

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2008-2009

8 april 2009

GEDACHTEWISSELING

over de evaluatie van de renovatiepremie

VERSLAG

**namens de Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen
uitgebracht door de heer Jan Roegiers**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris

Vaste leden:

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Jan Penris, Wim Van Dijk, mevrouw Gerda Van Steenberge, de heer Christian Verougstraete;

de heren Carl Decaluwe, Tom Dehaene, Dirk de Kort, Ward Kennes;

mevrouw Dominique Guns, de heren Hugo Philtjens, Bob Verstraete;

de dames Else De Wachter, Michèle Hostekint, de heer Jan Roegiers.

Plaatsvervangers:

N., mevrouw Agnes Bruyninckx, de heren Felix Strackx, Erik Tack, Roland Van Goethem;

de dames Cindy Franssen, Vera Jans, Monica Van Kerrebroeck, de heer Johan Verstreken;

de dames Hilde Eeckhout, Anne Marie Hoebeke, Laurence Libert;

de heer Chokri Mahassine, mevrouw Els Robeyns, de heer Jo Vermeulen.

Toegevoegde leden:

mevrouw Vera Dua;

de heer Mark Demesmaeker.

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Wonen, Stedelijk Beleid, Inburgering en Gelijke Kansen hield op 26 maart 2009 een gedachtewisseling over de evaluatie van de renovatiepremie. Tot het houden van een gedachtewisseling werd besloten naar aanleiding van het verzoekschrift over een herziening van de reglementering inzake de renovatiepremie (Verzoekschrift nr. 25 (2008-2009) – commissieverslag zie: *Parl. St.* VI. Parl. 2008-09, nr. 2230/1).

Op 2 maart 2007 heeft de Vlaamse Regering het besluit tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een woning definitief goedgekeurd. Die renovatiepremie is in werking getreden op 26 maart 2007, maar gold met terugwerkende kracht. Voor de berekening van de premie konden facturen vanaf 1 januari 2006 in aanmerking genomen worden.

In het kader van de bespreking van de beleidsbrief Wonen-Beleidsprioriteiten 2007-2008 (*Parl. St.* VI. Parl. 2007-08, nr. 1389/1), keurde het Vlaams Parlement een motie van aanbeveling goed, waarin onder meer aan de Vlaamse Regering werd gevraagd “de renovatiepremie te evalueren en, afhankelijk van de conclusies, bij te sturen binnen de budgettaire mogelijkheden” (*Parl. St.* VI. Parl. 2007-08, nr. 1389/5, p. 2).

De evaluatie van de renovatiepremie werd op de gedachtewisseling toegelicht door de heer Pol Van Damme, waarnemend afdelingshoofd Woonbeleid, departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO).

Toelichting door de heer Pol Van Damme, waarnemend afdelingshoofd Woonbeleid

1. Inleiding

De heer *Pol Van Damme* legt uit dat de evaluatie van de renovatiepremie in de Vlaamse administratie is tot stand gekomen in een samenwerkingsverband tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en het departement RWO. Er is naar opmerkingen gepeild bij het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB), dat door de Vlaamse overheid erkend is als overleg- en ondersteuningscentrum voor de huurdersbonden en de sociale verhuurkantoren (SVK), en de commissie Wonen van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG).

2. Doelstellingen

De doelstellingen van de renovatiepremie zijn de volgende: een kwaliteitsverbetering van het private woonpatrimonium, waarbij gemikt wordt op een substantiële renovatie van de woning. Het is de bedoeling dat structurele en algemene bouwfysische problemen worden opgelost. De premie past ook in de ondersteuning van de eigendomsverwerving. En hij is complementair met de Vlaamse aanpassingspremie (VAP), die meer is afgestemd op kleine, stapsgewijze verbeteringswerken door de laagste inkomensgroepen.

3. Krachtlijnen

De spreker schetst vervolgens de krachtlijnen van de renovatiepremie. De premie bedraagt 30 percent van de renovatiekosten, met een maximum van 10.000 euro. Voor de renovatie wordt een minimaal investeringsbedrag vereist van 10.000 euro. De renovatie mag worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer of door de aanvrager zelf, met voorlegging van de facturen van materiaalaankopen.

