

Vlaams
Parlement

ingediend op **1568** (2017-2018) – Nr. 1
25 april 2018 (2017-2018)

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Valerie Taeldeman, Robrecht Bothuyne,
An Christiaens, Dirk de Kort en Katrien Partyka

betreffende de noodzakelijke acties
voor een globaal renovatieplan voor Vlaanderen

Inleiding

Om de vooropgestelde klimaat- en energiedoelstellingen te halen, moet de CO₂-uitstoot dringend teruggedrongen worden. Volgens het laatste voortgangsrapport van het Vlaams Mitigatieplan zijn gebouwen goed voor ongeveer een derde van de totale Vlaamse CO₂-uitstoot. Het is dus niet verwonderlijk dat de aanpak van het verouderde Vlaamse (woon)patrimonium terug te vinden is in heel wat plannen, zoals het klimaat- en energieplan ter uitvoering van de Europese klimaat- en energiedoelstellingen, de Vlaamse Energievisie, de resolutie betreffende een sterk Vlaams klimaatbeleid die het Vlaams Parlement op 23 november 2016 kamerbreed heeft goedgekeurd en de verschillende beleidsbrieven van onze Vlaamse ministers. Een hogere renovatiegraad zal niet alleen het wooncomfort en het energieverbruik van de woning verbeteren, wat vooral ten goede komt van de bewoner en zijn portemonnee, maar het zal ook de CO₂-uitstoot van de woning optimaliseren, wat dan weer een positief effect zal hebben op het klimaat. De stijging van het aantal renovatieopdrachten zal bovendien de werkgelegenheid in Vlaanderen stimuleren.

Dat 58 procent van de woningen in Vlaanderen dateert van voor 1970, zegt natuurlijk al veel over de ouderdom van ons woonpatrimonium. Cijfers uit het Grote Woononderzoek van 2013 drukken ons nog meer met de neus op de feiten: 1 miljoen Vlaamse woningen zijn toe aan renovatie. Voor 350.000 woningen zijn structurele ingrepen vereist en voor 650.000 woningen zouden relatief beperkte aanpassingen voldoende zijn. Er is dus veel werk aan de winkel.

Ondertussen werden tal van initiatieven genomen om de renovatiegraad in Vlaanderen een boost te geven. Informatiecampagnes werden opgezet, premies werden ontwikkeld, sensibiliseringsacties werden op poten gezet en talrijke (kleinschalige) projecten werden opgestart om de Vlaming te ondersteunen in zijn renovatieavontuur. Ook de Vlaamse Regering droeg haar steentje bij en lanceerde op 16 december 2014 het Renovatiepact, met als doel de renovatiegraad van het Vlaamse woningpatrimonium sterk te verhogen en de energieprestatie ervan te optimaliseren.

De CD&V-fractie staat volmondig achter de doelstellingen van het Renovatiepact van de Vlaamse Regering. De renovatiegraad moet een versnelling hoger geschakeld worden en het Vlaamse woningpatrimonium moet energiezuiniger worden. Helaas is er vandaag, drie jaar na de ondertekening van het pact, te weinig vooruitgang merkbaar op het terrein. De woningpas en de hervorming van het energieprestatiecertificaat (EPC) naar het EPC+ zijn stappen in de goede richting. Maar er is meer nodig: Vlaamse gezinnen van wie de woning dringend aan renovatie toe is, maar die daar om de een of andere reden toch niet toe overgaan, moeten extra stimulansen krijgen. Te vaak willen ze hun woning wel renoveren, maar zorgen hindernissen zoals onvoldoende technische kennis, te weinig zicht op wie hen kan ondersteunen in het renovatieproces of financiële belemmeringen, ervoor dat ze in de loop van het voorbereidingsproces afhaken. De indieners van deze conceptnota willen hun dat extra duwtje in de rug geven zodat ze in de toekomst kunnen leven in een comfortabele en kwaliteitsvolle woning met een laag energieverbruik. Daarom wordt 'Operatie renovatie' gelanceerd, een renovatieplan dat de Vlamingen ertoe moet aanzetten het verouderde woningpatrimonium te renoveren om zo de woonkwaliteit en het energieverbruik van hun woning op een degelijk peil te brengen. Belangrijke uitgangspunten daarin zijn eenvoudige procedures, begrijpelijke informatie en doeltreffende ondersteuning voor wie dat wil.

Evaluatie van drie jaar Renovatiepact

Op 15 december 2017 organiseerde het Vlaams Energieagentschap (VEA) een studiedag. Het was de bedoeling om een stand van zaken te geven van het Renovatiepact naar aanleiding van de derde verjaardag ervan. Daarbij werden

