

# FOCUS NR. 83

## Ongelijkheden bij de steun voor woningrenovatie in Brussel?

JOËLLE SALLET & SYMI NYNS

Het Lucht-Klimaat-Energieplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wil het gemiddelde energieverbruik van woongebouwen tegen 2050 met twee derde zien dalen ten opzichte van de situatie in 2019. Dat is een enorme uitdaging waarvoor de renovatie van het woningbestand moet worden opgevoerd. Maar binnen die dynamiek van energierenovatie zijn niet alle wijken gelijk. Op basis van de gegevens over de Renolution-premies die in de periode 2022-2025 aan de woonsector zijn toegekend, brengt deze Focus een aantal factoren in kaart die deze verschillen verklaren.

### Inleiding

De renovatie van het woningbestand vormt een centrale uitdaging voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Volgens de gegevens van de Census 2021 (→ [Woordenlijst](#)), wordt het Brusselse woningbestand gekenmerkt door een groot aandeel woningen die voor 1960 zijn gebouwd (61% tegenover 35% in Vlaanderen en 57% in Wallonië) (Statbel, 2025). Het is dus ouder dan in de twee andere gewesten van het land, wat grote uitdagingen met zich meebrengt op het gebied van energieprestaties en bouwkwaliteit.

Binnen die context vragen de doelstellingen van het Brusselse Lucht-Klimaat-Energieplan (LKEP) een versnelling van de grondige renovatie van de woongebouwen. Het LKEP wil meer bepaald tegen 2050 het gemiddelde theoretische primaire energieverbruik van het volledige bestand aan residentiële gebouwen terugbrengen tot 100 kWh/m<sup>2</sup>/jaar. Op 1 januari 2025 had echter slechts 44% van de Brusselse woningen een geldig EPB-certificaat. Van de in 2024 geregistreerde certificaten viel 34% nog in klasse F of G (een verbruik van meer dan 275 kWh/m<sup>2</sup>/jaar), wat nog maar eens duidelijk maakt hoe groot de uitdaging is (Leefmilieu Brussel, 2025).

Om deze ambities concreet gestalte te geven, werd een **renovatiestrategie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest** aangenomen tijdens de regeerperiode 2019-2024 die bekendstaat als **Renolution**. Daarin worden de doelstellingen van het LKEP uitgewerkt in een reeks operationele maatregelen. Het gaat onder meer over **maatregelen voor financiële ondersteuning bij de uitvoering van renovatiewerkzaamheden, met de toekenning van Renolution-premies** (→ [Kader 1](#)) (Brusselse Hoofdstedelijke Regering, 2019).

Deze Focus valt onder de door de regering in het LKEP vastgelegde verbintenissen, waarin is bepaald dat het BISA bijdraagt aan het **verzamelen en publiceren van indicatoren over de toestand van milieu- en sociale ongelijkheden in het gewest** (Leefmilieu Brussel, 2023, blz. 170). Het doel is om **de ruimtelijke spreiding van de renovatiesteun in het Brussels gewest te analyseren en na te gaan** in hoeverre de vastgestelde verschillen kunnen worden geïnterpreteerd **als indicatoren van ongelijkheid**.

De analyse heeft betrekking op de Renolution-premies voor woningen die tussen 2022 en 2025 zijn toegekend, met uitzondering

van sociale woningen die in handen zijn van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). Ze begint met een tweeledige vaststelling: **de meeste door de Renolution-premies gefinancierde werkzaamheden hebben bijgedragen aan de verbetering van de energieprestaties van woningen, en de toekenningen van deze premies lopen sterk uiteen naargelang de Brusselse wijken.** De studie brengt vervolgens de factoren in kaart die mogelijk een

verklaring bieden voor de waargenomen verschillen tussen de wijken. De typologie van de woningen en de bewoningsstatus kunnen de verdeling van de premies niet helemaal verklaren. Daaruit blijkt dus dat ook factoren die losstaan van de kenmerken van de woningen bijdragen aan deze verschillen, **wat de vraag doet rijzen of er sprake is van territoriale ongelijkheden.**



## 1. De Renolution-premies

De **Renolution-premies** zijn **financiële steunmaatregelen** die in 2022 door de Brusselse regering zijn ingevoerd en eind 2024 zijn beëindigd. Deze premies zijn bedoeld om **renovatie- en energiebesparingswerkzaamheden** voor gebouwen die ouder zijn dan 10 jaar in het Brussels gewest te ondersteunen. Hiervoor werden in 2022 de Renovatiepremies (→ [Woordenlijst](#)) en de Premies voor de verfraaiing van gevels (→ [Woordenlijst](#)) onder beheer van Urban en de Energiepremies (→ [Woordenlijst](#)) onder beheer van Leefmilieu Brussel samengevoegd. De Renolution-premies vielen tijdens de volledige looptijd van de regeling onder het beheer van deze twee administraties (Renolution, 2025).

Afhankelijk van de specifieke voorwaarden **komen verschillende categorieën aanvragers in aanmerking voor deze premies**: eigenaars-bewoners, eigenaars-verhuurders, huurders, mede-eigendommen, particuliere bedrijven en andere rechtspersonen (verenigingen, overheidsbedrijven, sociale verhuurkantoren (SVK), openbare vastgoedmaatschappijen (OVM), enz.). Bij de berekening van de premie wordt rekening gehouden met de categorie en/of het inkomen van de aanvrager (Renolution, 2025).

**Er zit een bovengrens aan de bedragen, afhankelijk van het type woning.** Voor huizen en appartementen geldt een maximumbedrag van € 50 000 over een periode van 10 jaar, terwijl dit voor appartementsgebouwen over dezelfde periode € 200 000 is (Renolution, 2025).

**Er kon een premie worden aangevraagd voor in 2022, 2023 of 2024 uitgevoerde werkzaamheden.** Voor de in 2022 uitgevoerde werkzaamheden bestonden de Renolution-premies naast de hierboven beschreven oudere instrumenten. Ondanks de beperkte looptijd van dit instrument, **vertegenwoordigde het een totale investering van 279 miljoen euro in de renovatie van het woningbestand in de periode 2022-2025**, voor 33 126 individuele dossiers<sup>2</sup>, waarbij 40 miljoen euro uit Europese fondsen werd ingezet. Ter vergelijking: dit komt neer op meer dan het dubbele van het bedrag dat aan de oude premies is toegekend in de periode 2019-2022, namelijk 124 miljoen euro. De premies voor in 2024 uitgevoerde werkzaamheden zijn nog niet allemaal vereffend. **Door de uitputting van het budget in 2025, zullen sommige van die premies in 2026 moeten worden uitbetaald, voor een geschat bedrag van 56 miljoen euro.**

De door Leefmilieu Brussel en Urban verstrekte gegevens geven voor elke aanvraag een gedetailleerd overzicht van de gesubsidieerde post(en), het bedrag van de premie, het type woning of gebouw en de bijbehorende statistische sector (→ [Woordenlijst](#)), de categorie van de aanvrager en diens inkomenscategorie.

