurder. Koppel dit aan voldoende **sensibilisering en informatie** over deze verschillende contractuele mogelijkheden. De Raad spreekt zich niet uit over één vorm, aangezien de beste oplossing afhangt van de staat waarin het gebouw verkeert, maar ook van de situatie van de huurders en verhuurders. Door de verschillende mogelijke samenwerkingsvormen onder de aandacht te brengen en te wijzen op de mogelijke synergiën tussen verhuurder en huurder zal dit de verduurzaming van het patrimonium versnellen.

Daarbij geeft de Raad mee dat onder meer volgende contractuele vormen kunnen onderzocht worden en met elkaar op hun merites worden vergeleken:

- De *green leases* zoals die in het buitenland worden toegepast¹²⁷, in feite verschillende vormen van huurovereenkomsten waarin verhuurder en huurder afspraken maken over duurzaam gebruik en exploitatie van het gebouw. Daarbij dient een duidelijk onderscheid te worden gemaakt tussen leases waarbij de verhuurder de investering doet en eigenaar blijft en anderzijds leases waarbij een derde partij (de leasemaatschappij) de investering op zich neemt en eigenaar is van de installaties en deze dan verhuurt aan de bewoner.
- De al in Vlaanderen bestaande overeenkomsten, zoals de huurrenovatie overeenkomsten, waarbij de huurder via een overeenkomst met de verhuurder de investering op zich neemt en in ruil daarvoor een lagere huurprijs dient te betalen.

Op basis van de resultaten van een **studie** kunnen de nodige publicaties worden opgesteld die rechtstreeks aan de betrokkenen worden bezorgd, maar ook door de energiehuisen kunnen gebruikt worden in het kader van hun dienstverlening. Gegeven dat zowel verhuurders als huurders particulieren en geen professionelen zijn is de nood voor bijkomende **onafhankelijke ondersteuning** bij het maken van de keuze voor de meest geschikte formule door een energiehuis van groot belang. Vermits na het maken van deze keuzes concrete afspraken dienen gemaakt te worden met professionelen (leasemaatschappijen, installatiebedrijven, enz.) kunnen de energiehuisen een extra rol vervullen bij het beoordelen en vergelijken van de offertes van deze professionelen.

- [47] **Vul aan met beleidsmatige voordelen van de problematiek rond de *split-incentive*.** Bovenstaande beleidspraktijken (beperkte indexering en verhuurverbod) kunnen de verhuurder weliswaar doelmatig stimuleren in een energiebesparings- en/of verduurzamingstraject, maar geven hier geen beloning voor. Enkel hierop inzetten

vooral naar de huurder gaan. Dit ontmoedigt verhuurders om te investeren in renovatie, zeker in het lagere huursegment waar doorrekening van kosten beperkt is.

¹²⁷ Sinds 1 januari 2009 is in Vlaanderen een energieprestatiecertificaat (of kortweg EPC) verplicht bij verhuur. De verhuurder moet het attest opmaken en de huurder informeren over het energielabel. Voor huurcontracten die vóór 1 oktober 2022 ingingen en waarbij het EPC ontbreekt of label D, E of F heeft, geldt bij indexatie een correctiefactor. Deze blijft van toepassing tot er een beter EPC is of een nieuw contract start. Contracten na 1 oktober 2022 mogen normaal geïndexeerd worden. Vanaf 2028 mag de huur van woningen met label E of F niet meer geïndexeerd worden. Vanaf 2030 is verhuur van woningen met label E of F verboden; minimaal label D is dan vereist.

brengt het risico met zich mee dat verhuurders hun huurwoningen zouden verkopen (wat uiteraard nadelig is voor de verhuurder).

Daarom stelt de Raad voor om beleidsmatige voordelen (ook) aan deze doelgroep aan te bieden. De Raad denkt vooral aan het beleidsmatig enten of zelfs prioriteren van Vlaamse beleidsvoordelen ten voordele van *shared-incentive*-modellen zoals ‘*green leases*’¹²⁸ – conform regels rond kostenverdeling uit het Vlaams Woninghuurdecreet. De beleidsmatige voordelen, dienen in eerste instantie gericht te zijn op **ontzorgen/begeleiding**. Sommige Energiehuizen ontwikkelen of testen een specifiek aanbod voor verhuurwoningen en appartementsgebouwen, los van de klassieke MijnVerbouwBegeleiding voor individuele eigenaars.¹²⁹ Deze initiatieven gebeuren binnen een bredere hervorming waarbij eerdere ontzorgingstrajecten voor huurwoningen werden stopgezet en vervangen door een meer geïntegreerde aanpak, maar zij vormen geen standaardrecht binnen MijnVerbouwBegeleiding en zijn afhankelijk van lokale keuzes en beschikbare middelen.

