bisa
perspective.brussels
brussels instituut voor statistiek en analyse



HUISVESTING

Methodologie

OKTOBER 2026

INHOUDSTAFEL

1. Woningbestand 4
1.1. Aantal woningen 4
1.2. Kenmerken van woningen 4
1.2.1. Type woonverblijf 4
1.2.2. Bouwperiode 5
1.3. Bewoningssituatie en type eigendom van woningen 6
1.3.1. Bewoningssituatie 6
1.3.2. Type eigendom 7
2. Woningprijzen 8
2.1. Verkopen van onroerende goederen 8
3. Sociale woningen 10
3.1. Sociale woningbestand 10
3.2. Huishoudens die wachten op een sociale woning 10
4. Huisvestingssteun 12
4.1. Steun voor huurders 13
4.1.1. Huurtoelage 13
4.1.2. Herhuisvestingstoelage 13
4.1.3. Verhuis- en huurtoelage 13
4.1.4. Installatiepremie 14
4.1.5. Leningen om een huurwaarborg samen te stellen 14
4.2. Steun voor wie eigenaar wil worden van een woning en voor eigenaar-bewoners 15
4.2.1. Abattement op de registratierechten 15
4.2.2. Woonbonus 15
4.2.3. Aankoopkrediet 16
4.2.4. Gewestelijke premie 'BE HOME' 17
4.2.5. Gemeentelijke huisvestingspremie 17
4.3. Steun voor renovatiewerkzaamheden of energiebesparende werkzaamheden 18
4.3.1. RENOLUTION-premies 18
4.3.2. Energiepremies 19
4.3.3. Premies voor de renovatie 20
4.3.4. Premies voor de verfraaiing van gevels 21
4.3.5. Leningen om renovatiewerkzaamheden of energiebesparende werkzaamheden uit te voeren 22

COLOFON

Auteur
perspective.brussels
Naamsestraat 59 – 1000 Brussel

Datum realisatie
oktober 2026

Contact
BISA – bisa@perspective.brussels

1. WONINGBESTAND

1.1. AANTAL WONINGEN

De statistiek **aantal woningen** wordt geproduceerd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) en Statbel.

Naast het Kadaster worden de Censussen[1] 2011 en 2021 gebruikt als aanvullende gegevensbronnen voor de *ad hoc* jaren. Ze geven een schatting van het aantal woningen die nauwkeuriger is dan die van het Kadaster, aangezien de Census-gegevens afkomstig zijn van een gegevenskoppeling van het Kadaster met andere administratieve gegevensbronnen, zoals het Rijksregister of de Kruispuntbank van Ondernemingen. Als meerdere huishoudens gedomicilieerd zijn in een gebouw dat volgens het Kadaster slechts één woning telt, rekent Census extra wooneenheden in het gebouw (op voorwaarde dat de adressen die voor deze huishoudens in het Rijksregister zijn opgenomen, verschillende busnummers hebben).

Deze koppeling leidt tot belangrijke verschillen in het aantal woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Een verklaring hiervoor is dat een groot aantal huizen is onderverdeeld in appartementen zonder dat deze informatie is terug te vinden in het Kadaster. Een typisch voorbeeld hiervan zijn opgedeelde herenhuizen. Een gevolg hiervan is een onderschatting van het aantal woningen in de cijfers van het Kadaster, vooral van het aantal woningen in appartementsgebouwen.

Tabel 11.1.1.1 toont het aantal woningen volgens het Kadaster en volgens de Censussen.

1.2. KENMERKEN VAN WONINGEN

De statistieken over de kenmerken van woningen zijn afkomstig uit de Censussen van 2011 en 2021. Ze hebben alleen betrekking op ‘conventionele’ woningen[2], d.w.z. woningen bestemd voor private huishoudens. “Collectieve woonverblijven”[3] (rust- en verzorgingstehuizen, studentenhuizen, gevangenissen …) worden niet in aanmerking genomen. Aan de hand van de gegevens van de Censussen kunnen woningen worden gekenmerkt volgens type (huis, appartement of andere) en bouwperiode.

1.2.1. Type woonverblijf

In de Censussen worden ‘conventionele woningen’ gekenmerkt volgens het type gebouw waarin ze zich bevinden. Zo kunnen verschillende typen woonverblijven worden onderscheiden:

- **“huizen”**, dat zijn woningen in een gebouw met één woning;
- **“appartementen”**, dat zijn woningen in een gebouw met twee of meer woningen;
- **“woningen in een niet-residentieel gebouw”**, bijvoorbeeld conciërgewoningen.

[1] Tienjaarlijkse volkstelling door Statbel op basis van uitsluitend administratieve gegevens sinds 2011.

[2] Conventionele woningen zijn gescheiden (omgeven door muren en bedekt met een dak) en onafhankelijke (met directe toegang tot de straat of een trap, een gang) ruimten die bestemd zijn voor permanente menselijke bewoning (Statbel, Census, definities).

[3] Collectieve woonverblijven zijn bewoond door collectieve huishoudens, zoals gedefinieerd in het Rijksregister (Statbel, Census, definities).

Tabel 11.1.1.2 toont het aantal woningen per type.

Opmerking:

De kadastrale gegevens die worden weergegeven in de statistiek 'Gebouwenpark' van Statbel bevatten ook gegevens over woningen op basis van het type gebouw waarin ze zich bevinden (huizen in gesloten bebouwing). Maar zoals uitgelegd in punt 1.1 overschatten de cijfers van het Kadaster het aantal woningen in huizen en onderschatten ze het aantal woningen in appartementsgebouwen. Ook het aantal woningen in niet-residentiële gebouwen lijkt in de cijfers van het Kadaster overschat te zijn. Om die reden heeft het BISA ervoor gekozen om alleen de cijfers van de Census te publiceren met betrekking tot type woonverblijf.

1.2.2. Bouwperiode

Aan de hand van de gegevens van de Census kan de bouwperiode van het grootste deel van het woningbestand worden achterhaald. De bouwperiode komt overeen met de datum waarop het gebouw waarin de woning zich bevindt, is voltooid. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele renovaties of met de datum waarop het gebouw na de bouw is opgesplitst (als een eengezinswoning uit 1902 bijvoorbeeld in 2004 wordt opgesplitst in meerdere appartementen, wordt 1902 als bouwjaar van deze woningen aangehouden).

Het BISA heeft de bouwperioden in vijf klassen ingedeeld:

- **Vóór 1945**: deze periode wordt gekenmerkt door voornamelijk stenen en bakstenen gebouwen, hoofdzakelijk herenhuizen en burgerhuizen die vaak aan elkaar vastgebouwd zijn en grenzen aan soms ongezonde industrie- en arbeiderswijken[4]. Aan het einde van de negentiende eeuw worden de eerste wetten inzake sociale huisvesting ingevoerd. Tussen de twee wereldoorlogen ontstaan de eerste 'tuinwijken' (wijken met kleine sociale woningen voor arbeidersgezinnen)[5];
- **Van 1946 tot 1960**: deze periode wordt gekenmerkt door wederopbouwprojecten om een antwoord te bieden op de huisvestingscrisis na de Tweede Wereldoorlog. Door het algemene gebruik van gewapend beton kunnen hoge bouwprojecten worden gerealiseerd. De eerste grote wooncomplexen en appartementsgebouwen voor de middenklasse zien het levenslicht (bijvoorbeeld de Etrimo-gebouwen). Huisvesting in sociale woontorens komt in de plaats van ongezonde wijken[6]. Tegelijkertijd begint de tweede kroon te verstedelijken onder impuls van de bourgeoisie, die het stadscentrum verlaat en de voorkeur geeft aan eengezinswoningen in meer afgelegen wijken[7]. Centrale verwarming op stookolie of gas begint ingang te vinden, maar de isolatie van gebouwen blijft beperkt;
- **Van 1961 tot 1980**: deze periode wordt gekenmerkt door massale verstedelijking, met een piek in de bouwactiviteit in de jaren 1970. Er worden torenblokken en flatgebouwen van beton gebouwd, vaak van grote hoogte, met een overwicht aan appartementen in collectieve gebouwen. De verstedelijking van de tweede kroon wordt mogelijk gemaakt door de motorisering. De jaren 1970 worden ook gekenmerkt door een grote inspanning om sociale huisvesting te bouwen, met een verhouding van