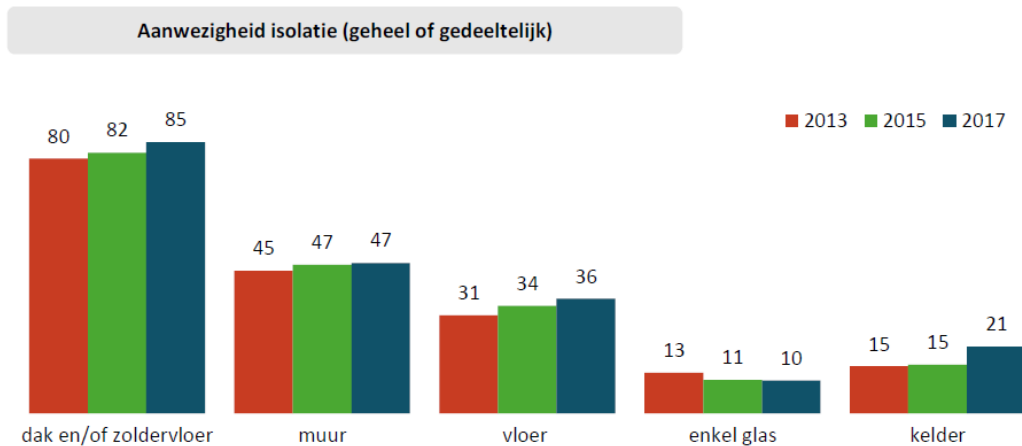
vooral de woningpas en het EPC+ voorgesteld aan het brede publiek. De woningpas en het EPC+ zijn zonder enige twijfel positieve initiatieven. De woningpas was initieel voorgesteld als integratie van alle mogelijke attesten voor een woning tot één bruikbaar document. Hoewel die doelstelling niet helemaal gerealiseerd is, is de woningpas toch uitgewerkt tot een webtool die een duidelijk en mooi overzicht geeft van de informatie over een woning die op verschillende plaatsen beschikbaar is. Bovendien ziet het ernaar uit dat de uitbreidingsmogelijkheden die voor de nabije toekomst in het vooruitzicht worden gesteld, zullen zorgen voor nog heel wat extra toepassingen. Dat het EPC is omgevormd tot het EPC+, is ook ontegensprekelijk een verbetering. Het herwerkte EPC+ is heel wat duidelijker en overzichtelijker dan het huidige EPC, waardoor het gemakkelijker begrijpbaar is en veel gebruiksvriendelijker is voor het brede publiek. Maar hoewel zowel de woningpas als het EPC+ positief geëvalueerd worden, blijken beide samen toch een te magere tussentijdse balans op te leveren voor drie jaar Renovatiepact.

Toen voormalig minister van Energie Annemie Turtelboom op 16 december 2014 samen met verschillende bedrijven en organisaties het Renovatiepact ondertekende, stelde ze dat een grondige verbetering van de energieprestatie van het Vlaamse woningenbestand dringend nodig was en dat de renovatiegraad in Vlaanderen hoger moest. De ambitie was om het Renovatiepact af te ronden tegen de zomer van 2015. Op de ministerraad van 15 juli 2015 bleek echter dat het Renovatiepact na die eerste zes maanden nog lang niet klaar was. In overleg met alle stakeholders en via verschillende werkgroepen werden er bouwstenen en werven voor het Renovatiepact bepaald. De bouwstenen zouden de strategische krijtlijnen van het Renovatiepact vormen, terwijl de werven hefboomacties zouden moeten vormen, met een wezenlijke impact op de bereidheid van woningeigenaars om te investeren in een doorgedreven woningrenovatie. De Vlaamse Regering besliste toen ook om via beperkte werkgroepen het Renovatiepact verder te concretiseren en in te voeren, onder andere door de werven verder uit te diepen.

De woningpas (werf 2 'concept van woningpas verder concreet uitwerken'), het herzien van de premies voor rationeel energiegebruik, de zogenaamde REG-premies (REG: rationeel energiegebruik) (werf 6 'financiële ondersteuningsmaatregelen') en het energiearmoedeprogramma (werf 9 'energiearmoedeprogramma') zijn volgens de indieners van deze conceptnota maar drie van de tien vooropgestelde werven die echt uitgewerkt en uitgediept zijn. Daarnaast is ook de herwerking van het EPC tot EPC+, dat bij de aanvang van het Renovatiepact niet ingepland stond, positief te noemen. In zekere zin kan die herwerking gezien worden als de uitdieping van werf 3 over het uitwerken van renovatieadvies. Hoe ver het staat met de uitdieping van de andere werven en de verdere timing voor elk van die werven, is helemaal niet duidelijk.

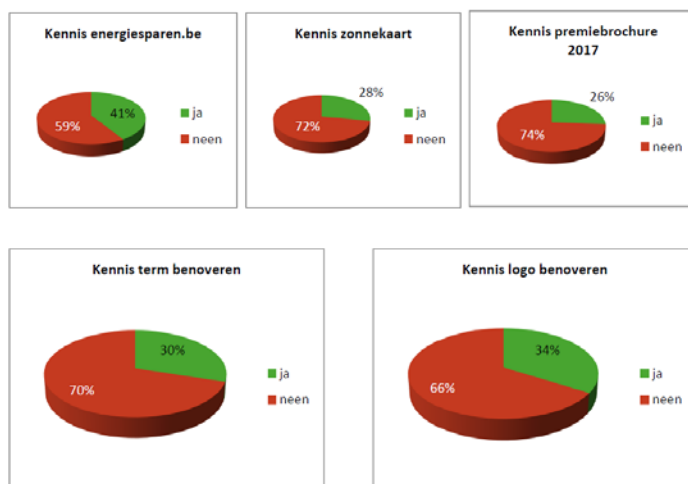
In het kader van de evaluatie van drie jaar Renovatiepact kan naast de uitwerking en het concreet vormgeven van het Renovatiepact, ook de effectieve verbetering van de renovatiegraad en van de energieprestaties ten opzichte van vorige jaren onder de loep genomen worden. Omdat er nog geen nieuw Groot Woononderzoek is georganiseerd, wordt de REG-enquête, die in het najaar van 2017 werd voorgesteld, als uitgangspunt genomen. Uit de gegevens van die enquête blijkt dat het Renovatiepact nog niet zo heel veel heeft teweeggebracht.

Zo leert het diagram in figuur 1 dat tussen 2013 en 2017 de vooruitgang met betrekking tot dak-, vloer- en kelderisolatie veeleer beperkt is. Voor muurisolatie kan er tussen 2015 en 2017 zelfs geen verdere vooruitgang worden vastgesteld. De vermindering van het aantal woningen met enkel glas is maar klein en lijkt tussen 2015 en 2017 zelfs te stagneren.



Figuur 1: Aantal woningen (in procent) met een bepaalde vorm van isolatie (REG-enquête).