Voor alleenstaande aanvragers geldt een inkomensgrens van 35.000 euro (jaarlijks te indexeren). Samenwonenden en alleenstaanden met kinderen mogen maximaal 50.000 euro verdienen (ook jaarlijks te indexeren). De inkomensgrenzen worden verhoogd met 2800 euro per persoon ten laste.

De te renoveren woning moet minstens 25 jaar oud zijn. De aanvrager mag geen andere woning in eigendom hebben of tot drie jaar voor de aanvraag hebben gehad. Op de voorwaarden met betrekking tot inkomen en eigendom wordt een uitzondering gemaakt voor eigenaars-verhuurders die hun woning voor minimum negen jaar verhuren aan een sociaal verhuurkantoor: zij krijgen daarvoor een vrijstelling. Er is een cumulverbod met de VAP: na uitbetaling van een VAP geldt steeds een wachttijd van drie jaar voor de aanvraag van de renovatiepremie.

4. Cijfers

4.1 Het aantal aangevraagde en goedgekeurde dossiers

In 2007 waren er 16.484 aanvragen voor een renovatiepremie; in de eerste negen maanden van 2008 waren er 13.391. Het aantal goedgekeurde aanvragen bedroeg in 2007 7079 en in de eerste negen maanden van 2008 12.624. Op jaarbasis wordt geraamd dat

er in 2008 18.500 aanvragen zijn geweest en dat er 14.800 dossiers zijn goedgekeurd.

4.2 Het gemiddeld aanvaard factuurbedrag en de gemiddelde premie

Het gemiddelde bedrag van de aanvaarde facturen bedraagt 27.554 euro. De gemiddelde renovatiepremie beloopt 6292 euro. Het grootste onderdeel van de investering is meestal de structurele renovatie (dak, buitenschrijnwerk enzovoort).

4.3 Uitgevoerde werken

De meest voorkomende categorieën van werken zijn: buitenschrijnwerk (60 percent), dakwerken (54 percent), sanitair (42 percent), centrale verwarming (39 percent), gevelrenovatie (39 percent) en vloeren (28 percent). Als het bedrag van de ingediende facturen wordt beschouwd, betreft 20 percent het buitenschrijnwerk, 19 percent het dak, 12 percent herindelings- en uitbreidingswerken, en 10 percent gevelwerken. De heer Van Damme toont een gedetailleerd overzicht van de uitgevoerde werken (zie bijlage).

4.4 Het inkomensprofiel van de aanvrager

Uit de controle van 12.290 goedgekeurde aanvragen blijkt dat 15,6 percent van de aanvragen komt van een alleenstaande zonder persoon ten laste. 3,2 percent van de goedgekeurde aanvragen betreft een alleenstaande met minstens een persoon ten laste. 81,2 percent van de goedgekeurde aanvragen komt van wettelijk of feitelijk samenwonenden.

De alleenstaande aanvragers zonder personen ten laste hebben een gemiddeld inkomen van 18.269 euro en een mediaan inkomen van 18.258 euro. De alleenstaanden met minstens een persoon ten laste hebben een gemiddeld inkomen van 20.410 euro en een mediaan inkomen van 18.127 euro. De wettelijk of feitelijk samenwonende koppels onder de aanvragers hebben een gemiddeld inkomen van 34.109 euro en een mediaan inkomen van 35.276 euro.

4.5 Procedurele aspecten

In de periode van juni 2007 tot juli 2008 werden 1309 beroepen ingediend. Daarvan werden er 1174 afgehandeld. 722 beroepen werden positief beoordeeld, 452 negatief. De meest gebruikte gronden van beroep waren: het stilzitten van het agentschap Wonen-Vlaanderen (in de beginperiode), de weigering omwille van een tweede woning, en het minimum bedrag van facturen.

5. Beleidsevaluatie renovatiepremie

De heer Van Damme licht vervolgens de beleidsevaluatie over de renovatiepremie toe. Onderzocht wordt wat de doelmatigheid en de doeltreffendheid van de renovatiepremie is, in het licht van de doelstellingen met betrekking tot eigendomsverwerving en kwaliteitsverbetering.

