



# energiehuis limburg

Energie besparen Lening Premies Renovatiebegeleiding

## Jaarverslag 2022

Duwolim CV met SO  
Graaf van Loonstraat 15/1  
3580 Beringen  
0807 760 273  
RPR Antwerpen, afdeling Hasselt



Vlaanderen  
is energie

## Inhoudsopgave

Woord vooraf .....	3
Activiteitenverslag over 2022 .....	4
Het aanbod van energieleningen in 2022 .....	4
De Vlaamse energielening .....	4
De Mijn Verbouwlening .....	5
De Limburgse renovatielening .....	6
De financiering van energierenovaties .....	8
De kredietnemers .....	9
De bredere basistaken van Energiehuis Limburg in 2022 .....	11
Nulde lijn .....	11
Eerste lijn .....	11
Tweede lijn .....	12
Coördinatie .....	12
De uitdagingen voor Energiehuis Limburg .....	13
Wettelijke vermeldingen .....	14

## Woord vooraf

2022 leek bij aanvang een normaal werkjaar te worden. De Coronacrisis was bijna verteerd en de stijging van de energieprijzen leek aanvankelijk geen grote druk op onze werking te zetten. Maar toen brak de oorlog in Oekraïne uit, en volgde daarop een nooit geziene energiecrisis. Samen met de maatregelen van de Vlaamse regering om deze hoge energiekosten aan te pakken en het residentieel patrimonium te verduurzamen, kwam Energiehuis in een perfecte storm.

De nieuwe MijnVerbouwLening werd geïntroduceerd midden 2022 en de aanvragen voor onze lening gingen binnen de kortste tijd door het dak, tot 400 leningen per maand. Wat resulteerde in langere wachttijden. Maar door de lange ervaring en de goede samenwerking binnen en rond ons Energiehuis konden de medewerkers deze vragen toch maximaal capteren en beantwoorden

Sinds de start van onze vennootschap werden er in Limburg met onze ondersteuning al 9.200 sociale consumentenkredieten afgesloten ; 7001 Vlaamse (82,7 mio €) en 2.199 Limburgse renovatieleningen (25,7 mio €). In totaal een investering van 108,4 mio € in energetische renovaties.

Onze Limburgse renovatielening hebben we ondertussen stopgezet gezien de voorwaarden voor deze specifieke leningen nu ook vervat zitten in de nieuwe Vlaamse lening.

We kunnen onze werking blijven realiseren door een zeer goede samenwerking met en financiering door diverse organisatie, zoals onze coöperanten die zowel onze werking verzekeren maar ook het basiskapitaal verstrekten. In 2022 hebben we een nieuwe samenwerking met NUHMA kunnen uitrollen, om de brug te kunnen slaan naar de lancering van de Vlaamse Mijn Verbouwlening.

Energiebesparing is en blijft van onverminderd groot belang voor het halen van de klimaatdoelstellingen. Wat je niet verbruikt, hoef je ook niet op te wekken. En als we weten dat in Vlaanderen de helft van de woningen ouder is dan 50 jaar. En dat een groot aantal van die woningen niet beschikt over een efficiënte verwarmingsinstallatie of niet voldoende geïsoleerd is. Dan zullen we, met het oog op een noodzakelijk klimaatbeleid, dus verder moeten blijven inzetten op energierenovaties. In 2050 moeten alle Vlaamse woningen het energielabel A hebben. De uitdaging is gigantisch: om die doelstellingen te bereiken moeten we 80 à 100 000 woningen per jaar renoveren of vervangen door nieuwbouw en zo de renovatiegraad opkrikken tot 3%.

De komende jaren zullen we dus nog stevig moeten doorschakelen. De inzet en betrokkenheid van onze mensen en onze partners schept vertrouwen. En als de beleidsmakers het ons toelaten, gaan we die reis naar een noodzakelijke duurzame wereld samen blijven maken. Voor nu en voor de toekomst

Carien Neven  
Voorzitter

## Activiteitenverslag over 2022

Duwolim is door alle Limburgse steden en gemeenten erkend als Energiehuis en brengt in die hoedanigheid het energiebeleid met betrekking tot residentiële woningen van de Vlaamse overheid naar het terrein, zoals vastgelegd in artikel 7.9.2 van het Energiebesluit van 19 november. Duwolim opereert onder de handelsnaam Energiehuis Limburg.

In kader van de erkenning verstrekt Duwolim leningen aan particulieren voor investeringen in woningen, aan niet-commerciële instellingen en coöperatieve vennootschappen (art. 7.9.2. 0). Daarnaast is er een ruime taakstelling om burgers te adviseren en begeleiden om hun woning energiezuinig te maken en lokale diensten die in dat kader samenwerken te coördineren.

Gezien Energiehuis Limburg geen eigen personeel in dienst heeft doet ze voor de uitvoering van deze taakstelling beroep op haar coöpererende partners, met name Stebo, Onesto, Dubolimburg en Limcoop. Fluvius ondersteunt als coöperant en vaardigt een vertegenwoordiger af in de raad van bestuur voor een optimale coördinatie.

