



Vlaams
Parlement

ingediend op **1237** (2016-2017) – Nr. 2
2 maart 2018 (2017-2018)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Jelle Engelbosch, An Moerenhout, Marc Hendrickx en
Valerie Taeldeman

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van An Christiaens, Valerie Taeldeman, Katrien Partyka, Dirk de Kort,
Katrien Schryvers en Michel Doomst

betreffende de renovatiepremie voor verhuurders

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Katrien Partyka, Jelle Engelbosch, Mercedes Van Volcem, Lorin Parys,
Valerie Taeldeman en Björn Anseeuw

betreffende het onderzoek
naar een systeem van huur- en woonzekerheid
en de introductie van dat systeem

en over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Jelle Engelbosch, Tine van der Vloet, Andries Gryffroy,
Björn Anseeuw, Marc Hendrickx en Lorin Parys

betreffende het creëren van één premiesysteem
voor de renovatie van een woning

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

1237 (2016-2017) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving
1363 (2017-2018) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving
1365 (2017-2018) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

INHOUD

1.	Hoorzitting met de Vlaamse Woonraad, het Steunpunt Wonen en de VCB	4
1.1.	Uiteenzetting door de Vlaamse Woonraad	4
1.2.	Uiteenzetting door het Steunpunt Wonen	6
1.3.	Uiteenzetting door de VCB	8
1.4.	Vragen en opmerkingen van de leden.....	9
1.5.	Antwoorden van de sprekers	10
2.	Hoorzitting met Ethias en BNP Paribas Cardif	12
2.1.	Uiteenzetting door Ethias	12
2.2.	Uiteenzetting door BNP Paribas Cardif	13
2.3.	Vragen en opmerkingen van de leden.....	14
2.4.	Antwoorden van de sprekers	14
3.	Hoorzitting met de distributienetbeheerders en het VEA	14
3.1.	Gezamenlijke uiteenzetting door Eandis en Infrax	14
3.2.	Uiteenzetting door het VEA	16
3.3.	Vragen en opmerkingen van de leden.....	17
3.4.	Antwoorden van de sprekers	18
	Gebruikte afkortingen	20
	Bijlagen: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen hield op 18 januari 2018 een hoorzitting over:

- de conceptnota voor nieuwe regelgeving van An Christiaens, Valerie Taeldeman, Katrien Partyka, Dirk de Kort, Katrien Schryvers en Michel Doomst betreffende de renovatiepremie voor verhuurders;
- de conceptnota voor nieuwe regelgeving van Katrien Partyka, Jelle Engelbosch, Mercedes Van Volcem, Lorin Parys, Valerie Taeldeman en Björn Anseeuw betreffende het onderzoek naar een systeem van huur- en woonzekerheid en de introductie van dat systeem;
- de conceptnota voor nieuwe regelgeving van Jelle Engelbosch, Tine van der Vloet, Andries Gryffroy, Björn Anseeuw, Marc Hendrickx en Lorin Parys betreffende het creëren van één premiesysteem voor de renovatie van een woning.

Over de drie conceptnota's samen werden de Vlaamse Woonraad, het Steunpunt Wonen en de Vlaamse Confederatie Bouw gehoord. Over de conceptnota betreffende het systeem van huur- en woonzekerheid kwamen de verzekeringsmaatschappijen Ethias en BNP Paribas Cardif aan het woord (via hun sectorvereniging Assuralia). Ten slotte werden over de conceptnota betreffende één premiesysteem de distributienetbeheerders (Eandis en Infrax tezamen) en het Vlaams Energieagentschap gehoord.

De presentaties en andere documenten die bij de hoorzitting werden gebruikt, zijn te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Hoorzitting met de Vlaamse Woonraad, het Steunpunt Wonen en de VCB

1.1. Uiteenzetting door de Vlaamse Woonraad

Bernard Hubeau, voorzitter van de Vlaamse Woonraad, noemt conceptnota's een zinvolle en vruchtbare manier om een debat te voeren, waaraan de Vlaamse Woonraad op strategisch niveau een bijdrage wenst te leveren. Zijn standpunt is gebouwd op de eerdere adviezen van de Vlaamse Woonraad over de private huurmarkt.

Die private huurmarkt, waarop 550.000 huishoudens een beroep doen, is gelaagd: er is een beter en een minder goed segment. De problemen zijn bekend: woonkwaliteit, betaalbaarheid, toegang en woonzekerheid. Zij doen zich voor bij 180.000 huishoudens. Daarom bestaat er consensus over de noodzaak van structurele overheidstussenkomst, die zich, naast de – nog steeds beperkte – sociale huurmarkt, ook moet richten op de opwaardering van de private huurmarkt.

Volgens de Vlaamse Woonraad moet de private huurmarkt inderdaad opgewaardeerd worden tot een volwaardige deelmarkt, die dankzij de flexibiliteit een positieve keuze is in de plaats van een tijdelijke op weg naar eigendomsverwerving. Sommige maatregelen in de voorliggende nota's gaan terecht in die richting. Nodig onder meer zijn een neutrale woonfiscaliteit, een ander soort aanbieders en een mentaliteitswijziging bij beleid en bevolking. De Vlaamse Woonraad pleitte eerder al voor een versterkt privaat huurbeleid met maatregelen op het vlak van zowel betaalbaarheid (waarin huursubsidie en -premie een rol kunnen spelen), aanbodverruiming (waarbij hij geconventioneerd huren vermeldt, waarvan wel efficiëntie en effectiviteit moeten bekeken worden), woonkwaliteit (waarbij hij de renovatiepremie voor verhuurders als gedeeltelijke oplossing noemt), ontzorging en ondersteuning, en een performant toegangsbeleid.

Daarop gaat hij nader in op de drie nota's, beginnend met de renovatiepremie voor de private huurmarkt. De Vlaamse Woonraad ondersteunde reeds in verschillende adviezen de uitbreiding ervan naar de private huurmarkt, maar koppelt dit steeds aan voorwaarden, die kwaliteit, duur van het contract en betaalbaarheid moeten garanderen. De Vlaamse Woonraad heeft ook altijd gepleit voor een getrapt stelsel, waarin het voordeel groter is naarmate ook het engagement van de verhuurder dat is, zonder evenwel te vervallen in een te complex en onhanteerbaar systeem. Tevens wordt gepleit voor vrijwillige instap vanwege de verhuurder.

De spreker merkt wel op dat het voorliggende voorstel niet noodzakelijk leidt tot ondersteuning van de zwakkere inkomensgroepen omdat er niet expliciet gefocust wordt op een gerichte doelgroep van huurders. Dit houdt mogelijk het risico in dat de zwaksten aangewezen blijven op niet-gerenoveerde woningen (die doorgaans goedkoper zijn). Verder moet naast de decretale plicht tot minimale woonkwaliteit uit de Vlaamse Wooncode, met haar bijhorende sanctiebeleid, een stimulerend beleid gevoerd worden waarin eveneens met normen wordt gewerkt. Hij waarschuwt wel voor het mogelijk nadelige effect op investeringen in SVK-verhuur, al kan dat gevaar bezworen worden met een trapsgewijze toekenning van voordelen.

Wat de kostenefficiëntie betreft, pleit de Vlaamse Woonraad voor de opwaardering van de woonkwaliteit aan de hand van een meer collectieve, bouwblok- of wijkgerichte aanpak, in de plaats van de huidige individuele, die woning per woning werkt. Het kostenplaatje daarvan moet wel nog worden bestudeerd, erkent hij.

