



Vlaams
Parlement

stuk **1811** (2012-2013) – Nr. 1
ingediend op 23 november 2012 (2012-2013)

Ontwerp van decreet

tot wijziging van artikel 257, 258 en 376
van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992
en artikel 7 van het decreet van 23 mei 2008
houdende bepalingen tot begeleiding
van de aanpassing van de begroting 2008,
wat de vermindering van de onroerende voorheffing
voor energiezuinige gebouwen betreft

INHOUD

Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet van 20 juli 2012	9
Advies van de Vlaamse Woonraad	15
Advies van de Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen en de Minaraad.....	21
Voorontwerp van decreet van 19 oktober 2012.....	49
Advies van de Raad van State	55
Ontwerp van decreet	63

MEMORIE VAN TOELICHTING

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Hoofdstuk 2. Vermindering van de onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen

Artikel 2

Artikel 257, §1, eerste lid, 4° tot 6°, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, zoals van toepassing in het Vlaamse Gewest (WIB 92), voorziet een vermindering van de onroerende voorheffing (ov) voor energiezuinige woningen en gebouwen. Uitgangspunt hierbij was een financiële stimulans te bieden aan de eigenaars van gebouwen of woningen die op vlak van milieukeurmerken beter presteerden dan de decretale EPB-norm (EPB: energieprestatie en binnenklimaat). De ratio blijft ook voor het gewijzigde voorstel vanzelfsprekend dezelfde. De wijzigingen op zichzelf beogen voorlopig dan ook enkel om een onmiddellijke verbetering ten opzichte van de initiële regeling te zijn en onmiddellijk tegemoet te komen aan de dringende noodzaak om het E-peil dat in aanmerking komt voor vermindering aan te passen aan de gewijzigde context. Een grondige evaluatie van de beleidsmix ter stimulering van energiezuinig bouwen was vooralsnog nog niet aan de orde, maar staat vanzelfsprekend nog wel op het programma bij de verdere uittekening van het energiepad voor de komende jaren.

Er wordt voortaan een vermindering toegekend als een woning op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil heeft van ten hoogste E60. Gebouwen, andere dan woningen, moeten een E-peil hebben van ten hoogste E70. Een verhoogde vermindering wordt toegekend als de woning, wooneenheid of het gebouw een E-peil heeft van ten hoogste E40.

De wettelijke EPB-norm bedraagt E70 voor de onroerende goederen waarvoor vanaf 1 januari 2012 een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend. Vanaf 1 januari 2014 verstrengt de norm naar E60. Zonder aanpassing van de regelgeving valt de EPB-norm vanaf 2014 zowel voor gebouwen als voor woningen samen met het niveau dat recht geeft op een vermindering van de onroerende voorheffing. Een verstrenging van het E-peil dat recht geeft op een vermindering van de onroerende voorheffing dringt zich dus op.

Reeds bij de initiële regeling was het de bedoeling zich systematisch aan te passen aan de zich wijzigende omstandigheden: “Indien het wettelijk verplichte E-peil verstrengd wordt, is het aangewezen om de E-peilen van dit decreet te evalueren opdat de verlaagde onroerende voorheffing enkel zou toegekend worden aan woningen en gebouwen die significant beter presteren dan het wettelijk verplichte E-peil.” (memorie van toelichting bij *Parl.St.* VI.Parl. 2007-08, nr. 1608/1).

Uit de gevolgde adviesprocedure blijkt alvast dat de geraadpleegde adviesorganen de ratio van de gewijzigde regeling ondersteunen. De Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen (SERV) en de Milieu- en Natuurraad van Vlaanderen (Minaraad) vinden het een goede zaak om voorlopers te stimuleren om verregaande energiebesparende maatregelen te nemen bij nieuwbouw. Maar zij vragen om de beleidsmix voor voorlopers te herevalueren. Bij de toekenning van financiële steun aan energetisch vooruitstrevende bouwheren, vra-

gen de SERV en de Minaraad om alternatieven voor de verminderde onroerende voorheffing grondig te onderzoeken.

De krachtlijnen van de beleidsmix voor het voorlopersbeleid voor nieuwbouw zijn vastgelegd in het actieplan voor bijna energieneutrale gebouwen dat na een uitgebreide consultatieronde werd opgesteld en waarvan de Vlaamse Regering recent akte heeft genomen (VR 2012 2206 MED283/1, 283/2, 283/3 en 283/4).

De verminderde onroerende voorheffing voor nieuwbouw met een laag E-peil moet in combinatie met de E-peilpremie van de netbeheerders worden beoordeeld. De netbeheerderspremie wordt onmiddellijk na de ingebruikname van de woning uitbetaald en wordt verdubbeld in geval van herbouw. De verminderde onroerende voorheffing is een lastenverlichting in de eerste jaren van de bewoning op het moment dat de bouwheren het financieel meestal nog lastig hebben om hun lening af te lossen.

De Vlaamse Regering is er zich van bewust dat de voorgestelde ondersteuningsmaatregel ook een aantal minpunten heeft maar over het algemeen beschouwd is het een maatregel die zeker in een beleidsmix voor het voorlopersbeleid voor nieuwbouw thuishoort. Alternatieve maatregelen zoals prefinancieringen hebben immers ook belangrijke minpunten (administratieve last, terugvordering noodzakelijk indien vooropgestelde doelstellingen niet worden bereikt, budgettaire draagkracht enzovoort).

Indien men na afweging van alternatieven kiest om de verminderde onroerende voorheffing als voorlopersondersteuning te behouden, vragen de raden om de steunmodaliteiten aan te passen of te differentiëren om de regeling effectiever, efficiënter en rechtvaardiger te maken. Daarbij is het alvast een goede intentie van de Vlaamse Regering om het ondersteuningsbeleid blijvend aan te sluiten op de strenger wordende EPB-eisen. Dat vergt wel duidelijkheid over het verdere traject van deze eisen naar 2020. Ook lijkt voor enkele gevallen een overgangsregeling het overwegen waard.

Het verdere verstrengingspad voor de EPB-eisen zal in 2013 worden vastgelegd. Er wordt momenteel een beleidsvoorbereidende studie uitgevoerd die volgens een Europese methodologie de kostenoptimale EPB-eisen zal berekenen. Omtrent de parameters die in deze studie zullen worden gebruikt zal overleg met de stakeholders plaatsvinden. De kracht van de beleidsmaatregel verminderde onroerende voorheffing zit voor een groot deel in de eenvoud van de maatregel en de duidelijke communicatie die hier rond kan worden gevoerd. Het inbouwen van bijkomende toekenningsvoorwaarden en overgangsmaatregelen zal deze sterke punten aantasten en de impact van de maatregel verminderen. De administratieve lasten zijn door de automatische toekenning immers reeds tot een minimum herleid.

Waar de raden eveneens de efficiëntie van de regeling als onvoldoende percipiëren, moet echter worden vastgesteld dat van verkeerde parameters wordt uitgegaan. De werkelijke kosten tot op heden beloopt immers niet de eerder geraamde en budgettaire voorziene 3 miljoen euro. De totaal toegekende vermindering voor aanslagjaar 2010 bedroeg tot nu toe 123.000 euro. In de simulatietabellen die toegevoegd werden aan de ontworpen regelgeving en die toegelicht werden bij de ontwerpen regelgeving, werd rekening gehouden met toegekende verminderingen ten belope van net geen 163.000 euro toegekend voor aanslagjaar 2010, telkens uitgaande van gemiddelde opcentiemen en gemiddelde kadastrale inkomens (ki). Uiteraard kunnen reëel toegekende verminderingen in meer of mindere mate afwijken van gemiddelde ki's en opcentiemen. In grootte-orde sluiten deze cijfers echter op elkaar aan. Elke bespaarde GWh (24) kost m.a.w., uitgaande van een afgeronde totale kostprijs van 163 kEUR, 6,80 euro in vergelijking met 10 euro voor de premies, verder uitgaande van de door de SERV gehanteerde gegevens. De kostenefficiëntie kan m.a.w. niet ter discussie staan.

Tot slot zijn volgens de SERV en de Minaraad ook maatregelen nodig om voorlopers bij het energetisch renoveren van bestaande woningen te stimuleren.

De Vlaamse Regering is het ermee eens dat de grondige energetische renovatie van bestaande woningen eveneens moet worden ondersteund. Er zijn hiervoor reeds een aantal beleidsmaatregelen in voege (bv. netbeheerderspremies, renovatiepremie enzovoort). Het actieplan voor bijna energieneutrale gebouwen dat de komende jaren in uitvoering zal worden gebracht, heeft zowel betrekking op nieuwbouw als op de grondige energierenovaties van bestaande woningen.

De nieuwe regeling wordt ingevoerd voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd vanaf 1 januari 2013. Voor de gebouwde onroerende goederen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd vóór 1 januari 2013 blijft de huidige regeling gelden. Alle reeds toegekende verminderingen van 20% en 40% blijven eveneens verder toegekend gedurende de nog resterende periode van tien jaar.

De datum van aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning als vermeld in artikel 4.2.1, 1°, 6° en 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 bepaalt het niveau van de eisen die aan de energiezuinigheid van het onroerend goed worden gesteld. Deze datum wordt ook bepalend voor de drempelwaarde van het E-peil waaraan het onroerend goed moet voldoen om in aanmerking te komen voor de vermindering.

Iemand die momenteel een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor een woning indient, weet dat de betrokken woning moet voldoen aan een E-peil van ten hoogste E60, wil hij genieten van een vermindering van de onroerende voorheffing.

Indien de drempelwaarde van het E-peil om in aanmerking te komen voor een vermindering wordt verstrengd, moet de bouwheer hierop kunnen anticiperen. Iemand die zijn aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning indient, zou van de vermindering moeten kunnen genieten indien het onroerend goed resulteert in een E-peil dat op het moment van de aanvraag van de vergunning recht gaf op een vermindering. In de nieuwe regeling zal het E-peil dan ook getoetst worden aan de drempelwaarde die van toepassing was in het jaar waarin de stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd. Het E-peil waaraan een gebouw moet voldoen is het E-peil in voege op het moment van de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning. Dit is de datum die door de gemeenten aan de Vlaamse overheid wordt doorgegeven. Het is ook de enige datum die de bouwheer zelf in de hand heeft en dus niet afhangt van de snelheid van de vergunningverlenende overheid, wat rechts-onzekerheid zou kunnen creëren. Bovendien laat dit de bouwheer toe om alle mogelijke maatregelen, inclusief vorm en compactheid van het gebouw te voorzien (en daarvoor een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen) om aan de geldende E-peileis te voldoen, wat veel moeilijker is eens de vergunning bekomen. Het is dan ook logisch om, naast de verplichte maximale E-peileis, ook de drempel voor het E-peil voor een vermindering van de onroerende voorheffing op dit moment in het bouwproces vast te leggen.

Voor de aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning die ingediend zijn vanaf 1 januari 2013 wordt het E-peil verstrengd en verdwijnt het onderscheid tussen woningen en andere gebouwen. Voor de aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning die ingediend zijn vanaf 1 januari 2014 wordt het E-peil opnieuw verstrengd, in functie van de EPB-norm. Deze verdere evolutie van het E-peilpad zal worden vastgelegd zodra de Europese Commissie invulling zal hebben gegeven aan ‘bijna-energie neutraal’, zoals vooropgesteld in de gereviseerde richtlijn betreffende energieprestaties van gebouwen (19 mei 2010). Wanneer dit E-peilpad wordt opgesteld zal ook het pad voor de drempel van het E-peil voor een verminderde ov verder worden vastgelegd.

	Huidige situatie (2012)	Stedenbouwkundige aanvragen 01/01/2013 – 31/12/2013	Stedenbouwkundige aanvragen Vanaf 01/01/2014
Norm uit het Energiedecreet	E70	E70	E60
Drempel-E-peil basisvermindering OV	woningen: E60 andere gebouwen: E70	E50	E40
Drempel-E-peil verhoogde vermindering OV	E40	E30	E30

In de nieuwe regeling zal een verhoogde vermindering worden toegekend van 50% of 100%, naargelang het E-peil, en dit gedurende een periode van vijf jaar. Door de vermindering op een kortere termijn toe te kennen, wordt voor de bouwheer-investeerder een snellere ‘return on investment’ nagestreefd. Door de kortere duurtijd wordt beoogd dat er een sterkere koppeling wordt ervaren tussen de beslissing tot energiezuinig (ver)bouwen enerzijds en de stimulans daartoe anderzijds.

De vermindering zal automatisch worden toegekend aan de belastingplichtige. Daarom wordt de vermindering toegevoegd aan de lijst van verminderingen ingeschreven in artikel 257, §1, van het WIB 1992.

In artikel 257, §1, tweede tot vijfde lid, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, zoals van toepassing in het Vlaamse Gewest, wordt voor de definitie van het E-peil nog ten onrechte verwezen naar het decreet van 22 december 2006 houdende eisen en handhavingsmaatregelen op vlak van energieprestaties en binnenklimaat van gebouwen en tot invoering van het energieprestatiecertificaat. Dit decreet werd intussen vervangen door het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Aangezien de datum van aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning zal bepalen aan welk E-peil het gebouwde onroerend goed moet voldoen om in aanmerking te komen voor de vermindering, wordt uitdrukkelijk vermeld dat enkel rekening zal worden gehouden met de datum van een volledig aanvraagdossier. Indien een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend in 2012, maar deze niet volledig was, en er een nieuwe, volledige aanvraag is ingediend in 2013, kan enkel rekening gehouden worden met de datum van de aanvraag die dateert van 2013. Het is ook deze datum die het niveau bepaalt van de eisen inzake energiezuinigheid, zoals bepaald in Energiedecreet en het Energiebesluit.

De termijn van vijf jaar start het jaar dat volgt op het jaar waarin het E-peil wordt toegekend. Deze termijn zal ten vroegste starten vanaf het aanslagjaar 2014, omdat de nieuwe regeling van toepassing is op stedenbouwkundige vergunningen die aangevraagd zijn in 2013. Deze aanvragen kunnen slechts ten vroegste resulteren in een E-peil in 2013, zodat de vermindering ten vroegste pas zal toegekend worden vanaf het aanslagjaar 2014.

De nieuwe vermindering van de onroerende voorheffing zal ook enkel toegekend worden wanneer het toegekende E-peil betrekking heeft op het geheel van het perceel waarop de onroerende voorheffing betrekking heeft. Wanneer het toegekende E-peil betrekking heeft op een bijgebouwde aanheffing of een onderdeel van een kadastraal perceel, zal de onroerende voorheffing zonder vermindering voor energiezuinige gebouwen worden berekend. De vermindering zal dus enkel worden toegekend wanneer het gaat om de gebouwen die bedoeld worden in artikel 9.1.11, §1, (nieuwbouw), artikel 9.1.15, eerste lid (herbouw na volledige afbraak), en artikel 9.1.18 (casco verbouwing) van het Energiebesluit van 19 november 2010. Dit besluit geeft uitvoering aan het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Wanneer een gebouwd onroerend goed dat recht heeft op een vermindering, verkocht wordt, dan zal de koper verder van de vermindering van de onroerende voorheffing blijven genieten gedurende het nog resterende aantal aanslagjaren van de aan de verkoper toegekende termijn van vijf jaar. Dit is logisch, de koper heeft wellicht in de koopprijs de marktwaarde van het E-peil mee betaald, daarom moet hij verder kunnen blijven genieten van de maatregel.