Met een werkingsgebied van 374.322 huishoudens en 42 gemeenten is Duwolim het grootste energiehuis in Vlaanderen. Dankzij de unieke samenwerking binnen de coöperatie loopt Duwolim ook voorop in de activiteitsgraad en wordt Energiehuis Limburg algemeen erkend als voorloper binnen de sector.

Door de uitzonderlijk situatie die gecreëerd werd door de energiecrisis werd Energiehuis Limburg in 2022 geconfronteerd met een exploderende vraag naar de geleverde diensten. Door de lange ervaring en de goede samenwerking binnen en rond de organisatie konden we deze vragen toch maximaal capteren en beantwoorden.

### Het aanbod van energieleningen in 2022

Tot en met 31/08/2022 konden Vlaamse energieleningen (tot 15.000 euro over maximaal 10 jaar) worden verdeeld zoals ook de voorgaande jaren. Op 01/09/2022 lanceerde de Vlaamse overheid het aanbod van de Mijn Verbouwen met fors hogere bedragen (tot 60.000 euro) op erg langere looptijden (max. 25 jaar) waarmee op een veel ruimer publiek werd gemikt (grosso modo 65% van de gezinnen).

Duwolim bood tot de lancering van de MijnVerbouwen in Limburg ook nog het complementaire Limburgse renovatiekrediet aan.

## De Vlaamse energielening

In 2022 werden 227 Vlaamse energieleningen verstrekt voor een totaal bedrag van 2.749.591 euro (gemiddeld 12.113 euro). Dit was een lichte daling tegenover 315 leningen in 2021, maar het aanbod strekte maar 8 maanden van het jaar).

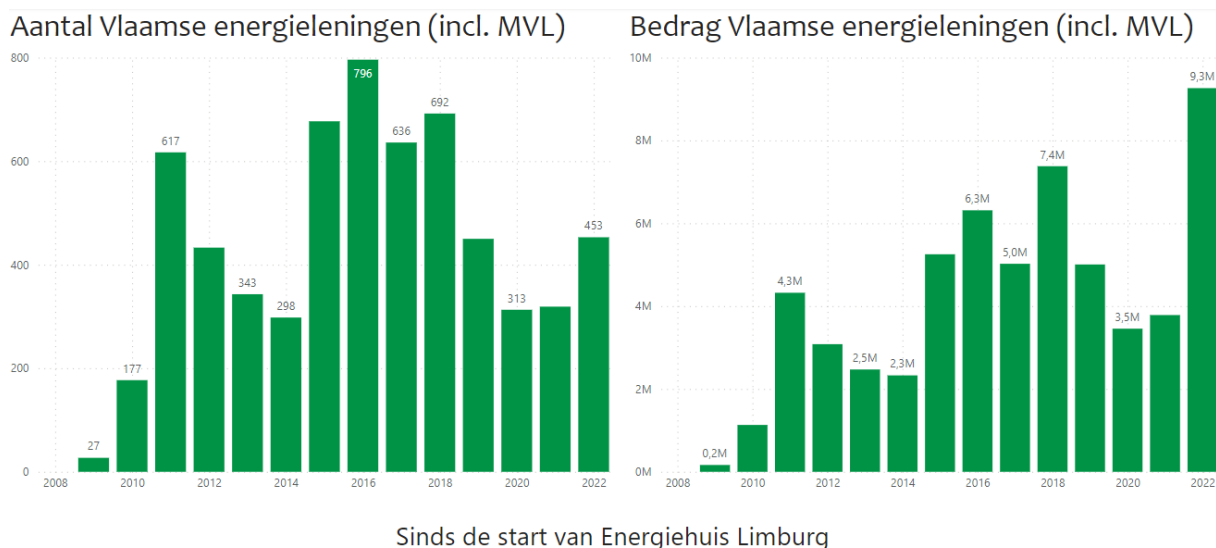
Daarnaast werden er 14 leningen 'formule energielening+' aangeboden aan mensen die een woning hadden geërfd of geschonken gekregen. Het gemiddeld kredietbedrag van 51.429 euro bracht het totaal van deze leningen op 720.000 euro.

Tot slot financierde Energiehuis Limburg de energiezuinige renovatie van 1 VZW-gebouw (15.000 euro) en 1 vereniging van mede-eigenaars (45.000 euro)

## De Mijn Verbouwen

Het succes van de renteloze Mijn Verbouwen was overweldigend. Hoewel ze pas vanaf 01/09/2022 kon aangevraagd worden, konden er in 2022 al 209 van dergelijke leningen afgesloten worden. Het gemiddelde kredietbedrag steeg fors naar 27.412, wat het totale kredietbedrag van deze leningen (op 4 maanden tijd) op 5.729.183 euro bracht.

In totaal verstrekte Energiehuis Limburg sinds de start in 2009 tot eind 2022 al 6.231 leningen die door Vlaanderen zijn gefinancierd, samen voor een kredietbedrag van 58.974.874 euro.



