Vlaams Parlement

61-C (2015-2016) – Nr. 1
ingediend op 7 juni 2016 (2015-2016)

Advies

van de Vlaamse Woonraad

aan de Commissie voor de opvolging van het klimaatbeleid in Vlaanderen

verzendcode: KLI

VLAAMSE
WOONRAAD

ADVIES AAN DE BIJZONDERE COMMISSIE KLIMAAT VAN HET VLAAMS PARLEMENT

Advies 2016-09 / 7.06.2016

INHOUD

Situering 5
1 Algemene adviesvragen 5
1.1 Reductiepotentieel aan broeikasgassen 5
1.1.1 Werd het reductiepotentieel van broeikasgassen al dan niet gerealiseerd? 6
1.1.2 Potenteel voor verbetering 7
1.1.3 Wat kunnen we leren voor de toekomst? 11
1.2 Mogelijke klimaatmaatregelen 13
1.3 Transitiedenken binnen het woonbeleid 15
1.4 Sociaal-rechtvaardige transitie 17
1.5 Lokaal klimaatbeleid 19
2 Specifieke adviesvragen aan de Vlaamse Woonraad..... 21
2.1 Verhogen van de renovatiegraad 21
2.2 Ontzorging 22
2.3 Focus op het E-peil 23
2.4 Renovatie door eigenaar-verhuurders 23
2.5 Hervorming van het REG-beleid 24
Bijlagen: insteken van de leden van de Vlaamse Woonraad 26

SITUERING

Op 2 mei 2016 ontving de Vlaamse Woonraad een adviesvraag van de bijzondere commissie Klimaat van het Vlaams Parlement. Eén van de kernopdrachten van de commissie is na te gaan welke bijdrage Vlaanderen kan leveren aan de klimaat- en energiedoelstellingen van Europa, en hoe het Vlaamse beleid zich beter kan positioneren binnen de Europese context op het vlak van klimaatbeleid. Bovendien onderzoekt de Commissie hoe men het klimaatbeleid en de realisatie van de doelstellingen kan integreren in alle relevante beleidsdomeinen.

De Vlaamse Woonraad werd verzocht om binnen een termijn van één maand een antwoord te formuleren op diverse algemene en specifieke vragen met betrekking tot het woonbeleid. Daarnaast wenste de Commissie graag ook aanvullende of afwijkende standpunten van de verschillende leden (sectoren) die deel uitmaken van de strategische adviesraad te vernemen. Wat betreft het gemeenschappelijk standpunt van de Vlaamse Woonraad, wordt in hoofdzaak verwezen naar eerder uitgebrachte adviezen die raakvlakken hebben met het klimaatbeleid. De opmerkingen van afzonderlijke leden worden in bijlage toegevoegd.

Voorliggend advies werd op 7 juni 2016 goedgekeurd door de Vlaamse Woonraad en overgemaakt aan de Voorzitter van het Vlaams Parlement.

1 ALGEMENE ADVIESVRAGEN

1.1 WELK REDUCTIEPOTENTIEEL AAN BROEIKASGASSEN WAS BINNEN UW SECTOR VOOROPGESTELD? IS DIT POTENTIEEL WEL OF NIET GEREALISEERD? WAT KUNNEN WE HIERUIT LEREN VOOR DE TOEKOMST?

Vooraf

Voor het beantwoorden van eerste deel van deze vraag baseert de Vlaamse Woonraad zich -wat betreft het residentiële energieverbruik- op volgende gegevens: Milieurapport Vlaanderen, Energiebalans Vlaanderen VITO en/of voortgangsrapportage Energie-renovatieprogramma 2020 VEA. De Vlaamse Woonraad suggereert ter zake dat de betrokken entiteiten van de Vlaamse administratie een gecoördineerd antwoord opmaakt om zodoende een bundeling van informatie te realiseren.

1.1.1 Werd het reductiepotentieel van broeikasgassen al dan niet gerealiseerd?

De beleidsdoelstellingen inzake de reductie van broeikasgassen in de residentiële sector werden de voorbije jaren geregeld herzien:

- Vlaams Klimaatbeleidsplan 2002–2005: Het is noodzakelijk om het rationeel energiegebruik (REG) te intensiveren door het energieverbruik in de residentiële sector te verminderen in 2004 ten opzichte van 1998.

- Vlaams Klimaatbeleidsplan 2006-2012: De CO2-eq emissies door de gebouwen in Vlaanderen bedragen maximum 17,3 Mton in 2010. Meer bepaald daalt het energieverbruik (exclusief transport) van de gezinnen met 7,5% tegen 2010 ten opzichte van 1999.

- Vlaams Klimaatbeleidsplan 2013-2020: Globaal genomen wordt in de sector gebouwen een reductie van de broeikasgasemissies verwacht van 23% in de periode 2005-2020.

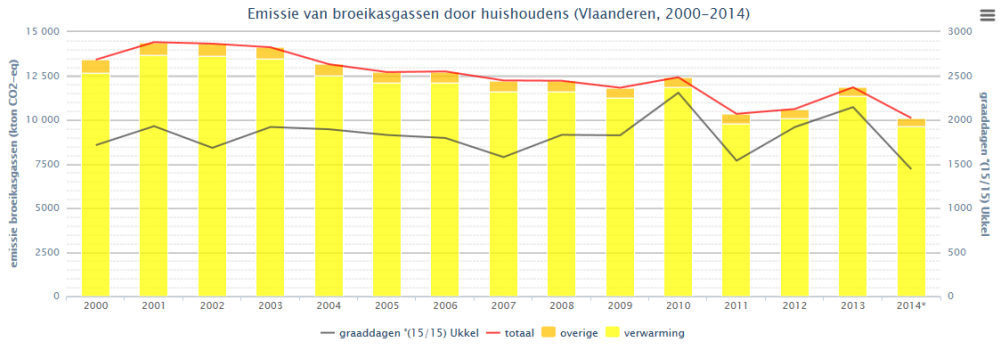
De vraag inzake de realisatie van het reductiepotentieel kan, gelet op de verschillende tijdspaden en de diversiteit in doelstellingen, bijgevolg niet eenduidig worden beantwoord. Ondanks de diversiteit aan reductiedoelstellingen wordt algemeen aangenomen dat de broeikasgasuitstoot door wonen sinds 2000 is gedaald (zie hierna).

Broeikasgasuitstoot door wonen daalde met een kwart sinds 2000[1]

In 2014 hadden de huishoudens een aandeel van 13,6 % in de totale Vlaamse broeikasgasemissies. 95,3 % hiervan komt vrij bij de verbranding van brandstoffen voor verwarming van de woning en warm water. De rest zijn emissies door lozen van afvalwater en septische putten (3,5 %), emissies van fluorkoolwaterstoffen (HFK's) die onder meer worden gebruikt als koelmiddel in koelkasten en airco-installaties en als drijfgas voor aerosolen (0,7 %) en emissies door off-road voertuigen zoals grasmaaiers en quads (0,4 %). 94 % van de broeikasgasuitstoot bestaat uit CO2-emissies.

Het energiegebruik van huishoudens voor verwarming is sterk afhankelijk van de verwarmingsbehoefte, en de broeikasgasemissies variëren dus in functie van de buitentemperatuur. Toch vertonen ze een duidelijk dalende trend over de periode 2000-2014 (-25 % voor de totale emissies, -24 % voor de emissies door verwarming). Dit komt door de daling van het energiegebruik voor verwarming en door de omschakeling naar brandstoffen met een lagere koolstofinhoud zoals aardgas en in mindere mate naar hernieuwbare energiebronnen zoals hout, warmtepompen en zonneboilers.

[1] tekst overgenomen van http://www.milieurapport.be/nl/feitencijfers/sectoren/huishoudens/emissies-naar-lucht-door-huishoudens/emissie-van-broeikasgassen-door-wonen/



Bron: Energiebalans Vlaanderen VITO

1.1.2 Potentieel voor verbetering

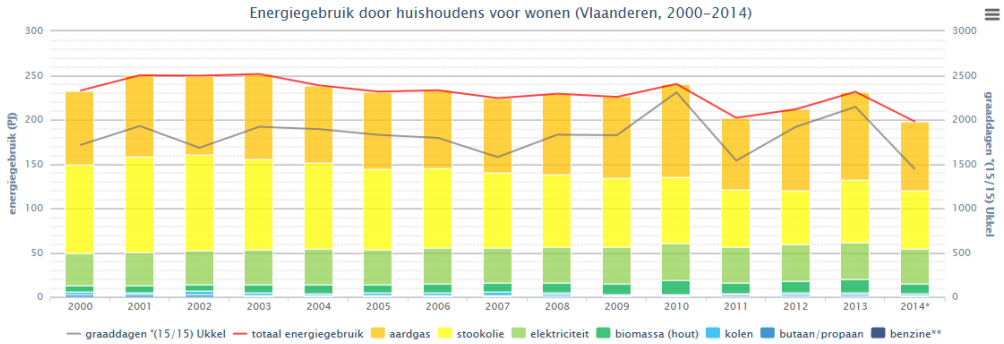
Ondanks de daling van de broeikasgasuitstoot is er nog ruime marge voor verbetering te realiseren door ingrepen in het woonpatrimonium. In vergelijking met andere Europese landen kampen we met een relatief hoog energiegebruik per woning. Hoewel de isolatiegraad van Vlaamse woningen en penetratiegraad van efficiënte verwarmingsketels toeneemt, blijft een aanzienlijk deel van de woningen slecht geïsoleerd.

Energiegebruik en energie-intensiteit huishoudens vertonen licht dalende trend over periode 2000-2014[2]

De huishoudens waren in 2014 verantwoordelijk voor 13,6 % van het bruto binnenlands energiegebruik van Vlaanderen. Hiermee waren ze de vierde grootste energiegebruiker, na de industrie (44,3 %), de energiesector (19,9 %) en het personen- en goederenvervoer (13,9 %).

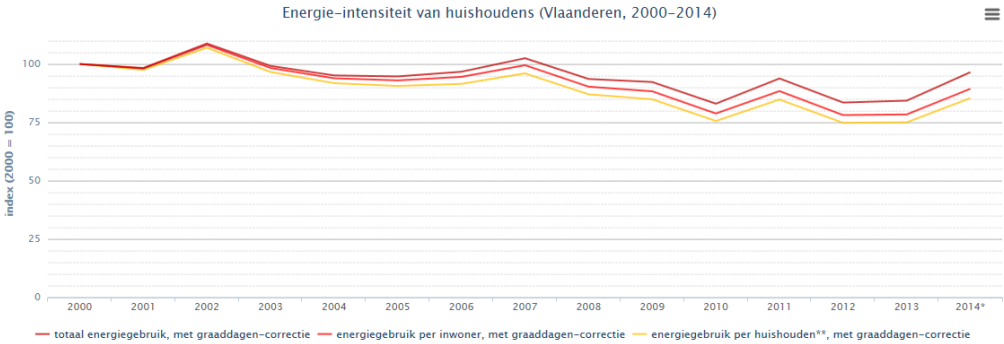
Het energiegebruik van huishoudens is voor een groot deel bestemd voor het verwarmen van de woning en varieert dus sterk in functie van de buitentemperatuur. Zo was het energiegebruik van huishoudens in 2014 15 % lager dan het jaar voordien. Dit komt vooral door de zachte winter met een uitzonderlijk laag aantal vorstdagen.

[2] tekst overgenomen van http://www.milieurapport.be/nl/feitencijfers/sectoren/huishoudens/energiegebruik-door-huishoudens/energiegebruik-voor-wonen/



Bron: Energiebalans Vlaanderen VITO

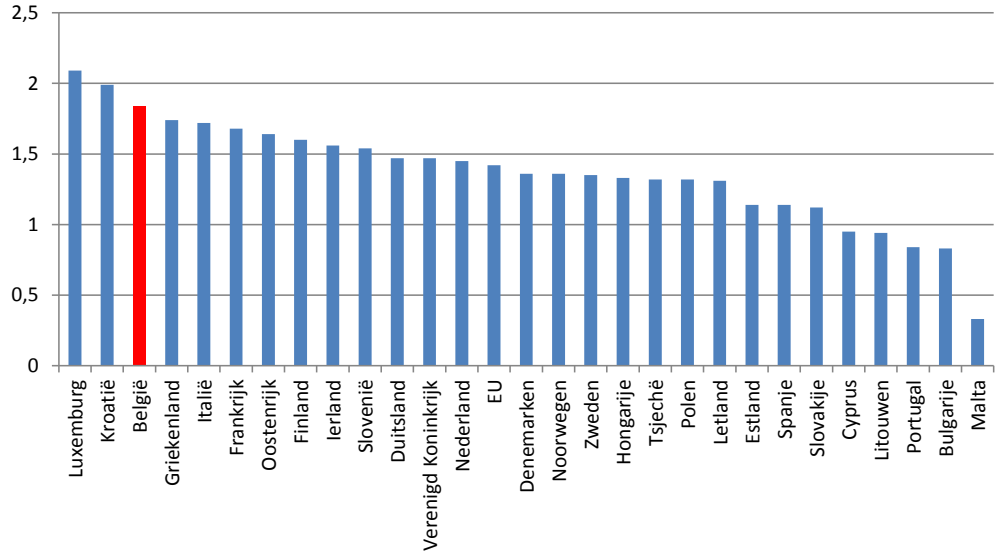
Om te corrigeren voor het verschil in buitentemperatuur tussen jaren wordt het energiegebruik omgerekend naar eenzelfde aantal graaddagen. Het totale graaddagen-gecorrigeerde energiegebruik van huishoudens vertoont een licht dalende trend over de periode 2000-2014. Het gemiddeld energiegebruik per inwoner daalt iets sterker dan het totale energiegebruik maar minder dan het gemiddeld energiegebruik per huishouden. Dat laatste komt omdat de gemiddelde gezinsgrootte afneemt en kleinere gezinnen gemiddeld gezien meer energie per inwoner gebruiken.



Bron: MIRA op basis van gegevens Energiebalans Vlaanderen VITO, FOD Economie-ADS, SVR

Het energiegebruik van Belgische huishoudens is hoog in vergelijking met andere Europese landen: in 2012 stond België op de derde plaats voor het energiegebruik per woning, omgerekend naar gemiddeld EU-klimaat.

Energiegebruik per woning, omgerekend naar gemiddeld EU-klimaat (toe/woning) (EU, 2012)



Bron: Odyssee (http://www.indicators.odyssee-mure.eu/)

Energiebesparende maatregelen

Zoals hoger gesteld heeft België in vergelijking met andere Europese landen een hoog energiegebruik per woning. Het Pact 2020 wil via de plaatsing van dak- of zoldervloerisolatie, de vervanging van enkel glas en van inefficiënte verwarmingsinstallaties, en via innovaties in de sector ervoor zorgen dat het energiegebruik van het gebouwenpark tegen 2020 aanzienlijk daalt.