[4] ULB-IGEAT, Observatorium voor Gezondheid en Welzijn (OBGW), "Gemeentelijke fiches voor de analyse van lokale statistieken in het Brussels Gewest", *Bronnen en referenties*, Commission communautaire française, 2010

[5] Nicolas Bernard, « Le logement social à Bruxelles : origines, perspectives d'avenir et comparaisons européennes », *Les cahiers des sciences administratives*, nr. 13, 2007.

[6] Ibid.

[7] ULB-IGEAT en OBGW, *Ibid.*

vier op de tien nieuw gebouwde woningen van het sociale type.[8]. Centrale verwarming raakt algemeen ingeburgerd;

> **Van 1981 tot 2000**: deze periode wordt gekenmerkt door een vertraging van de nieuwbouw en een quasi-moratorium op de bouw van sociale woningen[9]. De woontorens die in de jaren 1960 werden gebouwd, beginnen in verval te raken[10]. Dit is het begin van het beleid voor stadsvernieuwing, met een toename van renovaties en verbouwingen (omvorming van kantoorgebouwen tot woningen) en aandacht voor energievraagstukken[11], mogelijk gemaakt door de opkomst van beter presterende materialen (dubbele beglazing, betere isolatie);

> **Vanaf 2001**: deze periode wordt gekenmerkt door een sterke verdichting en renovatie van bestaande gebouwen, terwijl nieuwbouw steeds meer aan banden wordt gelegd (minder dan 10 % van het Brusselse woningbestand is na 2001 gebouwd). Het beleid legt de nadruk op energieprestaties[12] en sociale diversiteit, met daadkrachtige plannen voor de bouw van betaalbare woningen[13]. De verdichting uit zich in een overwicht van appartementen, terwijl eengezinswoningen steeds schaarser worden.

Tabel 11.1.1.3 toont het aantal woningen volgens bouwperiode.

1.3. BEWONINGSSITUATIE EN TYPE EIGENDOM VAN WONINGEN

In de Censussen worden “conventionele” woningen gekenmerkt volgens bewoningssituatie en volgens type eigendom ervan.

Tabel 11.1.2.1 toont de woningen volgens bewoningssituatie en volgens type eigendom. Tabel 11.1.2.2 toont de huurwoningen volgens type eigenaar. Tabel 11.1.2.3 vergelijkt de typen woonverblijven met de bewoningssituatie en het type eigendom ervan.

1.3.1. Bewoningssituatie

De Censussen maken in de eerste plaats een onderscheid tussen ‘bewoonde’ en ‘niet-bewoonde’ woningen:

- **“bewoonde” woningen** zijn woningen waarin een huishouden officieel gedomicilieerd is[14]. Met andere woorden, ze geven een indicatie van het aantal huishoudens;
- **“niet-bewoonde” woningen** zijn woningen waarin op de referentiedatum geen enkel huishouden gedomicilieerd is. Deze woningen staan niet noodzakelijk leeg: het kan gaan om studentenwoningen, toeristische accommodatie, dienstwoningen of woningen die worden bewoond door huishoudens die niet in de Census zijn opgenomen (niet-Belgische huishoudens die minder dan drie maanden op het

[8] Nicolas Bernard, « Le logement social à Bruxelles : origines, perspectives d'avenir et comparaisons européennes », *Les cahiers des sciences administratives*, nr. 13, 2007.
[9] *Ibid*.
[10] *Ibid*.
[11] Pol Zimmer, « La politique de l’habitat de la Région de Bruxelles-Capitale », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, nr. 1746-1747, 2002
[12] In 2002 wordt het eerste Lucht-Klimaat-Energieplan (‘Plan voor structurele verbetering van de luchtkwaliteit en bestrijding van de opwarming van de aarde’) goedgekeurd. In 2008 treedt de Ordonnantie betreffende de energieprestatie van gebouwen (EPB) in werking.
[13] Nicolas Bernard, *ibid.*
[14] Bewoonde conventionele woningen: het gaat om conventionele woningen die dienen als gewone verblijfplaats voor één of meerdere particuliere huishouden (Statbel, Census, definities).

grondgebied verblijven, aanvragers van internationale bescherming, niet-Belgen in onregelmatige situatie)[15].

1.3.2. Type eigendom

Onder de "bewoonde" woningen kan op basis van de censusgegevens een onderscheid worden gemaakt tussen:

- **woningen die door hun eigenaar worden bewoond**, d.w.z. "bewoonde" woningen waarvan ten minste één bewoner eigenaar is;
- **huurwoningen**, d.w.z. "bewoonde" woningen waarvan geen enkel lid eigenaar is.

Wat de **huurwoningen** betreft, maken de censusgegevens het ook mogelijk om te weten tot welk type eigenaar de woning behoort. Ze maken het mogelijk om een onderscheid te maken tussen huurwoningen naargelang de eigenaar:

- een particulier is;
- een sociale huisvestingsmaatschappij is;
- een openbare instelling is;
- een privévennootschap is.

Opmerkingen:

Het aantal woningen dat wordt bewoond door huishoudens die eigenaars zijn, kan ook worden nagegaan via de statistieken over de BeHome-premie, die wordt toegekend aan eigenaars die hun woning bewonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze statistieken worden jaarlijks bijgewerkt (tabel 11.4.1.2).

Voor huurwoningen, waarbij het alleen gaat om woningen die door huishoudens worden bewoond en verhuurd, en niet om alle woningen die te huur worden aangeboden (bijvoorbeeld aan studenten, toeristen en anderen), geven de cijfers niet precies het vermogen van de eigenaars-verhuurders weer.

Referenties

- Nicolas Bernard, « Le logement social à Bruxelles : origines, perspectives d'avenir et comparaisons européennes », *Les cahiers des sciences administratives*, nr. 13, 2007.
- Statbel - Census
- Statbel - Gebouwenpark
- ULB-IGEAT, Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, "Gemeentelijke fiches voor de analyse van lokale statistieken in het Brussels Gewest", *Bronnen en referenties*, Commission communautaire française, 2010.
- Zimmer (Pol), « La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, nr. 1746-1747, 2002.

[15] De bevolking in de Census is de residentiële bevolking zoals ingeschreven in het Rijksregister van de natuurlijke personen (RRNP) op 1 januari. De Belgische bevolking omvat Belgen en niet-Belgen toegelaten of gemachtigd om zich te vestigen of om te verblijven op het grondgebied, maar omvat niet de niet-Belgen die minder dan drie maanden op het grondgebied verblijven, de asielzoekers en de niet-Belgen in onregelmatige situatie (Statbel, Census, definities).