Artikel 3

Met de voorgestelde aanpassingen aan artikel 258 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, zoals van toepassing in het Vlaamse Gewest, wordt duidelijk gemaakt dat de verminderingen voor energiezuinige woningen kunnen samengevoegd worden met de andere verminderingen, met name de vermindering voor bescheiden woning, kinderen, gehandicapte personen en groot-oorlogsverminkten.

De huidige verminderingen voor energiezuinige gebouwen van 20 procent en 40 procent zijn niet onderling cumuleerbaar. Wanneer een gebouw of een woning aan de strengste norm voldoet zal enkel de grootste vermindering (40 procent gedurende tien jaar) worden toegekend. In de nieuwe regeling zal voor een gebouwd onroerend goed dat voldoet aan de strengste norm, een vermindering van 100% worden toegekend. Een cumulatie tussen de nieuwe verminderingen voor energiezuinige gebouwen kan dus niet. Indien het totale bedrag van de verminderingen immers hoger is dan het bedrag van de onroerende voorheffing dat verschuldigd is zonder de verminderingen, wordt de vermindering sowieso beperkt tot het verschuldigd bedrag van de onroerende voorheffing. Een verbod van cumulatie moet dan ook niet ingeschreven worden in het decreet.

De reeds toegekende verminderingen van de onroerende voorheffing van artikel 257, §1, 4° tot 6°, van het WIB 92 blijven verder toegekend gedurende de nog resterende periode van tien jaar. Er kan niet overgeschakeld worden naar de nieuwe regeling van artikel 257, §1, 7° en 8°, van het WIB 92. Dit volgt duidelijk uit artikel 257, §1, 4° tot 8°, zelf. Voor de verminderingen van artikel 257, §1, 4° tot 6°, van het WIB 92 moet de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning dateren van vóór 1 januari 2013. Voor de verminderingen van 257, §1, 4° tot 6°, van het WIB 92 moet de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning dateren van na 31 december 2012. Een aanpassing van artikel 258, eerste lid, van het WIB 92 is hiervoor niet nodig.

Het tweede lid van artikel 258 van het WIB 92 wordt geschrapt gezien deze bepaling achterhaald is. Er kan van de verminderingen vermeld in artikel 257, §1, eerste lid, 1° tot en met 8°, genoten worden per onroerend goed dat aan de voorwaarden voldoet.

Artikel 4

Net zoals bij de andere verminderingen die automatisch worden toegekend, wordt met deze bepaling voorzien dat de Vlaamse Belastingdienst de vermindering kan toekennen binnen een termijn van vijf jaar te rekenen vanaf 1 januari van het aanslagjaar, zelfs wanneer de belastingplichtige een laattijdig bezwaarschrift indient of het eventuele ontbreken van de vermindering niet zou opmerken.

Artikelen 5 en 6

Bij de invoering van de verminderingen voor energiezuinige gebouwen in het aanslagjaar 2009, werd voor de gedeelde opcentiemen een compensatie voorzien voor de lokale be-

sturen in artikel 7 van het decreet van 23 mei 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008. De Vlaamse Regering heeft op basis van dat artikel 7 de nadere uitvoeringsregels bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 2010 houdende uitvoering van de compensatie voor de gedeerde opbrengsten uit de gemeentelijke en provinciale opcentiemen op de onroerende voorheffing op materieel en outillage en op energiezuinige woningen.

Artikel 7 van het decreet van 23 mei 2008 blijft behouden voor de compensatie van de opcentiemen die de lokale besturen mislopen ingevolge de vrijstelling van materieel en outillage. Voor de compensatie van de gedeerde opcentiemen ingevolge de verminderingen voor energiezuinige gebouwen wordt een nieuwe bepaling ingevoerd. De lokale besturen blijven dus vergoed voor de gedeerde opcentiemen ingevolge zowel de verminderingen waarvan de periode van 10 jaar reeds gestart is vóór het aanslagjaar 2013, als voor de verminderingen die toegekend worden vanaf het aanslagjaar 2013.

Hoofdstuk 3. Slotbepaling

Artikel 7

Dit artikel bepaalt de inwerkingtreding van het decreet.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

Freya VAN DEN BOSSCHE

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk,
Ruimtelijke Ordening en Sport,

Philippe MUYTERS

VOORONTWERP VAN DECREET
van 20 juli 2012



Voorontwerp van decreet tot wijziging van artikel 257, 258 en 376 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 en artikel 7 van het decreet van 23 mei 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport en van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport en de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie zijn ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Vermindering van de onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen

Art. 2. In artikel 257, §1, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden punt 4° tot en met 6° vervangen door wat volgt:

“4° een vermindering van 20 procent van de onroerende voorheffing gedurende tien jaar voor een woning of wooneenheid waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend vóór 1 januari 2013 en die op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil heeft van ten hoogste E60;

5° een vermindering van 20 procent van de onroerende voorheffing gedurende tien jaar voor andere gebouwde onroerende goederen dan woningen of wooneenheden, waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend vóór 1

januari 2013 en die op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil hebben van ten hoogste E70;

6° een vermindering van 40 procent van de onroerende voorheffing gedurende tien jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend vóór 1 januari 2013 en die op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil hebben van ten hoogste E40;”;

2° aan het eerste lid worden een punt 7° en een punt 8° toegevoegd, die luiden als volgt:

“7° een vermindering van 50% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend na 31 december 2012 en die op 1 januari van het aanslagjaar ten hoogste een E-peil hebben overeenkomstig de volgende tabel:

datum aanvraag stedenbouwkundige vergunning	E-peil
vanaf 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013	E50
vanaf 1 januari 2014	E40

8° een vermindering van 100% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend na 31 december 2012 en die op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil hebben van ten hoogste E30.”;

3° het tweede tot en met het vijfde lid worden vervangen door wat volgt:

“Het E-peil, vermeld in het eerste lid, 4°, 5°, 6°, 7° en 8°, is het peil van primair energieverbruik, zoals berekend ter uitvoering van titel XI van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Voor de bepaling van de grens van het E-peil waaraan het gebouwde onroerend goed moet voldoen om in aanmerking te komen voor de vermindering, wordt alleen rekening gehouden met de volledige aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

De termijn van tien jaar, vermeld in het eerste lid, 4°, 5° en 6°, neemt een aanvang in het jaar dat volgt op het jaar waarin het E-peil dat recht geeft op een vermindering, voor de eerste maal is bepaald voor het gebouwde onroerend goed in kwestie. Die termijn kan op zijn vroegst een aanvang nemen vanaf het aanslagjaar 2009.

De termijn van vijf jaar, vermeld in het eerste lid, 7° en 8°, neemt een aanvang in het jaar dat volgt op het jaar waarin het E-peil dat recht geeft op een vermindering, voor de eerste maal is bepaald voor het gebouwde onroerend goed in kwestie. Die termijn kan op zijn vroegst een aanvang nemen vanaf het aanslagjaar 2014.

Voor de verminderingen, vermeld in het eerste lid, 4°, 5°, 6°, 7° en 8°, komen alleen de nieuwe woningen, nieuwe wooneenheden en andere nieuwe gebouwde onroerende goederen in aanmerking waarvoor het vereiste E-peil voor het gebouw als geheel is bepaald.

Bij de overdracht van een onroerend goed waarvoor een vermindering als vermeld in het eerste lid, 4°, 5°, 6°, 7° en 8°, is verleend, wordt de vermindering vanaf het aanslagjaar dat volgt op het jaar van de overdracht, verder toegekend aan de verkrijger van het goed voor de nog resterende aanslagjaren in de periode van tien jaar of vijf jaar.”.

Art. 3. Artikel 258 van hetzelfde wetboek wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 258. De verminderingen ingevolge artikel 257, §1, eerste lid, 1° tot en met 8°, en §2, 1° en 2°, worden beoordeeld naar de toestand op 1 januari van het jaar waarnaar het aanslagjaar van de onroerende voorheffing wordt genoemd. Die verminderingen kunnen worden samengevoegd, met uitzondering van de vermindering, vermeld in artikel 257, §1, eerste lid, 6°, die niet samengevoegd kan worden met de verminderingen, vermeld in artikel 257, §1, eerste lid, 4° en 5°.

De verminderingen mogen slechts slaan op een enkel onroerend goed, eventueel aan te wijzen door de betrokkene, behalve wat de vermindering, vermeld in artikel 257, §1, eerste lid, 4° tot met 8°, betreft.”.

Art. 4. In artikel 376, §3, 2°, van hetzelfde wetboek wordt de zinsnede “artikel 257, §1, 1° tot en met 6°” vervangen door de zinsnede “artikel 257, §1, eerste lid, 1° tot en met 8°”.

Art. 5. In artikel 7, §1, van het decreet van 23 mei 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008 wordt de zinsnede “artikelen 3 tot en met 6” vervangen door de zinsnede “artikel 3 van dit decreet”.

Art. 6. De provincies en de gemeenten die ingevolge de toepassing van artikel 464 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 opcentiemen op de onroerende voorheffing heffen, en die ingevolge de toepassing van artikel 2 tot en met 4 van dit decreet die opbrengsten derven, worden daarvoor volledig vergoed door het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse Regering bepaalt voor de vergoeding, vermeld in het eerste lid, de nadere uitvoeringsregels.

Hoofdstuk 3. Slotbepaling

Art. 7. Dit decreet treedt in werking vanaf het aanslagjaar 2013.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,

Philippe MUYTERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

Freya VAN DEN BOSSCHE

ADVIES VAN DE VLAAMSE WOONRAAD



De heer Philippe Muyters
Vlaams minister van Financiën, Begroting,
Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport
Koning Albert II-laan 19 bus 11
1210 Brussel

uw bericht van 30 juli 2012	uw kenmerk DepFB/BORG/LD/ 12-0882	ons kenmerk 2012/06	bijlagen /
vragen naar / e-mail David Van Vooren David.vanvooren@rwo.vlaanderen.be	telefoonnummer 02 553 64 83	datum 23 augustus 2012	

Betreft: Advies over de vermindering van de onroerende voorheffing op energiezuinige woningen

Geachte mijnheer de minister,

Op 30 juli 2012 verzocht u de Vlaamse Woonraad advies uit te brengen over het voorontwerp van decreet tot wijziging van artikel 257, 258 en 376 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 en artikel 7 van het decreet van 23 mei 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008 (principiële goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 juli 2012). Deze artikelen betreffen de vermindering van de onroerende voorheffing op energiezuinige gebouwen.

Gelet op de periode waarin deze adviesvraag aan de Vlaamse Woonraad werd voorgelegd (zomervakantie) en de in deze context relatief korte adviestermijn (30 kalenderdagen) opteert de Raad ervoor zijn bedenkingen te formuleren in een beknopt briefadvies. Om dezelfde reden werd geen afstemming gezocht met de overige strategische adviesraden die inzake dit voorontwerp om advies werd gevraagd.

Advies

De Vlaamse Woonraad hecht veel belang aan de verbetering van de energieprestatie van het woningpark. Een efficiënte inzet van overheidsmiddelen is noodzakelijk om deze doelstelling te realiseren.

Momenteel wordt hiertoe onder meer een korting op de onroerende voorheffing toegekend voor woningen die op vlak van milieukeurmerken beter presteren dan de eigenlijke norm. Gelet op de verstrengde energienormen voor gebouwen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd, stelt de Vlaamse Regering een aantal inhoudelijke aanpassingen voor:

- verschuiving van het moment waarop het E-peil geldt (datum aanvraag stedenbouwkundige vergunning);
- verstrenging van het E-peil dat recht geeft op een vermindering van de onroerende voorheffing (vanaf 2014: E40 voor basisvermindering en E30 voor verhoogde vermindering);
- wijziging van de duurtijd en het percentage van de vermindering (gedurende 5 jaar 50% bij basisvermindering en 100% bij verhoogde vermindering).

Binnen het huidige operationele beleidskader kan de Vlaamse Woonraad instemmen met de voorgestelde inhoudelijke aanpassingen.

De Vlaamse Woonraad wenst daarnaast een aantal meer strategische bedenkingen te formuleren die kaderen in het bredere debat over de fiscale stimuli inzake huisvesting en energiebesparing en die desgevallend richtinggevend kunnen werken:

Koppeling aan het kadastraal inkomen

Het kadastraal inkomen vormt momenteel de grondslag voor de onroerende voorheffing. Het kadastraal inkomen is al geruime tijd geen realistische waardemeter meer voor de bepaling van de waarde van een onroerend goed.

De Vlaamse Woonraad meent dat het aangewezen is een alternatief voor het kadastraal inkomen te ontwikkelen dat een betere indicatie geeft van de waarde van onroerende goederen (wat als een realistische grondslag kan dienen voor de diverse gewestbelastingen).

Koppeling aan de onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing is voor een gedeelte bestemd voor het Vlaams Gewest (basisheffing 2,5%). Het andere gedeelte is bestemd voor de provincies en de gemeenten (opcentiemen). Gemeenten en provincies bepalen zelf de hoogte van hun opcentiemen. Dit heeft tot gevolg dat eenzelfde investering een verschillend fiscaal voordeel oplevert naargelang de woonplaats.¹

De verminderde onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen is een gewestelijk beleidsinstrument, bedoeld om een globale beleidsdoelstelling te realiseren. Daarom vraagt de Vlaamse Woonraad te willen nagaan of een alternatief kan worden ontwikkeld dat een meer gelijke financiële ondersteuning van burgers die gelijkaardige inspanningen leveren, kan realiseren.

¹ De OV voor een woning met een niet-geïndexeerd KI van €1.500 euro varieert naargelang de woonplaats tussen €668 en €1.658 per jaar (jaarlijks verschil van €990). Over een periode van 5 jaar bedraagt het verschil in fiscaal voordeel in het voorgestelde systeem €2.475 (basisvermindering) of €4.950 (verhoogde vermindering).

Additioneel effect van de verminderde onroerende voorheffing

Bij de evaluatie en eventuele bijsturing van subsidies en fiscale stimuli is het aangewezen na te gaan wat het additioneel effect van deze maatregelen is. Er kan worden nagegaan in welke mate het gedrag dat ondersteund wordt, door de doelgroep sowieso zou worden gesteld, zelfs als er geen stimuli zouden bestaan (cf. terugverdieneffect).

Op basis van een analyse van het E-peil van eengezinswoningen in de periode 2006-2011 stelt het Vlaams Energieagentschap vanaf 2008 een kleine piek vast op de waarden E60 en E40 –de huidige drempelwaarden om van de (verhoogde) verminderde onroerende voorheffing te kunnen genieten.² Dit kan wijzen op een zekere additionaliteit van deze maatregel. De Vlaamse Woonraad acht deze resultaten relevant en stelt voor dit nader te onderzoeken. In het bijzonder kan hierbij aandacht uitgaan naar de relatie tussen milieuwinsten bij verstrenging van het E-peil en het economisch optimum van energiebesparende ingrepen.

Energiebesparing bij bestaande woningen

De verminderde onroerende voorheffing is in hoofdzaak gericht op (ver)nieuwbouwwoningen. Om globale en substantiële energiewinsten te boeken, dienen ook de beleidsinspanningen om het bestaande woningpark energiezuiniger te maken te worden gemaximaliseerd. In dit segment kunnen immers de grootste milieuwinsten worden geboekt (hoger marginaal nut van energiebesparende investeringen bij slechte energieprestaties).

