

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

21 april 2026

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de wet van 25 april 2014
op het statuut van en het toezicht op
kredietinstellingen, teneinde een aanvullende
hypotheeklening tegen nultarief in te voeren
voor energieverbeteringswerkzaamheden
aan gebouwen**

(ingediend door de heer Hugues Bayet c.s.)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

21 avril 2026

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi du 25 avril 2014 relative
au statut et au contrôle des établissements
de crédit, en vue d'instaurer
un prêt hypothécaire complémentaire
à taux zéro pour les travaux
d'amélioration énergétique des bâtiments**

(déposée par M. Hugues Bayet et consorts)

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel beoogt een aanvullende hypotheeklening tegen nultarief in te voeren voor energieverbeteringswerkzaamheden aan gebouwen.

RÉSUMÉ

La présente proposition de loi vise à instaurer un prêt hypothécaire complémentaire à taux zéro pour les travaux d'amélioration énergétique des bâtiments.

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
PS	: Parti Socialiste
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Les Engagés	: Les Engagés
Vooruit	: Vooruit
cd&v	: Christen-Democratisch en Vlaams
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Anders.	: Anders.
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
ONAFH/INDÉP	: Onafhankelijk-Indépendant

Afkorting bij de nummering van de publicaties:		Abréviations dans la numérotation des publications:	
DOC 56 0000/000	Parlementair document van de 56 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 56 0000/000	Document de la 56 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi
QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA	Questions et Réponses écrites
CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag	CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral
CRABV	Beknopt Verslag	CRABV	Compte Rendu Analytique
CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaalde beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)	CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
PLEN	Plenum	PLEN	Séance plénière
COM	Commissievergadering	COM	Réunion de commission
MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Belgische huishoudens met een bescheiden of gemiddeld inkomen, zeker in Wallonië, bevinden zich in een vicieuze cirkel: na de aankoop van een woning met een povere energiescore (EPC E, F of G) stort hun hypothecaire schuldenlast hen in een krappe financiële situatie (40-45 % van het netto-inkomen), waardoor zij geen enkele ruimte meer overhouden voor de financiering van isolatiewerken, de vervanging van een verwarmingsketel of de installatie van zonnepanelen die nodig zijn voor de energietransitie.

De banken weten dat een verbetering van het EPC de energie-uitgaven verlaagt en aldus kredietnemers in staat stelt hun leningen vlotter af te lossen in het licht van de verwachte prijsstijgingen voor fossiele brandstoffen (ETS2.2027, Arizona-accijnzen). Nochtans eisen zij vaak een renovatietoezegging om voorkeurstarieven toe te kennen. Hoe deugdzaam die aanpak in theorie ook mag zijn, hij brengt geen zoden aan de dijk: de huishoudens met een overmatige schuldenlast kunnen noch de initiële werken financieren (30.000 tot 60.000 euro), noch de extra kosten dragen van het initiële tarief voor een slecht EPC.

Dit wetsvoorstel beoogt die tegenstrijdigheid op te heffen door een aanvullende lening tegen nul tarief in te voeren tot 60.000 euro, die uitdrukkelijk cumuleerbaar is met elk bestaand hypothecair krediet. Dat mechanisme, dat ondergeschikt is aan de basisleningen en voor 50 % door de Staat wordt gewaarborgd, heeft een drieledig voordeel:

1. sociaal: het geeft de huishoudens met een bescheiden inkomen een marge om schulden aan te gaan (mediaan spaargeld: 18.000 euro bij de min-35-jarigen), waardoor ze kunnen renoveren zonder de terugbetaling van hun hoofdening in gevaar te brengen;

2. milieu: het versnelt de uitfasering van energieverblindende panden (25 % van de te koop aangeboden woningen vanaf 2025) en sluit aan bij de Europese doelstellingen (ETS2) en die van de gewesten (verbod op woningen met EPC F en G tegen 2033);

3. prudentieel: het stelt de banken gerust wat de toekomstige kredietwaardigheid betreft (door energiebesparingen mogelijk te maken die de facturen van het gezin verlichten), zonder hun oorspronkelijke risico te verzwaren (staatswaarborg).

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les ménages belges modestes et moyens, particulièrement en Wallonie, sont confrontés à un cercle vicieux: après l'acquisition d'un logement à faible performance énergétique (PEB E, F ou G), leur endettement hypothécaire les place en limite financière (40-45 % des revenus nets), ne leur laissant aucune marge pour financer les travaux d'isolation, de remplacement de chaudière ou d'installation de panneaux solaires nécessaires à la transition énergétique.