Gewaarborgd huren kan een maatregel zijn in het kader van het versterkt huurbeleid. De Vlaamse Woonraad ondersteunt het idee en het onderzoek naar de mogelijkheden. Het kan zowel woonzekerheid als betaalbaarheid ondersteunen. Daar staat tegenover dat het betaalbaarheidsrisico niet beperkt is tot verlies van werk en tot werkonbekwaamheid. Vaak is het probleem ruimer. Er zijn dan ook meer algemeen gerichte maatregelen nodig. Tegelijk is ook een beleid nodig ter preventie van uithuiszetting. De Vlaamse Woonraad pleit er ook voor niet te veel personen van het systeem uit te sluiten op basis van het arbeidscontract of het soort huurwoning, maar te opteren voor een breed toepassingsgebied.

Wat de geïntegreerde premie betreft, heeft de Vlaamse Woonraad al diverse malen gepleit voor een aanpak vanuit diverse beleidsdomeinen. Dat is goed voor de bevordering van de woningkwaliteit. Het beleid gericht op kwaliteit moet daarbij samengaan met het energiebeleid. Ook hier is de Vlaamse Woonraad voorstander van een meer planmatige, gezamenlijke aanpak. Daarnaast zijn ook flankerende maatregelen van belang, omdat investeren in energiezuinigheid de woonkosten verhoogt, wat kwetsbare gezinnen doet uitvallen.

Afstemming van VAP en renovatiepremie kan zeker op bepaalde punten worden gerealiseerd, waarbij de afstemming met betrekking tot modaliteiten en facturen kunnen worden vermeld. De Vlaamse Woonraad ondersteunt de oefening, met behoud van de inkomensgerichte benadering in de finaliteit van VAP. Met de juiste voorwaarden, zoals een gefaseerde uitvoering of prefinanciering, kan men het risico van non-take-up door de beoogde doelgroep verkleinen. De nota erkent de moeilijkheid door de integratie over jaren te spreiden. Zij wordt vooral veroorzaakt door het grote verschil in doelgroep en aanpak. Terwijl de energiepremie universeel is, is het woonbeleid vaak categoriaal gericht op kwetsbare groepen. Daarom moeten vooraf de volgende vragen worden beantwoord: welke doelstellingen worden vooropgesteld? Wat met specifieke doelgroepen? Hoe een afgestemde aanpak vanuit beide beleidsvelden ontwikkelen?

De spreker bevestigt tot slot nogmaals dat de Vlaamse Woonraad achter de conceptnota's staat, met daarbij de door hem naar voren gebrachte bedenkingen.

1.2. Uiteenzetting door het Steunpunt Wonen

Sien Winters, coördinator van het Steunpunt Wonen, verwijst voor de integrale reactie van het Steunpunt naar de drie documenten die ze bezorgde aan de commissie, een voor elke conceptnota. Het deelt de algemene analyse die de Vlaamse Woonraad schetste. Voor zijn reactie heeft het Steunpunt de data uit het bestaande onderzoek geraadpleegd, gevolgd door een uitgebreide interne discussie.

Over de renovatiepremie is het Steunpunt kritischer dan de Vlaamse Woonraad, ook al zijn er argumenten voor de uitbreiding naar de private huurmarkt, met name als compenserende maatregel zolang geen eigendomsneutraal beleid gevoerd wordt. De bestaande problemen op de private huurmarkt zijn immers mede het gevolg van de oriëntatie van het beleid op eigendomsverwerving. Het zou dan ook beter zijn de neutraliteit aan de bron te realiseren, met name de fiscaliteit. Daarbij komt het probleem dat de verhuurder die investeert in de kwaliteit van zijn woning in het onderste segment van de private markt, daarmee terechtkomt in een iets beter segment, waar de rentabiliteit lager is dan in het zwakste. Hij is dan ook weinig geneigd om dat te doen, maar de uitbreiding van de renovatiepremie kan dat enigszins compenseren. Verder argument is dat de huurwetgeving het moeilijk maakt om investeringen in kwaliteitsverbetering door te rekenen in de huurprijs, al zijn er wel degelijk mogelijkheden. Bovendien is de fiscale aftrek forfaitair en niet in verhouding tot de gemaakte kosten, en komen de voordelen van energetische renovatie in geval van verhuring niet bij de eigenaar terecht.

Daarop overloopt ze de bezwaren van het Steunpunt tegen de uitbreiding, waarvan het eerste principieel is. Zijn verhuurders die rendement halen uit verhuring, niet zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de woning? Moet de overheid die zelf op punt stellen om haar eigen normen te halen? Ander tegenargument is het risico op crowding out, waarbij de overheid de investeringen door de particulier zelf verdringt. Anderzijds blijft ook de vraag open of de eigenaars wel gebruik zullen maken van de uitbreiding. Het gaat vaak om zelfstandigen, die al wat ouder zijn en de woning eerder zien als een appeltje voor de dorst dan als een bron van rendement. Er zijn helaas geen cijfers over het gebruik van de twee premies die vandaag al opengesteld zijn voor eigenaars-verhuurders, al hoort het Steunpunt dat het beperkt zou zijn.

Volgende probleem is het verdelingseffect. Verhuurders hebben een vermogen. Onderzoek leert dat 55 percent in de top 20 van de inkomens zit. Kan de overheid de subsidies niet rechtstreeks aan de zwakkere inkomens verstrekken? De huidige premie voor eigenaars-bewoners komt vooral terecht in het derde en vierde quintiel, zo blijkt, mede omdat de inkomensgrens redelijk hoog ligt, maar ook omdat de eigenaar zelf het grootste deel van de kosten moet dragen. Bijkomende vraag is waarvoor de premie wordt gebruikt. De helft van de woningen met de laagste kwaliteit, is zo slecht dat men vraagtekens kan plaatsen bij de zin van overheidsinvestering daarin. Tot slot vermeldt ook zij het argument dat de incentive voor SVK-investeringen dreigt weg te vallen.

Een grondige ex-ante-evaluatie van de alternatieven is wenselijk, concludeert de spreker. Enig effect is mogelijk, maar dat maakt er nog niet de meest kosten-effectieve maatregel van.

In zijn reactie heeft het Steunpunt ook de mogelijke modaliteiten van de uitgebreide premie overdacht, evenals hun impact. De eerste is de hoogte van de

huurprijs: te hoog is niet selectief, te laag sluit een groot deel van de markt uit. Moet hij uniform vastgelegd worden of gedifferentieerd naar woningkwaliteit en ligging? Met dat laatste kan men vermijden dat woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding buiten het systeem vallen, maar de controle daarvan brengt dan weer administratieve kosten mee, zoals trouwens elke modaliteit. Een maximumhuurprijs na renovatie vindt het Steunpunt een goed idee. Ook daar rijst de vraag naar de controle, waarbij ze wijst op het gevaar dat in de contracten niet de correcte huurprijs wordt opgegeven en dat extra kosten buiten het contract worden aangerekend aan de verhuurders.

De totale budgettaire kosten zijn volgens haar niet te ramen op basis van wat voorligt. Tot slot van de bespreking van de eerste nota pleit de spreker nogmaals voor een voorafgaande evaluatie, met inbegrip van die van het huidige stelsel.