Zeker in het licht van de recente afschaffing van het merendeel van de federale fiscale stimuli voor energiebesparende maatregelen verdient deze beleidspiste verder onderzoek en uitwerking.

Indien gewenst, zijn wij uiteraard graag bereid nadere toelichting te geven bij dit advies.

Hoogachtend,

Bernard Hubeau
Voorzitter

Afschriften verzonden aan:

- Mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;
- Vlaams Parlement, Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie;
- Vlaams Parlement, Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting.

² Vlaams Energieagentschap (2012) *Cijferrapport energieprestatie-regelgeving. Procedures en resultaten, geometrische en energetische karakteristieken van het Vlaamse gebouwenbestand -periode 2006 – 2011*. Brussel, VEA. <http://www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/epb/doc/EPBcijfers-2006-2011.pdf>

ADVIES VAN DE SOCIAAL-ECONOMISCHE RAAD VAN VLAANDEREN
EN DE MINARAAD



Advies

Vermindering onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen

Brussel, 14 september 2012

SERV_Minaraad_ADV_20120914_kortingOV

Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen

Wetstraat 34-36, 1040 Brussel • T +32 2 209 01 11 • F +32 2 217 70 08 • info@serv.be • www.serv.be

Adviesvraag: Voorontwerp van decreet tot wijziging van artikel 257, 258 en 376 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 en artikel 7 van het decreet van 23 mei 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008.

Adviesvrager: Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport

Ontvangst adviesvraag: 3 augustus 2012

Adviestermijn: 30 kalenderdagen

Decretale opdracht: SERV-decreet 7 mei 2004 art. 20 (SAR-functie)

Goedkeuring dagelijks bestuur SERV: 14 september 2012

Goedkeuring/bekrachtiging raad: 10 oktober 2012

Het advies kwam tot stand in samenwerking met Minaraad
die het goedkeurde(n) op 13 september 2010

De heer Philippe Muyters
Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke
Ordering en Sport
Koning Albert II-laan 19 bus 11
Phoenixgebouw

B-1210 BRUSSEL

contactpersoon
Annie Bollen
abollen@serv.be
Mohamed Al Marchohi
Mamarchohi@serv.be

ons kenmerk
SERV_BR_20100712_titel_ref

Brussel
14 september 2010

Advies over verminderde onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen

Mijnheer de minister,

Hierbij vindt u het advies van de SERV en de Minaraad over het ontwerp van decreet inzake de aanpassing van de verminderde onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen (VOV). Volgens de raden moeten er volgende zaken gebeuren.

Ten eerste moet de **beleidsmix** voor het stimuleren van **voorlopers** in energiezuinig bouwen **geëvalueerd** worden. Daarbij moeten ook **alternatieven voor de VOV** overwogen worden. Er zijn namelijk belangrijke bedenkingen bij de effectiviteit, efficiëntie en rechtvaardigheid van de VOV als voorlopersinstrument voor nieuwbouw.

Ingeval men de VOV als voorlopersinstrument behoudt, vragen de SERV en de Minaraad om de **steunmodaliteiten aan te passen of te differentiëren**. In ieder geval vinden de raden het een goede intentie van de Vlaamse regering om de steun blijvend aan te sluiten op de strenger wordende EPB-eisen.

Verder zijn maatregelen nodig om ook **voorlopers bij het energetisch renoveren** van bestaande woningen te stimuleren. Dat kan o.a. via een aanpassing van de renovatiepremie, via extra stimuli voor totaalrenovaties of via de uitbreiding van de VOV naar renovaties.

Uiteraard zijn wij bereid tot nadere toelichting indien u dat wenst.

Hoogachtend

Karel Van Eetvelt
voorzitter SERV

Walter Roggeman
voorzitter Minaraad

Cc aan minister Freya Van den Bossche

Krachtlijnen

De SERV en de Minaraad vinden het een goede zaak om voorlopers te stimuleren om verregaande energiebesparende maatregelen te nemen bij nieuwbouw. Maar zij vragen om de **beleidsmix voor voorlopers te herevalueren**. Bij de toekenning van financiële steun aan energetisch vooruitstrevende bouwheren, vragen de SERV en de Minaraad om **alternatieven voor de verminderde onroerende voorheffing (VOV)** grondig te onderzoeken. Bij een ideaal steunmechanisme sluit de timing van de steun zo dicht mogelijk aan bij het moment van de investeringsbeslissing, komt het steunniveau overeen met de steun die nodig is om de investering uit te lokken en wordt de steun gericht op maat van de specifieke (kwetsbare) doelgroepen die men beoogt (kansarmen, ouderen, verhuurders, voorlopers). Concrete te onderzoeken alternatieven voor de VOV zijn o.a. een nieuwe gerichte Vlaamse investeringssubsidie en de integratie van de voorloperssteun in de bestaande premies.

Alternatievenonderzoek is volgens de raden nodig omdat er belangrijke **bedenkingen zijn bij de effectiviteit, efficiëntie en rechtvaardigheid** van de VOV.

- De VOV draagt bij aan de vereiste stimulering van voorlopers in het licht van de noodzakelijke transformatie naar een klimaatneutraal gebouwenbestand. Zo heeft de VOV ongetwijfeld bouwheren ertoe aangezet om het E-peil van hun gebouw te verminderen. Maar de VOV is in heel wat gevallen onvoldoende om investeringen uit te lokken. De **effectiviteit** wordt ook beperkt doordat de VOV pas jaren na de investering verkregen wordt en de bouwheer op het moment van de investering niet zeker weet of en hoeveel steun hij zal krijgen. Ook kan het E-peil zelfs zonder betere energieprestaties dalen, bv. door de uitvoering van luchtdichtheidstesten.
- De VOV-regeling is in vergelijking met maatregelen in het bestaande gebouwenpark op korte termijn niet zo **kostenefficiënt** – gemiddeld ruim 12 keer minder efficiënt zijn dan de premies van de netbeheerders. Op langere termijn kan steun aan verdergaande investeringen wel efficiënt zijn, rekening houdend met kosten van vermeden lock-in-effecten en de primaire en secundaire baten van de transformatie naar een zoveel mogelijk klimaatneutraal gebouwenbestand. De automatische toekenning van de korting is een pluspunt.
- Er zijn twijfels bij de **rechtvaardigheid** van de VOV. Ten eerste krijgen gelijkaardige gebouwen geen gelijkaardige tegemoetkoming via de VOV. Dat komt omdat het kadastraal inkomen, de basis voor de berekening van de onroerende voorheffing, kan verschillen voor gelijkaardige gebouwen. Ook kunnen de steunbedragen voor de laagste E-peilen variëren van 27% tot 67% van het geïndexeerd kadastraal inkomen afhankelijk van de gemeente. Ten tweede zijn er aanwijzingen dat de regeling slechts een beperkt deel van de bevolking ten goede komt. Dat is logisch voor een voorlopersregeling die zich richt op zeer lage E-peilen – voor achterblijvers zijn er trouwens andere instrumenten. Minder evident is dat de regeling alleen geldt voor nieuwbouw; maximaal een kwart van de huishoudens kan 'nieuwbouwen'. Ook geldt dat vooral vrijstaande woningen en halfopen woningen die zeer lage E-peilen kunnen bereiken en dat grote gebouwen het daarbij nog gemakkelijker hebben. Verder kunnen eigenaars de VOV mislopen als ze door andere vrijstellingen of verminderingen niet meer voldoende onroerende voorheffing betalen.

Indien men na afweging van alternatieven kiest om niettemin de **VOV als voorlopersondersteuning** te behouden, vragen de raden om de **steunmodaliteiten** aan te pas-

sen of te differentiëren om de regeling effectiever, efficiënter en rechtvaardiger te maken. Daarbij is het alvast een goede intentie van de Vlaamse regering om het ondersteuningsbeleid blijvend aan te sluiten op de strenger wordende EPB-eisen. Dat vergt wel snel duidelijkheid over het verdere traject van deze eisen naar 2020. Ook lijkt voor enkele gevallen een overgangsregeling het overwegen waard.

Tot slot zijn ook maatregelen nodig om **voorlopers bij het energetisch renoveren** van bestaande woningen te stimuleren. Renovatie van het bestaande gebouwenbestand is belangrijk, omdat jaarlijks maar 1% van het gebouwenbestand wordt vervangen en veruit het grootste besparingspotentieel in het renovatiesegment te vinden is. Ondersteuning van renovatievoorlopers kan o.a. via een aanpassing van de renovatiepremie, via extra stimuli voor totaalrenovaties of via de uitbreiding van de VOV naar renovaties.

Advies

1. Inleiding

Op 3 augustus 2012 ontvingen de SERV en de Minaraad een adviesvraag over een voorontwerp van decreet dat de regeling van de verminderde onroerende voorheffing (VOV) voor energiezuinige gebouwen wil aanpassen aan de strenger wordende energieprestatie-eisen voor gebouwen¹. De adviestertermijn bedroeg 30 dagen maar deze periode werd gezien de verlofperiode verlengd.

De huidige regeling inzake de verminderde onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen² kent sedert aanslagjaar 2009 een **basisvermindering** toe op de onroerende voorheffing voor woningen met een E-peil van ten hoogste **E60**³ en voor andere gebouwen dan woningen met een E-peil van ten hoogste E70. Een **verhoogde vermindering** geldt als het E-peil niet hoger is dan **E40**. De verminderingen zijn enkel van toepassing op nieuwbouw, herbouw na volledige afbraak of casco verbouwing (renovatie na volledige ontmanteling).

Het voorliggend voorontwerp van decreet verlaagt de drempelwaarde voor de **basisvermindering** van E60 naar **E50** (voor gebouwen met een de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag vanaf 1 januari **2013**) en naar **E40** (voor gebouwen waarvoor de stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd vanaf 1 januari **2014**). Voor de **verhoogde vermindering** mag het E-peil niet hoger zijn dan **E30**. Deze verstrenging wordt nodig geacht omdat de verminderde onroerende voorheffing bouwers wil stimuleren om beter te presteren dan de energieprestatie-eisen en die EPB-eisen verstrengen. Zonder aanpassingen zouden tegen 2012 alle nieuwe gebouwen die aan de EPB-norm voldoen aanspraak kunnen maken op de vermindering van de roerende voorheffing.

Het voorliggend voorontwerp heft verder het onderscheid op tussen woningen en andere gebouwen. Ook daalt de looptijd van de verminderingen van 10 tot 5 jaar en dat gaat gepaard met een (meer dan) verdubbeling van kortingspercentages; van 20% naar 50% voor de basisvermindering en van 40% naar 100% voor de verhoogde vermindering. Een kortere tijdspanne tussen de investeringsbeslissing en de toekenning van de tegemoetkoming zou de stimulans tot energiezuinig (ver)bouwen versterken.

¹ Voluit het Voorontwerp van decreet tot wijziging van artikel 257, 258 en 376 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 en artikel 7 van het decreet van 23 mei 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008.

² Ingevoerd bij decreet van 23 mei 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008 (BS 13 juni 2008).

³ Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger het gebouw.

		Datum stedenbouwkundige aanvraag	
	- 31/12/2012	01/01/2013 – 31/12/2013	01/01/2014 -
EPB-eisen uit energiedecreet			
	E70	E70	E60
Huidige regeling onroerende voorheffing			
Basisvermindering	20% gedurende 10 jaar Woningen ≤ E60 Andere gebouwen ≤ E70		
Verhoogde vermindering	40% gedurende 10 jaar Alle gebouwen ≤ E40		
Voorgestelde regeling onroerende voorheffing			
Basisvermindering	20% gedurende 10 jaar ≤ E60 (woningen) ≤ E70 (andere gebouwen)	50% gedurende 5 jaar ≤ E50	50% gedurende 5 jaar ≤ E40
Verhoogde vermindering	40% gedurende 10 jaar ≤E40	100% gedurende 5 jaar ≤ E30	

In het voorliggend advies spreken de raden zich niet alleen uit over de voorgestelde wijzigingen aan de verminderde onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen, maar ook over de regeling als geheel⁴. Immers 4 jaar na de introductie lijkt een evaluatie van de regeling aangewezen. Een aanzet tot evaluatie van de regeling door de raden is opgenomen in deel 4 van dit advies. In deel 2 formuleren de raden algemene aanbevelingen over het voorlopersbeleid en de plaats van de VOV hierin. Voor het geval men na grondige evaluatie kiest de regeling inzake de VOV te behouden, doen de raden in deel 3 aanbevelingen om deze regeling effectiever, efficiënter en rechtvaardiger te maken.

⁴ De SERV heeft zich nog niet eerder over de basisregeling uitgesproken.

2. Algemene aanbevelingen over het voorlopersbeleid

2.1. Evalueer het voorlopersbeleid en overweeg alternatieven voor de VOV

De raden ondersteunen dat de Vlaamse regering voorlopers wil stimuleren om verregaande energiebesparende maatregelen te nemen bij nieuwbouw.

Ondersteuning van **energiebesparing in de bouwsector** is dringend nodig⁵. Energiebesparing in de Vlaamse bouwsector is voor het klimaatbeleid cruciaal gezien het enorm en kostenefficiënt energiebesparingspotentieel in deze sector. Energiebesparende maatregelen in de bouwsector kunnen ook een waardevolle bijdrage leveren aan de reductie van de energie- en woonkosten voor gebruikers en aan de verbetering van de woonkwaliteit. Maatregelen om **nieuwe gebouwen** energetisch zo performant te maken, zijn volgens de raden een belangrijk onderdeel van de beleidsmix voor de bouwsector, naast de maatregelen voor de bestaande gebouwen. EPB-eisen krikken het energieprestatieniveau van alle nieuwbouw op tot het vereiste minimumniveau; stimulering van **voorlopers** zorgt ervoor dat sommige bouwheren beter presteren dan die normen. Financiële steun voor verdergaande energiebesparende maatregelen kan op korte termijn niet de meest kostenefficiënte klimaatmaatregel lijken - toch niet in vergelijking met de relatief goedkope maatregelen bij de slecht presterende bestaande gebouwen - maar kan toch verantwoord zijn als het bijdraagt aan de voorbereiding van de sector op verdergaande EPB-eisen en aan de transformatie naar een gebouwenbestand dat zoveel mogelijk klimaatneutraal is⁶.

De raden vragen om de **beleidsmix voor voorlopers te herevalueren en de plaats hierin van de VOV te herbekijken**. Stimulering van voorlopers kan namelijk op verschillende manieren⁷, bijvoorbeeld via steun voor bouwheren, via steun voor demonstratieprojecten, via voorbeeldprojecten in de publieke sector, via innovatiesteun, via de organisatie van netwerkactiviteiten voor bouwpartners, via opleidingsactiviteiten, Cruciale vragen voor deze evaluatie zijn: Wat is er precies nodig om de sector voor te bereiden op verdergaande EPB-eisen en slaagt de VOV erin om hieraan optimaal bij te dragen? Wat is er precies nodig om bouwheren aan te moedigen om verdergaande energiebesparende maatregelen te nemen en kan de VOV dit ook realiseren en liefst op de meest effectieve, efficiënte en rechtvaardige manier? Of zijn er betere alternatieven dan financiële steunverlening aan vooruitstrevende bouwheren?

