

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
tariefdiscriminatie op grond
van het energieprestatiecertificaat (EPC)
bij hypothecaire leningen te verbieden**

(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'interdire la discrimination tarifaire fondée
sur le certificat de performance énergétique
(PEB) dans les prêts hypothécaires**

(déposée par M. Hugues Bayet et consorts)

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel beoogt tariefdiscriminatie op grond van het energieprestatiecertificaat (EPC) bij hypothecaire leningen te verbieden.

RÉSUMÉ

La présente proposition de loi vise à interdire la discrimination tarifaire fondée sur le certificat de performance énergétique (PEB) dans les prêts hypothécaires.

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

<i>Afkorting bij de nummering van de publicaties:</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>	
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,

Sinds de inwerkingtreding van circulaire NBB_2020_45 van 1 december 2020¹ zijn Belgische banken verplicht het energieprestatiecertificaat (EPC) na te gaan voor elke nieuwe hypothecaire lening voor woningen, teneinde de klimaat- en energietransitierisico's in te schatten die gepaard gaan met slecht geïsoleerde panden (EPC E, F of G).

Die maatregel heeft echter geleid tot een wijdverbreide discriminerende praktijk: kredietinstellingen hanteren hogere rentevoeten (tot 0,20-0,30 % extra) of verlagen de leencapaciteit voor die woningen drastisch. Dat leidt tot een onrechtvaardige tarifaire benadeling die uitsluitend gebaseerd is op de ouderdom of de energieprestatie van het pand. Die prijsverstoring vergroot de ongelijkheid bij eigendomsverwerving op een toch al krappe vastgoedmarkt, waar de huizenprijzen volgens Statbel in 2025 met 8,5 % zijn gestegen.

Woningen met een goede EPC-score (A of B), vaak nieuw of gerenoveerd, hebben aankooprijzen die gemiddeld 25-40 % hoger liggen dan die van standaardwoningen (D tot G), waardoor die "groene woningen" onbetaalbaar worden voor huishoudens met een bescheiden inkomen, jonge gezinnen en starters – precies die groepen die 60 % van de hypotheeknemers in Wallonië en Brussel uitmaken. Door de voordelige tarieven voor te behouden aan de meest welgestelden, vergroten de banken de sociale kloof: de midden- en lagere klassen, die aangewezen zijn op woningen met een lage EPC-score, krijgen te maken met extra leenkosten die maandelijks een hap van honderden euro's uit hun gezinsbudget nemen.

Het gaat zelfs verder dan dat: dit perverse beleid remt de investeringen in energierenovaties. Een kredietnemer die een woning met energiescore F of G koopt om er renovatiewerk in uit te voeren (isolatie, warmtepompen, zonnepanelen), krijgt meteen een hogere rente, waardoor het project financieel onhaalbaar wordt. Het gevolg is dat – volgens een rapport van het Waals Gewest uit 2025 – 70 % van de ingrijpende energierenovaties wordt opgegeven wegens gebrek aan economische haalbaarheid. In plaats van de energietransitie te stimuleren,

¹ Nationale Bank van België, *Verzameling en rapportering van informatie betreffende de energie-efficiëntie van vastgoedblootstellingen*, 1 december 2020, NBB_2020_45 (aanpassing maart 2021).

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Depuis l'entrée en vigueur de la circulaire BNB_2020_045 du 1^{er} décembre 2020¹, les banques belges collectent obligatoirement le certificat de performance énergétique (PEB) pour tout nouveau prêt hypothécaire résidentiel, afin d'évaluer les risques climatiques et de transition énergétique associés aux biens mal isolés (labels E, F ou G).

Or, cette mesure a dégénéré en une pratique discriminatoire généralisée: les établissements de crédit appliquent des taux d'intérêt majorés (jusqu'à 0, 20-0,30 % supplémentaires) ou réduisent drastiquement la capacité d'emprunt pour ces logements, créant une pénalité tarifaire injuste fondée uniquement sur l'âge ou la performance énergétique du bien. Cette distorsion tarifaire aggrave les inégalités d'accès à la propriété dans un marché immobilier déjà tendu, où les prix des maisons ont bondi de 8,5 % en 2025 selon Statbel.

Les biens à bon PEB (A ou B), souvent neufs ou rénovés, affichent des prix d'achat moyens supérieurs de 25-40 % à ceux des logements standards (D-G), rendant ces "logements verts" inaccessibles aux ménages modestes, aux jeunes familles et aux primo-accédants – précisément ceux qui représentent 60 % des acheteurs hypothécaires en Wallonie et à Bruxelles. En réservant les taux avantageux aux plus aisés, les banques creusent un fossé social: les classes moyennes et populaires, confinées aux biens à faible PEB, subissent des surcoûts d'emprunt qui amputent leur budget familial de plusieurs centaines d'euros par mois.

