
ADVIES

**Ontwerp van besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
betreffende de toekenning van premies voor de verbetering van het
woonmilieu**

Aanvrager	Minister-Voorzitter Rudi Vervoort
Aanvraag ontvangen op	7 december 2021
Aanvraag behandeld door	Commissie Leefmilieu
Advies aangenomen door de Plenaire vergadering op	16 december 2021

Vooraf

Het instrument van de premies voor de renovatie van het woonmilieu en de verfraaiing van gevels wordt gewijzigd in het kader van de RENOLUTION-strategie. Doel is een vereenvoudiging, harmonisering en actualisering van de bestaande voorzieningen en de integratie van de premies voor de renovatie van woningen, de verfraaiing van gevels, en van de energieprijzen. Dit moet de renovatie van woningen bevorderen. Om deze doelstelling te verwezenlijken, worden verschillende wijzigingen voorgesteld die:

- de huidige voorzieningen verduidelijken en vereenvoudigen;
- bepaalde stedenbouwkundige concepten verduidelijken;
- de procedures en voorwaarden voor de toekenning van de verschillende gewestelijke premies uniformeren;
- de premies aan de nieuwe bouwwijzen aanpassen;
- bepaalde aspecten inzake duurzaamheid in aanmerking nemen.

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1 Doelstelling

Brupartners verwelkomt het initiatief van de Regering om de procedures en voorwaarden voor de toekenning van renovatie- en energieprijzen voor het gemeenschappelijk doelpubliek van beide gewestelijke maatregelen te uniformeren en te vereenvoudigen.

Brupartners staat tevens positief tegenover het feit dat men voortaan voor gebouwen vanaf het 10^{de} jaar renolutiepremie zal kunnen genieten (i.p.v. 30 jaar vandaag).

1.2 Tertiaire sector

Brupartners herinnert eraan dat de tertiaire sector ongeveer een derde van de Brusselse bebouwing uitmaakt en betreurt dat de overwogen voorziening weinig aan de uitdagingen van deze sector tegemoetkomt.

Brupartners onderstreept het potentieel inzake verbetering van de energieprestaties wat betreft deze categorie van gebouwen (grotere impact van een doeltreffend beheer van de verlichting in verhouding tot de residentiële sector, noden aan verwarmingsinstallaties van grotere omvang...) en vraagt met aandring dat er oplossingen zouden worden voorgesteld die beter op de specifieke kenmerken van de tertiaire sector ingaan. Over deze oplossingen moet stroomopwaarts overleg worden gepleegd met de vertegenwoordigers van de sectoren (profit en non-profit) teneinde daadwerkelijk aan de specifieke kenmerken van het terrein te voldoen.

Brupartners stelt zich bovendien vragen bij de mogelijkheid om een « bijpremie » te voorzien indien actoren in het kader van het nieuwe systeem van premies renovatiewerken uitvoeren die verdergaan dan de criteria inzake energieprestatie. Hij is van oordeel dat dit deze actoren ertoe zou aanzetten om meer ambitieuze renovatiewerken uit te voeren die zich reeds inschrijven in het kader van de

naleving van de toekomstige doelstellingen op het vlak van de isolatie van de gebouwen. Deze gebouwen moeten immers tegen 2050 energieneutraal zijn.

Tot slot vestigt **Brupartners** de aandacht op het feit dat de tertiaire sector geen toegang heeft tot alle renovatiepremies, noch tot de Brusselse groene lening.

1.3 Financiering

Brupartners stelt vast dat het stelsel van voorschotten door een nieuw systeem van leningen van het Huisvestingsfonds wordt vervangen. Hij vestigt de aandacht op het feit dat de toegang tot het Huisvestingsfonds is voorbehouden aan de natuurlijke personen met een laag inkomen en dat de natuurlijke en rechtspersonen, die niet aan deze toegangsvoorwaarden voldoen, bijgevolg geen voorschot op een premie meer zullen kunnen genieten (dit voorschot kan 90% van de premie uitmaken).

Brupartners is van oordeel dat deze wijziging een rem kan vormen op de uitvoering van renovatiewerken voor de huishoudens met een gemiddeld inkomen en voor de organisaties van de tertiaire sector die geen toegang tot het Huisvestingsfonds hebben. Deze zouden bijgevolg moeilijkheden kunnen ondervinden met voorschotten op hun thesauriemiddelen en, bijgevolg, problemen hebben om de mogelijk aanzienlijke kosten van de renovatie van een gebouw te dragen.

Brupartners vraagt daarom dat een nieuw systeem van leningen (bijvoorbeeld via het CREDAL) zou worden uitgewerkt dat eveneens voor de gezinnen met een gemiddeld inkomen en voor de tertiaire ondernemingen met thesauriebeperkingen toegankelijk zou zijn.

