

# VLAAMS PARLEMENT



vergadering **C176 – WON15**

zittingsjaar 2009-2010

## Handelingen

### **Commissievergadering**

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 25 maart 2010

## INHOUD

Vraag om uitleg van mevrouw Liesbeth Homans tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de beleidskeuzes omtrent de middelen van het Energiefonds die ter beschikking worden gesteld voor energiebesparende maatregelen bij de sociale huisvestingsmaatschappijen en het niet aanwenden ervan	3
Vraag om uitleg van de heer Mark Demesmaeker tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de toetsing van het bindend sociaal objectief aan Vlabinvest	5
Vraag om uitleg van mevrouw Liesbeth Homans tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het behalen van de huidige E-peilnormen bij nieuwbouw en de mogelijke verhoogde kostprijs en compenserende maatregelen voor de bouwheer bij het eventueel verlagen van de E-peilnorm	9
Vraag om uitleg van de heer Marino Keulen tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over misvattingen rond het terugverdieneffect van de plaatsing van zonnepanelen en de communicatie hieromtrent door de Vlaamse Reguleringsinstantie voor de Elektriciteits- en Gasmarkt (VREG)	12
Vraag om uitleg van mevrouw Liesbeth Homans tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de geplande invoering van een federale energietaks	18
Vraag om uitleg van mevrouw Cindy Franssen tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de gewestelijke sociale correctie	19

■

**Voorzitter: de heer Jan Penris**

**Vraag om uitleg van mevrouw Liesbeth Homans tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de beleidskeuzes omtrent de middelen van het Energiefonds die ter beschikking worden gesteld voor energiebesparende maatregelen bij de sociale huisvestingsmaatschappijen en het niet aanwenden ervan**

**De voorzitter:** Mevrouw Homans heeft het woord.

**Mevrouw Liesbeth Homans:** Voorzitter, minister, collega's, in juni 2009 maakte de Vlaamse Regering 6,8 miljoen euro vrij uit het Energiefonds om in sociale woningen versneld enkel glas te vervangen door hoogrendementsglas. De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) kunnen hiervoor een premie van 100 euro per vierkante meter krijgen. Dat is positief, al was het maar omdat hierdoor de energiefactuur voor de meestal kwetsbare bewoners zal dalen.

Vandaag blijkt echter dat de respons vanuit de SHM's relatief laag is. Dat kan iets te maken hebben met de woningcategorieën die in aanmerking komen. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) heeft nog maar dertien dossiers ontvangen. De grootste huisvestingsmaatschappij Woonhaven heeft nog geen enkel dossier ingediend. De reden daarvoor is wellicht heel eenvoudig: de premie kan enkel worden uitgereikt aan eengezinswoningen. Flatgebouwen komen dus niet in aanmerking.

Ik ben ervan overtuigd dat de categorievoorwaarde, dat het enkel is bestemd voor eengezinswoningen, ervoor zorgt dat de grote SHM's in de steden, bijvoorbeeld Woonhaven, maar ook andere, er geen beroep op kunnen doen en dus worden gediscrimineerd, of althans hun huurders, omdat zij na verloop van tijd niet van hetzelfde effect gebruik kunnen maken, zodat hun energiefactuur daalt.

Minister, waarom wordt deze premie niet gegeven voor alle woningcategorieën? Ik kan me voorstellen dat de premies beperkt zijn omdat het budget maar 6,8 miljoen euro bedraagt. Ik kan me ook voorstellen dat het veel eenvoudiger is om eengezinswoningen te renoveren en hoogrendementsglas te plaatsen. Ik denk dat het toch mogelijk is om in sociale flatgebouwen flat per flat af te werken, en daar een langere termijn voor uit te trekken. Ook daarvoor kunnen de positieve effecten gelden.

Minister, bent u bereid om de categorievoorwaarde te herbekijken en eventueel te verruimen in functie van de te behalen doelstelling, met name een efficiënter energiegebruik? Die maatregel bestaat pas sinds juni 2009. Ik neem aan dat u dat zult evalueren.

**De voorzitter:** Mevrouw Heeren heeft het woord.

**Mevrouw Veerle Heeren:** Voorzitter, minister, collega's, de maatregel is nog geen jaar van toepassing. Kan het zijn dat bouwmaatschappijen alleen geïnteresseerd zijn om daarin te stappen als ze die woning volledig kunnen renoveren? Is dat de reden waarom het vertraging oploopt, of zijn daar andere redenen voor? Op welke manier kunnen we dat versnellen?

Het lijkt natuurlijk heel simpel, enkel glas vervangen door dubbel glas. We hebben dat allemaal bepleit in het verleden, maar het moet ook praktisch haalbaar zijn. In welke mate is er een link met het investeringsprogramma? Dat zijn duidelijke vragen vanuit de sector.

**De voorzitter:** Minister Van den Bossche heeft het woord.

**Minister Freya Van den Bossche:** Het klopt dat de VMSW op dit moment dertien dossiers voor de aanvraag van een premie voor de vervanging van enkel glas door hoogrendementsbeglazing heeft ontvangen. Daarvan zijn zes dossiers in de uitbetalingsfase, goed voor een bedrag van 103.732 euro. Daarmee is van 47 woningen het buitenschrijnwerk vervangen. De andere dossiers zijn in behandeling en wachten op bijkomende stukken ter bewijsvoering van de uitgevoerde werken conform de premievoorwaarden.

De VMSW heeft ook weet van elf projecten in de voorbereidingsfase, goed voor 356 woningen. Voor die projecten werd de vertaling van de premievoorwaarden naar de bepalingen in de aanbestedingsdocumenten op voorhand al gecontroleerd. De effectieve toewijzing van de premie gebeurt na uitvoering van de werken.

Er is voorlopig een nogal lage respons, daar ben ik het mee eens, maar die ligt binnen de verwachtingen. Na de bekendmaking is een zekere periode nodig waarin de huisvestingsmaatschappijen evalueren welke projecten in aanmerking komen. Er moet een volledig technisch dossier worden opgemaakt en aanbesteed. De werken moeten worden uitgevoerd, en pas na plaatsing krijg je de premie. Ik verwacht dat er nog meer aanvragen zullen komen.

Om naar schatting 20.000 eengezinswoningen en 14.000 appartementen met enkel glas aan te pakken, zou een budget van 45 miljoen euro nodig zijn. Bij appartementen is het vervangen van ramen een ander proces. Dat moet je zien in het kader van een totale renovatie, niet zozeer omdat we alles in een keer willen doen, maar omdat je, om een echt effect te hebben op isolatie, vaak ook nog buitenwandisolatie moet plaatsen. Vaak zijn het al wat oudere flatgebouwen in grote steden, die meer ingrepen nodig hebben dan enkel de vervanging van het glas.

Voor eengezinswoningen ligt dat anders. Je hebt al gauw een veel groter en onmiddellijk zichtbaar positief effect door dakisolatie en betere ramen. Daarom is die premie enkel op eengezinswoningen toegespitst. Dat was een bewuste beleidskeuze, maar het neemt niet weg dat wat u zegt, klopt, mevrouw Homans. Heel veel bewoners in die vaak grote, verouderde appartementscomplexen moeten vaak te veel energiekosten betalen, los van het effect op het leefmilieu, en daar moeten we iets aan doen. Ik ben van plan om alle verschillende lopende premiestelstels te evalueren en na te gaan in welke mate we premies kunnen bundelen, voorwaarden eenvoudiger kunnen maken en een bredere invulling kunnen geven aan categorievoorwaarden. Uw suggestie is mij als minister van Steden erg genegen.

Ik wil ook bekijken op welke manier we die appartementsgebouwen kunnen opwaarderen, ook in het kader van energierenovatie. Ik zal dat opnemen in het kader van de doorlichting van het patrimonium om tot een afbakening te komen, ook van de meest urgente appartementsgebouwen. Ik heb aan de VMSW gevraagd om mij een lijst te bezorgen van het noodzakelijk op te waarderen patrimonium zodat we dan een totaalzicht krijgen op de meest urgente noodzakelijke ingrepen en we misschien een soort timing kunnen maken. We kunnen onderzoeken in welke mate, als we die premievoorwaarden herbekijken, we ook de budgetten kunnen herschikken naargelang de noden. Het zou gek zijn dat er potjes bestaan die niet volledig opgebruikt worden en daarnaast noden die niet gelenigd kunnen worden. Ik ben er dus mee bezig, maar ik wacht op een overzicht van de VMSW om te weten wat de werkelijke noden zijn.

De VMSW laat weten dat alles in het werk wordt gesteld om de doelstellingen van het Vlaams energierenovatieprogramma 2020 tijdig te verwezenlijken. Daartoe werd onder meer een energieplatform ‘sociale huisvesting’ opgericht om als overlegorgaan te fungeren en als informatiedraaischijf voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en andere actoren binnen de sociale huisvesting.

**De voorzitter:** Mevrouw Homans heeft het woord.

**Mevrouw Liesbeth Homans:** Minister, ik dank u voor uw antwoord. Ik noteer dat u mijn suggestie zult meenemen en dat u bij een eventuele evaluatie zult herbekijken of het mogelijk is om dit ook van toepassing te maken voor appartementsgebouwen.

U hebt iets gezegd over het project ‘renovatie 2020’. De voorzitter van deze commissie weet dat ik al maanden rondzeul met een vraag die ik in geen enkele commissie verkocht krijg. Er loopt een campagne ‘renovatie 2020’ in de media, zowel op tv als in de kranten. Ik sta volledig achter het project, al was het maar om woningen energiezuiniger te maken. Ik heb

echter een beetje een probleem met de campagne, want op de website van ‘renovatie 2020’ is het een beetje misleidend dat men enkel naar één bepaalde producent wordt geleid. Ik weet dat de site geen initiatief van de Vlaamse overheid is, maar hij wordt wel gesteund door het Vlaams Energieagentschap (VEA) en de woordvoerder van het VEA heeft ook in de pers gezegd “wij hebben een webstek”. Ik vind dat op zijn minst verwarrend. De woordvoerder heeft dat gezegd in Metro. Ik kan u de tekst van mijn vraag hierover bezorgen, minister, daar staat het allemaal in.