Het voorstel om één premiesysteem te creëren, beoordeelt zij globaal als heel positief. Op dergelijke harmonisering en integratie drong het Steunpunt al vaker aan. Wat voorligt, houdt ook rekening met belangrijke dingen als het bereiken van de verschillende doelgroepen, digitalisering en stapsgewijze hervorming. Ze suggereert wel dat een dergelijke, zware en over jaren gespreide operatie mogelijk het goede moment is om ook de afzonderlijke premies te evalueren. Zo ligt de inkomensgrens voor de renovatiepremie al relatief hoog, en is zij over het algemeen ongelijk volgens huishoudtype, is de voorfinanciering problematisch voor zwakkere groepen, is begeleiding nodig en blijft de vraag of sommige panden het renoveren waard zijn. Zij suggereert de koppeling van de toekenning aan kwaliteitscontrole, bijvoorbeeld met een conformiteitsattest. Ook de beleidsdomeinoverschrijdende aanpak weet zij te waarderen, want het is de nood die de premie moet bepalen.

Het Steunpunt erkent dat het derde voorstel streeft naar horizontale gelijkschaking van huurders en eigenaars, maar vindt tegelijk dat die eerst op een ander niveau moet gerealiseerd worden. Compenserende maatregelen kunnen ook hier aangewezen zijn. Het systeem kan een manier zijn om verhuurders tot verhuring aan te zetten en zich minder selectief op te stellen, zij het steeds binnen de groep van werkenden. Mogelijk wordt daarmee wel een nieuwe horizontale ongelijkheid geïntroduceerd tussen wie wel en wie niet werkt. Zolang er een groep is die in het geheel niet ondersteund wordt, is het misschien niet aangewezen een tegemoetkoming uit te reiken aan mensen met werk, concludeert het Steunpunt in zijn beoordeling van de opportuniteit.

De haalbaarheid acht het Steunpunt zeer moeilijk te beoordelen. Het Steunpunt verwacht met name dat het moeilijk zal zijn om de hoogte van het risico te berekenen. De grootte van de doelgroep kan men uit gecombineerde databanken trachten te halen, maar het is niet evident om te bepalen hoe groot de kans is dat een huurder met werk zijn werk verliest of invalide wordt. Een ander probleem is dat van moral hazard, waarin de verzekering op zich het gedrag beïnvloedt. Als gevolg van dit alles is het moeilijk te bepalen hoe hoog de premie moet zijn. Voor die onzekerheid zal de verzekeraar een bijkomende risicopremie aanrekenen. De premie zal in elk geval hoger liggen dan die voor de verzekering gewaarborgd wonen, omdat de kans dat een huurder werkloos wordt, veel hoger is.

Naast de positieve elementen blijven heel wat punten uit te klaren, vat de spreker samen.

1.3. Uiteenzetting door de VCB

Marc Dillen, directeur-generaal van de VCB, deelt mee dat in Vlaanderen 2,65 miljoen woningen te renoveren zijn, eigenaars- en huurderswoningen samen. In het huidige tempo zal daarvan tegen 2050 slechts een fractie gerealiseerd zijn. Ter vergelijking toont hij een grafiek waarin de bovenste lijn aangeeft welke versnelling nodig is om het patrimonium tegen dat jaar kwalitatief in orde te krijgen: van 21.000 naar 70.000 grondige renovaties per jaar. Als bij elke overdracht van een woning een grondige renovatie uitgevoerd wordt, zal tegen 2050 bijna 90 percent van de huizen gerenoveerd zijn, echter niet de zowat 800.000 appartementen. Hoe moet men die laatste aanpakken bij mede-eigendom, wat trouwens een probleem vormt voor elk premiestelsel?

Doordat de toegang tot de eigendomsmarkt moeilijker wordt, verwacht hij een toename van het aantal huurders van zowel huizen als flats. Als factoren noemt hij de strengere banken en de afremming van nieuwbouw door hogere energie-eisen. Voordeel voor de verzekeraars is dat het gemiddelde risicoprofiel op de huurmarkt verbetert. Daarop toont hij een tabel met de aantallen voor de verschillende premies. Die voor energie, die niet aan inkomen gekoppeld zijn, blijken veel hoger te liggen, maar focussen slechts op delen van het geheel en garanderen daardoor geen sterke daling van het EPC-peil. Dat laatste kan men wel bereiken en controleren als bij elke overdracht EPC-peil en kosten voor EPC+ worden geschat. Een dergelijk instrument maakt meer doelgericht beleid mogelijk, oordeelt de spreker. Een energiezuiniger patrimonium is uiteindelijk zowel in het belang van eigenaars als van huurders.

In het licht van de verwachte toename van het aantal huurders, is de uitbreiding van de renovatiepremie positief te noemen. Men stimuleert daarmee de renovatiemarkt. Belangrijk is wel haar te koppelen aan energetische prestaties. Een gedifferentieerde maximale huurprijs acht hij noodzakelijk. Om tot een winst situatie voor huurder en verhuurder te komen, pleit hij ook tegen het opleggen van inkomensvoorwaarden.

Vraag is wel hoe deze conceptnota zich verhoudt tot die over integrale premies. Worden alle premies daarbij uitgebreid tot verhuurders? Een andere vraag die hij oproept is of de renovatiepremie niet moet gecombineerd worden met een rechtstreekse huursubsidie voor huurders met lage inkomens. Investerings in kwalitatief hoogstaande woningen kosten nu eenmaal geld, dat moet terugverdiend worden met een minimale huurprijs. Verder bepleit de spreker de verbinding van de premie met energetische eisen, waardoor huurders genieten van lagere energiefacturen. Een grote opgave blijft het bereiken van eigenaars in mede-eigendom.

Wat de huur- en woonzekerheid betreft, wijst hij nogmaals op de toekomstige verbetering van de verzekerbaarheid van het risico doordat meer hogere inkomens met te weinig spaargeld voor eigen inbreng, afhankelijk worden van de huurmarkt. De verdichting in het BRV zal dat verder stimuleren, verwacht de spreker, doordat zij pas over 15 jaar gerealiseerd zal worden, terwijl zij de gemeenten vandaag al aanzet tot afremming in het buitengebied. De toenemende schaarste zal de prijsverhoging van eigendomsverwerving nog versnellen. Als men de voorgestelde huurverzekering effectief invoert, roept de spreker alvast op daarin geen rekening te houden met de huurprijzen en dergelijke. Het voordeel van de verzekering is er een voor de huurder en de verhuurder samen. Belangrijk is ook dat de periode van de uitkering beperkt is in de tijd, om het moral-hazardprobleem te vermijden, en dat het toepassingsgebied wordt beperkt tot het objectiveerbare aspect arbeid. Verzekeringen dienen om de markt te stimuleren (in dit geval de renovatie), terwijl premies op een doelgroep kunnen gericht worden.

De ervaring met de bestaande verzekering gewaarborgd wonen voor eigenaars-bewoners leert dat het aantal verzekerden de laatste jaren afneemt, vooral in de bouw. Oorzaak volgens de Confederatie is de niet-indexering van de grenswaarde van het project, die op 320.000 euro is blijven staan, terwijl de kostprijs toeneemt door de bouwgrondschaarste en de energienormen. Het systeem is goed, concludeert hij, maar het moet geactualiseerd worden. Bij gebruik voor aankoop roept hij de vraag op of geen controle op de kwaliteit moet uitgevoerd worden. Verder bepleit hij dat bij invoering door de verzekeraars verschillende varianten op de markt mogen worden gezet, omdat er nog zoveel onbekende data zijn.

De Confederatie staat achter het voorstel van één premiesysteem. Klanten vinden de huidige veelheid te ingewikkeld. Goede regelingen zoals de energiepremie die niet gekoppeld is aan het inkomen, moeten wel blijven. Zij is niet toevallig de enige die spoort met het aantal dat tegen 2050 energiezuinig moet gemaakt worden. De andere zijn daarvoor te beperkt. Bij de koppeling aan het gezin wijst hij op de wijzigende samenstelling daarvan, die niet zo eenvoudig te definiëren is.