Het Energie-renovatieprogramma 2020 had als Strategische doelstelling:

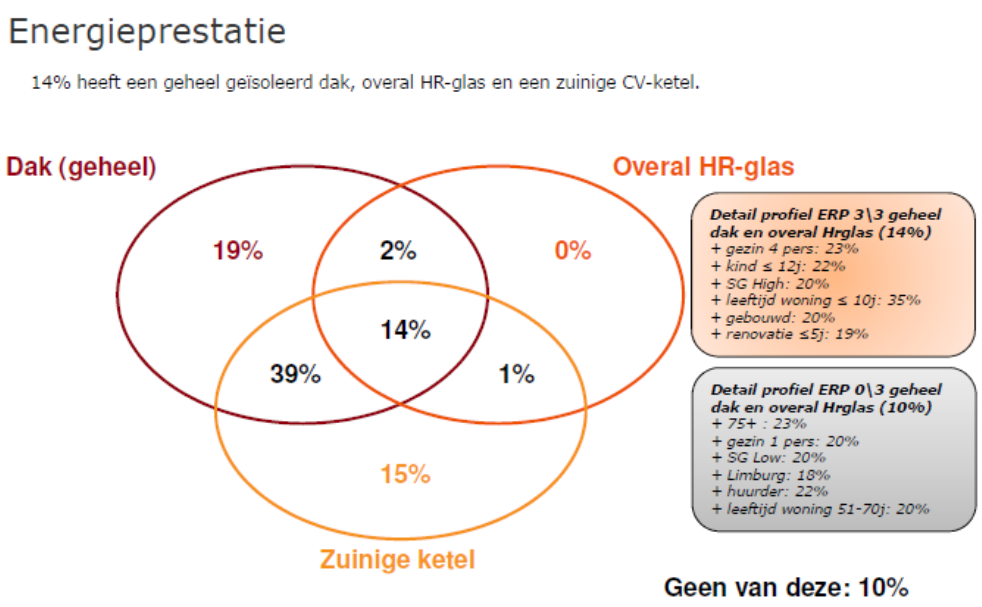
- In 2020 zijn er geen energieverslindende woningen meer

En als operationele doelstellingen: Het programma zorgt ervoor dat in 2020:

- Elke woning dak- of zoldervloerisolatie heeft
- Bestaande enkele beglazing ->verbeterd dubbel glas
- Centrale verwarming rendement >= 90 %
- Aardgaskachel rendement >= 90 %

Uit de tweejaarlijkse enquête van het Vlaams Energieagentschap naar energiebewustzijn en -gedrag blijkt dat de isolatiegraad van het woningenpark licht toegenomen is sinds 2011. Toch heeft 53 % van de woningen nog geen muurisolatie, 18 % heeft geen dak- of zoldervloerisolatie en 11 % heeft nog enkel glas (cijfers 2015).

Ook de penetratiegraad van efficiënte verwarmingsketels is toegenomen, maar ook hier bezit 53 % van de stookoliegebruikers met een individuele CV-installatie nog een gewone ketel (cijfers 2015). Bij aardgas is dat 21 %. Wanneer gekeken wordt naar de combinatie van isolatiegraad en verwarmingsinstallatie, blijkt dat 49 % van de woningen een volledig geïsoleerd dak, dubbel glas, en een zuinige CV-ketel heeft. 14 % heeft een volledig geïsoleerd dak, overal HR-glas en een zuinige CV-ketel.



Huurwoningen scoren gemiddeld slechter dan koopwoningen voor zowel muurisolatie, dak- of zoldervloerisolatie als enkel glas.

Uit het Grote Woononderzoek 2013 van het Steunpunt Wonen blijkt bovendien dat de socio-economische kenmerken van huishoudens een zeer grote invloed hebben op de aanwezigheid van energiebesparende ingrepen. Inkomenszwakkere huishoudens zijn oververtegenwoordigd in die segmenten van de woningmarkt die op vlak van woningkwaliteit en energieprestatie het zwakst scoren (in het bijzonder de private huurmarkt).

Het is voor de Vlaamse Woonraad dan ook wenselijk om op een sociaal verantwoorde wijze de energieprestatie van het woonpatrimonium te kunnen verwezenlijken in samenhang met een structureel renovatiebeleid. Bovendien zal een deel van het woonpatrimonium vanuit het oogpunt van efficiëntie niet in aanmerking komen voor renovatie en/of energieprestatieverbetering. Uit vermeld Groot woononderzoek blijkt dat 13 % van de woningen van structureel ontoereikende kwaliteit is. Hiermee zal eveneens moeten rekening worden gehouden (en zal moeten overwogen worden of hernieuwbouw na sloop is aangewezen – zie verder).

1.1.3 Wat kunnen we leren voor de toekomst?

De Vlaamse Woonraad meent dat het formuleren van heldere reductiedoelstellingendoelstellingen voor de residentiële sector een meerwaarde kan betekenen voor het Vlaamse woon- en energiebeleid. Het energiebesparingsbeleid kan evenwel volgens de Raad niet worden losgezien van het (woon)beleid ter verbetering van het woningbestand (cf. Groot woononderzoek 2013). Dit vergt een globale aanpak, aangestuurd vanuit diverse beleidsvelden (o.m. Wonen, Energie, Ruimte, Mobiliteit…). Bovendien moet dit proces eveneens rekening houden met de sociale gevolgen van de voorstellen (onder meer kunnen de bewoners geconfronteerd worden met een mogelijk verhoogde woonkost en/of betaalbaarheidsproblemen– zie verder flankerend beleid).

In zijn **advies "Naar een renovatie van het Vlaamse woningbestand.[3]"** (Advies 2015/01) formuleerde de Vlaamse Woonraad hieromtrent volgende aanbevelingen:

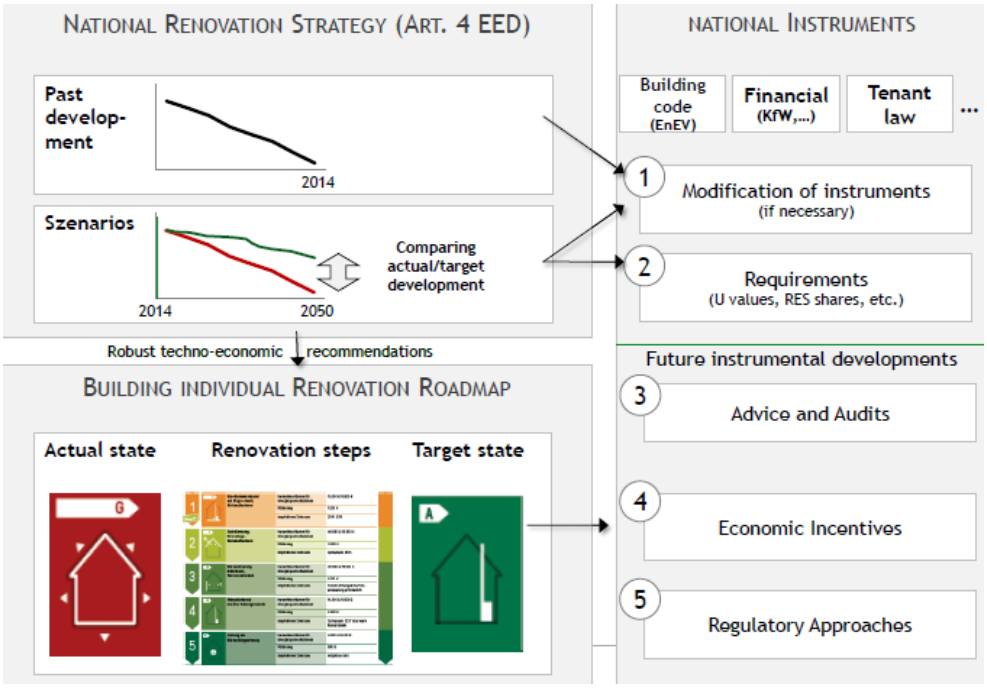
> *Er is **nood aan een globaal 'renovatieplan' (met inbegrip van energierenovatie), met ambitieuze, realistische doelstellingen en daaraan gekoppelde beleidsinstrumenten en middelen.** Tijdsperspectief is 2050, met tussentijdse meting/bijsturing in 2020, 2030 en 2040 (cf. afstemming met EU-klimaatbeleid en woonbeleidsplan). Dit vergt o.a. een grootschalig programma van renovatie en vervangende nieuwbouw voor bestaande gebouwen waarbij het huidig renovatieritme van minder dan 1% wordt opgetrokken naar minstens 2,5%.*
>
> *Ambitie is dat tegen 2050 alle woningen van goede kwaliteit (bouwfysisch en comfort) (cf. voortbouwen op Pact 2020) en bijna-energieneutraal zijn (cf. ontwerp woonbeleidsplan).*
>
> *Aandachtspunten bij de opmaak van dergelijke strategie zijn:*
>
> *- baseren op grondige analyse van het woningbestand*
> *- ruime betrokkenheid van belanghebbenden (cf. 'renovatiepact')*
> *- afbakening van prioritaire groepen en/of woningmarktsegmenten*
> *- alle maatschappelijke kosten en baten in beeld brengen*

Algemene beleidsdoelstellingen dienen door te werken tot op het niveau van de individuele woningen. In hogervermeld advies verwees de Raad naar het 'Sanierungsfahrplan' in Baden-Wurtemberg.

> *De deelstaat Baden-Württemberg, in het Zuidwesten van Duitsland, ontwikkelde een beleidskader en –instrumentarium dat een grondige, stapsgewijze renovatie van woningen moet stimuleren. Dit gebeurt aan de hand van een 'sanierungsfahrplan' voor individuele woningen. Uitgangspunten van dit 'sanierungsfahrplan' zijn:*
>
> - *Ontwikkelen van een lange termijnstrategie voor individuele gebouwen;*
> - *Aanmoedigen van zo groot mogelijke renovaties ('deep renovation');*
> - *Verenigbaarheid van stapsgewijze renovatie met lange termijndoelstellingen nagaan;*

[3] https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/advies-vlaamse-woonraad-naar-een-renovatie-van-het-vlaamse-woningbestand

- *Rekening houden met de uitgangspositie en mogelijkheden van zowel de woning als haar bewoners (contextgevoeligheid);*
- *Ontwikkelen van een optimaal pakket aan maatregelen en signaleren van aandachtspunten in volgende renovatiefases.*



Het **grootste potentieel** voor woningkwaliteitsverbetering en energiereductie situeert zich bij **bestaande woningen op de private en sociale huurmarkt** (waar evenwel een oververtegenwoordiging wordt vastgesteld van **sociaal-economisch zwakke groepen**). De Vlaamse Woonraad meent dat het woon- en energiebeleid bijzondere aandacht dient te besteden aan deze woningmarktsegmenten én huishoudens. In hetzelfde advies wordt hieromtrent het volgende gesteld:

> *De grootste kwaliteitsproblemen situeren zich op de **private huurmarkt**. Tegelijk stellen we vast dat de meeste steunmaatregelen zich vooral tot eigenaars richten en/of hoofdzakelijk door deze groep worden aangewend (Heylen & Winters, 2012). Diverse studies kaarten dit probleem aan, waarbij vooral de eerder vernoemde **'split incentive'** wordt benadrukt (Schillebeeckx, 2010). Beleidsmatig werden verschillende initiatieven genomen (bv. sociale dakisolatie of mogelijkheid tot verkrijgen van een renovatiepremie bij verhuring via een SVK), maar tot een **wezenlijke doorbraak van renovaties op de private huurmarkt heeft dit niet geleid**. Een renovatiebeleid voor de private huurmarkt dient te kaderen binnen een ruimer huurbeleid (o.a. een voldoende aanbod ondersteunen).*

In zijn **advies "Ruimte en Wonen."**[4] (Advies 2012/11) formuleerde de Vlaamse Woonraad een pakket aan maatregelen om via een doordacht ruimtelijk beleid een economisch en ecologisch verantwoord nederzettingsbeleid te realiseren. De Raad benadrukte dat:

> *In een dergelijk beleid de structurele ingrepen vanuit sociaal perspectief moeten kunnen worden opgezet De leefbaarheid en betrokkenheid van de bewoners mogen niet worden vergeten en een adequaat ondersteunend beleid moet worden ontwikkeld (de bewoner mogen niet de dupe zijn van een duurder wordende woonprijzen na opwaardering of herwaardering).*

1.2 Welke klimaatmaatregelen kunnen de verschillende sectoren die onder uw adviesraad ressorteren, concreet nemen om de klimaatdoelstellingen te halen op korte (tegen 2020), op middellange (tegen 2030) en op langere termijn (tegen 2050)?

In de Vlaamse Woonraad zijn diverse partners en/of sectoren vertegenwoordigd die rechtstreeks betrokken zijn op de verbetering van het woonpatrimonium en de energieprestatie (onder meer Vlaamse Bouwconfederatie, Bouwunie, Vlaamse Vereniging Huisvestingsmaatschappijen, Architectenorganisatie, Confederatie immobiliënberoepen, de verenigde eigenaars, beroepsinstituut vastgoedmakelaars….). Meerdere van deze actoren participeren aan de lopende beleidsinitiatieven die ondersteunend werken ten aanzien van de klimaatdoelstellingen**.** De Vlaamse Woonraad streeft in de adviezen naar het in consensus formuleren van principes en concepten, eerder dan de diverse partners / sectoren op de realisatie van specifieke doelstellingen te bevragen. Mede daarom acht de Raad het moeilijk om een voldragen antwoord te bieden op de vraag naar de realisatie van specifieke doelstellingen van de diverse actoren in de Raad (specifieke insteken vanuit de leden van de Vlaamse Woonraad worden in bijlage gevoegd).

Zoals hoger gesteld meent de Vlaamse Woonraad dat voornamelijk vooruitgang kan worden geboekt in het bestaand woonpatrimonium. In dit verband wordt verwezen naar de werkzaamheden in het kader van het **'Renovatiepact'**[5]. Meer bepaald beoordeelde de **'werkgroep goede actievoorbeelden'** 45 mogelijk acties op hun sterktes, zwaktes en opportuniteiten voor uitrol naar Vlaanderen.[6] De Raad steunt deze initiatieven ten volle en kijkt met belangstelling uit naar de beleidsmatige opvolging van deze actievoorbeelden, onder meer om bepaalde modellen op een ruimere schaal te kunnen toepassen. Specifiek voor de sociale huisvesting werden (mede omwille van het publieke karakter van de sector) bijzondere doelstellingen geformuleerd in het **energie-renovatieprogramma 2020.** Dit programma is momenteel volop in uitvoering.

[4] https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/advies-vlaamse-woonraad-ruimte-en-wonen
[5] Zie: http://www.energiesparen.be/renovatiepact
[6] Zie: http://www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/beleid/Renovatiepact_actievoorbeelden_fiches.pdf

De Vlaamse Woonraad heeft in een aantal adviezen algemene principes geformuleerd die mogelijk inspirerend kunnen werken. In zijn advies **ruimte en wonen**[7] heeft de Vlaamse Woonraad gepleit om de ruimtelijke en ecologische impact van het nederzettingsbeleid te beperken door een maximale bundeling van wonen - werken - voorzieningen na te streven. Hierbij kan de (demografische) groei worden opgevangen langs groeipolen en mobiliteitsassen, en geldt het stedelijk wonen als prioritair. Bijkomend moeten vernieuwende technieken, concepten en woonvormen verruimd worden aangewend. Zo moet worden ingezet op compact en aaneengeschakeld bouwen, en dit met de nodige densiteit en hoogte.