Ik steun absoluut de mogelijkheid dat een overheidsinitiatief wordt gesteund door privépartners, maar ik vind het ten aanzien van de consument een beetje misleidend dat wie de webstek bekijkt, sowieso naar één producent wordt geleid. Wie per provincie of per stad kijkt waar men moet zijn om in aanmerking te komen, komt enkel uit bij plaatsers die met die producent werken. Ik vind dat een beetje misleidend en geen voorbeeld van goede communicatie. Het is geen overheidscommunicatie, daar ben ik ondertussen uit, maar u wordt erop geciteerd. De website opent met een groot citaat van u, van “minister Freya Van den Bossche, bevoegd voor Energie” en er staat heel duidelijk ook op: “met de steun van het Vlaams Energieagentschap”.

**De voorzitter:** Minister Van den Bossche heeft het woord.

**Minister Freya Van den Bossche:** Mevrouw Homans, ik zal dit eens nakijken, maar het enige wat VEA heeft gedaan, is de informatie nakijken die wordt gegeven omdat we willen dat het correcte informatie is. Het gaat misschien nogal ver om op de site ook te zeggen dat het “met de steun van het Vlaams Energieagentschap” is. Ik wil gerust eens bekijken of dit niet te ver gaat.

Wat absoluut te ver gaat, als dat het geval is, is dat ambtenaren van het VEA laten weten dat zij een site hebben, want het is geen overheidssite.

Ik zal dus nakijken hoe de site precies is opgebouwd, op welke wijze de overheid als een soort van keurmerk wordt gebruikt, of zelfs als promotiemiddel. Ik zal zorgen dat dat op een evenwichtige manier gebeurt en mocht ik het niet evenwichtig vinden, zal ik daar ook de makers van de site van op de hoogte brengen. Vanzelfsprekend zal ik ook contact opnemen met het VEA om erop te wijzen dat het niet kan dat de site door het agentschap wordt gepropageerd als een initiatief van de overheid.

Mevrouw Heeren, ik had enkel op uw eerste vraag geantwoord. Er is natuurlijk een link met het investeringsprogramma in die zin dat als je een totaalrenovatie aanpakt en daarvoor middelen vraagt op een andere manier, je niet tegelijk van deze subsidie gebruik kunt maken. Het is natuurlijk zo dat er in werkelijkheid veel meer gebeurt aan renovatie dan de aanvragen voor dit specifieke potje laten uitschijnen. Dat is meteen ook de reden waarom ik zeg dat we misschien eens moeten bekijken welk geld op welke basisallocatie staat en wat de voorwaarden zijn, omdat er misschien enerzijds een overlap is en aan de andere kant een indruk dat bepaalde dingen niet gebruikt worden, terwijl dat via een ander kanaal wel het geval is – u hebt zeker een punt.

**De voorzitter:** Het incident is gesloten.

■

**Vraag om uitleg van de heer Mark Demesmaeker tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de toetsing van het bindend sociaal objectief aan Vlabinvest**

**De voorzitter:** De heer Demesmaeker heeft het woord.

**De heer Mark Demesmaeker:** Voorzitter, minister, collega’s, zoals we allemaal weten zal er een inhaaloperatie nodig zijn in de Vlaamse Rand in de sociale woonsector. In de Vlaamse Rand ligt het aandeel van sociale woningen beduidend lager dan in de rest van Vlaanderen.

Het Grond- en Pandendecreet zegt dat er in de Vlaamse Rand tegen 2020 zeker 2520 nieuwe sociale huurwoningen bij moeten komen. Daarnaast moeten er ook nog eens 1290 sociale koopwoningen en 61 sociale kavels bij komen. Dat wordt een hele opdracht, en uiteraard zal er een tandje bij moeten worden gestoken, vooral ook omdat de initiatieven van een belangrijke speler in onze regio, namelijk het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest, niet of onvoldoende in rekening kunnen worden gebracht. Het Grond- en Pandendecreet bepaalt namelijk dat elke gemeente binnen een bepaald tijdsbestek een zeker sociaal woningaanbod moet realiseren. Dat bindend sociaal objectief betreft sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels die onderhevig zijn aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Door het gebruik van hogere inkomensgrenzen komen Vlabinvest en de woningen die door Vlabinvest worden gerealiseerd, over het algemeen niet in aanmerking. Vlabinvest kan wel in rekening worden gebracht als sociale contextfactor of in het kader van de specifieke inhaalbeweging inzake de gemeentelijke objectieven voor de periode 2013-2025.

Minister, ik stel deze vraag om de zaak op te volgen. In de commissie Wonen van 15 oktober 2009 werd de vraag gesteld of het niet opportuun zou zijn om alle Vlabinvest-huurwoningen onverkort mee te laten tellen. Hoewel het volgens minister Lieten aangewezen was om én het bindend sociaal objectief én de Vlabinvest-woningen te realiseren in de Vlaamse Rand, leek het haar in elk geval aangewezen deze suggestie goed te onderzoeken. We krijgen toch wel dagelijks vragen vanuit de regio zelf over hoe het daarmee zit.

Minister, we zijn nu een aantal maanden verder. Beschikt u over recent cijfermateriaal wat betreft de gemeenten die voldoen aan het sociaal bindend objectief, over de gemeenten die Vlabinvest als sociale contextfactor kunnen inbrengen en over de gemeenten die een specifieke inhaalbeweging opgelegd krijgen? Mijn belangrijkste vraag is de volgende: werd het voorstel om Vlabinvest-huurwoningen onverkort te laten meetellen ondertussen onderzocht? Wat zijn de resultaten en hoe staat u daar vandaag tegenover? Op de webstek van de VMSW stond dat sociale woningen uit gemengde projecten – SHM's en Vlabinvest – blijkbaar ook niet in rekening kunnen worden gebracht. Dat lijkt me heel eigenaardig. Klopt dat, en zult u in deze aanpassingen in de regelgeving doorvoeren? Aan welke aanpassingen in de regelgeving denkt u verder nog om de werking en effectiviteit van enerzijds Vlabinvest en anderzijds de sociale huisvestingsmaatschappijen in de Vlaamse Rand rond Brussel te verbeteren? Welke timing hebt u daarvoor op het oog?

**De voorzitter:** De heer Dehaene heeft het woord.

**De heer Tom Dehaene:** Voorzitter, ik heb deze problematiek inderdaad aangekaart in oktober omdat het me zeer onlogisch lijkt dat we die woningen niet mee zouden mogen rekenen voor het behalen van het sociaal objectief. Dit instrument is de afgelopen jaren immers gecreëerd omdat we ervan overtuigd zijn dat het om een zeer specifieke regio gaat, waar de gronden al niet goedkoop zijn. We hebben er, ook in de vorige legislatuur, extra middelen voor vrijgemaakt.

Ik word gesterkt in mijn vraag om daar een oplossing voor te vinden en ervoor te zorgen dat die woningen meegerekend worden voor het behalen van het sociaal objectief. Iedereen die ik daarover spreek, zegt dat het om een vergetelheid gaat en geeft aan dat we het hadden moeten opnemen. Het is een beetje hetzelfde als wat er met het voorkeurecht is gebeurd. In het begin kon Vlabinvest daar ook geen beroep op doen. We hebben er jaren over gedaan om ervoor te zorgen dat Vlabinvest ook een beroep kon doen op het voorkeurecht. Ik hoop dat we er geen jaren over zullen doen om dit recht te zetten, zodat die woningen mee in rekening kunnen worden gebracht.

Minister, naast de bezorgdheid van de heer Demesmaeker, die ik deel, heb ik nog een bijkomende vraag. Men signaleert me dat de middelen van Vlabinvest voor 2010 al op zijn

sinds 15 januari. Daardoor heeft men voor een aantal interessante projecten geen middelen. Hebt u weet van die situatie? Bent u bereid om eventueel te zoeken naar extra middelen, zodat dit instrument, dat zijn meerwaarde in onze regio al heeft bewezen, kan werken met voldoende middelen?

**De voorzitter:** Minister Van den Bossche heeft het woord.

**Minister Freya Van den Bossche:** Voorzitter, het meest recente cijfermateriaal waarnaar wordt gevraagd, staat in het decreet zelf. Er zijn geen recentere cijfers beschikbaar. Mijn administratie heeft de berekening gemaakt en komt uit op één gemeente in de Vlaamse Rand die voldoet aan haar bindend sociaal objectief inzake sociale huurwoningen, namelijk Vilvoorde. In Wezembeek moeten nog elf sociale huurwoningen gebouwd worden om die 9 percent te halen. Van de negentien gemeenten in de Vlaamse Rand zijn er zeven onderworpen aan de specifieke inhaalbeweging, waardoor ze een bijkomende inspanning moeten leveren, bovenop de normale verdeling van het tegen 2020 aantal te realiseren sociale huurwoningen.

Voor de koopwoningen en kavels heeft de deputatie van Vlaams Brabant op 17 december 2009 een verdeelschema opgesteld en goedgekeurd met een percentage per gemeente, dat zich ten aanzien van het aantal huishoudens in een gemeente situeert tussen 0,65 en 1 percent.