Brupartners vraagt zich tenslotte af of er voor het Huisvestingsfonds bijkomende menselijke middelen zijn voorzien om deze nieuwe aanvragen van leningen te verwerken (de bijkomende werklast zal mogelijk aanzienlijk zijn). Hij vindt dat er desgevallend hiervoor een budget moet worden voorzien.

1.4 Evaluatie van de nieuwe voorziening

Brupartners staat positief tegenover het feit dat er een evaluatie van het nieuwe systeem van premies is voorzien (een jaar na de invoering ervan).

Brupartners stelt vast dat de resultaten van deze evaluatie aan de Regering zullen worden voorgelegd en vraagt om deze resultaten eveneens te ontvangen.

Brupartners stelt bovendien voor dat deze evaluatie eveneens betrekking zou hebben op de bijkomende werklast die de teams van urban.brussels, Leefmilieu Brussel en het Huisvestingsfonds zullen moeten dragen.

2. Bijzondere beschouwingen

2.1 Begeleiding en vorming

Brupartners stelt vast dat de hervorming van het systeem van de energiepremies niet de maatregel van het Energiepack omvat. Hij herinnert eraan dat deze laatste de KMO's en de organisaties met een sociaal oogmerk in de mogelijkheid stelt om een kosteloze professionele begeleiding te bekomen om in hun gebouw energiebesparingen te verrichten.

Brupartners vraagt dat het nieuwe systeem van premies de begeleiding en vorming van alle actoren zou mogelijk maken waartoe het Energiepack zich momenteel richt.

Ook is **Brupartners** de mening toegedaan dat de begeleiding inzake home grade en woonnetwerk zeer belangrijk zal blijven en dat aan deze verenigingen de nodige middelen moeten worden verstrekt opdat zij hun opdrachten kunnen vervullen.

2.2 Standaardcategorie voor de rechtspersonen

Brupartners stelt vast dat de meeste rechtspersonen voortaan enkel standaard toegang zullen hebben tot de premies van categorie B. Deze categorie B zou evenwel moeten worden opgetrokken om de huidige categorie C te bereiken. De premies/m² van deze laatste categorie zullen van hun kant eveneens worden verhoogd.

Brupartners wijst erop dat deze voorziening betekent dat bepaalde rechtspersonen zullen worden benadeeld. Immers, indien de kostprijs voor de uitvoering van renovatie-/isolatiewerken hoger ligt (met name omwille van strengere eisen om energieneutraal te worden), welnu de premiebedragen, die bepaalde rechtspersonen zullen kunnen genieten, zullen ongewijzigd blijven.

Brupartners stelt zich meer bepaald vragen bij de keuze van de categorie van de standaardpremie voor de collectiviteiten. Gelet op hun beperkte middelen en de grote renovatienoden (meer bepaald wat betreft scholen, crèches en verenigingen), meent **Brupartners** dat het gepast zou zijn geweest om aan deze actoren standaard premies van categorie C toe te kennen. Hij vestigt in dit opzicht de aandacht op het feit dat de premie van categorie C vandaag een echte hefboom vormt om energierenovatiewerkzaamheden te bevorderen. Hij vreest dan ook dat de wil om deze actoren naar premies van categorie B te leiden niet meer een toereikende hefboom zal zijn om energie-investeringen te bevorderen (met name omwille de stijgingen van de marktprijzen).

2.3 Digitalisering

Brupartners vraagt om de interne procedures, die door urban.brussels worden opgevolgd en nog te vaak schriftelijk en op papier worden gevoerd, zoveel mogelijk te digitaliseren (bijvoorbeeld door de elektronische handtekening van de architect van urban.brussels toe te staan).

Vanuit een meer globaal oogpunt, en bewust van het feit dat deze problematiek door de Regering in aanmerking wordt genomen, wenst **Brupartners** niettemin te onderstrepen dat elke hervorming, die een meer digitaal aanbod impliceert, de noden inzake digitale inclusie verhoogt.

2.4 Mede-eigendommen

Ook al zijn de meeste mede-eigendommen op formele wijze georganiseerd en beschikken zij over een bedrijfsnummer, toch bestaan er volgens **Brupartners** een reeks mede-eigendommen in afwijking van het algemene stelsel (die bijvoorbeeld twee mede-eigenaars omvatten). Welnu, het premiestelsel « mede-eigendom » van Leefmilieu Brussel is van toepassing op de mede-eigendommen die op formele wijze zijn opgericht, en het elektronisch formulier vereist een bedrijfsnummer.