Aantal Vlaamse energieleningen

**6.231**

Kredietbedrag Vlaamse energieleningen

**58.974.874**

De afhandeling van de nieuwe leningen is wel wat complexer dan voorheen. Omdat er massaal veel aanvragen toekwamen (bij de start meer dan 400 per maand) liepen de behandeltijden dan ook op en moesten de operationele partners meer dan een tandje bijsteken. Begin 2023 groeien we stilaan richting 200 ondertekende leningen per maand.

In totaal verwachten we voor eind 2023 meer dan 2.000 van deze Mijn verbouweningen te verstrekken. In aantal meer dan een verviervoudiging tegenover de vorige jaren, maar vooral in kredietbedragen zullen we de portefeuille pijlsnel zien stijgen.

Sinds 01/02/2023 is deze lening niet meer renteloos. Maar ook aan de rentevoet van 2,25% zal ze de rest van het jaar aantrekkelijk blijven.

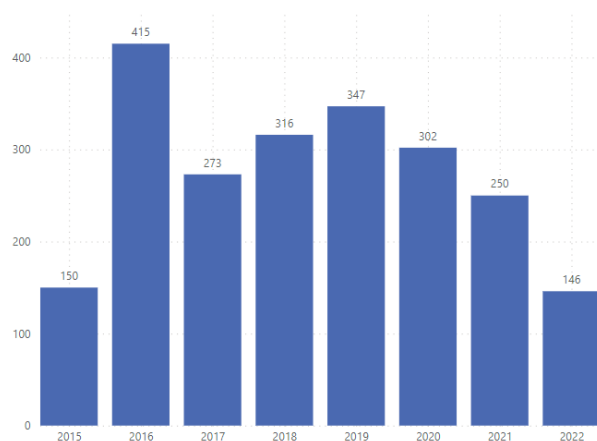
### *De Limburgse renovatielening*

In 2022 werden er nog 146 Limburgse renovatieleningen toegekend voor een totaal bedrag van 1.954.761 euro. In totaal, sinds de start van het project in 2015 gaat het om 2.199 leningen voor een totaal bedrag van 25.785.792 euro.

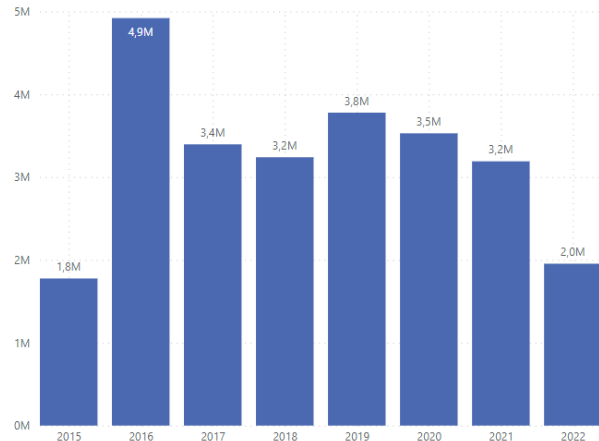
Het aanbod van deze leningen werd vanaf 01/09/2022 uiteindelijk stopgezet. Nu Vlaanderen dergelijke hoge bedragen toelaat over langere looptijden en er naast de typische energiewerken ook renovaties die mikken op woonkwaliteit kunnen worden gefinancierd, is een aanvullend aanbod weinig relevant.

In die zin heeft het succes van het Limburgse project, dat later navolging kreeg in Gent en Mechelen, voor de Vlaamse overheid zeker inspirerend gewerkt.