## De meeste via Renolution-premies gefinancierde werkzaamheden hebben betrekking op de energieprestaties van woningen

**79% van de bedragen van de Renolution-premies die aan woningen zijn toegekend, werd besteed aan werkzaamheden voor het verbeteren van hun energieprestaties (Bijlage 1).** Die werkzaamheden hebben voornamelijk betrekking op de isolatie van de gebouwschil, de vervanging van het buitenschrijnwerk door energiezuinigere systemen, en de technische installaties voor verwarming, warmwater-productie en ventilatie. Naast deze ingrepen zijn er ook werkzaamheden die onmisbaar zijn voor de uitvoering of de duurzaamheid van de energieverbeteringen, zoals het plaatsen van stellingen, het aanbrengen van pleisterwerk of gevelbekleding op geïsoleerde gevels, en het herstellen van de waterdichtheid van daken (Leefmilieu Brussel, 2024).

De premies voor **dakisolatie, waterdichting van daken en gevelisolatie** zijn de meest gevraagde premies. Samen zijn ze goed voor **46% van het totale bedrag aan premies dat aan de woonsector is toegekend**. Deze werkzaamheden spelen een belangrijke rol bij het verbeteren van de energieprestaties van woningen.

## De Renolution-premies zijn ongelijk verdeeld over de Brusselse wijken

**De verdeling van de Renolution-premies per wijk wordt verkregen door de bedragen per 100 woningen over de periode 2022-2025 bij elkaar op te tellen (2).** Op deze schaal bedraagt het gemiddelde bedrag € 47 292 per 100 woningen. Dat bedrag varieert echter sterk per wijk en gaat van € 2 779 tot € 170 179 per 100 woningen, met uitzondering van wijken met minder dan 200 woningen. De Renolution-premies vertonen dus **een sterk verschillende verdeling binnen het Brusselse grondgebied. De meeste premies gaan naar de wijken in het zuidoosten van de**

**Tweede Kroon** (→ [Woordenlijst](#)), naar de gemeenten Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Oudergem en Sint-Pieters-Woluwe, en in mindere mate ook naar Vorst en Sint-Lambrechts-Woluwe. Aan de andere kant zijn de wijken rond de Vijfhoek (→ [Woordenlijst](#)) en de wijken aan weerszijden van de Kanaalzone de wijken met de laagste premiebedragen per 100 woningen.

## Welke factoren verklaren de verschillen tussen de Brusselse wijken?

### Het type woning: huizen zijn goed voor bijna de helft van het totale premiebedrag

Het woningbestand van het Brussels gewest heeft een groot aandeel appartementen. Op 1 januari 2021 telde het gewest 86%

appartementen en 14% eengezinshuizen (①). De verdeling van de premies volgt echter een heel andere logica: **huizen ontvangen naar verhouding een veel groter deel van het totale bedrag (44%)**. Die oververtegenwoordiging is deels te verklaren door het feit dat huizen doorgaans **meer beslissingsvrijheid** bieden bij het uitvoeren van werkzaamheden, in tegenstelling tot appartementen in mede-eigendom, waar bepaalde ingrepen afhankelijk zijn van collectieve beslissingen. De **renovatiekosten kunnen ook hoger uitvallen** voor een huis dan voor een appartement, aangezien bepaalde werkzaamheden, zoals het vernieuwen van het dak, in een mede-eigendom over meerdere woningen worden verdeeld. Daarnaast is deze situatie ook te verklaren door **het grote aandeel eigenaars-bewoners in dit type woningen** (74%), die doorgaans tot hogere sociaal-economische lagen behoren. Cremaschi et al. (2026) tonen immers aan dat de financiële stimulansen van het renovatiebeleid vooral ten goede komen aan eigenaren die al over het nodige kapitaal en de nodige kredietwaardigheid beschikken om de renovatiewerkzaamheden uit te voeren.

#### ① VERDELING VAN HET WONINGBESTAND IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST OP 1 JANUARI 2021 EN DE BEDRAGEN VAN DE RENOLUTION-PREMIES NAAR TYPE WONING OF GEBOUW EN BEWONINGSSTATUS (UITGEZONDERD OVM)

| Type woning                        | Totaal aantal*                     |                 |                |            | Bedrag van de premies**            |                      |                      |            |
|------------------------------------|------------------------------------|-----------------|----------------|------------|------------------------------------|----------------------|----------------------|------------|
|                                    | Woningen bewoond door hun eigenaar | Andere woningen | Totaal         | Totaal (%) | Woningen bewoond door hun eigenaar | Andere woningen      | Totaal               | Totaal (%) |
| Huizen                             | 60 501                             | 21 588          | 82 089         | 14%        | € 106 736 605                      | € 16 536 203         | € 123 272 808        | 44%        |
| Appartementen                      | 139 878                            | 370 079         | 509 957        | 86%        | € 29 304 208                       | € 17 166 951         | € 46 471 159         | 17%        |
| Appartements-gebouwen <sup>3</sup> |                                    |                 |                |            | € 5 870 455                        | € 102 956 578        | € 108 827 032        | 39%        |
| <b>Totaal</b>                      | <b>200 379</b>                     | <b>391 667</b>  | <b>592 046</b> |            | <b>€ 141 911 267</b>               | <b>€ 136 659 732</b> | <b>€ 278 570 998</b> |            |
| <b>Totaal (%)</b>                  | <b>34%</b>                         | <b>66%</b>      |                |            | <b>51%</b>                         | <b>49%</b>           |                      |            |

Bronnen: \*Census 2021, \*\*Leefmilieu Brussel en Urban.brussels, berekeningen BISA