Het decreet Gronden- en Pandenbeleid sluit inderdaad op dit moment alle Vlabinvest-woningen uit van het sociaal objectief. Het decreet definieert het sociaal woonaanbod immers als volgt: sociale huurwoningen moeten volledig onderworpen zijn aan de bepalingen van het socialehuurbesluit en sociale koopwoningen aan de bepalingen van het overdrachtenbesluit. Voor Vlabinvest-woningen is dat niet het geval. Die uitzetting uit het sociaal objectief is niet volledig. U weet dat woningen die door Vlabinvest opgericht worden op een grond die in uitvoering van een sociale last is overgedragen aan een sociale woonorganisatie wel meetellen voor het bindend sociaal objectief. Daarnaast kunnen Vlabinvest-woningen ook in rekening gebracht worden als de Vlaamse Regering gemeenten wenst vrij te stellen voor de specifieke inhaalbeweging inzake sociale huurwoningen. Met Vlabinvest-woningen wordt eveneens rekening gehouden bij het bepalen van het bindend sociaal objectief inzake koopwoningen door de provincie. Vlabinvest-woningen tellen namelijk mee als sociale contextfactor die een gemeente mee in rekening mag brengen. Om Vlabinvest-woningen of een deel ervan mee te laten tellen voor het bindend sociaal objectief moet, zoals u weet, het decreet gewijzigd worden.

Ik wil wel benadrukken dat het niet ging om een vergetelheid. Het was destijds een bewuste keuze om Vlabinvest-woningen niet te laten meetellen. In de Vlaamse Rand werd zowel een aantal sociale woningen als een extra aanbod gebouwd waarvoor, gelet op de toch wel bijzonder hoge prijzen in die streek, wat hogere inkomensgrenzen gelden. Men ging ervan uit dat als de Vlabinvest-woningen ten nadele zouden zijn van de sociale woningen, er een relatief nadeel zou worden gecreëerd voor mensen met een laag inkomen. De inkomens in Vlaams-Brabant zijn natuurlijk niet hoger dan elders, de prijzen voor huizen en gronden zijn dat wel. Die belangrijke afweging moeten we maken. Enerzijds willen we zorgen dat er voldoende sociale woningen zijn om aan de behoefte van mensen met een laag inkomen te kunnen voldoen. Anderzijds willen we wonen betaalbaar houden in die Vlaamse Rand, waar wonen erg duur is.

In ieder geval ben ik van mening dat we een beslissing moeten nemen. De heer Dehaene heeft gelijk dat we geen jaren moeten wachten om dat te doen. Op regeringsniveau heb ik voorgesteld om ons daarover te buigen. Ik verwacht op een eerder korte termijn een beslissing. Welke beslissing dat wordt, kan ik nu nog niet zeggen natuurlijk. Het overleg start. Ik wil daar niet meer dan een aantal weken, maximum maanden over doen. Er is immers dringend nood aan duidelijkheid.

Tegelijkertijd wil ik ook starten met het aanpassen van het juridisch kader. Terecht wordt gezegd dat het verouderd is. Er zijn redelijk wat aanpassingen nodig. Een modernisering en

actualisering van het juridisch instrumentarium dringt zich ook op om de slagkracht van Vlabinvest te garanderen. Ik heb aan de administratie een nota ter voorbereiding laten maken. Ik hoop op eerder korte termijn een afstemming te bereiken binnen de meerderheid.

Het klopt dat de Vlabinvest-middelen voor 2010 op zijn. Er is zelfs één aankoop waarvoor 80.000 euro te kort is om de zaak af te ronden. Ik heb daarover een brief geschreven aan minister Muylers om hem te vragen toch toestemming te geven voor die aankoop. Vlabinvest heeft wel veel middelen in kas, maar ze heeft geen toestemming om ze uit te geven. Elke uitgave is natuurlijk een uitgave voor ESR. Het is niet voldoende dat men middelen in kas heeft. Dat is dus een begrotingsdiscussie. Ik ga ook daarover met mijn collega's overleggen. Ik heb voor hen ter informatie een lijst gemaakt van alle potentiële aankopen, die men op het oog heeft in het gebied van Vlabinvest, met de prijzen die daarvoor zouden moeten worden betaald. De vraag is om collegiaal eens te kijken op welke manier er wel degelijk aankopen kunnen gebeuren, in het tijdspad van 4 of 5 jaar van deze regering. Hoeveel dat dit jaar nog zal zijn, kan ik u echt niet zeggen. Op dit moment is er geen geld meer over in de begroting. Ik moet zelfs afwachten of dat ene project, waar er een klein tekort is, nog kan doorgaan.

Het is wel een engagement dat de regering zal moeten nemen als we in de Vlaamse Rand betaalbaar wonen mogelijk willen maken. De timing en de mate waarin dat gebeurt, zullen ook afhangen van het collegiaal overleg. Ik kan er niet op vooruitlopen. U weet dat de begroting Wonen helaas niet van die aard is dat het eenvoudig schuiven met middelen is. Er zijn tekorten op meerdere niveaus.

**De heer Mark Demesmaeker:** Minister, kunt u mijn derde vraag nog beantwoorden?

**Minister Freya Van den Bossche:** Gemengde projecten tellen op dit moment inderdaad niet mee. Daarom is de oplossing ook zo dringend. Zelfs sociale woningen binnen de gemengde projecten tellen op dit moment niet mee. Wij zijn daarover nu in overleg. Over enkele weken hoop ik u in deze commissie een antwoord te kunnen geven op alle vragen.

**De heer Mark Demesmaeker:** Dan komen we zeker nog eens terug, want het lijkt me absurd dat sociale woningen in gemengde projecten niet meetellen. Volgens de gegevens die ik heb, wil ik één ding rechtzetten. U zegt dat de gemiddelde inkomens in de Vlaamse Rand niet hoger zouden liggen. Ik heb cijfers die dit tegenspreken.

**Minister Freya Van den Bossche:** Ik heb het niet over de gemiddelde inkomens. Ik weet dat bijvoorbeeld EU-ambtenaren daar graag komen wonen. Maar ook daar is er armoede. Die arme mensen zijn niet minder arm omdat er een bovenlaag is die goed verdient. Dat bedoel ik. Het is belangrijk om voldoende sociale woningen te blijven bouwen.

**De heer Mark Demesmaeker:** Dan zitten we op dezelfde lijn. Ik onthoud dat de knoop nog niet echt is doorgemaakt. Vlabinvest-woningen tellen niet onverkort mee in het bindend sociaal objectief. Ik ben daar wel een pleitbezorger van. Ik begrijp dat de heer Dehaene dat ook is. Het is een zeer specifieke regio met zeer hoge vastgoed- en grondprijzen. Er is druk vanuit Brussel. We hebben heel wat waardevolle projecten, dat zien we op het terrein. Er zijn ook gemengde projecten met Vlabinvest. Ik hoop dat we daarin de volgende weken kunnen trancheren.

**Minister Freya Van den Bossche:** Mijnheer Dehaene, ik ben nog een klein aspect vergeten bij mijn antwoord op uw vraag. Wat de aankoop van gronden betreft, voor de middelen voor het optrekken van de woning is er geen probleem. Er is 6 miljoen euro. Dat is voldoende. Dat zijn kredietfinancieringen. Daar zit het probleem dus niet.

**De voorzitter:** Het incident is gesloten.

■



**Vraag om uitleg van mevrouw Liesbeth Homans tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over het behalen van de huidige E-peilnormen bij nieuwbouw en de mogelijke verhoogde kostprijs en compenserende maatregelen voor de bouwheer bij het eventueel verlagen van de E-peilnorm**

**De voorzitter:** Mevrouw Homans heeft het woord.

**Mevrouw Liesbeth Homans:** Het Vlaams Energieagentschap (VEA) nam de tot eind 2009 ingediende EPB-aangiften (Energie Prestatie Binnenklimaat) onder de loep. Daaruit bleek dat het gemiddelde E-peil de voorbije jaren stelselmatig daalde, van E86 in 2006 over E82 in 2007 tot E80 in 2008. Uiteraard vinden wij dat een zeer positieve evolutie. In de praktijk werd in 2008 dus 20 percent energiezuiniger gebouwd dan de eis, maximum E100, stelt het VEA.

Vanaf 2010 is de maximale norm E80. Ook op de bouwerven werd vastgesteld dat de energieprestatie-eisen een duidelijk positief effect heeft op de bouwpraktijk. Zo werden toegenomen isolatiediktes opgemeten en blijkt dat hoogrendementsbeglazing tegenwoordig standaard wordt geplaatst.

Minister, ik ben me ervan bewust dat een en ander in het regeerakkoord staat. Ik betwist dat ook niet. Ik wil enkel vragen hoe het in de praktijk zal verlopen. In het regeerakkoord staat dat de energienorm strenger wordt. Tot welk E-peil wordt die verlaagd? Ik meen begrepen te hebben dat het gaat om E60. Wanneer plant u dat? Er is misschien een plan om van E80 naar E60 te gaan in 2012. Kan men niet beter eerst naar E70 gaan? Kan men niet beter eerst de ervaring met E80 onder de loep nemen, in samenspraak met onder andere de bouwsector? Een huis plannen en bouwen duurt ongeveer 3 jaar. Als je in een periode van 2 jaar de norm verandert, moeten die plannen worden aangepast, met alle consequenties van dien.

Wordt de meerkost voor de bouwheer in het oog gehouden? Lagere E-peilen vragen nieuwe technieken en brengen meer kosten mee. Dat is logisch. Ook specifiek voor de sociale huisvesting moet rekening worden gehouden met de eventuele meerkost. Elke woning zal aanzienlijk meer kosten, maar het is niet de bewoner die daarvoor moet opdraaien, maar de bouwheer, zijnde de huisvestingsmaatschappij.

Het verlagen van het E-peil heeft ongetwijfeld consequenties voor de steunmaatregelen voor energiebesparende ingrepen. Wordt hiervoor in de nodige budgettaire middelen voorzien? Worden de bestaande steunmaatregelen herzien in het kader van het verlagen van het E-peil? Hoe lager het E-peil, hoe groter de korting op de onroerende voorheffing. Ik neem aan dat u in overleg met minister van Begroting Muylers zult bekijken hoe het concreet in zijn werk zal gaan. E60 betekent dat je 40 percent korting kunt krijgen op de onroerende voorheffing voor de eerstvolgende 10 jaar dat je moet betalen. Dat heeft dus budgettaire consequenties. Ik neem aan dat daarover binnen de regering wordt gepraat en dat er voldoende afstemming is tussen uw kabinet en dat van minister Muylers.

