

one-STOP-SHOP FOR FLEMISH energy HOUSES

Willemien Anaf – City of Mechelen

Willemien.anaf@mechelen.be

FOSSTER



FOSSTER

Flemish One-Stop-Shop Towards Energy-efficient Renovation

Dec. 2022-nov. 2025

Projectbudget: ± € 1,5 M

Partners:

- VEKA
- Stad Mechelen
- Energiehuis Antwerpen
- IGEMO
- WVI
- Leiedal
- W13
- Kamp C
- Antwerp Management School

Energy savings & CO₂-reduction

- ▶ no. of energy renovations ↑
- ▶ investment amount ↑



FOSSTER



Flemish One-Stop-Shop Towards Energy-efficient Renovation

one-STOP-SHOP-MODEL

- ▶ Existing successful support pathways
- ▶ Development of additional support/services



Road map

CREATE INTEREST

INFORMATION

PREPARATION

ACTION PLAN

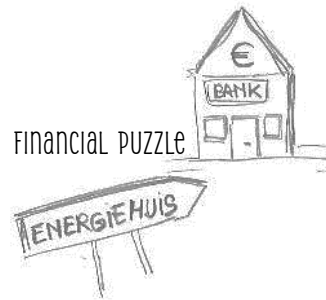
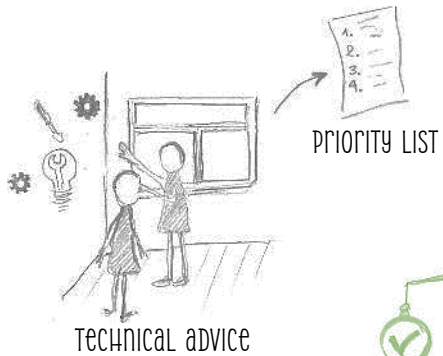
IMPLEMENTATION

AFTERCARE

PRELIMINARY DECISION

IMPLEMENTATION FILE

FINAL DECISION



Road map

CREATE INTEREST

INFORMATION

PREPARATION

ACTION PLAN

IMPLEMENTATION

AFTERCARE

PRELIMINARY DECISION

IMPLEMENTATION FILE

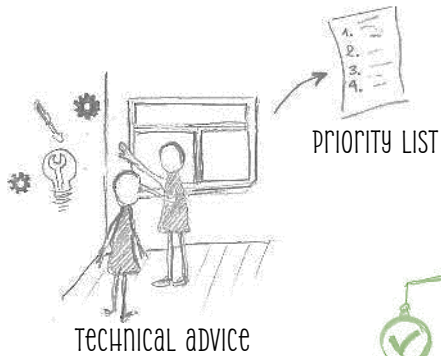
FINAL DECISION

SUPPORT

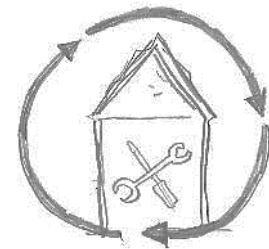
1st LINE

TECHNICAL

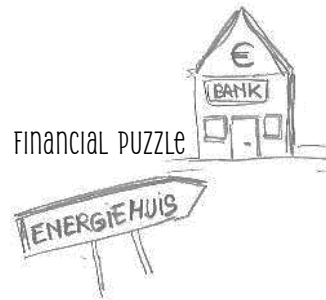
FINANCIAL



sign quotes



sign loan agreement



premium application

Road map - FOSSTER

CREATE INTEREST

INFORMATION

PREPARATION

ACTION PLAN

IMPLEMENTATION

AFTERCARE

PRELIMINARY
DECISION

IMPLEMENTATION
FILE

FINAL DECISION

SUPPORT

1st
LINE

TECHNICAL

FINANCIAL



ENERGIEHUIS

PREMIUM application

Road map - FOSSTER

CREATE INTEREST

INFORMATION

PREPARATION

ACTION PLAN

IMPLEMENTATION

AFTERCARE

PRELIMINARY DECISION

IMPLEMENTATION FILE

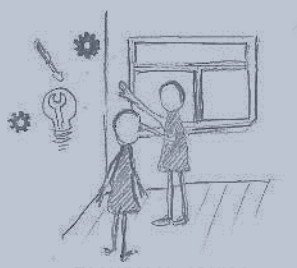
FINAL DECISION

SUPPORT

1st LINE

TECHNICAL

FINANCIAL



DRAW-tool

(digital renovation advice wizard)

FINANCIAL advice: OPTIONS?