In de evaluatie van de renovatiepremie wordt ook de VAP betrokken. De VAP is gericht op de laagste inkomens, met een gemiddeld netto belastbaar inkomen drie jaar geleden van 25.660 euro. De renovatiepremie werkt ten opzichte van de VAP complementair. 81,2 percent van de aanvragers zijn tweeverdieners, met een gemiddeld inkomen van 34.109 euro. De VAP betreft kleinere werken, de renovatiepremie grotere werken. De werken waarvoor een renovatiepremie werd verkregen, betroffen vooral structurele werken (dak, buitenschrijnwerk, sanitair enzovoort) en vooral werken uitgevoerd door aannemers (voor 90 percent).

5.1 Analyse van de inkomensgroepen

Er is een vergelijking gemaakt van de verdeling van de belastbare inkomens van de begunstigden van de renovatiepremie en de inkomensverdeling in de totale populatie van de eigenaars. Dat leidde tot volgende conclusies. Bij de categorieën van alleenstaanden en eenoudergezinnen is de inkomensverdeling bij de aanvragers en bij alle eigenaars in Vlaanderen in grote lijnen gelijklopend. Er is een lichte ondervertegenwoordiging van alleenstaanden bij de begunstigden (15,6 percent in vergelijking met 20,2 percent). Er is een lichte ondervertegenwoordiging van eenouderge-

zinnen (3,2 percent in vergelijking met 5,5 percent). En er is een lichte oververtegenwoordiging van de samenwonende koppels (81,2 percent in vergelijking met 74 percent).

5.2 Analyse van het leeftijdsprofiel

Bij de aanvragers van een renovatiepremie is 31 percent (6470 aanvragers) tussen 17 en 35 jaar, 24 percent (4976) tussen 35 en 44 jaar, 31,1 percent (6382) tussen 45 en 64 jaar, en 13,9 percent (2880) ouder dan 65 jaar. De heer Van Damme stelt vast dat er een ruime vertegenwoordiging is van de jongste eigenaarsgroep. De premie is dus onmiskenbaar een stimulans voor starters. Toch is er ook een relatief groot aandeel van oudere begunstigden: 45 percent is ouder dan 45 jaar en 13,9 percent is zelfs 65-plusser.

5.3 Het bereik van de SVK's

Eigenaars-verhuurders die hun woning voor minimum negen jaar verhuren aan een SVK kunnen ook een renovatiepremie bekomen. In 2007 waren er daarvoor een vijftigtal aanvragen. Dat soort aanvragen neemt toe, aldus de heer Van Damme.

6. Beleidsaanbevelingen

Uit de evaluatie zijn vijf beleidsaanbevelingen gekomen.

6.1 Behoud complementariteit VAP en renovatiepremie

De Vlaamse administratie pleit voor het behoud van de complementariteit tussen de VAP en de renovatiepremie. De VAP heeft zijn eigen bestaansreden: hij is gericht op de laagste inkomens bij de eigenaars; hij geldt ook voor huurders, en er is een spreidingsmogelijkheid van de investeringen zodat de verbetering stapsgewijze kan worden aangepakt. De renovatiepremie is ook afgestemd op tweeverdieners, betreft grotere investeringen, en kan sociaal aangewend worden met de regeling voor SVK's.

6.2 Verbeteren toegankelijkheid en wegwerken instapdrempels

Huisvestingsactoren wijzen op drempels voor personen met een laag inkomen. Zo is er de minimale investeringsvereiste van 10.000 euro. De heer Van Damme stelt daarom voor om de cumulatiebeper-

king met de VAP aan te passen. Meer ingrijpend is het voorstel om het vereiste minimum te moduleren: het vereiste minimale factuurbedrag dat nu 10.000 euro bedraagt, laten afhangen van het inkomen.

6.3 De aanpassing van de eigendomsvoorwaarde

De heer Van Damme constateert dat de eigendomsvoorwaarde een van de belangrijkste weigeringsgronden is. Door die eigendomsvoorwaarde komen veel mensen die hun starterswoning hebben verkocht en een andere woning kopen om te renoveren, niet in aanmerking komen voor de premie. Vandaar een voorstel om het toepassingsgebied te verbreden. Anderzijds komen eigenaars van kamerwoningen en studentenhomes thans onbedoeld ook in aanmerking voor de renovatiepremie.