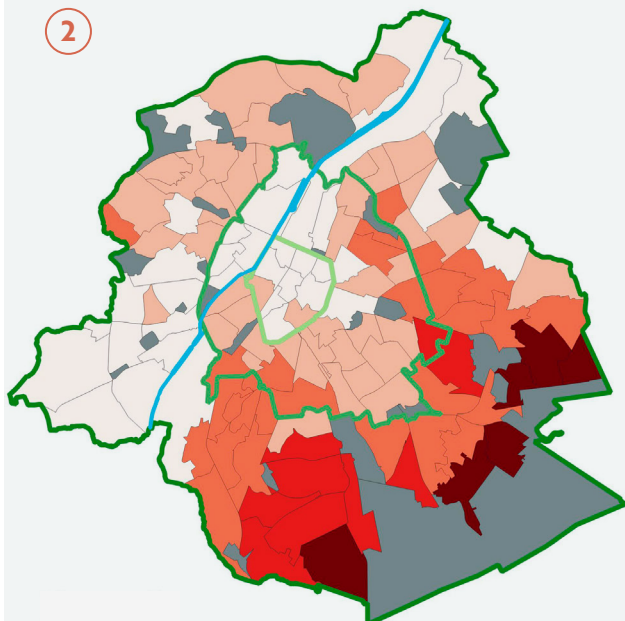
Kaart ③ suggereert een **ruimtelijk verband tussen het type woning en de hoogte van de Renolution-premies**. De wijken met de **hoogste premiebedragen per 100 woningen zijn ook de wijken waar het aandeel huizen het grootst is**. Het gaat om de **wijken in het zuidoosten van de Tweede Kroon** (→ [Woordenlijst](#)). Aan de andere kant vallen de wijken die het minste Renolution-premies hebben ontvangen, namelijk het merendeel van de wijken in de Vijfhoek (→ [Woordenlijst](#)) en van het noordwestelijke kwadrant van de Eerste Kroon (→ [Woordenlijst](#)), op door het geringe aandeel huizen in het woningbestand.

**Dit verband moet echter worden genuanceerd**. In verschillende wijken van de Tweede Kroon (→ [Woordenlijst](#)) in het westen en aan weerszijden van de Kanaalzone zijn de ontvangen premiebedragen relatief laag, hoewel er een niet te verwaarlozen aantal huizen staat. **Hoewel het type woning dus de hogere bedragen die worden toegekend in de wijken in het zuidoosten van de Tweede Kroon deels kan verklaren** (→ [Woordenlijst](#)), kan het op zichzelf niet alle waargenomen territoriale ongelijkheden verduidelijken.

### De categorie van de aanvrager: de belangrijkste begunstigden van het instrument zijn eigenaars-bewoners

Het Brusselse woningbestand valt ook op door het grote aandeel huurwoningen, aangezien slechts een derde van de woningen door de eigenaar wordt bewoond. In deze context **hebben de uitdagingen op het gebied van renovatie vooral betrekking op de huursector**, bovendien omdat bekend is dat woningen in dit segment van mindere kwaliteit zijn, meer energie verslinden en een trager renovatietempo volgen (OBGW, 2025 en Cremaschi et al., 2026). Toch **ontvangen eigenaars-bewoners 51% van de premiebedragen** (⑥), zelfs al komen eigenaars-verhuurders vrijwel automatisch in aanmerking voor de gunstigste subsidie-categorie voor werkzaamheden<sup>4</sup>.

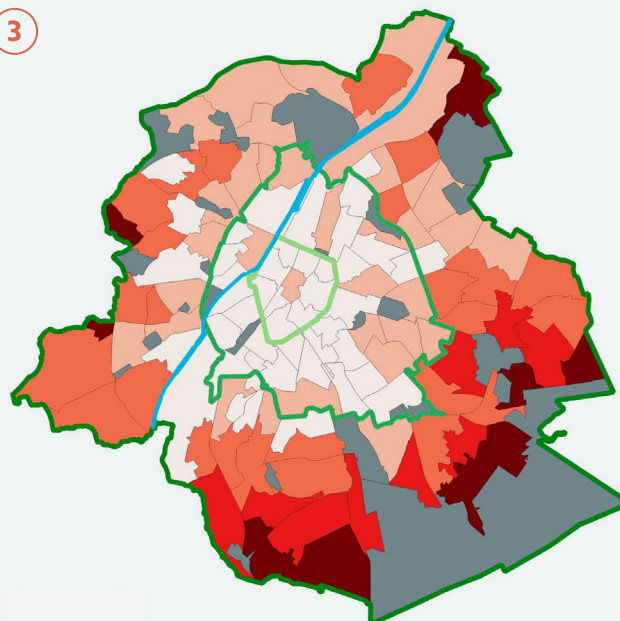
2



**Renovation-premies (2022-2025)**  
Bedragen (€) per 100 woningen (uitgezonderd OVM)

|                   |
|-------------------|
| 2 779 - 30 690    |
| 30 691 - 53 620   |
| 53 621 - 78 941   |
| 78 942 - 111 618  |
| 111 619 - 170 179 |

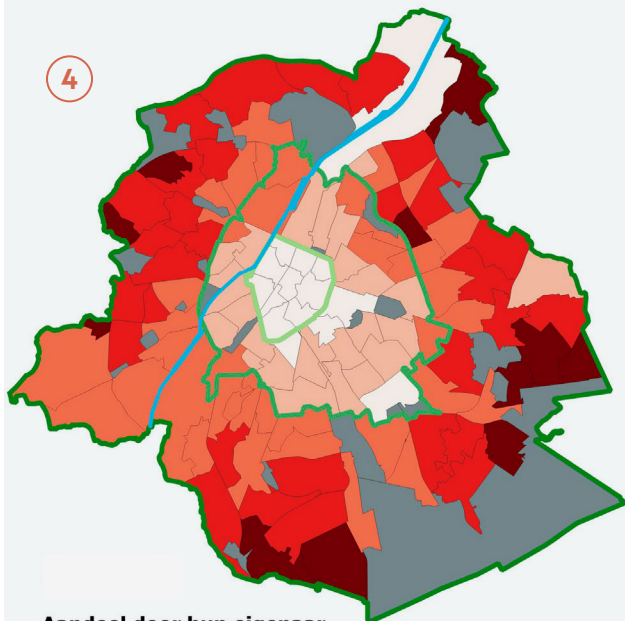
3



**Aandeel huizen in het woningbestand**  
(uitgezonderd OVM) (%)

|         |
|---------|
| < 8     |
| 8 - 16  |
| 17 - 28 |
| 29 - 46 |
| > 46    |