Figuur 2 hieronder maakt duidelijk dat de kennis van de informatiebronnen van de Vlaamse overheid over renovatie veeleer beperkt is bij de Vlamingen. Zelfs de term 'benoveren', die op de studiedag van 14 december 2016 naar aanleiding van twee jaar Renovatiepact werd voorgesteld als de boodschap waarover gecommuniceerd zou worden, is maar bij 30 procent van de Vlamingen bekend.



Figuur 2: Kennis bij de Vlaming van informatiebronnen over renovatie (REG-enquête).

Figuur 3 toont dan weer aan dat maar een heel beperkt aantal Vlaamse gezinnen plannen heeft om binnen een termijn van vijf jaar energiebesparende ingrepen aan de woning uit te voeren. De duidelijke ambitie van het Renovatiepact om de energieprestatie van het Vlaamse woningenbestand dringend te verbeteren, heeft dus maar weinig effect gehad.



Figuur 3: Aantal Vlaamse gezinnen met renovatieplannen (REG-enquête).

Een extra vaststelling komt er van de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK), die het aantal kredietaanvragen tussen 2016 en 2017 zag dalen van 260.000 naar 243.000. Die vermindering in het aantal kredietaanvragen is volgens de BVK "omzeggens volledig toe te schrijven aan het kleiner aantal renovatieaanvragen".¹ Een extra bewijs dat de renovatiegolf die het Renovatiepact op gang had moeten brengen, er nog steeds niet is gekomen.

Actie 1: EPC+ voor een begrijpelijk totaalbeeld over het energieverbruik en de kwaliteit van de woning

Het huidige EPC, dat verplicht is bij de verkoop of verhuur van een woning en dat de kandidaat-koper of -huurder een idee moet geven van het energieverbruik van de woning, is een onduidelijk document met weinig concrete informatie. Bovendien zijn veel mensen niet echt in staat om het E-peil of het energieverbruik dat op het EPC vermeld staat in kWh/m², op een correcte manier te interpreteren. Daarom heeft CD&V altijd gepleit voor een bijsturing van dat certificaat tot een bruikbaar document, dat duidelijke en objectieve informatie zou geven waarmee niet-experts en potentiële kopers of huurders meteen aan de slag zouden kunnen gaan. Die gevraagde bijsturing lijkt er met het EPC+ nu te komen. Zo staat in de conceptnota aan de Vlaamse Regering betreffende opvolging stand van zaken en verder plan van aanpak voor de uitwerking van het Renovatiepact² dat de standaardaanbevelingen uit het huidige EPC, in het EPC+ vervangen zullen worden door een maatregelenpakket op maat van de specifieke woning. Dat maatregelenpakket beschrijft de werkzaamheden en de bijbehorende standaardinvesteringskosten die nodig zijn om de woning te renoveren conform de langetermijndoelstelling voor 2050. Uit de voorstelling van het EPC+ tijdens de studiedag naar aanleiding van drie jaar Renovatiepact blijkt dat er in het certificaat een gekleurd energielabel zal worden opgenomen dat de energetische toestand van een woning in één oogopslag weergeeft. CD&V staat volmondig achter de voorgestelde omvorming van het EPC tot EPC+.

Vanuit de idee dat het energie- en woonbeleid in Vlaanderen veel meer op elkaar afgestemd zou moeten worden, zou het EPC+ nog uitgebreid moeten worden met het aspect woonkwaliteit. Energieverbruik en woonkwaliteit zijn immers zeer nauw

¹ Metro, 30 januari 2018.

² Conceptnota aan de Vlaamse Regering, Opvolging stand van zaken en verder plan van aanpak voor de uitwerking van het Renovatiepact, VR 2017 0812 DOC.1261/1BIS.

met elkaar verbonden. Zo zal een gezin dat van plan is om de woning energiezuiniger te maken, die werkzaamheden meer dan waarschijnlijk combineren met het verbeteren van de woonkwaliteit. Bij het project Nul op de Meter³ in Nederland, dat ondersteund werd vanuit het innovatieproject Energiesprong⁴, bleek dat mensen moeilijk warm te maken waren voor een pure energierenovatie. Als het energiezuinig maken van de woning werd uitgebreid met het aspect woonkwaliteit, bijvoorbeeld het aanbod om een nieuwe keuken of nieuwe badkamer te plaatsen, stonden meer mensen open voor de werkzaamheden en was er veel meer draagvlak voor het uitvoeren van de renovaties.

Het is de overtuiging van de indieners van deze conceptnota dat een EPC+ dat uitgebreid is met woonkwaliteit, de eigenaars sneller van een renovatie zal overtuigen. Als het uitgebreide EPC+ bijvoorbeeld aangeeft dat er CO-gevaar is en dat de elektrische installatie niet in orde is, met gevaar voor elektrocutie of ongezonde leefomstandigheden, zullen de eigenaars ongetwijfeld sneller overgaan tot actie. Energieproblemen alleen alarmeren de eigenaars onvoldoende. Daarom stellen de indieners van deze conceptnota dus voor om ook de woonkwaliteit mee in het EPC+ te integreren door middel van de checklist die nu gekoppeld is aan de aanvraag voor een conformiteitsattest of de vragenlijst rond woonkwaliteit die het Steunpunt Wonen heeft uitgewerkt. Het project Goed plan⁵, dat Samenlevingsopbouw van de provincie Antwerpen samen met de gemeenten Heist-op-den-Berg en Herselt heeft uitgewerkt om huurwoningen zowel op het vlak van energie als woonkwaliteit in orde te brengen, leert dat de integratie van energie en woonkwaliteit in één attest mogelijk is.