Road map - FOSSTER

CREATE INTEREST

INFORMATION

PREPARATION

ACTION PLAN

IMPLEMENTATION

AFTERCARE

PRELIMINARY DECISION

IMPLEMENTATION FILE

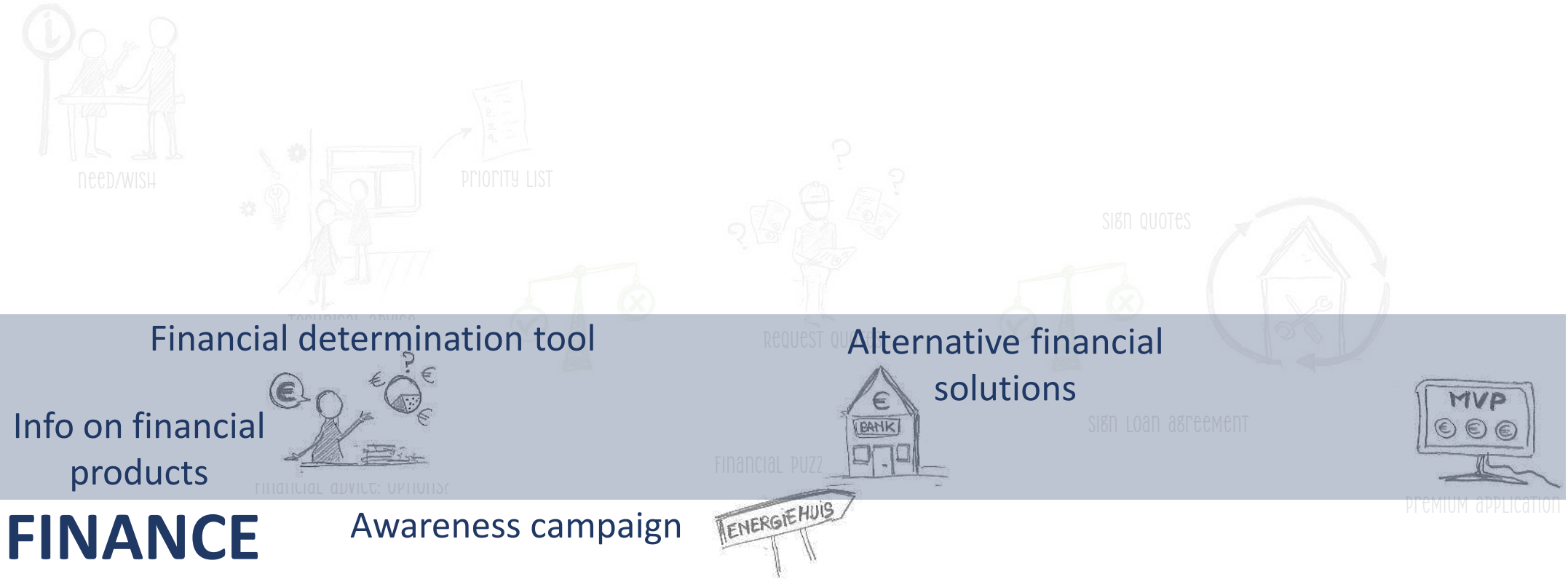
FINAL DECISION

SUPPORT

1st LINE

TECHNICAL

FINANCIAL



Road map - FOSSTER

CREATE INTEREST

INFORMATION

PREPARATION

ACTION PLAN

IMPLEMENTATION

AFTERCARE

PRELIMINARY DECISION

IMPLEMENTATION FILE

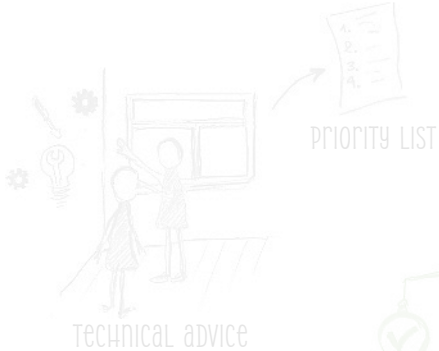
FINAL DECISION

SUPPORT

1st LINE

TECHNICAL

FINANCIAL



TRUSTED-TRADER PLATFORM



sign loan agreement



Road map - FOSSTER

CREATE INTEREST

INFORMATION

PREPARATION

ACTION PLAN

IMPLEMENTATION

AFTERCARE

PRELIMINARY DECISION

IMPLEMENTATION FILE

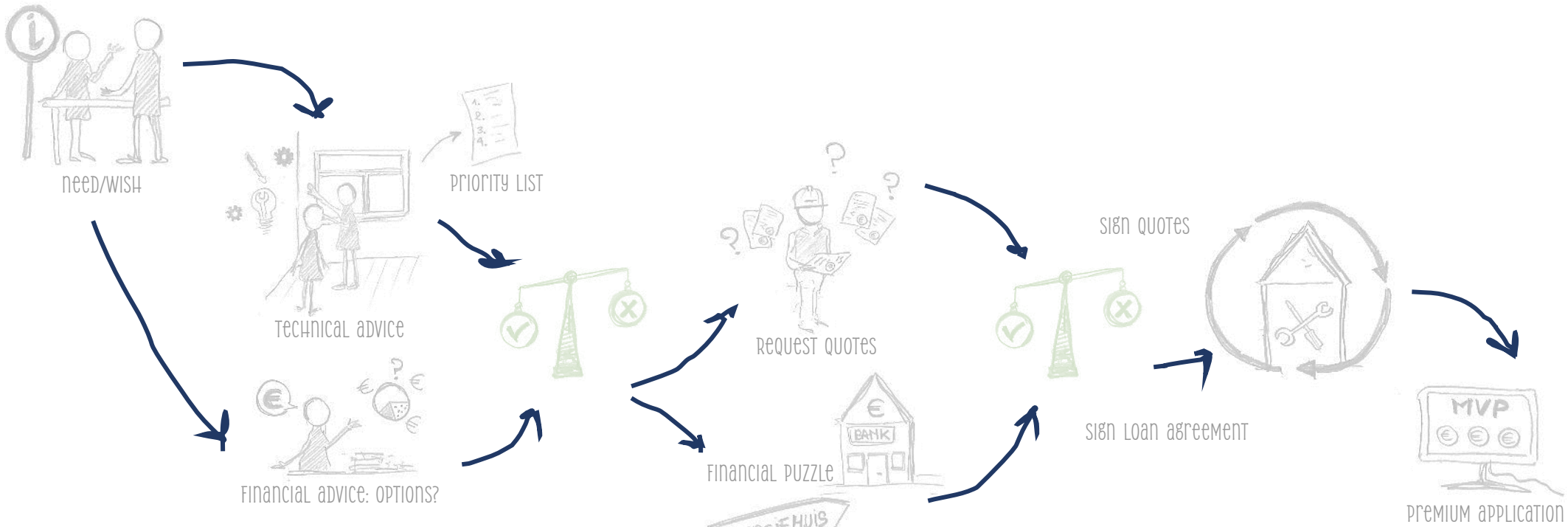
FINAL DECISION

SUPPORT

1st LINE

TECHNICAL

FINANCIAL



Reinforce links in existing service – uniformity

Road map - FOSSTER

CREATE INTEREST

INFORMATION

PREPARATION

ACTION PLAN

IMPLEMENTATION

AFTERCARE

PRELIMINARY DECISION

IMPLEMENTATION FILE

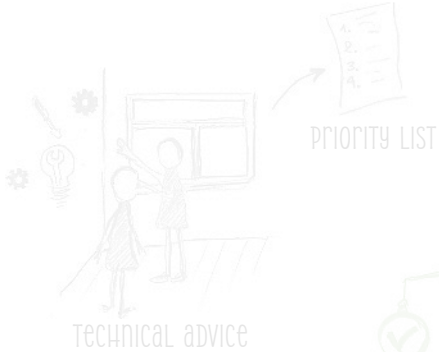
FINAL DECISION

SUPPORT

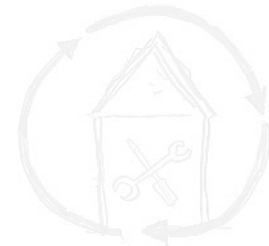
1st LINE

TECHNICAL

FINANCIAL



sign quotes



sign loan agreement



ENERGIEHAUS

EFFICIENT BACK-OFFICE

Road map - FOSSTER

CREATE INTEREST

INFORMATION

PREPARATION

ACTION PLAN

IMPLEMENTATION

AFTERCARE

PRELIMINARY DECISION