Naast deze begeleiding en ontzorging, vindt de Raad dat er ook beleidsmatig kan gekeken worden naar **financiële ondersteuning**. Hierbij moet er gezocht worden naar een redelijke verdeling van de doorwerking van de investeringskost tussen huurder en verhuurder. Alzo kan voor deze vorm van verhuur voorkomen worden dat de verhuurder/leaser zich genoodzaakt voelt om zijn investeringskosten (integraal) over te hevelen naar de huurder/leaser en/of om te vermijden dat verkoop aantrekkelijk wordt dan verhuur. Het is ook belangrijk dat de verhuurder zicht heeft op waardebehoud en eventueel stijging van de waarde van de woning na renovatie. De Raad geeft hierbij enkele mogelijke beleidsstimulansen:

- **Extra voordeel bij sociale verhuur.** Voor verhuurders die hun gerenoveerde woning aanbieden via sociale verhuurkantoren, kan de Vlaamse overheid een verhoogde fiscale korting aanbieden¹³⁰. Dit stimuleert renovatie zonder verlies van betaalbare huurwoningen. Een extra fiscaal voordeel voor verhuur via een sociale woonmaatschappij kan verhuurders stimuleren om voor sociale verhuur te kiezen, omdat dit financieel aantrekkelijker wordt dan gewone verhuur.
- **Combinatie met bestaande premies (Vlaams- én lokaal).** Maximaliseer en integreer fiscale voordelen met renovatiepremie's en energieleningen. Alzo krijgen verhuurders of leasingmaatschappijen niet alleen een directe subsidie, maar ook een (cumulatieve en) structurele fiscale verlichting. Dit is momenteel al van

¹²⁸ Het concept *green lease* – een huurovereenkomst waarin verhuurder en huurder afspraken maken over duurzaam gebruik en exploitatie van het gebouw – wint terrein, maar de mate van toepassing verschilt sterk per land en segment. In de **Verenigde Staten** blijft de toepassing ervan beperkt tot vrijwillige initiatieven zoals het programma Green Lease Leaders, dat groene clausules promoot om stedelijke emissiestandaarden (BPS) te halen. Beleidssteun is vooral lokaal en via vrijwillige standaarden. In het **Verenigd Koninkrijk** zijn *green leases* vooral bekend in de commerciële sector, maar beleidsdruk via *Minimum Energy Efficiency Standards* (MEES) stimuleert ook residentiële verduurzaming. Het *Better Buildings Partnership Green Lease Toolkit* biedt praktische clausules rond datadeling, renovatietoegang en energieprestatie. In **Frankrijk** zet het Décret tertiaire verhuurders aan tot energiereductie, wat contractuele afspraken over kostenverdeling en retrofitplanning bevordert. In **Nederland** hebben het Platform Duurzame Huisvesting en Agentschap NL richtlijnen ontwikkeld om het ‘split incentive’-probleem te doorbreken. In alle gevallen geldt dat *green leases* bijdragen tot een duurzamer huursegment door structurele samenwerking tussen eigenaar en huurder, waarbij kosten en baten van verduurzaming eerlijker worden verdeeld.

¹²⁹ WVI (2026), Energiehuis WVI biedt Mijn VerbouwBegeleiding aan.

¹³⁰ Zie ook bovenstaande voetnoot.

toepassing binnen Vlaanderen¹³¹ – wat de Minaraad ondersteunt. Toch merkt de Raad op dat er vanaf 1 maart 2026 veel premies voor de hoogste inkomenscategorieën (private verhuurders), behalve voor warmtepompen en warmtepompboilers, verdwijnen. Ook de EPC-labelpremie wordt afgeschaft in de loop van 2026 (tenzij traject gestart vóór 2025).

In deze vraagt de Raad meer standvastig en dus voorspelbaar Vlaams beleid in plaats van (half)jaarlijkse wijzigingen in premies en ondersteuning. Daarnaast vraagt de Raad om (geïntegreerde) financiële voordelen transparanter te koppelen aan bestaande en te verwachten ondersteuning vanuit gemeenten en provincies (zoals lokale premies, energiescans, sociale businessmodellen, ...). Door een (nog) betere inhoudelijke en/of informatieve koppeling worden de voordelen meer helder en bijgevolg aantrekkelijk.

[48] **Verdeel kosten ETS2 tussen huurder en verhuurder volgens het EPC-label.** De Minaraad beveelt de Vlaamse Regering aan om bij de uitrol van ETS2 een **gedifferentieerde verdeling van de ETS2-kosten tussen huurder en verhuurder** in te voeren op basis van het EPC-label van de woning, naar Duits¹³² voorbeeld. Deze benadering koppelt de kostenverdeling rechtstreeks aan de energetische kwaliteit en CO₂-intensiteit van het gebouw. Dat zijn factoren die grotendeels onder de verantwoordelijkheid en investeringsbeslissingen van de verhuurder vallen.