Tijdens de gedachtewisseling over het Renovatiepact in de commissie Energie van 24 januari 2018 (*Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1491/1) verwees minister Bart Tommelein naar de integratie van de vragenlijst van het Steunpunt Wonen via een aangepaste webtool in de woningpas. Daarbij zou de bewoner de vragenlijst zelf kunnen invullen om een beeld te krijgen van de woonkwaliteit van de woning. Dat de bewoner de vragenlijst zelf moet invullen, is volgens de indieners van deze conceptnota net het nadeel van die aanpak: de bewoner beschikt mogelijk niet over de nodige kennis of heeft niet de juiste gegevens voorhanden om de vragenlijst volledig, correct en waarheidsgetrouw in te vullen. De kans dat de bewoner alles net iets beter voorstelt dan in werkelijkheid het geval is, is reëel.

Voor de opmaak van het EPC+ komt een deskundige aan huis. Het zou interessant zijn als diezelfde deskundige ook de woonkwaliteit in kaart zou brengen. Aan de hand van de eerder vermelde checklist of vragenlijst moet het voor de energie-deskundige zeker mogelijk zijn om, met een minimum aan aanvullende opleiding en begeleiding, een document af te leveren dat enerzijds een zicht geeft op het energiegebruik in de woning, en anderzijds op de woonkwaliteit.

Ten slotte zou het EPC+, in tegenstelling tot wat in de conceptnota aan de Vlaamse Regering betreffende opvolging stand van zaken en verder plan van aanpak voor de uitwerking van het Renovatiepact⁶ staat, ook het advies moeten kunnen geven om een woning af te breken.

Met de bovenstaande uitbreiding en aanpassing zal het EPC+ een volledig beeld geven van de toestand van de woning. Op die manier wordt het de ideale tool om in te zetten bij onderhandelingen over de aankoop- of huurprijs van een woning.

³ <http://nulopdemeter.eu/over-ons/ons-concept>

⁴ <http://www.energiesprong.nl>

⁵ <https://www.heist-op-den-berg.be/huren-en-verhuren-goed-plan.html>

⁶ VR 2017 0812 DOC.1261/1BIS.

Actie 2: Het woonloket

Wie gaat renoveren of bouwen, kan op dit moment terecht bij heel wat verschillende instanties voor allerlei zaken. Voor een omgevingsvergunning moet hij bij de gemeentelijke dienst zijn. Bij de huisvestingsdienst of woonwinkel kan hij meer informatie krijgen over duurzaam (ver)bouwen. Bij het energiehuis van de gemeente kan hij een energielening aanvragen om energiebesparende investeringen te financieren. De distributienetbeheerder zorgt dan weer voor de energiepremies, net als sommige gemeenten en zelfs provinciebesturen. De mogelijke dienstverlening over wonen en energie zit dus nogal verspreid.

Daarom moet er in elke gemeente één centraal loket komen waar alle bovengenoemde dienstverlening centraal is samengebracht: het woonloket. Dat woonloket moet de plaats in de gemeente worden waar de burgers terecht kunnen met al hun vragen over wonen, (ver)bouwen en energie.

Op 12 mei 2017 heeft de Vlaamse Regering beslist om het takenpakket van de energiehuizen uit te breiden.⁷ Ze moeten het aanspreekpunt worden voor mensen met vragen over energie en over renovatie om de energetische toestand van een woning te verbeteren. Daarnaast financiert de Vlaamse Regering ook al verschillende jaren intergemeentelijke samenwerkingsprojecten rond wonen. Door in zo'n project te stappen kunnen gemeenten hun lokale woonbeleid ondersteunen. Dergelijke initiatieven hebben hun nut al ruimschoots bewezen.

De indieners van deze conceptnota onderschrijven de waarde en het belang van die goed werkende initiatieven, maar zijn van mening dat ze moeten worden samengevoegd, net zoals ook het energiebeleid en het woonbeleid in Vlaanderen veel meer op elkaar moeten worden afgestemd. Door de krachten te bundelen en de kennis die nu verspreid zit, samen te brengen in één loket, zal de dienstverlening voor de burgers verbeteren én vereenvoudigen, en zal het voor de burgers veel duidelijker zijn waar ze terecht kunnen met al hun vragen over wonen, (ver)bouwen, renoveren en energie.

Het woonloket zal in elke gemeente fungeren als frontofficeloket. Voor de uitwerking van een woonloket wordt weliswaar vertrokken vanuit de huidige bestaande voorzieningen, maar het is de bedoeling dat een universeel frontofficeloket wordt uitgebouwd, dat in elke gemeente op een vergelijkbare manier georganiseerd en ingevuld wordt. Voor specifieke kennis en ondersteuning kunnen verschillende woonloketten, bijvoorbeeld alle woonloketten van één provincie, terugvallen op een multidisciplinair backofficeteam. De provinciale steunpunten duurzaam wonen en bouwen zouden daar een rol in kunnen spelen.

De huidige gemeentelijke dienst die de omgevingsvergunning aflevert, blijft naast het woonloket bestaan.

Uiteraard zijn het niet alleen gezinnen die net een woning gekocht hebben en willen renoveren, die terecht kunnen bij het woonloket. Iedereen – zowel kopers, huurders, als eigenaars, verhuurders enzovoort – kan zich richten tot het woonloket met alle vragen over wonen en (ver)bouwen. Naast het geven van informatie zal het woonloket onder meer ook proactief werken rond wijkrenovatie (actie 3), de doorverwijzing en ontzorging van gezinnen die daarom vragen (actie 4), en het berekenen en aanvragen van premies en een energielening (actie 6 en 7).

⁷ VR 2017 1205 DOC.0474/1.