IMPLEMENTATION FILE

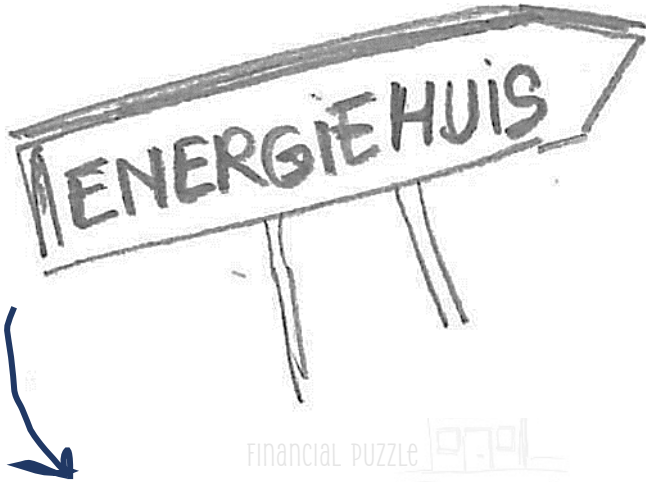
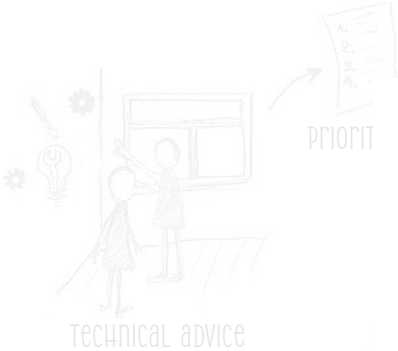
FINAL DECISION

SUPPORT

1st LINE

TECHNICAL

FINANCIAL



Financing home renovation



FOSSTER
WPA
Financing



Financing home renovation

- inventory of existing finance solutions
 - financial determination tool
 - innovative finance solutions
 - awareness campaign

FOSSTER
WP4
Financing



Inventory of finance solutions: report



D 4.1 Inventory of finance solutions



SUMMARY D 4.1 – Inventory of finance solutions

Version 1.0 published on 30/11/2023

Publicatiedatum: 30/11/2023



Disclaimer

The FOSSTER project has received funding from the European Union's LIFE CET 2021 programme under grant agreement n° 101076800

The opinions expressed in this document reflects only the author's view and in no way reflect the European Commission's opinions. The European Commission is not responsible for any use that may be made of the information it contains.



Disclaimer

The FOSSTER project has received funding from the European Union's LIFE CET 2021 programme under grant agreement n° 101076800

The opinions expressed in this document reflects only the author's view and in no way reflect the European Commission's opinions. The European Commission is not responsible for any use that may be made of the information it contains.