1.4. Vragen en opmerkingen van de leden

An Christiaens acht elke suggestie waardevol die ons dichter brengt bij de herwaardering en versterking van de private huurmarkt. Er is niet één oplossing, vele maatregelen tegelijk zijn nodig. Zo is de uitbreiding van de renovatiepremie naar verhuurders een manier om het kwaliteitsprobleem aan te pakken. Ze onderstreept dat de indieners kritische opmerkingen niet uit de weg zijn gegaan. Het voorstel is niet pasklaar. Verschillende modaliteiten moeten nog uitgewerkt worden.

Zij is het misschien niet oneens met het principe dat de eigenaar-verhuurder de kosten moet dragen maar de doelstelling is wel dat de huurder er beter van wordt, ook in het segment waar het rendement beperkt is.

Heeft een van de sprekers gegevens over de mogelijke niet-opname van de premie? Met welke modaliteiten kan de premie succesvoller gemaakt worden? Het lid merkt op dat de grote meerderheid van de Verenigde Eigenaars in een enquête aangaf te zullen investeren in kwaliteit als er een premie komt. Zij voelen zich ook eerder daartoe aangetrokken dan tot SVK's met verhuurgarantie. Wat denken de sprekers daarover?

Hoe kan men ervoor zorgen dat de juiste werken worden uitgevoerd? Elke modaliteit heeft haar eigen kostprijs, merkt ze op. Op welke moet de premie volgens de sprekers geënt worden? Zij is het er alvast mee eens dat de differentiatie niet mag bepaald worden door het inkomen van de verhuurder. Wat is het idee van de andere sprekers over het interessante aandachtspunt van de mede-eigendom?

Jelle Engelbosch is het niet oneens met de kritiek van de Vlaamse Woonraad op de inzet van de beperkte middelen op de uitbreiding van de renovatiepremie. Volstaan de middelen uit het Huurdecreet niet om verhuurders tot renovatie aan te zetten, zoals de mogelijke aanpassing van de huurprijs na energetische renovatie? Een maximale huurprijs na renovatie met premie lijkt hem geen goed idee. Hoe zien de sprekers dat? Zou men in de plaats niet beter de huursubsidie uitbreiden om het zwakkere profiel van huurders te bereiken?

Hij erkent dat één premie een werk van lange adem is. Hij waarschuwt om het draagvlak voor premies niet onderuit te halen door ze te beperken tot mensen die ze het meest nodig hebben. Hoe kan men volgens de sprekers met een

exclusief specifieke aanpak tot een draagvlak komen? Wat is een eerlijke inkomensgrens? Hoe kan men het bereik van verbeterings- en aanpassingspremie vergroten? Hoe kan de aanvraag voor appartementsgebouwen vereenvoudigd worden zodat elke eigenaar niet telkens weer hetzelfde dossier moet indienen, zonder evenwel de betaalbaarheid in het gedrang te brengen?

De fractie van *Valerie Taeldeman* heeft altijd gepleit voor synergie tussen Energie en Wonen, met een flankerend beleid voor inkomenszwakke huishoudens. Iedereen zoekt net als de drie nota's naar versterking van de private huurmarkt, de energetische opwaardering van het patrimonium en de bevordering van de woonkwaliteit. Welke impact van de uitbreiding vreest het Steunpunt precies op de SVK-sector, terwijl volgens het lid juist synergie mogelijk is? Vlaanderen legt geen conformiteitsattest op, maar meer en meer lokale besturen werken een eigen reglement uit voor de gefaseerde aanpak van hun patrimonium. Wat is het standpunt van de Confederatie? Hoe kan het pleidooi voor een globale evaluatie van alle instrumenten op het vlak van energie met het oog op efficiëntie versterkt worden, opdat zij nog deze legislatuur uitgevoerd wordt?

Volgens *Dirk de Kort* is de vraag hoe men de mensen het best kan sensibiliseren voor de transitie naar een duurzaam woonpatrimonium, terwijl zij vandaag moeilijk hun weg vinden in het aanbod. Welke andere mogelijkheden naast de vereenvoudiging van het premiestelsel zijn er? Zelf noemt hij het aanbieden van een renovatieaudit. Kennis is immers vaak het probleem. Niet iedereen vindt zijn weg op websites, merkt het lid op. Waarom organiseert de Confederatie niet zelf zitdagen? Verder pleit hij ervoor om na te denken over werkmethoden om het verouderde deel van het patrimonium van SHM's, die niet alle een plan voor verduurzaming hebben, in orde te brengen samen met de doelgroep die net iets te veel verdient voor sociale huisvesting, om te vermijden dat opkopers het kosmetisch verfraaid weer op de markt gooien.

Gweny De Vroe hoorde een grote nood aan de begeleiding van verhuurders op de weg naar renovatie. De huidige premies worden weinig gebruikt maar zijn misschien te weinig bekend. De Confederatie pleit ervoor om de inkomensvoorwaarde weg te laten zoals bij de energiepremie. Wat is het standpunt van de andere sprekers? Wat vinden ze over het optrekken van de maximale waarde van een nieuwbouwproject?

Katrien Partyka is het er niet mee eens dat het voorstel van huur- en woonwaarborg moet afgewezen worden omdat het beperkt is tot inkomensverlies uit werk. Denkt het Steunpunt dat het gevaar van moral hazard groter is bij huurders dan eigenaars?

1.5. Antwoorden van de sprekers

Pol Van Damme, secretaris van de Vlaamse Woonraad, heeft niet direct een pasklaar antwoord op de lagere opname van premies door zwakkeren, maar er moet wel over nagedacht worden. Begeleiding kan zeker een verschil maken. Het premiebeleid moet vooral planmatiger zoals in Duitsland, met vooropgestelde doelstellingen op het vlak van kwaliteit en energiezuinigheid. De huidige aanpak is te individueel.

Wonen heeft zijn beleid altijd aan het inkomen gekoppeld vanwege onder meer het kostenplaatje. De hoogste inkomens kunnen zelf instaan voor de renovatie van hun woning, zeker de eigenaars. Op de private huurmarkt moet zeker iets gebeuren als bijna de helft van de woningen niet voldoet aan de normen. Er bestaat een verplichting om de minimale woonkwaliteitsgrens na te leven, maar dit is naar renovatie toe vaak niet genoeg. De premies helpen om meer te bereiken. De Vlaamse Woonraad is ervoor gewonnen om het systeem open te

trekken, gekoppeld aan duidelijke voorwaarden en best ook aan de doelgroep. Hij erkent dat een maximale huurprijs moeilijk vast te leggen is, maar het is wel noodzakelijk om de zwakkere huurders te beschermen.

Renovatiepremie en huursubsidie moeten beide bestaan, want ze pakken een verschillende problematiek aan: kwaliteit en betaalbaarheid. De bestaande minimale normen volstaan op zich niet omdat ze de verhuurder niet aanmoedigen om te renoveren (het blijven minimumvereisten).

De Vlaamse Woonraad bevestigt de waarschuwing voor de impact op SVK-verhuur, waarvan het aanbod nu al beperkt is ondanks de voordelen voor de verhuurder. De voorgestelde uitbreiding kan de incentive om over te stappen naar SVK's nog meer in het gedrang brengen en zelfs doen wegvallen. Daarom vraagt de Vlaamse Woonraad een getrapt systeem, waarin een groter voordeel wordt toegekend aan degene die aan een doelgroep wenst te verhuren. Ook geconventioneerde huur moet in dat verband verder onderzocht worden.