Een belangrijke randvoorwaarde is dat de EPC-labels tijdig en voldoende worden aangepast aan de herziene EPBD. Zij moeten niet alleen energie-efficiëntie weergeven, maar ook expliciet rekening houden met de defossilisering van de gebouwverwarming en het sanitair warm water. Alleen dan kunnen zij dienen als een robuuste en toekomstgerichte basis voor de verdeling van ETS2-kosten.

Door bij energie-inefficiënte woningen een groter deel van de ETS2-kosten bij de verhuurder te leggen, en bij energiezuinige woningen een groter aandeel bij de huurder, ontstaat een **transparant en objectief systeem**. Dit versterkt de bescherming van huurders en creëert tegelijk duidelijke prikkels voor renovatie en verduurzaming. Een dergelijke maatregel kan bovendien naadloos samengaan met bestaande en reeds besliste Vlaamse maatregelen, zoals de beperkte huurindexering en het verhuurverbod

¹³¹ In Vlaanderen is er geen sprake van een volledig geïntegreerd of gecumuleerd systeem van fiscale voordelen, renovatiepremies en energieleningen; het zijn eerder verschillende, op elkaar afgestemde maatregelen. De nadruk ligt vooral op de Vlaamse "MijnVerbouwPremie" en "Mijn Verbouwlening", waarbij fiscale aftrekbaarheid voor de meeste particuliere renovaties in de personenbelasting grotendeels is verdwenen of sterk beperkt. Het is niet mogelijk om voor dezelfde renovatiewerken zowel een premie als een fiscaal voordeel te genieten. De systemen zijn weliswaar complementair maar niet cumuleerbaar. De Vlaamse verbouwer moet dus een keuze maken of nagaan welke combinatie het voordeligst is voor zijn of haar specifieke situatie.

¹³² In Duitsland wordt de kost van de CO₂-prijs op fossiele brandstoffen voor gebouwverwarming (thans nationaal, en vanaf de inwerkingtreding van ETS2 op vergelijkbare wijze) verdeeld tussen huurder en verhuurder op basis van de energie-efficiëntie van het gebouw, zoals vastgelegd in het energieprestatiecertificaat (Energieausweis). Dit gebeurt via het sinds 2023 geldende CO₂-Kostenverdelingsgesetz (CO₂KostAufG). Hoe slechter het energielabel en dus hoe hoger de specifieke CO₂-uitstoot per vierkante meter, hoe groter het aandeel van de CO₂-kosten dat door de verhuurder moet worden gedragen. Het verdeelmechanisme werkt met een getrappt model: bij zeer energiezuinige gebouwen (lage CO₂-uitstoot) betalen huurders tot 100 % van de CO₂-kosten, terwijl bij zeer inefficiënte gebouwen (hoge uitstoot, laag label) tot 90 % van deze kosten ten laste van de verhuurder komt. De onderliggende beleidslogica is dat verhuurders verantwoordelijk worden gehouden voor de energetische kwaliteit van het gebouw, en zo een financiële prikkel krijgen om te investeren in renovatie en verduurzaming, terwijl huurders worden beschermd tegen kosten die zij zelf niet kunnen beïnvloeden.

De energieprestatielabels zijn niet één op één vergelijkbaar tussen landen: door verschillen in methodiek en schaal kan een EPC-label dat in Vlaanderen als C wordt beoordeeld, in Duitsland overeenkomen met een aanzienlijk lager label (bv. F of G).

voor woningen met zeer slechte energieprestaties. Het kan deze maatregelen zelfs versterken door de beleidsprikkel beter op elkaar af te stemmen.

De Minaraad beveelt aan deze aanpak te onderzoeken omdat het klimaatdoelstellingen, sociale rechtvaardigheid en het langetermijnrenovatiebeleid op coherente wijze verbindt, en zo bijdraagt aan een maatschappelijk gedragen en effectieve implementatie van ETS2 in Vlaanderen.

- [49] **Onderzoek de piste van energieprestatiegarantie (EPG).** De Minaraad pleit ervoor om een energieprestatiegarantie (EPG)¹³³ voor de prestaties en afregeling van installaties beleidsmatig te **onderzoeken als een mogelijke instrument** om investeringsrisico's bij energetische renovaties te verlagen en zowel de renovatiegraad als de energie- en klimaatdoelstellingen te ondersteunen. Door prestaties contractueel te borgen, verschuift de focus van inspanningen naar effectieve en meetbare resultaten, wat EPG potentieel geschikt maakt binnen een **resultaatsgedreven renovatiebeleid**.

VRAAG 4: Welke barrières zien jullie specifiek voor de besluitvorming binnen VME's in onder andere federale wetgeving rond mede-eigendom?