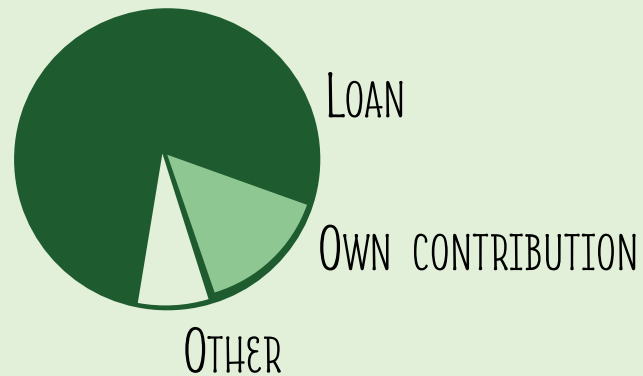
Context

- ▶ Long-term renovation ambition
- ▶ Estimated renovation investment
 - Dwellings
 - Condominiums
- ▶ Affordability of housing
- ▶ Financial capacity of home owners

Existing finance options

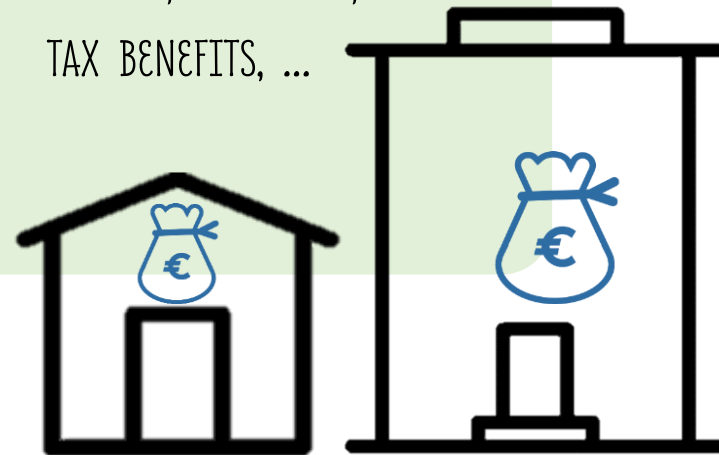
HOW TO PAY FOR MY RENOVATION?

Investment



Support to reduce renovation cost

PREMIUMS, SUBSIDIES,
TAX BENEFITS, ...



Summary tables



Naam	Doelgroepen									Kosten	Voor wat				Waarborg/zekerheid	Looptijd		
	Huurder	Verhuurder	Eenpersoonshuishoudens	65-plussers	Mede-eigenaars	VME	Doelgroep kwetsbare eigenaars	Huishoudens laag inkomen	Huishoudens hoge inkomens		Bijkomende kosten	Studies, architect, energieaudit	Woonkwaliteit	Energiebesparing		Comfort verbetering	48-48 48m	60m-180m
Schuldfinanciering																		
Mijn VerbouwLening	○	●	●	●	●	●	○	●	○	Geen	○	●	●	○	Loonsafstand, budgetbegeleiding	●	●	●
Mijn VerbouwLening voor VME's	○	○	○	○	○	●	○	○	○	Geen	○	●	●	○	Kredietverzekering	●	●	●
Energetische renovatielening (Vlaams Woningfonds)	○	○	●	○	○	○	○	●	○	Geen	○	●	●	○	Hypotheek, loonsafstand	●	●	●
Erfgoedlening	○	●	○	○	○	○	○	○	●	Geen	●	●	●	●	min. 20% eigen inbreng	●	●	●
Investeringskrediet erfgoed	○	○	○	○	○	●	○	○	○	Geen	●	●	●	●	min. 20% eigen inbreng	●	●	●
Noodkoopfonds (Lokaal niveau enkel via doorverwijzing OCMW)	○	○	○	○	○	○	●	○	○	EPC opmaak, dossierkosten en beheerkosten, kost architect bij stabiliteitsproblemen	○	●	●	○	Loonsafstand, budgetbegeleiding	●	●	●
Lokale zachte leningen	○	○	●	○	○	○	○	●	○	Geen	○	●	●	○	Loonsafstand	●	●	●



Information sheets

Mijn VerbouwLening (MVL)	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Consumentenkrediet voor het uitvoeren van energiezuinige werken en werken die de woningkwaliteit verbeteren. De rentevoet voor Mijn VerbouwLening (MVL) wordt 1 keer per jaar aangepast en is gekoppeld aan de wettelijke rentevoet bepaald door de Federale Overheid. Voor MVL wordt een korting van 3% op de wettelijke intrestvoet toegekend. De looptijd van MVL is langer dan een consumentenkrediet bij private banken.
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Lage intrestvoet - Lange looptijd (25j.) - Geen leeftijdslimiet - Doe-het-zelf is voor bepaalde categorieën van werken toegelaten - Toegankelijk voor huishoudens met lager inkomen
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Middelen vanuit de Vlaamse Overheid via PMV (Participatiemaatschappij Vlaanderen). Kredietverstrekking via de Vlaamse Energiehuizen.