**De voorzitter:** Mevrouw Heeren heeft het woord.

**Mevrouw Veerle Heeren:** Mevrouw Homans heeft het over nieuwbouw, maar ik denk dat het hele renovatieverhaal even belangrijk is, en u bent daar allicht ook van overtuigd, minister. Tenzij renovatie valt onder de definitie van nieuwbouw van mevrouw Homans.

Ik wil het wat verder opentrekken. We hebben het altijd over de particuliere woningbouw, maar we moeten de hand in eigen boezem steken. De overheid bouwt ook veel: publieke gebouwen, zorgvoorzieningen enzovoort. We hebben het debat gehad over de scholenbouw. Er worden op alle vlakken initiatieven genomen. Ik heb het er moeilijk mee dat we dat E-peil enkel zouden verlagen voor particuliere nieuwe woningen. De lokale besturen, de provinciale besturen en de Vlaamse Gemeenschap hebben daar ook een verantwoordelijkheid in.

Ik heb in de vorige legislatuur het debat in de commissie Wonen een beetje gevolgd over de bouw van passiefwoningen. In de zorgvoorzieningen moeten we ook nog een hele weg afleggen. Wilt u daar voor het energiebeleid één lijn door trekken en dat van toepassing maken voor al die verschillende bouwinitiatieven? En wat met vernieuwbouw?

**De voorzitter:** De heer Martens heeft het woord.

**De heer Bart Martens:** Ik pik in op wat mevrouw Heeren zegt. Ik denk dat het de bedoeling is – en het staat ook in de beleidsnota – om die EPB-normering uit te breiden naar andere types gebouwen en bijvoorbeeld rusthuizen daar ook onder te laten vallen. Vandaag vallen de kantoorgebouwen er al onder. Andere gebouwen die rechtstreeks of onrechtstreeks door de overheid worden betaald, moeten we ook aan de EPB-regelgeving onderwerpen.

Ik vind ook dat de overheid voorop moet blijven lopen. Toen het E100-peil van toepassing was op de particuliere woningbouw, hebben wij in de lastenboeken van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) het E80-peil ingeschreven. Het E60-peil is het economisch optimum aan de energieprijzen van vandaag, als je kijkt naar de totale levenscycluskost van een woning: investering, bouw en energieverbruik. Daar moeten we naar streven.

Via fiscale maatregelen en andere moeten we de initiële meerkost draagbaar houden. Naarmate de overheid haar voorlopersfunctie blijft invullen, creëer je een markt voor die innovatieve bouwtechnieken zodat die nadien even duur worden als de klassieke bouwtechnieken. Vandaag vind je niets anders meer op de markt dan een 1,1 superisolerende beglazing. Dat is even goedkoop als een klassiek dubbel glas, een thermopane van zoveel jaar geleden. We moeten die weg blijven opgaan, we moeten de voorloperfunctie van de overheid blijven invullen, zodat we ook een markt creëren voor de meer duurzame bouwtechnieken, die nadien kunnen doorsijpelen naar de reguliere markt, als ze goedkoper zijn geworden.

**De voorzitter:** Mevrouw De Waele heeft het woord.

**Mevrouw Patricia De Waele:** De betogen van de collega's hebben mij geïnspireerd. Ik ben het volmondig eens met mevrouw Heeren, die zegt dat we moeten nagaan hoe we onze eigen gebouwen het best tot die energienorm kunnen dwingen. We moeten een zo goed mogelijk energiepeil nastreven voor privéwoningen, overheidsgebouwen, nieuwbouw en oude gebouwen. Ik wil toch even wijzen op de praktische problemen die dat zal meebrengen, specifiek voor oude gebouwen, of het nu privé- of overheidsgebouwen zijn.

Een oud gebouw kun je nooit op het E60-peil brengen, want in veel oude gebouwen zijn er geen spouwen zodat er ook geen isolatie in kan. Je kunt er een muur voor plaatsen, maar dan zijn er ook rooilijnen en ingesloten bebouwing. Dat zal het heel moeilijk maken. Hetzelfde met vloerisolatie. Onder een oud gebouw kun je niet isoleren, dat is onmogelijk. Hetzelfde met elektriciteit en waterleiding. Dat brengt heel wat praktische problemen mee. Dat zal je maar overkomen als je je oude woning wilt renoveren en energievriendelijk maken. Welk antwoord zullen we geven als eigenaars of overheden die dergelijke oude gebouwen in pand hebben, om verminderingen vragen die gelinkt zijn aan het behalen van een zeker energiepeil?

**De voorzitter:** Minister Van den Bossche heeft het woord.

**Minister Freya Van den Bossche:** Het Vlaams Energieagentschap (VEA) is belast met een evaluatie van de energieprestatieregelgeving. Op basis daarvan zullen we weten wat de effecten zijn van het huidige E-peil, wat het economisch optimum kan zijn. Vanzelfsprekend moeten we dat gebruiken als basis om politieke beslissingen te nemen. Het is niet zo dat ik nu al weet wanneer we wat gaan doen. We moeten dat laten afhangen van de huidige praktijk. De E80-norm wordt toch heel goed gehaald. Het is zaak te weten tegen wanneer we naar welk peil gaan. Men heeft het over een tussenstap. Laten we de evaluatie afwachten om na te gaan hoe we dat het beste kunnen implementeren.

Het concrete onderzoek waar in het regeerakkoord naar verwezen is, wil tegen 2012 eventueel de E60-norm voor nieuwbouwwoningen halen. Ik wil me niet beperken tot woningen, ook overheidsgebouwen zijn belangrijk. Daarvoor is natuurlijk een evaluatie nodig. Ook daarover krijg ik een rapport van het Energieagentschap en zal ik met de andere ministers, die veel van die gebouwen plaatsen, overleggen. Ik denk aan zorginstellingen en scholen. Bij de geplande scholenbouw gaat veel aandacht naar energiezuinigheid. Er is toch al een belangrijke mentaliteitswijziging bij het optrekken van nieuwbouw. We moeten dat in een akkoord over E-peilen kunnen gieten.

Voor renovatie is dat niet zo eenvoudig. Als je een bepaald E-peil verplicht zou maken voor gebouwen die worden aangekocht en die nadien nog renovatie vergen, dan is het is niet altijd even voorspelbaar hoe gemakkelijk het is en of het überhaupt mogelijk is om dat peil te halen, zeker als het een streng peil is. Ik vrees dat gebouwen niet meer zouden worden gekocht, en dat we daardoor ons patrimonium niet meer gerenoveerd krijgen. We moeten heel erg opletten met renovatie. We hebben een bijzonder verouderd patrimonium, zowel woningen als overheidsgebouwen. Ik wil niet degene zijn die zodanig strenge normen oplegt voor die gebouwen dat het ondoenbaar wordt om ze op te knappen of zelfs te kopen. Daarom is een stimulerend beleid heel belangrijk. Het ene gebouw is ook het andere niet. In het verleden is er soms gebouwd op een manier die we ons vandaag niet meer kunnen voorstellen.

Voor gebouwen die worden vervangen door andere gebouwen, geldt natuurlijk wel het E-peil. Dat is ook logisch. Het is ook duurder om zo'n woning op te trekken. Als het gaat om nieuwbouwwoningen voor mensen of overheidsgebouwen, is dat ook winst achteraf, winst in levensduur, maar ook in energiefactuur, zeker met een steeds stijgende energieprijs.

Als het gaat om sociale woningen is de winst op de energiefactuur voor de bewoner. We vinden dat allemaal goed, maar het zorgt soms voor een duurder kost voor het bouwen van de woning. Het spreekt voor zich dat we daarmee rekening moeten houden. Als we wooneenheden plannen in socialewoningbouw, maar de eisen verstrengen qua energiepeil, dan moeten we beseffen dat we met eenzelfde budget minder woningen gaan bouwen. Ze zullen wel een langere levensduur hebben, en de energiekost zal wel te dragen zijn. Het is dus zeker te verantwoorden, maar we moeten in onze planning rekening houden met het te halen objectief van woningen tegen 2020.

Ik verwacht overigens het rapport met de evaluatie tegen juni. Dat is binnenkort. Het spreekt voor zich dat de ondersteuningsmaatregelen mee moeten opschuiven met de E-norm. Het zou nogal gek zijn dat we korting geven op onroerende voorheffing voor huizen die worden gebouwd zoals de norm voorschrijft. Het moet een stimulans zijn om nog energiezuiniger te bouwen dan de norm. Dat is goed, want zo hebben we ook praktijk op het terrein met nog zuiniger bouwen, en kunnen we nagaan in welke mate dat mogelijk, haalbaar en wenselijk is. Dat moet voorbehouden zijn voor wie verder gaat dan de norm, niet voor wie bouwt volgens de norm. Als we de norm verstrengen, gaan we ook de steunmaatregelen navenant opschuiven.

**De voorzitter:** Mevrouw Homans heeft het woord.

**Mevrouw Liesbeth Homans:** Ik zal dit met de nodige waakzaamheid opvolgen. De Vlaamse overheid heeft hier inderdaad een heel belangrijke voorbeeldfunctie, zoals mevrouw Heeren zei. Misschien ligt daarin een taak voor het nog op te richten Vlaams energiebedrijf, maar die discussie kunnen we later voeren.

**De voorzitter:** Mevrouw Heeren heeft het woord.

**Mevrouw Veerle Heeren:** Ik denk dat er de volgende 10 tot 20 jaar een enorme evolutie zal zijn in het Vlaamse patrimonium, door de vergrijzing. Er zullen ontzettend veel woningen op de markt komen. Hoe ver zullen we daarin gaan?