- [50] **De Minaraad ziet vier grote (potentiële) barrières.**
- Eerst en vooral stelt de Raad vast dat mede-eigendomsrecht een federale bevoegdheid is, terwijl renovatiebeleid vooral Vlaams wordt uitgerold. Dit is (enkel) een **potentiële barrière – als er niet (voldoende) wordt samengewerkt** tussen de gefedereerde entiteiten. Het Vlaamse Gewest kan immers verplichtingen (zoals de renovatieverplichting bij overdracht) opleggen, maar niet het federale beslissingsmechanisme aanpassen. Dit creëert een **beleidsasymmetrie**, met name verplichtingen (op Vlaams beleidsniveau) zonder beslissingsmacht (op federaal beleidsniveau).
 - De Algemene Vergadering, als wettelijk het centrale beslissingsorgaan van de VME, creëert een **sterke formele legitimiteit maar ook structurele traagheid**¹³⁴. In de Vlaamse context – met veel oudere appartementsgebouwen en een groeiende renovatie-urgentie – **staat deze ritmiek haaks op beleidsdruk** (EPC-normen, renovatiedoelen) die snellere collectieve keuzes vereist.
 - Hoewel meer-jaren-investeringsplannen beleidsmatig worden aangemoedigd, hebben ze geen harde juridische verankering in de federale wet. Er bestaat namelijk **geen juridische afdwingbaarheid om eerder goedgekeurde langetermijnplannen** effectief uit te voeren¹³⁵. Dit maakt dat kredietverlening aan

¹³³ Een energieprestatiegarantie (EPG) is een afspraak waarbij vooraf duidelijk wordt vastgelegd welke energieprestatie een gebouw na renovatie zal behalen. Daarbij wordt gegarandeerd dat het energieverbruik, de CO₂-uitstoot of het EPC-niveau een bepaald doel bereikt. Wordt deze prestatie niet gehaald, dan is de partij die de garantie geeft verplicht om dit bij te sturen of een compensatie te voorzien. Een energieprestatiegarantie biedt zo zekerheid dat investeringen in renovatie daadwerkelijk leiden tot de beoogde energiebesparing en klimaatwinst.

¹³⁴ De structurele traagheid in de besluitvorming van VME's vloeit voort uit het wettelijk vastgelegde kader waarbinnen zij moeten functioneren: beslissingen kunnen in principe enkel worden genomen via de jaarlijkse algemene vergadering, eventueel aangevuld met bijzondere algemene vergaderingen, zoals voorzien in het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor zijn tempo en flexibiliteit van besluitvorming niet vrij te bepalen, maar juridisch begrensd.

¹³⁵ Zo blijft de algemene vergadering beslissen ad hoc, per project, per stemming.

VME's moeilijk is/blijft omdat financiële instellingen onzeker zijn over de besluitvastheid van toekomstige investeringen. En dat botst dan weer in Vlaanderen met Europese Richtlijnen¹³⁶ en met Vlaamse beleidsinstrumenten (zoals premies, leningen, renovatietrajecten) die uitgaan van planmatige transitie over meerdere jaren.

- De federale wetgeving veronderstelt een zekere **financiële homogeniteit** tussen mede-eigenaars, maar die **bestaat in de praktijk vaak niet**. Zo kunnen mede-eigenaars met beperkte middelen noodzakelijke investeringsbeslissingen blokkeren uit betaalbaarheidsangst. Maar de wetgeving voorziet weinig sociale correctiemechanismen binnen de VME zelf (bv. gespreide bijdragen, verplichte solidariteitsinstrumenten). Versoepeling van stembremsels kan (deze) sociale conflicten zelfs nog versterken wanneer kwetsbare eigenaars zich overstemd voelen. Dit leidt tot een spanningsveld tussen: Vlaamse klimaat- en renovatiedoelstellingen, Vlaamse en federale sociale rechtvaardig(heid)/e (transitie) en de federale eigendomsbescherming zonder expliciete sociale compensatie binnen de VME-structuur.

[51] De Minaraad spreekt zich niet uit over de federale aspecten van deze vraag.

[52] **Veranker het renovatiemasterplan als structurele oplossing op Vlaams beleidsniveau.** De Minaraad stelt vast dat het renovatiemasterplan voor appartementen momenteel een vrijwillig en tijdelijk ondersteund instrument is, zonder wettelijke verankering of formele rol in de besluitvorming binnen verenigingen van mede-eigenaars (VME's)¹³⁷. Nochtans biedt het renovatiemasterplan een geïntegreerd kader waarin onderhoudsnoodzaak, energieprestaties en lange-termijn-verplichtingen samen worden afgewogen, wat gefaseerde en kostenefficiënte renovaties mogelijk maakt. Het renovatiemasterplan beperkt ook het risico op *lock-ins* en desinvesteringen en draagt bij aan een meer consistente realisatie van de EPBD-doelstellingen, met behoud van eigendomsrechten en collectieve autonomie.