Renovatie doelstelling <i>Is een diepgaande energetische renovatie haalbaar/meetbaar? Kunnen er bijkomende noodzakelijke werken uitgevoerd worden om de woning wettelijk conform te maken?</i>	Afhankelijk van noodzakelijke investering <ul style="list-style-type: none"> - Geen verplicht EPC-attest na heraanpak - Meerdere types van werken die energetisch als woningkwaliteit 	Gebouwtype (appartementsgedeeft) <i>Gebouwtype (appartementsgedeeft, eengezinswoning, gesloten, vrijstaand, half-open,...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Uitzondering: voor investeringen in zonneboiler, (hybride) warmtepomp, warmtepompboiler, zonnepanelen, volstaat het dat de woning of het gebouw: <ul style="list-style-type: none"> o vóór 1 januari 2014 aangesloten op het elektriciteitsdistributienet o of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is meer dan 5 jaar geleden verleend, de woning of het gebouw voldoet aan de op haar van toepassing zijnde EPB-eisen en de EPB-aangifte (open definitie) is ingediend binnen de decretaal voorziene termijn.
Voor wie <i>Welke doelgroepen komen in aanmerking</i>	De lening is enkel beschikbaar voor <ul style="list-style-type: none"> - Eigenaar-bewoners of eigen - Inkomensafhankelijk belastbaar inkomen - Verhuurders (via SVK of ge - Vereniging van mede-eigenaars - Niet commerciële instellingen - Vennootschappen 	Waarborg <i>Vraagt de kredietverstrekker waarborgen zoals loonsafstand, hypotheek, verzekering...?</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Loonsafstand voor particulieren - Budgetbegeleiding of bemiddeling voor laagste inkomenscategorie (is geen verplichting) - Kredietverzekering voor VME-krediet
Welke gebouwen	<ul style="list-style-type: none"> - Gebouw moet minstens - In Vlaams gewest gelegen - Niet voor handelspanden - Niet voor appartementsgebouwen 	Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Inkomensafhankelijk - Maximaal leenbedrag is onvoldoende om een volledige diepgaande renovatie te kunnen uitvoeren - Niet voor sloop en heropbouw - Niet voor alle renovatiewerken - Beperking voor huurpanden (huurprijs mag max. 1.000 euro zijn) - Niet voor nieuwbouw - Niet voor nieuwe eigenaars van woning of appartement met slecht energielabel (E of F)
Bijkomende kosten <i>Zijn er bijkomende kosten verbonden aan de financieringsvorm (bv. dossierkosten)</i>	Geen bijkomende kosten vanuit het Energiehuis	Actuele informatie en voorwaarden <i>Link naar de meest actuele informatie</i>	Mijn VerbouwLening Vlaanderen.be
Opmerkingen <i>Bijkomende informatie</i>	MVL werd voorlopig goedgekeurd tot 2026 door de Vlaamse Overheid.		

Wederopname hypotheek	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Een wederopname is het hergebruiken van afgeloste kapitalen van een bestaand hypothecair krediet onder de vorm van een nieuwe tranche binnen uw bestaande kredietopening. Dit zorgt ervoor dat de bestaande hypothecaire inschrijving gedekt blijft. Onder bepaalde voorwaarden kun je een deel van het al afbetaalde bedrag opnieuw lenen tegen de huidige rentevoet en niet aan de rentevoet van het oorspronkelijke hypothecaire krediet. Dit vermijdt nieuwe notaris- en hypotheekkosten en is een aanzienlijk financieel voordeel.
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Kan voor grote bedragen - Kan snel ter beschikking zijn - Kan voor langere looptijd - Geen termijn voor het behalen van labelverbod - Geen notarijskosten - Kan voor uitbreiding van de woning - Kan voor verbetering van woonkwaliteit, ener comfort
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Dezelfde bank waarbij u de bestaande hypotheek aan
EPC	Niet nodig, eventueel te bekijken of korting bij de bank gegeven wordt voor behalen beter EPC-label na de wer
Doelgroepen	Eigenaars die woning wensen te renoveren of grondig renoveren. <ul style="list-style-type: none"> o gezin o alleenstaande o kwetsbare eigenaar o Coöperatieve o VME o oudere (+65) o verhuurder
Gebouwen	Alle residentiële gebouwtypen.
Waarborg	Hypotheek, eventuele andere waarborgen specifiek vanu bank (verplichte verzekeringen etc...)
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Bijkomende voorwaarden zoals verlengen duurtijd bijkomende schuldsaldo, .. - Verhoging van de maandelijkse aflossing door verhoging van de interestvoet - Kan snel ter beschikking zijn

VME renovatiekrediet	
Omschrijving <i>Korte samenvatting van de financieringsvorm</i>	Een investeringskrediet specifiek voor VME's om renovatiewerken aan de gemene delen van een appartementsgebouw uit te voeren. Verplichte dekking via verzekeringsmaatschappij Atradius (https://atradius.be/nl/) Daardoor zijn de VME én alle leden verzekerd als een mede-eigenaar in gebreke blijft.
Onderscheidende voordelen <i>Waarmee onderscheidt het zich van de andere financieringsvormen binnen het werkingsgebied</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Lange doorlooptijd - Dekking tegen wanbetaling via verzekering, geen hoofdelijke aansprakelijkheid meer bij mede-eigenaars. - Lange afbetalingstermijn mogelijk - Lijst van werken die in aanmerking komen meer uitgebreid dan bij publieke MVL voor VME's.
Kredietverstrekker <i>Welke middelen en voor welk werkingsgebied beschikbaar en indien lokaal, voor welke postcodes</i>	Bij de meeste banken op afspraak of online, aanbieders via spargtds.be .
EPC	Niet nodig, wel renovatiemasterplan
Doelgroepen	Eigenaars met voldoende terugbetalingscapaciteit, wanneer wederopname niet mogelijk is <ul style="list-style-type: none"> o gezin o alleenstaande o kwetsbare eigenaar o Coöperatieve o VME o oudere (+65) o verhuurder
Gebouwen	Enkel voor appartementsgebouwen
Waarborg	Verzekering, éénmalige premie
Beperkingen en randvoorwaarden <i>Welke limieten heeft de financieringsvorm (financieel, energetisch, termijn, juridisch...)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Minimaal bedrag voor afsluiten premie vaak vrij hoog - Minimaal aantal aanvragers van het VME-krediet om hiervan gebruik te maken
Bijkomende kosten	Verzekering
Actuele informatie	Vraag na bij de bank

Financial hurdles and shortcomings



- ▶ **General**
- ▶ **Target group-specific:**
 - Low incomes and vulnerable home owners
 - Tenants and landlords
 - Single-person households & single-parent families
 - 65-plus
 - Co-owners and co-owners' associations