Naast REG-maatregelen zullen ook maatregelen inzake het opwekken van **hernieuwbare energie** noodzakelijk zijn om de klimaatdoelstellingen te realiseren. De Raad heeft in het verleden algemeen gepleit voor een meer collectieve en planmatige aanpak, onder meer op wijk- of stadsniveau. Een en ander kan worden gerealiseerd in samenhang met het noodzakelijk renovatiebeleid voor het bestaand woonpatrimonium. Onder meer wordt in het advies "**Ruimte en wonen**" het volgende bepleit:

> *Mits een **aangepast juridisch kader** kan een eigentijds antwoord worden geboden op de vraag naar energiezuinige en compactere woningen enerzijds en collectieve voorzieningen anderzijds. Er moet volop de kaart worden getrokken van innovatieve technieken. Bij nieuwbouw en vernieuwbouw moeten de energie- en de waterhuishouding prominent in het ontwerp en de uitvoering worden geïntegreerd. Strengere normen kunnen dan worden opgevangen via creatieve en vernieuwende technieken (zoals groendaken, waterdoorlatende materialen, stroomproductie en waterrecuperatie) die ertoe leiden dat de **impact op milieu en omgeving tot een minimum of zelfs tot nul wordt herleid.** (….)*
>
> *Er moet worden nagegaan in welke mate het nuttig is het bestaande woonpatrimonium (individueel) te verbeteren, dan wel ee**n structurele en planmatige heropbouw t**e verkiezen. Nieuwe concepten moeten worden afgetast en geïntroduceerd. Een meer collectieve aanpak zoals de collectieve energievoorziening op wijk of stadsniveau, de creatieve invulling van de beschikbare ruimte (…) worden hierbij ervaren als belangrijke mogelijkheden. Dergelijke projecten zullen rekening moeten houden met bestaande eigendomsstructuren en hiertoe dienen de nodige oplossingen te worden gezocht in samenspraak met de betrokkenen.*

[7] Zie: https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/advies-vlaamse-woonraad-ruimte-en-wonen

1.3 ZONDER EEN DOORGEDREVEN TRANSITIEDENKEN ZOUDEN DE DOELSTELLINGEN 2030 NOG WEL GEREALISEERD WORDEN MAAR ZOUDEN DE DOELSTELLINGEN 2050 ONHAALBAAR WORDEN. HOE ZOU DE NOODZAKELIJKE TRANSITIE BINNEN UW SECTOR ER UIT KUNNEN ZIEN? WELKE ZIJN EVENTUEEL DE LOCK-INS? WELKE ZIJN DE ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE OPPORTUNITEITEN EN HOE KAN HET BELEID BIJDRAGEN OM DIE TE MAXIMALISEREN?

In zijn **advies "Naar een renovatie van het Vlaamse woningbestand."** (Advies 2015/01) formuleerde de Vlaamse Woonraad een aantal algemene beschouwingen. Er wordt vastgesteld dat het huidige beleid voornamelijk focust op de individuele verbetering van de woon- en energiekwaliteit van het woonpatrimonium. Hierbij heeft de Raad eveneens gewezen op mogelijk risico's zoals het lock-in effect.

> *Het beleid inzake woningrenovatie en energie-efficiëntie is in hoofdzaak gericht op **individuele huishoudens**, via diverse premies en fiscale stimuli. Dergelijke ondersteuning zal wellicht een belangrijke pijler blijven binnen het renovatiebeleid. Premies en fiscale stimuli dienen zodanig te worden ontworpen dat zij een maximaal additioneel effect realiseren, aanzienlijke economische terugverdieneffecten genereren en lock-in effecten vermijden. Om een zo groot mogelijke impact te hebben, sluit de toekenning van premies best zo dicht mogelijk aan bij het beslissingsmoment of de uitvoering van de renovatiewerken.*

De Raad wenst hierbij een aantal algemene aandachtspunten, opportuniteiten en oriënterende principes naar voor te schuiven:

> ***Sloop en vervangende nieuwbouw** van woningen is in een aantal gevallen een betere en efficiëntere optie dan de renovatie van bestaande woningen. De ondersteuning hiervan is echter beperkt tot een verlaagd btw-tarief in de centrumsteden. Een (territoriale) verruiming van deze maatregel is wenselijk (bv. naar andere stedelijke of dorpskernen).*
>
> *Een meer **collectieve aanpak van renovatieprojecten**, bv. via bouwblokrenovatie (Canfyn, 2012), kan zowel financiële en technologische schaalvoordelen opleveren als mobiliserend werken voor de betrokken eigenaars en bewoners. Via stadsprogramma's en een aantal proeftuinen woningrenovatie ondersteunt de Vlaamse overheid op experimentele basis collectieve renovatieprojecten.[8] Een opschaling en duurzame ondersteuning van dergelijke projecten is noodzakelijk om in heel Vlaanderen impulsen te geven aan collectieve renovatieprojecten.*

[8] Zie http://www.iwt.be/nieuws/renovatieproject-renoseec-krijgt-steun-van-iwt en http://www.gentsklimaatverbond.be/burgers/dampoort-en-sint-amandsberg-fenomenaal-klimaatneutraal?page=16

*De (energie)renovatie van **gebouwen in mede-eigendom** zal de komende jaren meer en meer aan belang winnen. Bij de renovatie van dergelijke gebouwen duiken diverse obstakels op, zowel technisch, juridisch als financieel. Dit vergt een aangepast beleid en een werkzaam juridisch kader (….).*

*Voor de ondersteunende **financiering** van woningrenovaties en energiebesparende maatregelen wordt veelal richting overheid gekeken, bv. voor premies, fiscale stimuli of voordelige leningen. Dergelijke vormen van overheidsondersteuning zullen steeds noodzakelijk blijven om de renovatiedoelstellingen te realiseren, zeker voor de financieel zwakste doelgroepen. Daarnaast dient te worden gezocht naar **creatieve manieren om ook private actoren en investeerders een rol** te laten spelen in de financiering van renovatiewerken. Waar mogelijk dient te worden gezocht naar 'win win' situaties waardoor renovatie- en energiebesparende maatregelen niet enkel als een kostenpost maar ook als een (voor iedereen) rendabele investering kan worden beschouwd.*[9]

*Aansluitend dienen meer **financiële instellingen** te worden gestimuleerd om aangepaste criteria te hanteren bij de beoordeling van kredietaanvragen voor energiezuinige nieuwbouw of renovatiewerken (hogere afbetalingscapaciteit ten gevolge van lager verbruik). Een betrouwbare attestering van de te verwachten energiebesparing na renovatiewerken kan hier een stimulans toe zijn. Niet alleen financiële overwegingen, maar ook de 'last' die gepaard gaat met woningrenovatie weerhoudt sommigen ervan verbouwingswerken uit te voeren (bv. ouderen). De **'ontzorging'** van (potentiële) verbouwers verdient een grotere aandacht, zowel vanuit de bouwsector (bv. geïntegreerde woningrenovatie, 'one stop shop') als vanuit de overheid (bv. woonwinkels en –loketten, renovatiebegeleiding).*

*Vanuit de bouwsector wordt veel aandacht geschonken aan **innovatie** bij renovatieprojecten (Buildchem, 2014). (…). Het belang van innovatie in de (woning)renovatiemarkt kan niet worden overschat. Idealiter moet een **betere benutting van energie en grondstoffen in kringloopketens** het mogelijk maken om op een rendabele en duurzame manier te komen tot een verbetering van het woningpark (cf. het concept van 'blauwe economie', Pauli, 2012). Innovatieve projecten en dan vooral de 'opschaling' hiervan verdienen alle steun.*

In hetzelfde advies heeft de Vlaamse Woonraad enkele inspirerende buitenlandse voorbeelden aangehaald, onder meer de planmatige aanpak in het Sanierungsfahrplan' in Baden-Wurtemberg.

Wat betreft de transitie naar 2050 heeft de Vlaamse Woonraad in het advies **"visienota over de langetermijnvisie voor Vlaanderen"**[10] gepleit voor de opname van een transitietraject rond wonen. In dit verband wordt het volgende gesteld:

*Een specifieke uitdaging betreft de nood aan een **substantieel bijkomend woonaanbod** (omwille van de demografische ontwikkelingen). Dit zal implicaties hebben voor het stedelijk beleid, het nederzettings- en ruimtelijk beleid. Tevens vormt de transformatie van het bestaand woonaanbod een ruimtelijke en sociale uitdaging. In dit verband kan worden verwezen naar het in opmaak zijnde beleidsplan Ruimte Vlaanderen en het Woonbeleidsplan. Deze **beleidsplannen zullen op korte termijn***

[9] De Vlaamse regering nam in het Energiearmoedeplan de opstart op van een rollend fonds op dat zich richt op het financieren van ingrijpende renovaties bij kansengroepen. Het CLT-fonds in Gent ('Dampoort knapt op') is daarvan een voorbeeld.
[10] https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/advies-vlaamse-woonraad-over-de-visienota-een-langetermijnstrategie-voor-vlaanderen

mede de toekomstige leef en woonwereld van de Vlamingen op hoofdlijnen *bepalen. Hierbij dringen zich nu reeds cruciale keuzes op (onder meer wat de vrijwaring van de open ruimte betreft), en deze zullen mede het* ***ambitieniveau 2050 en de haalbaarheid*** *ervan kleuren. De Raad vraagt hierbij om op korte termijn de duurzame en cruciale keuzes te willen maken (die in lijn met elkaar liggen), en die een brug kunnen slaan naar de visie 2050.*

Het staat voor de Raad vast dat het ***bestaande woningpatrimonium*** *in sterke mate moet worden getransformeerd, wat een planmatige aanpak vergt met aandacht voor de sociale gevolgen. Dit zowel om een meer kwalitatief en duurzaam woonpatrimonium te realiseren (op vlak van energie en op vlak van woningkwaliteit), als om in te spelen op de wijzigende behoeftes (onder meer door vergrijzing en gezinsverdunning).*

1.4 OP WELKE MANIER KAN ER VOOR GEZORGD WORDEN DAT DIE TRANSITIE BINNEN UW SECTOR SOCIAAL-RECHTVAARDIG IS, ZOWEL IN HET VERANDERINGSPROCES ALS IN DE DOELSTELLINGEN?

In zijn **advies "Krijtlijnen voor een duurzaam woonbeleid"**[11] (Advies 2011/06) stelde de Vlaamse Woonraad volgende visie voor het woonbeleidsplan Vlaanderen (en bij uitbreiding andere beleidsplannen of –initiatieven die ingrijpen op de woningkwaliteit) voorop:

De Vlaamse Woonraad onderschrijft ten volle de visie van de Vlaamse Wooncode, die stelt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen, en dat bijzondere ***aandacht moet uitgaan naar de meest behoeftige huishoudens****. Wel dient het woonbeleid bijkomend ook rekening te houden met andere dimensies die betrekking hebben op bouwen en wonen, zoals de impact van bouwen en wonen op het leefmilieu en de economische ontwikkeling. In het Vlaamse woonplan moeten de vooropgestelde doelstellingen hierop worden gericht. Dit houdt enerzijds een verbreding van het woonbeleid in. Anderzijds, moeten de prioriteiten binnen het woonbeleid duidelijker worden afgelijnd. Dit laatste houdt een vraag naar een meer gericht en selectief beleid in.*

Als raamwerk voor een 'duurzaam woonbeleid' verwees de Raad naar de 'klassieke' omschrijving van 'Duurzame ontwikkeling' (ecologie, sociaal, economie), uitgebreid met een ruimtelijke en bestuurlijke dimensie.

[11] Zie https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/krijtlijnen-voor-een-duurzaam-woonbeleid-aanbevelingen-van-de-vlaamse-woonraad-voorafgaand

Duurzaam woonbeleid

Economisch	Sociaal	Ecologisch	Ruimtelijk
Bestuurlijk			

In dit advies wordt het volgende vooropgesteld:

> *Via het woonbeleid dient de overheid in te grijpen op de woningmarkt om (1) de **efficiëntie** van de markt te verhogen, om (2) een **rechtvaardige verdeling** van de welvaart en het recht op wonen voor elke woonbehoeftige effectief te verzekeren en om (3) **milieu**- en (4) **ruimtelijke** doelstellingen te realiseren. (5) Het overheidsbeleid dient doeltreffend en efficiënt te zijn.*
> *Het vooropgestelde kader biedt de mogelijkheid te werken met verschillende scenario's waarin andere prioriteiten of accenten kunnen worden afgetoetst. Uiteraard kan het overheidsoptreden verschillen naargelang het geopteerde scenario of naargelang de dimensie (qua aard, intensiteit en instrumentarium).*
>
> *Bij het uitwerken van het woonbeleidsplan is het voor de Vlaamse Woonraad van belang **de mogelijke dwarsverbanden tussen de dimensies te bewaken en de impact van mogelijke ingrepen op het geheel na te gaan** (bv. de impact van de ecologische maatregelen op de sociale dimensie). Er is nood aan een **totaalvisie en geëxpliciteerde keuzes**: ieder overheidsingrijpen op de woningmarkt dient verantwoord te worden. Zo dient te worden aangegeven welke ongewenste ontwikkelingen (bv. inzake prijsvorming, kwaliteit of toegang tot de woningmarkt) de overheid wenst bij te sturen, en welke maatregelen ze daartoe wil treffen, en tot wie ze zich hierbij wil richten.*

Tevens heeft de Vlaamse Woonraad in het advies "**visienota over de langetermijnvisie voor Vlaanderen**" het volgende beklemtoond:

> *Inzonderheid wenst de Raad de moeilijkheden te benadrukken voor een deel van de huishoudens om het recht op wonen te realiseren. De problematiek van huishoudens met woonnood is vaak gekoppeld aan socio-economische achterstelling of andere problemen. In het Vlaamse Woonbeleid gaat bijzondere beleidsaandacht uit naar deze doelgroep (een keuze die de Raad ten volle ondersteunt). (…). Daarom meent de Raad dat de vooropgestelde keuze voor een inclusieve samenleving, waar iedereen meetelt, ook moet doorwerken in het thema wonen. (….) De Raad vraagt hiertoe een uitwerking rekening houdend met de sociale component van de woonproblematiek. De Raad heeft in verschillende adviezen reeds gepleit om **de woonrechtbenadering** prominenter in het woonbeleid op te nemen[12]. Dit*

[12] Vlaamse Woonraad (2013) Naar een versterkt recht op wonen (Advies 2013/17). https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/advies-vlaamse-woonraad-naar-een-versterkt-recht-op-wonen

kan volgens de Raad als een fundamentele pijler voor een ambitieus woonbeleid met horizon 2050 gelden.