De integratie van premies is op zich een goede ambitie maar zeer moeilijk waar te maken. Wat het weglaten van de inkomensvoorwaarde betreft, wijst hij nogmaals op het doelgerichte beleid van Wonen op dat vlak. Dat heeft ook resultaat; zo bereikt de verbeterings- en aanpassingspremie effectief de zwakste groepen. Renovatiebeleid moet erover waken dat de laagste inkomens niet geconfronteerd worden met een stelselmatig verhoogde huurprijs. Daarom is ook flankerend beleid nodig.

Sien Winters is het ermee eens dat de huurprijs niet geblokkeerd mag worden, als het een redelijke marktprijs betreft. Er zijn instrumenten om die te bepalen zoals de Huurschatter. Zij verzekert dat de verhuurder het rendement mag krijgen.

Het Steunpunt pleit noch voor een focus op de laagste inkomens, noch voor het loslaten van de inkomensgrens, wel om die laatste afhankelijk te maken van het doel van het instrument. Sommige beleidsinstrumenten zijn specifiek bedoeld voor een zwakke doelgroep, andere niet. Als het instrument gericht is op betaalbaarheid, bestaan daarvoor indicatoren zoals een maximale woonquote van 30 percent en een resterend inkomen boven de norm. Voor kwaliteit gelden er andere, en kan het soms aangewezen zijn geen inkomensgrens te stellen. Ook zij bevestigt dat de incentive om met SVK's te werken, dreigt weg te vallen. Zij heeft geen idee of de moral hazard groter is bij huurders of eigenaars, maar wees alleen op het risico.

De aanpassing van het Huurdecreet vormt een stap, maar er is een breed spectrum van instrumenten nodig om de huurmarkt meer zuurstof te geven. Huursubsidies hebben een directere impact. De vraag is ook daar wat men wil bereiken. Renovatiepremie voor verhuurders renderen via een omweg. Vraagsubsidie kan wel degelijk een effect hebben op het aanbod, merkt ze op. De kwaliteit wordt beter als er meer huurders zijn die haar kunnen betalen. Soms vormt advisering een alternatief voor premies, met name als men over middelen beschikt maar niet weet hoe men aan de renovatie moet beginnen of waar men ermee terecht kan. Ondersteuning komt zeker de professionele aanpak van renovatie ten goede.

De vraag of de taakstelling van de sociale huisvesting kan verbreed worden naar de private huurmarkt, verdient onderzoek. De maatschappijen hebben immers meer kennis en mensen in huis dan de particuliere verhuurders. Mogelijk kunnen zij ook een rol spelen bij mede-eigendom. Voor details verwijst ze naar de nota van het Steunpunt daarover. Een gebiedsgerichte aanpak is mogelijk. Een ander

alternatief dat het overwegen waard is, is een premie voor afbraak. Tot slot noemt zij nogmaals het conformiteitsattest.

Marc Dillen verwacht geen groot verdringingseffect in de SVK-sector. Het rendement is mager maar de eigenaar heeft verder geen zorgen. Een groep van meestal oudere verhuurders zal langs deze weg blijven werken. Volgens hem is de moral hazard alvast bij eigenaars laag, omdat zij hun kapitaal niet op het spel willen zetten. In het segment van huurders met een laag of geen inkomen moet men er wel voor opletten. Daarvoor bestaan andere instrumenten dan de verzekering, zoals de huursubsidie.

Zeker bij een geïntegreerde premie moet geëvalueerd worden of de juiste werken worden geselecteerd. Audits vormen een mechanisme om te bepalen wat de juiste zijn. Bovendien kan men afspraken maken met de banken die een lening verstrekken, want ook zij zullen erop toezien dat de werken worden uitgevoerd. Bij audits waarschuwt hij wel voor de kostprijs. EPC+ heeft het voordeel van standaardisering.

Het probleem van de mede-eigendom is niet op te lossen met een premie alleen. Het is technisch een moeilijke zaak, omdat men de vraag moet beantwoorden of men het energiepeil per appartement bepaalt of voor het geheel. Ook de financiering is niet evident. Men kan geen hypothecair krediet krijgen voor een spouwmuur. Er werd wel al een regeling getroffen met sommige banken voor een krediet van 7 tot 10 jaar zonder hypotheek, dat is afgedekt door een kredietverzekeraar. In die richting moeten de creatieve oplossingen gezocht worden volgens de spreker. De duur volstaat voor installaties maar niet voor de schil, want daarvoor moet men de last kunnen spreiden over 20 jaar. Het premiestelsel moet aangepast worden aan die specifieke situatie.

SHM's die oude woningen weten te verkopen, doen dat volgens hem onder de marktprijs. Men onderschat de stijging daarvan, zoals hij eerder uitlegde, waardoor de marge om te renoveren te klein wordt. Daarom onderstreept hij nogmaals dat bij de overdracht de renovatiekosten reeds correct moeten worden ingeschat. Tot slot bepleit hij nogmaals de indexering van het plafond voor gewaarborgd wonen.

2. Hoorzitting met Ethias en BNP Paribas Cardif

2.1. Uiteenzetting door Ethias

Bart Vanholst, head of health and workers' compensation bij Ethias, legt uit dat zijn maatschappij ook verzekeraar gewaarborgd wonen is. Gewaarborgd wonen is thans een tussenkomst bij arbeidsongeschiktheid van werknemers of zelfstandigen, en bij onvrijwillige werkloosheid van werknemers. De doelgroep wordt gevormd door kredietnemers, terwijl het bedrag zelf wordt gestort aan de kredietverstrekker. Voorwaarden zijn een beroepsactiviteit uitoefenen uitgezonderd uitzendarbeid, (voor werknemers) een contract van onbepaalde duur (minstens deeltijds) of een tijdelijk contract (reeds meer dan 1 jaar prestaties geleverd), zelfstandige in hoofdberoep zijn voor meer dan 1 jaar, en niet arbeidsongeschikt zijn gedurende minimum 12 maanden. Er is geen inkomensgrens.

De procedure bestaat erin dat het Agentschap Wonen Vlaanderen het volledige onderzoek uitvoert, inclusief de premieberekening. Ethias doet het schadebeheer en rapporteert jaarlijks de schadelast op jaarbasis aan het Agentschap. De dekkingstermijn bedraagt 10 jaar, ongeacht de looptijd van de lening, en is niet verlengbaar. Men kan gedurende 5 jaar de verzekering onderschrijven en gedurende 10 jaar de schade melden. De uitkering wordt gedurende maximaal

36 maanden verleend. Ethias kan dit dus pas afsluiten in 2032, wat een lange-termijnverplichting is. De tussenkomst is beperkt tot 70 percent en degressief (naar 56 en 42 percent), waarmee de moral hazard enigszins is ingebouwd. Er is een eenmalige wachttijd van drie maanden. De maximale tussenkomst bedraagt 500 euro per maand.

Uitbreiding naar huurders betekent een ander product, vanwege de grotere volatiliteit. Goede en recente cijfers ontbreken evenwel, met een moeilijke risico-inschatting als gevolg. Er is ook de vrees voor intensief administratief beheer.

Een efficiënte modus operandi, zoals in de zeer professionele samenwerking met het Agentschap, vereist koppeling aan databanken zoals MyRent (voor de registratie), het Rijksregister en de Kruispuntbank. Dat ook dit zou verlopen via de overheid lijkt hem nuttig. Hij wijst er daarbij op dat de nieuwe Europese privacyregeling GDPR ingaat op 25 mei 2018. Als Ethias samenwerkt met Vlaanderen kan het in dat perspectief minder verkeerddoen. Als alle voorwaarden zijn vervuld kan via het Agentschap gegevensoverdracht naar de verzekeraar plaatsvinden.