Aantal Limburgse renovatieleningen



Bedrag Limburgse renovatieleningen



Sinds de start van Energiehuis Limburg

**Aantal Limburgse renovatieleningen**

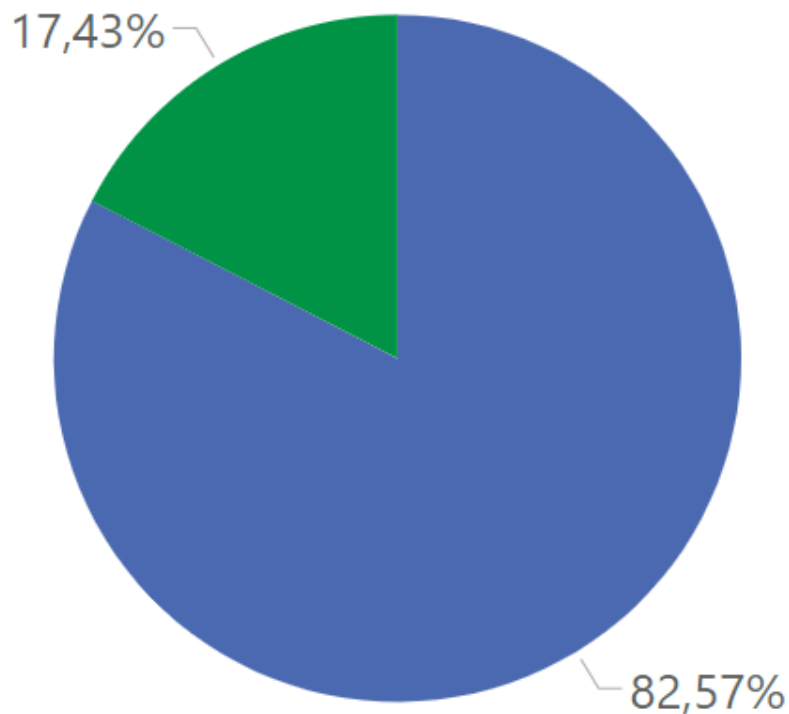
**2199**

**Kredietbedrag Limburgse renovatieleningen**

**25.785.792**

Het project kon worden gerealiseerd door de samenwerking met en de financiering door diverse organisaties. Uiteraard in eerste instantie de coöperanten van Duwolim die niet alleen de werking verzekerden maar ook het basiskapitaal verstrekten. Sinds de lancering was er de permanente steun van Provincie Limburg waarop kon worden gebouwd. Tot 2021 verstrekte Triodos Bank het gros van de financiering. Om in 2022 succesvol de brug te slaan naar de lancering van de Vlaamse Mijn verbouwlening, kon het energiehuis samenwerken met NUHMA.

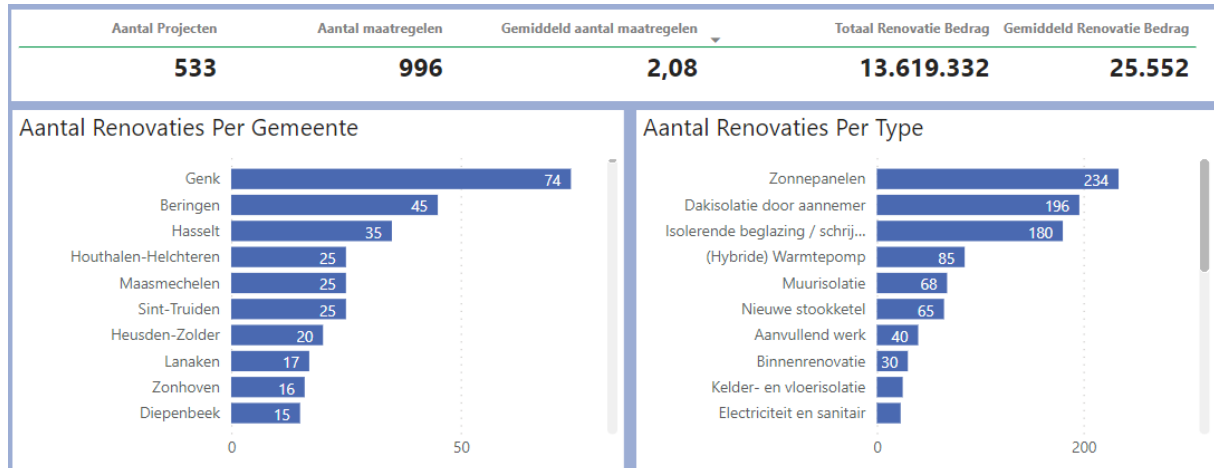
## Kredietbedragen in 2022



- Vlaamse energielening
- Limburgse renovatielening

## De financiering van energierenovaties

Uiteindelijk financierde Energiehuis Limburg in 2022 de renovatie van 533 woningen. De kostprijs van deze renovaties bedroeg 13.619.332 euro. In de top 3 vinden we de steden Genk, Beringen en Hasselt, maar in vrijwel elke Limburgse gemeente deden burgers beroep op de financiering om hun woning te renoveren.



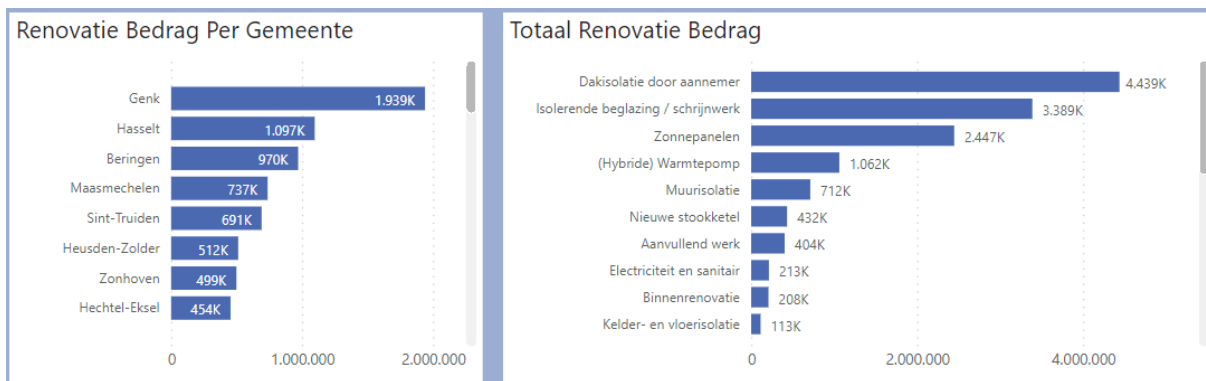
Op 234 woningen werden er zonnepanelen gelegd. In 37% van de gevallen werd het dak gerenoveerd en/of geïsoleerd. In ruim een derde van de renovaties werd het schrijnwerk aangepakt en werd er isolerende beglazing geplaatst. Het plaatsen van warmtepompen wordt steeds populairder (85 woningen).

