

VERSLAG 01 - WERF 7 VERPLICHTINGEN

////////////////////////////////////
vergadering van 25/11/2015

in lokaal 9P25 van het Graaf de Ferrarisgebouw, Koning Albert II-laan 20, 1000 Brussel

onderwerp: STARTVERGADERING WERF VERPLICHTINGEN

aanwezig: Luc Dedeyne (Bouwunie), Liesbeth Lemmens (VCB), Joy Verstichele (Vlaams Huurdersplatform), Sam Decoster (LNE), Yves Lambert (Agoria), Julien Matheys (LNE), Wannes Starckx (Samenlevingsopbouw), Eric Winnepenninckx (WTCB), Georges Timmermans (CIR Isolatieraad), Benny Craenhals (NAV), Luc Dumont (VGI), Jean-François Demets (ATTB), Bruno Verbeke (Essenscia), Dorien Vancauwenberge (agentschap Wonen-Vlaanderen), Ann Collys (VEA), Roel Vermeiren (VEA)

verontschuldigd: Pieter Decelle (CIB), Peter Wouters (WTCB), Geert Inslegheers (Vlaams Huurdersplatform), VVSG, Sara Van Dijck (BBL), Fred Niemans (Verenigde Eigenaars)

voorzitter: Dorien Van Cauwenberge (agentschap Wonen-Vlaanderen) en Roel Vermeiren (VEA)

verslaggever: Ann Collys

////////////////////////////////////
1. AGENDA :

- Kennismakingsronde
- Situering werf en doelstellingen (presentatie bijlage 1)
 - o Inleiding tweede fase van het renovatiepact, de doelstellingen van de werf en de verwachte output na de tweede fase van het Renovatiepact
- Insteek voor verdere aanpak
 - o Mogelijke verplichtingen in kaart brengen
- Verdere planning en varia

2. Werk 7 Verplichtingen: situering en doelstellingen:

De deelnemers ontvingen enkele dagen voor de vergadering een beknopte startnota met een korte situering van de doelstellingen van de werf en de kadering binnen het Renovatiepact, fase 2. Daarnaast bevatte deze nota enkele voorbeelden van mogelijke verplichtingen, opgedeeld in a) verplichtingen te koppelen aan verkoop of verhuur en b) verplichtingen na te leven tegen een te bepalen datum. Om verschillende beleidsvelden te laten bijdragen, wordt er momenteel voor geopteerd om onder te bepalen voorwaarden en tijdstip

- spouwmuurisolatie te verplichten in het kader van de energieregeling;
- enkel glas te verbieden vanuit de Vlaamse Wooncode
- een minimaal rendementseis voor bestaande centrale verwarmingstoestellen in te voeren via uitbreiding van de leefmilieuregeling op het vlak van onderhoudsplicht. Op dit punt vond op 4 december een overleg plaats tussen verschillende diensten van het departement LNE en het VEA, waarover naar de groep zal worden teruggekoppeld.

Er wordt aangekaart dat het aangewezen is de hoogte van energiepremies eerder af te stemmen op de langetermijndoelstelling dan wel om driedubbel glas extra te ondersteunen. Om voldoende stimulansen te bieden niet enkel uitfaseren van bestaande premies maar ook de invoering voorzien van nieuwe.

Op de suggestie om vooral op de eigenaarsmarkt te mikken gezien die > 70% van de markt uitmaakt, wordt gereageerd met de stelling dat er in huurwoningen doorgaans veel energie te besparen valt en dat financiële ondersteuning van renovatie vermijdt dat andere middelen moeten worden ingezet (OCWM, tussenkost bij schulden, gezondheidskosten,...). In het algemeen levert renovatie naast ecologische winst ook sociaal-economische return op via tewerkstelling, BTW, ...).

De Confederatie van Immobiliëngroepen Vlaanderen (CIB) was verontschuldigd, maar gaf op voorhand een input door die op een volgende overleg verder kan worden toegelicht. Samengevat:

- Het moment van tehuurstelling is niet geschikt voor de uitvoering van grondige werken
 - o Toestemming van de huurder is nodig
 - o Huurprijsherziening tijdens de looptijd van een contract is strikt geregeld
 - o Wat met kortdurende huurcontracten?
- Renovatie kan dus beter voorafgaand aan de tehuurstelling
- Renovatieadvies als informatieplichting heeft potentieel marktversturende effecten.
 - o Beter koppelen aan bouwvergunningsaanvraag aangezien die procedure ook opvolging van de realisatie voorziet
- Verbod op enkele beglazing: problematiek van vereniging van mede-eigenaars en split incentive
- Rendementseisen verwarming: rekening houden met specifieke situatie van appartementsgebouwen (rookgasafvoer).

In afwachting van de uitwerking en beschikbaarheid van het renovatieadvies kan de vrijwillige opmaak van een EPC een eerste stap zijn, bij voorkeur ondersteund met een premie. De inschatting is ook dat een renovatieadvies 1000 tot 2000 euro zal kosten, wat toch een reële drempel vormt.

Bij de invoering van een verplichting voor spouwmuurisolatie wordt de vraag gesteld waarom die beperkt wordt tot de spouw. Waarom niet alle muren? En de keuzevrijheid laten in functie van een optimaal stappenplan richting langetermijndoelstelling.

Aangezien de Vlaamse Wooncode voor alle woningen geldt als absoluut minimum, zou het conformiteitsattest verplicht kunnen worden gemaakt. De doelmatigheid van het technisch verslag wordt in 2016 geëvalueerd door het Steunpunt Wonen.

Gegeven het voorgaande situeert de groep mogelijke verplichtingen op volgende punten:

- EPC / Woningpas / Renovatieadvies
- Componenten: glas, (spouw)muur, verwarming/klimaat, dak. Nog niet te veel focussen op componenten zelf. Eerder spreken van gebouwschil, schrijnwerk en installaties?

Prioritair lijkt de beschikbaarheid van een EPC. Een verplichting is te verantwoorden, in vergelijking met de verplichte autokeuring. Zo krijgen we zicht op de bestaande situatie. Een visuelere invulling van het EPC zou het aan belang kunnen doen winnen.

Volgende stap is het renovatieadvies. Je zou dit kunnen verplichten bij verkoop en de kosten kunnen laten recupereren via een korting op de registratierechten. Het is wel aangewezen om het renovatieadvies te laten opmaken door de nieuwe eigenaar, zodat het meer kan aansluiten bij concrete verbouwingwensen.

Het gesprek komt uiteindelijk terug op de vraag of de langetermijndoelstelling al dan niet bindend is. In de syntesenota van de werkgroep verplichtingen fase 1 was dat alleszins zo bedoeld.

////////////////////////////////////

1. CONCLUSIES VOOR DEZE STARTVERGADERING :

Naast een onderlinge kennismaking werd de eerste vergadering benut om de doelstellingen duidelijk te kaderen en algemene aandachtspunten te noteren. Vanaf de volgende meeting zal de focus liggen op de concrete formulering van mogelijke verplichtingen en bijhorende randvoorwaarden.

2. VERDERE AFSPRAKEN :

- Dorien en Roel zullen voor een aantal mogelijke verplichten als insteek een fiche voorbereiden en die voorafgaande aan de tweede meeting voor feedback voorleggen aan de deelnemers;
- Op 15/12 om 13.45 wordt de volgende bespreking gepland (9C17 van het Boudewijngebouw);
- Een derde overleg wordt voorzien op 25/01/2016 om 9u30 (2M60 van het Ferrarisgebouw).

////////////////////////////////////