Actie 3: Iedereen kan een beroep doen op een renovatiecoach

Vanuit diverse hoeken en door verschillende stakeholders wordt het belang van ontzorging met betrekking tot renovatie onderstreept. Ontzorging is zonder twijfel erg nuttig en heeft een grote toegevoegde waarde. Via ontzorging kunnen gezinnen die niet tot renovatie overgaan omdat ze concrete drempels zien, bijvoorbeeld omdat ze te weinig kennis hebben om offertes te vergelijken of onvoldoende tijd hebben om de werkzaamheden goed op te volgen, er vaak toch van overtuigd worden om hun woning te renoveren. Het wekt dan ook verbazing dat ontzorging niet is opgenomen in de conceptnota aan de Vlaamse Regering betreffende opvolging stand van zaken en verder plan van aanpak voor de uitwerking van het Renovatiepact.⁸

Op dit moment wordt overal in Vlaanderen steeds meer aan ontzorging gedaan. Ontzorgingsinitiatieven komen erop neer dat mensen extra bijgestaan worden bij het regelen van een aantal zaken, bijvoorbeeld omdat ze onvoldoende kennis van de materie hebben of omdat ze te weinig tijd hebben. De ontzorging bij renovatiewerkzaamheden gaat bijvoorbeeld over het opmaken van een gepersonaliseerd plan van aanpak op maat van de specifieke woning, het aanvragen en vergelijken van offertes bij aannemers, het kiezen van de juiste technieken en materialen, het aanvragen van premies enzovoort. Daarbij valt op dat al die ontzorgingsinitiatieven vaak heel verschillend en uiteenlopend zijn, onder meer wat betreft de initiatiefnemer (bijvoorbeeld intergemeentelijke samenwerking, Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW), Samenlevingsopbouw), het niveau (bijvoorbeeld lokaal, provinciaal, regionaal), de doelgroep (bijvoorbeeld noodkopers, kansarme huurders) en het aanbod (bijvoorbeeld financieel). Die diversiteit zorgt ervoor dat het aanbod waar de inwoner van de ene stad of gemeente een beroep op kan doen, helemaal anders is dan dat van een bewoner van een aanpalende stad of gemeente. Daarbij komt nog de niet te verwaarlozen problematiek dat het voortbestaan van veel van de huidige ontzorgingsprojecten onzeker is om financiële redenen. Heel vaak gaat het over tijdelijke projecten, met een beperkte duurtijd door de afhankelijkheid van bepaalde ad-hocfinanciering. Daardoor is hun bereik ook vaak erg beperkt.

Er kan worden vastgesteld dat de ontzorgingsinitiatieven bij een renovatie heel vaak de taken opnemen die, mocht het gaan om vergunningsplichtige werken, onder de verantwoordelijkheid van de architect zouden vallen. Dat doet besluiten dat er een leemte is in de begeleiding van mensen die werkzaamheden aan hun woning willen uitvoeren waarvoor geen vergunning vereist is. Die leemte kan worden opgevuld door de aanstelling van een renovatiecoach. De renovatiecoach zou een benovatiecoach met een uitgebreider takenpakket kunnen zijn. Terwijl een benovatiecoach alleen ondersteuning geeft bij collectieve energierenovatieprojecten, moet een renovatiecoach ook voor ondersteuning en begeleiding zorgen bij werkzaamheden ter verbetering van de woonkwaliteit. De indieners van deze conceptnota vragen dat de Vlaamse Regering een lijst van minimale voorwaarden opmaakt waaraan een renovatiecoach moet voldoen. Een duidelijk omschreven takenpakket en de voorwaarde dat de renovatiecoach neutraal moet zijn en objectieve informatie moet geven aan de gezinnen met renovatieplannen, moeten daar zeker deel van uitmaken. De overheid moet daarbij zorgen voor de opvolging en controle van erkende renovatiecoaches om er zeker van te zijn dat ze aan de vooropgestelde eisen voldoen en kwaliteitsvol werk afleveren.

Een andere vaststelling is dat de bestaande ontzorgingsinitiatieven heel vaak gericht zijn op kansengroepen. Dat is zonder twijfel positief omdat die kansengroepen zeker ondersteuning nodig hebben, maar ook mensen die niet tot die kansen-

⁸ VR 2017 0812 DOC.1261/1BIS.

groep behoren, zijn vragende partij voor ondersteuning. Daarom zou iedereen die gaat renoveren en die dat wil, een beroep moeten kunnen doen op de ontzorging van een renovatiecoach, ongeacht de woonplaats, de gezinssamenstelling, het inkomen enzovoort.

De indieners van deze conceptnota stellen voor dat wie bij een renovatie de extra dienstverlening van een renovatiecoach inschakelt, dat op eigen initiatief doet, eventueel na doorverwijzing van het woonloket, en dan ook bereid is om te betalen voor die ondersteuning. Op die manier wordt dezelfde werkwijze toegepast als voor burgers die in het kader van vergunningsplichtige werken extra diensten vragen aan de architect. Maar om niemand uit te sluiten van de ontzorging door een renovatiecoach moet de Vlaamse Regering ervoor zorgen dat de kostprijs zo laag mogelijk blijft. Daarom moet de Vlaamse Regering vastleggen welke kwetsbare doelgroepen gratis of tegen een sterk verlaagd tarief een beroep op een renovatiecoach kunnen doen (cfr. de energielening).

Het woonloket heeft een belangrijke doorverwijsfunctie in het kader van ontzorging: medewerkers van het woonloket zijn op de hoogte van de renovatiecoaches en van eventuele andere ontzorgingsinitiatieven in de gemeente en kunnen gezinnen die daar behoefte aan hebben, doorsturen.

Uiteraard kunnen ook eigenaars die al langere tijd in hun woning wonen en willen renoveren, net als eigenaars die hun woning verhuren, bij de renovatiecoach terecht voor advies.