In een dergelijke visie blijft het recht op mensaardig wonen (met bijzondere aandacht voor de meest behoeftige huishoudens) centraal staan. Volgens de Raad moeten energiezuinigheid en woningkwaliteit (als component van het recht op wonen) bijgevolg een samenhangend geheel vormen (zie bv. het belang van goed evenwicht isolatie-ventilatie en de impact op de gezondheid van de bewoners). Door de notie **'recht op menswaardig wonen' als vertrekbasis te nemen voor het woon- en REG-beleid**, geeft dit een stevige sokkel aan een sociaal-rechtvaardige transitie naar duurzaam wonen.

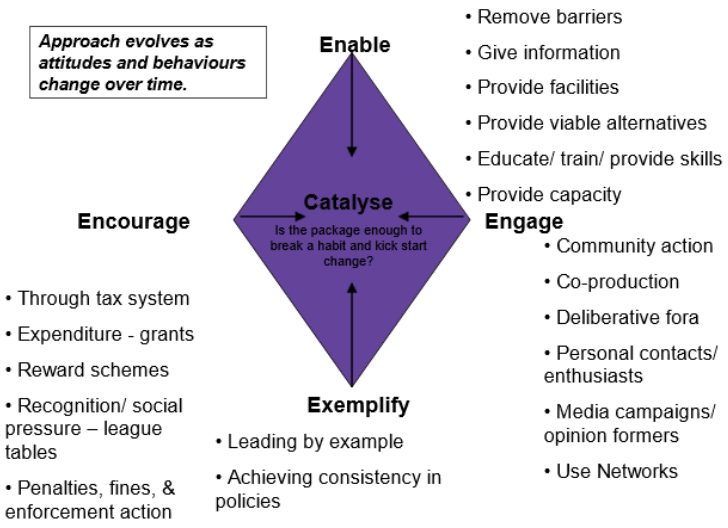
Bovendien beschouwt de Vlaamse Woonraad het **expliciteren van beleidsdoelstellingen en het voeren van een grondige impactanalyse** als een conditio sine qua non voor een effectief woon- en REG beleid. In het advies **"tijd voor keuzes"** pleit de Vlaamse Woonraad voor een **evidence based** beleid, wat het beleidsmatig keuzeproces transparanter kan maken (onder meer via een weldoordachte reguleringsimpactanalyse - RIA). De Raad meent dat dit instrument sterker kan worden aangewend in het REG- en woonbeleid, bv. naar impact van beleidsmaatregelen op sociaaleconomisch zwakke groepen (cf. armoedetoets).

De Raad verwijst in dit verband ook naar het **project 'Naar een meer kosteneffectief woonbeleid'**[13]. Onderzoekers van het HIVA en de TU Delft werkten i.s.m. het Agentschap wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Woonraad een afwegingskader uit dat het beleid moet toelaten de juiste keuzes te maken, daarbij vertrekkend van goede data en wetenschappelijke inzichten en voorbereid in overleg met alle belanghebbenden. Gebruik van dit kader zou de discussie over doelen en instrumenten van het woonbeleid (en bij uitbreiding het REG-beleid) objectiever en transparanter kunnen maken.

1.5 HOE KAN EEN LOKAAL KLIMAATBELEID BIJDRAGEN AAN KLIMAATDOELSTELLINGEN TE HALEN OP KORTE (TEGEN 2020), OP MIDDELLANGE (TEGEN 2030) EN OP LANGERE TERMIJN (TEGEN 2050)?

In zijn advies "**Naar een renovatie van het Vlaamse woningbestand**" pleitte de Raad voor het gebruik van het 4E-model' als strategie voor gedragsverandering.

[13] https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/studiedag-naar-een-meer-kosteneffectief-woonbeleid-op-21-juni



- **Enable** staat voor het mogelijk maken van duurzame keuzes. Deze moeten beschikbaar, eenvoudig en vanzelfsprekend zijn terwijl onduurzame alternatieven uit het aanbod geweerd worden.
- **Encourage** houdt in dat duurzaam gedrag ook wordt aangemoedigd. Dit kan door via de prijsvorming duurzame keuzes te stimuleren (bijvoorbeeld via subsidies) en onduurzame keuzes (bijvoorbeeld fiscaal) te ontmoedigen. Externe kosten moeten worden geïnternaliseerd.
- **Exemplify** wijst op de voorbeeldfunctie van de overheid. Deze kan als grote consument een reëel verschil maken en daarmee duurzame economische initiatieven stimuleren. Bovendien heeft het gedrag van de overheid een belangrijke signaalfunctie voor de burgers.
- **Engage** vertrekt van het besef dat het belangrijk is mensen te betrekken bij de noodzakelijke transitie door hele gemeenschappen in beweging te brengen. Sensibilisering en educatie spelen hierbij een belangrijke rol.

Gelet op hun **burgernabijheid**, meent de Vlaamse Woonraad dat **lokale besturen** vooral een rol kunnen spelen tot de realisatie van de klimaatdoelstellingen door het opnemen van hun voorbeeldfunctie (‘**exemplify’**, bv. energiezuinig gebouwenpark) en het aanzetten van huishoudens tot meer energiezuinig gedrag (‘**engage’**), bv. door het initiëren en actief ondersteunen van collectieve renovatieprojecten (bv. wijkrenovaties) en projecten van decentrale, duurzame energieopwekking.

Daarnaast kunnen lokale besturen via hun **ruimtelijk ordeningsbeleid** structureel ingrijpen op het nederzettingspatroon (met implicaties op het vlak van energieverbruik voor verwarming, transport, enz.). Wat dit betreft heeft de Raad een aantal principes opgenomen in zijn advies “Ruimte en wonen” en gepleit voor een algemeen (oriënterend) kader. De Raad meent dat de verdere uitwerking van dit kader en principes moet sporen met het in opmaak zijnde **Beleidsplan Ruimte Vlaanderen**.

Binnen vooropgestelde contouren kunnen **lokale besturen** maximaal in zetten op **kernversterking** (kwalitatief hoogstaande verdichting van de bebouwde ruimte) en het creëren van **duurzame wijken**. (bv. via toepassing van de duurzaamheidsmeter wijken[14].

2 SPECIFIEKE ADVIESVRAGEN AAN DE VLAAMSE WOONRAAD

2.1 WELKE MOGELIJKE INGREPEN ZIET DE VLAAMSE WOONRAAD OM DE RENOVATIEGRAAD VAN DE WONINGEN IN VLAANDEREN TE VERHOGEN?

Zoals vermeld in het (algemene) antwoord op vorige vragen, vergt het optrekken van de renovatiegraad een planmatige en coherente aanpak die de diverse beleidsvelden moet overstijgen (mogelijk geïnspireerd op het 4E-model of varianten hierop). De Vlaamse Woonraad benadrukt hierbij de nood aan flankerende beschermende maatregelen (om het proces op een sociaal rechtvaardige manier te laten plaatsvinden).

Op de vraag naar mogelijke ingrepen verwijst de Vlaamse Woonraad naar lopende initiatieven, zoals onder meer het renovatiepact en lokaal opgezette innoverende projecten. Voorbeelden die in dit verband inspirerend kunnen werken zijn onder meer het renovatie-initiatief op wijkniveau te Kortrijk (zie ook advies van de Vlaamse Woonraad inzake de renovatie van het Vlaamse woningbestand). In vernoemd project wordt een energieverbetering gekoppeld aan structurele renovatie-ingrepen, en dit binnen een ruimer participatief proces (met eigenaars en huurders). Het project heeft bovendien de steun verworven van de lokale actoren en overheid.

De Raad meent dat dergelijke initiatieven kunnen worden opgezet in samenhang met het zoeken naar meer **energie-neutrale steden** (cf. inspanningen en opgestart beleid in een aantal Vlaamse steden).

De Raad heeft in diverse adviezen verder gepleit voor de bijzondere focus op de **private en sociale huurmarkt**. Uit alle analyses blijkt immers dat problemen inzake woningkwaliteit en energiezuinigheid zich het sterkst manifesteren op deze deelmarkten.

- Voor de sociale huurmarkt pleit de Raad voor volgehouden en versterkte inspanningen om het bestaande patrimonium kwalitatief te renoveren.
- Op de private huurmarkt bestaan nauwelijks incentives voor een grondige renovatie van huurwoningen, dit onder meer door de **'split incentive'** (eigenaar draagt de renovatiekosten, verlaagd energieverbruik vooral voordelig voor huurder).

[14] http://do.vlaanderen.be/bereken-de-duurzaamheid-van-nieuwe-wijken)

In zijn advies "**Aanbodbeleid op de private huurmarkt.** Bevraging van actoren en voorstellen van de Vlaamse Woonraad[15]." (Advies 2015/14) formuleert de Raad diverse voorstellen ter verbetering van de woningkwaliteit (met de vraag deze ten gronde te willen onderzoeken vanuit kosten-efficiënt perspectief). De Raad heeft in dit verband gepleit voor een stimulerend beleid met renovatie van private huurwoningen, onder meer via gewijzigd renovatiepremiebeleid, fiscale incentives, voorwaarden renovatie-abattement….. Uiteraard staat hierbij het stimuleren van de (renovatie via) sociale verhuurkantoren eveneens op het voorplan.

2.2 ONTZORGING LIJKT HEEL ERG BELANGRIJK OM DREMPELS EN BARRIÈRES DIE GEZINNEN ERVAREN OM OVER TE GAAN TOT RENOVATIE WEG TE WERKEN. HEEFT DE VLAAMSE WOONRAAD VOORSTELLEN IN DEZE ZIN?

In het hoger vermeld advies over het **aanbodbeleid op de private huurmarkt** erkent de Vlaamse Woonraad de nood aan ontzorging. In het bijzonder is het profiel van de verhuurder op de private huurmarkt kenmerkend. Het gros van de verhuurders bestaat uit oudere particulieren die een beperkt aantal woningen in portefeuille heeft (er is weinig tot geen professionele verhuring). Dit profiel maakt de private huurmarkt kwetsbaar, met mogelijke verlies van woningen uit het segment tot gevolg. Mede daarom kan **ontzorging en een ruimere professionalisering** ertoe leiden dat woningen in het segment blijven en dat deze worden gerenoveerd.

In dit kader heeft de Vlaamse Woonraad verwezen naar een aantal maatregelen die ondersteunend kunnen werken. Zo wordt in het advies het project stadsrenovatie door de vzw 'Domus Mundi' aangehaald. In samenspraak met de eigenaar wordt het **bouwheerschap dan overgedragen** op 'Domus Mundi'. Een ander voorbeeld betreft zonnig Vlaanderen waarbij het **beheer en de verhuring** van individuele huurwoningen worden opgenomen in een ruimere patrimoniumvennootschap. Uiteraard biedt verder de SVK formule mogelijkheden om woningen sociaal aan te wenden en deze kwalitatief te verbeteren.

In het bijzonder haalt de Vlaamse Woonraad de barrière van de split incentive aan op de private huurmarkt. Een **globaal (fiscaal en verhuur) beleid** kan ervoor zorgen dat de effecten van de split incentives tot een minimum wordt herleid.

[15] Zie ook https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/advies-aanbodbeleid-op-de-private-huurmarkt-bevraging-van-actoren-en-voorstellen-van-de

2.3 SOMMIGE EXPERTEN WIJZEN OP EEN AL TE EENZIJDIGE FOCUS OP HET E-PEIL ALS HET GAAT OVER ENERGIE EN WONEN, WAARDOOR HET TOTAALCONCEPT GEBOUWENSCHIL OP DE ACHTERGROND GERAAKT. GRAAG UW STANDPUNT.

In het advies over "**de wijziging van de kwaliteits- en veiligheidsnormen van woningen**" heeft de Raad algemeen het volgende gesteld:

> *Voor nieuwbouw worden strengere normen steeds gradueel ingevoerd, waardoor recent gebouwde woningen voldoen aan hoge prestatievereisten. (…). Voor het oudere, bestaande woonpatrimonium is een dergelijke **stelselmatige aanpassing minder voor de hand liggend,** terwijl bij oudere woningen de woonkwaliteit en energiezuinigheid vaker te wensen overlaat en de noden groter zijn.*

In het advies "**naar een renovatie van het Vlaams woningenbestand"** heeft de Vlaamse Woonraad het standpunt van de SERV weergegeven en aangenomen:

> *Er zijn aanwijzingen dat de strenge **EPB-eisen** de vernieuwingsgraad van het gebouwenpark afremmen. Ze verhogen de investeringskost en laten niet toe om de woning gespreid over meerdere jaren af te werken. Indien huishoudens hierdoor afzien van een grondige woningrenovatie, kunnen de hoge individuele eisen inzake energiezuinigheid op **macroniveau een ongunstige impact hebben op het energiebesparingspotentiee**l (zie ook SERV, 2014).*
>
> *Dit vergt een grondige reflectie. Een mogelijkheid is de energie-eisen voor renovatie en nieuwbouw beter op mekaar te laten aansluiten.*

Het is voor de Raad bijgevolg aangewezen een doordacht beleid te voeren, waarbij een samenhangend energie- en renovatiebeleid voor het woonpatrimonium moet worden bewerkstelligd.

2.4 OP WELKE MANIER KUNNEN VOLGENS DE VLAAMSE WOONRAAD DE EIGENAAR-VERHUURDERS GESTIMULEERD WORDEN OM DE WONINGEN DIE ZE VERHUREN TE RENOVEREN ZODAT EEN DOORGEDREVEN ENERGIEBESPARING WORDT GEREALISEERD IN HUURWONINGEN?

Zoals hoger aangehaald is het voor de Vlaamse Woonraad duidelijk dat een groot potentieel voor woningkwaliteitsverbetering en energiereductie mogelijk is bij het bestaand patrimonium op de private huurmarkt. De Vlaamse Woonraad meent hierbij dat het beleid een aantal initiatieven opzet en verbetering bewerkstelligt (zoals de ondersteuning sociale verhuurkantoren en de sociale dakisolatie). Toch wordt

vastgesteld dat er **nood is aan een algemeen beleid ter versterking** van de private huurmarkt (zie ook het advies naar een versterkt huurbeleid[16]). Dit zowel vanuit sociaal oogpunt (betaalbaarheid en kwaliteit) als om de bestaande 'split incentive' te reduceren (stimulerend verhuurbeleid). De Vlaamse woonraad meent dan ook incentives voor renovatie van het privaat huurpatrimonium aangewezen zijn. Daarnaast heeft de Vlaamse Woonraad diverse malen gepleit voor een voldoende aanbod aan **kwalitatieve en betaalbare** private huurwoningen.

Voor de volledigheid kan de Raad vermelden dat de voorbije jaren diverse studies werden uitgebracht over dit thema. We vermelden o.a. "Huurder – verhuurder studie. Uitwerking van een actieplan ter remediëring van de problematiek inzake energie-efficiënte investeringen in verhuurde woningen"[17] en de "Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit" [18] (meer bepaald de hoofdstukken i.v.m. woningkwaliteit).