Elk contract begint met de definitie van het voorwerp van de verzekering. Vraag is wat hier de doelgroep is: een natuurlijk persoon met een hoofdverblijfplaats? Er zijn nog meer vragen. Over welk soort huurcontract gaat het? Is er een minimale duur? Wat is de aard van de prestatie voor de huurder? Alleen de huurprijs of ook de lasten? Kan het ook om rechtspersonen gaan? Aan wie moet bij uitvoering de schadeloosstelling uitgekeerd worden? Aan de verhuurder? Wat met de aanwezigheid van het EPC en het conformiteitsattest ten aanzien van de Vlaamse Wooncode? Wat met de huurwaarborg? Komen er maximale bedragen en wachttijden?

De verzekeringsmaatschappij wil beheerstaken zoveel mogelijk vervangen door gegevensstromen, met een gecentraliseerde bron bij de Vlaamse overheid. Hij wijst in die context op reeds bestaande producten als de verzekering gewaarborgd inkomen, waarin de verzekeraar bijvoorbeeld bij ziekte het ziekenfonds aanvult tot bijvoorbeeld 90 percent. Hij vermeldt nogmaals GDPR, waardoor men de gegevens liever op het niveau van de overheid houdt. Van een nicheproduct is het risico moeilijk in te schatten, wat impact heeft op de premie. Men vangt dat op met varianten zoals de inbouw van winstdeelname en medeverzekering. Tot slot adviseert hij retroactiviteit te vermijden en langetermijnverplichtingen te beperken in een eventuele aanbesteding.

2.2. Uiteenzetting door BNP Paribas Cardif

Pierre De Smet van Damme, chief communication & partnership officer bij BNP Paribas Cardif, heeft een totaal andere visie. Zijn ervaring in België leert hem dat het risico van arbeidsongeschiktheid, werkloosheid en invaliditeit niet zo moeilijk in te schatten is. Natuurlijk zijn er, zoals bij alle verzekeringsproducten, beperkingen: periodes van eigen risico, maximumaantal tegemoetkomingen enzovoort. In elk geval is het mogelijk een evenwicht te vinden tussen een voor de verzekerde waardevol product en de hoogte van de premie. Uiteraard is de volatiliteit bij huurders groter, maar ook daarvoor bestaat een oplossing.

Een verzekering moet een vangnet blijven en mag geen hangmat worden, onderstreept hij, net als het belang van een goede selectie van risico's met het oog op een technisch evenwicht. Hij wijst er ook op dat verzekeraars zich kunnen herverzekeren om een product te stabiliseren. Anderzijds mag men de administratieve procedures niet onderschatten.

2.3. Vragen en opmerkingen van de leden

Jelle Engelbosch leidt uit de cijfers voor de verzekering gewaarborgd inkomen af dat die duur is voor de overheid, die in 2016 voor 8,6 miljoen euro aan premies betaalde, terwijl voor 260.000 euro werd uitbetaald. Hoe vermijdt men een herhaling daarvan bij uitbreiding naar de huurmarkt? Verder roept hij de vraag op of de verzekering niet kan worden afgesloten met de eigenaar van het pand, als zijn huurder aan bepaalde voorwaarden voldoet.

Katrien Partyka erkent dat de betaalbaarheid van het systeem efficiëntie en eenvoud vereist. De suggestie van de heer Engelbosch vindt zij op zich geen probleem. Heeft zij goed begrepen dat hoe meer mensen deelnemen, hoe beter de risicospreiding is?

2.4. Antwoorden van de sprekers

Bart Vanholst verzekert dat het standpunt van Ethias niet negatief is. Hij vindt wel dat dit studie behoeft en dat vragen moeten beantwoord worden. Verder klopt het inderdaad dat voldoende dispersie van het risico nodig is. Een brede doelgroep is beter dan alleen de onderste laag ervan. Wat de genoemde cijfers betreft, wijst hij erop dat de premies worden geïnd tussen 1 april 2014 en 31 maart 2019, terwijl de verplichtingen lopen tot 2032. Het is dan ook voorbarig om een winst- of verliesrekening te maken. De verzekering organiseren via de verhuurder lijkt hem een interessant denkspoor, waarin men vermijdt dat sommige zwakkere huurders geen aanvraag doen.

Pierre De Smet van Damme bevestigt dat men het verzekeringsproduct en zijn inhoud moduleert volgens het aantal waarborgen, de looptijd enzovoort. Het beheer van de polis moet natuurlijk eenvoudig blijven. Voor dit product wordt gewerkt met collectieve polissen, waarvan de administratie veel eenvoudiger is. Ook hij vindt verzekering via de verhuurder een interessant spoor. Doel blijft een vlot beheer te verzekeren.

Op vraag van *Katrien Partyka* vult *Pierre De Smet van Damme* nog aan dat in geval van collectieve polissen bijvoorbeeld een bank of een financiële instelling de verzekeringsnemer is, terwijl de ontleners de verzekerde is.

3. Hoorzitting met de distributienetbeheerders en het VEA

3.1. Gezamenlijke uiteenzetting door Eandis en Infrax

Bram Van Eeckhout, business unit manager REG & EDLB bij Eandis, toont bij het begin van zijn uiteenzetting een grafiek met het aantal uitbetaalde REG-premies in Vlaanderen. Die cijfers worden jaarlijks door het VEA gevalideerd, al zijn ze voor 2017 nog voorlopig. Het aantal stabiliseert zich de laatste vier jaar rond 120.000 uitbetalingen per jaar, maar het aantal ingediende dossiers is nog een paar percent hoger. De netbeheerder zorgt voor intake, verwerking, communicatie, uitbetaling en financiering. Dat laatste gebeurt grotendeels via de elektriciteitsdistributienettarieven. De volgende grafiek toont de uitbetaalde bedragen, die de laatste vier jaar gestabiliseerd zijn rond 90 miljoen euro per jaar in Vlaanderen.

De volgende grafische voorstelling is een diagram met de verdeling van de premies per type, waarbij hij onderstreept dat het beschikken over meerdere types, gericht op verschillende maatregelen, erg interessant is in de communicatie ter stimulering van energie-efficiëntie. Voor de verwerking van de dossiers werd bij Infrax en Eandis samen in 2017 een totaal van 14,7 vte ingezet, een lichte stijging tegenover het voorgaande jaar vanwege de grondige bijstelling van

het stelsel op 1 januari. De volgende grafiek toont de evolutie van de verwerkingskosten per dossier, die neerkomen op ongeveer 10 euro, met sensibilisering, klantencontacten en ICT-ontwikkeling erbij tussen 13 en 15 euro.

Verder onderstreept hij dat de netbeheerders op het vlak van REG meer dan alleen premies verwerken voor woningen, maar dat zij ook promotie voeren, klantencontacten onderhouden, en aan fraudebestrijding doen. Bovendien verwerken ze ook REG-premies voor niet-woongebouwen en beschermde afnemers, en premies voor rationeel watergebruik. Daarnaast zijn er activiteiten ter ondersteuning van het energiebeleid van lokale besturen. Premies zijn slechts een onderdeel, zij het essentieel, van een integrale waardenketen, gaande van motivering, advisering, studie, aankoop, uitvoering, financiering tot nazorg. Voor andere stappen dan motivering, advisering en premieverwerking wordt samengewerkt met partners als energiehuizen, energiesoepers, SEEP-promotoren en BENOvatiecoaches.