2. WONINGPRIJZEN

2.1. VERKOPEN VAN ONROERENDE GOEDEREN

De statistiek “Vastgoedprijzen” wordt gepubliceerd door Statbel. De statistiek is gebaseerd op de notariële verkoopakten die geregistreerd zijn door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD). In 2017 is de methodologie van de berekening van de prijzen gewijzigd. Sinds 2017 beschikt Statbel over een volledigere dataset, met een gedetailleerde beschrijving van het goed en de aard van het goed volgens de verkoopakte. Dit laatste biedt actuelere informatie (want bijgewerkt door de notaris bij de verkoop) dan de aard volgens het kadastrale plan, wat voorheen werd gebruikt. De nieuwe dataset bevat gegevens vanaf 2010. De BISA-tabellen zijn gebaseerd op deze nieuwe methodologie.

De statistiek heeft betrekking op het **aantal transacties** en de **mediane verkoopprijs** van woningen voor de volgende categorieën:

- Huizen (gesloten + halfopen bebouwing)
- Huizen (open bebouwing)
- Appartementen

De statistiek omvat onderhandse en openbare verkopen die het voorwerp uitmaken van een notariële akte (verkoopovereenkomsten leiden niet noodzakelijk tot een verkoop; deze worden dus niet opgenomen in de statistieken).

De statistiek heeft alleen betrekking op verkopen op de secundaire vastgoedmarkt (herverkoop) en omvat geen nieuwbouw, omdat deze niet volledig is opgenomen in de database van het Kadaster en de gegevens hierover niet altijd accuraat zijn. Omdat de database van het Kadaster geen correct beeld geeft van de verkoop van nieuwbouw, heeft Statbel besloten om deze niet op te nemen in de statistiek[16].

De verkoopprijs is exclusief de registratierechten, notariskosten, hypothecaire inschrijvingsrechten en andere bijkomende kosten.

De mediaanprijzen worden uitgedrukt in constante euro.

Opmerkingen:

Om de vertrouwelijkheid van individuele gegevens te waarborgen, worden de mediane prijzen slechts gepubliceerd vanaf 16 transacties per aggregaat.

De mediane verkoopprijs is een stabieler meetinstrument dan de gemiddelde prijs, die kan worden beïnvloed door extreme waarden (sterk aanwezig in de vastgoedsector). Het betreft de middelste waarde als we de verkopen rangschikken van goedkoop naar duur.

Met de database van het Kadaster kunnen geen resultaten worden berekend voor bouwgronden en niet-residentieel vastgoed. Voor bouwgronden bevat de BISA-tabel de statistieken die tot 2014 zijn

[16] De oude statistiek “Vastgoedcijfers op basis van de aard op het Kadastrale plan 1973-2017” bevat een deel van de nieuwbouw.

geproduceerd, berekend volgens de oude methodologie op basis van de aard volgens het kadastrale plan.

Tabel 11.2.1.1 toont het aantal woningverkopen per jaar en per gemeente. De tabellen 11.2.1.2, 11.2.1.3 en 11.2.1.4 tonen het aantal verkopen en de mediane prijzen voor huizen in gesloten en halfopen bebouwing, huizen in open bebouwing en appartementen, per jaar en per gemeente.

Referentie

> Statbel - Vastgoedprijzen

3. SOCIALE WONINGEN

3.1. SOCIALE WONINGBESTAND

De statistiek "**Sociale Woningbestand**" wordt opgesteld door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). De BGHM heeft onder andere de opdracht om te investeren in de sociale huisvesting in het BHG (bouw, aankoop, sanering en renovatie). Ze oefent controle en administratief toezicht uit over de activiteiten en het beheer van de 16 erkende Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's) die woningen verhuren aan de personen die aan bepaalde specifieke voorwaarden beantwoorden (voornamelijk laag inkomen).

De OVM's zijn Naamloze vennootschappen, Coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid (CVBA) of CVBA Huurderscoöperatieven. Het maatschappelijk kapitaal van de OVM's is grotendeels in handen van de overheid of – in het geval van coöperatieve vennootschappen – van de sociale huurders in de vorm van aandelen. De actieradius van bepaalde OVM's is beperkt tot één enkele gemeente, de activiteiten van andere strekken zich uit over meerdere gemeenten of zelfs het hele BHG.

In de tabellen:

- komt het **aantal woningen** overeen met het totaal aantal sociale woningen, zowel verhuurde als leegstaande woningen;
- wordt het aantal woningen uitgesplitst **naar OVM** (tabel 11.3.1.1) en **naar gemeente** (tabel 11.3.1.2).

Opmerking:

Sociale huisvesting vertegenwoordigt het grootste deel van het openbare woningbestand. Er zijn evenwel andere actoren of mechanismen die het mogelijk maken om in sociale woningen te voorzien. Voor een vollediger overzicht kan het interessant zijn om de Inventaris van de projecten van publieke woningen van de directie Territoriale Kennis van Perspective te raadplegen.

3.2. HUISHOUDENS DIE WACHTEN OP EEN SOCIALE WONING

Dit subthema gaat in op de huishoudens die zijn ingeschreven op **de wachtlijst voor een sociale woning** van de BGHM.

Huishoudens die een aanvraag indienen, ook wel kandidaat-huurders genoemd, moeten aan een aantal voorwaarden voldoen, onder andere op het vlak van inkomen. Ze schrijven zich in bij een referentie-OVM. Ze hebben de mogelijkheid om daarnaast bij andere OVM's in te schrijven, maar worden slechts eenmaal meegeteld op de wachtlijst.

De toewijzing van woningen gebeurt op basis van verschillende criteria:

- Positie op de wachtlijst: ieder jaar sparen de ingeschreven huishoudens prioriteitspunten die toenemen, onder andere afhankelijk van het aantal jaren op de wachtlijst;
- Kenmerken van het huishouden: huishoudens hebben recht op een bepaald aantal slaapkamers afhankelijk van hun samenstelling en van bepaalde uitzonderingen (bijvoorbeeld als er een persoon met een handicap aanwezig is).

Huishoudens moeten hun inschrijving hernieuwen als hun referentie-OVM dat vraagt. Anders kunnen ze van de wachtlijst worden geschrapt.

Het subthema bestaat uit twee tabellen:

> huishoudens die wachten op een sociale woning naar aantal slaapkamers waarop ze recht hebben (tabel 11.3.2.1)

> huishoudens die wachten op een sociale woning naar woonplaats (tabel 11.3.2.2)

Opmerkingen:

De uitsplitsing van kandidaat-huurders naar aantal slaapkamers waarop zij recht hebben (tabel 11.3.2.1) wordt berekend door de BGHM. De statistieken van de BGHM over kandidaat-huurders hebben als referentiedatum 31 december. Hieronder vallen ook kandidaten die in de loop van het jaar zijn geschrapt.

De uitsplitsing van kandidaat-huurders naar woonplaats (tabel 11.3.2.2) wordt berekend door de OVM's. De statistieken van de OVM's hebben als referentiedatum 1 januari. Kandidaten die in de loop van het voorgaande jaar zijn geschrapt, zijn niet opgenomen.

Het verschil tussen het totale aantal kandidaat-huurders in de tabellen 11.3.2.1 (jaar N) en 11.3.2.2 (jaar N+1) heeft betrekking op het aantal geschrapte kandidaten in het afgelopen jaar.