Beide studies vermelden een ruim pakket aan mogelijke maatregelen, alsook de standpunten van diverse stakeholders hieromtrent.

2.5 HOE EVALUEERT U DE AANGEKONDIGDE HERVORMING VAN HET REG-BELEID IN VLAANDEREN? WELKE ZIJN DE STERKTES, WELKE ZIJN DE ZWAKTES? IN WELKE MATE SLAAGT DIT BELEID IN HET OVERHALEN VAN DE JUISTE DOELGROEPEN OM TE INVESTEREN IN ENERGIEBESPARING?

Het ontwerp van besluit van de Vlaamse regering houdende wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010 wijzigt de REG-openbare dienstverplichtingen van de netbeheerders en in het bijzonder de premies die de netbeheerders moeten toekennen voor energiebesparende investeringen, de zogenaamde REG-premies. De voorwaarden voor deze premies worden vereenvoudigd en verstrengd, de hoogte van de sommige premies wordt geleidelijk verminderd en voor kwetsbare groepen verhoogd. Sommige premies worden afgeschaft en er komen ook een paar nieuwe premies bij. Verder voert het ontwerpbesluit ook nog enkele andere wijzigingen door aan de informatieverplichtingen van leveranciers, de steunregeling voor afvalverbrandingsinstallaties en de regeling voor energiedeskundigen en EPC's

De Vlaamse Woonraad heeft geen advies uitgebracht over dit REG-besluit (geen adviesvraag). De Raad onderstreept wel de **nood aan selectieve en gerichte maatregelen** die de zwakkere inkomensgroepen kunnen ondersteunen. In die zin heeft de Raad in diverse adviezen de bijzondere doelstelling van de Vlaamse Wooncode onderschreven. In artikel 4 van de Vlaamse Wooncode wordt een Vlaams woonbeleid met

[16] https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/advies-aanbodbeleid-op-de-private-huurmarkt-bevraging-van-actoren-en-voorstellen-van-de
[17] Zie http://www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/reg/doc/erp2020_huurderverhuurder_xls.pdf

[18] Zie http://steunpuntwonen.be/Documenten/Onderzoek_Ad-hoc-opdrachten/Ad-hoc-7_Evaluatie_woninghuurwetgeving

bijzondere aandacht voor de meest behoeftige huishoudens vooropgesteld. In het verlengde hiervan kunnen REG- maatregelen -die eenzelfde betrachting nastreven- worden ondersteund.

Recent heeft de Vlaamse Regering principieel de **conceptnota energiearmoede** goedgekeurd. In het (voorontwerp van) advies wenst de Vlaamse Woonraad het volgende te beklemtonen:

> *De Vlaamse Woonraad meent dat de conceptnota aan kracht kan winnen door de acties meer te kaderen binnen een **duidelijk omschreven visie en vooropgestelde strategische doelstellingen**. Dit om de aansluiting met de aangehaalde structurele problemen maximaal te bewerkstelligen. Het is de Raad niet geheel duidelijk wat in de aanpak van de energiearmoede de strategische en operationele doelstellingen zullen zijn. In dit kader wenst de Raad indicatief enkele vragen naar voor te schuiven die ter zake inspirerend kunnen werken: in welke mate wil de Vlaamse overheid de gemeten energiearmoede terugdringen? In welke mate wenst het beleid de effectieve afsluitingen terug te dringen? Kan of moet een energieprijzenbeleid en een inkomensondersteunend beleid worden opgezet gericht op de sociale doelgroepen? De Raad vraagt dan ook doelstellingen duidelijk te willen expliciteren en deze een voldoende **ambitieniveau te geven zodat ze structureel kunnen doorwerken**.*

Verder wordt de nood aan structureel beleid vooropgesteld:

> *Dergelijke acties kunnen de betrokken huishoudens ondersteunen, maar zijn sterk **operationeel en/of instrumenteel** van aard. Een meer globale aanpak om de **structurele oorzaken** van energiearmoede aan te pakken blijft steeds noodzakelijk en is prioritair. In samenspraak met het beleidsveld energie kan vanuit de beleidsvelden wonen en armoede een dergelijke aanpak worden ontwikkeld.*

BIJLAGEN:
BIJKOMENDE INPUT VAN DE LEDEN VAN DE VLAAMSE WOONRAAD

HUURPUNT VZW (FEDERATIE VAN SOCIALE VERHUURKANTOREN)

De laatste jaren bouwden de SVK's meer en meer expertise en samenwerkingen op rond woningkwaliteit, renovatie en zelfs rond energiebesparende maatregelen. De SVK's willen deze expertise en hun coalities met andere organisaties graag inzetten om de woningkwaliteit nog meer te verbeteren en de eigenaars hierin te ontzorgen. We denken aan een extra opdracht, met bijhorende financiering, waarin het SVK de eigenaar ondersteunt bij het volledige renovatieproces, al dan niet in nauwe samenwerking met andere partners, zodat de eigenaar zich hier niet over hoeft te bekommeren en zelf geen, of toch veel minder, inspanningen moet leveren. Zo kan het SVK, eventueel in overleg met een architect of een andere deskundige, nagaan welke werken nodig zijn, samen met de eigenaar de nodige offertes aanvragen, na goedkeuring door de eigenaar de concrete afspraken maken met de aannemer(s) voor de uitvoering en de werken verder opvolgen. Ook kan het SVK samen met de eigenaar eventuele renovatie- of energieleningen aanvragen, alsook de beschikbare premies. Belangrijk hierbij is dat de eigenaar de eindverantwoordelijkheid blijft dragen over zijn woning en de werken, bouwheer blijft tijdens de renovatie, de facturen betaalt, al dan niet via een lening, en de premies en verminderingen zelf int. De SVK's zien veel voordelen in deze extra rol als renovatiebegeleider, naast de huidige werking, waar uiteraard de prioriteit blijft liggen. Toch kan het SVK op deze manier mee zorgen voor de versterking van de private huurmarkt en de uitbreiding van het aantal woningen, in combinatie met bijkomende, ook fiscale, stimuli die de minister, zoals vermeld in de beleidsnota, zal ontwikkelen om private verhuurders te ondersteunen in het uitvoeren van investeringen in kwaliteitsvolle huurwoningen die tegen een billijke huurprijs worden verhuurd.

SAMENLEVINGSOPBOUW

De Sector Samenlevingsopbouw ondersteunt het pleidooi van de vlaamse Woonraad voor een grotere beleidsaandacht voor de private huurmarkt. Tegelijk vraagt Samenlevingsopbouw **verhoogde aandacht voor de groep van sociaal-economisch zwakke eigenaar-bewoners, die vallen onder de definitie van 'noodkopers'**. Ten eerste omdat dit over een grote groep gaat (in absolute cijfers). 4% van alle Vlaamse woningen is structureel ontoereikend en bewoond door eigenaars/bewoners in financiële moeilijkheden. Dit gaat over 119.000 huishoudens. Ten tweede is dit fenomeen op de eigenaarsmarkt een rechtsreeks gevolg van de krapte en lage renovatiegraad op de huurmarkt(en). Omdat deze weinig perspectieven biedt, kiezen mensen er voor eigenaar te worden en/of te blijven van een kwalitatief ondermaatse woning. Ten derde biedt het eigenaarsstatuur van deze bewoners vast grond voor innovatieve praktijken inzake woning- en wijkrenovatie via derdebetalersystemen en met doelgroepgerichte begeleiding.

Collectieve renovatieprojecten die zich richten op aandachtsgebieden en kwetsbare bewoners, zijn niet enkel nuttig vanuit energetisch oogpunt, maar kunnen tevens een hefboom zijn in stadsvernieuwing en

armoedebestrijding. Dit maakt aandacht voor deze werkvorm extra interessant. Over 'inclusieve wijkrenovaties', zie: http://cltgent.be/sites/default/files/FRANK14_artikel_volhoudbare_stadsvernieuwing.pdf

Wat betreft het **E-peil** meent de sector Samenlevingsopbouw dat het interessant kan zijn meer uit te gaan van de 'energiewinsten' die bepaalde maatregelen opleveren, eerder dan eenzijdig de maximale normen voorop te stellen.

CONFEDERATIE VAN IMMOBILIËNBEROEPEN VLAANDEREN (CIB)

Zie bijgevoegde nota "Insteek CIB Vlaanderen advies VWR commissie voor de opvolging van het klimaatbeleid in Vlaanderen".

VERENIGING VAN VLAAMSE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN (VVH)

Zie bijgevoegde nota "Insteek VVH adviesvragen klimaatcommissie van het Vlaams Parlement".

VERENIGING VAN VLAAMSE STEDEN EN GEMEENTEN (VVSG)

De VVSG werd **afzonderlijk om advies gevraagd**. Het standpunt van de VVSG –met inbegrip van de voorstellen inzake bouwen en wonen- zal rechtstreeks aan de bijzondere commissie Klimaat van het Vlaams Parlement worden bezorgd.

CONFEDERATIE VAN IMMOBILIENBEROEPEN VLAANDEREN
Kortrijksesteenweg 1005, 9000 Gent
www.cibweb.be

INSTEEK CIB VLAANDEREN ADVIES VWR COMMISSIE VOOR DE OPVOLGING VAN HET KLIMAATBELEID IN VLAANDEREN

1 INLEIDING

Onderhavige nota bevat de insteek vanwege CIB Vlaanderen voor het advies van de Vlaamse Woonraad in antwoord op de vragen vanuit de Commissie voor de opvolging van het klimaatbeleid in Vlaanderen.

CIB Vlaanderen is met meer dan 1.500 leden de grootste en meest representatieve beroepsvereniging van vastgoedprofessionals in Vlaanderen. CIB Vlaanderen vertegenwoordigt daarbij zowel de vastgoedmakelaars-bemiddelaars als de vastgoedmakelaars-beheerders (syndici en rentmeesters). Daarnaast vinden ook vastgoedprofessionals actief in toeristisch – en bedrijfsmatig vastgoed en vastgoedexperten onderdak bij onze organisatie.

2 BELEIDSVOORSTELLEN – MAATREGELEN TER VERHOGING VAN DE RENOVATIEGRAAD

CIB Vlaanderen heeft de voorbije jaren heel wat aanbevelingen en beleidsvoorstellen geformuleerd om de kwaliteit van het woningbestand op te waarderen, met een bijzondere focus op energie-efficiëntie. Het is o.i. van belang dat elke beleidspiste die kan bijdragen tot deze globale doelstelling grondig wordt onderzocht.

Belangrijke aandachtspunten daarbij zijn de split-incentive en het socio-economisch profiel van de doelgroepen. Zoals het globale advies van de Vlaamse Woonraad terecht duidt, bestaat er een correlatie tussen de kwaliteit van de woning en het inkomensprofiel van de bewoner. Dit illustreert de nood aan een stimulerend eerder dan een penaliserend beleid, wil men met het klimaatbeleid geen nefaste effecten ressorteren op de belangrijke doelstellingen van het woonbeleid. Het gaat dan met name om de globale betaalbaarheid van het wonen, het garanderen van een voldoende aanbod (inzonderheid op de private huurmarkt) en het vrijwaren van de financiële haalbaarheid van eigendomsverwerving.

2.1 HERVORMING VAN DE VLAAMSE RENOVATIEPREMIE

De Vlaamse Renovatiepremie (VRP) is het belangrijkste instrument binnen het beleidsveld Wonen ter bevordering van renovaties van bestaande woningen. Het toepassingsgebied is evenwel beperkt tot eigendomswoningen en woningen die worden verhuurd via tussenkomst van een sociaal verhuurkantoor. Een gewone private huurwoning komt bijgevolg nooit in aanmerking.

Nochtans is de private huurmarkt op vlak van kwaliteit binnen de woningmarkt het meest problematische segment, ondanks een inhaalbeweging tussen 2005 en 2013. Het Groot Woononderzoek 2013 wijst uit dat de private huurmarkt 47% woningen omvat van ontoereikende kwaliteit, tegenover 33% in het segment van de eigendomswoningen.[1]

Daartegenover staat dat slechts 1,4% van de middelen voor de Vlaamse Renovatiepremie naar de private huurmarkt gaat (naar eigenaars die hun woning verhuren via een SVK).[2]

Deze bevindingen illustreren het belang van het opentrekken van de VRP, teneinde de beschikbare middelen ook in te zetten in het segment met de hoogste nood aan een kwaliteitsverbetering. Zowel het Steunpunt Wonen[3] als de Vlaamse Woonraad[4] en diverse middenveldorganisaties hebben in talloze rapporten ervoor gepleit om het toepassingsgebied voor de Vlaamse Renovatiepremie uit te breiden naar de reguliere private huurmarkt.

Voor CIB Vlaanderen blijft dit één van de belangrijkste beleidspistes om een significante verbetering van de energetische kwaliteit van de Vlaamse private huurwoningen te realiseren.

2.2 RENOVATIE-ABATTEMENT

CIB Vlaanderen pleit al geruime tijd voor een herziening van het renovatie-abattement, als onderdeel van een totaalpakket aan fiscale en niet-fiscale maatregelen om investeringen in (kwalitatieve) huurwoningen opnieuw aantrekkelijker te maken.

Het renovatie-abattement is een vermindering van de heffingsgrondslag van het verkooprecht met 30.000 euro. Het abattement kan worden toegepast indien een woning wordt aangekocht die gedurende ten hoogste vier opeenvolgende jaren opgenomen is in het leegstandsregister, de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en/of de lijsten van ongeschikte of onbewoonbare woningen en verwaarloosde woningen en gebouwen. De kopers verbinden er zich bij de toepassing van het renovatie-abattement toe de woning te renoveren en een hoofdverblijfplaats te vestigen in het pand binnen de twee jaar of 5 jaar na de datum van de authentieke akte. De

---

[1] VERWIJZING GWO2013

[2] VERWIJZING

[3] S. Winters et al., *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, p. 83.

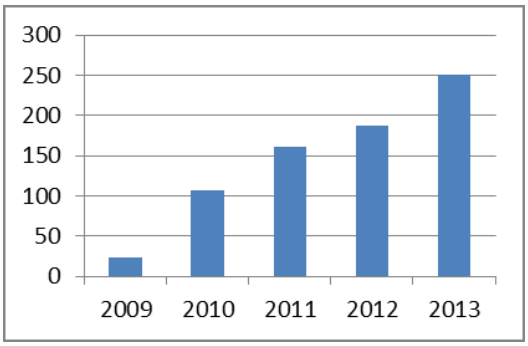
[4] VWR, *Advies 2014/6 over het ontwerp van BVR tot opheffing van BVR van 2 maart 2007*, p. 3.

aanvraag tot de toepassing van het renovatie-abattement moet vermeld worden in de notariële akte. De toepasselijke regelgeving zit vervat in art. 2.9.3.0.3 VCF.