Géry Vanlommel, manager regulatory affairs bij Infrax, vervolgt de presentatie met de automatisering en de digitalisering van zowel premieaanvraag als premieverwerking. Na de aanmaak van een uniek account krijgt men via 'Mijn aanvraag/mijn aansluitingsdossier' toegang tot alle gegevens over zijn elektriciteits- en gasaansluiting. Via 'Mijn lokale productie' kan men een nieuwe PV-installatie aanmelden en productiecijfers ingeven. Via 'Mijn premies' kan men online een aanvraagformulier invullen, dat automatisch wordt verwerkt. Op het einde hoeft alleen een dossierbeheerder na te kijken of de aangehechte documenten bevestigen dat aan de voorwaarden is voldaan. De digitale verwerking zorgt voor snelle uitbetaling binnen drie weken. Ondertussen wordt twee derde digitaal aangevraagd. Het aandeel stijgt elke maand.

Tot slot formuleert hij het standpunt van de netbeheerders over een uniek loket en unieke premie. Eandis en Infrax zijn voorstander van een uniek loket voor premies omwille van diverse voordelen: duidelijkheid voor de burger, lagere kosten en kortere doorlooptijden. Een uniek loket moet wel op de meest efficiënte manier georganiseerd worden. Eandis en Infrax zijn graag bereid daarin een voortrekkersrol te spelen. Zij zijn goed geplaatst met hun volledig geautomatiseerde webapplicatie, lage kosten van premieverwerking, en gebiedsdekkend netwerk van klantenkantoren voor niet-digitale klanten.

Wat de suggestie van een unieke premie betreft, stellen de netbeheerders, die er geen voorstander van zijn, vast dat de bestaande premies sterk verschillende kenmerken hebben. Renovatie- en aanpassingspremies zijn afhankelijk van het inkomen, en gekoppeld aan het gezin, terwijl de REG-premies onafhankelijk van het inkomen zijn, en gekoppeld aan de woning. Bovendien is hun hoofddoelstelling verschillend. Renovatie- en aanpassingspremies helpen vooral gezinnen om hun woning te renoveren en aan te passen, terwijl REG-premies doelstellingen realiseren met betrekking tot energie-efficiëntie en hernieuwbare energie.

Eandis en Infrax zijn daarom voorstander van aparte renovatie- en aanpassingspremies enerzijds en energiepremies anderzijds. Aparte premies kunnen beter aangepast worden om de doelstelling te realiseren en om in te spelen op de noden van de burgers. Premies vormen ook een essentieel onderdeel van een ganse waardeketen. Dat betekent evenwel niet dat de netbeheerders geen optimaliseringsmogelijkheden zien bij de bestaande, zoals de afstemming van de voorwaarden voor de premies. Bij de ene premie wordt thans bijvoorbeeld gewerkt met een inkomensgrens, bij een andere met een definitie van beschermde afnemer. Daarbij komt dat er een paar dubbele premies zijn, zoals die voor superisolerende beglazing. Is integratie niet aangewezen? Tot slot vat hij alles nog eens samen.

3.2. Uiteenzetting door het VEA

Geert Flipts, communicatieambtenaar van het VEA, begint met een historische schets van de energiepremies in Vlaanderen. Zij startten voor 2000, eerst vrijwillig door netbeheerders, ongecoördineerd en niet gebiedsdekkend. In 2003 kwamen er voor de netbeheerders resultaatsverplichtingen om x percent energie te besparen bij hun klanten, gevolgd door concrete actieverplichtingen sinds 2012. Budget en dossierbehandeling zitten altijd al bij de netbeheerders. Het wettelijk kader wordt gevormd door het Energiebesluit van de Vlaamse overheid, dat in de loop der jaren een aantal keer gewijzigd is. Het maakt focus op continuïteit mogelijk en verleent de klant zekerheid. De laatste premiehervorming is vrij recent, want dateert uit 2017, met daarin nieuwe premies met focus op totaalrenovatie.

Aanvankelijk ging het zowel om nieuwbouw als renovatie, nu enkel nog renovatie. Belangrijk is dat netbeheerders ook verplichtingen hebben inzake communicatie en sensibilisering, die uitstekend vervuld worden. Doorheen de jaren kwam er naast de algemene benadering meer en meer focus op energiebesparing en sociaal zwakkeren, naast een pakket voor niet-woongebouwen.

Daarop overloopt hij de rol van het VEA, die hij vergelijkt met een katalysator. Het zorgt ervoor dat het wettelijk proces op gang getrokken wordt: voorbereiding en opvolging van de regelgeving, waarbij hij in het bijzonder het nazicht van aanvraagformulieren noemt, naast het beantwoorden van interpretatievragen, en overleg met netbeheerders en stakeholders. Verder vermeldt hij dataverwerking en rapportering, informatievragen van burgers, communicatie over de premies, en controle van de rapportering door de netbeheerders. Ongeveer 1 vte is daarmee bezig. Het gros van de taken zit dan ook bij de netbeheerders.

Daarop toont hij een tabel met een evolutie van de REG-premies. Daarin wordt 2007 (toen de Vlaamse overheid begon met het energierenovatieprogramma) vergeleken met 2010 (met het hoogtepunt van de federale belastingvermindering maar ook een extra Vlaamse dakisolatiepremie) en 2017. De premies zijn belangrijk geweest doorheen de jaren, concludeert hij eruit.

Vervolgens somt hij de voordelen van het werken via netbeheerders op. Als eerste noemt hij de uniforme dossierbehandeling bij een externe partner, die over de nodige gegevens beschikt over personen en woningen. Financiering gebeurt grotendeels via de nettarieven, zoals gezegd voor ongeveer 90 miljoen euro per jaar. Overheid en burger zijn zeker dat de premies niet op een dag ophouden te bestaan. Verder noemt hij de flexibiliteit inzake personeelsinzet bij stijging of daling in het aantal dossiers, de zeer uitgebreide en sterke communicatiekanalen, nauwe contacten met de lokale besturen, het vrij goede zicht op energiearmoede, en de grotere nabijheid voor de burger dan de Vlaamse overheid zelf dankzij de klantenkantoren. De premies zijn vrij goed bekend, bij 57 percent van de Vlamingen.

Er zijn echter ook nadelen. Zo is de gegevensuitwisseling niet altijd evident. Privacy-issues maken het niet altijd gemakkelijk, zoals de koppeling met databanken als EPC/EPB. Daarnaast is de ontwikkeling van de software voor de aanvraagprocedure afhankelijk van systemen die netbeheerders in gebruik hebben, al is dat in de loop der jaren sterk verbeterd. Ooit waren er problemen met de opvolging van de uniforme dossierbehandeling bij twee netbeheerders, maar daar wordt meer en meer over overlegd. Verder vermeldt hij de aanrekening op de tarieven voor elektriciteit, terwijl premies ook te maken hebben met minder aardgas-/stookolieverbruik. De visie van de overheid loopt ook niet steeds gelijk met die van de netbeheerder, al kwam men altijd tot een vergelijk.

Tot slot attendeert hij erop dat de premies voor niet-woongebouwen wellicht een groter potentieel hebben.