Bij het toekennen van financiële steun en incentives aan energetisch vooruitstrevende bouwheren, vragen de SERV en de Minaraad om **alternatieven** voor de verminderde

⁵ Voor een uitgebreide toelichting van de motieven terzake: SERV, Minaraad, Advies Actieplan BEN-gebouwen, 24 mei 2012.

⁶ SERV, Minaraad, Advies Actieplan BEN gebouwen. 24 mei 2012.

⁷ Cf. Vlaams Energieagentschap, Actieplan Bijna-Energieneutrale gebouwen. Update maart 2012.

onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen als voorlopersondersteuning grondig te evalueren. De raden hebben namelijk op basis van een voorlopige evaluatie (cf. deel 4) belangrijke bedenkingen bij de effectiviteit, de efficiëntie en rechtvaardigheid van de VOV en die lijken binnen het kader van de onroerende voorheffing niet of moeilijk remedieerbaar (zie tabel). De gevraagde evaluatie kan kaders in de aangekondigde verdere stroomlijning van premies, o.a. na het wegvallen van de fiscale aanmoedigingen, die zou worden toegelicht in de beleidsbrief Energie 2012-2013⁸.

Moeilijk remedieerbare beperkingen van de onroerende voorheffing

Inherenten kenmerken onroerende voorheffing	Effectiviteit	Efficiëntie	Rechtvaardigheid
KI als berekenbasis	Niet gerelateerd aan investeringskost:	Niet gerelateerd aan investeringskost:	Verschillen tussen gelijkaardige gebouwen
Lokale opcentiemen	soms onvoldoende steun Onvoorspelbaarheid van steun	soms te veel steun	Verschillen tussen gemeenten
Toekenning voordeel pas lang na investeringsmoment	Resterende prefinancieringsdrempels		Resterende prefinancieringsdrempels
Bestaande vrijstellingen en verminderingen	Potentieel onvoldoende steun		Minder korting voor bepaalde doelgroepen

Bij de zoektocht naar een eventueel alternatief steuninstrument voor voorlopersbouwheren vinden de raden het cruciaal dat

- het moment van de toekenning van de financiële steun zo **dicht mogelijk aansluit bij de investeringsbeslissing** om de investeringsbeslissing meer te beïnvloeden en om prefinancieringsproblemen op te lossen.
- de steunniveaus overeenkomen met de steun die nodig is om de investering uit te lokken. Ze zijn dus eerder gerelateerd aan de **gedane uitgaven**, dan aan de omvang of de waarde van het gebouw.
- de premies **gericht worden** op maat voor specifieke (kwetsbare) **doelgroepen** (kansarmen, ouderen, verhuurders, voorlopers). Dat kan bijvoorbeeld impliceren dat de steunbepaling rekening houdt met het inkomen of dat er in plaats van algemene premies specifieke premies voor bepaalde doelgroepen komen. Gerichtes premies kunnen er mee over waken dat ondanks betere energieprestaties de betaalbaarheid van wonen niet in het gedrang komt.
- de premies **in heel Vlaanderen** voor gelijkaardige situaties **gelijk** zijn.

⁸ 'Na de begrotingscontrole 2012 en de begrotingsopmaak 2013 kunnen mogelijk nieuwe initiatieven worden ontwikkeld.' volgens Vlaams Energieagentschap, Actieplan Bijna-Energieneutrale gebouwen. Update maart 2012.

Concrete te onderzoeken alternatieven zijn o.a. een nieuwe gerichte Vlaamse investeringssubsidie of de (verdere) integratie van de voorloperssteun in de bestaande premies, bijvoorbeeld via de aanpassing van de bestaande REG-premies van de distributienetbeheerders, ...

2.2. Stimuleer ook renovatievoorlopers

Naast maatregelen voor voorlopers bij nieuwbouw (en herbouw en casco verbouwing) zijn maatregelen nodig om ook voorlopers bij het (niet-casco) energetisch **renoveren** van bestaande woningen te stimuleren. De SERV en de Minaraad vinden het immers minstens zo belangrijk om ook de energieprestatie van het **bestaand** verouderd en energie-intensief gebouwenpark op te krikken, gezien per jaar maar 1% van het gebouwenbestand wordt vervangen. Het energiebesparingspotentieel van die renovatie ligt bovendien veel hoger⁹. Niet alleen is het nodig om het huidige tempo van de energierenovatie - van minstens 50.000 gebouwen/jaar – op zijn minst aan te houden, het is ook nodig om het aandeel van de doorgedreven energierenovaties (of sloop en nieuwbouw naar energieneutrale woningen) daarin stelselmatig op te drijven. De meeste gebouwen worden immers maar één keer om de 30 jaar gerenoveerd. Totaalrenovaties kunnen een “lock-in” van onvoldoende gerenoveerde gebouwen vermijden.

Daarom vragen de raden om het **instrumentarium** gericht op energierenovaties **te evalueren** op lange termijn-effectiviteit, -efficiëntie en rechtvaardigheid en om het instrumentarium te **stroomlijnen** ook met het woonbeleid en om daarbij in het bijzonder oog te hebben voor **renovatievoorlopers** (mensen die doorgedreven energierenovaties uitvoeren en die daarin verder gaan dan de eisen). Zo kan o.a. een aanpassing van de huidige **renovatiepremie** overwogen worden om (doorgedreven) energierenovaties sterker te ondersteunen¹⁰. Ook de mogelijkheden van extra stimuli voor **totaalrenovaties** - naast de stimuli die nu enkel per investeringsmaatregel bestaan¹¹ - zouden nader bekeken moeten worden. Verder kan gedacht worden aan de uitbreiding van de VOV naar (niet-casco) renovaties (cf. deel 3.1.).

⁹ Het gaat over zeer veel gebouwen en het merendeel daarvan zal er nog staan in 2050.

¹⁰ Deze premie wil nu vooral (totaal)renovaties toegankelijk maken voor mensen met een beperkt budget.

¹¹ Ervaringen in Duitsland tonen aan dat het geven van een hogere ondersteuning voor totaalrenovaties zijn vruchten afwerpt. Doorgedreven totaalrenovaties van bestaande gebouwen tot een energieprestatie gelijk aan 85% van het primair energiegebruik voor nieuwe gebouwen, konden subsidies krijgen tot 105.000 euro, terwijl alleenstaande energiebesparende maatregelen maximum 3.500 euro tegemoetkoming konden krijgen. Als gevolg waren er in Duitsland in 2010 70% van de energierenovaties doorgedreven totaalrenovaties. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld Italië en Nederland waar, net zoals in Vlaanderen, geen onderscheid wordt gemaakt in de ondersteuning voor aparte energiebesparende maatregelen of totaalrenovaties en waar veel minder totaalrenovaties werden uitgevoerd (2 resp. 3%). (Climate Policy Initiative, 2011. zie <http://climatepolicyinitiative.org/publication/the-german-energy-concept-policies-to-support-the-thermal-retrofit-of-buildings-2/>).

3. Aanbevelingen bij behoud van de VOV

Voor het geval men na afweging van alternatieven (cf. supra) kiest om de verminderde onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen te behouden, formuleren de raden enkele aanbevelingen om de effectiviteit, efficiëntie en rechtvaardigheid van deze regeling te verhogen.

3.1. Voorzie de VOV ook voor renovatie, na federaal overleg

De raden vragen om de verminderde onroerende voorheffing niet alleen te richten op nieuwbouw (en herbouw en casco-verbouwing), maar ook op (niet-casco) **renovatie**¹², op zijn minst als die EPB-aangifteplichtig is. Ingeval de VOV wordt uitgebreid naar deze andere renovatiewerken, lijkt het wel nodig de drempelwaarden voor de kortingen te differentiëren omdat het voor deze renovatiewerken doorgaans moeilijker is om dezelfde E-peilniveaus te bereiken.

Een vermindering op de onroerende voorheffing bij renovatie is volgens de raden overigens als steunmaatregel te verkiezen boven het kunstmatig laag houden van het kadastraal inkomen door de federale regel die verbiedt om na renovaties het kadastraal inkomen aan te passen¹³. Hierdoor wordt immers de normale registratie van het kadastraal inkomen van het bestaand gebouwenpark sterk verstoord. Het lijkt dan ook aangewezen hierover **met de federale overheid** te overleggen.

3.2. Stem de VOV blijvend af op EPB-eisen en geef hierover snel duidelijkheid

De SERV en de Minaraad bevestigen de intentie van de Vlaamse regering om het ondersteuningsbeleid voor nieuwbouw, herbouw en casco-verbouwing blijvend **aan te sluiten op de strenger wordende EPB-eisen**. In die zin ondersteunen de raden de voorgestelde aanpassing van de drempelwaarden én het feit dat ook in de toekomst eisen en steundrempels op elkaar afgestemd zullen worden. Financiële prikkels om klimaatredenen kunnen immers pas wanneer de bouwheer verder gaat dan de opgelegde norm, al neemt dat volgens de raden niet weg dat – zeker voor kwetsbare groepen – wordt voorzien in maatregelen om de initiële financieringslast te verminderen¹⁴.

¹² Voor de uitbreiding van een bestaand gebouw dat aan de E-peileis voldoet kan nu bijvoorbeeld geen vermindering van de onroerende voorheffing worden verkregen.

¹³ Met een rondzendbrief van 2010 over de regels voor herevaluering van het kadastraal inkomen bij energiebesparende werken, wou de federale overheid de onroerende voorheffing laag houden door het KI niet te herevalueren bij de vervanging van een oude verwarmingsketel, het plaatsen van een zonneboiler en zonnepanelen, enkel glas vervangen door dubbel of driedubbel glas, het isoleren van het dak, muren en vloer, het plaatsen van thermostatische kranen en renovatiewerken tot een passief huis.

¹⁴ SERV, Minaraad, Advies over het Actieplan BEN-gebouwen. 24 mei 2012.

Omwille van de voorspelbaarheid vragen de raden, net als in eerdere adviezen¹⁵, wel snel **duidelijkheid** over het **verdere traject** van de **E-peil**verlaging naar 2020 en over de verhouding met de in ontwikkeling zijnde BEN-eis (de eis voor bijna-energie neutrale gebouwen).

3.3. Onderzoek alternatieve modaliteiten voor VOV als voorloperssteun

Om de VOV als voorlopersondersteuningsinstrument effectiever en efficiënter te maken of om de VOV meer te richten op de behoeften van de specifieke doelgroepen, kan het aangewezen zijn de steunmodaliteiten aan te passen of te differentiëren. Zo vragen de raden meerdere pistes te onderzoeken.

- VOV met een degressieve korting, die stapsgewijs lager wordt voor hogere KI's gekoppeld aan verdergaande E-peilen als drempels.
- VOV gekoppeld aan een belastingkrediet of een andere tegemoetkoming voor groepen die door andere vrijstellingen of verminderingen op de onroerende voorheffing in feite geen (of minder) steun ontvangen via de verminderde onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen.
- VOV gekoppeld aan de absolute netto energiebehoefte van een gebouw (netto-energiebehoefte/m² x m²) als indicator voor de steundrempels in plaats van het E-peil. Deze maatstaf houdt rekening met de omvang van het gebouw en ondersteunt zo het streven naar kleinere wooneenheden met een kleiner direct en indirect energieverbruik. Een groter gebouw moet dan energiezuiniger zijn om te zorgen voor een gelijk absoluut energieverbruik. Verder is dit een betere maatstaf van de inherente, lange termijn gebouwkwaliteit omdat ze geen rekening houdt met de eigen energieproductie van het gebouw (bv. via zonnepanelen of een zonneboiler). Bovendien lijkt ook Europa in haar herziene EPBD-richtlijn op dergelijke parameters aan te sturen.
- ...

3.4. Overweeg een overgangsregeling

De raden vragen een overgangsregeling te overwegen voor een aantal gevallen:

- Bouwheren die niet meer in aanmerking komen voor de afgeschafte federale belastingvermindering, en die nog niet kunnen genieten van de voorgestelde verhoogde steunregeling omdat ze al in 2011 of vroeger hun vergunning hadden aangevraagd.
- Gebouwen met een E-peil tussen 30 en 40: het lijkt coherenter voor gebouwen met een E-peil tussen 30 en 40 én een stedenbouwkundige aanvraag in 2013 de verhoogde vermindering van 100% toe te kennen. Zoniet zou deze categorie een kleinere vermindering dan voorheen krijgen, terwijl voor alle andere E-peilcategorieën die beter presteren dan de nieuwe verstrengde normen de kor-

¹⁵ O.a. recent in SERV, Minaraad, Advies over het Actieplan BEN-gebouwen. 24 mei 2012.

ting meer dan voldoende toeneemt om de inperking van de termijn te compenseren.

	Datum stedenbouwkundige aanvraag		
	- 31/12/2012	01/01/2013 – 31/12/2013	01/01/2014 -
Voorgestelde regeling onroerende voorheffing			
Basisvermindering (voorontwerp)	20% <i>gedurende 10 jaar</i> ≤ E60 (woningen) ≤ E70 (andere gebouwen)	50% <i>gedurende 5 jaar</i> ≤ E50	50% <i>gedurende 5 jaar</i> ≤ E40
Verhoogde vermindering (voorontwerp)	40% <i>gedurende 10 jaar</i> ≤ E40	100% <i>gedurende 5 jaar</i> ≤ E30	
Verhoogde vermindering (<i>suggestie raden</i>)	40% <i>gedurende 10 jaar</i> ≤ E40	100% <i>gedurende 5 jaar</i> ≤ E40	100% <i>gedurende 5 jaar</i> ≤ E30

4. Aanzet tot evaluatie van bestaande en nieuwe regeling

De raden hebben getracht om de effecten van de huidige verminderde onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen (VOV) te evalueren, evenals de voorgestelde wijzigingen aan deze regeling. Dat was niet eenvoudig omdat er weinig informatie over de bestaande regeling beschikbaar is en omdat de effecten van de voorgestelde regeling niet beschreven en becijferd zijn¹⁶. Achtereenvolgens bespreken de raden de effectiviteit, de efficiëntie en de rechtvaardigheid van de regeling.

4.1. Effectiviteit

De VOV-regeling draagt bij aan de vereiste stimulering van voorlopers in het licht van de noodzakelijke transformatie naar een klimaatneutraal gebouwenbestand¹⁷. Zo heeft de regeling ongetwijfeld bouwheren aangezet om hun E-peil te verminderen tot (vlak) onder de drempelwaarden. Maar de gegeven ondersteuning is niet gerelateerd aan de investeringskosten en kan sterk verschillen (o.a. tussen de gemeenten). In een aantal gevallen is de gegeven ondersteuning dan ook onvoldoende om verregaande investeringen uit te lokken. Ook verminderen de onzekerheid over de verkrijgbare steun en de timing van die steun - gemakkelijk tot 8 jaar na de investering - wellicht de effectiviteit. De voorgestelde verhoging van de steun zal wellicht onvoldoende zijn om de hogere kosten door de verstrengde drempelwaarden te compenseren. De effectiviteit zal bijgevolg vermoedelijk in de toekomst verminderen.

Er zijn volgens de raden bovendien indicaties dat de werkelijk gerealiseerde energiebesparing beperkt zijn - zeker in verhouding tot die van maatregelen gericht op renovatie. Dat houdt verband met de trage vernieuwingsgraad en de beperkte additionaliteit ten opzichte van de verstrengende EPB-eisen. Bovendien komen lagere E-peilscores niet automatisch overeen met een lager absoluut energieverbruik: een grote woning met een laag E-peil kan absoluut meer verbruiken dan een kleine woning met een hoger E-peil. Ook kunnen luchtdichtheidstesten E-peilscores verminderen zonder dat het energieverbruik vermindert. Deze bemerkingen inzake de effectiviteit worden in onderstaande kader nader toegelicht.