Het renovatie-abattement is – in tegenstelling tot het standaardabattement en het bij-abattement – niet expliciet gelinkt aan de ondersteuning van de aankoop van de (eerste) eigen woning. Zo mag de koper bijvoorbeeld reeds eigenaar zijn van een ander onroerend goed, waardoor alvast één barrière voor de toepassing bij investeringen in huurwoningen wegvalt. Bovendien is niet bepaald dat het de koper zelf moet zijn die zijn hoofdverblijfplaats vestigt in het pand. Het pand moet binnen de termijn bestemd worden als hoofdverblijfplaats. Er is dus tevens aan de voorwaarden voldaan indien het de huurder is die er zijn hoofdverblijfplaats vestigt. Tenslotte kunnen niet alleen natuurlijke personen maar ook rechtspersonen van het renovatie-abattement gebruik maken.

Het renovatie-abattement kan dus toegepast worden wanneer een investeerder (privé-persoon of rechtspersoon) een geïnventariseerd pand koopt teneinde dit na renovatie als hoofdverblijfplaats te verhuren, in concreto voor een korting van 3.000 (groot beschrijf) of 1.500 euro (klein beschrijf). Dit abattement is zodoende één van de weinige tegemoetkomingen die bij een investering in een private huurwoning kunnen worden aangewend.

In de evaluatie van de instrumenten van het Vlaamse grond- en pandenbeleid[5] (nota van de Vlaamse regering houdende de evaluatie van het decreet Grond- en Pandenbeleid van 12 januari 2015) wordt aanbevolen het renovatie-abattement onverkort te behouden. De maatregel is immers doorheen de tijd steeds succesvoller gebleken, hoewel het bereik door de voorwaarde van de inventarisatie vanzelfsprekend beperkt is. De evaluatie stelt vast dat het renovatie-abattement tussen 01/09/2009 en 01/07/2014 870 keer werd aangewend, een cijfer dat overeenkomt met circa 5% van het totaal aantal woningen op de leegstandsregisters (los van de andere inventarissen). In totaal werd daarmee 2.223.296 euro vrijgesteld van het verkooprecht. De toepassing van het renovatie-abattement verloopt bovendien in opgaande lijn.



Voor CIB Vlaanderen biedt het renovatieabattement veel bijkomende mogelijkheden. Doordat de toepassing op vandaag is verbonden aan de opname op een lijst blijft het gebruik immers relatief beperkt. Nochtans is het principe van een vermindering van de heffingsgrondslag voor de verkooprechten in ruil voor de verbintenis bepaalde werken uit te voeren/het pand te renoveren beleidsmatig bijzonder interessant. Studies illustreren dat de meeste renovaties worden

[5] Het renovatie-abattement is van kracht sinds 1 september 2009 en werd gecoördineerd ingevoerd met de inwerkingtreding van het decreet Grond- en Pandenbeleid.

doorgevoerd kort na de aankoop van een woning en er de facto aan zijn gekoppeld. De koper/investeerder zal de woning vaak opfrissen alvorens deze op de (huur)markt te brengen, niet zelden om zodoende ook een meerwaarde te creëren.

De essentiële onderdelen voor een succesvol stimuleringsbeleid voor de private huurmarkt zitten in het renovatie-abattement vervat: het gaat om een fiscale ondersteuningsmaatregel die openstaat voor investeerders (zowel natuurlijke personen als rechtspersonen), met een inherente koppeling aan een kwaliteitsverbetering. CIB Vlaanderen ziet dan ook bijzonder veel heil in het opentrekken van de maatregel zodat niet louter geïnventariseerde woningen in aanmerking zouden kunnen komen.

Daarom bepleit CIB Vlaanderen een uitbreiding van de toepassingsmodaliteiten van het renovatie-abattement naar een ruimer aantal woningen (verder te definiëren) dan diegene die vandaag op een lijst staan (bijvoorbeeld daterend uit een bepaalde periode (bouwjaar) of met een hoog EPC-kengetal, …) en de facto de omvorming tot een energie-/renovatie-abattement. Belangrijk hierbij is dat zoals op heden het renovatie-abattement zowel toepasbaar is bij eigendomsverwerving als bij investeringen in huurwoningen (teneinde tevens een stimulans voor de private huurmarkt te voorzien en in deze bij te dragen tot de doelstellingen van het woonbeleid). Een dergelijk ruimer toepassingsgebied voor het renovatieabattement kan investeringen ook in een bepaalde richting, zijnde naar energiebesparende werken, sturen. De maatregel is bovendien duidelijk communiceerbaar in het kader van het Renovatiepact, waardoor maximale gedragseffecten gerealiseerd kunnen worden.

2.3 VERHOGING MAXIMAAL AFTREKBAAR BEDRAG WOONBONUS

Binnen de Vlaamse woonfiscaliteit is de woonbonus ongetwijfeld het instrument met het meeste potentieel inzake gedragseffecten. Dat is bijvoorbeeld gebleken bij de hervorming van de woonbonus via het programmadecreet van 19 december 2014.

In haar memorandum voor de verkiezingen van 2014 had CIB Vlaanderen voorgesteld om een stimulans voor energiezuinige renovaties in te bouwen in de Vlaamse woonbonus. Het mechanisme dat werd voorgesteld was een gerichte verhoging van het maximaal aftrekbare bedrag (de omvang van de korf) met 500€ indien de woning, aangekocht op de secundaire markt, snel na de aankoop werd gerenoveerd met het oog op het bereiken van een bepaald energiepeil (EPC-kengetal).

Ook vandaag blijft de (geïntegreerde) woonbonus belangrijke opportuniteiten bieden om stimuli rond energie-efficiëntie in te bouwen. Strikt genomen valt de woonfiscaliteit buiten het beleidsdomein Wonen. Deze bevoegdheid werd immers aan het begin van de legislatuur ingedeeld bij Financiën en Begroting. Het feit dat zowel de woonfiscaliteit als het beleidsdomein Energie onder de bevoegdheid van dezelfde minister vallen, zou evenwel opportuniteiten moeten creëren.

2.4 HUURPRIJSAANPASSING NA ENERGIEZUINIGE INVESTERINGEN

Op de private huurmarkt speelt de split-incentive vaak zeer sterk: de kosten voor een renovatie zijn ten laste van de eigenaar, terwijl hoofdzakelijk de huurder gebaat is met de energiebesparing en het

verhoogd comfort. Dit gegeven is vaak een drempel tot het uitvoeren van een energetische renovatie, inzonderheid in geval van een lopend huurcontract gezien de mogelijkheden voor een huurprijsherziening zeer beperkt zijn.

Op dit ogenblik staat er vaak te weinig direct rendement tegenover de investeringen die verhuurders uitvoeren in hun panden. Daarom is het noodzakelijk dat de mogelijkheden worden verruimd om de huurprijs in onderhandeling met de huurder te herzien in ruil voor een kwaliteitsverbetering van het pand.

In de woninghuurwetgeving is een herziening van de huurprijs momenteel enkel mogelijk tussen bepaalde strikt vastgelegde termijnen. In onderling akkoord kan een herziening enkel tussen de negende en de zesde maand, voorafgaand aan het verstrijken van een driejarige periode. Deze inperking van de mogelijkheden om de huurprijs te herzien tot bepaalde strikt afgelijnde periodes in de loop van een huurcontract heeft een negatief effect op de bereidheid van de verhuurders om te investeren in de kwaliteit. Zij kunnen immers geen direct rendement verkrijgen in ruil voor de bijkomende investeringen.

In het omgekeerde geval – wanneer de investering wordt verricht door een huurder – heeft de wetgever geen temporele beperkingen in de woninghuurwet ingeschreven. Via artikel 8 kan immers altijd een renovatiehuurovereenkomst worden gesloten waarbij de huurder beroep kan doen op een tegenprestatie die bij onderhandeling moet worden vastgesteld.

Bij werken verricht door de huurder is het dus ten allen tijde mogelijk de huurprijs gericht te herzien. In de andere richting is de procedure onmogelijk. Volgens CIB Vlaanderen is daar nochtans nood aan. We pleiten dan ook voor een opheffing van de temporele beperkingen die het quasi onmogelijk maken om bij renovaties de huurprijs in onderling akkoord te herzien. De partijen zouden op elk ogenblik moeten kunnen overeenkomen om een kwaliteitsverhoging of een betere energetische prestatie te koppelen aan een voldoende rendement.

Tenslotte stelt zich ook een probleem indien de huurder weigerachtig staat tegenover de uitvoering van een grondige renovatie in de huurwoning. Dat is een mogelijkheid waarmee in de beleidsvoering weinig rekening wordt gehouden, maar die in de praktijk wel frequent voorkomt. Daarom moeten de opzegmogelijkheden voor renovatie worden herbekeken. De huidige voorschriften vormen immers een stevige hinderpaal voor het uitvoeren van verbeteringswerken in de huurwoning indien de huurder onwillig is ten opzichte van alle eventuele veranderingen.

CIB Vlaanderen hoopt dat de aangekondigde conceptnota over de private huur duidelijkheid zal brengen over toekomstige beleidsinitiatieven in deze. Het voorbereidend werk hieromtrent is in elk geval reeds verricht. In het deel over de huurprijs in het rapport *Een evaluatie van het woninghuurrecht. Deel II.* van het Steunpunt Wonen worden alle beleidsvoorstellen inzake deze materie nader onderzocht en opgelijst.[6]

[6] B. Hubeau & D. Vermeir (2015), *Een evaluatie van het woninghuurrecht. Deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie*, Steunpunt Wonen, Leuven, pp. 110-160.

2.5 VERLAAGD BTW-TARIEF SLOOP/WEDEROPBOUW

Voor een korte periode tot 1 januari 2011 werd het verlaagd BTW-tarief van 6% voor het slopen en heropbouwen van woningen toegepast voor het volledige Belgische grondgebied. Sedertdien is deze stimulans echter opnieuw ingeperkt tot de oorspronkelijke lijst van 32 centrumsteden.

Nochtans zijn er ook buiten deze centrumzones tal van gebieden en wijken die aan heropleving toe zijn. Bovendien wordt in het kader van het Renovatiepact stelselmatig beklemtoond dat zorgvuldig moet worden afgewogen of een bepaalde woning wel renovatiewaardig is en niet eerder nood heeft aan sloop en wederopbouw.

CIB Vlaanderen pleit dan ook voor een uitbreiding van het toepassingsgebied van het verlaagd BTW-tarief voor sloop/wederopbouw naar het volledige Belgische grondgebied. Afbraak, gevolgd door heropbouw, is immers voor heel wat oudere of vervallen woningen de beste oplossing. Zeker op lange termijn kan dit de meest energievriendelijke en overigens ook minst dure ingreep zijn. Deze maatschappelijke baten verantwoorden een specifieke stimulans, die overigens significante terugverdieneffecten kan genereren.

Ook een bouwpromotor die een oud gebouw laat afbreken en heroprichten overeenkomstig de aanwijzingen van een potentiële koper, kan het verlaagd tarief van 6% genieten. De levering van de heropgerichte woning aan de koper komt daarentegen niet in aanmerking voor de toepassing van het verlaagd tarief van 6%, ongeacht overigens of het gebouw wordt verkocht in de toekomstige staat van afwerking (verkoop op plan) of na de heroprichting ervan. CIB Vlaanderen vraagt dan ook dat het verlaagd tarief ook geldt in geval van wederverkoop door de bouwpromotor.

Het betreft hier uiteraard een federale bevoegdheid. Gezien het belang van het verlaagd BTW-tarief voor de klimaatdoelstellingen op Vlaams niveau meent CIB Vlaanderen dat de Vlaamse Regering en de Commissie Klimaatbeleid belangrijke pleitbezorgers kunnen zijn voor een ruimere toepassing van het verlaagd BTW-tarief als stimulans voor sloop/wederopbouw.

2.6 HERVORMING REG-PREMIES

In één van de bijzondere adviesvragen aan de Vlaamse Woonraad peilt de Commissie naar de visie op het ontwerp van BVR over de REG-premies. CIB Vlaanderen heeft bij de eerste principiële goedkeuring kennis genomen van dit ontwerp en heeft hierbij een aantal bedenkingen geformuleerd, inzonderheid omtrent het flankerend beleid bij de introductie van de nieuwe minimale woningkwaliteitsnorm inzake enkel glas.

Middels het ontwerp van BVR Woonkwaliteit 2016 (voor de 2de maal principieel goedgekeurd op 22 april 2016) wil de Vlaamse Regering een nieuwe norm invoeren inzake de aanwezigheid van enkel glas in het technisch verslag. Concreet zal vanaf 2020 een hoog aantal strafpunten worden toegekend indien één of meer raamoppervlakken enkel glas bevatten. Vanaf 2023 zal de aanwezigheid van enkel glas in meerdere raamoppervlakken op zich volstaan voor een verklaring tot ongeschiktheid.

Middels deze nieuwe minimale woningkwaliteitsnorm worden – snel na de inwerkingtreding van de dakisolatienorm – opnieuw significante investeringen geëist van private woningeigenaars-verhuurders, waarbij wederom de split-incentive speelt. Het risico is zeer reëel dat de private verhuurders dit als een penaliserende maatregel zullen ervaren.

Het belang van het flankerend beleid om deze negatieve perceptie is tegen te gaan mag niet worden onderschat. Het is dan ook niet verwonderlijk dat in de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring van het ontwerp van BVR inzake woningkwaliteit (tevens voorgelegd op 4 maart jongstleden) expliciet de klemtoon wordt gelegd op het flankerend beleid vanuit het beleidsveld Energie.

Er is dus een duidelijke koppeling tussen beide ontwerpen van BVR die bovendien op dezelfde dag (4 maart 2016) voor de eerste keer aan de Vlaamse Regering werden voorgelegd.

Problematisch daarbij was dat bij deze eerste principiële goedkeuring geen bijzondere aanpak werd voorzien voor de private huurmarkt inzake de REG-premies voor de vervanging van enkel glas. Er werd louter een afbouwscenario voorgesteld voor de bestaande premie van 12 of 15 euro per m² naar 10 euro per m² (met ingang van 1 januari 2017). Dat zou betekenen dat nog ca. 7% van de investeringskost gedekt wordt door de premie.

Dit scenario was volgens CIB Vlaanderen bijzonder nefast. De verlaging van de premie, op hetzelfde tijdstip als de goedkeuring van een nieuwe verplichting tot investeringen, zou bijzonder slecht vallen bij private verhuurders. Van een echt flankerend beleid zou immers geen sprake zijn. Wellicht daarom stelde de nota aan de Vlaamse Regering dat één en ander herbekeken kon worden in het licht van de principiële goedkeuring van de nieuwe glasnorm.

De aanpak voor de private huurmarkt stond echter wel opgenomen in de conceptnota betreffende het energiearmoedeprogramma. Actie 24 van dit programma bestaat eruit om projecten op te zetten voor de doelgroep van beschermde afnemers rond de begeleiding en uitvoering van spouwmuurisolatie en de plaatsing van hoogrendementsglas. Rekening houdend met een ondersteuning ter waarde van 60% van het project (equivalent als bij de sociale dakisolatiepremie) wordt een bedrag voorzien van 200€ voor de begeleiding en van 85€/m² voor de uitvoering.