Actie 4: De renovatiecoach maakt een renovatieadvies op maat

Het renovatieadvies zou een belangrijk onderdeel van het aanbod van het ontzorgingsinitiatief moeten zijn. Uit de conceptnota aan de Vlaamse Regering betreffende opvolging stand van zaken en verder plan van aanpak voor de uitwerking van het Renovatiepact⁹ kan echter worden opgemaakt dat de eigenaar van de woning met de hulp van een webtool het renovatieadvies zelf zal moeten opmaken. De voorgestelde maatregelen uit het EPC+ moeten de basis van het renovatieadvies vormen. Eventueel kan de woningeigenaar de hulp inroepen van een energiedeskundige. Wel krijgt de woningeigenaar het advies om het renovatieadvies te bespreken en te laten verifiëren, voor hij de werkzaamheden laat uitvoeren. De webtool zou een wegwijzer bevatten die aangeeft bij wie de woningeigenaar daarvoor terecht kan.

Terwijl een EPC+ via het maatregelenpakket aangeeft welke maatregelen overwogen zouden kunnen worden en welke technieken daar eventueel voor in aanmerking komen, willen de indieners van deze conceptnota dat elke erkende renovatiecoach een gericht renovatieadvies voor een specifieke woning kan opmaken. Dat advies wordt opgemaakt op basis van een bezoek ter plaatse, en houdt rekening met de energetische en kwalitatieve toestand van de woning (de gegevens van het EPC+). Er zullen zonder twijfel mensen zijn die aan de hand van het maatregelenpakket zelf een renovatieadvies kunnen opmaken. Toch zal voor heel wat mensen het zelf opmaken van een renovatieadvies net weer een extra drempel zijn om tot renovatie over te gaan, terwijl het net de bedoeling moet zijn om drempels weg te nemen.

Om te komen tot een degelijk en gedetailleerd renovatieadvies gebruikt de renovatiecoach de standaard beslissingsboom die de Vlaamse Regering heeft uitgewerkt en die ook als een van de voorwaarden zou kunnen gelden om erkend te worden als renovatiecoach. Ook die specifieke denkoefening gebeurt in overleg met de eigenaars zodat de renovatiecoach zo nodig aanvullende informatie kan geven over technieken, materialen, praktische regelingen, financiële consequenties enzovoort.

⁹ VR 2017 0812 DOC.1261/1BIS.

Het resultaat is een duidelijk, allesomvattend renovatieadvies dat beschrijft welke concrete renovatie-ingrepen moeten worden uitgevoerd om de energetische toestand en de woonkwaliteit van de woning op peil te brengen of te optimaliseren. Het renovatieadvies bevat ook een stappenplan waaruit blijkt in welke volgorde de verschillende werkzaamheden het best uitgevoerd kunnen worden als ervoor gekozen wordt om ze te spreiden in de tijd.

Uiteraard kunnen ook gezinnen die al langer in hun woning wonen en eigenaar-verhuurders die willen renoveren, terecht bij een renovatiecoach om een uitgebreid renovatieadvies te laten opmaken voor hun woning.

Actie 5: Wijkrenovatie (proactief) stimuleren

De Vlaamse Regering wil wijkrenovaties stimuleren. Ze doet dat door via de distributienetbeheerder benovatiecoaches ter beschikking te stellen die advies verlenen en ondersteuning geven bij collectieve (energie)renovatieprojecten. De benovatiecoach wordt gefinancierd door de burenpremie, die maximaal 400 euro per woning of per wooneenheid bedraagt.

De indieners van deze conceptnota staan volledig achter het idee van wijkrenovatie. Toch zouden ze de begeleiding en ondersteuning, die nu specifiek gericht is op de uitvoering van energiebesparende maatregelen, graag uitgebreid zien naar werkzaamheden ter verbetering van de woonkwaliteit. Verder stellen ze voor dat de lokale besturen de wijkrenovaties veel meer proactief zouden stimuleren, omdat dat voordelen biedt op verschillende vlakken. De woonloketten zouden die specifieke taak op zich kunnen nemen. Als regisseur van het lokale woonbeleid hebben lokale besturen een goed beeld van de organisatie van hun woningen, wijken en buurten. Ze kunnen perfect in kaart brengen waar een wijkrenovatie nodig, mogelijk, wenselijk en praktisch uitvoerbaar is. Dat zou bijvoorbeeld kunnen aan de hand van thermografische kaarten die het warmteverlies via het dak in beeld brengen. De gemeenten kunnen de huisbezoeken die in bepaalde delen van Vlaanderen uitgevoerd zullen worden naar aanleiding van de omschakeling van laag- naar hoogcalorisch gas, misschien ook aanwenden om de toestand van hun woningen in kaart te brengen en na te gaan waar renovatie in elk geval noodzakelijk is. De indieners van deze conceptnota willen dan ook dat het woonloket van elke gemeente daarin een voortrekkersrol speelt en actief op zoek gaat naar gezinnen die zouden kunnen aansluiten bij een wijkrenovatie. Door die gezinnen proactief en rechtstreeks te benaderen en verder te informeren kan ongetwijfeld een deel ervan overtuigd worden om over te gaan tot renovatie. De begeleiding door een renovatiecoach, het financieel voordeel ten gevolge van de schaalgrootte van de werkzaamheden en de burenpremie van maximaal 400 euro per woning die de kosten van de renovatiecoach gedeeltelijk kan dekken, zijn daarbij extra stimulansen.

Uiteraard kunnen ook eigenaars die al langer in hun woning wonen, deel uitmaken van een wijkrenovatie. Hetzelfde geldt voor eigenaars-verhuurders. Het woonloket kan ook hen proactief benaderen of hun meer informatie bieden als ze zelf het initiatief nemen.