¹⁶ De bijgevoegde memorie van toelichting bevat weinig concrete data over de voorgestelde regeling en een reguleringssimpactanalyse (RIA) is niet voorhanden.

¹⁷ SERV, Minaraad, Advies actieplan BEN-gebouwen. 24 mei 2012.

Effectiviteit: enkele indicaties

Investeringseffectiviteit

- Het is **onduidelijk** voor **hoeveel** gebouwen de afgelopen jaren verminderingen op de onroerende voorheffing werd toegekend¹⁸.
- Het is **niet onderzocht** in welke mate de bouwheren die genieten van de VOV ook werkelijke lagere E-peilen nastreefden omwille van deze VOV of omwille van andere redenen. Ook is het niet duidelijk in welke mate de VOV leidde tot de plaatsing van hernieuwbare energie-installaties, zoals zonneboilers, warmtepompen, PV-installaties of combinaties daarvan, dan wel tot betere isolatie, luchtdichtheid, warmteterugwinning op ventilatie,
- Doordat de verminderde onroerende voorheffing pas wordt toegekend gedurende 10 jaar na de vestiging van het KI van het gebouw, is de effectiviteit vermoedelijk beperkt bij bouwheren met **prefinancieringsproblemen**. Rekening houdend met een standaard verloop van 2 à 3 jaar tussen de startverklaring en de EPB-aangifte, kan er al gauw 12 jaar verlopen tussen de investering en de toekenning van de laatste steunschijf. Het voorliggend voorstel bevat wel een **verbetering** op dit punt omdat de korting zal worden toegekend gedurende 5 jaar in plaats van 10 jaar. Toch blijft de tijdspanne tussen de investering en de toekenning van de premie daarmee lang, zeker in vergelijking met de situatie bij de **netbeheerderspremies** die al binnen enkele maanden na de investering worden toegekend. De initiële investeringsdrempel blijft dus in belangrijke mate bestaan.
- Het investeringsincentive van de regeling kan beperkt worden door **onzekerheid** over het al dan niet **verkrijgen** van de **vermindering** en over de **omvang** ervan. Voor de effectiviteit is het aangewezen dat de bouwheer – liefst zo vroeg mogelijk in het bouwproces – de extra investeringskosten voor een lager E-peil kan vergelijken met de te ontvangen steun. Maar die steun is onzeker door onzekerheid over
 - het **E-peil**. Het uiteindelijke E-peil is niet perfect bij de start van de werken te voorspellen en kan afhankelijk zijn van de kwaliteit van de uitgevoerde werken. Zo kan het E-peil afhankelijk zijn van de luchtdichtheidstest. Eén E-peilpunt verschil kan het verschil beteken tussen wel of geen vermindering of tussen een halvering en een volledige vrijstelling van de onroerende voorheffing.
 - het **kadastraal inkomen** (KI). Het KI dat de grondslag vormt voor de berekening van de onroerende voorheffing¹⁹, is bij de start van de werken niet gekend. Het wordt pas na de ingebruikname van het gebouw toegewezen.
 - de absolute omvang van de **lokale opcentiemen**: De omvang van de VOV hangt sterk af van de omvang van de provinciale en vooral de gemeentelijke **opcentiemen** en ook die is onvoorspelbaar. De lokale besturen kunnen immers jaarlijks beslissen over de opcentiemen. En dat terwijl er gemakkelijk 2 tot 3 jaar verstrijkt tussen de startverklaring en de aangifte²⁰.
- De onroerende voorheffing is **niet gerelateerd aan de investeringskosten** en kan zelfs voor een-

¹⁸ De Vlaamse belastingdienst die de onroerende voorheffing int, publiceerde nog geen gegevens over het aantal toegestane verminderingen, noch over het bedrag van deze verminderingen.

Ter indicatie: een **kwart** van de aangiftes voor *eengezinswoningen* (de VOV geldt evenwel ook voor andere gebouwen) waarvan de vergunningsaanvraag werd gedaan in 2010 voldoet aan huidige drempelwaarden voor het E-peil die gelden de basisvermindering op de onroerende voorheffing, maar die kunnen niet allemaal genieten van de VOV (cf. infra). Van deze aangiftes voor 2010 zou bijna 20% voldoen aan de voorgestelde verstrengde eisen vanaf 2013 en ruim 10% aan de vereisten die gelden vanaf 2014 (zonder rekening te houden met het energieprestatieverhogend effect van de regeling). 5% zou van de verhoogde vermindering kunnen genieten die in feite een vrijstelling is geworden. Er is wel een potentiële onderrapportage van onvoldoende presterende aangiftes, aangezien hiervoor een boete geldt.

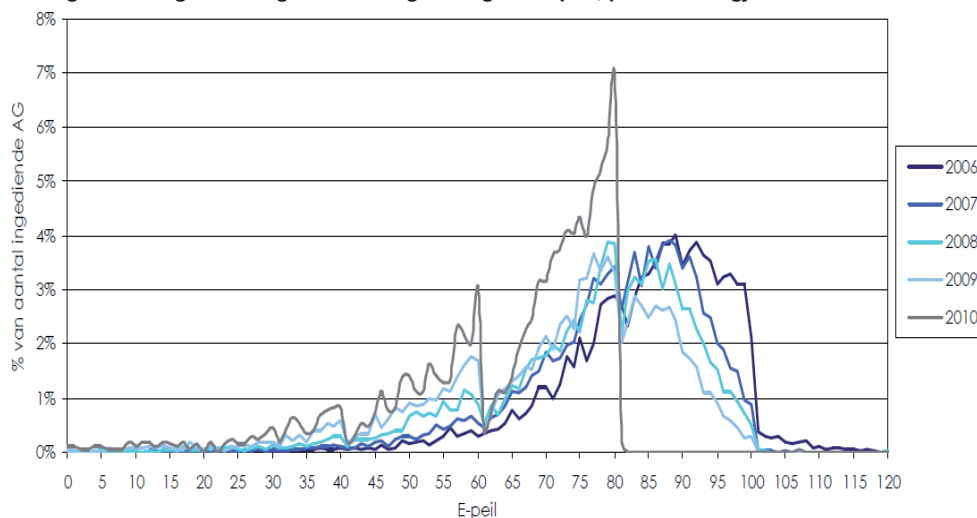
¹⁹ De onroerende voorheffing bestaat uit een heffing voor het Vlaams Gewest van 2,5% op het geïndexeed kadastraal inkomen (1,6% voor eigendommen die als sociale woningen worden verhuurd) en de provinciale en gemeentelijke opcentiemen daarop.

²⁰ <http://www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/epb/doc/EPBcijfers-2006-2011.pdf>

zelfde gebouw **sterk verschillen** over de diverse bouwheren, afhankelijk van:

- de geldende **lokale opcentiemen**: Die opcentiemen van de provincies en de gemeenten kunnen sterk verschillen (cf. infra), waardoor de verminderde onroerende voorheffing voor eenzelfde gebouw in de ene gemeente wel en in de andere gemeente niet effectief zal zijn.
 - de mate waarin de bouwheer van **andere vrijstellingen²¹ en verminderingen²²** kan genieten. Bijvoorbeeld bij bescheiden woningen of een hoge kinderlast kan het bijkomend voordeel van de verminderde OV te beperkt zijn om effectief te zijn.
- De regeling lijkt **vooral bouwers met een E-peil net boven het vereiste E-peildrempelwaarden** voor een verlaagde onroerende voorheffing aan te zetten om een **(beperkte) extra E-peilverlagingsinspanning** te leveren tot een tiental E-peilpunten. Vlak voor de drempelwaarden E60 en E40 is er in onderstaande figuur immers telkens een kleine piek die gevolgd wordt door een dal.

Spreading EPB-aangiften eengezinswoningen volgens E-peil, per aanvraagjaar²³



²¹ Er zijn vrijstellingen voor o.a. monumenten, onroerende goederen met bepaalde bestemming (bv. hospitaal, rusthuizen, scholen), eigendommen van vreemde staten op voorwaarde van wederkerigheid (bv. ambassades), nationale domeingoederen gebruikt voor een openbare dienst, verbouwen van een handelspand tot woning, renoveren van een verwaarloosde of onbewoonbare woning (gedeeltelijke vrijstelling), vrijstellingen die vastgelegd zijn in bijzondere wetgevingen, doorgaans van niet fiscale aard, bv. de wetten die bepaalde instellingen oprichten; Voorbeelden: de vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, de Nationale Kas voor Beroepskrediet, de Nationale Maatschappij der Waterleidingen, ... Bepaalde maatschappijen zijn alleen vrijgesteld van provinciale en gemeentelijke belastingen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Nationale Maatschappij voor Belgische Spoorwegen (NMBS), ... (www.onroerendevoorheffing.be).

²² Er zijn verminderingen voor bescheiden woningen (KI =< 745 euro - 25 tot 50%), kinderen (2 of meer kinderen: forfaitair bedrag), gehandicapte (forfaitair bedrag), grootoorlogsverminkte (20%), proportionele vermindering (leegstand, geen inkomsten, ...).

²³ Vlaams Energieagentschap (2012) Cijferrapport energieprestatieregelgeving. Procedures en resultaten, geometrische en energetische karakteristieken van het Vlaamse gebouwenbestand - periode 2006 – 2011. EPB in cijfers. <http://www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/epb/doc/EPBincijfers-2006-2011.pdf> april 2012.

- De **effectiviteit van de regeling dreigt sterk te verminderen** vanaf 1 januari 2014 omdat de vermindering van de OV dan enkel geldt bij **zeer lage E-peilen**. Gezien de stijgende meeruitgaven voor verdere verlagingen van het E-peil en gezien de schrapping van de belastingvermindering voor de bouw van een passiefwoning (kwam overeen met ongeveer 850 euro per jaar gedurende 10 jaar²⁴), is de kans reëel dat zelfs het verhoogde vermindering van de onroerende voorheffing onvoldoende zal zijn om investeringen uit te lokken. Zeer ruwe cijfers bevestigen dit: zo zouden de meerkosten van de investering in een E35-woning ten opzichte van een E60 woning 20.628 euro bedragen²⁵. De totale steun via de (verhoogde) vermindering van de onroerende voorheffing zou slechts 2.389 euro bedragen, verspreid over vijf jaar²⁶. De steun via de netbeheerder voor een verlaagd E-peil bedraagt 2.050 euro²⁷. Het zou dan 24 jaar duren (zonder verdiscontering) eer de bouwheer zijn investering zou hebben terugverdiend via de verminderde energiekosten.

Additionaliteit

- Het is een **goede** zaak voor de additionaliteit van de VOV dat de drempels voor de toekenning van VOV worden **aangepast aan de strenger wordende EPB-eisen** (cf. supra).
- De verminderde onroerende voorheffing zorgt voor een beperkt aantal gebouwen voor een beperkte **vervroeging** van de realisatie van betere energieprestatieniveaus ten opzichte van de EPB-eisen die sowieso in uitvoering van Europese regelgeving strenger zullen worden.

Klimaat-effectiviteit

- De VOV-regeling draagt bij aan de vereiste **stimulering van voorlopers** in het licht van de noodzakelijke transformatie naar een klimaatneutraal gebouwenbestand²⁸.
- De verminderde onroerende voorheffing voor energiezuinige woningen zou tegen 2016 het finaal energieverbruik met **80 GWh** verminderen. Deze vermindering is **beperkt** in vergelijking tot bijvoorbeeld het effect van de dakisolatiepremies die de netbeheerders voorzien (4.461 GWh), o.a. gezien de trage vernieuwingsgraad van het gebouwenpark.
- De regeling zorgt voor verlaagde E-peilen, maar dat betekent niet altijd dat er ook een **werkelijke absolute energiebesparing** wordt gerealiseerd.
 - een **luchtdichtheidstest** kan het E-peil gemakkelijk met een tiental E-peilpunten verminderen, terwijl daardoor de energieprestaties van het gebouw niet veranderen²⁹. Het gebruik van deze test is sterk toegenomen sedert 2006. Bij de woongebouwen met een

²⁴ De belastingvermindering bedraagt 600 euro per belastbaar tijdperk (geïndexeerd bedrag voor aanslagjaar 2012 - inkomstenjaar 2011 bedraagt 850 euro) en per woning en wordt verleend gedurende 10 opeenvolgende belastbare tijdperken vanaf het belastbaar tijdperk waarin is vastgesteld dat de woning een passiefhuis is. (certificaat vereist). Woningen die pas in 2012 een EPB aangifte indienen, kunnen niet meer van deze maatregel genieten. Deze belastingvermindering stopt vanaf 1/1/2012. Voorwaarden: De totale energievraag voor ruimteverwarming en koeling moet beperkt blijven tot 15kWh/m² geklimatiseerde vloeroppervlakte; Bij een luchtdichtheidsproef (volgens NBN EN 13829) met een drukverschil tussen binnen- en buitenomgeving van 50 pascal is het luchtverlies niet groter dan 60% van het volume van de woning per uur (n50 niet groter dan 0,6/uur).

²⁵ Voorbeeld van een alleenstaande, compacte kubusvormige woning met een bewoonbare oppervlakte van 200 vierkante meter. Uitgerekend met de e-calculator van de VCB.

<http://ode.be/ode/publicaties/nieuwsbrief/10-ode/548-woning-met-e-peil-van-35-is-meest-rendabel>

²⁶ http://www.nieuwsblad.be/article/detail.aspx?articleid=DMF20120805_00247977

²⁷ Woningen E41-E50: 1400 euro voor E50 (+ 40 euro per E-peilpuntverbetering)
Woningen E0-E40: 1800 euro voor E40 (+ 50 euro per E-peilpuntverbetering)
Appartementen E41-E50: 600 euro voor E50 (+ 20 euro per E-peilpuntverbetering)
Appartementen: E0-E40: 800 euro voor E40 (+ 30 euro per E-peilpuntverbetering)
De volgende jaren zal de E-peileis verder verstrengen (E60 vanaf bouwjaarvragen in 2014) en worden de premies ook aangepast.

²⁸ SERV, Minaraad, Advies actieplan BEN-gebouwen. 24 mei 2012.

²⁹ De luchtdichtheidstest van ongeveer 300 euro laat toe dat in de berekening van het E-peil de hoge waarde bij ontstentenis voor de luchtdichtheid niet mee telt.

E-peil van E60 wordt in één op vijf gevallen een luchtdichtheidsmeting uitgevoerd. Vanaf E40 liet 70% of meer een meting uitvoeren.

- de E-peilen zijn een **relatieve indicator** van het energieverbruik per m². Zo komt een lager E-peil niet automatisch overeen met een lager absoluut energieverbruik: een grote woning met een laag E-peil kan absoluut meer verbruiken dan een kleine woning met een hoger E-peil.