Deze premie is van toepassing indien de huurder behoort tot een kwetsbare doelgroep. Diverse criteria kunnen ervoor zorgen dat een bepaalde huurder binnen de categorie van beschermde afnemers valt, waaronder het huren bij een SVK, lokaal bestuur of OCMW of het beschikken over een huurovereenkomst van minstens één jaar met een huurprijs van maximaal 450 euro of 500 in de centrumsteden en Vlabinvestgebied.

Uit de berichtgeving kan worden afgeleid dat deze wijzigingen bij de tweede principiële goedkeuring van het ontwerp van BVR rond de REG-premies zijn ingeschreven. De Vlaamse Regering hoopt hiermee in een voldoende flankerend beleid te voorzien.

Daarbij dienen echter een aantal kritische kanttekeningen te worden gemaakt. Het toepassingsgebied van de verhoogde REG-premie is immers beperkt: alleen wie verhuurt aan een echt lage huurprijs kan er aanspraak op maken. Ter duiding: uit het Groot Woononderzoek 2013 blijkt bijvoorbeeld dat de gemiddelde huurprijs in de centrumsteden 638 euro bedraagt voor een ééngezinswoning en 568 euro voor een appartement. Wat meteen impliceert dat de overgrote

meerderheid van de verhuringen nog steeds zullen vallen onder het afbouwscenario van de REG-premie naar 10€ per m².

Voor CIB Vlaanderen is het cruciaal dat tussen 2017 en 2020 (en bij voorkeur 2023) een voldoende sterk flankerend beleid zou bestaan, opdat de private verhuurders de nieuwe verplichtingen niet nog negatiever zouden ervaren. Zeker gezien de split-incentive is een voldoende financiële ondersteuning via het premiebeleid een absolute vereiste om verhuurders over de streep te trekken. Anders bestaat het risico dat verhuurders, inzonderheid deze die een kleinschalig, betaalbaar aanbod verhuren, zullen afhaken. Dat moet absoluut vermeden worden.

CIB Vlaanderen vraagt om een sterker flankerend beleid te voorzien bij de introductie van de nieuwe glasnorm. Dat kan op diverse manieren. Een eerste piste is om de maximale huurprijs van 450€ (500€ in de centrumsteden) te verhogen zodat meer verhuringen in aanmerking komen voor de verhoogde premie voor beschermde afnemers. Een tweede piste is de invoering van een afzonderlijk premieregime voor de private huurmarkt, met een verhoogde tegemoetkoming. Dit regime zou van toepassing kunnen zijn tussen 2017 en 2020, de datum van de inwerkingtreding van de glasnorm, met vervolgens een afbouwscenario richting 2023. Op die wijze zou een verhoogde tegemoetkoming kunnen fungeren als een voorloperstraject voor verhuurders die proactief de woning willen conformeren aan de nieuwe vereisten voor 2020.

2.7 AANWENDEN MINIMALE WONINGKWALITEITSNORMEN ALS BELEIDSINSTRUMENT

Na de dakisolatienorm wordt met de vooropgestelde nieuwe norm voor beglazing (cfr. supra) het woningkwaliteitsinstrumentarium voor de tweede maal aangewend om de doelstellingen van een belendend beleidsdomein, i.c. Energie, te realiseren. CIB Vlaanderen is verontrust door de tendens waarbij andere beleidsdomeinen meer en meer de blik werpen op de minimale kwaliteitsnormen als beleidsinstrument voor doelstellingen die niet in eerste instantie gerelateerd zijn aan Wonen.

Deze focus ontstaat hoofdzakelijk vanuit het verlangen instrumenten te gebruiken waaraan een effectief handhavingskader is verbonden en op dat vlak zijn de minimale kwaliteitsnormen zoals vastgelegd in de Vlaamse Wooncode en geconcretiseerd via het Kwaliteitsbesluit van 12 juli 2013 vrijwel uniek : er zijn weinig andere normeringen waarvoor de handhaving zo sterk is uitgewerkt.

De steeds grotere focus vanuit andere beleidsdomeinen op de minimale kwaliteitsnormen is problematisch omdat men zich vaak niet bewust is van de zeer specifieke finaliteit van dit instrument, zoals het vanuit het beleidsveld Wonen is ontwikkeld. Het doel ervan is met name om de minimale normen op het vlak van veiligheid en kwaliteit te garanderen. Net het minimale karakter van de vooropgestelde normen vormt de legitimering van de zware rechtsgevolgen die aan een ongeschikt- of onbewoonbaarheidverklaring zijn verbonden.

Dit basisidee vervalt echter wanneer men vanuit diverse beleidsdomeinen de normen die men per individueel beleidsdomein als minimaal beschouwt, wil gaan verwerken in de technische verslagen. Op dat ogenblik zouden deze allang niet meer betrekking hebben op minimale normen inzake veiligheid en comfort, maar gaat het eerder om prestatienormen. Met als gevaar een aanzienlijk onevenwicht tussen het normenkader en de rechtsgevolgen die eraan verbonden zijn.

Het stelselmatig verhogen van de minimale normen kan tevens aanzienlijke ongewenste consequenties hebben voor de woningmarkt. Zoals de Vlaamse Wooninspectie reeds vaststelde[7], zal het verplichten van verhuurders tot zware investeringen leiden tot huurprijsverhogingen of uitval aan de aanbodzijde. Dit kan ernstige consequenties hebben voor de betaalbaarheid van het wonen, inzonderheid op de private huurmarkt, en op de huisvesting tout court. Het zullen immers logischerwijs eerst de minder kwalitatieve – en dus de goedkopere – huurwoningen zijn die van de markt verdwijnen. Vaak zijn dat ééngezinswoningen.

De minimale kwaliteitsnormen zijn met andere woorden niet geschikt voor de invoering van steeds strengere en steeds verregaandere eisen, wanneer deze het minimale kwaliteitsniveau duidelijk overstijgen. Dit instrumentarium is, gezien de huidige sanctieregeling en rechtsgevolgen, niet geschikt voor de introductie van steeds verregaandere prestatienormen.

Belangrijk om aan te geven is dat vanuit het beleidsveld Wonen in het najaar van 2016 een omvangrijke studie wordt opgezet over de evaluatie van het instrumentarium rond Woningkwaliteit, waarin mede wordt bekeken hoe kan worden omgegaan met vragen tot aanwending hiervan vanuit andere beleidsdomeinen.

[7] '*De Vlaamse Wooninspectie staat dan ook volledig achter de laatste aanpassing van het technisch verslag, maar is voorstander van het behoud van de normen op dat kwaliteitsniveau, nu daardoor een basis-kwaliteitsniveau wordt verzekerd voor elke bewoner en de verhuurder weet wat van hem verwacht wordt. Strengere en te snel wijzigende kwaliteitsnormen verplichten de verhuurder tot verdere investeringen, die ofwel de huurprijs doen stijgen ofwel de huurmarkt doen inkrimpen. In het belang van zowel de huurder als de verhuurder is het daarom noodzakelijk dat het nieuwe technische verslag gedurende een langere periode van kracht blijft.*' Vlaamse Wooninspectie, *Jaarverslag 2012*, pp. 13-14.



Insteek VVH adviesvragen klimaatcommissie Vlaams Parlement
d.d. 3/06/2016

Insteek VVH adviesvragen klimaatcommissie van het Vlaams Parlement

Ter inleiding

Een algemene bedenking - die ook in de rest van de tekst zal terugkeren - is dat een van de meest homogene en vanuit dat oogpunt ook door haar schaalgrootte makkelijk te oriënteren woonmarkten, namelijk de sociale woonmarkt, in de vraagstelling niet of nauwelijks aan bod komt. Er wordt naar goede gewoonte vooral ingegaan op de eigendomsmarkt en de huurmarkt wordt ook vooral van het perspectief van de eigenaar-verhuurder bekeken. De specifieke vragen drie maar vooral vier illustreren dit:

Op welke manier kunnen volgens de Vlaamse Woonraad de eigenaar-verhuurders gestimuleerd worden om de woningen die ze verhuren te renoveren zodat een doorgedreven energiebesparing wordt gerealiseerd in huurwoningen?

Dit zijn overigens vaststellingen die we ook hebben gemaakt in het kader van het Vlaams Renovatiepakt, waar we in een aantal werkgroepen actief waren. Het vraagstuk van globale renovaties van grote wooncomplexen van één eigenaar werd daar niet of nauwelijks behandeld. Terwijl net door deze schaalgrootte de mogelijkheden in sociaal wonen enorm zijn.

Naast een meer algemene stiefmoederlijke behandeling van de huurmarkt (de focus ligt sowieso vooral op individuele eigenaars in dit dossier) blijkt vaak ook een nog grotere stilte over de sociale huurmarkt.

Dit is natuurlijk het gevolg van de bijna 70% eigenaars (en de overige 30% die dat eigenlijk zou willen zijn) in Vlaanderen. En ook de private huurmarkt bestaat grotendeels (64% verhuurders verhuren slechts 1 woning) uit 'individuele' huurwoningen (of appartementen). Het is met andere woorden voor een deel de uitvergroting van de Vlaamse Woonwens. Grote institutionele verhuurders bestaan nauwelijks, uitgezonderd de 150.000 sociale huurwoningen (toch ook nog altijd 6% van de woningvoorraad). Zelfs in grote complexen die ontwikkeld worden voor de verhuurmarkt merken we dat dat via individueel verkochte appartementen gebeurt, die door individuele eigenaars worden verhuurd.

Het is logisch dat het beleid zich dus richt op eigenaars, eventueel met een tweede woning in de verhuur. Dit leidt evident tot enerzijds een zeer individuele aanpak, anderzijds tot een beleid dat vooral tracht aan te sporen via premies, fiscale kortingen,... Het heeft minder aandacht voor de globale aanpak, de vraag of het renoveren van een individuele woning wel zinvol is, de vraag of renoveren in buitengebied wel zinvol is,... De enige woonmarkt waar dergelijke oefeningen wel op grote schaal gebeuren is de sociale huurmarkt.



Insteek VVH adviesvragen klimaatcommissie Vlaams Parlement
d.d. 3/06/2016

Sowieso willen we algemeen vaststellen dat globaal door het hierboven geschetste beleid (wat natuurlijk gewoon een uitvergroting is van de dominante wooncultuur) een ongelijke behandeling is tussen huurder en eigenaar (waarschijnlijk globaal niet zo bedoeld). A fortiori speelt dit voor sociale verhuurders. Deze ongelijke behandeling uit zich vooral in de kwaliteitsdoelstelling, waar via de minimale kwaliteitsnormen uit de Vlaamse Wooncode (Technisch verslag) bepaalde tekortkomingen kunnen leiden tot een ongeschikte woning (15 strafpunten). Dit zal natuurlijk nooit resulteren in de verplichte verhuis van een eigenaar, maar maakt de woning wel onverhuurbaar. Om de eigenaar dan toch aan te sporen worden dan premies, fiscale kortingen, evt. ontzorging,... uitgewerkt. De verhuurder (sociaal en privaat) zit met een nodige investering vaak zonder deze beleidsmaatregelen. Met uitval (privaat) of leegstand (sociaal) tot gevolg. We vinden het uitermate belangrijke dat in het kader van klimaatdoelstellingen steeds een **eigendomsneutrale woontoets** wordt gedaan, zodat investeringen op de eigendoms- en huurmarkt gelijk behandeld worden én dat op voorhand nagedacht wordt hoe specifieke problemen die de diverse markten met zich meebrengen kunnen opgevangen worden in de regelgeving.

We vragen specifiek aandacht voor een globale visie op de klimaatsuitdagingen in sociaal wonen. Dit omdat zoals gezegd door de eigenheid van het sociaal huurpatrimonium veel globale winst geboekt kan worde. Overigens niet louter op vlak van de individuele woning (waar we dan vooraal aan duurzame renovatie denken) maar ook op het vlak van duurzame ruimtelijke ordening (zie wat dat betreft ook het advies van de SARO in deze), zowel bij nieuwbouw als herontwikkeling.

Maar ook en vooral is het aanpakken van deze uitdagingen in sociaal wonen een grote meerwaarde voor onze doelgroep. Dit zijn gezinnen die zonder sociale wonen in woonbehoefte terecht komen, en zelfs ondanks een sociale woning vaak nog in armoede leven (of met een groot risico), en dit ondanks het verminderd risico met 40% door de sociale woning. Elke ingreep die hun wooncomfort verbeterd en facturen doet dalen is voor onze doelgroep een enorme winst. Een winst die zich evident ook vertaald in vele andere aspecten. De kans op andere betalingsachterstand daalt, positieve effecten op de gezondheid vallen te verwachten, door een stijging van het wooncomfort stijgt ook het welbevinden met mogelijk positieve effecten op werksituatie, schoolresultaten,...

We geven hieronder een aantal elementen aan die kaderen binnen het globaal gevraagde advies. We plaatsen ze niet onder de concrete adviesvragen zoals uitgewerkt, aangezien deze niet voldoende aansluiten bij de specificiteit van onze sector.

De renovatienood: ERP

Door de ERP-doelstellingen is de focus op vlak van renovatie in sociaal wonen voor een groot stuk hierop komen te liggen. Om tegen 2020 aan de vereisten te voldoen - dubbel glas, moderne cv en dakisolatie - was een grote inspanning nodig.

Het is ook op vlak van deze doelstellingen dat een goed zicht is op de staat van de sociale woningen (op andere conditiekenmerken is dat vaak minder).

In 2010 werd een eerste algemene inventaris gemaakt, waaruit bleek dat ongeveer de helft van de sociale woningen te kort schoot op minstens een van de doelstellingen. In 2014 werd de oefening herhaald, en toen was dat nog maar 1 op 3. Op 4 jaar tijd werd een significante verbetering

vastgesteld, en dit binnen de reguliere investeringsbudgetten en renovatieplanning. Wel moet vastgesteld worden dat veel 'laaghangend' fruit in de tussentijd geplukt is.

De sector heeft altijd deze doelstellingen binnen de globale aanpak van de renovatie van haar patrimonium geplaatst. Louter quick wins, die op papier vooruitgang boeken, maar geen of weinig effect hebben werden niet uitgevoerd. Steeds werd de totale renovatiebehoefte van het patrimonium bekeken.

In de tussentijd worden we geconfronteerd met handhaving op vlak van 2 van de 3 doelstellingen. Geen dakisolatie leidt in 2020 tot ongeschiktheid, geen dubbel glas in 2023 (BVR nog niet definitief goedgekeurd). Hier speelt de ongelijke behandeling waarvan sprake zeer sterk (zie hoger). Deze kwaliteitseisen gelden immers ook voor eigenaars, maar zonder gevolg. Meer nog, diverse steunmaatregelen bestaan om eigenaars aan te moedigen. Verhuurders kunnen gewoonweg niet meer verhuren...