De Raad beveelt daarom aan om het renovatiemasterplan op Vlaams niveau wettelijk te verankeren als **referentiekader** voor collectieve besluitvorming binnen VME's, zonder automatische uitvoeringsplicht. **Afwijkingen van het plan kunnen tijdelijk** worden verantwoord door financiële onhaalbaarheid, mits een expliciete en gemotiveerde beslissing van de Algemene Vergadering. Deze afwijking moet transparant worden onderbouwd en duidelijk gekoppeld blijven aan het **langetermijnperspectief** van het plan. Uitstel mag daarbij geen afstel worden. Aangezien de huidige Vlaamse ondersteuning voor de opmaak van renovatiemasterplannen afloopt op 1 juni 2026, vraagt de Raad om deze ondersteuning te verlengen en structureel verder te zetten.

¹³⁶ Vooral: EPBD (2024) en EED (2023).

¹³⁷ In Vlaanderen bestaat er geen wettelijke verplichting om een renovatiemasterplan op te maken, maar de Vlaamse overheid ondersteunt dit instrument beleidsmatig en financieel voor appartementsgebouwen. Via het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) kunnen verenigingen van mede-eigenaars van gebouwen met minstens 15 wooneenheden vrijwillig een renovatiemasterplan laten opstellen, dat bestaat uit een conditiestaatmeting, een meerjarenonderhoudsplan en een duurzaam renovatiescenario richting de langetermijndoelstelling 2050. VEKA (2026), Renovatiemasterplan voor appartementsgebouwen.

VRAAG 5: Wat is nut/noodzaak van inzet van gebouw-gebonden financiering? Hoe wordt die (ook rekening houdend met Europeesrechtelijke bepalingen inzake consumentenkrediet) het best vormgegeven? Welke andere financieringsmechanismen kunnen doorbraken realiseren om de renovatiegraad op te krikken?

- [53] **Onderzoek gebouw-gebonden financiering als mogelijk drempelverlagend voor renovaties.** De Minaraad wijst erop dat eigenaars met een beperkte investeringshorizon – zoals ouderen, tijdelijke eigenaars of mede-eigenaars – minder geneigd zijn om (tijdig) te investeren in renovaties, ondanks de maatschappelijke noodzaak ervan¹³⁸.

Tegen deze achtergrond vraagt de Raad de Vlaamse Regering om de impact en modaliteiten van gebouw-gebonden financiering grondig te laten onderzoeken. Daarbij dient expliciet te worden voortgebouwd op bestaande onderzoeken, ervaringen en resultaten uit het buitenland. De Raad benadrukt dat de inhoudelijke focus in eerste instantie moet liggen op de toepassing van dergelijke financieringsvormen voor de gemeenschappelijke delen van gebouwen, als mogelijke hefboom om investeringsdrempels te verlagen.

Tegelijk vraagt de Raad om in het onderzoek aandacht te hebben voor oplossingen die bijdragen aan een billijke verdeling van kosten en baten tussen generaties. Tot slot vraagt de Raad expliciet te onderzoeken hoe gebouwgebonden financieringsformules juridisch en praktisch kunnen worden verzoend met de Europese regels inzake consumentenbescherming en consumentenkrediet alsook met het Belgisch principe van vrije en onbelaste overdracht van eigendom¹³⁹.

- [54] **Waardering voor Mijnverbouwlening voor sociale doelgroepen maar volg impact op voor niet-sociale doelgroepen.** De Minaraad beschouwt de Mijn Verbouwlening als een nuttig instrument om noodzakelijke renovaties toegankelijk te maken. De Minaraad stelt vast dat de Vlaamse Regering de Mijn Verbouwlening vanaf 1 januari 2026 expliciet beperkt tot bepaalde inkomensgroepen¹⁴⁰. Enkel huishoudens uit de lagere en middelste inkomenscategorieën behouden toegang tot de lening en genieten van (sterke) rentekortingen, terwijl hogere-inkomensgroepen geen recht meer hebben op de Mijn Verbouwlening en worden doorverwezen naar commerciële financiering.

De Raad erkent het sociale doel van deze keuze, maar stelt vast dat hierdoor een groep huishoudens dreigt uit de boot te vallen. De Raad beveelt daarom aan dat de Vlaamse Regering deze inkomensafbakening en de impact ervan op het

¹³⁸ De renovatiekans blijkt sterk samen te hangen met zowel de sociaaleconomische kenmerken van de bewoners als met de eigenschappen van de woning. Zo wordt aanzienlijk minder gerenoveerd door huurders dan door eigenaars, en ligt de renovatiegraad lager bij huishoudens in het laagste inkomensquintiel, bij 65-plussers, alleenstaanden, personen die ziek, arbeidsongeschikt, (brug)gepensioneerd of werkloos zijn. Daarnaast spelen ook woningkenmerken een belangrijke rol: renovaties komen minder vaak voor bij meergezinswoningen en bij woningen die na 1981 zijn gebouwd. STEUNPUNT WONEN (2019), Drempels voor renovatie aan de vraagzijde.