4.2. Efficiëntie

De kostenefficiëntie van de regeling is **op korte termijn** in vergelijking met maatregelen gericht op renovatie van bestaande gebouwen relatief beperkt omdat de regeling zich richt op verregaande - en daardoor dure - energiebesparende maatregelen en doordat het meeneemeffect wellicht groot is. De VOV zou zelfs 12 keer minder efficiënt zijn dan de premies van de netbeheerders. In vergelijking met sommige andere klimaatmaatregelen buiten de gebouwensector scoort de kostenefficiëntie dan weer beter. **Op langere termijn** kan steun aan verdergaande investeringen wel efficiënt zijn, rekening houdend met kosten van vermeden lock-in-effecten en de primaire en secundaire baten van de transformatie naar een zoveel mogelijk klimaatneutraal gebouwenbestand³⁰. De administratieve efficiëntie is waarschijnlijk wel relatief hoog door de automatische toekenning van de korting, al zijn de operationele kosten hiervan onbekend.

Efficiëntie: enkele indicaties

- De vermindering van de onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen kost de Vlaamse overheid nu jaarlijks **3 miljoen euro**³¹, al verwacht men dat de jaarlijks kosten van de maatregel kan oplopen tot 10 miljoen euro³². Het is niet duidelijk of men een verhoging van het budget verwacht door de verhoogde kortingspercentages. Ter vergelijking: het totaal jaarlijks Vlaams energiegerelateerd klimaatbeleid kost volgens een ruwe schatting van de raden nu 1.300 mio euro per jaar, waarvan ongeveer 150 mio voor energie-efficiëntie en de rest voor de ontwikkeling van hernieuwbare energie. De federale fiscale aftrek voor energiebesparende investeringen was goed voor ongeveer 270 mio euro voor energiebesparende investeringen in Vlaanderen, maar deze regeling is nu sterk ingeperkt.
- De **korte termijn kostenefficiëntie** van de VOV is in vergelijking met maatregelen gericht op renovatie van bestaande gebouwen **relatief beperkt**. Zo kost een GWh bespaard via de VOV 125 euro, terwijl **premies van netbeheerders maar 10 euro** per bespaarde GWh finaal energieverbruik kosten (zie tabel). Premies van de netbeheerders **zijn dus 12 keer efficiënter**. Dat is logisch omdat de VOV zich richt op verdergaande **reducties met hogere marginale kosten** (zie figuur), terwijl de

³⁰ SERV, Minaraad, Advies actieplan BEN-gebouwen. 24 mei 2012.

SERV, Minaraad, Advies Evaluatie en aanpassing EPB-regelgeving. 24/25 februari 2011.

SERV, Minaraad, Briefadvies van 1 maart 2012 over het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering inzake verhandelbare emissierechten voor broeikasgassen voor vaste installaties en de inzet van flexibele mechanismen.

³¹ Inventaris 2011 van de vrijstellingen, aftrekken en verminderingen die de ontvangsten van het Vlaamse Gewest beïnvloeden. Begroting 2012. Vlaams Parlement stuk 14 (2011-2012)) Nr. 1. Totaal bedrag fiscale uitgaven in het Vlaamse gewest, incl. compensatie voor de gederfde opcentiemen van art. 7 van decreet van 23 mei 2008. De Vlaamse overheid compenseert immers de minder inkomsten voor de provincies en gemeenten als gevolg van de VOV.

³² Volgens Dirk Van Mechelen – bespreking Vlaams Parlement, Stuk 1608 (2007-2008) – Nr. 4) Voor de financiering van deze belastingvermindering wordt een fonds opgericht dat jaarlijks met 1 miljoen euro zal aangroeien tot 10 miljoen euro.

premies van de netbeheerders zich vooral richten op maatregelen met lagere marginale kosten. In vergelijking met sommige andere klimaatmaatregelen buiten de gebouwensector, zoals de ondersteuning van bepaalde vormen van hernieuwbare energie of de aankoop van zuinige wagens scoort de kostenefficiëntie van de VOV als klimaatmaatregel dan weer beter.

- De VOV kan via de ondersteuning van meer verregaande energiebesparingen als klimaatmaatregel op de **lange termijn kostenefficiënt** zijn, rekening houdend met de vermeden kosten van lock-in effecten en de primaire en secundaire baten van de noodzakelijke transformatie naar een klimaatneutraal gebouwenbestand³³.

³³ SERV, Minaraad, Advies Actieplan BEN-gebouwen, 24 mei 2012.

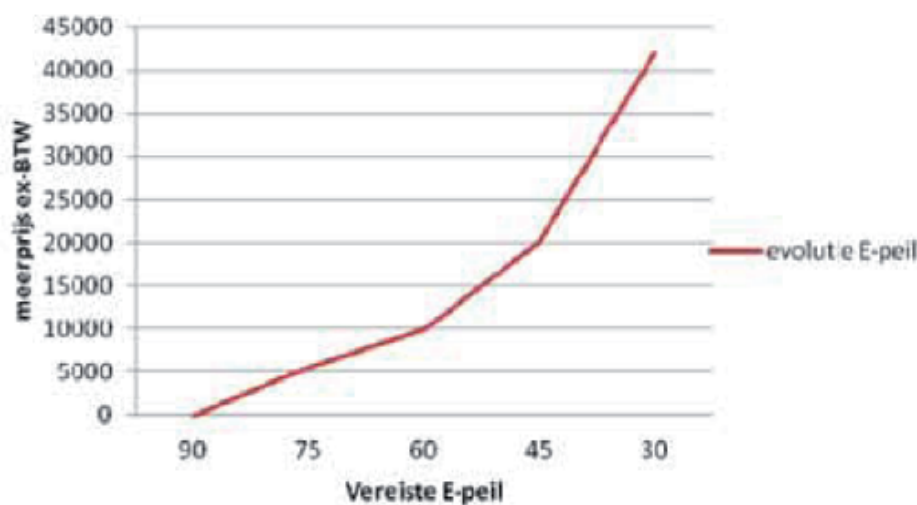
SERV, Minaraad, Advies Evaluatie en aanpassing EPB-regelgeving. 24/25 februari 2011: “De raden verwijzen naar een onlangs verschenen publicatie [Verbruggen et al., 2011. The anatomy of investing in energy efficient buildings. Energy and Buildings 43 (2011) 905–914] waarin drie belangrijke aspecten worden aangehaald bij de economische analyse van energie-efficiënte investeringen m.b.t. gebouwen : (1) het tijdsinterval, (2) onzekerheden en (3) onomkeerbaarheden. Bij de evaluatie van massieve gebouwen (eigen aan de Vlaamse bouwcultuur) zou men rekening moeten houden met de zeer lange levensduur van de gebouwenschil (> 80 jaar), de onzekerheden (bijv. de evolutie van de energieprijzen) en de onomkeerbaarheid van verscheidene investeringen (zoals bijv. spouwmuurisolatie, vloerisolatie, enz.). Eens men initieel gekozen heeft voor een isolatiegraad bij dergelijke bouwelementen, zijn de kosten om deze te wijzigen enorm hoog. Men zit als het ware vast aan de beginkeuze.”

SERV, Minaraad, Briefadvies van 1 maart 2012 over het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering inzake verhandelbare emissierechten voor broeikasgassen voor vaste installaties en de inzet van flexibele mechanismen.

SERV, Minaraad, Advies Evaluatie en aanpassing EPB-regelgeving. 24/25 februari 2011: “De raden verwijzen naar een onlangs verschenen publicatie [Verbruggen et al., 2011. The anatomy of investing in energy efficient buildings. Energy and Buildings 43 (2011) 905–914] waarin drie belangrijke aspecten worden aangehaald bij de economische analyse van energie-efficiënte investeringen m.b.t. gebouwen : (1) het tijdsinterval, (2) onzekerheden en (3) onomkeerbaarheden. Bij de evaluatie van massieve gebouwen (eigen aan de Vlaamse bouwcultuur) zou men rekening moeten houden met de zeer lange levensduur van de gebouwenschil (> 80 jaar), de onzekerheden (bijv. de evolutie van de energieprijzen) en de onomkeerbaarheid van verscheidene investeringen (zoals bijv. spouwmuurisolatie, vloerisolatie, enz.). Eens men initieel gekozen heeft voor een isolatiegraad bij dergelijke bouwelementen, zijn de kosten om deze te wijzigen enorm hoog. Men zit als het ware vast aan de beginkeuze.”

Vergelijking energiebesparingspotentieel en kosten van diverse maatregelen ³⁴			
Maatregel	Besparing finaal verbruik GWh 2010	Verwachte besparing finaal verbruik 2016	Kosten 2011 (in duiz. Euro's)
Onroerende voorheffing	24	80	3.000
EPB	1727	3674	
Premies netbeheerders	5.037	10.500	51.400 (2009)
Dakisolatie	1453	4461	
Glas	571	1247	
Muurisolatie	169	490	
Kelder/vloerisolatie	6	50	
Stookketel	2043	2477	
Zonneboiler	38	690	
Verlaagd E-peil	34	60	
Spaardouche	24	29	
Koelkast en wasmachines	0,3	68	
Relighting	160	1,1	
Toerentalregeling	460	278	
Ventilatie	79	548	

Meerkosten op de bouwkosten als gevolg van lager E-peil voor (groot) nieuwbouwproject³⁵



³⁴ Besparing op basis van Tweede Actieplan Energie-efficiëntie Vlaams Gewest, 17/06/2011.

Kosten VOV: cfr. Supra. Premies netbeheerders: op basis van data van VEA.

- Op **microniveau** is het **onduidelijk** hoe de gemiddelde omvang van de VOV³⁶ zich verhoudt tot de gemiddelde omvang van de te maken **marginale kosten**³⁷ om bijkomend E-peilscores te verlagen. Hoe beter de steun aansluit bij deze kosten, hoe efficiënter (en effectiever) de VOV is. De Memorie van toelichting onderbouwt terzake de (verhoogde) kortingspercentages niet.
- Het **meeneemeffect** van de regeling lijkt groot, gezien de beperkte effectiviteit. De regeling lijkt in sommige gevallen (cf. supra) onvoldoende om aan te zetten tot energiebesparing maar is wel mooi meegenomen voor degenen die om andere redenen dan toch in energiebesparing investeerden.
- De regeling kan niet uitsluiten dat in sommige gevallen de **hoogte van de tegemoetkoming** (eventueel gecumuleerd met andere tegemoetkomingen) **hoger is dan de vereiste investering**. Die kans is groter naar gelang het gebouw in een gemeente staat met hoge lokale opcentiemen en groter is. Indien bijvoorbeeld enkel de uitvoering van een luchtdichtheidstest³⁸ (eenmalige kostprijs ongeveer 300 euro) voldoende is om de kloof tussen het initiële E-peil (bereikt zonder het effect van de VOV) en de drempelwaarde te doen dichten, dan zal deze test als 'maatregel' door de VOV in de meeste gemeenten overgesubsidieerd worden, toch zeker bij een gebouw met een geïndexeerd kadastraal inkomen van minstens 1.000 euro. Een gebouw met een geïndexeerd KI van 1.000 euro zal bij een verhoogde vermindering immers 270 - 670 euro per jaar VOV krijgen gedurende vijf jaar en dat geeft een totaal voordeel van 1.350 tot 3.350 euro. Ingeval van een basisvermindering is dat 135 tot 335 per jaar VOV gedurende 5 jaar hetgeen een totaal voordeel van 675 tot 1.675 euro betekent.
- De regeling kent een **wellicht hoge administratieve efficiëntie** door de automatische toekenning ervan, al is het niet duidelijk welke inspanningen nodig zijn voor de koppeling van de kadastragegevens aan de EPB-databank.

4.3. Rechtvaardigheid

De raden hebben belangrijke twijfels bij de rechtvaardigheid van de regeling. Ten eerste omdat gelijkaardige gebouwen met gelijkaardige investeringskosten geen gelijkaardige tegemoetkoming krijgen, enerzijds door verschillen in de lokale opcentiemen en anderzijds doordat het kadastraal inkomen (de basis voor de berekening van de onroerende voorheffing) verschilt voor gelijkaardige gebouwen. Ten tweede zijn er aanwijzingen dat de regeling slechts een beperkt deel van de bevolking ten goede komt. Dat is wel logisch voor een voorlopersregeling die zich richt op zeer lage E-peilen - voor achterblijvers zijn er trouwens andere instrumenten. Minder evident is dat de regeling alleen geldt voor nieuwbouw, herbouw en casco-verbouwing; maximaal een kwart van de huishoudens kan 'nieuwbouwen'. Ook geldt dat vooral vrijstaande woningen en halfopen woningen die zeer lage E-peilen kunnen bereiken en dat grote gebouwen het daarbij nog gemakkelijker hebben. Ook zijn de absolute toegekende voordelen hoger bij hogere KI's, omdat de korting procentueel wordt bepaald en omdat ingeval van vrijstellingen of verminderingen op de onroerende voorheffing, bv. voor bescheiden woningen, een eventueel misgelopen korting niet gecompenseerd wordt. Tot slot benadeelt de looptijd tussen de investering en de kortingtoekenning (tot 8 jaar in de toekomst) actoren met prefinancieringsproblemen.

³⁵ Johan Albrecht, Rob Van Hoofstat (2011) Huisvesting in tijden van schaarste. Naar een renovatie van het woonbeleid. Itinera Institute.

³⁶ Er zijn geen gegevens beschikbaar over de gemiddelde toegekende VOV voor de diverse types gebouwen en hun E-peil.

³⁷ Er is echter geen gemiddelde marginale kostencurve beschikbaar voor de diverse types gebouwen die aangeeft hoeveel de bijkomende kosten bedragen voor extra E-peilpuntverlagingen.

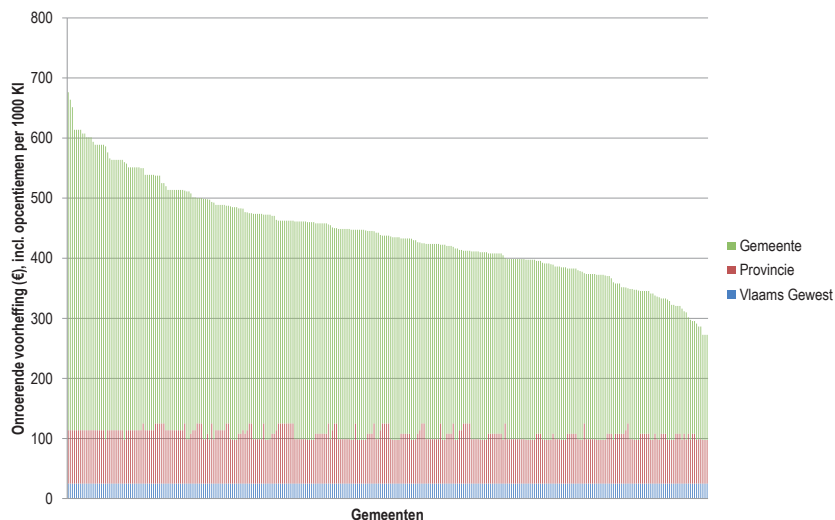
³⁸ Een luchtdichtheidstest geeft al vlug een tiental E-peilpunten verschil, met name door de vervanging van de hoge waarde bij ontstentenis.

Rechtvaardigheid: enkele indicaties

- **Gelijkaardige woningen** geven **niet altijd recht op een gelijkaardige tegemoetkoming**, terwijl men kan vermoeden dat de investeringskosten wel gelijkaardig zijn. Deze verschillen gaan in tegen de tendens om te streven naar uniforme maatregelen in heel Vlaanderen (cf. uniformisering van de premies van de netbeheerders inzake REG).