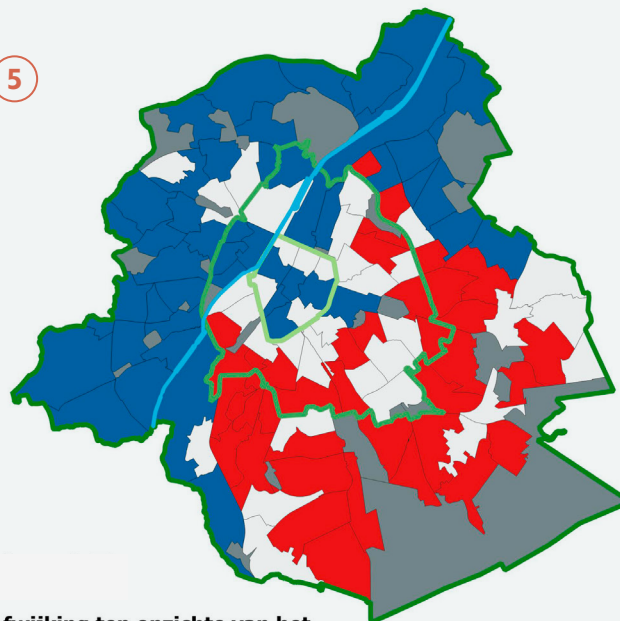
4



**Aandeel door hun eigenaar**  
bewoonde woningen (uitgezonderd OVM) (%)

|         |
|---------|
| < 18    |
| 18 - 29 |
| 30 - 40 |
| 41 - 52 |
| > 52    |

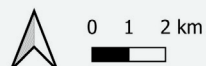
5



**Afwijking ten opzichte van het**  
verwachte bedrag op basis van de samenstelling van  
het woningbestand (uitgezonderd OVM)

|                                             |
|---------------------------------------------|
| Lager dan het verwachte bedrag              |
| In overeenstemming met het verwachte bedrag |
| Hoger dan het verwachte bedrag              |

Aantal woningen < 200



Bronnen: Leefmilieu Brussel, Census 2021, OVM en Urban.brussels,  
berekeningen BISA

**Cartografische referentiepunten**

|                  |
|------------------|
| Monitoringwijken |
| Vijfhoek         |
| Eerste Kroon     |
| Tweede Kroon     |
| Kanaal           |

De verklaring voor dit contrast ligt in het 'eigenaar-huurderdilemma' (de zogenaamde 'split incentive') dat uitgebreid aan bod komt in de wetenschappelijke literatuur. Dat concept verwijst naar de discrepantie tussen de stimulansen voor eigenaars-verhuurders en die voor huurders op het gebied van energierenovatie. De eigenaren dragen de kosten van de werkzaamheden, zonder daar direct voordeel uit te halen in termen van meer comfort of lagere energiekosten; die voordelen komen ten goede aan de huurders, die echter geen zeggenschap hebben over de beslissingen. Die discrepantie zet dus een rem op de investeringen van verhuurders in de energetische verbetering van woningen. Aan de andere kant zijn eigenaars-bewoners doorgaans eerder geneigd om dit soort werkzaamheden uit te voeren, aangezien zij zelf de vruchten plukken van de renovatie (Behr et al., 2025; OBGW, 2025 en Cremaschi et al., 2026).

Opvallend: bij de in 2024 uitgevoerde werkzaamheden stijgen de ontvangen bedragen sterk voor de huurwoningen (hun aandeel bedraagt 34%), terwijl die voor door de eigenaar bewoonde woningen dalen. Het verschil tussen deze twee categorieën woningen verkleint dus. Die ontwikkeling is te verklaren door de mobilisatie van particuliere verhuurders (bedrijven of natuurlijke personen), die de belangrijkste begunstigen zijn van de premies voor huurwoningen. De aankondiging dat de regeling in 2025 afloopt, zou een stimulerend effect kunnen hebben gehad op hun besluit om de werkzaamheden uit te voeren.

## 6 BEDRAGEN VAN DE RENOLUTION-PREMIES NAAR BEWONINGSSTATUS VAN DE WONINGEN (UITGEZONDERD OVM) EN HET JAAR WAARIN DE WERKZAAMHEDEN ZIJN UITGEVOERD

| Bewoningsstatus van de woning          | 2022                | 2023                 | 2024 <sup>5</sup>    | Totaal               |
|----------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Bewoond door hun eigenaar <sup>6</sup> | € 37 399 155 (56%)  | € 57 617 514 (56%)   | € 46 894 599 (43%)   | € 141 911 267 (51%)  |
| Verhuurd                               | € 16 580 219 (25%)  | € 24 586 903 (24%)   | € 36 870 762 (34%)   | € 78 037 884 (28%)   |
| Mede-eigendommen                       | € 13 066 893 (19%)  | € 21 301 097 (21%)   | € 24 253 858 (22%)   | € 58 621 848 (21%)   |
| <b>Totaal</b>                          | <b>€ 67 046 267</b> | <b>€ 103 505 513</b> | <b>€ 108 019 218</b> | <b>€ 278 570 998</b> |

Bronnen: Leefmilieu Brussel en Urban.brussels, berekeningen BISA

Kaart 4 illustreert de verdeling van het aandeel door de eigenaar bewoonde woningen in de verschillende Brusselse wijken. In vergelijking met kaart 2, met de verdeling van de premies per 100 woningen, wijst deze kaart erop dat de bewoningsstatus een tweede verklarende factor is voor de ruimtelijke ongelijkheden in premies, vooral in de wijken in het noordwesten van de Tweede Kroon (→ Wordenlijst). Zo wordt in het bijzonder een verschil duidelijk tussen enerzijds de wijken van de Vijfhoek (→ Wordenlijst) en de Eerste Kroon (→ Wordenlijst), die worden gekenmerkt door een lager percentage door de eigenaar bewoonde woningen en lagere premiebedragen, en anderzijds de wijken van de Tweede Kroon (→ Wordenlijst), waar het aandeel eigenaars-bewoners en de premiebedragen hoger liggen, vooral in het zuidoosten.

In tegenstelling tot de spreiding van de huizen (3), is de spreiding van de door de eigenaar bewoonde woningen binnen de Tweede Kroon (→ Wordenlijst), gelijkmatiger, vooral tussen de wijken ten oosten en ten westen van het Kanaal. In de wijken in het noordwesten van de Tweede Kroon (→ Wordenlijst), waar de premiebedragen iets hoger liggen dan in de andere wijken ten westen van het Kanaal, lijkt een verklaring voor de situatie een hoger aandeel eigenaars-bewoners te zijn. Deze factor blijkt dus een tweede sleutel te zijn voor het begrip van de verschillen tussen de Brusselse wijken.

## Territoriale ongelijkheden bij de Renolution-premies in Brussel?

Uit de voorgaande analyses is gebleken dat de Renolution-premies vooral de renovatie van eengezinshuizen en door de eigenaar bewoonde woningen hebben gestimuleerd. Uit een analyse van de verschillen tussen de daadwerkelijk toegekende

premiebedragen en de verwachte bedragen op schaal van de wijk, berekend op basis van de samenstelling van het woningbestand (→ Kader 2), blijkt echter dat er nog andere factoren meespelen.