Les banques, conscientes que l'amélioration du PEB réduit les dépenses énergétiques et renforce ainsi la capacité de remboursement des emprunteurs face aux hausses attendues des prix fossiles (ETS2.2027, accises Arizona), exigent pourtant souvent un engagement de rénovation pour accorder des taux préférentiels. Cette politique, bien que vertueuse en théorie, reste inaccessible: les ménages surendettés ne peuvent financer ni les travaux initiaux (30.000 à 60.000 euros), ni le surcoût de taux initial pour mauvais PEB.

La présente proposition de loi répond à cette contradiction en instaurant un prêt complémentaire à taux zéro jusqu'à 60.000 euros, explicitement cumulable avec tout crédit hypothécaire existant. Ce mécanisme, subordonné aux prêts principaux et garanti à 50 % par l'État, présente un triple avantage:

1. social: il libère la capacité d'endettement des ménages modestes (épargne médiane 18.000 euros chez < 35 ans), leur permettant de rénover sans compromettre le remboursement du prêt principal;

2. environnemental: il accélère la sortie des passoires énergétiques (25 % des biens mis en vente de 2025) et est aligné sur les objectifs européens (ETS2) et régionaux (interdiction des logements classés PEB F et G à horizon 2033);

3. prudentiel: il rassure les banques sur la solvabilité future (en permettant des économies d'énergie qui allègent la facture du ménage) sans alourdir leur risque initial (puisque'il bénéficie d'une garantie de l'État).

Op die manier beoogt dit wetsvoorstel woningrenovatie te ondersteunen via leningen tegen nultarief en tegelijkertijd de individuele begeleiding bij renovatie te verbeteren. Dat maakt ons minder afhankelijk van aardolie en gas en dringt ons verbruik van fossiele brandstoffen terug, wat een doelstelling van algemeen belang is.

Deze regeling haalt inspiratie uit de gewestelijke renovatiekredieten en is bedoeld om die via de commerciële banken systemisch te maken, met toepassing van een vereenvoudigde procedure. Ze wordt verankerd in de bankwet, als voorwaarde voor de uitoefening van de activiteit van kredietinstelling.

De cette manière, la présente proposition de loi vise à soutenir la rénovation des logements résidentiels au moyen des prêts à taux zéro tout en renforçant l'accompagnement individuel à la rénovation. Il s'agit d'un moyen visant à sortir de la dépendance au pétrole et au gaz et à réduire notre consommation de combustibles fossiles, un objectif d'intérêt général.

Ce dispositif, qui s'inspire des Rénoprêts régionaux tout en le rendant systémique via les banques commerciales, avec une procédure simplifiée, est ancré dans la loi bancaire à titre de condition d'exercice de l'activité d'établissement de crédit.

Hugues Bayet (PS)
Sophie Thémont (PS)
Patrick Prévot (PS)
Caroline Désir (PS)
Frédéric Daerden (PS)
Ludivine Dedonder (PS)
Christophe Lacroix (PS)
Marie Meunier (PS)
Philippe Courard (PS)
Pierre-Yves Dermagne (PS)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

Boek II, titel II, hoofdstuk III, van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen wordt aangevuld met een afdeling IX, met als opschrift "Toegankelijkheid van hypothecaire kredieten".

Art. 3

In afdeling IX, ingevoegd bij artikel 2, wordt een artikel 75/3 ingevoegd, luidende:

"Art. 75/3. § 1. Dit artikel is van toepassing op de hypothecaire kredieten die worden gebruikt voor de financiering van de aankoop van een eigen en enig onroerend goed.

§ 2. Voor een hypothecair krediet met een onroerende bestemming kan de kredietnemer aan de in artikel 1, § 3, 1°, bedoelde kredietinstelling de toekenning vragen van een aanvullende hypothecaire lening tegen nulrentevoet (JKP 0 %) tot een maximumbedrag van 60.000 euro, dat uitsluitend mag dienen ter financiering van werken om de energie-efficiëntie te verbeteren, teneinde de energieprestatie (EPB) met ten minste twee klassen te verlagen.

§ 3. Deze lening is cumuleerbaar met elk ander bestaand hypothecair hoofdkrediet of elke andere bestaande renovatielening en is ondergeschikt aan de andere hypothecaire schuldvorderingen op het goed.

