



Vlaamse Woonraad
Strategische Adviesraad

De heer Philippe Muyters
Vlaams minister van Financiën, Begroting,
Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport
Koning Albert II-laan 19 bus 11
1210 Brussel

uw bericht van
30 juli 2012

uw kenmerk
DepFB/BORG/LD/
12-0882

ons kenmerk
2012/06

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
David Van Vooren
David.vanvooren@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 64 83

datum
23 augustus 2012

Betreft: Advies over de vermindering van de onroerende voorheffing op energiezuinige woningen

Geachte mijnheer de minister,

Op 30 juli 2012 verzocht u de Vlaamse Woonraad advies uit te brengen over het voorontwerp van decreet tot wijziging van artikel 257, 258 en 376 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 en artikel 7 van het decreet van 23 mei 2008 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2008 (principiële goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 juli 2012). Deze artikelen betreffen de vermindering van de onroerende voorheffing op energiezuinige gebouwen.

Gelet op de periode waarin deze adviesvraag aan de Vlaamse Woonraad werd voorgelegd (zomervakantie) en de in deze context relatief korte adviestermijn (30 kalenderdagen) opteert de Raad ervoor zijn bedenkingen te formuleren in een beknopt briefadvies. Om dezelfde reden werd geen afstemming gezocht met de overige strategische adviesraden die inzake dit voorontwerp om advies werd gevraagd.

Advies

De Vlaamse Woonraad hecht veel belang aan de verbetering van de energieprestatie van het woningpark. Een efficiënte inzet van overheidsmiddelen is noodzakelijk om deze doelstelling te realiseren.

Momenteel wordt hiertoe onder meer een korting op de onroerende voorheffing toegekend voor woningen die op vlak van milieukeurmerken beter presteren dan de eigenlijke norm. Gelet op de verstrengde energienormen voor gebouwen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd, stelt de Vlaamse Regering een aantal inhoudelijke aanpassingen voor:

- verschuiving van het moment waarop het E-peil geldt (datum aanvraag stedenbouwkundige vergunning);
- verstrenging van het E-peil dat recht geeft op een vermindering van de onroerende voorheffing (vanaf 2014: E40 voor basisvermindering en E30 voor verhoogde vermindering);
- wijziging van de duurtijd en het percentage van de vermindering (gedurende 5 jaar 50% bij basisvermindering en 100% bij verhoogde vermindering).

Binnen het huidige operationele beleidskader kan de Vlaamse Woonraad instemmen met de voorgestelde inhoudelijke aanpassingen.

De Vlaamse Woonraad wenst daarnaast een aantal meer strategische bedenkingen te formuleren die kaderen in het bredere debat over de fiscale stimuli inzake huisvesting en energiebesparing en die desgevallend richtinggevend kunnen werken:

Koppeling aan het kadastraal inkomen

Het kadastraal inkomen vormt momenteel de grondslag voor de onroerende voorheffing. Het kadastraal inkomen is al geruime tijd geen realistische waardemeter meer voor de bepaling van de waarde van een onroerend goed.

De Vlaamse Woonraad meent dat het aangewezen is een alternatief voor het kadastraal inkomen te ontwikkelen dat een betere indicatie geeft van de waarde van onroerende goederen (wat als een realistische grondslag kan dienen voor de diverse gewestbelastingen).

Koppeling aan de onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing is voor een gedeelte bestemd voor het Vlaams Gewest (basisheffing 2,5%). Het andere gedeelte is bestemd voor de provincies en de gemeenten (opcentiemen). Gemeenten en provincies bepalen zelf de hoogte van hun opcentiemen. Dit heeft tot gevolg dat eenzelfde investering een verschillend fiscaal voordeel oplevert naargelang de woonplaats.¹

De verminderde onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen is een gewestelijk beleidsinstrument, bedoeld om een globale beleidsdoelstelling te realiseren. Daarom vraagt de Vlaamse Woonraad te willen nagaan of een alternatief kan worden ontwikkeld dat een meer gelijke financiële ondersteuning van burgers die gelijkaardige inspanningen leveren, kan realiseren.

¹ De OV voor een woning met een niet-geïndexeerd KI van €1.500 euro varieert naargelang de woonplaats tussen €668 en €1.658 per jaar (jaarlijks verschil van €990) . Over een periode van 5 jaar bedraagt het verschil in fiscaal voordeel in het voorgestelde systeem €2.475 (basisvermindering) of €4.950 (verhoogde vermindering).

Additioneel effect van de verminderde onroerende voorheffing

Bij de evaluatie en eventuele bijsturing van subsidies en fiscale stimuli is het aangewezen na te gaan wat het additioneel effect van deze maatregelen is. Er kan worden nagegaan in welke mate het gedrag dat ondersteund wordt, door de doelgroep sowieso zou worden gesteld, zelfs als er geen stimuli zouden bestaan (cf. terugverdieneffect).

Op basis van een analyse van het E-peil van eengezinswoningen in de periode 2006-2011 stelt het Vlaams Energieagentschap vanaf 2008 een kleine piek vast op de waarden E60 en E40 –de huidige drempelwaarden om van de (verhoogde) verminderde onroerende voorheffing te kunnen genieten.² Dit kan wijzen op een zekere additionaliteit van deze maatregel. De Vlaamse Woonraad acht deze resultaten relevant en stelt voor dit nader te onderzoeken. In het bijzonder kan hierbij aandacht uitgaan naar de relatie tussen milieuwinsten bij verstrenging van het E-peil en het economisch optimum van energiebesparende ingrepen.

Energiebesparing bij bestaande woningen

De verminderde onroerende voorheffing is in hoofdzaak gericht op (ver)nieuwbouwwoningen. Om globale en substantiële energiewinsten te boeken, dienen ook de beleidsinspanningen om het bestaande woningpark energiezuiniger te maken te worden gemaximaliseerd. In dit segment kunnen immers de grootste milieuwinsten worden geboekt (hoger marginaal nut van energiebesparende investeringen bij slechte energieprestaties).

Zeker in het licht van de recente afschaffing van het merendeel van de federale fiscale stimuli voor energiebesparende maatregelen verdient deze beleidspiste verder onderzoek en uitwerking.

Indien gewenst, zijn wij uiteraard graag bereid nadere toelichting te geven bij dit advies.

Hoogachtend,

Bernard Hubeau
Voorzitter

Afschriften verzonden aan:

- Mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie;
- Vlaams Parlement, Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie;
- Vlaams Parlement, Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting.

² Vlaams Energieagentschap (2012) *Cijferrapport energieprestatieregelgeving. Procedures en resultaten, geometrische en energetische karakteristieken van het Vlaamse gebouwenbestand -periode 2006 – 2011*. Brussel, VEA. <http://www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/epb/doc/EPBincijfers-2006-2011.pdf>