Referenties

> Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) – jaarverslagen

> Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) - Statistieken

> Perspective - Inventaris van de projecten van publieke woningen

4. HUISVESTINGSSTEUN

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn verschillende soorten huisvestingssteun beschikbaar. Deze nemen de vorm aan van premies, toelagen, belastingverminderingen of leningen tegen voordelige voorwaarden. Deze steunmaatregelen zijn bestemd:

> voor huurders met een laag tot gemiddeld inkomen, die op de wachtlijst staan voor een sociale woning of voor personen die een situatie van dakloosheid verlaten;

> voor wie eigenaar wil worden van een woning en voor eigenaar-bewoners;

> voor renovatiewerkzaamheden of energiebesparende maatregelen.

De steunmaatregelen worden beheerd door verschillende administraties:

> Steun voor huurders met een laag tot gemiddeld inkomen, die op de wachtlijst staan voor een sociale woning of voor personen die een situatie van dakloosheid verlaten:
- **Brussel Huisvesting** kent huur-, herhuisvestings- en verhuistoelagen toe;
- **de OCMW's** kennen installatiepremies toe;
- **het Woningsfonds** financiert huurgaranties.

> Steun om eigenaar te worden en steun voor eigenaar-bewoners:
- **Brussel Fiscaliteit** kent een vermindering op de registratierechten (abattement)[17] en de premie BE HOME toe (premie BE HOME, die in 2017 werd ingevoerd, bedoeld om de financiële druk door de stijgende onroerende voorheffing te verlichten voor eigenaren die hun woning zelf bewonen)[18];
- De **FOD Financiën** beheert ook de fiscale aftrek van hypothecaire leningen die werden afgesloten vóór 1 januari 2017 (de woonbonus);
- het **Woningfonds** financiert leningen voor de aankoop van een woning.

> Steun voor renovatiewerkzaamheden of energiebesparende maatregelen:
- sinds 2022 beheren **Urban** en **Leefmilieu Brussel** gezamenlijk de RENOLUTION-premies, die diverse premies bundelen voor renovatiewerkzaamheden en energiebesparende maatregelen;
- vóór de invoering van het RENOLUTION-systeem in 2022 beheerde **Leefmilieu Brussel** de energiepremies en **Urban** de premies voor de renovatie en verfraaiing van gevels;
- het **Woningfonds** en Crédal financieren leningen voor de uitvoering van werkzaamheden.

Opmerkingen:

Deze steunmaatregelen zijn onderworpen aan uitvoeringsmodaliteiten die kunnen variëren van jaar tot jaar, door beleidswijzigingen of aanpassingen in de regelgeving.

De steunbedragen worden uitgedrukt in constante euro, dat wil zeggen volgens hun waarde op het moment van uitbetaling, zonder correctie voor inflatie.

[17] De bevoegdheid om de regels en voorwaarden van het abattement vast te leggen berust bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, via Brussel Fiscaliteit. De concrete toepassing en inning van de registratierechten en het abattement gebeuren door de FOD Financiën, die bevoegd blijft voor de inning van belastingen op federaal niveau.

[18] Website van Brussel Fiscaliteit.

4.1. STEUN VOOR HUURDERS

4.1.1. Huurtoelage

De **huurtoelage** wordt toegekend door de Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen van Brussel Huisvesting. Het gaat om een financiële steun die het mogelijk maakt om een deel van de huur te betalen. Sinds oktober 2021 is de huurtoelage toegankelijk voor huurders op de private huurmarkt die ingeschreven zijn op de wachtlijst voor de toewijzing van een sociale woning[19]. Voorheen waren de toekenningsvoorwaarden van de huurtoelage veel strenger: de toelage kon alleen toegekend worden aan huishoudens die een woning huurden van een gemeente of een OCMW in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest[20]. De versoepeling van de toekenningsvoorwaarden heeft vanaf 2022 geleid tot een sterke toename van het aantal aanvragen en van de toegekende bedragen.

De tabel geeft een overzicht van het aantal dossiers dat op 31 december in betaling was, dat wil zeggen het aantal huishoudens dat in de loop van het jaar minstens één betaling heeft ontvangen, evenals het totaal van de uitgekeerde bedragen. De gegevens zijn slechts beschikbaar vanaf 2021.

4.1.2. Herhuisvestingstoelage

De **herhuisvestingstoelage** wordt toegekend door de Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen van Brussel Huisvesting aan huishoudens die een huurwoning betrekken nadat zij een situatie van dakloosheid hebben verlaten of uit een woning komen die als onaangepast wordt beschouwd, zoals een ongeschikte of overbevolkte woning, of een woning die niet aangepast is aan een handicap of de leeftijd van een van de leden van het huishouden.

De herhuisvestingstoelage bestaat uit twee delen: **hulp bij verhuizing** en de **huurtoelage**. Eenzelfde huishouden kan recht hebben op een van beide of op beide toelagen, afhankelijk van de situatie[21]. Indien het huishouden beide toelagen ontvangt, kan het geen recht meer hebben op de huurtoelage zoals vermeld in het vorige punt.

De tabel geeft een overzicht van het aantal dossiers dat op 31 december in betaling was, dat wil zeggen het aantal huishoudens dat in de loop van het jaar minstens één betaling heeft ontvangen, evenals het totaal van de uitgekeerde bedragen. De gegevens zijn slechts beschikbaar vanaf 2020.

4.1.3. Verhuis- en huurtoelage

De **verhuis- en huurtoelage** wordt toegekend door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie van Brussel Huisvesting aan huishoudens waarvan de woning een verhuurverbod kreeg opgelegd door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. De toelage dient als tussenkomst in de verhuiskosten of installatiekosten, en in bepaalde gevallen ook in de kosten van de nieuwe huurprijs.

De betaling van de toelage gebeurt via het Gewestelijk Solidariteitsfonds, dat speciaal voor dit doel werd opgericht. Het fonds wordt gefinancierd met de opbrengst van boetes die worden opgelegd in het kader van de controle op de naleving van de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen van woningen[22].

---

[19] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juli 2021 tot instelling van een huurtoelage

[20] Zie Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 juni 2012 tot instelling van een huurtoelage

[21] Website Brussel Huisvesting

[22] Jaarverslagen van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie van Brussel Huisvesting

De tabel geeft een overzicht van het aantal huishoudens dat in de loop van het jaar een toelage uitgekeerd heeft gekregen. Dit kan gaan om alleen een verhuistoelage, of om een verhuistoelage gecombineerd met een huurtoelage. Het bedrag stemt overeen met het totaal van de in de loop van het jaar uitbetaalde toelagen.

Opmerking:

Het aantal huishoudens komt niet overeen met het aantal nieuwe huishoudens dat in dat jaar van de toelage heeft kunnen genieten. Zo ontvingen in 2015 bijvoorbeeld 12 nieuwe huishoudens een eenmalige verhuistoelage en 8 een huurtoelage. In budgettaire termen werden er 49 verhuistoelagen en 31 tussenkomsten in de huurprijs uitbetaald. Het verschil met het aantal nieuwe huishoudens dat de toelage heeft ontvangen, is te verklaren door dossiers die opgestart werden in 2014 maar pas in 2015 werden uitbetaald[23].

4.1.4. Installatiepremie

De **installatiepremie** wordt toegekend door de OCMW's aan personen die een situatie verlaten van dakloosheid of precaire huisvesting (zoals recreatief verblijf of verblijf op een kampeer-caravanterrein), en die een leefloon, een ander vervangingsinkomen uit de sociale zekerheid, of een inkomen onder een vastgestelde inkomensgrens ontvangen. De premie bedraagt één twaalfde van het leefloon. De installatiepremie wordt slechts één keer in een leven toegekend[24].