Dit deel wil dan ook de territoriale ongelijkheden aan het licht brengen die blijven bestaan, zelfs wanneer rekening wordt gehouden met de typologie van de woningen en hun bewoningsstatus. Zonder de Renolution-strategie vanuit het oogpunt van het overheidsbeleid te willen beoordelen, is het doel hier eerder om na te gaan hoe een energierenovatiebeleid kan bijdragen aan het ontstaan of versterken van ongelijkheden.

Bij vergelijkbaar samengestelde woningbestanden blijkt uit de verdeling van de Renolution-premies dat de premies sterker geconcentreerd zijn in de wijken in het zuidoosten van de Tweede Kroon (→ Wordenlijst), in bepaalde wijken in het zuiden van de Eerste Kroon (→ Wordenlijst) en in de omgeving van het Josafatpark in Schaarbeek (5). De wijken waar de waarden lager uitvallen dan verwacht, bevinden zich in de Vijfhoek (→ Wordenlijst), in het noorden en westen van de Eerste Kroon (→ Wordenlijst) en beslaan vrijwel het volledige noorden en westen van de Tweede Kroon (→ Wordenlijst).

Die ruimtelijke spreiding is des te opmerkelijker omdat het Renolution-instrument een expliciete sociale dimensie heeft. Eigenaars-verhuurders krijgen immers meer steun om de renovatie van huurwoningen te stimuleren, en ook huishoudens met een laag inkomen profiteren van een gunstiger subsidiepercentage<sup>7</sup>. Ondanks die gedifferentieerde aanpak lijkt de renovatiesteun in verhouding vaker te zijn ingezet in wijken die bekend staan als welvarender.

Deze vaststelling sluit aan bij een groeiende hoeveelheid literatuur over de maatschappelijke gevolgen van energie-

**renovatiebeleid.** Uit casestudies die in verschillende Europese regio's zijn uitgevoerd, blijkt dat **het beleid rond energierenovatie, dat energiearmoede wil terugdringen en woonomstandigheden wil verbeteren, sterk uiteenlopende effecten heeft afhankelijk van de sociale groep.** Verschillende onderzoeken benadrukken dat de voordelen van dergelijk beleid ongelijk verdeeld zijn. Dat leidt tot een vorm van 'selectieve inclusie': huishoudens die over financiële middelen, en administratieve en organisatorische

vaardigheden beschikken, kunnen meer profijt halen uit renovatiesteun, terwijl huurders, huishoudens met een laag inkomen, ouderen en huishoudens in onzekere woonsituaties meer belemmeringen ondervinden bij de toegang tot ondersteuning. **Deze situatie kan ertoe leiden dat bestaande ongelijkheden worden bestendigd of zelfs versterkt** (Cremaschi *et al.*, 2026 en Rosa *et al.*, 2026).



## 2. Afwijking ten opzichte van het verwachte bedrag op basis van de samenstelling van het woningbestand

Deze methode houdt in dat voor elke wijk een **verwacht premiebedrag per 100 woningen** wordt berekend op basis van de samenstelling van het woningbestand, dat wil zeggen het type woning en de bewoningsstatus. Aan de hand van het verschil tussen dit verwachte bedrag en het waargenomen bedrag kunnen **ongelijkheden tussen wijken worden vastgesteld die niet kunnen worden verklaard door de kenmerken van de woningen.**

### 1. Berekening van het gemiddelde premiebedrag per woningtype

Op basis van de beschikbare gegevens wordt per geïdentificeerd **woningtype** op gewestelijke schaal een **gemiddeld premiebedrag** berekend. Dat gemiddelde wordt verkregen door het **bedrag van de toegekende premies** te delen door **het aantal bijbehorende woningen** in het woningbestand van het gewest<sup>8</sup>.

| Type woning (i)                         | Bedrag van de premies | Aantal woningen (N) | Gemiddeld bedrag per woning (M) |
|-----------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------|
| Door de eigenaar bewoonde huizen        | € 106 736 605         | 60 501              | € 1 764                         |
| Verhuurde huizen                        | € 16 536 203          | 21 588              | € 766                           |
| Door de eigenaar bewoonde appartementen | € 51 254 267          | 139 878             | € 366                           |
| Verhuurde appartementen                 | € 104 043 924         | 370 079             | € 281                           |

### 2. Berekening van het verwachte bedrag per wijk (per 100 woningen)

Voor elke wijk (q) wordt het verwachte bedrag berekend door voor elk type woning (i) **het aantal woningen in de wijk (N)** te vermenigvuldigen met **het bijbehorende gemiddelde bedrag (M)**. Het verkregen bedrag wordt vervolgens omgerekend naar 100 woningen volgens de volgende formule:

$$\frac{\sum_i (N_{q,i} \times M_i)}{\sum_i N_{q,i}} \times 100$$

### 3. In kaart brengen van de verschillen

Tot slot wordt per wijk het **verwachte bedrag** vergeleken met het **waargenomen bedrag**. Aan de hand van het zo verkregen verschil kunnen de gebieden worden geïdentificeerd waar de steunbedragen hoger of lager uitvallen dan verwacht.

**Deze ongelijkheden houden deels verband met de beleidsinstrumenten zelf.** De huidige regelingen zijn grotendeels gebaseerd op financiële stimuleringsmaatregelen die vooral de welgesteldere eigenaren bevoordelen, aangezien zij beter in staat zijn om de kosten van de werkzaamheden voor te schieten en de nodige middelen voor de uitvoering ervan te mobiliseren. De meest kwetsbare huishoudens, vooral huurders, vallen vaak juist buiten de renovatiemogelijkheden, wat ertoe bijdraagt dat de ongelijkheden in de toegang tot de voordelen van de energietransitie blijven bestaan (Cremaschi *et al.*, 2026 en Rosa *et al.*, 2026). **Uit ander onderzoek blijkt echter dat een gerichtere beleidsaanpak aanzienlijke herverdelingseffecten kan opleveren.** De zogenaamde 'Worst-First'-aanpak, waarbij de renovatie van gebouwen met het hoogste energieverbruik de hoogste prioriteit krijgt, is bijzonder doeltreffend om de energiekosten van de meest kwetsbare huishoudens te verlagen (Behr *et al.*, 2025).