Minister, ik volg uw redenering dat vervangbouw gemakkelijk is. Je sloopt en je bouwt een nieuw huis. Artikels wijzen uit dat er een evolutie komt in het verkopen van woningen aan de jongere generatie. Onze kinderen worden daarmee grootgebracht. Ze vinden het heel normaal dat we energiezuinig zijn. Er is een mentaliteitswijziging gekomen. De moeilijkheid is dat we heel veel praktische problemen hebben in de vernieuwbouw. De ruimte in Vlaanderen is beperkt, er is een grens aan nieuwbouw. We moeten investeren in renovatie, vervangingsbouw, maar ook vernieuwbouw. Welk beleid kan toch stimulerend zijn zonder te bevoogdend te zijn?

**De voorzitter:** Mevrouw Eerlingen heeft het woord.

**Mevrouw Tine Eerlingen:** Voor renovatie is het inderdaad moeilijker om er een goede energieprestatie aan te geven, maar we hebben toch ook het Rooilijnendecreet dat maakt dat er een muur voor kan worden gebouwd, dat men 10 centimeter mag uitbreiden. Dat is toch ook al een stap in de goede richting.

**De voorzitter:** Minister Van den Bossche heeft het woord.

**Minister Freya Van den Bossche:** Dat klopt, dat werd recentelijk goedgekeurd. We zullen zien in welke mate dit soelaas brengt. Laten we daarvan uitgaan. De uitgesproken bekommernissen zijn ook de mijne. Het is zo dat we er als Vlaamse overheid voor ijveren, want wij kunnen hierover niet beslissen, om voor vervangbouw in een lagere btw te voorzien, namelijk in dezelfde die geldt voor renovatie. Sommige huizen vallen immers zo slecht te renoveren, omdat ze bouwfysisch en qua gezondheid zo slecht zijn, dat ze beter worden platgegooid en worden vervangen door iets nieuws. Tegenover die inspanning die men levert om het patrimonium fundamenteel te verbeteren, zou deze vorm van renovatie, de vervangbouw, moeten worden beloond met het btw-tarief dat geldt voor renovatie. Het is op zo'n moment immers slimmer om te vervangen dan om te renoveren.

U weet dat we daarvoor de federale overheid nodig hebben en dat dat niet altijd even gemakkelijk loopt, maar er is wel al ervaring mee. Toen ik zelf nog ginds werkte, hebben we in een dergelijke maatregel voorzien voor bepaalde wijken in steden, vooral de negentiende-eeuwse gordels, die door een stad werden ingekleurd als 'noodzakelijk op te frissen'. Daarvoor geldt die btw-regel wel al, we weten dus dat het kan. Ik zou het heel zinvol vinden om, gezien de staat van ons patrimonium, die regel uit te breiden, niet enkel voor woningen, maar ook voor grote gebouwen. Soms gaat er immers enorm veel geld naar renovatie, maar krijgt men het gebouw nog altijd niet waar men wil en is het verstandiger om het plat te gooien en opnieuw op te bouwen. *(Opmerkingen van mevrouw Veerle Heeren)*

In Gent, dat weet u misschien, worden de Rabottorens, dat zijn immense torens die absoluut niet op een gezonde manier te renoveren zijn, gewoon neergehaald en er komen nieuwe gebouwen in de plaats. Dat is veel logischer en kostenefficiënter dan met de renovatie te starten. Onze bekommernissen lopen volgens mij gelijk.

**De voorzitter:** Het incident is gesloten.

■

**Vraag om uitleg van de heer Marino Keulen tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over misvattingen rond het terugverdieneffect van de plaatsing van zonnepanelen en de communicatie hieromtrent door de Vlaamse Reguleringsinstantie voor de Elektriciteits- en Gasmarkt (VREG)**

**De voorzitter:** De heer Keulen heeft het woord.

**De heer Marino Keulen:** Voorzitter, minister, collega's, ik ben blij dat even terug ben in deze commissie, want ik heb ruim 6 jaar de bevoegdheid Wonen gehad en dat deed ik het

allerliefste, dat heb ik nooit onder stoelen of banken gestoken. Ik merk dat de drive hier nog altijd aanwezig is, misschien moet ik overwegen om lid van deze commissie te worden.

Minister, ik zou het graag willen hebben over het terugverdieneffect van de plaatsing van zonnepanelen en de communicatie hierover door de VREG. De aanleiding van mijn vraag is een reportage in ons Limburgs staatsblad, Het Belang van Limburg, dat iedereen in mijn streek dus heeft gelezen. Uit een onderzoek van de XIOS Hogeschool (eXpertisecentrum voor Industrie, Onderwijs en Samenleving) van het Gemeenschapsonderwijs, afdeling Bouw, blijkt dat er heel wat misvattingen bestaan en dat er zelfs verkeerde informatie wordt gegeven over het terugverdieneffect van de plaatsing van zonnepanelen en vooral over de terugverdientermijn.

Volgens het onderzoek van de XIOS Hogeschool wordt alles te rooskleurig voorgesteld. In de reportagereeks wordt op een bepaald moment zelfs de term ‘boerenbedrog’ gebruikt. Dat trekt toch wel de aandacht. Uiteraard gaf dat aanleiding tot een heel debat in de krant. Op zich vond ik dat heel interessant, want nu blijkt, minister, dat verstaanbare en begrijpelijke, objectieve informatie van overheidswege onvoldoende voorhanden is.

Op de website van de VREG, onze Vlaamse Reguleringsinstantie voor de Elektriciteits- en Gasmarkt, zijn geen inlichtingen te vinden over bijvoorbeeld de randvoorwaarden voor maximaal rendement bij de plaatsing van zonnepanelen, noch over de extra kosten die het plaatsen van zonnepanelen met zich brengen, zoals de aanpassing van de brandverzekering. Wie dergelijke zonnepanelen op zijn dak plaatst, krijgt een waardevermeerdering van 15.000 tot 20.000 euro en die moet worden opgenomen in de brandverzekering. Dat is niet omdat de zonnepanelen een extra risico op brand inhouden, helemaal niet, maar wel omdat in het geval er ooit brand zou komen en de panelen moeten worden vervangen, ze uiteraard ook gedeeltelijk betaald moeten worden door de brandverzekering. Er is ook het onderhoud van de panelen. Degenen die denken dat ze de ladder op kunnen klauteren met een emmertje, een sponsje en wat allesreiniger, zijn fout, in de praktijk gebeurt het door professionele onderhoudsvakmensen en dan praten we al snel over een kost van 250, 300 tot 400 euro op jaarbasis.

De calculator op de website van de VREG gaat uit van ideale omstandigheden. Ik heb zelf de oefening gedaan, daarvoor moest ik mijn domicilie ingeven. De calculator maakt me duidelijk dat als ik niet investeer in zonnepanelen, ik tegen eind 2018 een bedrag van 936 euro misloop. Tegen eind 2030 zou dat bedrag oplopen tot 16.848 euro. De terugverdientermijn volgens diezelfde calculator zou voor mij 7 jaar en 7 maanden zijn. “U maakt nog vele jaren winst”, zegt diezelfde calculator. Dat staat zo letterlijk op die website te lezen.

Maar plotseling wordt de gebruiker van de calculator – en die moet daarvoor zelfs niet heel goed uitgeslagen zijn – toch overvallen door een aantal vragen. Men vraagt me bijvoorbeeld niet of de zonnepanelen op mijn woning naar het zuiden kunnen worden geplaatst. Men vraagt me ook niet naar de helling van mijn dak. Ook dat is nochtans een parameter die invloed heeft op het terugverdieneffect. Men vraagt me evenmin of er veel of weinig bomen in de buurt staan. Ik woon in een bosrijke omgeving, daar prijs ik me elke dag voor, maar dat betekent meer schaduw en ook meer onderhoud van de zonnepanelen. Kortom, naar de randvoorwaarden om een maximaal rendement van de investering te kunnen genereren, wordt niet geïnformeerd.

Volgens de studie van de XIOS Hogeschool moet ik rekening houden met een terugverdientermijn van tenminste 8 jaar en zelfs nog eerder met een termijn van 9 tot 14 jaar. Als het 9 jaar wordt, is er bij wijze van spreken geen man overboord, maar als het 14 jaar wordt, dan is er al bijna sprake van een verdubbeling van de termijnen. Er zit dus wat speling op – en dan druk ik me nog vriendelijk uit.

Iedereen hier in het parlement en zeker in de regering, weet dat we nog meer dan vandaag moeten inzetten op alternatieve energiebronnen. Iedereen weet dat de fossiele brandstoffen eindig zijn. Bovendien geven het overmatig gebruik van fossiele brandstoffen aanleiding tot allerlei klimaatwijzigingsproblemen, dat hebben we de afgelopen dagen en jaren meegemaakt, die op termijn nefast kunnen zijn voor de leefbaarheid van onze planeet. Mijn buurman, de heer Martens, weet daar nog meer over dan ik. Inzetten op groene energie is absoluut noodzakelijk.

Minister, ik blijf toch nog met een aantal vragen zitten. Is het niet uitgerekend de plicht van de overheid om op een objectieve en exhaustieve manier informatie te geven over de voor- en nadelen van het aanschaffen en plaatsen van alternatieve energiebronnen zoals zonnepanelen?

Is het niet uitgerekend aan de VREG om kandidaat-investeerdere in groene energie, te wijzen op alle mogelijke randvoorwaarden, zoals de brandverzekeringpolis die aangepast moet worden en de onderhoudskosten, zodat zij die willen investeren, de juiste kennis hebben en goed kunnen onderhandelen met mogelijke leveranciers?

Kan de website van de VREG aangepast worden zodat kandidaat-investeerdere tenminste kunnen beschikken over objectieve, niet-commerciële informatie, ook voor wat betreft de randvoorwaarden, om te komen tot maximale opbrengst van alternatieve, groene energiebronnen? Ik sta immers voor 200 procent achter de doelstelling om dat aanbod uit te breiden.