De statistiek wordt berekend door de POD Maatschappelijke Integratie.

De tabel geeft een overzicht van het aantal toegekende installatiepremies in de loop van het jaar en het bijbehorende totale bedrag. Deze cijfers zijn nog onderhevig aan veranderingen. De OCMW's hebben immers een vrij lange termijn om hun onkostenstaten te verzenden en de mogelijkheid deze cijfers achteraf nog te wijzigen.

4.1.5. Leningen om een huurwaarborg samen te stellen

De **steun voor de samenstelling van een huurwaarborg** wordt toegekend door het Woningfonds. Die is onder bepaalde voorwaarden (met name de inkomensgrens) beschikbaar om een woning te huren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met uitzondering van sociale woningen. De lening kan worden toegekend in de vorm van een **consumentenkrediet tegen 0% rente** dat tot 100% van de huurwaarborg kan dekken.

Sinds 2018 kunnen huishoudens, indien ze over onvoldoende middelen beschikken om deze lening terug te betalen of in het geval van een ruimere schuldenlast, een beroep doen op het **BRUHWA-fonds**, dat wordt beheerd door het Woningfonds. Het gezin dat de lening neemt, betaalt dan een maandelijkse bijdrage die lager is dan de aflossing van de lening aan 0%, gedurende de volledige huurperiode. Na afloop van het huurcontract betaalt het gezin het bedrag van de huurwaarborg terug aan het Woningfonds. Daarna ontvangt het gezin het volledige bedrag van de betaalde bijdragen. Het OCMW kan zich borg stellen.

Het bedrag van de huurwaarborg wordt gestort op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder[25].

---

[23] Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie van Brussel Huisvesting, Activiteitenverslag 2015

[24] Wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie en Wet van 23 augustus 2004 tot wijziging van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en tot uitbreiding van het personele toepassingsgebied van de installatiepremie

[25] Website van het Woningfonds

In de tabel komen de aantallen en bedragen overeen met leningen die tijdens het jaar zijn verstrekt.

4.2. STEUN VOOR WIE EIGENAAR WIL WORDEN VAN EEN WONING EN VOOR EIGENAAR-BEWONERS

4.2.1. Abattement op de registratierechten

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft de koper van een onroerend goed recht op een **abattement op de registratierechten**. Dit betekent dat de belastbare grondslag voor de registratierechten wordt verminderd: op een deel van de aankoopprijs moeten geen registratierechten worden betaald. Om van het abattement te kunnen genieten, moet aan verschillende voorwaarden worden voldaan. Zo mag de koper nog geen eigenaar zijn en moet hij of zij de hoofdverblijfplaats vestigen in het aangekochte goed waarop het abattement betrekking heeft, binnen een termijn van drie jaar en voor een ononderbroken periode van vijf jaar.

Van 2006 tot 2016 gold het abattement voor de eerste 60.000 euro van de aankoopprijs[26]. De fiscale hervorming van 2017 verhoogde het bedrag van het abattement naar de eerste 175.000 euro ('verhoogd abattement')[27] en stelde een plafond van 500.000 euro in voor de aankoopprijs. Sinds 1 april 2023 geldt het abattement voor de eerste 200.000 euro, met een maximale aankoopprijs van 600.000 euro. Een aanvullend abattement kan worden toegekend wanneer de energieprestatie van het goed binnen vijf jaar na aankoop wordt verbeterd.

Hoewel de bevoegdheid tot het vaststellen en innen van registratierechten sinds 2002 bij het Gewest ligt, blijft de FOD Financiën instaan voor het beheer van deze belastingen voor de gewesten die dat wensen, in overleg met de gewesten. De statistieken worden dan ook geproduceerd door de FOD Financiën.

De tabel geeft een overzicht van het aantal toegekende abattementen in de loop van het jaar en het bijbehorende totale bedrag.

Opmerking:

De gegevens zijn niet rechtstreeks vergelijkbaar met het aantal transacties dat voorkomt in de tabellen over vastgoedverkopen (zie 'Woningprijzen'), bijvoorbeeld voor de berekening van het aandeel verkopen met abattement. In die tabellen wordt het aantal transacties berekend door Statbel, dat de door de FOD Financiën aangeleverde databank zuivert door bepaalde types transacties te verwijderen (zoals een goed in aanbouw of transacties in loten), omwille van de eenheid van de prijzen. Het aantal transacties verschilt enigszins tussen de twee bronnen.

4.2.2. Woonbonus

Voor de fiscale hervorming van 2017 en de invoering van een verhoogd abattement op de registratierechten, bestond de **woonbonus** uit een vermindering van de personenbelasting voor de verwerving, bouw of renovatie van de enige en eigen woning waarvoor een hypothecaire lening was afgesloten.

[26] 75.000 euro in de zones van de RVOHS (ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing)
[27] Deze maatregel was het voorwerp van een evaluatie van het BISA: Céline Brandeleer, "Evaluatie van de impact van het abattement op de registratierechten op het doelpubliek: Wie geniet een belastingvermindering bij de aankoop van een woning?", Brussel, BISA, De evaluaties van het BISA, nr. 5, oktober 2024.

De woonbonus werd afgeschaft voor aankopen vanaf 1 januari 2017. De fiscale voordelen voor contracten gesloten vóór 1 januari 2017, blijven echter van toepassing. Personen die vóór die datum een hypothecaire lening hebben afgesloten, blijven genieten van de belastingvermindering zolang hun lening voldoet aan de toekenningsvoorwaarden en nog niet is afgelopen[28].

De statistieken worden geproduceerd door de FOD Financiën, die de personenbelasting beheert.

De tabel geeft een overzicht van het aantal toegekende woonbonussen en het bijbehorende totale bedrag voor het Gewest. Het jaar stemt overeen met het aanslagjaar. Bijvoorbeeld: het jaar 2023 betreft het aanslagjaar 2023, dat dus betrekking heeft op de inkomsten van het jaar 2022.

Opmerking:

Het aantal bonussen mag niet verward worden met het aantal transacties waarvoor een woonbonus werd toegekend (in tegenstelling tot het hierboven vermelde abattement op de registratierechten). Iedere afzonderlijke eigenaar van een onroerend goed heeft immers recht op de woonbonus, indien ieder van hen een afzonderlijke hypothecaire lening afsluit. De cijfers hebben dus eerder betrekking op het aantal kredietnemers dat van de woonbonus geniet.

4.2.3. Aankoopkrediet

Het Woningfonds verstrekt **hypothecaire leningen voor de aankoop van een eigen woning** in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit krediet is beschikbaar onder bepaalde voorwaarden (met name de inkomensgrens). Het kan worden gebruikt voor de aankoop van een bestaande woning of voor de bouw van een woning onder het btw-stelsel.

Het kan niet alleen het aankoopbedrag dekken, maar ook de kosten van de krediet- of aankoopakte en diverse kosten. Daarom kan het krediet oplopen tot 120% van de waarde van het goed. Het aankoopkrediet kan gecombineerd worden met een lening voor de uitvoering van werkzaamheden (zie punt 4.3.5).

In de tabel komen de aantallen en bedragen overeen met leningen die tijdens het jaar zijn verstrekt.