§ 4. De kredietinstelling kent de lening toe wanneer aan volgende voorwaarden is voldaan:

1° er is voorafgaand een energieaudit verricht die de haalbaarheid van een verbetering met twee EPB-klassen bevestigt;

2° de begunstigde gaat de verbintenis aan om de werkzaamheden binnen de drie jaar te voltooien;

3° de algehele schuldgraad bedraagt niet meer dan 50 % van het maandelijkse netto-inkomen;

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

Le livre II, titre II, chapitre III, de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit est complété par une section IX, intitulée "De l'accessibilité des crédits hypothécaires".

Art. 3

Dans la section IX, insérée par l'article 2, il est inséré un article 75/3 rédigé comme suit:

"Art. 75/3. § 1^{er}. Le présent article s'applique aux crédits hypothécaires qui servent à financer l'achat d'un bien immobilier propre et unique.

§ 2. Pour un crédit hypothécaire avec une destination immobilière, le preneur de crédit peut demander à l'établissement de crédit visé à l'article 1^{er}, § 3, 1°, d'accorder un prêt hypothécaire complémentaire à taux d'intérêt nul (TAEG 0 %) jusqu'à un montant maximum de 60.000 euros destiné exclusivement au financement de travaux d'amélioration énergétique permettant une réduction d'au moins deux classes de performance énergétique (PEB).

§ 3. Ce prêt est cumulable avec tout prêt hypothécaire principal ou crédit travaux existant et subordonné aux autres créances hypothécaires sur le bien.

§ 4. L'établissement de crédit octroie le prêt lorsque les conditions suivantes sont remplies:

1° un audit énergétique préalable démontrant la faisabilité d'une amélioration de deux classes PEB;

2° l'engagement d'achever les travaux dans un délai de trois ans;

3° un endettement global ne dépassant pas 50 % des revenus nets mensuels;

4° de begunstigde staat niet als wanbetaler geregistreerd bij de Centrale voor kredieten aan particulieren.

§ 5. Via het Garantiefonds genieten de kredietinstellingen voor deze lening een staatswaarborg die beperkt is tot 50 % van het bedrag in geval van wanbetaling en die wordt gefinancierd met een bij de instellingen afgehouden jaarlijkse bijdrage van 0,5 % van het gewaarborgde bedrag.

§ 6. De Nationale Bank van België verduidelijkt bij circulaire de nadere technische toepassingsregels, met name de lijst van werkzaamheden die in aanmerking komen alsook de regelingen voor controle op de energieaudits.”

Art. 4

In artikel 315, § 1, van dezelfde wet wordt tussen het tweede en het derde lid een lid ingevoegd, luidende:

“De in artikel 75/3 bedoelde bedrijfsuitoefeningsvoorwaarde is van algemeen belang.”

Art. 5

Artikel 335, § 1, van dezelfde wet, laatstelijk gewijzigd bij de wet van 20 juli 2022, wordt aangevuld met een bepaling onder 7°, luidende:

“7° artikel 75/3.”

1 april 2026

4° l'absence d'inscription comme emprunteur défaillant à la Centrale des crédits aux particuliers.

§ 5. Les établissements de crédit bénéficient d'une garantie de l'État par le Fonds de Garantie pour ce prêt, limitée à 50 % du montant en cas de défaut, financée par une cotisation annuelle de 0,5 % du montant garanti prélevée sur les établissements.

§ 6. La Banque nationale de Belgique précise par circulaire les modalités techniques d'application, notamment la liste des travaux éligibles et les mécanismes de contrôle de l'audit énergétique.”

Art. 4

Dans l'article 315, § 1^{er}, de la même loi, il est inséré, entre les alinéas 2 et 3, un alinéa rédigé comme suit:

“La condition d'exercice de l'activité visée à l'article 75/3 est d'intérêt général.”

Art. 5

L'article 335, § 1^{er}, de la même loi, modifié en dernier lieu par la loi du 20 juillet 2022, est complété par un 7° rédigé comme suit:

“7° l'article 75/3.”

1^{er} avril 2026

Hugues Bayet (PS)
 Sophie Thémont (PS)
 Patrick Prévot (PS)
 Caroline Désir (PS)
 Frédéric Daerden (PS)
 Ludvine Dedonder (PS)
 Christophe Lacroix (PS)
 Marie Meunier (PS)
 Philippe Courard (PS)
 Pierre-Yves Dermagne (PS)