Pire, cette politique perverse décourage les investissements dans les rénovations énergétiques. Un emprunteur qui acquiert un logement F ou G pour y effectuer des travaux (isolation, pompes à chaleur, panneaux solaires) voit son taux majoré dès l'origine, rendant le projet financièrement prohibitif. Résultat: 70 % des rénovations énergétiques profondes sont abandonnées faute de viabilité économique, selon un rapport de la Région wallonne de 2025. Au lieu de catalyser la transition énergétique promise par le Pacte vert européen, les

¹ Banque Nationale de Belgique, *Collecte et reporting d'informations sur l'efficacité énergétique des expositions immobilières*, 1^{er} décembre 2020, NBB_202_045 (adaptation mars 2021).

zoals bepaald in de Europese *Green Deal*, zetten de banken een rem op de verduurzaming van het Belgische gebouwenpark, dat voor 85 % bestaat uit gebouwen van voor 1990.

Dit wetsvoorstel beoogt die onrechtvaardigheid recht te zetten door elke tariefwijziging op basis van het EPC expliciet te verbieden.

Banken zullen echter nog steeds een lagere rentevoet kunnen aanbieden voor een woning met een slechte energieprestatie, als de kredietnemer zich ertoe verbindt werken uit te voeren die het EPC van de woning verbeteren. Dat is immers een praktijk die algemeen moet worden bevorderd.

Het wetsvoorstel doet geen afbreuk aan de prudentiële verplichtingen van de NBB met betrekking tot de analyse van algemene risico's. Het sluit aan bij de grondwettelijke beginselen van gelijkheid en non-discriminatie, zoals vastgelegd in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, evenals bij de consumentenbescherming (boeken VI en VII van het Wetboek van economisch recht) en de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof inzake indirecte discriminatie (arrest nr. 12/2023).

Dit wetsvoorstel heeft geen impact op de staatsbegroting en kan zelfs een potentieel positief effect hebben doordat er sneller tot aankoop en renovatie wordt overgegaan.

banques freinent l'assainissement du parc immobilier belge, composé à 85 % de bâtiments antérieurs à 1990.

La présente proposition de loi corrige cette aberration en interdisant explicitement toute variation tarifaire basée sur le PEB.

Toutefois, les banques pourront toujours proposer une diminution du taux d'intérêt pour un bien à faible performance énergétique, lorsque l'emprunteur s'engage à faire des travaux qui améliorent le PEB du bien. Il s'agit là, en effet, d'une bonne pratique à généraliser.

Cette proposition de loi préserve les obligations prudentielles de la BNB sur l'analyse des risques globaux. Elle s'aligne sur les principes constitutionnels d'égalité et de non-discrimination consacrés aux articles 10 et 11 de la Constitution et de protection des consommateurs (livres VI et VII du Code de droit économique), ainsi que sur la jurisprudence de la Cour constitutionnelle condamnant les discriminations indirectes (arrêt n° 12/2023).

La présente proposition de loi n'aurait aucune incidence sur le budget de l'État et pourrait même avoir un impact positif potentiel par une accélération des acquisitions et des rénovations.

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 enige onroerend goed.

De in artikel 1, § 3, 1°, bedoelde kredietinstellingen mogen geen gedifferentieerde rentevoeten, kosten of voorwaarden toepassen op hypothecaire leningen op basis van het energieprestatiecertificaat (EPC) of enige andere indicator van de energie-efficiëntie van het gefinancierde goed.

In afwijking van het vorige lid passen de kredietinstellingen preferentiële rentevoeten, kosten of voorwaarden toe op hypothecaire leningen voor de aankoop van een onroerend goed met een lage energieprestatie als de kredietnemer zich ertoe verbindt de energieprestatie van het pand binnen een termijn van minder dan tien jaar met ten minste één EPC-klasse te verbeteren en een energieaudit voorlegt waaruit blijkt dat die verbetering haalbaar is.

§ 2. De kredietinstellingen nemen de door de Nationale Bank van België in circulaire NBB_2020_45 inzake de verzameling en rapportering van informatie betreffende de energie-efficiëntie van vastgoedblootstellingen bepaalde normen in acht, onverminderd paragraaf 1."

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.

Les établissements de crédit visés à l'article 1^{er}, § 3, 1°, ne peuvent appliquer des taux d'intérêt, frais ou conditions différenciés aux prêts hypothécaires en fonction du certificat de performance énergétique (PEB) ou de tout indicateur d'efficacité énergétique du bien financé.

Par dérogation à l'alinéa précédent, les établissements de crédit appliquent des taux d'intérêt, frais ou conditions préférentiels, aux prêts hypothécaires destinés à l'achat d'un bien immobilier à faible performance énergétique, lorsque l'emprunteur s'engage à améliorer la performance énergétique du bien d'au moins une classe PEB dans un délai de moins de dix ans et qu'il produit un audit énergétique démontrant la faisabilité de cette amélioration.

§ 2. Les établissements de crédit respectent les normes prévues par la Banque Nationale de Belgique dans la circulaire NBB_2020_045 en matière de collecte et reporting d'informations sur l'efficacité énergétique des expositions immobilières, sans préjudice du paragraphe 1^{er}."

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

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)
 Ludivine Dedonder (PS)
 Christophe Lacroix (PS)
 Marie Meunier (PS)
 Philippe Courard (PS)
 Pierre-Yves Dermagne (PS)