Actie 6: Eén premie en energielening voor iedereen

Wie wil renoveren, kan een beroep doen op verschillende premies en tegemoetkomingen. Enerzijds zijn er de Vlaamse renovatie- en verbeteringspremie die vallen onder het woonbeleid (de aanpassingspremie is niet van toepassing op renovatiewerkzaamheden). Anderzijds zijn er de verschillende REG-premies die aangeboden worden door de distributienetbeheerders en die vallen onder het energiebeleid. Door die opdeling is het voor gezinnen met renovatieplannen niet altijd duidelijk waar ze recht op hebben, waar ze terechtkunnen voor welke ondersteuning of waar ze welke premieaanvraag moeten indienen. Bovendien zijn die premies een

complex geheel en de ingewikkelde aanvraagprocedures vormen voor velen een grote drempel.

Daarom stellen de indieners van deze conceptnota voor om beide premiestelsels – de renovatiepremies en de REG-premies – samen te voegen, net als de middelen die voor beide stelsels uitgetrokken worden. Zo kan het woonloket één ondersteuningspakket aanbieden voor renovatiewerken die zich toespitsen op de energetische toestand en de kwaliteit van de woning. Een doorslaggevend argument om die premies samen te voegen is het feit dat het in stand blijven houden van de opsplitsing van woon- en energiepremies geen enkele toegevoegde waarde biedt. Bij een renovatie worden energiebesparende werkzaamheden en werkzaamheden die het wooncomfort verbeteren, nu eenmaal gecombineerd. Bovendien wordt het huidige premiekluwen een stuk eenvoudiger voor wie renoveert: hij hoeft dan nog maar op één plaats te zijn om gelijk welke premie aan te vragen.

In de commissie Wonen van het Vlaams Parlement is op 18 januari 2018 een hoorzitting gehouden over een conceptnota betreffende het ontwikkelen van één premiestelsel (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1237/2). De verschillende actoren die toen aan het woord kwamen, waren wel te vinden voor dat voorstel, ook al ontken- den ze niet dat er ook een aantal praktische bezwaren zijn.

De indieners van deze conceptnota zijn van mening dat renoveerders niet alleen op korte, maar ook op middellange termijn moeten kunnen inschatten welke financiële ondersteuning ze voor hun renovatiewerk kunnen krijgen. Daarom moet een premiestelsel, na een eventuele aanpassing, steeds gedurende een aantal jaren van kracht zijn. Op die manier kunnen gezinnen met renovatieplannen duidelijk inschatten welke premies en welke premiebedragen ze kunnen krijgen als ze in verschillende stappen renoveren.

Het woonloket is de instantie die de aanvragen voor premies behandelt en de gezinnen ook helpt bij het invullen van de premieaanvragen en de berekening van de premies. Het woonloket stimuleert totaalrenovatie met de bijbehorende totaalrenovatiebonus voor de doelgroep die dat financieel aankan. Uiteraard kunnen ook gezinnen die al langer in hun woning wonen en willen renoveren, terecht bij het woonloket voor informatie over premies en het aanvragen ervan. Dat geldt ook voor eigenaars-verhuurders.

De indieners van deze conceptnota blijven voorstander van het behoud van de energielening voor de brede doelgroep, ook na 2018.

Actie 7: Een overheidsfonds om renovaties te financieren

Het OCMW van Gent startte in 2015 het proefproject Dampoort KnapT OP.¹⁰ Tien noodkopers kregen elk een budget van 30.000 euro om te spenderen aan de renovatie van hun woning. Voor die renovatie kregen de woningeigenaars begeleiding van Community Land Trust (CLT) Gent. Als de eigenaars hun woning verkopen, moeten ze het geleende bedrag terugbetalen aan de stad Gent, samen met een deel van de gerealiseerde meerwaarde. Begin 2018 lanceerde de stad Gent dit proefproject opnieuw. Weer kunnen tien noodkopers over een budget van 30.000 euro beschikken en krijgen ze begeleiding om hun woning te renoveren.

De indieners van deze conceptnota vragen dat de Vlaamse Regering onderzoekt op welke manier een proefproject zoals dat in Gent opgeschaald kan worden naar heel Vlaanderen. De doelstelling moet zijn dat woningeigenaars met renovatieplannen maar met een gebrek aan middelen om de renovatie te financieren, een

¹⁰ <https://stad.gent/mobiliteit-openbare-werken/nieuws-evenementen/renovatieproject-dampoort-knapt-op-opnieuw-van-start>

beroep kunnen doen op het overheidsfonds. Als de woningeigenaar begeleiding en ondersteuning bij de renovatie nodig heeft, moet hij wel een beroep doen op een renovatiecoach. Eventueel kunnen de doelgroep die een beroep kan doen op middelen uit het renovatiefonds en de doelgroep die gratis een beroep op een renovatiecoach kan doen, op elkaar afgestemd worden.

De indieners van deze conceptnota blijven ook voorstander van een energielening die niet alleen voor de prioritaire doelgroep, maar voor iedereen toegankelijk is (zie actie 6). Er is wel een verschil tussen de energielening en het overheidsfonds: de energielening moet op een termijn van tien jaar worden terugbetaald, terwijl de middelen uit het renovatiefonds in één keer terugbetaald moeten worden, op het moment dat de woning van eigenaar verandert.

Actie 8: Renovatiepremie voor verhuurders

Op dit moment is de renovatiepremie alleen bestemd voor eigenaars-bewoners en voor verhuurders die hun woning verhuren via een sociaal verhuurkantoor (SVK). De indieners van deze conceptnota willen de renovatiepremie uitbreiden naar eigenaars-verhuurders zodat ook op de private markt geïnvesteerd kan worden in woonkwaliteit en energiezuinigheid. In dat kader willen ze extra voorwaarden opleggen, zoals het toepassen van een maximale huurprijs en een minimale verhuurperiode. Op die manier kunnen kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid beter gegarandeerd worden. Bovendien blijven de meerkosten voor de Vlaamse overheid daardoor beperkt.