¹³⁹ Het principe van vrije en onbelaste overdracht van eigendom vindt zijn grondslag op het grondwettelijke niveau in het eigendomsrecht (artikel 16 van de Belgische Grondwet) en wordt juridisch uitgewerkt op federaal niveau in het goederenrecht (Boek 3 Burgerlijk Wetboek). Het waarborgt dat eigendom in beginsel vrij overdraagbaar is zonder blijvende lasten voor de verkrijger, behoudens beperkingen die uitdrukkelijk bij wet zijn opgelegd.

¹⁴⁰ VEKA (2026), Mijn Verbouwlening.

renovatiegedrag nauwgezet opvolgt en, indien nodig, bijstuurt om de renovatiedoelstellingen en het vereiste renovatietempo te blijven halen.

VRAAG 6. Welke plaats zien jullie voor ESCO's en aanbieders van Heat as a Service? Welke barrières staat daarvoor in de weg?

- [55] **Geef deze ontzorgingsmodellen een eerlijke kans op de energiemarkt.** Een ESCO is een bedrijf dat zich engageert om een minimaal energieprestatie of energiebesparing te realiseren, waarbij de vergoeding afhankelijk is van de behaalde energieprestaties. In sommige gevallen kan een ESCO ook (pre)financiering voorzien voor een installatie, in functie van het verwachte rendement. Daarnaast kunnen ESCO-contracten worden gecombineerd met een VME-lening, zonder dat de ESCO zelf instaat voor de financiering. Voor een vereniging van mede-eigenaars kan samenwerken met een ESCO de investeringsbeslissing vergemakkelijken, omdat het prestatierisico wordt gedeeld met de aanbieder en dit in sommige gevallen ook kan leiden tot een vlottere of goedkopere toegang tot financiering.

De Minaraad wijst op de toenemende rol van nieuwe ontzorgingsmodellen zoals ESCO-constructies en Heat-as-a-Service in de energietransitie, met name voor lokale besturen, publieke gebouwen en andere eindgebruikers die drempels ervaren op het vlak van investeringskosten en technische complexiteit. De Raad spreekt zich daarbij niet uit voor of tegen deze marktmodellen, maar is ervan overtuigd dat zij een eerlijke en volwaardige kans moeten krijgen binnen de Vlaamse energiemarkt. Het is aan de markt om te bepalen in welke mate deze modellen zich als duurzaam en succesvol kunnen bewijzen. De Minaraad benadrukt evenwel dat dit enkel mogelijk is binnen een **stabiel, voorspelbaar energie- en prijsbeleid**¹⁴¹, dat investeringszekerheid biedt voor zowel aanbieders als afnemers.

- [56] **Maak de leasing van warmtepompen mogelijk.** In Vlaanderen is het *leasen* van warmtepompen vandaag slechts beperkt en niet structureel mogelijk. Er bestaan wel commerciële initiatieven die elementen van ontzorging of dienstverlening combineren (bv. via ESCO-constructies of *all-in* contracten), maar een volwaardig, breed toepasbaar leasingmodel voor residentiële warmtepompen is nog geen ingeburgerd of expliciet ondersteund beleidsinstrument.

De Raad vraagt aan de Vlaamse Regering om expliciet de mogelijkheid in de vrije energiemarkt tot leasing van warmtepompen te voorzien, net omdat de hoge investeringskost voor veel huishoudens een belangrijke drempel vormt. Voorzien dat warmtepompen geleased kunnen worden, zou ervoor zorgen dat dit instrument kan bijdragen aan een versnelde en toegankelijke uitrol van duurzame warmteoplossingen. De Raad ziet de volgende **Vlaamse regulatoire hindernissen**:

- Ten eerste zijn premies en steunmaatregelen (zoals de Mijn VerbouwPremie) vandaag sterk gekoppeld aan eigenaarschap van de installatie, wat leasingmodellen bemoeilijkt of uitsluit.

¹⁴¹ Zie §4.2.

- Ten tweede is er onzekerheid over het energie- en prijsbeleid, met name de verhouding tussen elektriciteits- en gasprijzen en de nettarieven, wat het businessmodel van warmtepompen-*as-a-service* minder voorspelbaar maakt.
- Ten derde is het bestaande regelgevend kader vooral afgestemd op klassieke aankoopmodellen, waardoor vragen rijzen rond EPC-waardering, aansprakelijkheid, onderhoudsverplichtingen en consumentenbescherming wanneer de installatie eigendom blijft van een derde partij.