We hebben dit probleem aangekaart bij de minster van Wonen en de minister van Energie. Veel van deze complexen nu 'opsmukken' om de deadlines tegen 2020 of 2023 te halen, terwijl de effecten minimaal zijn en de projecten in een globale renovatieplanning zit zijn kosten op het sterfhuis. Dat zijn verspilde publieke middelen. We vragen in dat kader expliciet de mogelijkheid om - binnen duidelijk afgelijnde kaders, vb. het beschikken over reeds concrete projectplannen - een zekere flexibiliteit in te bouwen.

Budgettaire implicaties van de renovatienood

De grote renovatie-uitdagingen (zowel op vlak van ERP maar ook globaal) hebben natuurlijk ook een belangrijke budgettaire impact. In 2010 werd in het kader van de ERP-inventaris de globale nood, op basis van een heel algemene inschatting, geraamd op ongeveer 3 miljard euro. Dit is natuurlijk het investeringsbudget, niet de overheidstussenkomst.

Al een aantal keren is de voorziene investeringsruimte (in lijn wordt 30% van het investeringsbudget 'FS3' aangewend) voor renovatie onvoldoende gebleken. In 2012 was er de befaamde 'renovatiestop'. Als gevolg daarvan werd 500 miljoen euro extra vrijgemaakt (gespreid over 5 jaar) door de voorafname op vrijkomende budgetten Domus Flandria.

De besparing aan het begin van deze legislatuur (15% per jaar, ongeveer 500 miljoen voor het totale 'FS3'-budget, waarvan dus 30% voor renovatie) en het aflopen van de extra budgetten voor renovatie dreigen een significant tekort op te leveren voor de renovatie-investeringen. Dit net op het moment dat de globale deadline (ERP 2020) en de handhavingsdeadlines dichter in de buurt komen. In 2018 halveren de budgetten voor renovatie, dat dient goed opgevolgd te worden.

Directe tegemoetkomingen: REG en VKF

Twee subsidieprogramma's bestaan in sociaal wonen voor energetische aanpassingen: REG en VKF (beiden opgenomen in eenzelfde BVR). Het betreft hier programma's die complementair zijn met de basisfinanciering FS3 (maar evident nooit dubbel kunnen aangesproken worden).

De REG-budgetten werden steeds vrij goed aangesproken, de voorwaarden van de VKF-tegemoetkoming bleek het aanwenden te belemmeren. Deze voorwaarden werden vorig jaar dan ook aangepast (vooral de verplichting om collectieve thermische installaties te voorzien verdween) en het initieel voorziene budget is in de tussentijd zo goed als op.

Deze programma's zetten expliciet in op duurzame investeringen op vlak van energie. Ook een aantal premies van de netbeheerders kunnen worden aangewend.

REG-premie	MAATREGELEN	VKF-premie
Premies beglazing		
€100/m² (dagmaat)	vervangen van ramen door nieuwe ramen met verbeterd dubbel glas	€130/m² (dagmaat)
€25/m² (glasmaat)	plaatsing van verbeterd dubbel glas in bestaande ramen	€33/m² (glasmaat)
Premies isolatie buitenschil		
€18/m² - pnb	na-isolatie hellende dak/zoldervloer	€21/m² - pnb
€28/m² - pnb	na-isolatie plat dak	€31/m² - pnb
€15/m² - pnb	na-isolatie onderste vloeren of kelders	€20/m² - pnb
€100/m² - pnb	na-isolatie van bestaande gevels	€115/m² - pnb
€16/m² - pnb	na-isolatie van spouwmuren	€16/m² - pnb
Premies verwarming en warm water		
€800/ketel	condensatieketels	€800/ketel
€400/kachel	hoogrendementskachels	€400/kachel
€150/vervangen kWh - pnb	vervangen elektrische verwarming	€150/vervangen kWh - pnb
€500/aangesloten woning	optimalisatie collectieve installaties	€650/aangesloten woning
€2000/aangesloten woning	geothermische warmtepomp	€2500/aangesloten woning
€800/warmtepomp	individuele niet-geothermische warmtepomp	€800/warmtepomp
€500/aangesloten woning	collectieve niet-geothermische warmtepomp	€500/aangesloten woning
€1500/installatie	individuele zonneboiler	€1500/installatie
€1500 + €250/m² boven 4m² collectoroppervlak	collectieve zonneboiler	€1500 + €250/m² boven 4m² collectoroppervlak

pnb = premie netbheerder
het bedrag van de premies gevolgd door - pnb wordt steeds verminderd met het bedrag van de premie van de netbeheerder

Beperkt tot 40% van de kost	Beperking bedrag premies	Beperkt tot 60% van de kost
behalve voor condensatieketels, hoogrendementskachels, individuele zonneboilers		behalve voor condensatieketels, hoogrendementskachels, individuele zonneboilers
		behalve voor werken besteld of gestart vanaf 13/10/2015

Bron: VMSW.

Een belangrijke aanpassing aan de VFK-tegemoetkoming is dat deze vanaf 13 oktober 2015 het volledige bedrag kan dekken en dat er een voorschot wordt betaald.

De premies hebben vooral de bedoeling om SHM's aan te sporen om extra inspanning te leveren. Zoals aangetoond is dat een precair evenwicht. Als de verwachtingen te hoog worden gelegd blijken de premies weinig succesvol, na een aanpassing in overleg met de sector werkt het systeem dan weer wel. Hopelijk kan in goed overleg met alle betrokken actoren een werkbaar systeem uitgewerkt worden voor de nieuwe budgetten (80 miljoen) die vooropgesteld worden in het kader van VKF.

Naast de praktische haalbaarheid (vb. probleem van de eis voor thermische collectieve installaties) blijft het een 'economische' afweging om investeringen af te zetten tegen de inkomsten. Uiteindelijk draait sociaal wonen hoofdzakelijk op een tegemoetkoming in de leningslast door de overheid én de huurinkomst (gemiddeld 280 € per maand). Er is omzeggens geen compensatie voor werkingskosten. Initiatieven moeten dan ook in dat systeem ingepast worden. Investeringen 'boven de norm' zullen dan ook ofwel via gerichte steunmaatregelen ofwel via alternatieve financiering gefinancierd moeten worden. Daar gaan we in het volgende punt dieper op in.

Effect van investeringen in duurzaamheid

Een van de moeilijkheden met investeringen in duurzaamheid op de huurmarkt (sociaal en privaat) is dat de kost door de verhuurder gedragen wordt, terwijl de 'winst' voor de huurder is (lagere energiefactuur, meer wooncomfort,...).

Zeker op de sociale huurmarkt, waar de huren globaal gebaseerd zijn op het inkomen speelt dit a fortiori. Een zeer beperkt 'patrimoniumkorting' vangt dit nauwelijks op, aangezien de gehanteerde vork niet meer realistische is (de meeste woningen zit tegen het maximum van de vork op vlak van marktwaarde).

Dit wil dus zeggen dat investeringen - zeker een extra tandje bijsteken op vlak van duurzaamheid - niet echt binnen het systeem wordt aangemoedigd. Dit geldt overigens evenzeer voor nieuwbouw.

Zeker op vlak van alternatieve energie stelt dat probleem zich. Natuurlijk kan globaal nagedacht worden over 'zonnepaneelparken' op het sociaal woonpatrimonium in het beheer van de SHM's (met directe levering aan het net), maar vanuit onze sociale doelstelling is enige 'winst' voor onze doelgroep toch ook steeds een uitgangspunt.

Momenteel kan dat niet. Als een sociale woning uitgerust wordt met een zonnepaneel op de teller van de huurder, dan is de investering louter voor de SHM en de 'winst' louter voor de huurder. Dit moedigt natuurlijk niet aan om deze extra investering te doen. Via een derdebetalersysteem kan dit wel, maar dat is omwille van de grote administratieve ervaring van de sector in beheer en verhuur eigenlijk absurd.

Een systeem waar de door de investering opgewekte stroom aan een sociaal tarief kan doorgerekend (met evident ook een beheerskost) worden aan de huurder kan een win-win opleveren voor huurder en verhuurder. En evident voor de maatschappij op vlak van algemene duurzaamheid. Voornaamste obstakels hier zijn enerzijds de mogelijkheid om dit te kunnen doorrekenen (is niet voorzien in het Kaderbesluit Sociale Huur, vreemd genoeg het onderhoud wel) en anderzijds de machtiging om energie te mogen leveren (kan blijkbaar momenteel niet door SHM's). We denken dat dit op korte termijn en eenvoudig kan mogelijk gemaakt worden, waardoor op korte termijn een significant aantal zonnepanelen kan voorzien worden in de sector. Overigens kan via een collectief systeem dit ook globaal naar alle huurders (vb. appartementen, slecht georiënteerde daken,...) voorzien worden zodat alle huurders hiervan de vruchten kunnen plukken.

Gelijkaardige systemen bestaan vb. wel voor collectieve verwarming (overigens in het kader van duurzaamheid zeker ook aan te moedigen) omdat hier de energie wordt omgezet in warmte en dat wel kan doorgerekend worden. Vreemd genoeg kan ook hier door een derde partij wel een

werkingskost aangerekend worden voor facturatie,... en niet door de SHM. Op hetzelfde moment kan de huurder wel gebruik maken van de groepsaankoop van energie door de SHM waardoor hij veel minder betaalt. Dergelijke systemen zouden moeten gefaciliteerd worden.

Overigens, nog op vlak van zonnepanelen is opvallend dat dit niet is opgenomen in de simulatietabel (voor de bepaling van het financieringsplafond) en zonnecollectoren wel. Ten slotte komen zonnepanelen ook meer en meer voor in nieuwbouw om de e-peilen te halen. Ook daar zou een win-win een goede incentive zijn.

Naast zonnepanelen kunnen gelijkaardige systemen van vb. biomassa, afvalwater, asfaltkern, geothermie (?), WKK,... in dergelijk systeem ingepast worden. De sector is daar zeer sterk vragende partij voor.

Een gelijkaardige uitdaging stelt zich natuurlijk op het vlak van ander investeringen op vlak van duurzaamheid die veel moeilijker te becijferen vallen. We denken dan in eerste instantie aan vb. isolatie, maar dat kan ook over waterrecuperatie,... Hiervoor is een meer globale opsplitsing nodig tussen de vergoeding voor de woning enerzijds (de 'huurprijs'), met vooral elementen van wooncomfort (aantal slaapkamers, tuin of niet, uitrustingsniveau en leeftijd) en ligging, en een getrapte vergoeding voor duurzaamheid. De sector is vragende partij om hier aan te weken. Uiteindelijk voorziet de regelgeving een energiecorrectie (die nooit geactiveerd is). De term is echter fout gekozen lijkt ons (is ook al bijna 10 jaar oud), en we zouden wat dat betreft liever spelen van een duurzaamheidfactor (die dus onmiddellijk ook winst oplevert voor de huurder).

Liefst gebeuren dergelijke investeringen binnen de reguliere financiering, maar indien deze te beperkt zouden blijken kan ook over alternatieven nagedacht worden. Door vb. de gedeeltelijke terugstroom van alternatieve energie kan een zeker rendement gegenereerd worden, en zelfs een soort rollend fonds ontstaan. Dit kan via externe financiering (misschien dat pensioenfondsen,... wel interesse hebben), maar ook binnen de sector zijn nog mogelijkheden (liquide reserve, fonds van de huurwaarborgen,...). We vragen dan ook aan de Vlaamse overheid om te bekijken hoe dergelijke financieringsmogelijkheden onderzocht worden, evident aanvullend op de reguliere financiering (dit is voorzien in de Wooncode maar nog niet uitgevoerd).

Ten slotte zouden we meer de andere subsidiemechanismes (vb. vanuit Europa) in kaart moeten brengen.

Wijkaanpak

Zoals al een aantal maal aangekaart heeft sociaal wonen de unieke mogelijkheid om globaal vele wijken en wooncomplexen aan te pakken. Vaak zijn echter ook in deze wijken (minder in complexen) andere eigenaars aanwezig, in veel gevallen door de verkoop door de jaren heen van sociale woningen. Het is een interessante piste om na te gaan of en hoe deze eigenaars ook mee kunnen opgenomen worden in een globale aanpak op vlak van duurzame renovaties. Dat gebeurt vaak al in de praktijk, maar vaak gaat men daar niet op in (wegens eigen planning, budget,...). Dit zou zeker een meerwaarde kunnen betekenen. En kan ook gebruikt worden om na te gaan hoe wijkrenovaties op de private markt kunnen uitgewerkt worden. Sociaal wonen kan hier modellen mee helpen uitwerken als proefproject voor de globale aanpak van woonwijken.



Nieuwbouw

We hebben het hier vooral gehad over renovatie. Gelijkaardige zaken spelen natuurlijk ook voor nieuwbouw (vooral dan het laatste punt). Maar natuurlijk zijn de normen daar veel dwingender. Wel zouden gelijkaardige mogelijkheden moeten overwogen worden voor wie extra inspanningen wil leveren op vlak van duurzaamheid.

Maar natuurlijk, en daar is onze sector vrij uniek, is vaak de meest duurzame renovatie (zowel energetisch, ruimtelijk, vaak ook sociaal) vervangingsbouw. Dit dient verder onderzocht te worden in de sector (vb. op vlak van budgetaanrekening). Momenteel wordt vervangingsbouw (we hebben het dan nog niet over zeer grondige renovatie, vb. omwille van ruimtelijke voorschriften, erfgoed,...) bekeken als nieuwbouw, terwijl het vanuit duurzaamheidsoogpunt vaak de beste optie is om bestaand patrimonium aan te pakken. Een deel van de verbetering op vlak van ERP komt overigens door vervangingsbouw.

We vragen dan ook dat expliciet word nagegaan hoe de schotten tussen deze systemen - vooral dan op vlak van financiering en premies - kunnen aangepakt worden. Bijvoorbeeld in het kader van het Vlaams Klimaatfonds (de extra 80 miljoen voor sociaal wonen) lijkt ons vervangingsbouw toch ook vaak een duurzame oplossing te zijn om de CO2-uitstoot binnen de perken te houden.

Afsluitend willen we nog even ingaan op de 'woonrechten' die onze sector uitgebreid heeft in vaak minder optimaal gelegen gebieden (en eigenlijk kunnen zelfs bestaande woonontwikkelingen meegenomen worden in deze oefening). Dat is zijn mogelijkheden voor nieuwbouw (respectievelijk vervangingsbouw) die vanuit de grote nood eigenlijk ontwikkeld moeten worden. Vanuit duurzaamheidsoogpunt zijn andere opties echter meer wenselijk. We vragen dan ook (verder) na te gaan hoe deze 'woonrechten' kunnen gebruikt worden om op andere plaatse meer duurzame ontwikkelingen mogelijk te maken, met een grotere densiteit,... Zodat de doelstellingen van het sociaal woonbeleid en de doelstellingen van het klimaatbeleid kunnen gecombineerd worden.