**De voorzitter:** De heer Hendrickx heeft het woord.

**De heer Marc Hendrickx:** Voorzitter, minister, collega's, ik vind het heel pertinente en terechte vragen die de heer Keulen stelt. Ik zou er alleen op willen aandringen, minister, dat wanneer u stuwend zou optreden op het vlak van informatieverschaffing, waar de heer Keulen op aandringt, u ook aandacht besteed aan de begrijpelijkheid van die informatie. Het gaat weliswaar niet om een heel moeilijke materie, maar wel om een heel technische. Een leek – en ik beschouw mezelf ook als een leek – die bepaalde vragen moet oplossen, zoals de heer Keulen opmerkt, zit soms met de handen in het haar. Het is heel belangrijk dat u de informatie zo begrijpelijk en toegankelijk mogelijk maakt.

**De voorzitter:** Mevrouw Heeren heeft het woord.

**Mevrouw Veerle Heeren:** Ik sluit me aan bij de bekommernissen van beide collega's. Minister, er moet een groot onderscheid worden gemaakt tussen zonnepanelen die moeten dienen om het water op te warmen en fotovoltaïsche zonnepanelen. 10 jaar geleden was er niets. Ik vind dat als men in Brussel iets zegt, men het ook moet toepassen als men zelf aan zet is. Ik heb in mijn nieuwbouw al die dingen gedaan zonder premie. Toen was er helemaal geen webstek voor informatie. Wat ik onthouden heb, is dat fotovoltaïsche panelen erg duur zijn en dat ik ze, als ik de woning goed zou oriënteren, eigenlijk niet nodig heb. Dat blijkt ook vandaag.

Wat ik ervaar, is dat degenen die ze plaatsen, de middenklasse uitmaken in Vlaanderen. Vaak zijn het mensen ouder dan 50 jaar, die een tweede hypothecaire lening aangaan en die denken winst te boeken. Het is nobel om in duurzame energie te investeren. Dat kan echter leiden tot ontgoocheling, zeker als de leverancier niet alle informatie op een correcte manier weergeeft. De overheid heeft als taak te trachten die moeilijke materie op een eenvoudige manier uit te leggen aan de mensen.

**De voorzitter:** Mevrouw Van den Eynde heeft het woord.

**Mevrouw Marleen Van den Eynde:** Voorzitter, minister, naar aanleiding van de bespreking van de beleidsnota Energie 2009-2014 heb ik vorige week de bevindingen van de XIOS Hogeschool Limburg aangehaald. De laatstejaarsstudenten professionele bachelor bouw hebben inderdaad een aantal orders voor zonnepanelen, zonneboilers, waterpompen en andere duurzame vormen van energie uitgepluisd. Minister, hun vaststelling is toch wel

verontrustend. Zoals de collega's al hebben gezegd, blijkt hieruit dat er heel wat zonnepanelen op de markt zijn die niet rendabel zijn. Door de negatieve berichtgeving kan zware schade kan worden aangebracht aan de hele sector van alternatieve energie.

Het is ook zo dat niet elke burger goed het onderscheid kan maken tussen een degelijke installatie en een installatie geplaatst door een charlatan. Er zijn heel veel verschillende soorten zonnepanelen op de markt. Het is heel moeilijk om een duidelijk zicht te hebben op wat een goed project voor een zonnepaneel zou kunnen zijn.

Minister, de overheid geeft financiële ondersteuning voor de installatie van die zonnepanelen. Heeft ze echter voldoende productkennis over al wat op de markt wordt aangeboden? Het woordje 'zonnepaneel' was al ruimschoots voldoende om het project te steunen. Het werd gesubsidieerd en bovendien nog eens fiscaal aantrekkelijk gemaakt.

Minister, investeren in hernieuwbare energie zou voor de burger niet meer rendabel zijn als de overheid geen financiële ondersteuning geeft. Het is ook belangrijk dat diezelfde overheid een goede afweging maakt over welke producten rendabel zijn, die dan eventueel kunnen worden ondersteund met overheidsgeld. Heeft de Vlaamse overheid of de VREG ooit een onderzoek gedaan naar de soorten zonnepanelen die er op de markt zijn, de rendabiliteit ervan en welke dan gesubsidieerd moeten worden? Of was het woordje 'zonnepaneel' op de factuur voldoende? Bent u bereid een soort onderzoek te voeren naar wat er allemaal op de markt is? In een vorig leven bent u toch minister van Consumentenzaken geweest. Het is toch belangrijk te weten wat er op de markt is en wat, gelet op de rendabiliteit, gesubsidieerd en ondersteund kan worden door de overheid.

**De voorzitter:** Minister Van den Bossche heeft het woord.

**Minister Freya Van den Bossche:** Ik wil toch beginnen met te zeggen dat het niet de taak is van de VREG, maar van het Vlaams Energieagentschap (VEA) om algemene informatie over milieuvriendelijke energieproductie ter beschikking te stellen aan het publiek. Het is ook op de site [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) van het VEA dat u die informatie vindt.

Het is zo dat de site van de VREG wel doorklikt naar die specifieke site, maar misschien doet ze dat niet consumentvriendelijk genoeg. Ik ga daar toch van uit, want anders had u dat zelf moeten merken toen u naar de site van de VREG bent gegaan. Er wordt doorgedownload. Voor ik naar hier vertrok, heb ik nog even gevraagd om na te gaan hoe consumentvriendelijk dat gebeurt. Dat kan en moet ook duidelijker. Ik zal alvast vragen aan de VREG om op een heel duidelijke manier op hun site aan te geven via welke doorklikknop mensen informatie kunnen krijgen, want dat is de taak van het VEA. Mensen die dat niet weten, zouden door de VREG geleid moeten worden naar de juiste informatiebron.

Op die site wordt de burger in het onderdeel milieuvriendelijke energieproductie uitgebreid en op een objectieve manier ingelicht over het beleid dat de overheid voert, over de technische en financiële aspecten van hernieuwbare energieproductie. Over fotovoltaïsche zonne-energie wordt onder meer toegelicht hoe de omzetting van zonlicht naar elektriciteit in zijn werk gaat. Daarnaast is er onder de titel 'Ik wil fotovoltaïsche zonnepanelen aankopen' een belangrijk deel gewijd aan de randvoorwaarden voor een verantwoorde plaatsing, wat de verwachte performantie en de kostprijzen kunnen zijn, welke vormen van steun beschikbaar zijn.

Die informatie staat in een brochure. Ze kan ook gedownload worden via de site. Er staat ook een online calculator ter beschikking waarmee een inschatting van de terugverdientijd berekend kan worden. Er wordt dan natuurlijk uitgegaan van een goedgeoriënteerde installatie. Ze geeft weer hoe de terugverdientijd wordt berekend, welke elementen onderdeel uitmaken van die berekening en welke eventueel niet. Ze verwijst ook naar een aantal technische en juridische aandachtspunten, zoals de onderhoudskosten, de voorwaarden voor de dakisolatie waar men sinds januari aan moet voldoen om steun te kunnen genieten via die groenestroomcertificaten.

Wat dat betreft, moeten we natuurlijk het midden houden tussen de zorg voor een zo goed mogelijke inschatting van die terugverdientijd enerzijds en anderzijds van de toegankelijkheid van die calculator. Als ik als consument zou moeten invullen wat de hellingsgraad van mijn dak is, dan zou ik dat begot niet weten. De bedoeling is om met de calculator een redelijk goed beeld te geven. Dat beeld is niet exact. Wat niet wordt opgenomen in de calculatie, wordt wel verduidelijkt aan de consument. Natuurlijk wordt erop gewezen dat er naar het zuiden wordt gericht, omdat anders de berekening niet uitkomt. Mensen moeten checken of dat kan. Het is overigens de verantwoordelijkheid van de leverancier om dat te doen. Er wordt uitgelegd wat de randvoorwaarden zijn opdat die inschatting zou kloppen. U hebt gelijk dat de uitslag kan verschillen van geval tot geval. Men wil echter het midden houden tussen een zo juist mogelijke berekening en een maximale toegankelijkheid.

De inschatting via de calculator ligt in de lijn van de resultaten uit het eindwerk van de studenten bouwkunde van XIOS Hogeschool Limburg. Het is overigens ook zo dat in de calculator een verschil wordt gemaakt voor zonneboilers en fotovoltaïsche zonnepanelen. De studenten van de XIOS Hogeschool Limburg rekenen in hun casestudie een aantal kosten aan, zoals de stijging van de verzekering. Sommige verzekeringen stijgen, andere niet. Ook het jaarlijks reinigen door gespecialiseerde firma's is niet altijd even noodzakelijk. Om veilig te spelen, rekenen ze extra kosten mee, kosten die, als u het mij vraagt, niet altijd noodzakelijk zijn. De impact van de kosten op die terugverdientijd wordt daardoor wat groter. Als we dat zouden afzonderen, komen we op ongeveer gelijke resultaten uit.

Via e-mail en telefoon kan men aan het VEA ook vragen stellen over dit thema. De communicatiecel van het VEA evalueert de informatie die ze ter beschikking stelt. Als bijvoorbeeld, los van de site, vaak dezelfde vragen worden gesteld, dan betekent dat dat bepaalde informatie niet toegankelijk genoeg is. Men probeert die dan ook onmiddellijk aan te passen. Vorige week was ik nog bij het VEA om te spreken over dit onderwerp en te kijken in welke mate men kort op de bal probeert te spelen inzake nieuwe vragen en vaak voorkomende bezorgdheden.