Opmerking:

Sommige aankoopkredieten zijn gecombineerd met een hypothecair krediet voor renovatiewerkzaamheden. Voor 2016 omvat het bedrag van de aankoopkredieten ook het bedrag van de kredieten toegekend voor renovatiewerkzaamheden wanneer deze gecombineerd werden met een aankoopkrediet. Het is niet mogelijk om een onderscheid te maken tussen het deel van het hypothecaire krediet dat bestemd is voor de aankoop en het deel dat bestemd is voor de renovatie. Deze twee categorieën kunnen daarom niet bij elkaar worden opgeteld omdat ze dubbele bedragen bevatten (het bedrag van een groene lening gekoppeld aan een aankoopkrediet is ook opgenomen in het bedrag van de aankoopkredieten).

Vanaf 2017 is het wel mogelijk om een onderscheid te maken tussen het deel van het hypothecaire krediet dat bestemd is voor de aankoop en het deel voor de renovatie. Bijvoorbeeld, in 2023:

- *werden 781 hypothecaire kredieten verstrekt voor de aankoop van een woning, al dan niet gecombineerd met een Ecoreno-krediet, voor een totaalbedrag van 168.625.098 euro;*

[28] Website Brussel Fiscaliteit

- *werden 594 Ecoreno-kredieten verstrekt voor een totaalbedrag van 15.089.674 euro, waarvan 483 gekoppeld aan een aankoopkrediet voor een totaalbedrag van 10.396.450 euro;*
- *dit laatste bedrag wordt afgetrokken van het totale bedrag van de aankoopkredieten, wat uitkomt op 781 aankoopkredieten voor een totaal van 158.228.648 euro dat alleen de aankoop betreft, zonder het deel dat is toegekend voor de renovatiewerkzaamheden.*

4.2.4. Gewestelijke premie 'BE HOME'

De **premie BE HOME**[29] werd ingevoerd in 2017, naar aanleiding van de regionalisering van de onroerende voorheffing (jaarlijkse belasting op onroerende goederen). Het gaat om een vermindering van de onroerende voorheffing voor eigenaar-bewoners, met als doel de woonlasten voor Brusselse huishoudens draaglijker te maken in het licht van de stijgende onroerende voorheffing. De premie wordt één keer per jaar en per huishouden toegekend. Het gaat om een vast bedrag (160 euro in 2025), dat automatisch wordt afgetrokken van het bedrag van de onroerende voorheffing. Aan de hand van het aantal BeHome-premies kan het aantal eigenaar-bewoners worden geschat.

De premie BE HOME wordt beheerd door Brussel Fiscaliteit en is sinds 2018 geïntegreerd in het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing[30].

De tabel geeft een overzicht van hoeveel premies BE HOME zijn toegekend en het bijbehorende bedrag per gemeente. Het jaar stemt overeen met het aanslagjaar. Bijvoorbeeld: het jaar 2023 betreft het aanslagjaar 2023, dat betrekking heeft op de inkomsten van het jaar 2022.

4.2.5. Gemeentelijke huisvestingspremie

Sommige gemeenten kennen een **bijkomende premie** toe bovenop de premie BE HOME, om de stijgende opcentiemen te compenseren (belasting bovenop het basisbedrag) op de onroerende voorheffing. De gemeentelijke premie wordt toegekend onder dezelfde voorwaarden als de premie BE HOME. Het bedrag wordt vastgesteld door de gemeente.

De onderstaande tabel bevat een lijst van gemeenten die een gemeentelijke premie aanbieden boven op de gewestelijke premie BE HOME, jaar per jaar:

Jaar	Gemeenten die een bijkomende premie toekennen boven op de premie BE HOME
2018	Schaarbeek
2019	Schaarbeek
2020	Evere, Elsene, Jette, Schaarbeek
2021	Anderlecht, Elsene, Jette, Schaarbeek
2022	Anderlecht, Evere, Elsene, Jette, Schaarbeek

[29] Het gaat om de "Premie ter aanmoediging van het bezit van zijn eigen woning in het Brussels hoofdstedelijk gewest" zoals bedoeld in hoofdstuk 5 van de Ordonnantie van 23 november 2017 houdende wetgevende aanpassingen met het oog op de overname van de dienst onroerende voorheffing door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
[30] Volgens de definitie van Brussel Fiscaliteit heeft een persoon recht op de premie BE HOME indien deze "houder is van een zakelijk recht op een onroerend goed gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en daar ook gedomicilieerd is; de bestemmeling is van het aanslagbiljet van de onroerende voorheffing voor desbetreffend goed". "Houders van een zakelijk recht zijn de volle eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van een onroerend goed." (Website Brussel Fiscaliteit)

2023	Anderlecht, Evere, Vorst, Elsene, Jette, Sint-Gillis, Schaarbeek
2024	Anderlecht, Evere, Vorst, Elsene, Jette, Sint-Gillis, Schaarbeek
2025	Anderlecht, Evere, Vorst, Elsene, Sint-Gillis, Schaarbeek[31]

De tabel geeft een overzicht van het aantal toegekende gemeentelijke premies en het bijbehorende bedrag voor de gemeenten. Het jaar stemt overeen met het aanslagjaar. Bijvoorbeeld: het jaar 2023 betreft het aanslagjaar 2023, dat betrekking heeft op de inkomsten van het jaar 2022.

4.3. STEUN VOOR RENOVATIEWERKZAAMHEDEN OF ENERGIEBESPARENDE WERKZAAMHEDEN

4.3.1. RENOLUTION-premies

De **RENOLUTION-premies** zijn in 2022 ontstaan door de samenvoeging van de premies voor de renovatie en de premies voor de verfraaiing van gevels, beheerd door Urban, en de energiepremies, beheerd door Leefmilieu Brussel, die hieronder aan bod komen. De RENOLUTION-premies blijven in het beheer van deze twee administraties. Eind 2024 werd de regeling stopgezet omdat de begrotingsmiddelen waren opgebruikt. In 2025 en 2026 werden middelen vrijgemaakt voor de uitbetaling van premies met betrekking tot werkzaamheden die in 2024 waren uitgevoerd.

De gesubsidieerde werkzaamheden zijn[32] :

- Premies A: Studies
- Premies B: Werfvoorbereiding
- Premies C: Ruwbouw en waterbeheer
- Premies D: Gezondheid
- Premies E: Dak
- Premies F: Gevels
- Premies G: Buitenschrijnwerk
- Premies H: Vloer en plafond
- Premies I: Binnenafwerking
- Premies J: Warmte
- Premies K: Sanitaire voorzieningen
- Premies L: Elektriciteit

[31] De gemeente Jette heeft besloten om in 2025 een „Be Home 2“-premie van 100 euro toe te kennen aan eigenaars met een laag inkomen die hun woning zelf bewonen. Aangezien Bruxelles Fiscaliteit niet belast is met het beheer van deze gemeentelijke premie, is deze niet opgenomen in de tabel.
[32] Deze lijst kan ieder jaar veranderen.

- Premies M: Ventilatie
- Aanvullende premies: deze premies worden toegekend aan mede-eigenaars die een hogere subsidie krijgen dan die toegekend aan mede-eigendommen;
- Bonus: er wordt een bonus toegekend voor bepaalde premies wanneer duurzame materialen worden gebruikt, wanneer meerdere werkzaamheden worden gecombineerd, of voor de plaatsing van geluidswerende deuren en ramen.