Voor de doelgroep met de laagste inkomens konden nog gascondensatieketels worden gefinancierd, omdat het dikwijls de enige betaalbare optie is die toch een behoorlijke energiebesparing oplevert tegenover de oude stookinstallatie.

Soms beperkte de renovatie zich tot 1 ingreep, maar stelselmatig zagen we een tendens naar grondiger renovaties. Gemiddeld werden 2,08 ingrepen uitgevoerd wat een stijging betekent tegenover de vorige jaren.

De dakwerken zijn uiteraard het duurste en het grootste deel van de financiering (in euro) ging daar naartoe, gevolgd door het buitenschrijnwerk. Hier springt Hasselt in de top 3 over Beringen, wat aangeeft dat de gemiddelde kost van de renovatie in de provinciehoofdstad aanzienlijk hoger lag.

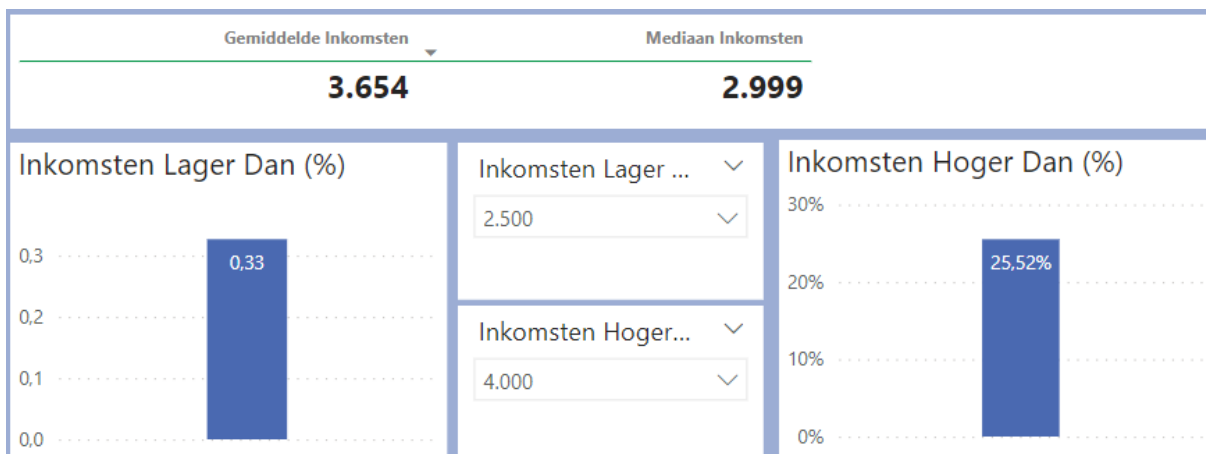




### De kredietnemers

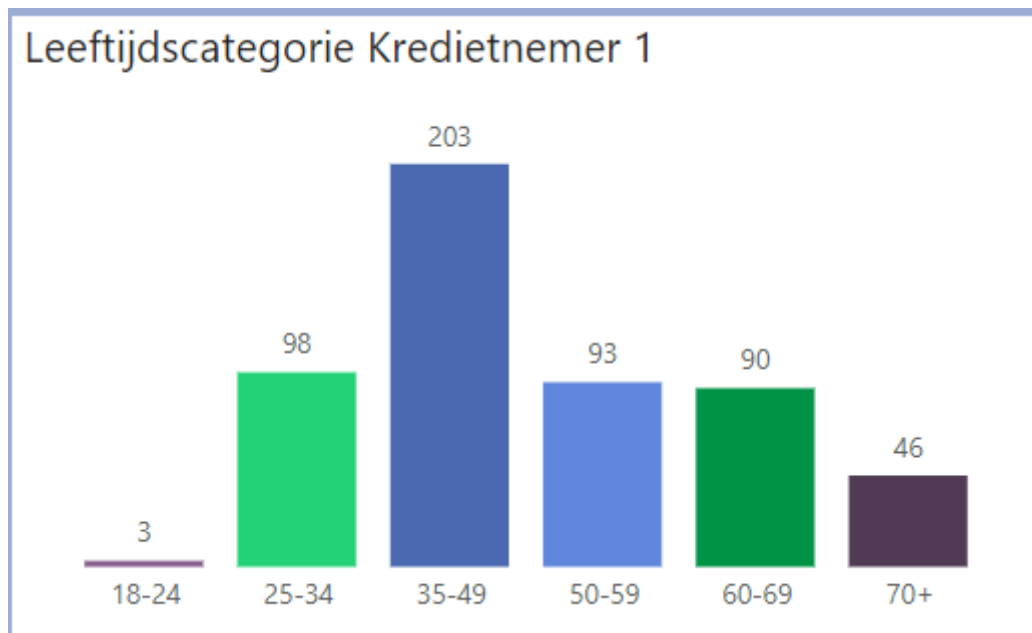
Ook in 2022 was er weer een goede focus op het doelpubliek dat Energiehuis Limburg beoogt. Het gaat dan om mensen voor wie de financiering elders toch moeilijker te bekomen is of die nood hebben aan de voordelige voorwaarden zoals geen/lage rente of een relatief lange terugbetalingsperiode.