**De energierenovatie lijkt dus zowel een potentiële hefboom te zijn voor het verminderen van energieongelijkheden als een beleid dat die ongelijkheden juist kan bestendigen wanneer het de meest kwetsbare groepen niet bereikt.**

## Conclusie

Deze Focus past binnen de doelstellingen van het Brusselse Lucht-Klimaat-Energieplan (LKEP), waarin de regering zich ertoe verbindt om aandacht te besteden aan sociale en milieu-ongelijkheden in het Brussels gewest. De analyse richt zich op de ruimtelijke spreiding van de Renolution-premies die bestemd zijn voor de renovatie van particuliere woningen. Daarbij wijzen de resultaten ook op de factoren die de waargenomen verschillen zouden kunnen verklaren en stellen de interpretatie ervan als indicatoren van ongelijkheid ter discussie.

Uit de analyse blijkt dat **79% van de bedragen werd besteed aan werkzaamheden voor het verbeteren van de energieprestaties van woningen, vooral met dak- en gevelisolatie**. De geografische spreiding van de steunmaatregelen toont echter grote verschillen tussen de Brusselse wijken. **De hoogste bedragen per 100 woningen zijn vooral te vinden in de wijken in het zuidoosten van de Tweede Kroon** (→ [Woordenlijst](#)).

Uit onderzoek naar die onevenwichtigheden blijkt dat de samenstelling van het woningbestand een doorslaggevende rol speelt. **De Renolution-premies hebben vooral de renovatie van eengezinshuizen en door de eigenaar bewoonde woningen gestimuleerd**. Zo hebben eengezinshuizen meer dan 40% van de toegekende bedragen ontvangen, terwijl ze slechts 14% van het Brusselse woningbestand uitmaken. Ook ontvingen eigenaars-bewoners 51% van de bedragen, terwijl deze woonvorm slechts op een derde van de woningen in het gewest van toepassing is. Dit onevenwicht werd versterkt door de late mobilisatie van eigenaars-verhuurders. In 2024 hebben zij daarentegen vaker gebruik gemaakt van de premies.

Verschillende elementen kunnen deze resultaten verklaren. In tegenstelling tot mede-eigendommen, **bieden eengezinshuizen veel beslissingsvrijheid** bij het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden. **Eigenaars-bewoners hebben bovendien een grotere stimulans om in hun woning te investeren**, aangezien zij daar rechtstreeks de vruchten van plukken. Die factoren wijzen op een algemener onevenwicht tussen de eigendoms- en huursector, dat in de literatuur vaak wordt aangeduid als de

‘split incentive’. **In de Brusselse context**, die wordt gekenmerkt door een bijzonder hoog aandeel huurwoningen, **roept deze situatie belangrijke vragen op over de gelijke toegang tot de energierenovatie**. Die ongelijkheid is nog opvallender omdat huurders vaker in woningen wonen die het slechtst presteren op het gebied van energie-efficiëntie en zij doorgaans tot sociaal-economische groepen behoren die kwetsbaarder zijn dan eigenaren. Meer in het algemeen komen stimuleringsmaatregelen voor energierenovatie vaak vooral ten goede aan huishoudens die al over de nodige financiële middelen beschikken om renovatiewerkzaamheden uit te voeren, namelijk eigenaars-bewoners, waardoor het risico bestaat dat bestaande ongelijkheden worden versterkt.

Naast de samenstelling van het woningbestand wijst de analyse erop dat **ook de beleidsinstrumenten zelf waarschijnlijk een rol spelen bij de verdeling van de premies over het grondgebied van het gewest**. Uit de resultaten blijkt dat meer middelen van de regeling worden ingezet ten gunste van de eerder welvarende wijken. Als de onevenwichtigheden door het grote aantal huizen en eigenaars-bewoners buiten beschouwing worden gelaten, blijkt namelijk dat de wijken in het zuidoosten van het gewest hogere premiebedragen hebben ontvangen dan verwacht. Hoewel de beschikbare gegevens niet volstaan om dit verband formeel aan te tonen, wijst de ruimtelijke analyse er niettemin op dat er, naast de kenmerken van het woningbestand, mogelijk nog andere factoren een rol spelen die verband houden met de toegang tot of uitvoering van het instrument.

## Bibliografie

- **BEHR, S., KUCUK, M., LONGMUIR, M. EN NEUHOFF, K. (2025)**. Prioritize to decarbonize: Thermal retrofits, carbon prices, and energy inequality. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) Discussion Papers, 2119.
- **LEEFMILIEU BRUSSEL. (2023)**. Gewestelijk Lucht-Klimaat-Energieplan.
- **LEEFMILIEU BRUSSEL. (2024)**. Hoe kun je de EPB-score van je huis verbeteren? Dossiers.
- **LEEFMILIEU BRUSSEL. (2025)**. EPB-certificatie van de wooneenheden. Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Statistisch rapport - gegevens 2024.
- **CREMASCHI M., ROTONDO F., CAVICCHIA R., CUCCA R., BRETON-CARBONNEAU A. C., GAGE MATHENEY A.G. EN DUYNE BARENSTEIN J. (2026)**. Comparative report on the regulatory systems of environmental and energy policies. ReHousIn - Contextualized pathways to reduce housing inequalities in the green and digital transition.
- **BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING. (2019)**. Strategie om de milieueffecten van bestaande gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tegen 2030-2050 te verminderen.
- **OBGW (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad). (2025)**. Energiedepriatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- **RENOLUTION. (2025)**. Renolution.brussels, website.
- **ROSA B., BRETON-CARBONNEAU A.C., ANGUELOVSKI I., KOTSILA P., MATHENEY A.G., VILLARÓ RABADÁN J. EN MELO L. (2026)**. Case study reports on green transition initiatives and their impact on housing inequalities. ReHousIn - Contextualized pathways to reduce housing inequalities in the green and digital transition.
- **STATBEL. (2025)**. Census Woningen - Bouwjaar.

## Woordenlijst

### Census 2021

Het gaat om een Europese verplichting tot een tienjaarlijkse volks- en woningtelling. In België gaat het tegenwoordig om een administratieve telling (Statbel, Census 2021, Wat is dat?).

### Eerste Kroon

Verwijst naar de wijken van het BHG die tussen de Vijfhoek en de Tweede Kroon liggen.

### Energiepremies

Door Leefmilieu Brussel toegekende premies om het gewest te helpen bij het behalen van de milieudoelstellingen voor de vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot tegen 2020, 2025, 2030 en 2050.

### Premies voor de verfraaiing van gevels

Door Urban toegekende premies voor herstel- of opknapwerkzaamheden aan de gevels van een gesloten bebouwing waarvan minstens twee derde van de bouwlagen bestemd is voor huisvesting.

### Renovatiepremies

Door Urban toegekende premies voor verschillende soorten werkzaamheden waarmee woningen aan de minimale eisen op het gebied van gezondheid en veiligheid kunnen voldoen of waarmee ontbrekend comfort kan worden aangevuld.

