

# Moedigen het fiscaal systeem en de subsidies de energetische renovatie van gebouwen aan?

- Wat denken de actoren op het terrein hierover?
- Wat verwachten zij van de overheid?

J.-P. Liebaert



**Confederatie Bouw**  
Bouw, energie & milieu

# Werken de steunmaatregelen (1/3)?

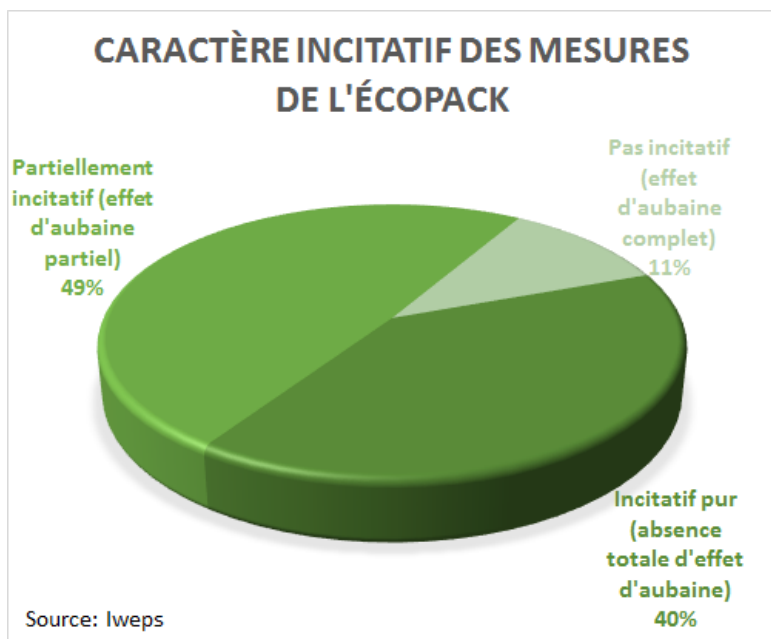
Theoretisch-praktische benadering:

- Ja, bij prijselastische vraag t.o.v. de prijs
- De vraag naar woningen vertoont een "hoge" prijselasticiteit (zie Planbureau)
- De vraag naar energierenovatie werd geraamd op  $\pm -0,9$  op basis van de cijfers van de begrotingsraming 'afschaffing van het fiscaal voordeel' (zie eigen berekeningen)



# Werken de steunmaatregelen (2/3)?

## Praktische benadering 2/3 (Ecopackbalans):



### Becijferde balans (05/2012-09/2013)

- Bedragen van de werken:  
€ 94 miljoen  
Waaronder die welke werden opgestart onder impuls van Ecopack (€ 38 tot 84 miljoen)
- Ecopackkosten  
€ 17,3 miljoen
  - Hefboomeffect > 2  
(van 2,2 tot 4,8)

# Werken de steunmaatregelen (3/3)?

Praktische benadering 3/3 (SIA):

*"Dankzij de energiepremies kon de CO2-uitstoot van de gezinnen in 2015 met 0,7% tot 1% verminderd worden"*



# Energierenovatie: wat men in het achterhoofd moet houden (1/4)

**"Het is geen levensdroom:  
een goede rendabiliteit  
een korte terugverdiëntijd**

volstaan niet altijd om deze renovatie op gang te brengen"

➤ Wat er moet gebeuren, is het volgende:

- Er moet een efficiëntiedoelstelling worden bepaald die het bestand op termijn moet halen
- Energierenovatie moet gestimuleerd worden en het rendement ervan moet verbeterd worden
- De barrières die de ontwikkeling ervan in de weg staan moeten worden opgeheven

# Energierenovatie: wat men in het achterhoofd moet houden (2/4)

## "De beste renovatie is wederopbouw"

- Wat er moet gebeuren, is het volgende:
  - De verlaagde btw voor 'slopen-heropbouwen' moet worden uitgebreid
    - *tot het hele grondgebied*
    - *tot projectontwikkeling*
  - Een (specifiek) 'nieuw' voordeel in de nieuwe 'woonbonus'