De helft van de kredietnemers hebben een netto maandelijks gezinsinkomen dat lager ligt dan 3.000 euro en bij één derde ligt het lager dan 2.500 euro. Slechts een kwart van de huishoudens verdienen meer dan 4.000 euro. Daarbij gaan we al uit van een vrij brede definitie van inkomen, met onder andere kinderbijslag, alimentatie, vakantiegeld en premies. Het zijn inkomens die in het algemeen minder perspectieven bieden om zich bancair te financieren.

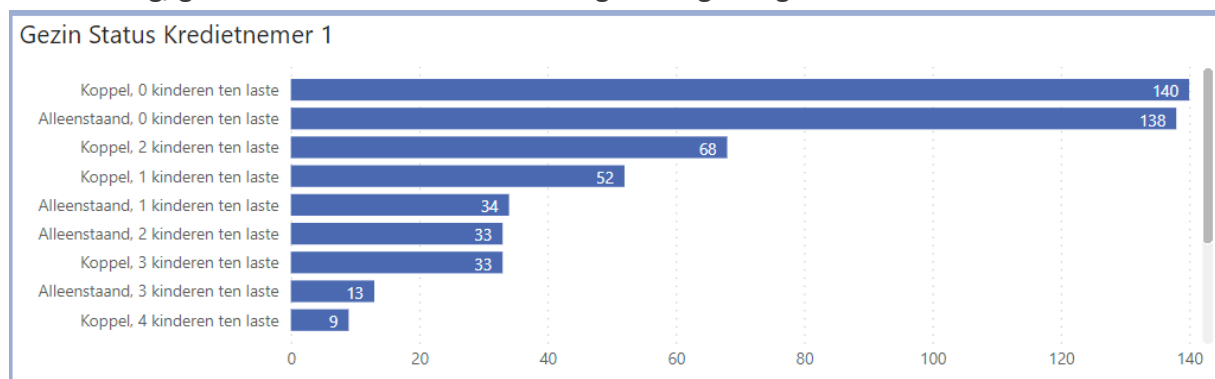


In 21% van de dossiers waren er inkomens uit langdurige ziekte of invaliditeit. Eenzelfde aandeel van de kredietnemers was er waarbij er iemand op pensioen was.

Ook qua leeftijd bereikt het energiehuis een atypisch cliënteel. Een kwart van wie renoveert is ouder dan 65. Ook bij dit doelpubliek is een gezamenlijk aanbod van financiering en begeleiding een manier om mensen over de renovatiedrempel te helpen.



Meer dan 40% van de renovaties (220) werden uitgevoerd door alleenstaanden, waarvan 82 éénuoudergezinnen. Dit blijft een doelgroep voor wie we met betaalbare en toegankelijke financiering, gecombineerd met advies en begeleiding een groot verschil kunnen maken.



Het is duidelijk dat Energiehuis Limburg als sociale kredietgever focust op een eerder kwetsbaar publiek. Toch kunnen we tot op heden nauwelijks betalingsproblemen en achterstallen vaststellen. Hopelijk komen onze kredietnemers door de spectaculaire stijging van de energiekosten en dalende koopkracht binnenkort toch niet in de problemen.

In elk geval zullen ze gespaard blijven van de ergste gevolgen door de investering die werd gefinancierd en de energie die er door wordt bespaard.

## De bredere basistaken van Energiehuis Limburg in 2022

Om de uitgebreide dienstenportfolio, die wordt uitgevoerd door de verschillende coöpererende partners over het volledige grondgebied van de provincie Limburg, vorm te geven wordt de uitgebreide taakstelling zoals omschreven in artikel 7.9.2/1. §1. van het energiebesluit georganiseerd binnen een nulde, eerste, en tweede lijn en coördinatiefunctie.

### *Nulde lijn*

Hier gaat het om algemene communicatie om burgers te motiveren, inspireren en adviseren met betrekking tot het energiezuinig maken van hun woning.