Over welke woningen/gebouwen gaat het? Wat de nieuwbouw betreft, is er de premie in functie van het E-peil van woningen voor bouwaanvragen tot eind 2016. De regeling dooft in de praktijk uit, maar de woningen die de komende jaren nog worden opgeleverd, zullen nog een premie krijgen. Voortaan focussen de premies van de netbeheerders alleen nog op renovatie. De woning moet van vóór 2006 dateren. Sinds 2006 is immers de EPB-regelgeving van kracht, waardoor voldoende isoleren sowieso al wettelijk verplicht is en er dus geen subsidie nodig is. Uitzondering zijn investeringen in zonneboiler en warmtepomp, waarvoor bouwaanvragen tot eind 2013 in aanmerking komen. Die laatste datum is die van het ingaan van de Europese verplichting over het minimumaandeel hernieuwbare energie in nieuwbouwwoningen. Er wordt niet gekeken naar eigendomsstructuur. Bij uitbreiding kan ook de huurder de premie aanvragen. Dat kan ook een vereniging van mede-eigenaars zijn (bijvoorbeeld dakisolatie van een appartementsgebouw). Eenzelfde premie kan meerdere keren worden aangevraagd indien het over een ander dak gaat.

Nieuw vanaf 2017 zijn de extra stimuli voor gecombineerde maatregelen en totaalrenovaties te spreiden over 5 jaar. De klant wordt aangemoedigd op lange termijn te investeren. Hoe meer investeringen men combineert, hoe hoger de bonus. Tevens kwam er een getrapte verlaging van de individuele premies voor dak- en spouwmuurisolatie. Doel is uitstelgedrag tegen te gaan. Verder werd de sociale dakisolatie uitgebreid en kwam er ondersteuning van procesbegeleiding bij collectieve renovaties (de burenpremie).

Premies moeten aangevraagd worden binnen het jaar. Onlineaanvragen blijven inderdaad stijgen. Er is een aanvraagformulier per premie. Vaak is zowel een handtekening van de investeerder als de aannemer nodig. Een goede beleidsopvolging is mogelijk dankzij de maandelijkse rapportering door de netbeheerders aan het VEA over het aantal ingediende dossiers, waardoor snel kan ingegrepen worden bij vertraging.

Voor details over de premies voor woongebouwen anno 2018 verwijst hij naar de brochure die onder de commissieleden werd verspreid. Daarin staan niet alleen de premies die via de netbeheerders worden aangeboden maar ook de raakpunten met de renovatie- en de verbeterings- en aanpassingspremie. Tot slot projecteert hij nog een lijst van die raakpunten met de premies van Wonen Vlaanderen. Voor glas is de overlapping het grootst, maar er zijn er ook voor centraleverwarmingsketel en muurisolatie. Deze overlappingen worden best weggewerkt in de toekomst.

3.3. Vragen en opmerkingen van de leden

Valerie Taeldeman wijst erop dat niet alleen de types en de modaliteiten van de premies complex zijn voor de burger, maar ook de plaatsen waar men daarvoor terecht kan. Beide sporen moeten dringend vereenvoudigd en gebundeld worden. Zij vraagt nogmaals aandacht voor de synergie tussen Wonen en Energie.

Vervolgens informeert ze naar de mogelijkheid van prefinanciering. Voor sommigen is het niet evident om alle facturen eerst zelf te betalen. Het Renovatiepact is inmiddels drie jaar oud. Zij stelt een kanteling vast van individuele premies richting totaalrenovatie. Dat maakt prefinanciering volgens haar nog belangrijker.

Jelle Engelbosch is blij met de steun voor de aanpak van de complexiteit. De tijd is gekomen om dat concreet te maken. Hoe gaat men daarbij het best te werk? Eerst de regelgeving wijzigen of eerst bekijken hoe de vereenvoudiging in de praktijk mogelijk is? Hij stelt voor om samen om de tafel een oplossing te zoeken.

Dirk de Kort wil weten in welke mate de energiescans worden opgevolgd door adequate maatregelen, aanvragen en premies. Moet ook niet gezocht worden naar synergie met de waterscans? Worden ook REG-premies uitgekeerd aan SHM's?

3.4. Antwoorden van de sprekers

Géry Vanlommel herkent in de voordelen van het uniek loket in de conceptnota dezelfde als die in zijn presentatie. Er is te veel complexiteit en er is synergie mogelijk. De netbeheerders reiken de hand aan de overheid om samen aan de slag te gaan. Zelf vindt hij dat de samenwerking tot nu toe altijd vlot is verlopen. Verschillen in visie kunnen het debat alleen maar verrijken. Dat hoeft geen probleem te zijn.

Bram Van Eeckhout antwoordt dat het Energiebesluit de netbeheerders oplegt de premies uit te keren aan de investeerder. Hij geeft wel toe dat die er geen zicht op hebben in welke gevallen ze eigenlijk op de rekening van een aannemer storten. Deze praktijk is niet conform het Energiebesluit. Prefinanciering zou erin kunnen bestaan dat men de aannemer betaalt vóór die de factuur aan de eindklant opmaakt, waardoor de som daarmee verminderd kan worden. Dat zou echter bijkomende digitalisering vereisen in de vorm van mandatering. Een andere mogelijkheid is een koppeling met de energiehuisen: premies aan hen uitbetalen vooraleer zij de energielening opmaken.

In de zomer van 2017 deed het VEA studiewerk over de uitvoering van maatregelen op grond van de resultaten van de energiescans. In oktober werd de wetgeving over die scans in het Energiebesluit nog bijgestuurd. De uptake bleek niet zeer hoog, niet meer dan enkele procenten leiden tot een investeringsmaatregel, dus een uitgekeerde premie door de netbeheerder. De spreker nuanceert daarbij wel dat dit niet de hoofddoelstelling is van een energiescan, want die bestaat in de verbetering van energiebewust gedrag en betere participatie aan de energiemarkt (zoals het wisselen van leverancier).

De band met waterscans zien de netbeheerders zelf ook. Zij overleggen sinds enkele maanden met de sector over nauwere aansluiting van de scans en andere optimalisaties. Zij zijn daarin natuurlijk afhankelijk van de evolutie van de wetgeving.

Heel wat premies zijn niet toegankelijk voor de SHM's, omdat daarvoor in een aparte regelgeving en plaats in de begroting is voorzien.

Geert Flipts verklaart, wat het unieke loket betreft, dat het VEA goede ervaringen heeft met Eandis en Infrax, en die als betrouwbare partners ziet. Op de mogelijkheden van andere partijen als de woonwinkels en -loketten heeft hij minder zicht. Over prefinanciering sluit hij zich aan bij Bram Van Eeckhout. Dat moet zeker onderzocht worden, in het bijzonder voor de sociale doelgroepen. Voor de anderen wijst hij op de reeds bestaande kanalen als de energielening en de goedkope renovatieleningen op de private markt.

Ten aanzien van de vereenvoudiging is eerst een politiek signaal nodig dat men een hervorming wenst. Daarna kan het debat gevoerd worden met alle actoren, en dus niet alleen vanuit de administratie.

Lorin PARYS,
voorzitter

Jelle ENGELBOSCH
An MOERENHOUT
Marc HENDRICKX
Valerie TAELEMAN,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

BENOVatie	bijna energieneutraal renoveren
BRV	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen
EDLB	energiediensten aan lokale besturen
EPB	energieprestatie en binnenklimaat
EPC	energieprestatiecertificaat
GDPR	General Data Protection Regulation (= algemene verordening gegevensbescherming, AVG)
ICT	informatie- en communicatietechnologie
PV	photovoltaïc
REG	rationeel energiegebruik
SEEP	sociaal energie-efficiëntieproject
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
VAP	verbeterings- en aanpassingspremie
VCB	Vlaamse Confederatie Bouw
VEA	Vlaams Energieagentschap
vte	voltijdsequivalent