### Statistische sector

Dit is de territoriale basiseenheid voor de verspreiding van statistieken op een gedetailleerder niveau dan het gemeentelijke niveau. Wijken zijn groeperingen van statistische sectoren.

### Tweede Kroon

Verwijst naar de wijken van het BHG die het verst buiten het stadscentrum liggen, voorbij de Middenring die bestaat uit de Winston Churchilllaan (in het zuiden), de militaire lanen (in het oosten: Generaal Jacques, Generaal Meiser, Brand Whitlock, Auguste Reyers, Generaal Wahis) en de spoorlijnen (in het westen).

### Vijfhoek

Zone van Brussel gelegen aan de binnenkant van de lanen van de binnenring. Dit is de stad die vroeger door de stadsmuren werd beschermd. De naam van deze zone is afkomstig van de vorm van het tracé van de oude stadswallen.

## Notes

1. De sociale woningen die in handen zijn van de OVM's komen in aanmerking voor andere financieringsmaatregelen voor hun energierenovatie, via de vierjarige investeringsprogramma's.
2. Het aantal dossiers is niet gelijk aan het aantal woningen, aangezien er voor één en dezelfde woning meerdere opeenvolgende dossiers konden worden ingediend (bijvoorbeeld wanneer de renovatie in verschillende fasen werd uitgevoerd). Op basis van de gegevens kan niet worden berekend voor hoeveel woningen de premies zijn ingezet.
3. Appartementengebouwen worden beschouwd als door de eigenaar bewoond als die een appartement in het gebouw bewoont.
4. Eigenaars-verhuurders die 'natuurlijke personen' zijn, komen in aanmerking voor de hoogste subsidie categorie (categorie III), op voorwaarde dat de werken overeenkomen met minstens 1 van de 3 eerste aanbevelingen van het EPB-certificaat en dat er een geregistreerde huurovereenkomst is voor een periode van minstens 3 jaar vanaf de voltooiing van de werkzaamheden.
5. Het jaar 2024 is niet volledig.
6. Tot de eigenaars-bewoners behoren de toevallige of vrijwillige mede-eigenaars die een appartement bewonen en de erfpachters. Hieronder kunnen ook eigenaren van appartementengebouwen vallen, als zij zelf een appartement in dat gebouw bewonen.
7. Natuurlijke personen met een totaal belastbaar jaarinkomen van minder dan 37 600 euro (premiestelsel 2022, geïndexeerd in de daaropvolgende jaren), begunstigden van het leefloon van het OCMW, begunstigden van een verhoogde tegemoetkoming (RVT) en personen met het statuut 'beschermd afnemer' van het BHG komen in aanmerking voor een hoger subsidiepercentage. Voor deze categorieën aanvragers worden bepaalde werkzaamheden gefinancierd voor 80% van de in aanmerking komende bedragen.
8. De aan appartementengebouwen toegekende premies worden opgenomen in de aan de appartementen toegekende bedragen. Voor mede-eigendommen is de verdeling tussen door de eigenaar bewoonde appartementen en huurappartementen niet bekend. De bedragen zijn verdeeld op basis van het aandeel eigenaars-bewoners en huurders in het appartementenbestand van het gewest (namelijk 27% door de eigenaar bewoonde appartementen en 73% huurappartementen).
9. Premies J1, J2, J3, J7 en L2 zijn vanaf 2023 niet meer beschikbaar.

# Bijlage 1

## BEDRAGEN VAN DE RENOLUTION-PREMIES PER TYPE WERKEN (UITGEZONDERD OVM) EN EEN OVERZICHT VAN DE GESUBSIDIEERDE WERKEN PER CATEGORIE AANVRAGERS

| Type werken                             | EPB | Aantal aanvragen | Bedrag       | Aandeel van het bedrag | Premies die toegankelijk zijn voor alle types aanvragers | Premies die enkel toegankelijk zijn voor eigenaars-bewoners, verhuurders met een SVK-huurovereenkomst, SVK's en mede-eigendommen | Premies die enkel voor bepaalde types aanvragers toegankelijk zijn |
|-----------------------------------------|-----|------------------|--------------|------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Studies</b>                          |     |                  |              |                        |                                                          |                                                                                                                                  |                                                                    |
| A1 Energieaudit                         | ✓   | 176              | € 342 727    | 0,1%                   | X                                                        |                                                                                                                                  |                                                                    |
| A4 Opvolging architect en ingenieur     |     | 1 237            | € 2 575 134  | 0,9%                   |                                                          | X                                                                                                                                |                                                                    |
| A5 EPB-certificaat                      | ✓   | 46               | € 6 531      | 0,0%                   |                                                          |                                                                                                                                  | X                                                                  |
| <b>Werfvoorbereiding</b>                |     |                  |              |                        |                                                          |                                                                                                                                  |                                                                    |
| B1 Stellingen (met premies E3 of F1)    | ✓   | 6 740            | € 17 235 255 | 6,2%                   | X                                                        |                                                                                                                                  |                                                                    |
| B1 Stellingen (zonder premies E3 of F1) |     | 683              | € 1 591 548  | 0,6%                   | X                                                        |                                                                                                                                  |                                                                    |
| <b>Dak</b>                              |     |                  |              |                        |                                                          |                                                                                                                                  |                                                                    |
| E1 Structuur                            |     | 1 838            | € 3 931 910  | 1,4%                   |                                                          | X                                                                                                                                |                                                                    |
| E2 Bedekking en waterdichting           | ✓   | 7 841            | € 51 257 518 | 18,4%                  | X                                                        |                                                                                                                                  |                                                                    |
| E3 Isolatie                             | ✓   | 9 576            | € 44 535 539 | 16,0%                  | X                                                        |                                                                                                                                  |                                                                    |
| E4 Accessoires                          |     | 5 034            | € 13 106 830 | 4,7%                   |                                                          | X                                                                                                                                |                                                                    |
| E5 Groendak                             |     | 231              | € 173 744    | 0,1%                   | X                                                        |                                                                                                                                  |                                                                    |
| <b>Gevels</b>                           |     |                  |              |                        |                                                          |                                                                                                                                  |                                                                    |
| F1 Isolatie                             | ✓   | 6 306            | € 32 727 924 | 11,7%                  | X                                                        |                                                                                                                                  |                                                                    |
| F2 Bekleding                            | ✓   | 652              | € 1 419 290  | 0,5%                   | X                                                        |                                                                                                                                  |                                                                    |
| F3 Bepoelstering                        | ✓   | 3 927            | € 14 658 077 | 5,3%                   | X                                                        |                                                                                                                                  |                                                                    |
| F4 Verfraaiing (voorgevel)              |     | 937              | € 3 988 528  | 1,4%                   |                                                          | X                                                                                                                                |                                                                    |
| F5 Verfraaiing (achter- en zijgevel)    |     | 188              | € 531 015    | 0,2%                   |                                                          | X                                                                                                                                |                                                                    |
| F6 Akoestische isolatie                 |     | 284              | € 708 204    | 0,3%                   |                                                          |                                                                                                                                  | X                                                                  |
| <b>Buitenschrijnwerk</b>                |     |                  |              |                        |                                                          |                                                                                                                                  |                                                                    |
| G1 Deuren en ramen                      | ✓   | 8 714            | € 19 655 273 | 7,1%                   | X                                                        |                                                                                                                                  |                                                                    |
| G2 Dubbele of driedubbele beglazing     | ✓   | 861              | € 2 235 853  | 0,8%                   | X                                                        |                                                                                                                                  |                                                                    |
| G3 Herstelling buitendeur               | ✓   | 82               | € 30 382     | 0,0%                   |                                                          | X                                                                                                                                |                                                                    |
| <b>Vloer, plafond</b>                   |     |                  |              |                        |                                                          |                                                                                                                                  |                                                                    |
| H1 Isolatie                             | ✓   | 2 332            | € 5 155 556  | 1,9%                   | X                                                        |                                                                                                                                  |                                                                    |
| H2 Akoestische isolatie                 |     | 351              | € 1 488 886  | 0,5%                   |                                                          |                                                                                                                                  | X                                                                  |