Volgens de Minaraad kunnen deze hindernissen weggewerkt worden door het beleid expliciet aan te passen aan **dienstgebaseerde warmte-oplossingen**. Dat kan onder meer door premies en fiscale voordelen **technologieneutraal en eigenaarschapsneutraal** te maken, door duidelijkheid te scheppen over de behandeling van geleasede installaties in EPC- en EPB-regelgeving, en door te zorgen voor een **stabiel en voorspelbaar energie- en nettariefbesleid** dat investeringszekerheid biedt (zie paragraaf 4.2.). Ook het *leasen* van fossiele ketels kan gewenst zijn om te vermijden dat de bewoners van woningen of appartementsgebouwen die wachten op de komst van een warmtenet moeten investeren in een fossiele *lock-in* van 20 jaar. Zie bv. de aanpak in het linkeroever klimaatneutraal project met tijdelijke fossiel verwarmingsinstallaties in mobiele containers.

VRAAG 7. Op welke manier wordt in appartementsgebouwen best invulling gegeven aan het door EPBD verplicht aanbod aan laadmogelijkheden?

- [57] **Voorzie in technische richtlijnen en in begeleiding voor de VME.** De Raad benadrukt dat de invulling van het door de EPBD verplichte aanbod aan laadmogelijkheden in appartementsgebouwen vraagt om een zorgvuldige, geïntegreerde en bewonersgerichte aanpak.

In de eerste plaats is er nood aan **duidelijke, uniforme brandveiligheidsnormen en technische richtlijnen**, zodat verenigingen van mede-eigenaars (VME's), beheerders en bewoners rechtszekerheid hebben en uiteenlopende interpretaties worden vermeden.

Daarnaast stelt de Raad vast dat VME's vaak onvoldoende expertise en slagkracht hebben om complexe investeringsbeslissingen te nemen. De Minaraad beveelt daarom aan om VME's **professioneel en structureel te begeleiden** bij de planning, technische keuzes en besluitvorming rond laadinfrastructuur (zie VRAAG 3).

- [58] **Neem bewonerszorgen mee.** De Raad benadrukt dat **participatie en aandacht voor bewonerszorgen** essentieel zijn om draagvlak te creëren binnen appartementsgebouwen, gezien de impact op kostenverdeling, brandveiligheid en gemeenschappelijke delen.

Hierbij aansluitend vraagt de Minaraad dat, waar laadoplossingen op private of gemeenschappelijke eigendom technisch of organisatorisch niet haalbaar of wenselijk zijn, de Vlaamse Regering samen met lokale besturen actief inzet op **toegankelijke laadoplossingen op het publiek domein**. Een dergelijke meer-sporen-benadering

vergroot de haalbaarheid van de EPBD-verplichtingen en bevordert tegelijk een rechtvaardige en breed gedragen uitrol van laadinfrastructuur.

- [59] **Voorzie een collectieve aanpak voor verzwaring van laadinfrastructuur.** De Minaraad benadrukt dat in appartementsgebouwen investeringen in de algemene elektrische infrastructuur, zoals de verzwaring van de aansluiting voor laadinfrastructuur, **niet eenzijdig mogen worden doorgeschoven**. Het is volgens de Raad niet billijk dat deze kosten uitsluitend worden gedragen door de eerste bewoners die elektrisch rijden, noch dat zij volledig terechtkomen bij bewoners zonder wagen.

Een **collectieve aanpak** is aangewezen, waarbij de kosten eerlijk worden gespreid en waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op **slimme sturing en load management**. Op die manier kan worden vermeden dat het elektriciteitsnet overbelast raakt en wordt een toekomstgerichte oplossing gecreëerd die rekening houdt met de geleidelijke groei van elektrisch vervoer binnen appartementsgebouwen.