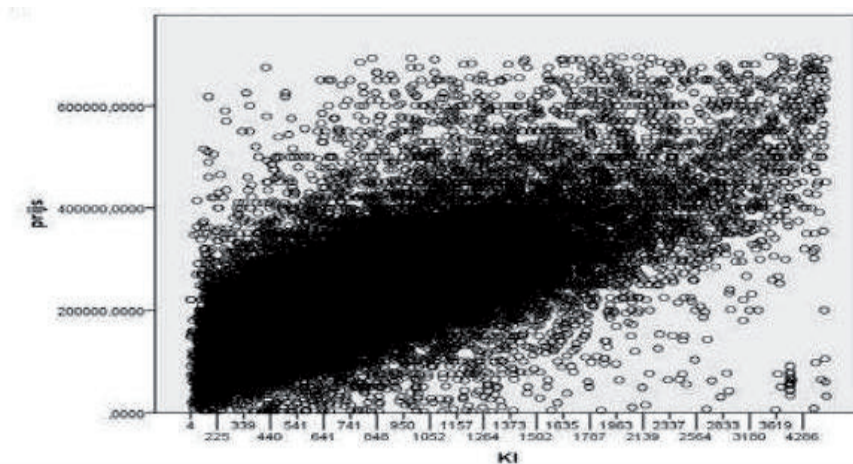
- De onroerende voorheffing (en dus ook de procentuele korting hierop) verschilt van gemeente tot gemeente door de **verschillen in de lokale opcentiemen**. Zo kan de OV verschillen van 27% van het geïndexeerd KI in Wommelgem tot 68% van het geïndexeerd KI in Alveringem; een verschil van meer dan 400 euro per schijf van 1000 euro geïndexeerd KI).

Onroerende voorheffing per schijf van 1000 euro geïndexeerd KI in de diverse gemeenten



- Woningen die op de woningmarkt gelijk gewaardeerd worden (dezelfde verkoopprijzen), hebben zeer **uiteenlopende kadastrale inkomens**. Onderstaande figuur toont dat er geen nauwe band is tussen het KI (gebaseerd op een (fictieve) verhuurwaarde) en de verkoopwaarde van de gebouwen. Het KI is dus geen goede indicator meer van de waarde van een gebouw³⁹.

³⁹ De Administratie van het Kadaster kent het KI toe op basis van de **nettohuur** die men zou hebben kunnen bekomen per 1 januari 1975. Soms wordt het kadastraal inkomen bepaald door te vergelijken met gelijkaardige eigendommen en in uitzonderlijke omstandigheden wordt het KI vastgesteld op 5,3% van de normale verkoopwaarde op 1 januari 1975. Normaal gezien worden de KI's om de 10 jaar hereschat via een zogenaamde algemene perequatie. De **laatste algemene perequatie** gebeurde met referentietijdstop 1 januari **1975**. De eerstvolgende perequatie heeft 1 januari 1994 als referentietijdstop, maar het is niet duidelijk wanneer die perequatie plaats zal vinden. Het KI is nu wel geïndexeerd, maar **niet actueel meer**. Soms het geïndexeerd KI te hoog omdat de waarde van een pand gedaald is, bijvoorbeeld omdat een buurt sedert 1975 verloederde; soms is het geïndexeerd KI dan weer te laag omdat een buurt opgewaardeerd werd.

Verkooprijzen woningen en hun kadastraal inkomen⁴⁰

- De toegestane korting gaat wellicht vooral naar hogere inkomensgroepen/eigenaars van gebouwen met een hoog KI en stimuleert vooral hen om nog energiezuiniger te worden. De regeling bereikt kwetsbare groepen niet zo goed.

- De korting is **alleen voor nieuwbouw, herbouw en casco-verbouwing en niet voor gewone renovaties**. De vermindering wordt alleen toegekend worden voor nieuwbouw, herbouw na volledige afbraak of casco verbouwing met een beschermd volume dat groter is dan 3000 m³, waarbij de dragende structuur van het gebouw behouden blijft, maar de installaties om een specifiek binnenklimaat te verkrijgen, en minstens 75% van de gevels wordt vervangen. Niet alle gezinnen zijn in staat te bouwen, te herbouwen na afbraak of casco te verbouwen. Slechts 5,6 of 24,4% van de huishoudens zou voldoende inkomen hebben om te kunnen nieuwbouwen⁴¹. ¼ van de EPB-aangiften kan wellicht niet genieten van de verminderde onroerende voorheffing omdat het gaat over gedeeltelijke herbouw of uitbreiding of over verbouwingen (zie bijlage).
- Renovaties waarvoor geen EPB-eisen gelden en waarvoor geen EPB-aangifte** hoeft te gebeuren, kunnen sowieso niet genieten van de VOV. Er bestaan weinig gegevens over deze renovaties.
- Grote gebouwen** hebben het **relatief gemakkelijker om een lager E-peil** te bereiken (door de eigenheid van de EPB-methodiek), terwijl hun absoluut energieverbruik veel hoger kan zijn.
- De VOV is een **procentuele vermindering** van de onroerende voorheffing, waardoor groepen met een hoog kadastraal inkomen in absolute termen veel meer tegemoetkoming kunnen krijgen dan groepen met een bescheidener KI.
- In de praktijk situeren de laagste E-peilen die de hoogste korting krijgen zich **vooral bij vrijstaande woningen en halfopen woningen** en die worden wellicht meer worden bewoond door hogere inkomensgroepen. In de curve van 2010 behaalt ongeveer 5% van de rijwoningen E40. Bij de halfopen woningen is dat ongeveer 9% en bij de vrijstaande woningen stijgt dat percentage tot ongeveer 14%. (zie bijlage).
- De korting wordt pas geruime tijd na de investering toegekend (tot 8 jaar later; cf. supra). De regeling lost daarmee niet de **prefinancieringsproblemen** op waarmee kwetsbare groepen kunnen kampen.
- Eigenaars die **genieten van een vrijstelling of een vermindering van de onroerende voorheffing** (bijvoorbeeld omwille van kinderlast, bescheiden woning, gehandicapt) kun-

⁴⁰ B. Heyndels, B. Mahieu, Stedelijk fiscaal instrumentarium. Luik 2: Een analyse van de relatie tussen het KI en de woningprijzen in de Vlaamse centrumsteden, Brussel, 5.12.2011
<http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/kennisbank/lopendonderzoek/Documents/presentatie%20synthese%20eindrapport%20stedelijke%20fiscaliteit.pdf>

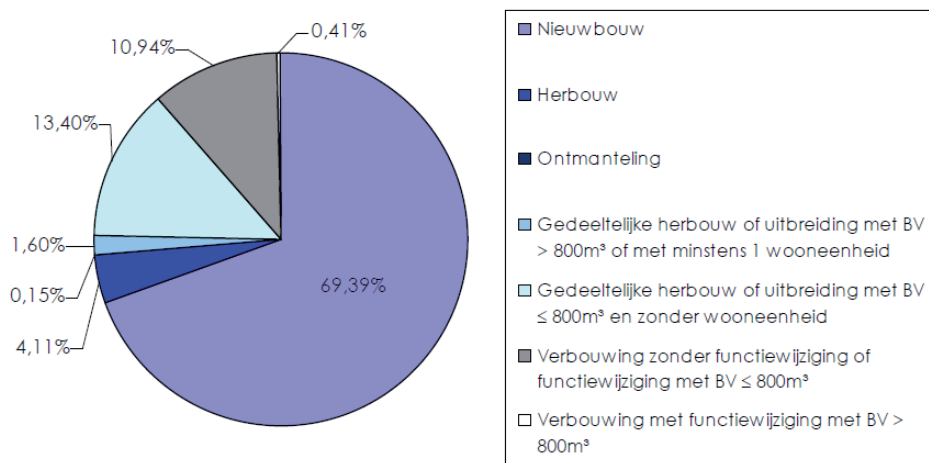
⁴¹ Itinera Institute, Presentatie Johan Albrecht, 26/10/2011.

nen in absolute termen minder of zelfs steun ontvangen in de vorm van een verminderde onroerende voorheffing voor een energiezuinige woning. Dat kan **nadelig** zijn voor **sociaal zwakkeren**.

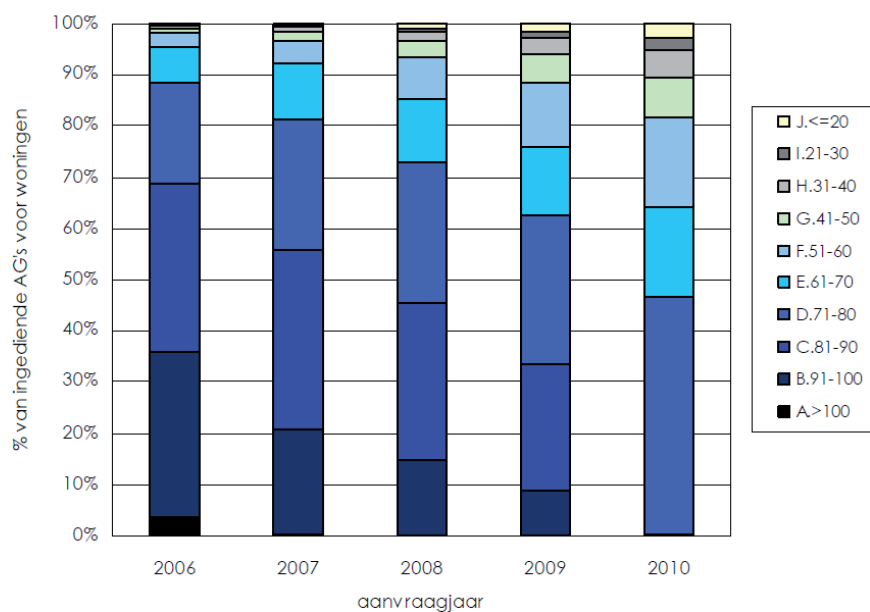
- Het is een goede zaak dat de vermindering van de onroerende voorheffing **automatisch wordt toegekend**. Dat vermijdt uitval bij de aanvraag van de tegemoetkoming. Het is niet bekend in welke mate deze automatische toekenning in de praktijk verloopt (klachten, ...)

5. Bijlagen

EPB-aangiften volgens aard van de werkzaamheden⁴²



Verdeling E-peil naar aanvraagjaar van de vergunning



Grafiek 10 – evolutie E-peil eengezinswoningen volgens aanvraagjaar

⁴² VEA, Cijferrapport EPB 2006-2011.

VOORONTWERP VAN DECREET
van 19 oktober 2012



Voorontwerp van decreet tot wijziging van artikel 257, 258 en 376 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 en artikel 7 van het decreet van 23 mei 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport en van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport en de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie zijn ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Vermindering van de onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen

Art. 2. In artikel 257, §1, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden punt 4° tot en met 6° vervangen door wat volgt:

“4° een vermindering van 20 procent van de onroerende voorheffing gedurende tien jaar voor een woning waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend vóór 1 januari 2013 en die op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil heeft van ten hoogste E60;

5° een vermindering van 20 procent van de onroerende voorheffing gedurende tien jaar voor andere gebouwde onroerende goederen dan woningen, waarvoor de

aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend vóór 1 januari 2013 en die op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil hebben van ten hoogste E70;

6° een vermindering van 40 procent van de onroerende voorheffing gedurende tien jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend vóór 1 januari 2013 en die op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil hebben van ten hoogste E40;”;

2° aan het eerste lid worden een punt 7° en een punt 8° toegevoegd, die luiden als volgt:

“7° een vermindering van 50% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend na 31 december 2012 en die op 1 januari van het aanslagjaar ten hoogste een E-peil hebben overeenkomstig de volgende tabel:

datum aanvraag stedenbouwkundige vergunning	E-peil
vanaf 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013	E50
vanaf 1 januari 2014	E40

8° een vermindering van 100% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend na 31 december 2012 en die op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil hebben van ten hoogste E30.”;

3° het tweede tot en met het vijfde lid worden vervangen door wat volgt:

“Het E-peil, vermeld in het eerste lid, 4°, 5°, 6°, 7° en 8°, is het peil van primair energieverbruik, zoals berekend ter uitvoering van titel XI van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Voor de bepaling van de grens van het E-peil waaraan het gebouwde onroerend goed moet voldoen om in aanmerking te komen voor de vermindering, wordt alleen rekening gehouden met de volledige aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

De termijn van tien jaar, vermeld in het eerste lid, 4°, 5° en 6°, neemt een aanvang in het jaar dat volgt op het jaar waarin het E-peil dat recht geeft op een vermindering, voor de eerste maal is bepaald voor het gebouwde onroerend goed in kwestie. Die termijn kan op zijn vroegst een aanvang nemen vanaf het aanslagjaar 2009.

De termijn van vijf jaar, vermeld in het eerste lid, 7° en 8°, neemt een aanvang in het jaar dat volgt op het jaar waarin het E-peil dat recht geeft op een vermindering, voor de eerste maal is bepaald voor het gebouwde onroerend goed in kwestie. Die termijn kan op zijn vroegst een aanvang nemen vanaf het aanslagjaar 2014.

Voor de verminderingen, vermeld in het eerste lid, 4°, 5°, 6°, 7° en 8°, komen alleen de nieuwe gebouwde onroerende goederen in aanmerking waarvoor het vereiste E-peil voor het gebouw als geheel is bepaald.

Bij de overdracht van een onroerend goed waarvoor een vermindering als vermeld in het eerste lid, 4°, 5°, 6°, 7° en 8°, is verleend, wordt de vermindering vanaf het aanslagjaar dat volgt op het jaar van de overdracht, verder toegekend aan de verkrijger van het goed voor de nog resterende aanslagjaren in de periode van tien jaar of vijf jaar.”.

Art. 3. Artikel 258 van hetzelfde wetboek wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 258. De verminderingen ingevolge artikel 257, §1, eerste lid, 1° tot en met 8°, en §2, 1° en 2°, worden beoordeeld naar de toestand op 1 januari van het jaar waarnaar het aanslagjaar van de onroerende voorheffing wordt genoemd. Die verminderingen kunnen worden samengevoegd, met uitzondering van de vermindering, vermeld in artikel 257, §1, eerste lid, 6°, die niet samengevoegd kan worden met de verminderingen, vermeld in artikel 257, §1, eerste lid, 4° en 5°.

De verminderingen mogen slechts slaan op een enkel onroerend goed, eventueel aan te wijzen door de betrokkene, behalve wat de vermindering, vermeld in artikel 257, §1, eerste lid, 4° tot met 8°, betreft.”.

Art. 4. In artikel 376, §3, 2°, van hetzelfde wetboek wordt de zinsnede “artikel 257, §1, 1° tot en met 6°” vervangen door de zinsnede “artikel 257, §1, eerste lid, 1° tot en met 8°”.

Art. 5. In artikel 7, §1, van het decreet van 23 mei 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008 wordt de zinsnede “artikelen 3 tot en met 6” vervangen door de zinsnede “artikel 3 van dit decreet”.

Art. 6. De provincies en de gemeenten die ingevolge de toepassing van artikel 464 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 opcentiemen op de onroerende voorheffing heffen, en die ingevolge de toepassing van artikel 2 tot en met 4 van dit decreet die opbrengsten derven, worden daarvoor volledig vergoed door het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse Regering bepaalt voor de vergoeding, vermeld in het eerste lid, de nadere uitvoeringsregels.