Enkele resultaten over 2022:

- Er is een sterke stijging merkbaar in het aantal website bezoekers (+66% met 30.684 sessies), evenals de doorstroom naar de website vanuit de sociale media kanalen. De Facebook-pagina heeft 335 volgers en er werden 41 posts gepubliceerd.
- Energiehuis Limburg lanceerde in 2022 de activiteitenkalender op de website én een nieuwsbrief met vaste rubrieken. De nieuwsbrief, waarop 182 professionals zich hebben aangemeld werd 3 keer uitgestuurd.
- Er werden 12 artikels aangeleverd aan lokale besturen om te worden gepubliceerd in gemeentelijke uitgaven.

### *Eerste lijn*

Volgende diensten worden aangeboden zowel via lokale woonenergieloketten in samenspraak met de gemeenten, als via het digitale loket ([www.energiehuislimburg.be](http://www.energiehuislimburg.be)).

- inwoners informeren, adviseren en begeleiden door een laagdrempelig energieloket aan te bieden waar inwoners terecht kunnen met hun energievragen;
- gestructureerde basisinformatie aanbieden over minstens:
  - relevante gemeentelijke, provinciale, gewestelijke en federale energiebeleidsmaatregelen;
  - energieprijzen en -leningen, inclusief leningen bij de financiële sector;
  - energetische renovatie.
- particulieren begeleiden en ondersteunen bij minstens:
  - de aanvragen van de premies en leningen;
  - het uitvoeren van de leveranciersvergelijking en, in voorkomend geval, bij de wijziging van energieleverancier;
  - de interpretatie van thermografische informatie, de zonnekaart, de resultaten na een energiescan en het energieprestatiecertificaat.

Met elk van de Limburgse gemeenten is er een samenwerkingsovereenkomst die regelt hoe deze diensten worden verleend. Soms worden de woonenergieloketten integraal door

Energiehuis Limburg en partner Stebo uitgebaat. In deze loketten steeg het aantal vragen in 2022 met 80% tot 4.312.

In de steden Hasselt en Genk (GAOZ) werd het woonenergieloket in 2022 vanuit de gemeenten zelf georganiseerd en bood Energiehuis Limburg extra diensten in 2<sup>de</sup> lijn. Ook hier steeg het aantal aanvragen spectaculair (+208% tot 1.873 vragen).

Het grootste volume kwam via het digitale contactpunt waar we in 2022 niet minder dan 4.437 vragen behandelden. Het overgrote deel van de vragen handelde over de energielening, later de Mijn verbouwen.

Verder werden opleidingsmomenten en infosessies voorzien voor gemeentelijke medewerkers en verwante organisaties (370 deelnemers). Door middel van publieke infosessies, specifieke thema-zitdagen en deelname aan beurzen en markten bereikten we in 2022 bijkomend 693 deelnemers.

### *Tweede lijn*

Energiehuis Limburg biedt structureel diensten aan om particulieren te begeleiden en te ondersteunen bij minstens:

- het aanvragen en vergelijken van offertes voor energetische renovatiewerken;
- de uitvoering van energetische renovatiewerken door het bieden van ontzorging daarbij, inclusief dienstverlening voortvloeiende uit door het energiehuis uitgevoerde energiescans, die gericht is op begeleiding bij de uitvoering van energiebesparende investeringen.

In dit kader verdubbelde het aantal vragen voor renovatieadvies, uitgevoerd door partner Dubolimburg tot 903. Buiten de reguliere campagnes van wijkrenovatie die Stebo lopen heeft werden nog 91 huisbezoeken gebracht door de energieadviseurs van Stebo, merendeels in de GAOZ-gemeenten.

Het project energieconsulenten dat op 1 oktober 2021 startte focust op recente kopers van woningen om deze op dit sleutelmoment maximaal bijstand te verlenen. Gedurende het eerste jaar van dit project meldden 193 kopers zich aan en werden 151 advies- en begeleidingstrajecten opgestart door partners Stebo en Dubolimburg.

### *Coördinatie*

Gezien de verscheidenheid van het beleidsveld energie en het grote werkingsgebied van Energiehuis Limburg is een goede coördinatie van essentieel belang. Om dit te realiseren is structureel overleg noodzakelijk. Een intensief coördinerend overleg gebeurt op diverse niveaus.

- Binnen Energiehuis Limburg, zowel tijdens de 2-maandelijksse raden van bestuur als via operationeel overleg tussen de medewerkers van de coöpererende partners. De werkgroep “Limburg Renoveert” gepatroneerd door Provincie Limburg vormt voor dit laatste een krachtig platform en zorgt ook voor maximale coördinatie met andere lopende projecten, onder andere het H2020-project C-REAL.
- Naast deze interne afstemming voert Energiehuis Limburg op regelmatige basis overleg met de Limburgse gemeenten. De frequentie van het overleg is afhankelijk van de intensiteit van samenwerking met betreffende gemeente.
- Hiernaast neemt Energiehuis Limburg deel aan het structureel overleg met de andere Vlaamse energiehuizen om ook de werking van de energiehuizen onderling op elkaar op te stemmen en bij elkaar ten rade te gaan voor het eigen beleid. Dit overleg is in 2022 op zeer intensievere basis gebeurd omwille van de vele aanpassingen aan het beleid, de gelanceerde projectoproepen, en de lancering van de Mijn VerbouwLening en de Mijn VerbouwPremie.
- Tenslotte heeft Energiehuis Limburg overleg met het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap, Fluvius, het kabinet van de minister bevoegd voor energie, de VVSG en Vlinter. Het overleg tussen VEKA en de Vlaamse energiehuizen heeft sinds eind 2021 een structureler karakter.