Bibliografie

- AUDIT VLAANDEREN (2025), Globaal rapport – thema-audit Duurzame klimaataanpak. <https://www.auditvlaanderen.be/lokale-besturen/auditrapporten/globaal-rapport-thema-audit-duurzame-klimaataanpak>
- BPIE. (2021). Deep renovation: Shifting from exception to standard practice in EU policy. https://www.bpie.eu/wp-content/uploads/2021/11/BPIE_Deep-Renovation-Briefing_Final.pdf
- BERLIN (2026), Rent cap extended until 2029. <https://www.berlin.de/en/news/10014766-5559700-rent-cap-extended-until-2029.en.html>
- BRUSSEL HUISVESTING (2026), Over de referentiehuurprijzen. <https://huurprijzen.brussels/over-de-indicatieve-huurprijzen>
- DEPARTEMENT OMGEVING (2024), Woonbeleidsplan Vlaanderen 2026-2042: Bindend Sociaal Objectief en verdelingscriteria. <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/betaalbaar-woonaanbod/bso-2026-2042>
- DEPARTMENT ZORG (2024), Rapport gezondheidsimpact hitte 2024. <https://www.departementzorg.be/nl/rapporten-hitte>
- DE SMALEN, D. & VAN DEN BROECK, K. (2025). Wonen in Vlaanderen anno 2023. Steunpunt Wonen. https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2025/05/WP01_Woonsurvey-2023_EIND.pdf
- ENERGYVILLE (2025), PATHS2050. <https://perspective2050.energyville.be/results/main-edition-2025>
- EUROPEAN COMMITTEE OF SOCIAL RIGHTS (2003). *Conclusions 2003: Sweden (Article 31 – The right to housing)*. Council of Europe.
- EUROPEAN COMMITTEE OF SOCIAL RIGHTS (2007). *International Movement ATD Fourth World v. France (Collective Complaint No. 33/2006, decision on the merits of 5 December 2007)*. Council of Europe.
- FLUVIUS (2026), Elektriciteits- of gasmeter laten verwijderen. <https://www.fluvius.be/nl/aansluitingen/meter-laten-verwijderen>
- GEMEENTE TEMSE (2026), Warmteplan. <https://www.temse.be/warmteplan>
- GRONDWETTELIJK HOF. (2013, 19 december). Arrest nr. 164/2013 betreffende het decreet van 27 maart 2009 houdende Grond- en Pandbeleid. <https://nl.const-court.be/>
- IEA. (2022), Renovation of near 20% of existing building stock to zero-carbon-ready by 2030. <https://www.iea.org/reports/renovation-of-near-20-of-existing-building-stock-to-zero-carbon-ready-by-2030-is-ambitious-but-necessary>
- NBB (2024), Impact of the Flemish energy renovation obligation on house prices. https://www.nbb.be/doc/ts/publications/economicreview/2025/ecorevi2025_h01.pdf
- KU LEUVEN & ARCHIPELAGO (2026), Hitte alarm voor woningen. Hoe kunnen we het hoofd koel houden? Onderzoek in opdracht van VEROZO. <https://verozo.rcapress.be/belgische-woningen-dreigen-massaal-oververhit-te-geraken-als-gevolg-van-klimaatopwarming>
- LIFE BE FREE CONSORTIUM (2025), Beleidsnota: Mede-eigendom in België: naar een evenwichtige en duurzame hervorming. https://febelfin.be/media/pages/publicaties/2025/hervorming-van-besluitvorming-in-mede-eigendommen/a27a0b00fa-1752580843/20250714_mede-eigendom-in-belgie.pdf
- STEUNPUNT WONEN (2019), Drempels voor renovatie aan de vraagzijde. https://archief.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Ad_hoc_opdrachten/Ad_hoc_15_Drempels_voor_renovatie/Ad_hoc_15-2_RAPPORT
- VEKA (2026), Vlaamse overheid en warmtepompsector slaan handen in elkaar om warmtepompen breed uit te rollen in Vlaanderen. <https://www.vlaanderen.be/veka/vlaamse-overheid-en-warmtepompsector-slaan-handen-in-elkaar-om-warmtepompen-breed-uit-te-rollen-in-vlaanderen>
- VEKA (2026), Mijn VerbouwLening. <https://www.vlaanderen.be/lenen-voor-een-woning/mijn-verbouwlening>
- VEKA (2026), Renovatiemasterplan voor appartementsgebouwen. <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/een-appartement-verbouwen/renovatiemasterplan-voor-appartementsgebouwen>
- VITO/ENERGYVILLE (2023), Onderzoek naar beleidsmaatregelen omtrent hybride warmtepompen in bestaande woongebouwen. https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1734689710/VEKA_hybride_WP_eindrapport_age3zr.pdf
- VITO (2025), Wijkrenovatietool: aanbod voor lokale besturen. <https://vito.be/nl/projecten/digital-twin-wijkrenovatietool/lokale-besturen>

- VLAAMSE REGERING (2024), Ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen met betrekking tot het Bindend Sociaal Objectief. <https://themis.vlaanderen.be/files/79198220-dd37-11f0-9f89-8b390237f631/download?name=VR%202025%201912%20DOC.1201-2%20BSO-Decreet%20-%20decreet%20BIS.pdf&content-disposition=inline>
- VLAANDEREN.BE (2026), EPB en EPC: berekend en werkelijk energieverbruik. <https://www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaten-epcs/epb-en-epc-berekend-en-werkelijk-energiegebruik>
- WVI (2026), Energiehuis WVI biedt Mijn VerbouwBegeleiding aan. <https://www.wvi.be/nieuws/energiehuis-wvi-biedt-mijn-verbouwbegeleiding-aan>
- ZHIVOV & LOHSE (2020). Deep Energy Retrofit versus Shallow Renovation. https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-030-66211-0_4