Afhankelijk van het soort werkzaamheden zijn er steunmaatregelen beschikbaar voor eigenaar-bewoners, eigenaar-verhuurders, huurders, mede-eigenaren, sociale verhuurkantoren (SVK), openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) en rechtspersonen. Sommige steunmaatregelen gelden ook voor niet-residentiële gebouwen (kantoren, handelszaken, scholen, industrie, …).

Bij de berekening van de premie wordt rekening gehouden met het statuut of de inkomenscategorie van de aanvrager[33].

In de tabellen zijn alleen premies voor de **residentiële sector** opgenomen. Het aantal en de bedragen komen overeen met in de loop van het jaar uitbetaalde aanvragen (de aanvraag voor de premie of de werkzaamheden kunnen in het voorgaande jaar zijn uitgevoerd). Één aanvraag kan betrekking hebben op meerdere soorten premies. Het aantal aanvragen en de bedragen zijn berekend door het BISA op basis van gegevens van Leefmilieu Brussel en Urban.

Opmerkingen:

Het jaar 2022 was een overgangsjaar. De verschillende regelingen (premies voor de renovatie, premies voor de verfraaiing van gevels, energiepremies, RENOLUTION-premies) bestonden tot het einde van het jaar naast elkaar.

Het aantal aanvragen mag niet worden verward met het aantal woningen, aangezien voor dezelfde woning meerdere opeenvolgende aanvragen kunnen worden ingediend (bijvoorbeeld wanneer de renovatie in verschillende fasen wordt uitgevoerd). Op basis van de gegevens kan niet worden berekend hoeveel woningen van de premies hebben geprofiteerd.

Om de vertrouwelijkheid van persoonsgegevens te waarborgen, worden de premiebedragen niet bekendgemaakt bij minder dan 16 aanvragen. Deze drempel is dezelfde als die welke is vastgesteld voor de statistiek over de woningprijzen.

4.3.2. Energiepremies

De **Energiepremies** werden in 2004 ingevoerd. De premies werden tot 2011 beheerd door Sibelga en vanaf 2012 door Leefmilieu Brussel. Ze dienen om de Brusselaars aan te moedigen tot energiebesparende renovatiewerkzaamheden, zodat het Gewest zijn milieudoelstellingen voor de vermindering van de CO_2-uitstoot kan halen.

Het systeem van de Energiepremies maakt deel uit van een reeks overheidssteunmaatregelen voor rationeel energieverbruik. De premies worden gefinancierd door de heffingen op de inkomsten van elektriciteits- en gasdistributienetbeheerders, die worden gestort in het Begrotingsfonds voor Energiebeleid.

[33] Website renolution.brussels

Vanaf 2011 werd een sociale benadering ingevoerd om rekening te houden met het inkomen van de aanvrager bij het berekenen van de toegekende premies. Tussen 2012 en 2015 onderging de regeling een aantal wijzigingen in de budgetten, de in aanmerking komende posten en de doelgroepen. In augustus 2012 resulteerde de aanzienlijke verhoging van het bedrag van vijf premies in de vroegtijdige uitputting van het premiestelsel voor 2013 en een zeer aanzienlijke schuld op de stelsels voor 2014 en 2015. Vanaf 2014 is het bedrag van de premies sterk gedaald om aan te sluiten bij het beschikbare budget. Vanaf 2016 werd de regeling vereenvoudigd en zijn bepaalde premies verdwenen. De gesubsidieerde werkzaamheden komen overeen met de drie categorieën van prioritaire maatregelen voor de energie-efficiëntie van gebouwen, geïdentificeerd door het gewestelijk Lucht-Klimaat-Energieplan, namelijk audits, isolatie (inclusief ventilatie) en warmtebeheer[34].

De energiepremies zijn beschikbaar voor natuurlijke personen (eigenaar-bewoners, eigenaar-verhuurders, huurders, mede-eigenaren), de publieke sector (gemeenten, OCMW's, openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), …), niet-commerciële organisaties, rechtspersonen, gebouwbeheerders, instellingen van de Europese Unie en internationale instellingen die een aanvraag indienen[35]. Ze hebben betrekking op werkzaamheden aan residentiële en niet-residentiële gebouwen (tertiair of industrieel).

In de tabel wordt alleen rekening gehouden met de premies die voor de **residentiële sector** werden toegekend. Premies die tot 2016 (begrotingsjaar) werden toegekend voor de aankoop van energiebesparende huishoudtoestellen werden uitgesloten, omdat ze de intrinsieke kwaliteit van de huisvesting niet verbeteren. Het aantal en de bedragen komen overeen met in de loop van het jaar uitbetaalde aanvragen (de aanvraag voor de premie of de werkzaamheden kunnen in het voorgaande jaar zijn uitgevoerd).

Opmerkingen:

Het aantal heeft betrekking op de verschillende werkposten waarvoor in de loop van het jaar een afgewikkelde aanvraag is ingediend. Het komt dus niet overeen met het aantal aanvragen (aangezien één aanvraag meerdere werkposten kan omvatten) en kan niet worden vergeleken met de andere premies in de tabel. Het aantal aanvragen is niet beschikbaar.

De energiepremies werden in 2022 in de RENOLUTION-premies geïntegreerd (overgangsjaar). Toch werden er in 2023 nog zo'n 800 energiepremies toegekend aan huishoudens. Het gaat dan voornamelijk om aanvragen die eind 2022 werden verstuurd of onvolledige aanvragen waarvoor aanvullende informatie nodig was[36].

4.3.3. Premies voor de renovatie

De **premies voor de renovatie** bestond al bij de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest[37]. De premie werd toegekend door Urban[38] aan eigenaar-bewoners, aan eigenaar-verhuurders die een huurcontract hadden afgesloten met een sociaal verhuurkantoor (SVK) of aan een SVK. Ze hadden betrekking op verschillende soorten werkzaamheden die in woningen werden uitgevoerd om ze te laten

[34] Jaarverslagen Leefmilieu Brussel
[35] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 februari 2012 betreffende de toekenning van financiële steun op het vlak van energie
[36] Leefmilieu Brussel, Jaarlijks statistisch verslag. Energiepremies en RENOLUTION-premies 2023
[37] Pol Zimmer, "La politique de l'habitat de la Région de Bruxelles-Capitale", *Courrier hebdomadaire du CRISP*, nr. 1746-1747, 2002
[38] Vóór de oprichting van Urban werden de renovatiepremies beheerd door de Directie Huisvesting van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

voldoen aan minimale gezondheids- en veiligheidsnormen, of om comfort te bieden waar dat ontbrak. De lijst van toegestane werkzaamheden en de maximumprijzen die in aanmerking kwamen, varieerden van jaar tot jaar. Bij de berekening van de subsidie werd rekening gehouden met de ligging van de woning (specifieke interventiegebieden zoals wijkcontracten die een verhoogde tussenkomst mogelijk maken), evenals het inkomen en de status van de aanvrager (eigenaar-bewoner, SVK, …)[39]. De laatste premies werden uitbetaald in 2022, het jaar waarin de overstap werd gemaakt naar de RENOLUTION-regeling.

In de tabel komt het aantal overeen met het aantal aanvragen dat in de loop van het jaar werd ingediend en heeft geleid tot een beslissing tot toekenning. De bedragen komen overeen met de bedragen die in de loop van het jaar werden uitbetaald. Het kan gaan om aanvragen waarvoor het besluit tot toekenning in het voorgaande jaar is genomen.