6.4 De SVK's

Uit de evaluatie komt het voorstel om ook de mogelijkheid van de renovatiepremie via SVK's meer bekend te maken in een brede informatiecampagne. Er moet gestreefd worden naar een groter bereik met betrekking tot verhuurwoningen.

6.5 Betere modaliteiten renovatiepremie

Als mogelijke verbetering aan de modaliteiten van de renovatiepremie ziet de spreker een betere afstemming tussen de renovatiepremie en de premies voor energiebesparing (onder meer wat betreft dakisolatie). Ook zijn er enkele technische bijstellingen nodig voor wat betreft vloeren, plafondbepleistering, rolluiken, zonnepanelen en douches. Ten slotte moet de beroepsprocedure verbeterd worden.

7. Het nieuwe besluit van de Vlaamse Regering (BVR)

Op 6 maart 2009 gaf de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan een wijzigend besluit. Daarvoor is het advies van de Raad van State aangevraagd. De krachtlijnen van het BVR zijn de volgende. Er komt een versoepeling van de eigendomsvoorwaarde. Er zal geen uitsluiting meer zijn bij bezit van een eerdere woning tot drie jaar voor de aanvraag bij sloop of vervreemding. De eigenaars van kamerwoningen of studentenhuizen worden dan wel uitgesloten.

De beroepsmodaliteiten worden geoptimaliseerd.

De renovatiepremie wordt beter afgestemd op de dakisolatiepremie in het kader van het beleid van rationeel energieverbruik (REG). De facturen die een isolatiepremie opleveren, blijven meetellen voor het behalen van de investeringsnorm van 10.000 euro voor de renovatiepremie; maar zij tellen niet mee voor de berekening van de renovatiepremie.

De cumulatieregeling tussen de VAP en de renovatiepremie wordt versoepeld. De VAP met betalingsbesluit van minder dan drie jaar voor de aanvraagdatum wordt afgetrokken van de renovatiepremie.

8. Besluit

Concluderend stelt de heer Van Damme dat de renovatiepremie zijn doelstelling heeft bereikt: hij leidt tot meer woonkwaliteit door grote renovatiewerken. De renovatiepremie is duidelijk complementair met de VAP. De mogelijkheid om een renovatiepremie te bekomen via SVK's moet worden gestimuleerd. En de bevindingen van de evaluatie zijn verwerkt in een wijzigend besluit van de Vlaamse Regering.

De verslaggever,

Jan ROEGIERS

De voorzitter,

Jan PENRIS

BIJLAGE

IV. Cijfers

Een gedetailleerd overzicht van de uitgevoerde werken

Categorie	Ingediend bedrag	Aantal 0	Aantal dit onderdeel	% aanvragen dit onderdeel	% kosten in totaal aanvragen	Gemiddelde kostprijs	Aandeel aannemers	Aandeel materialen
Onder-gronds	1.358.191	4.110	271	6	1	5.012	95	5
Gevels	11.403.337	2.691	1.690	39	10	6.748	92	8
Vloeren	5.133.375	3.150	1.231	28	4	4.170	74	26
Dak	22.849.952	1.997	2.384	54	19	9.585	96	4
Buitenschrijnwerk	23.254.394	1.737	2.644	60	20	8.795	99	1
Binnendeuren	256.621	4.311	70	2	0	3.666	98	2
Trap	1.195.353	4.022	359	8	1	3.330	96	4
Elektr.	2.623.926	3.549	832	19	2	3.154	80	20
Sanitair	8.108.545	2.559	1.822	42	7	4.450	84	16
Cv	8.886.355	2.661	1.720	39	8	5.166	90	10
In/ uitbreiding	13.618.438	3.572	809	18	12	16.834	90	10
Allerlei	1.774.289	3.760	621	14	2	2.857	64	36
Totaal in aanmerking	100.799.98 ₁				86			
NT in aanmerking	16.655.376	166	4.215	96	14	3.951	83	17
Totaal excl btw	117.455.35 ₆	1	4.380	100	100	26.816	91	9