Mevrouw Van den Eynde, de steun wordt natuurlijk gegeven per kilowattuur. Er wordt automatisch rekening gehouden met de rendabiliteit. Het ene systeem geeft meer kilowattuur dan het andere. Er wordt dus zeker rekening gehouden met de rendabiliteit. We gebruiken ook altijd de input van de Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek (VITO) om ervoor te zorgen dat onze kennis over de bestaande producten up-to-date is.

**De voorzitter:** De heer Keulen heeft het woord.

**De heer Marino Keulen:** Minister, het VEA heeft dan toch wel werk aan de winkel. U houdt hier uw betoog. Als ik nog op uw stoel zou zitten, had ik dat waarschijnlijk op dezelfde manier gedaan. U moet mijn opmerking dan niet als persoonlijke kritiek opvatten. U bent echter wel beleidsmatig verantwoordelijk voor datzelfde energieagentschap. De mensen van XIOS, die een wetenschappelijk onderzoek hebben gedaan, zijn daar ook niet meteen bij terecht gekomen.

Men praat in termen van 'boerenbedrog' en men stelt zaken te rooskleurig voor. Dat betekent dat er een probleem is inzake de beeldvorming, de toegankelijkheid, de parameters die men hanteert. Dat is niet enkel kritiek, het is vooral een kans voor het VEA om zich bekender te maken en de goede zaak uit te dragen. Het is maatschappelijk noodzakelijk dat er stappen worden gezet. We praten vaak over groene energie, in alle mogelijke toespraken, wat onze strekking ook is, en komen we ermee naar buiten. Om dat te concretiseren is er wel nog werk aan de winkel.

Ik denk ook aan kwaliteitslabels. Dat is gewoon een spontane gedachte. Wie ben ik om u dat te adviseren? Maar neem het toch mee. U zou de sector zelf ook kunnen responsabiliseren. Ik denk dat er bij die installaties wel wat kaf tussen het koren zit. De marges zijn heel groot. Het



is in het belang van de geloofwaardigheid van de sector. Als ze dit soort studies een paar keer tegenkomen, zullen bepaalde mensen afgeremd worden om die investering te doen of zal dat toch het enthousiasme temperen. Kwaliteitslabels kunnen de burger, de kandidaat-investeerder een idee geven op welk pad hij zich begeeft.

**De heer Bart Martens:** Belsolar heeft al een keurmerksysteem, zeker voor zonnecollectoren en ik denk ook voor fotovoltaïsche cellen. Misschien kan daar meer gradatie in worden gebracht, via bijvoorbeeld een sterrensysteem. Misschien kan daarop verder worden gebouwd.

Voor zonnepanelen is de terugverdientijd niet de beste parameter om het economisch rendement van de investering te meten. Het is een zeer kapitaalintensieve investering met nauwelijks een exploitatiekost. Na 6, 7 of 8 jaar is de investering terugverdiend, maar daarna is het pure kassa. Dan is het pure winst. Zodra die kapitaalkost wegvalt, heb je amper nog kosten en enkel opbrengsten.

De internal rate of return is een betere indicator om het economisch rendement van zo'n investering te meten. Wat brengt zo'n investering op? Wat brengt het op als je je centen daarin steekt in plaats van ze op het spaarboekje te laten staan? Ook al zijn die terugverdientijden op het eerste zicht vrij lang, toch kan dit de mensen duidelijk maken dat het een vrij rendabele investering is die meer opbrengt dan als ze het kapitaal op het spaarboekje laten staan.

**Mevrouw Marleen Van den Eynde:** Minister, u zegt dat de Vlaamse overheid subsidieert per kilowattuur. Dat klopt, maar de federale overheid en de gemeentebesturen subsidiëren wel per installatie. Misschien kunnen we daar nog eens de vraag stellen.

U hebt nog geen antwoord gegeven op mijn vraag of u onderzoek zult doen naar de kwaliteit van de zonnepanelen op de markt. De heer Keulen heeft ook verwezen naar een kwaliteitslabel.

**De heer Hermes Sanctorum:** De heer Keulen haalt de terugverdientijd heel terecht aan. De brandverzekering en dergelijke zouden moeten worden ingecalculeerd. Is het geen oplossing om een vork te voorzien voor het effect van zaken als die helling en bomen rond de zonnepanelen? Dat is natuurlijk heel moeilijk in te schatten. Dan zou je niet één waarde van terugverdientijd zien, maar een onzekerheid incalculeren.

Mevrouw Heeren heeft volledig gelijk dat er een investeringsmentaliteit wordt toegepast op groene energie. Goed, de groenen hebben ook in de regering gezeten toen de groenestroomcertificaten werden ingevoerd. Maar op dit moment is het vooral positief voor de middenklasse. Wat doen we met de mensen die het startkapitaal niet hebben om te investeren in groene energie? Zij vallen uit de boot. Dat was een heel terechte opmerking.

**Minister Freya Van den Bossche:** Voor de installateurs bestaat er al een certificeringssysteem. Daar kunt u het kaf al van het koren scheiden. Voor de producten zelf moeten we kijken hoe ver we kunnen gaan. U weet dat productnormeringen federaal zit. We moeten kijken wat we eventueel kunnen doen. De productie in aantal kilowattuur is wel al informatie die ter beschikking is van de klant. Die weet al wat de energieopbrengst van het ene en het andere kan zijn. Ik wil gerust eens kijken op welke manier we de consument iets beter kunnen begeleiden en maximaliseren wat we kunnen doen binnen onze bevoegdheden. Ik zal mijn administratie vragen om te onderzoeken hoe we dat het best kunnen doen.

**De voorzitter:** Het incident is gesloten.

■

**Vraag om uitleg van mevrouw Liesbeth Homans tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de geplande invoering van een federale energietaks**

**De voorzitter:** Mevrouw Homans heeft het woord.

**Mevrouw Liesbeth Homans:** Op 15 maart jongstleden heb ik me in mijn koffie verslikt toen ik in De Tijd las dat federaal staatssecretaris Clerfayt van plan was om een federale energietaks in te voeren. Hij spreekt onder meer over een koolstoftaks van 30 euro per ton CO<sub>2</sub>. Die taks zou 1,72 miljard euro moeten opleveren.

Er is een benchmarkingconvenant afgesloten over energie-efficiëntie in de industrie, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 29 november 2002 en mee ondertekend door de toenmalige minister van Energie. Er staat van alles in te lezen. Onder andere staat in artikel 12 dat het voor de ondernemingen die deelnemen aan het convenant niet de bedoeling kan zijn dat er bijkomende Vlaamse maatregelen worden opgelegd. In een vierde punt van artikel 12 staat: “Het Vlaamse Gewest zal alles in het werk stellen opdat de bedrijven, die zijn toetreden tot het convenant, vrijgesteld zouden worden van de verplichtingen opgelegd door Belgische of Europese maatregelen.”

De aankondiging van de staatssecretaris druist in tegen de opties die de Vlaamse Regering voor ogen had met dat benchmarkingconvenant. Indien de federale taks op de emissierechten zou worden ingevoerd, worden de inspanningen van de bedrijven om het benchmarkingconvenant correct uit te voeren, door het federale niveau onderuitgehaald.

In het verleden heeft de federale overheid ook al eens beslist een heffing in te voeren van 0,1 euro per emissierecht van 1 ton CO<sub>2</sub>. Toenmalig minister van Energie Crevits heeft toen gezegd: “Deze onwettige federale taks moet absoluut worden afgeschaft.” In 2008 is dat op vraag van de Vlaamse Regering, op vraag van minister Crevits, dan ook gebeurd.

Minister, hebt u persoonlijk al contact gehad met de staatssecretaris? Hebt u dat zelf gedaan of heeft hij u eventueel gecontacteerd? Onderschrijft u de stelling van uw voorganger, minister Crevits, die in 2008 heeft ingegrepen? Zij heeft gezegd dat het om een oneerlijke en onredelijke federale milieutaks gaat en dat het absoluut niet kan dat de inspanningen aan Vlaamse kant worden tegengegaan door federale maatregelen. Welke stappen zult u ondernemen indien deze federale taks toch zou worden doorgezet?

**De voorzitter:** Mevrouw Van den Eynde heeft het woord.

**Mevrouw Marleen Van den Eynde:** Ik onderschrijf de vraag van mevrouw Homans. Het is nu al de tweede keer dat wij in Vlaanderen gevat worden door een extra taks van de federale overheid. Eerst waren het die injectietarieven, nu weer die koolstoftaks. 15 maart stond het in de krant. U zult het dus waarschijnlijk nog niet hebben kunnen aankarten op het Overlegcomité. Het is hoog tijd dat u daar eens op de tafel gaat slaan, want het kan niet dat de federale overheid elke keer taksen oplegt of extra energietarieven, terwijl de Vlaamse overheid net de Vlaamse bedrijven en huishoudens stimuleert om inspanningen te doen.

**De voorzitter:** Minister Van den Bossche heeft het woord.

**Minister Freya Van den Bossche:** Volgens mij was dat gewoon een ideetje van de heer Clerfayt. Wij hebben geen enkel signaal gekregen dat het om een werkelijk plan ging dat gesteund werd door andere collega's in de federale regering. Ik zou het zeker problematisch vinden als dit zou gebeuren.

Er is ook geen enkele afstemming geweest met de Vlaamse overheid. Ik ga ervan uit dat het een van die vele ideeetjes was. Voor alle zekerheid zal ik toch eens contact laten opnemen met de bevoegde diensten en het kabinet van de staatssecretaris. Ik ga ervan uit dat het niet meer dan een idee was, want we hebben er niets meer over gehoord. Mocht het moeilijk zijn om aan die informatie te geraken, dan zal ik misschien een beroep doen op collega's die in beide regeringen vertegenwoordigd zijn om te informeren hoe het ermee zit.