De indieners van deze conceptnota dringen er bij de bevoegde minister op aan om de meerkosten die voortvloeien uit de uitbreiding van de renovatiepremie naar verhuurders, nauwkeurig te berekenen. De eerdere berekeningen van Wonen Vlaanderen en van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) liggen immers heel ver uit elkaar, namelijk 180 miljoen euro tegenover 15 miljoen euro. Correcte gegevens zijn immers essentieel om de juiste afwegingen te kunnen maken en de premie op de meest optimale manier verder te kunnen uitwerken.

Over de renovatiepremie voor eigenaars-verhuurders heeft de CD&V-fractie al een conceptnota ingediend in het Vlaams Parlement (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1237/1). Die werd uitgebreid besproken tijdens een hoorzitting met verschillende actoren in de commissie Wonen op 18 januari 2018.

Actie 9: Rationalisatie van fiscale maatregelen voor wonen en energie

Momenteel bestaan er heel wat fiscale maatregelen voor enerzijds wonen en woonkwaliteit, en anderzijds energie en energieprestatie. Bovendien zijn aan die maatregelen vaak verschillende voorwaarden en regels verbonden. Dat maakt het voor de burger een stuk minder transparant en het gevaar dreigt dat ook de effectiviteit van de maatregelen erdoor ondermijnd wordt.

Zo moet iemand die een woning verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor en aanspraak wil maken op het verlaagde btw-tarief van 12 procent, die woning minstens gedurende vijftien jaar aan een SVK verhuren. Dit terwijl een verhuurder maar negen jaar moet verhuren om recht te hebben op de verlaagde registratiebelasting en schenkingsbelasting. Investerings in energiezuinige woningen worden in de onroerende voorheffing gestimuleerd, maar daarvoor moet de woning aan bepaalde voorwaarden voor het E-peil voldoen. Voor een lagere verkoopbelasting moet de woning echter binnen vijf jaar ingrijpend energetisch gerenoveerd worden volgens de definitie van het Energiebesluit. Bij de schenkingsbelasting geldt dan weer een verlaagd tarief als energiebesparende werken worden uitgevoerd voor een bedrag van minstens 10.000 euro. Ook voor huurwoningen is de schenkbelasting soepeler, aangezien iemand die een verlaagd tarief wil krijgen, binnen drie jaar een huur-

overeenkomst moet sluiten van minimum negen jaar, maar hier wordt geen link gelegd met sociale huur of SVK.

De voorbeelden tonen aan dat de logica in deze fiscale maatregelen zoek is. Daarom wenst CD&V meer coherentie in de fiscale ondersteuning van huur en renovatie. Dit zal ook duidelijker zijn naar de burger toe en de effectiviteit van de maatregelen verbeteren. Met het ontwerp van decreet houdende de rationalisering van fiscale gunstmaatregelen (*Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1572/1) worden momenteel een aantal anomalieën weggewerkt, maar er is nog ruimte voor verbetering. Daarom dringen de indieners van deze conceptnota erop aan om – naar analogie van de rationalisatie van de premies – de woon- en energiefiscaliteit onder de loep te nemen.

Actie 10: Lager btw-tarief bij afbraak en heropbouw

Momenteel is er in enkele steden en gemeenten op afbraak en heropbouw een lager btw-tarief van toepassing. Dat verlaagde btw-tarief zou moeten worden uitgebreid tot het hele grondgebied van Vlaanderen. Uit onderzoek blijkt echter dat de Europese regelgeving dat niet toestaat. Wat wel mogelijk is, is een btw-verlaging invoeren in het kader van een sociaal beleid.

Het voorstel om de btw bij afbraak en heropbouw te verlagen van 21 procent naar 6 procent wordt gelinkt aan het sociaal woonbeleid door beperkingen op te leggen aan de oppervlakte van de nieuwe woning. Door afbraak en heropbouw te stimuleren, wordt vermeden dat er gemeenschapsgeld wordt gespendeerd aan het renoveren van woningen die beter niet meer gered zouden worden. Als bovendien als voorwaarde geldt dat de woonoppervlakte beperkt moet worden, speelt die actie ook in op de doelstelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen om de ruimte-inname te beperken. Tegelijkertijd zal daardoor het aanbod aan kleinere maar betaalbare woningen toenemen. De CD&V-fractie heeft in de Kamer al een wetsvoorstel ingediend voor het lagere btw-tarief in geval van afbraak en heropbouw (*Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 54 2681/001).

Een alternatief voorstel voor de uitbreiding naar heel Vlaanderen van het lager btw-tarief voor afbraak en heropbouw is een sloop- en nieuwbouwpremie. Een dergelijke premie is erop gericht de afbraak van woningen te stimuleren in die delen van een gemeente of stad waar nog heel veel oude woningen staan die energetisch en kwalitatief niet in orde zijn. In Lokeren, Menen, Blankenberge en Wervik bestaat al een dergelijk premiesysteem. Voor elke euro die er in bepaalde zones geïnvesteerd wordt in de afbraak van een oude en de bouw van een nieuwe woning, legt de gemeente of stad een euro bij. Naar het voorbeeld van de sociale huisvestingsmaatschappijen, die een sloop- en nieuwbouwpremie krijgen vanuit het klimaatfonds, zou de Vlaamse overheid daar ook nog een euro kunnen bijleggen. Uiteraard is in dat kader een maximumlimiet vastgesteld.

Besluit

Na drie jaar Renovatiepact is er weinig beweging op het vlak van renovaties in Vlaanderen. Bijkomende maatregelen om Vlaamse gezinnen aan te zetten tot renovatie zijn dus broodnodig. Dit plan verzamelt de actiepunten van CD&V in dit kader. CD&V vraagt de verschillende actiepunten en voorstellen in overweging te nemen en de concrete (onderzoeks)vragen te onderzoeken en te beantwoorden.

Valerie TAEDEMAN
Robrecht BOTHUYNE
An CHRISTIAENS
Dirk DE KORT
Katrien PARTYKA