Financial hurdles - general

CREATE INTEREST

INFORMATION

PREPARATION

ACTION PLAN

IMPLEMENTATION

AFTERCARE

PRELIMINARY DECISION

IMPLEMENTATION FILE

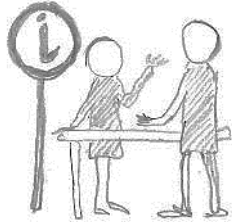
FINAL DECISION

SUPPORT

1st LINE

TECHNICAL

FINANCIAL



NO sense OF need
"MY HOUSE IS ALREADY energy-EFFICIENT"

online renovation TOOLS

AMBIGUITY

INFORMATION IMPACT OF PREMIUMS

PAYBACK PERIOD

CONFUSION
PREMIUMS - SOFT LOANS

ADMINISTRATIVE HURDLES

SINGLE stage DEEP renovation
↕
PHASED renovation



INSUFFICIENT CONTRACTORS & INCREASING MATERIAL PRICES

COMPLEXITY

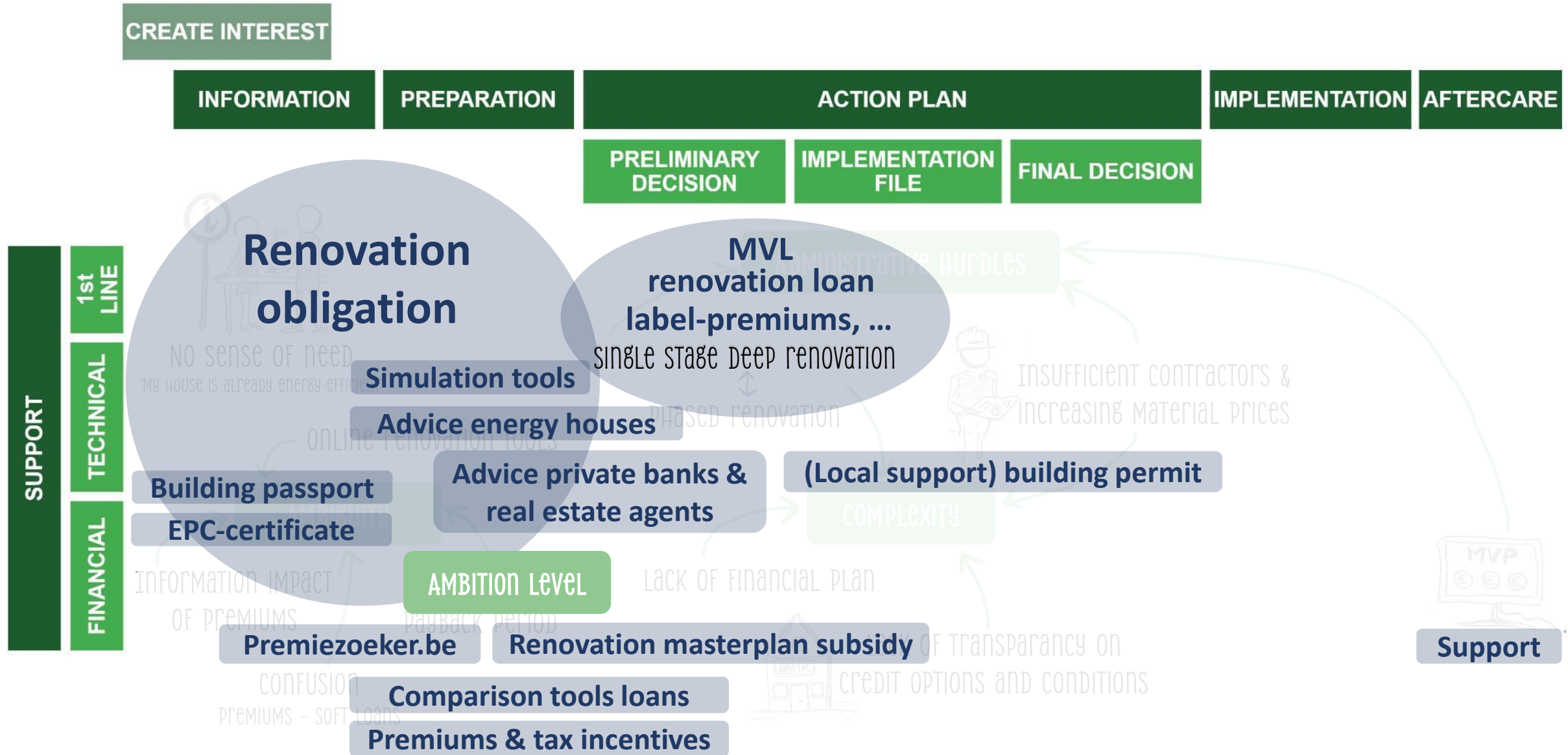
LACK OF FINANCIAL PLAN



LACK OF TRANSPARANCY ON CREDIT OPTIONS AND CONDITIONS

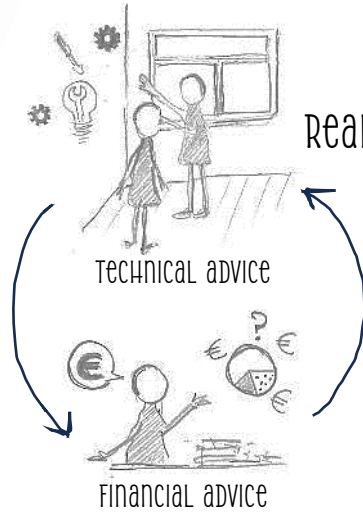


Financial hurdles - general



Financial shortcomings - general

CREATE INTEREST



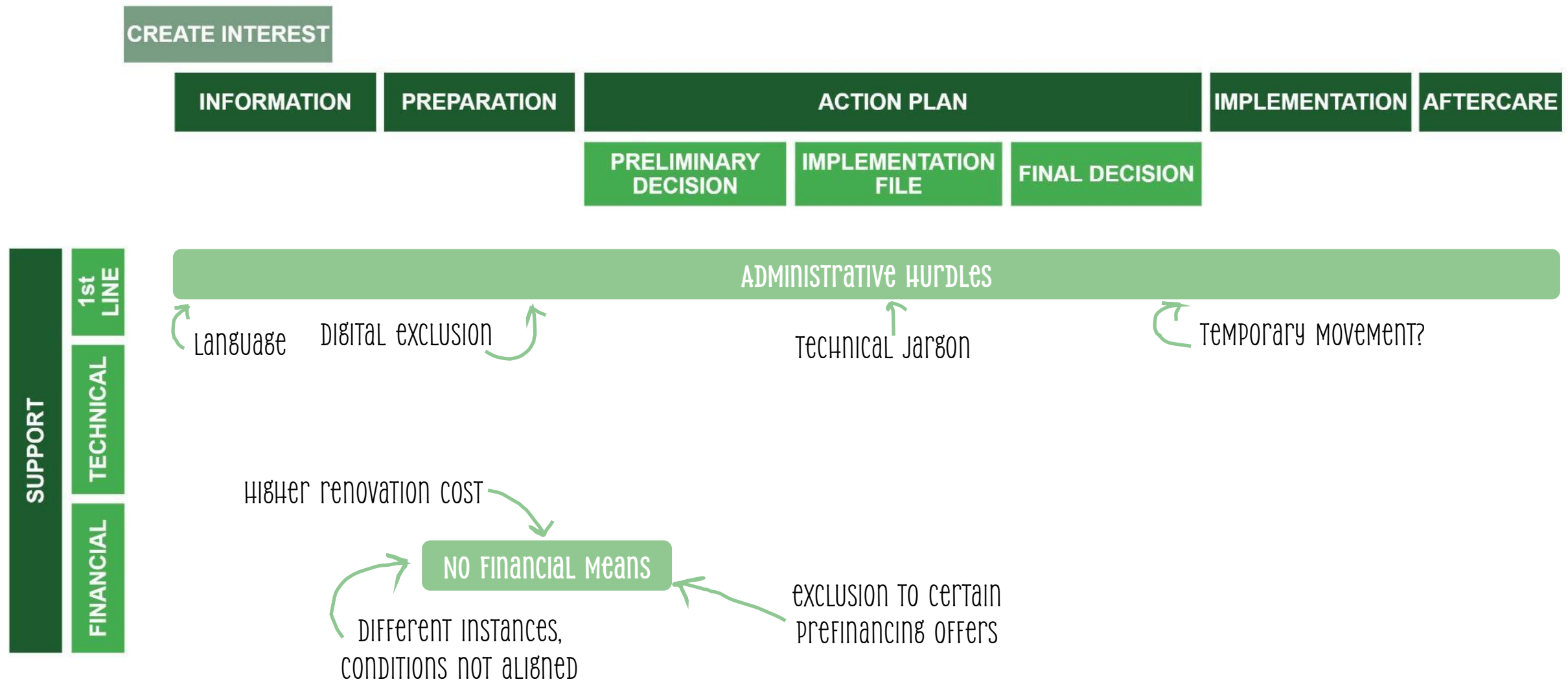
REALISTIC COST ESTIMATION

one-stop-shop approach

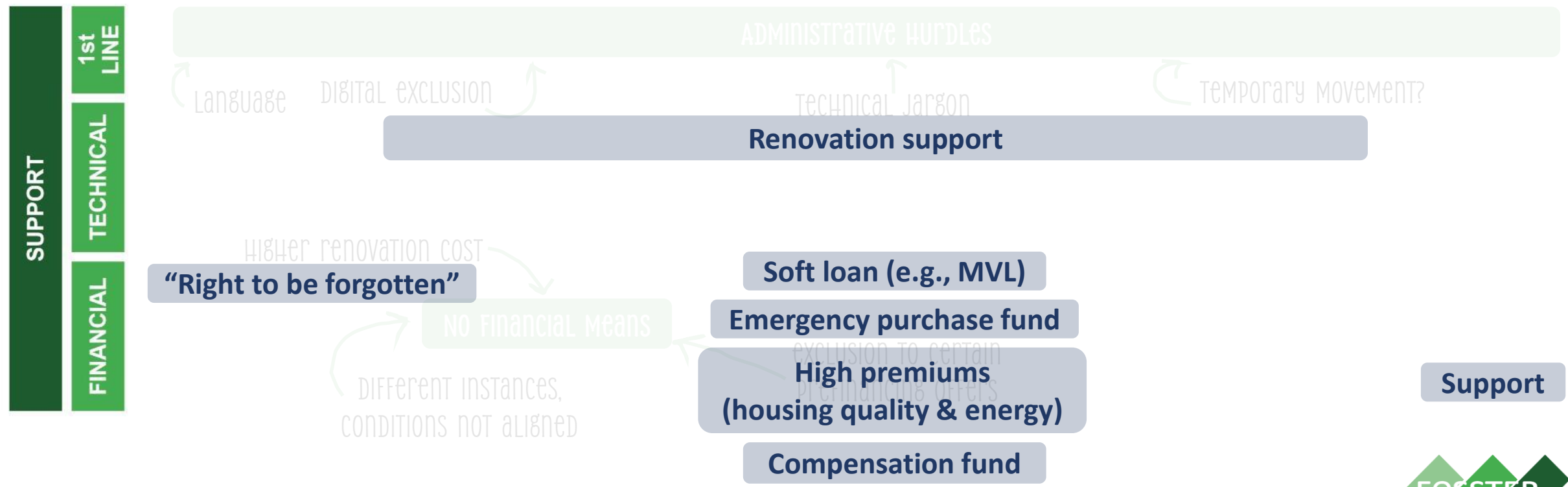


LONG-TERM FINANCIAL SUPPORT MEASURES - MORE SPECIFIC USE

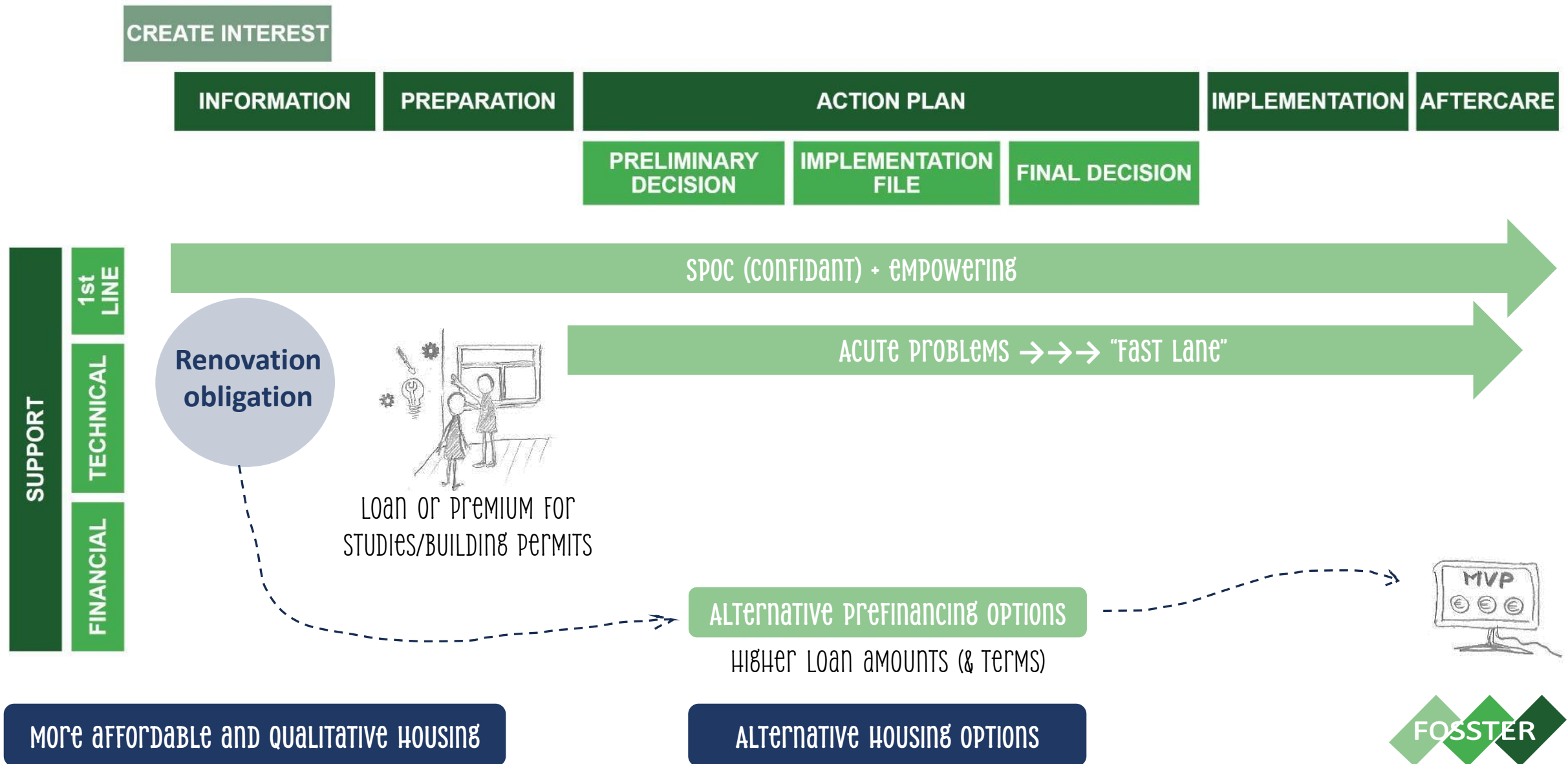
Financial hurdles – lower incomes & vulnerable people



Financial hurdles – lower incomes & vulnerable people



Fin. shortcomings – lower incomes & vulnerable people





FOSSTER

www.vlaanderen.be/veka/energie-en-klimaatbeleid/europees-beleid-en-financiering/fosster-project



Co-funded by the
European Union

"energy, LIKE THE BIBLICAL GRAIN OF MUSTARD
SEED, WILL MOVE MOUNTAINS." (H. BALLOU)

LET'S FIND THE ENERGY & DO THIS TOGETHER!

Willemien Anaf – City of Mechelen

Willemien.anaf@mechelen.be

FOSSTER



VLAAMS
ENERGIE- &
KLIMAATAGENTSCHAP



KLIMAATNEUTRAAL
MECHELEN