**De voorzitter:** Mevrouw Homans heeft het woord.

**Mevrouw Liesbeth Homans:** Minister, het is belangrijk dat we het motto hanteren dat het beter voorkomen is dan genezen. Van de overkant van de straat zijn er al verschillende ideetjes gelanceerd. Sommige zijn ook tot uitvoering gebracht, denk maar aan de injectietarieven. Het kan niet dat Vlaanderen initiatieven neemt, die doorkruist worden door federale maatregelen, die ertegen ingaan. De nodige waakzaamheid is geboden. Het is dus goed dat u informeert om te horen wat de concrete plannen zijn.

**De voorzitter:** Het incident is gesloten.

■

**Vraag om uitleg van mevrouw Cindy Franssen tot mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, over de gewestelijke sociale correctie**

**De voorzitter:** Mevrouw Franssen heeft het woord.

**Mevrouw Cindy Franssen:** Voorzitter, minister, collega's, het besluit van de Vlaamse Regering houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten, voorziet in een sluitende financiering voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Er wordt dus niet enkel meer gewerkt met een subsidiëring van de investeringsactiviteit, er wordt binnen vooropgestelde normen een sluitende financiering van de verhuuractiviteit zelf bepaald, via de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC).

Met de invoering van het nieuw financieringssysteem (NFS2) voor de huursector, met name de nulpercentlening voor investeringen en de GSC tot bepaalde niveaus, heeft de sector zich tot doel gesteld de negatieve rekening-courant op 31 december bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) op termijn af te bouwen. Daarom besliste de raad van bestuur tijdens de zitting van eind 2009 de bepaling in het commissiereglement beheer rekening-courant van de SHM's, die betrekking heeft op de liquiditeitspositie van de SHM's, als volgt te wijzigen: "Indien op 31 december op de rekening-courant van de SHM een debetsaldo voorkomt, is deze laatste ertoe gehouden maatregelen te nemen om haar liquiditeiten te verhogen. Hieruit spruiten tussen de SHM's en de VMSW bindende afspraken voort inzake het globale bedrag aan overschotten dat de SHM's het daaropvolgende jaar naar haar gewone rekening-courant zullen transfereren. Deze afspraak komt uiterlijk in de loop van de maand februari van het jaar tot stand."

De SHM's moeten bestaande of intussen ontstane tekorten op de gewone rekening-courant korte termijn op 31 december van het jaar 2015 hebben omgezet in een positief saldo. Deze wijziging trad in werking begin 2010 en werd gecommuniceerd aan de SHM's. Ondertussen leidt deze correctie tot een ongelijke behandeling, zeker langs de zijde van in te brengen kosten. SHM's die genieten van een GSC mogen kosten inbrengen van sociale dienst, beheersvergoeding enzovoort.

Minister, in welke mate is deze gang van zaken geen schending van het gelijkheidsbeginsel, aangezien financieel gezonde maatschappijen niet worden beloond voor degelijk financieel bestuur?

**De voorzitter:** Minister Van den Bossche heeft het woord.

**Minister Freya Van den Bossche:** Zoals terecht opgemerkt, was het de bedoeling om met de invoering van het NFS2-besluit te voorzien in een structurele en sluitende financiering voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze financiering bevat twee luiken en heeft tot doel de maatschappijen aan te moedigen om te blijven investeren in de bouw en renovatie van hun patrimonium, ondanks eventuele lage huurinkomsten.

Een eerste luik omvat de financiering van de bouw- en renovatieprojecten van sociale huurwoningen. Binnen bepaalde plafonds ontvangen de sociale huisvestingsmaatschappijen daarvoor renteloze leningen van de VMSW. In vergelijking met de vroeger bestaande situatie is dit een sterke financiële tegemoetkoming aan de SHM's die actief projecten ondernemen. Getuige daarvan de stijging van de subsidies, die in vergelijking met het voorgaande systeem, met meer dan de helft zijn toegenomen.

Een tweede luik omvat een subsidiesysteem dat objectieve tekorten van huurinkomsten opvangt. Dit subsidiesysteem wordt de gewestelijke sociale correctie of GSC genoemd. De inkomsten bestaan uit de huurinkomsten, de interest op beleggingen en de financiële tegemoetkomingen. De uitgaven zijn veel diverser.

Een aantal van die inkomsten en uitgaven zijn wel genormeerd, om perverse effecten te vermijden. Een volledige vergoeding van bijvoorbeeld huurachterstal of leegstand zou elke stimulans wegnemen om deze zaken actief aan te pakken. Het basisuitgangspunt is dat de huurinkomsten moeten volstaan om alle kosten te dragen. Precies daarom ook wordt er een renteloze lening gegeven voor de investering: om ervoor te zorgen dat de leninglast wordt beperkt in functie van de lagere sociale huurinkomst. Dit wordt duidelijk geïllustreerd door het feit dat hiervoor in de huidige marktomstandigheden een subsidie van rond de 45 procent nodig is.

In principe mag er dus worden verwacht dat een huisvestingsmaatschappij de normale werkingslasten kan dragen op basis van de huurinkomsten. U zult het met mij eens zijn dat binnen deze normale werking ook mag worden verondersteld dat de huisvestingsmaatschappij zich bijvoorbeeld voorziet op de specifieke aard van haar doelpubliek, waarvoor een minimale inzet van sociale dienstverlening nuttig kan zijn. En uiteraard valt hier ook de beheersvergoeding onder.

Voor sommige SHM's blijken de huurinkomsten hiervoor echter niet te volstaan. Om te begrijpen hoe dit komt, moeten we de voornaamste componenten in de GSC-berekening bekijken: de huurinkomsten, de leningsaflossingen en de werkingskosten. De huurinkomsten kunnen sterk variëren. In 2008 nog schommelde de gemiddelde huurprijs per SHM van 200 euro en minder, tot 300 euro en meer. U begrijpt dat dit een bijzonder zware impact heeft op het financiële evenwicht.

Deze huurinkomsten zijn in belangrijke mate afhankelijk van het huurderspubliek. Precies omdat de prijsbepaling in functie van het inkomen van de sociale huurder een eis is die vanuit het Vlaamse Gewest wordt opgelegd, is het logisch dat er rekening mee wordt gehouden als die tot erg lage resultaten leidt.

Voor wat de uitgaven betreft, zit de belangrijkste variatie in de leninglasten: die varieert van rond de 70 euro per woning per maand tot meer dan 210 euro. De historische verklaring hiervoor is allicht voor iedere maatschappij anders, maar het volgende kent geen twijfel: SHM's met beduidend lagere leninglasten per woning hebben in het verleden meer kunnen investeren met vrij beschikbare eigen middelen in plaats van hiervoor leningen te moeten opnemen. Meer vrij beschikbare middelen zijn natuurlijk een gevolg van structurele overschotten. Degelijk beheer speelt daarin een belangrijke rol, maar zoals gezegd hebben de huurinkomsten ook een aanzienlijke impact.

Niet te onderschatten is trouwens het effect van een keuze voor regelmatige verkoop van woningen. De verkoop van een woning binnen een redelijke termijn van bijvoorbeeld 15 jaar heeft de voorbije decennia steeds voor aanzienlijke meerwaarden gezorgd.

Bovendien worden daarmee de verstrekte subsidies sneller gevaloriseerd dan gepland over de hele verhuurtermijn. Ik heb daar uiteraard geen enkel probleem mee, voor zover die middelen ook terug worden geïnvesteerd in nieuwe woningen of renovaties. Maar zo komen we wel terug uit bij de lagere leninglasten.

De inschatting van werkingskosten in de GSC gebeurt op basis van een forfait per woning, met een onderscheid naar appartement en eengezinswoning. SHM's met een hogere kost per woning, moeten daar zelf voor instaan, ongeacht of ze een GSC krijgen of niet. Maar omgekeerd kunnen SHM's met een lagere kost ook zelf beslissen over de aanwending van het overschot, ongeacht de toekenning van een GSC.

Essentieel in dit verhaal is dus de erkenning van het feit dat bepaalde SHM's, meer dan andere, kosten meedragen uit het verleden. Die kosten zijn in belangrijke mate te wijten aan externe factoren zoals samenstelling van huurderspubliek en aan keuzes uit dat verleden, waarover wij nu geen oordeel meer kunnen vellen.

Ik ben het wel met u eens dat ook degelijk beheer hierin een rol kan spelen, maar het is duidelijk dat wij er niet zonder meer van kunnen uitgaan dat wanbeheer de oorzaak zou zijn van mogelijke financiële tekorten van SHM's. Ik beschouw de GSC dan ook in geen geval als een beloning daarvan.

Als de GSC-berekening voor een bepaalde SHM een positief resultaat oplevert, betekent dit dat de maatschappij meer huurinkomsten heeft dan vereist om een normale werking te garanderen. Na uitgave van de in de GSC opgenomen zaken houdt ze dus in principe meer over dan een SHM met een negatief resultaat. Daaraan moeten geen middelen worden toegevoegd.

De opbrengsten worden bovendien ook opnieuw in dezelfde doelen geïnvesteerd. Dat is zo bepaald door het Vlaams Parlement en de Vlaamse Regering. Het is de bedoeling om een beter zicht te krijgen op de kwaliteit van het beheer van maatschappijen. Zoals ik al aankondigde, zal dit worden opgenomen door visitatiecommissies.

Tot slot wil ik nog vermelden dat het systeem van de GSC als onderdeel van NFS2 momenteel wordt geëvalueerd. In dat opzicht wordt onderzocht of de GSC-berekening en de in aanmerking te nemen inkomsten en uitgaven moeten worden aangepast. Het is de bedoeling dat ook de evaluatie van NFS2 in het najaar verder wordt uitgewerkt.

**De voorzitter:** Mevrouw Franssen heeft het woord.

**Mevrouw Cindy Franssen:** Ik wil ervoor pleiten om de bouwmaatschappijen die het goed doen, niet te straffen. We zullen de visitatiecommissies en de evaluatie van de GSC's blijven opvolgen. We kijken uit naar het najaar.

**De voorzitter:** Het incident is gesloten.

■