Brupartners wijst bijgevolg op de noodzaak om in het toekomstig formulier voor de aanvraag van een premie het geval van de informele mede-eigendommen te voorzien die niet over een bedrijfsnummer beschikken. Hij stelt voor om op duidelijke en leesbare wijze op het blad « mede-

eigendom » van het formulier een link of verwijzing « u bent een mede-eigendom zonder bedrijfsnummer ? » te voorzien teneinde deze aanvragers naar het overeenkomstig premiestelsel te verwijzen.

2.5 Eigenaars-verhuurders

Brupartners stelt vast dat de eigenaars-verhuurders niet voor de premies in aanmerking lijken te komen. Welnu, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt een aanzienlijk aantal huurwoningen en het komt niet aan de huurders toe om hun woning te isoleren.

Brupartners vraagt om erover te waken dat de eigenaars-verhuurders tot het systeem van de premies toegang zouden hebben. Om te vermijden dat deze renovaties tot buitensporige stijgingen van de huurprijzen zouden leiden, meent hij dat er eveneens maatregelen zullen moeten worden genomen ten behoeve van een goed evenwicht van de gunstige impact van de renovatiewerkzaamheden tussen de eigenaars en de huurders. Hij herhaalt in dit verband zijn suggestie om een werkgroep te voorzien die specifiek aan de sociale aspecten van het beleid voor de renovatie van gebouwen gewijd zou zijn (voorstel uitgebracht in zijn bijdrage over het Project Alliantie Renovatie van 11 februari 2021).

2.6 De-minimissteun

Brupartners is van oordeel dat de wijzigingen, die aan het instrument van de de-minimissteun worden aangebracht, enige verduidelijking verdienen. Ter herinnering, dit stelsel van steun is vandaag uitsluitend van toepassing op de rechtspersonen die bij Leefmilieu Brussel energiepremies hebben aangevraagd. Een zelfde rechtspersoon kan niet meer dan € 200.000 staatstoelagen over 3 opeenvolgende fiscale boekjaren genieten (zelfs voor verschillende activiteitsites). Dit was een beperking maar de energiepremies kwamen over het algemeen bovenop renovatiepremies die voor zware renovaties (woningen) het merendeel van het budget van overheidstoelagen uitmaakten. Deze renovatiepremies werden niet in aanmerking genomen bij de berekening van het forfaitair bedrag van € 200.000 / 3 jaar. Non-profitorganisaties, die over een aanzienlijk gebouwenpark voor kwetsbare en arme personen (mindervaliden, daklozen, enz.) beschikken, rekenen op deze financieringen voor de renovatie van deze gebouwen.

Brupartners vraagt meer bepaald meer duidelijkheid over de volgende elementen:

1. Zal het nieuwe systeem van toepassing zijn op het geheel van de posten die vandaag door de energie- en renovatiepremies in aanmerking worden genomen ? Is dit zo, dan zal dit volgens **Brupartners** de facto de mogelijkheden beperken om over 3 jaar zware en volledige investeringen van verschillende gebouwen uit te voeren voor de rechtspersonen die hiertoe een aanvraag doen (waaronder de VZW, coöperatieven, diverse ondernemingen van de sociale economie, enz.). Hij vindt dit wel zeer beperkend voor de structuren die over verschillende exploitatie-eenheden beschikken en meent dat dit ingaat tegen het voornemen om tegen 2050 een maximaal aantal gebouwen te renoveren. Deze structuren zullen hun renovaties bijgevolg in de tijd moeten spreiden : dit is niet goed voor de organisatie noch voor de kwetsbare begunstigden of het Gewest.
2. **Brupartners** neemt akte van het feit dat het forfaitair bedrag van € 200.000 op € 500.000 wordt gebracht voor de diensten van algemeen economisch belang ("D.A.E.B.") en vindt het nodig dat men de interpretatie van het begrip van D.A.E.B. verduidelijkt. Immers, het lijkt

erop dat de Belgische overheidsdiensten hiervan een restrictieve interpretatie hanteren die dit begrip beperkt tot zuivere overheidsdiensten. Hij vraagt meer bepaald dat men zou verduidelijken of dit begrip al dan niet op deze actoren van toepassing is. Dit moet met name toelaten te bepalen of een rechtspersoon, die vastgoed ter beschikking stelt van SVA al dan niet de kwalificatie van D.A.E.B. zal kunnen genieten.

2.7 Bonus voor het gebruik van duurzame materialen

Brupartners stelt vast dat het instrument de toekenning van een bonus voorziet indien er duurzame materialen worden gebruikt. Hij stelt voor om deze bonus uit te breiden tot circulaire materialen teneinde de overstap naar een meer circulaire economie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te steunen.

*
* *