# Energierenovatie: wat men in het achterhoofd moet houden (3/4)

## "Het is technisch complex"

- Een integrale aanpak moet gestimuleerd worden
- Volgende zaken moeten ontmoedigd worden:
  - Doe-het-zelf
  - Beroep doen op niet-professionelen of niet-gekwalificeerden
- Steun moet worden voorbehouden
  - voor werken die worden gefactureerd door vakmensen die voldoen aan minimumeisen die overal in België gelden

# Energierenovatie: wat men in het achterhoofd moet houden (4/4)

**"Dit kan ingewikkeld zijn om op te starten:**

Bij de meest kansarmen (gebrek aan investeringscapaciteit)

Bij huurwoningen (verschillende partijen voor de return on investment)

Bij mede-eigendommen (tussen mede-eigenaars tegengestelde belangen)

..."

➤ "Doelgroepmaatregelen" zijn nodig



# "Doelgroepmaatregelen" (1/3)

## 'De meest kansarmen'

Er zijn maatregelen nodig die het volgende mogelijk maken:

- Een "gegarandeerde" prefinanciering, die "niet bestraft"
- Een "transparante" en "niet-bestrafende" terugbetaling gebaseerd op minder energieverbruik
- Renovatiebegeleiding aan te bieden



# "Doelgroepmaatregelen" (2/3)

## "Huurwoningen"

Er zijn maatregelen nodig om de investering rendabel te maken

- Ofwel bij de eigenaar
  - Gereguleerde en geobjectiveerde verhoging van de huur gebaseerd op minder energieverbruik
- Ofwel bij de huurder
  - Bijvoorbeeld: gereguleerde en geobjectiveerde vermindering van de huur gebaseerd op minder energieverbruik en/of vergoeding aan het einde van de huurovereenkomst



# "Doelgroepmaatregelen" (3/3)

## "Mede-eigendommen"

Er zijn maatregelen nodig om de besluitvorming te vergemakkelijken

- Financiering (renovatiefonds)
- Vereiste meerderheid
- Verdeling van de winst afkomstig van energetische renovatie



# Stimuleringsmaatregelen (1/3)

## Warm maken voor energierenovatie

- Meer goedep praktijkvoorbeelden ontwikkelen
- Proactieve acties voor burgers
- Energieaudits verbeteren/verrijken
  - Een duidelijk en geobjectiveerd beeld van de toestand geven (jaarlijkse energiekosten enz.)
  - Een energierenovatie voorstellen (inclusief kosten en return)
- ...



# Stimuleringsmaatregelen (2/3)

## Financiële stimuli (1/2)

- Steun voorzien
  - die snel wordt vrijgemaakt o.b.v. facturen van vakmensen
  - die verhoogd wordt bij grondige (geplande) energetische renovatie
  - die eenvoudig is (op conceptueel en administratief vlak)
- Spaargeld activeren voor energierenovatie
  - Minder schenkings-/successierechten laten betalen na of bij energierenovatie



# Stimuleringsmaatregelen (3/3)

## Financiële stimuli (2/2)

- Investeren in energierenovatie stimuleren
  - De onroerende voorheffing en de registratierechten moduleren volgens de energieprestaties
  - De registratierechten gedeeltelijk terugbetalen bij energierenovatie
- ...



# De barrières voor energierenovatie opheffen

- ➔ Garanderen dat deze renovatie fiscaal niet afgestraft wordt
  - Geen verhoging van het KI en/of van de onroerende voorheffing
- ➔ De noodzakelijke administratieve afwijkingen mogelijk maken
  - Gelijkschakeling, stedenbouwkundige voorschriften enz.
- ➔ De berekening van de afbetalingscapaciteit verfijnen
  - Rekening houden met de energiekosten om de terugbetalingscapaciteit te berekenen
- ➔ ...

# Een woordje over de niet-woningbouw

± 600.000 niet-woongebouwen

<>

± 3.000.000 woongebouwen

maar

8 keer groter

- Hun grote omvang compenseert hun kleine aantal
- Zij vormen ook een enorme uitdaging!



**Ik dank u voor uw aandacht**

