

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 187

van **GWENNY DE VROE**

datum: 1 februari 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Eengemaakte woningrenovatiepremie - Eigenaar-verhuurders aan een sociaal verhuurkantoor (SVK)

Zoals bepaald in het regeerakkoord maakt de minister samen met de minister van Energie werk van een eengemaakte woningrenovatiepremie. In het BVR (besluit van de Vlaamse Regering) - dat op 3 december 2021 een tweede keer principieel werd goedgekeurd - las ik dat woningeigenaars die verhuren aan een SVK het meest gunstige tarief zullen genieten. Dat stimuleert renovatie en helpt tegelijkertijd om het aanbod aan sociale woningen te verhogen.

1. Welke dergelijke maatregelen zijn er nog die SVK-verhuurders bevoordelen?
2. Op welke manier kijkt de minister in samenspraak met de minister van Energie erop toe dat sociale woningen op een voldoende wijze ingrijpend energetisch gerenoveerd worden?

Welke knelpunten identificeert men specifiek in dat segment van de gebouwen?

3. Op welke manier is de minister van plan een screening uit te voeren op de bestaande renovatiepremies/leningen/fiscale regelingen met het doel consequent een voordeel toe te kennen aan SVK's?
4. Eigenaar-verhuurders krijgen in het Brusselse Gewest een fiscaal voordeel wanneer ze hun woning verhuren via een SVK. Men wordt namelijk vrijgesteld van de onroerende voorheffing.

Hoe kijkt de minister naar dergelijke maatregel om eigenaars in Vlaanderen te stimuleren hun woning via een SVK te verhuren? Kan de minister een schatting van de budgettaire impact van dergelijke maatregel in Vlaanderen geven?

5. De minister is het engagement aangegaan om de opinie en de perceptie rond sociale huisvesting te verbeteren.

Welke acties heeft hij daartoe reeds ondernomen en welke acties of campagnes plant hij nog in de toekomst?

ANTWOORD

op vraag nr. 187 van 1 februari 2022

van **GWENNY DE VROE**

1. Alle voordelen voor een SVK-verhuurder vindt u op [deze website](#) van de VMSW.
2. Specifiek voor sociale huisvesting geldt een verscherpte E-peil-eis van E60 bij een ingrijpende energetische renovatie (IER) voor projecten waarvan de omgevingsvergunning werd ingediend na 31 juli 2020. In het algemeen EPB-kader voor vergunningsplichtige werken werd voor dit type renovatie op dat moment nog een maximaal E-peil van E70 aangehouden. Vanaf 1 januari 2022 wordt ook binnen de EPB-regelgeving zelf de verlaagde E60 eis voor IER gehanteerd.

Om een gunstig advies voor een voorontwerp of uitvoeringsdossier of het ontvankelijk verklaren van het dossier basisaanbesteding te krijgen, moet elke betrokken woning die onder de definitie van IER valt, maximaal het E60-peil te behalen.

Gezien binnen de EPB-regelgeving recent de eis tot hetzelfde niveau aangescherpt werd, kan vanaf dan ook gekeken worden naar de klassieke opvolging van de EPB-eisen. Het behoort tot de taken van de EPB-verslaggever om aan de aangifteplichtige schriftelijk te rapporteren over het behalen van de EPB-eisen. Als de berekening binnen de software aantoont dat het ontwerp niet zal voldoen aan de EPB-eisen, signaleert de EPB-verslaggever dat aan de aangifteplichtige en aan de architect. De EPB-verslaggever geeft hen één schriftelijk, niet-bindend advies over hoe ze kunnen voldoen aan de EPB-eisen.

Daarnaast houdt het Vlaamse Energie en Klimaatagentschap toezicht op het naleven van de procedures en het voldoen aan de EPB-eisen. Controles worden uitgevoerd op basis van steekproeven, gerichte selectie of naar aanleiding van klachten.

Als algemeen knelpunt, niet enkel binnen de sociale huisvesting, speelt het verschil in eisen tussen de verschillende types en graad van renovatie, gaande van zeer ingrijpend gelijkgesteld aan nieuwbouw (herbouw/vervangingsbouw), het specifieke type ingrijpend energetische renovatie, vergunningsplichtige renovatie beperkt tot deelaspecten en tot slot niet vergunningsplichtige renovaties in de praktijk. Bouwheren overwegen mogelijks vanuit het eisenkader welke inspanningen haalbaar zijn, eerder dan voor een langetermijnvisie te kiezen.

Binnen sociale huisvesting wordt gebruik gemaakt van het instrument renovatietoets om voorafgaandelijk aan de verdere dossieruitwerking te evalueren of de beoogde renovatie rationeel is en de beoogde inspanningen voldoende zijn om de woningen te verbeteren. Dit vormt een bindende adviesstap bij elke renovatie of vervangingsbouw.

Tot slot spelen factoren als de capaciteit van de SHM's en bouwsector een rol om alle woningen te renoveren, naast de bredere financiële haalbaarheid van renovaties binnen de globale beweging om het volledige patrimonium richting 2050 klimaatneutraal te maken.

3. Bij ieder nieuw beleidsinitiatief bekijkt mijn administratie of en hoe eigenaar-verhuurders van SVK-woningen betrokken kunnen worden.

4. Vandaag bestaat al een verlaagd tarief op de onroerende voorheffing voor wie verhuurt aan een SVK, nl. 2,40% in plaats van 3,97%. De minderontvangsten (via de opcentiemen) die gemeenten en provincies hierdoor realiseren, worden gecompenseerd vanuit de begroting Wonen. In de begroting 2022 is hiervoor in een budget voorzien van 2,5 miljoen euro.
5. In al haar communicatie zorgt de VMSW voor een positieve beeldvorming van sociaal wonen in Vlaanderen. Dit is een van de krachtlijnen van haar communicatiestrategie. De VMSW doet dit o.a. door goede praktijken en projecten in de kijker te zetten op haar sociale media, in het vakblad Woonwoord en in haar nieuwsbrieven.

Daarnaast nam de VMSW de afgelopen jaren twee concrete initiatieven. Op 13 oktober 2019 organiseerde de VMSW samen met 40 SHM's 'de sociaal wonendag'. Op die dag kon het brede publiek 49 sociale woonprojecten in Vlaanderen bezoeken. In maart 2021 publiceerde de VMSW het boek 'Een (t)huis voor iedereen – inspiratieboek sociaal wonen' (Uitgeverij Politeia). De VMSW bundelt in het inspiratieboek 19 voorbeeldprojecten. De VMSW bracht deze projecten via de verhalen van de medewerkers uit de sector, hun partners en de sociale huurders en kopers zelf.

Werken aan een positief imago gebeurt ook elke dag door de SHM's zelf. De VMSW adviseert en ondersteunt de communicatieverantwoordelijken bij de SHM's door bv. opleidingen te organiseren over storytelling, creatief omgaan met beelden, het maken van aantrekkelijke huurderskranten en sociale media.

De communicatie-acties rond de werking van de SVK's en verhuren aan een SVK is sinds 2019 een taak van de koepelorganisatie HUURpunt.

Tenslotte wordt ook ingezet op een eerlijk en rechtvaardig toewijzingsbeleid, wat ook het maatschappelijk draagvlak voor sociaal wonen moet verstevigen.