Opmerking:

Aangezien aanvragen geregistreerd staan op de datum waarop ze werden ingediend en de bedragen op de datum waarop ze werden uitbetaald, is er geen exact verband tussen het aantal aanvragen en de betaalde bedragen per jaar (een aanvraag die in jaar N wordt ingediend, kan leiden tot een subsidie die in jaar N+1 wordt toegekend). Dit betekent dat het bijvoorbeeld niet mogelijk is om een gemiddeld toegekend bedrag per aanvraag per jaar te berekenen, aangezien het aantal aanvragen en het totale bedrag niet noodzakelijk betrekking hebben op hetzelfde referentiejaar. Dat is de reden waarom er in 2022 nul aanvragen waren en een totaalbedrag van 6,4 miljoen euro.

4.3.4. Premies voor de verfraaiing van gevels

Net als de premies voor de renovatie bestonden de **premies voor de verfraaiing van gevels** al bij de oprichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest[40]. Ze werden toegekend door Urban[41] aan eigenaren, mede-eigenaren, sociale verhuurkantoren (SVK) of verenigingen die werken aan de renovatie van woningen, voor werkzaamheden om de gevels van aangrenzende gebouwen te herstellen of te verfraaien wanneer ten minste twee derde van de bouwniveaus bestemd was voor huisvesting. De aard van de toegestane werkzaamheden en de in aanmerking genomen maximumprijzen konden verschillen van jaar tot jaar. Bij de berekening van de subsidie werd rekening gehouden met de ligging van het gebouw (specifieke interventiegebieden zoals wijkcontracten die een verhoogde tussenkomst mogelijk maken), evenals het inkomen en de status van de aanvrager (natuurlijk persoon, SVK …)[42]. De laatste premies werden uitbetaald in 2022, het jaar waarin de overstap werd gemaakt naar de RENOLUTION-regeling.

In de tabel, zoals voor de renovatiepremies, komt het aantal overeen met het aantal aanvragen dat in de loop van het jaar werd ingediend en heeft geleid tot een beslissing tot toekenning. De bedragen komen overeen met de bedragen die in de loop van het jaar werden uitbetaald. Het kan gaan om aanvragen waarvoor het besluit tot toekenning in het voorgaande jaar is genomen.

---

[39] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 oktober 2007 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu

[40] Pol Zimmer, “La politique de l’habitat de la Région de Bruxelles-Capitale”, *Courrier hebdomadaire du CRISP*, nr. 1746-1747, 2002

[41] Vóór de oprichting van Urban werden de premies voor de verfraaiing van gevels beheerd door de Directie Huisvesting van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

[42] Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2002 betreffende de toekenning van premies voor de verfraaiing van gevels

Opmerking:

Aangezien aanvragen geregistreerd staan op de datum waarop ze werden ingediend en de bedragen op de datum waarop ze werden uitbetaald, is er geen exact verband tussen het aantal aanvragen en de betaalde bedragen per jaar (een aanvraag die in jaar N wordt ingediend, kan leiden tot een subsidie die in jaar N+1 wordt toegekend). Dit betekent dat het bijvoorbeeld niet mogelijk is om een gemiddeld toegekend bedrag per aanvraag per jaar te berekenen, aangezien het aantal aanvragen en het totale bedrag niet noodzakelijk betrekking hebben op hetzelfde referentiejaar. Dat is de reden waarom er in 2022 nul aanvragen waren en een totaalbedrag van 616,049 euro.

4.3.5. Leningen om renovatiewerkzaamheden of energiebesparende werkzaamheden uit te voeren

4.3.5.1. Het Ecoreno-krediet

Het **Ecoreno-krediet**, in 2022 ingevoerd ter vervanging van de Brusselse groene lening (zie verder), is onder bepaalde voorwaarden (met name de inkomensgrens) beschikbaar om werkzaamheden te financieren die gericht zijn op energiebesparing, verbetering van de zelfstandigheid van de bewoner ('autonomiekrediet'), de veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid van de woning. Ze is gericht op eigenaars, toekomstige eigenaars en huurders.

Dit krediet kan twee vormen aannemen:

- een consumentenkrediet;
- een hypothecair krediet (alleen voor eigenaars en toekomstige eigenaars)[43].

Het wordt volledig beheerd door het Woningfonds.

In de tabel komen de aantallen en bedragen overeen met leningen die tijdens het jaar zijn verstrekt.

Opmerking:

2022 is een overgangsjaar tussen de Brusselse groene lening en het Ecoreno-krediet. Er is een overgangsfase ingevoerd van 1 april 2022 tot 31 juli 2022, met een rente van 0 %. In deze periode zijn 297 hypothecaire Ecoreno-overgangskredieten verstrekt voor een totaal van 5.969.477 euro. Vanaf 1 augustus 2022 geldt een rente van 0 % of 1 %. In deze periode zijn 112 hypothecaire Ecoreno-kredieten verstrekt voor een totaal van 2.630.991 euro.

4.3.5.2. De Brusselse groene lening

Het Woningfonds verstrekt sinds 2011 leningen voor energiebesparende werkzaamheden. Deze waren aanvankelijk alleen beschikbaar voor houders van een aankoopkrediet van het Fonds, in de vorm van het **Energieprestatiekrediet** (EPK). In 2016 werd de regeling uitgebreid en werd de **Brusselse groene lening** gelanceerd onder leiding van Leefmilieu Brussel en in coördinatie met het Energiehuis, het Woningfonds en Crédal. De Brusselse groene lening maakt het mogelijk om, onder bepaalde voorwaarden (met name de inkomensgrens), te genieten van een financiering tegen lage rente om energiebesparende werkzaamheden uit te voeren aan een woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze was gericht op inwonende eigenaars, eigenaars-verhuurders, huurders en vruchtgebruikers. De rentevoet (van 0 % tot 2 %) werd bepaald op basis van het inkomen.

[43] Website van het Woningfonds

Dit krediet kon twee vormen aannemen:

- een consumentenkrediet met een vaste van 0 % of 1 %, waarvan de terugbetaling gespreid was over maximaal 10 jaar. Dit krediet werd beheerd door de financiële coöperatie Crédal;
- een klassiek hypothecair krediet met een vaste van 0 % tot 2 % waarvan de terugbetaling gespreid was over maximaal 30 jaar[44] (beheerd door het Woningfonds).

In de tabel komen de aantallen en bedragen overeen met leningen die tijdens het jaar zijn verstrekt. De cijfers voor 2016 omvatten zowel EPK's als groene leningen, zowel wat betreft het aantal als het bedrag.

Opmerking:

Gegevens over door Crédal beheerde kredieten zijn niet beschikbaar.

Referenties

- Brussel Fiscaliteit, Website
- Brussel Huisvesting, Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, Jaarverslagen
- Brussel Huisvesting, Directie Huurtoelagen en Leegstaande Woningen, Jaarverslagen
- Brussel Huisvesting, Jaarverslagen
- FOD Financiën, Inventaris van de federale fiscale uitgaven
- Leefmilieu Brussels, Jaarverslagen van Energie en Renolution premies
- POD Maatschappelijke Integratie, Barometer voor maatschappelijke integratie
- Renolution.brussels, Website
- Urban, Website
- Woningfonds, Jaarlijkse statistieken
- Zimmer (Pol), “La politique de l’habitat de la Région de Bruxelles-Capitale”, *Courrier hebdomadaire du CRISP*, nr. 1746-1747, 2002.

[44] Homegrade.brussels, De Brusselse groene lening