Hoofdstuk 3. Slotbepaling

Art. 7. Dit decreet treedt in werking vanaf het aanslagjaar 2013.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

Freya VAN DEN BOSSCHE

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,

Philippe MUYTERS

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE



RAAD VAN STATE afdeling Wetgeving

advies 52.279/1
van 8 november 2012

over

een voorontwerp van decreet ‘tot wijziging van artikel 257, 258 en 376 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 en artikel 7 van het decreet van 23 mei 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008’

Op 19 oktober 2012 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet ‘tot wijziging van artikel 257, 258 en 376 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 en artikel 7 van het decreet van 23 mei 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008’.

Het voorontwerp is door de eerste kamer onderzocht op 8 november 2012. De kamer was samengesteld uit Marnix VAN DAMME, kamervoorzitter, Jo BAERT en Wilfried VAN VAERENBERGH, staatsraden, Lieven DENYS, assessor, en Wim GEURTS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Kristine BAMS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 8 november 2012.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP VAN DECREET

2. Bij het decreet van 23 mei 2008 ‘houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008’ is een vermindering van de onroerende voorheffing voor bepaalde energiezuinige gebouwen ingevoerd, met uitwerking vanaf het aanslagjaar 2009.² Die bepalingen zijn terug te vinden in artikel 257 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 (hierna: WIB 92).

Het om advies voorgelegde voorontwerp van decreet strekt ertoe die regeling te wijzigen. De ontworpen wijzigingen hebben betrekking op:

- het E-peil dat recht geeft op de vermindering van de onroerende voorheffing, de duurtijd en het percentage van de vermindering, en het ankerpunt om te bepalen aan welk E-peil het gebouwde onroerend goed moet voldoen om voor de vermindering in aanmerking te komen (zie artikel 2 van het ontwerp);
- de cumulatieregels voor de mogelijke verminderingen van de onroerende voorheffing (artikel 3);
- de gevallen waarin de gemachtigde ambtenaar ambtshalve ontheffing kan verlenen van de betrokken vermindering (artikel 4);
- de compensatieregeling voor door de provincies en gemeenten gederfde opcentiemen op de onroerende voorheffing (artikelen 5 en 6).

Het ontwerp treedt in werking vanaf het aanslagjaar 2013 (artikel 7).

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Opschrift

3. De voornaamste functie van een opschrift is het herkenbaar maken van de regeling, zodat een opschrift de inhoud nauwkeurig en beknopt dient weer te geven. Teneinde de strekking van de ontworpen wijzigingen beter tot uiting te laten komen, kan het opschrift worden aangevuld met de woorden “, wat de vermindering van de onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen betreft”.

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de conformiteit met hogere rechtsnormen verstaan.

² Zie hoofdstuk III, afdeling I, van het decreet van 23 mei 2008.

Artikel 2

4. In het ontworpen artikel 257, § 1, derde lid, van het WIB 92 (artikel 2, 3°, van het ontwerp) kan beter worden geschreven “wordt alleen rekening gehouden met het ogenblik waarop de volledige aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend”.

5. In tegenstelling met het geldende artikel 257, § 1, vierde lid, van het WIB 92, waar het adjectief “nieuwe” niet in voorkomt, wordt in het ontworpen artikel 257, § 1, zesde lid, van het WIB 92 (artikel 2, 3°, van het ontwerp) bepaald dat voor de bedoelde verminderingen alleen “de nieuwe gebouwde onroerende goederen” in aanmerking komen. In de memorie van toelichting wordt in dat verband verduidelijkt dat de vermindering enkel zal worden toegekend “wanneer het gaat om gebouwen die bedoeld worden in artikel 9.1.11, § 1, (nieuwbouw), artikel 9.1.15, eerste lid (herbouw na volledige afbraak) en artikel 9.1.18 (casco verbouwing), van het Energiebesluit van 19 november 2010”.

Eén en ander zou duidelijker in de tekst zelf van het ontwerp moeten worden vastgelegd.

Zo is in artikel 9.1.18 van het Energiebesluit sprake van “de verbouwing van een gebouw met een beschermd volume dat groter is dan 3.000 m³, [waarbij] de dragende structuur van het gebouw behouden blijft, maar de installaties om een specifiek binnenklimaat te verkrijgen, en minstens 75 % van de gevels wordt vervangen”. Dit kan evenwel moeilijk als een “nieuw gebouwd onroerend goed” worden beschouwd, vermits het ten dele om vernieuwbouw gaat. Een in een memorie opgenomen toelichting kan niet opwegen tegen een duidelijke wettekst, en de in een wettekst gebruikte bewoordingen moeten in principe in hun spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen. Op dit punt rijst er dus een probleem aangezien het de bedoeling is om aan het woord “nieuwe” een bredere invulling te geven dan wat op grond van de spraakgebruikelijke betekenis de inhoud ervan zou zijn. Voor de beperking opgenomen in artikel 9.1.18 van het Energiebesluit, nl. dat het moet gaan om een gebouw met een beschermd volume dat groter is dan 3.000 m³, rijst de vraag of die al of niet moet gelden in het kader van de ontworpen bepalingen.

Ter wille van de rechtszekerheid zal derhalve meer precies in de tekst zelf van het ontwerp moeten worden bepaald wat met de toevoeging “nieuwe” eigenlijk wordt bedoeld.

Artikel 3

6. In verband met het ontworpen artikel 258 van het WIB 92, heeft de gemachtigde laten weten dat het tweede lid van dat artikel kan geschrapt worden omdat die bepaling achterhaald is. De verminderingen vermeld in artikel 257 van het WIB 92 kunnen volgens de gemachtigde immers niet verdeeld worden over verschillende onroerende goederen.

Artikelen 5 en 6

7. Artikel 7, § 1, van het decreet van 23 mei 2008 bepaalt dat de provincies en gemeenten die opcentiemen op de onroerende voorheffing heffen en ingevolge de toepassing van de artikelen 3 tot 6 van dat decreet opbrengsten derven, daarvoor volledig vergoed worden door het Vlaamse Gewest. Artikel 5 van het ontwerp beoogt de verwijzing naar de artikelen 4 tot 6 te schrappen in artikel 7, § 1, van het decreet, terwijl artikel 6 van het ontwerp bepaalt dat de wijzigingen ten gevolge van de ontworpen bepalingen, tot vergoeding van de gederfde opbrengsten aanleiding zullen geven. In de memorie van toelichting wordt daarbij onder meer het volgende opgemerkt:

“De lokale besturen blijven dus vergoed voor de gederfde opcentiemen ingevolge zowel de verminderingen waarvan de periode van 10 jaar reeds gestart is vóór het aanslagjaar 2013, als voor de verminderingen die toegekend worden vanaf het aanslagjaar 2013.”

Het is echter zeer de vraag of de bedoeling zoals verwoord in de memorie van toelichting, wordt gerealiseerd door de artikelen 5 en 6 van het ontwerp. Probleem daarbij lijkt te zijn dat waar artikel 7, § 1, van het decreet van 23 mei 2008 een vergoeding bood voor de wijzigingen opgenomen in dat decreet en waar artikel 6 van het ontwerp een vergoeding biedt voor de wijzigingen opgenomen in het voorliggende ontwerp, het telkens gaat om de wijzigingen in vergelijking met de daaraan voorafgaande situatie, terwijl het de bedoeling is om met artikel 6 van het ontwerp een compensatie te bieden voor het derven van inkomsten *in vergelijking met de situatie vóór het aanslagjaar 2009*. Met andere woorden: op grond van de ontworpen bepalingen zal de minderopbrengst ten gevolge van de nieuwe wijzigingen in vergelijking met de situatie vóór het aanslagjaar 2013 dienen te worden gecompenseerd, doch niet de mindere opbrengst ten gevolge van deze wijzigingen in vergelijking met de situatie vóór het aanslagjaar 2009.

Dat euvel kan worden verholpen door de ontworpen bepaling duidelijker in die zin te formuleren. Zo zou er bijvoorbeeld kunnen worden overwogen om in artikel 6 na de woorden “die opbrengsten derven”, de volgende zinsnede toe te voegen: “in vergelijking met de regeling die van toepassing was vóór het aanslagjaar 2009”.

Artikel 7

8. Luidens het laatste artikel van het ontwerp is het de bedoeling om de nieuwe regeling in werking te laten treden vanaf het aanslagjaar 2013.

De gemachtigde lichtte dit als volgt toe:

“Het materieel toepassingsgebied van de vermindering in de onroerende voorheffing wijzigt niet. Om een geleidelijke overgang mogelijk te maken van het huidige systeem naar het nieuwe systeem wordt het moment van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning gekozen. Een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning gaat vanzelfsprekend vooraf aan de toekenning van het E-peil voor de woning/gebouw. Hiermee wordt zeker geen nieuwe voorwaarde toegevoegd.

Bouwprojecten waarvan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend wordt vóór 1/1/2013 behouden het huidige systeem (= vermindering van resp.

20% en 40% over 10j.). Bouwprojecten waarvan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend wordt vanaf deze datum vallen onder het nieuwe systeem (= vermindering van resp. 50% en 100% over 5j.).”

De nieuwe regeling zal dus nog dit kalenderjaar door de Vlaamse decreetgever aangenomen moeten worden, zodat het zich laat aanzien dat pas tegen het einde van het jaar de nieuwe regels in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt zullen kunnen worden. Eerst dan zal het voor iedereen duidelijk zijn dat de oude regeling niet meer geldt indien vóór 1 januari 2013 geen volledig aanvraagdossier is ingediend.

Teneinde te waarborgen dat de inhoud van het recht voorzienbaar is, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van het niet indienen van een volledig aanvraagdossier vóór 1 januari 2013 kan inschatten, zou het beter zijn de nieuwe regeling aan te nemen en bekend te maken op een ogenblik dat de geïnteresseerden nog de kans hebben om te anticiperen op de nieuwe, minder gunstige regeling, of in een passende overgangsregel te voorzien.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Wim GEURTS

Marnix VAN DAMME

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

DE VLAAMSE REGERING,

Op voorstel van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport en van de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;

Na beraadslaging,

BESLUIT:

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport en de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie zijn ermee belast, in naam van de Vlaamse Regering, bij het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet in te dienen, waarvan de tekst volgt:

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Vermindering van de onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen

Art. 2. In artikel 257, §1, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden punt 4° tot en met 6° vervangen door wat volgt:

- “4° een vermindering van 20 procent van de onroerende voorheffing gedurende tien jaar voor een woning waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend vóór 1 januari 2013 en die op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil heeft van ten hoogste E60;
- 5° een vermindering van 20 procent van de onroerende voorheffing gedurende tien jaar voor andere gebouwde onroerende goederen dan woningen, waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend vóór 1 januari 2013 en die op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil hebben van ten hoogste E70;
- 6° een vermindering van 40 procent van de onroerende voorheffing gedurende tien jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend vóór 1 januari 2013 en die op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil hebben van ten hoogste E40;”;

2° aan het eerste lid worden een punt 7° en een punt 8° toegevoegd, die luiden als volgt:

- “7° een vermindering van 50% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend na 31 december 2012 en die op 1 januari van het aanslagjaar ten hoogste een E-peil hebben overeenkomstig de volgende tabel:

datum aanvraag stedenbouwkundige vergunning	E-peil
vanaf 1 januari 2013 tot en met 31 december 2013	E50
vanaf 1 januari 2014	E40

;

8° een vermindering van 100% van de onroerende voorheffing gedurende vijf jaar voor gebouwde onroerende goederen waarvoor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend na 31 december 2012 en die op 1 januari van het aanslagjaar een E-peil hebben van ten hoogste E30.”;

3° het tweede tot en met het vijfde lid worden vervangen door wat volgt:

“Het E-peil, vermeld in het eerste lid, 4°, 5°, 6°, 7° en 8°, is het peil van primair energieverbruik, zoals berekend ter uitvoering van titel XI van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Voor de bepaling van de grens van het E-peil waaraan het gebouwde onroerend goed moet voldoen om in aanmerking te komen voor de vermindering, wordt alleen rekening gehouden met het ogenblik waarop de volledige aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning is ingediend.

De termijn van tien jaar, vermeld in het eerste lid, 4°, 5° en 6°, neemt een aanvang in het jaar dat volgt op het jaar waarin het E-peil dat recht geeft op een vermindering, voor de eerste maal is bepaald voor het gebouwde onroerend goed in kwestie. Die termijn kan op zijn vroegst een aanvang nemen vanaf het aanslagjaar 2009.

De termijn van vijf jaar, vermeld in het eerste lid, 7° en 8°, neemt een aanvang in het jaar dat volgt op het jaar waarin het E-peil dat recht geeft op een vermindering, voor de eerste maal is bepaald voor het gebouwde onroerend goed in kwestie. Die termijn kan op zijn vroegst een aanvang nemen vanaf het aanslagjaar 2014.

Voor de verminderingen, vermeld in het eerste lid, 4°, 5°, 6°, 7° en 8°, komen alleen de gebouwde onroerende goederen in aanmerking waarvoor het vereiste E-peil voor het gebouw als geheel is bepaald. De verminderingen worden enkel toegekend wanneer het gaat om de gebouwen die bedoeld worden in artikel 9.1.11, §1, 9.1.15, eerste lid, en artikel 9.1.18 van het Energiebesluit van 19 november 2010.

Bij de overdracht van een onroerend goed waarvoor een vermindering als vermeld in het eerste lid, 4°, 5°, 6°, 7° en 8°, is verleend, wordt de vermindering vanaf het aanslagjaar dat volgt op het jaar van de overdracht, verder toegekend aan de verkrijger van het goed voor de nog resterende aanslagjaren in de periode van tien jaar of vijf jaar.”.

Art. 3. Artikel 258 van hetzelfde wetboek wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 258. De verminderingen ingevolge artikel 257, §1, eerste lid, 1° tot en met 8°, en §2, 1° en 2°, worden beoordeeld naar de toestand op 1 januari van het jaar waarnaar het aanslagjaar van de onroerende voorheffing wordt genoemd. Die verminderingen kunnen worden samengevoegd, met uitzondering van de vermindering, vermeld in artikel 257, §1, eerste lid, 6°, die niet samengevoegd kan worden met de verminderingen, vermeld in artikel 257, §1, eerste lid, 4° en 5°.”.

Art. 4. In artikel 376, §3, 2°, van hetzelfde wetboek wordt de zinsnede “artikel 257, §1, 1° tot en met 6°” vervangen door de zinsnede “artikel 257, §1, eerste lid, 1° tot en met 8°”.

Art. 5. In artikel 7, §1, van het decreet van 23 mei 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008 wordt de zinsnede “artikelen 3 tot en met 6” vervangen door de zinsnede “artikel 3 van dit decreet”.

Art. 6. De provincies en de gemeenten die ingevolge de toepassing van artikel 464 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 opcentiemen op de onroerende voorheffing heffen, en die ingevolge de toepassing van artikel 2 tot en met 4 van dit decreet die opbrengsten derven in vergelijking met de regeling die van toepassing was vóór het aanslagjaar 2009, worden daarvoor volledig vergoed door het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse Regering bepaalt voor de vergoeding, vermeld in het eerste lid, de nadere uitvoeringsregels.

Hoofdstuk 3. Slotbepaling

Art. 7. Dit decreet treedt in werking vanaf het aanslagjaar 2013.

Brussel, 23 november 2012.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Kris PEETERS

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie

Freya VAN DEN BOSSCHE

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport,

Philippe MUYTERS