Binnen de coördinatieopdracht van het Energiehuis worden activiteiten van de uitvoerende partners gemonitord en besproken om maximale verbindingen met de activiteiten van het energiehuis te leggen. Het gaat dan onder meer om

- Collectieve wijkrenovatieprojecten van Stebo (216 huisbezoeken)
- Begeleidingen in kader van de huur- en isolatiepremies voor SVK's (18) en particulieren (23)
- Energiescans uitgevoerd door Stebo (1.750).

## De uitdagingen voor Energiehuis Limburg

In 2023 en de volgende jaren zullen de activiteiten van Energiehuis Limburg een hoge vlucht nemen. Het aantal en volume van de Mijn VerbouwLening zal fors toenemen. Bovendien trekt Vlaanderen duidelijk de kaart van de energiehuizen om na de Mijn VerbouwPremie en de Mijn VerbouwLening nu ook de Mijn Verbouwbegeleiding via de Energiehuizen uit te rollen. In samenspraak met de provincie en met meerder gemeenten lopen al vergelijkbare projecten. We staan klaar om deze op te schalen en verder te optimaliseren.

We verwachten vanaf 2023 een forse toename van het balanstotaal door de vele Mijn verbouwleningen. De coöperanten namen daarom de nodige maatregelen om de kapitaalstructuur in 2023 te verstevigen.

## Wettelijke vermeldingen

### *Verklaringen bij het jaarverslag en de jaarrekening*

Onderhavig jaarverslag en de opgestelde jaarrekening met een balanstotaal van 33.383.481,94€ en een netto resultaat 4.068,28€ geven een getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap.

### *Gebeurtenissen na het einde van het boekjaar*

Behoudens wat uiteengezet werd in het werkingsverslag, dient er geen melding te worden gemaakt van belangrijke gebeurtenissen na afsluiting van het boekjaar, noch van omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

### *Onderzoek en ontwikkeling - bijkantoren*

Niet van toepassing. De vennootschap heeft geen bijkantoren.

### *Belangenconflict*

Er werden geen handelingen verricht die aanleiding kunnen geven tot een belangenconflict overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

### *Voornaamste risico's en onzekerheden*

Het kredietrisico (wanbetaling op de toegekende leningen) is het voornaamste risico dat werkelijk de onderneming loopt. Dit wordt beheerst door een gedegen proces van kredietacceptatie. Bij kredietaanvragen vanuit de sociale doelgroep, waar de risico's relatief hoger liggen, wordt er bovendien advies ingewonnen van het betreffende OCMW alvorens de lening kan worden toegekend.

In geval van achterstallen worden de kredietnemers onmiddellijk gecontacteerd, voordat de problemen onbeheersbaar worden. Mochten er zich toch achterstallen manifesteren en bij uitwinning een reëel verlies overblijven, dan kan Duwolim voor de Vlaamse energieleningen beroep doen op een compenserende kwijtscheldingsregeling met betrekking tot de schuld ten aanzien van de Vlaamse overheid, zij het dat er per dossier een franchise van 250 euro voor eigen risico blijft. Voor de provinciale renovatieleningen kunnen reële kredietverliezen contractueel binnen ruime marges gecompenseerd worden door kwijtscheldingen op de achtergestelde schuld die de vennootschap heeft uitstaan en als quasi eigen-vermogen kan worden beschouwd. De aangelegde voorziening voor risico's en kosten volstaat naar de mening van de Raad van Bestuur om eventuele restrisico's het hoofd te kunnen bieden.

### *Financiële instrumenten*

De vennootschap maakte geen gebruik van financiële instrumenten die van betekenis zijn voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat.

### *Wijzigingen van het kapitaal*

Gedurende het voorbije boekjaar werden geen converteerbare obligaties uitgegeven en er werd geen kapitaalsverhoging doorgevoerd. De vennootschap heeft in het voorbije boekjaar geen eigen aandelen verworven noch aandelen van enige moedervenootschap verworven.

### *Verslag “sociaal oogmerk”*

Het sociale oogmerk van de vennootschap luidt: “Energiebesparende renovaties betaalbaar maken voor gezinnen met een beperkt inkomen en/of een kansen-problematiek”.

Alle activiteiten van Duwolim in 2022 kaderden in de realisatie van dit sociale oogmerk. Er waren geen uitgaven inzake investeringen in 2022. De werkingskosten bestaan bijna uitsluitend uit vergoedingen aan de partners om de werking te ontplooiën. Alle uitgaven droegen op die manier integraal bij aan de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap.