



BRIEFADVIES  
26 augustus '08

ONTWERP VAN BESLUIT VAN DE VLAAMSE  
REGERING TOT TOEKENNING VAN SUBSIDIES AAN  
SOCIALE VERHUURKANTOREN  
VOOR HET UITVOEREN VAN ENERGIEBESPARENDE  
INVESTERINGEN IN  
WOONGEBOUWEN

Mevrouw Hilde Crevits  
Vlaams minister van Openbare Werken,  
Energie, Leefmilieu en Natuur  
Koning Albert II-laan 20, bus 1  
1000 Brussel

datum	26 augustus '08
uw referentie	HC/KDK/LDS/2008/1807/138
onze referentie	03.04/L3/08/686
contact	francis.noyen@minaraad.be / 02 558.01.38
betreft	Briefadvies over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot toekenning van subsidies aan sociale verhuurkantoren voor het uitvoeren van energiebesparende investeringen in woongebouwen

Mevrouw de minister,

Op 9 juli 2008 ontving de Minaraad uw adviesvraag over het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot toekenning van subsidies aan sociale verhuurkantoren voor het uitvoeren van energiebesparende investeringen in woongebouwen. De adviestermijn bedraagt 30 kalenderdagen.

Het ontwerp voorziet in een subsidieregeling voor welbepaalde energiebesparende investeringen in private woningen die door sociale verhuurkantoren (SVK) gehuurd en doorverhuurd worden. De subsidie bedraagt 100% van het geïnvesteerde bedrag en komt ten laste van het Energiefonds. De subsidie mag niet gecumuleerd worden met tegemoetkomingen die worden toegekend op basis van andere regelgeving. Als tegenprestatie dient de eigenaar een schriftelijk bewijs te geven van zijn engagement om gedurende 9 jaar de huurprijs niet te verhogen ten gevolge van de gefinancierde werken en mag hij het huurcontract met het SVK niet opzeggen gedurende negen jaar na de oplevering van de werken. Daarnaast engageert het SVK zich om de huurprijs niet te verhogen ten gevolge van de door dit besluit gefinancierde werken gedurende negen jaar na de oplevering van de werken.

De regeling wordt beperkt tot de volgende werkzaamheden:

- dak- of zoldervloerisolatie;
- vervanging van beglazing en indien nodig ramen;
- vervanging van één of meer verwarmingstoestellen door een condensatieketel.

Er wordt uitgegaan van 2000 energierenovatie dossiers met een gemiddelde investering van 5000 euro. De subsidieregeling zal gefinancierd worden met middelen uit het Energiefonds waarin voor deze subsidieregeling een budget gereserveerd wordt van 10 miljoen euro<sup>1</sup>. Er wordt uitgegaan van 2000 dossiers met een gemiddelde investering van 5000 euro.

De Minaraad vindt het positief dat er specifieke maatregelen uitgewerkt worden voor sociale huurwoningen. Immers huurders zijn niet snel geneigd om energiebesparende investeringen uit te voeren en zeker niet huurders die in aanmerking komen voor sociale woningen. Bij gezinnen met een laag inkomen ligt nog een aanzienlijk CO<sub>2</sub>-reductiepotentieel dat benutigd kan worden.

De Minaraad is het ook eens dat de voorgestelde energiebesparende investeringen een grote ecologische en economische besparing opleveren en relatief eenvoudig uit te voeren zijn.

Er wordt uitgegaan van 2000 dossiers. De Minaraad vindt het positief dat gemikt wordt op de helft van de door de SVK verhuurde woningen. Niettemin is het aangewezen dat de Vlaamse overheid overweegt om het aantal te behandelen dossiers te verhogen wanneer blijkt dat deze subsidiëring aanslaat.

In de tekst is het onduidelijk of de toekenning gebeurt op basis van de offerte (zoals beschreven in alinea 8) of op basis van facturen (zoals in alinea 2). Waarschijnlijk wordt bedoeld in alinea 2 dat de 'uitbetaling' (i.p.v. de 'toekenning') gebeurt op basis van facturen, en de toekenning op basis van de offerte.

De nota aan de Vlaamse Regering stelt dat verschillende opties werden onderzocht en vergeleken om te komen tot een regeling die een forse stimulans betekent zonder zware administratieve procedure. De keuze viel op de optie waarbij de Vlaamse overheid een subsidieregeling voorziet die 100% van de door sociale verhuurkantoren betaalde en bewezen kosten voor een aantal energiebesparende investeringen financiert. Een andere optie richtte zich tot de eigenaar-verhuurder en zou die een subsidie toekennen voor dezelfde energiebesparende investeringen, op voorwaarde dat de eigenaar eerst alle mogelijke bestaande en cumuleerbare Vlaamse subsidies en federale fiscale voordelen zou benutten. Deze optie werd verlaten vanwege de administratieve en procedurele complexiteit en problematische controleerbaarheid.

De Minaraad heeft wel vragen en opmerkingen bij het gehanteerde instrument, nl. een 100% subsidie van de uitgevoerde investering:

- Het "eerst komt, eerst maalt"-principe van deze subsidie kan ertoe leiden dat laatkomers niet meer in aanmerking komen voor de premie.
- De maatregel beoogt de renovatie van ongeveer 2000 woningen. Dit is slechts een fractie van de woningen die bewoond worden door mensen met een laag inkomen. De vraag is of dit geen ongelijkheid creëert met andere sociaal zwakkeren die een woning huren. De Vlaamse overheid zou het systeem van Sociale Verhuurkantoren kunnen uitbreiden zodat er meer sociaal zwakkeren een woning kunnen huren via een Sociaal Verhuurkantoor. Er kunnen ook andere systemen uitgewerkt worden om meer sociaal zwakkeren te bereiken. Hiertoe kan bijvoorbeeld afstemming worden gezocht met het FRGE, een federaal instrument dat werkt met leningen aan lage rentevoet voor sociaal zwakkeren.

---

<sup>1</sup> Begin 2008 worden ongeveer 4000 woningen van private eigenaars verhuurd aan SVK's die ze doorverhuren aan kwetsbare bewoners.

- De Raad stelt voor om te onderzoeken of er geen administratief eenvoudige oplossing bestaat waardoor toch beroep gedaan kan worden op de federale belastingvermindering voor energiebesparende investeringen in woningen. Dit heeft als voordeel dat 30 tot 40% meer investeringen kunnen gebeuren met eenzelfde bedrag uit Vlaamse middelen.

Het ABVV, het ACV, de ACLVB, de Boerenbond, de UNIZO en het VOKA-Vlaams Economisch Verbond onthouden zich bij dit briefadvies. Zij brengen advies uit via de SERV.

Met de meeste hoogachting,

Hubert David  
Voorzitter Minaraad