| Type werken                               | EPB | Aantal aanvragen | Bedrag        | Aandeel van het bedrag | Premies die toegankelijk zijn voor alle types aanvragers                                                                                                                                                                                        | Premies die enkel toegankelijk zijn voor eigenaars-bewoners, verhuurders met een SVK-huurovereenkomst, SVK's en mede-eigendommen | Premies die enkel voor bepaalde types aanvragers toegankelijk zijn |
|-------------------------------------------|-----|------------------|---------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Verwarming                                |     |                  |               |                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |                                                                    |
| J1 Verwarmingsketel ≤ 100 kW              | ✓   | 5 705            | € 6 896 111   | 2,5%                   | X                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                  |                                                                    |
| J2 Collectieve verwarmingsketel > 100 kW  | ✓   | 108              | € 2 120 640   | 0,8%                   |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                  | X                                                                  |
| J3 Tubering collectieve schoorsteen       |     | 167              | € 1 867 334   | 0,7%                   |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                  | X                                                                  |
| J4 Warmtepomp                             | ✓   | 519              | € 8 168 154   | 2,9%                   | X                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                  |                                                                    |
| J5 Lagetemperatuurradiatoren              | ✓   | 498              | € 447 456     | 0,2%                   | X                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                  |                                                                    |
| J6 Temperatuurregeling                    | ✓   | 4 730            | € 894 276     | 0,3%                   | X                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                  |                                                                    |
| J7 Gasboiler                              | ✓   | 51               | € 28 589      | 0,0%                   | X                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                  |                                                                    |
| J8 Zonneboiler                            | ✓   | 19               | € 62 286      | 0,0%                   | X                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                  |                                                                    |
| J9 Warmtepompboiler                       | ✓   | 814              | € 1 364 590   | 0,5%                   | X                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                  |                                                                    |
| Ventilatie                                |     |                  |               |                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |                                                                    |
| M1 Enkelvoudige ventilatie (systeem C)    | ✓   | 1 477            | € 2 887 078   | 1,0%                   | X                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                  |                                                                    |
| M2 Balansventilatie (systeem D)           | ✓   | 823              | € 3 096 729   | 1,1%                   | X                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                  |                                                                    |
| Bonus                                     |     |                  |               |                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |                                                                    |
| Z10 Meerdere EPB-werken                   | ✓   | 2 330            | € 3 907 063   | 1,4%                   | Voor bepaalde premies wordt een bonus toegekend wanneer duurzame materialen worden gebruikt, werkzaamheden worden gecombineerd of wanneer akoestische deuren en ramen worden geplaatst.                                                         |                                                                                                                                  |                                                                    |
| Andere premiecategorieën                  |     |                  |               |                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |                                                                    |
| Ruwbouw en waterbeheer (C1-C4)            |     | 1 662            | € 10 279 467  | 3,7%                   |                                                                                                                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                |                                                                    |
| Gezondheid (D1-D2)                        |     | 780              | € 2 132 103   | 0,8%                   |                                                                                                                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                |                                                                    |
| Binnenafwerking (I1-I4)                   |     | 723              | € 826 492     | 0,3%                   |                                                                                                                                                                                                                                                 | X (I1, I2 en I4)                                                                                                                 | X (I3)                                                             |
| Sanitaire voorzieningen (K1)              |     | 2 417            | € 3 565 895   | 1,3%                   |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                  | X                                                                  |
| Conformiteit elektriciteit en gas (L1-L2) |     | 3 247            | € 12 593 627  | 4,5%                   | X (L2)                                                                                                                                                                                                                                          | X (L1)                                                                                                                           |                                                                    |
| Bijkomende premies                        |     | 162              | € 77 383      | 0,0%                   | Deze premies worden toegekend voor woningen in mede-eigendommen, waarbij de aanvrager in aanmerking komt voor een gunstigere subsidiecategorie dan die aan het mede-eigendom wordt toegekend. Het bedrag bedraagt maximaal € 750 per aanvrager. |                                                                                                                                  |                                                                    |
| Subtotaal EPB                             |     | 28 261           | € 219 132 897 | 78,7%                  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |                                                                    |
| Totaal                                    |     | 33 126           | € 278 570 998 | 100%                   |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                  |                                                                    |

✓ Werken voor het verbeteren van de energieprestaties

✓ Werkzaamheden die nodig zijn voor of een aanvulling vormen op de uitvoering van werken voor het verbeteren van de energieprestaties

Bronnen: Leefmilieu Brussel en Urban.brussels, berekeningen BISA

#### WETENSCHAPPELIJKE COÖRDINATIE

Astrid Romain

#### LEESCOMITÉ

Joël Gires (OBGW), Yves Van de Castele (perspective.brussels),

Ilan Wauters (Leefmilieu Brussel)

Mathijs De Baere, Xavier Dehaibe, Anne Franklin (BISA)

#### VERANTWOORDELIJKE UITGEEFSTER

Astrid Romain – BISA

©2026 Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Alle rechten voorbehouden.



**bisa**  
**perspective.brussels**   
brussels instituut voor statistiek en analyse