



## Advies

# Vermindering onroerende voorheffing voor zeer energiezuinige gebouwen

Brussel, 9 juni 2021

Adviesvraag: Voorontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de vermindering van de onroerende voorheffing voor nieuwbouw en de toepassingsvoorwaarden van het verlaagd tarief voor de aankoop van een enige eigen woning met een verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie of tot sloop en herbouw.

Adviesvrager: Matthias Diependaele - Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Ontvangst adviesvraag: 11 mei 2021

Adviestermijn: 30 dagen

Decretale opdracht: SERV-decreet 7 mei 2004 art. 11 (overlegfunctie)

Goedkeuring raad: 9 juni 2021

Contactpersoon: Erwin Eysackers - [eeysackers@serv.be](mailto:eeysackers@serv.be)

Annemie Bollen – [abollen@serv.be](mailto:abollen@serv.be)



De heer Matthias DIEPENDAELE

Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Koning Albert II-laan 7

1210 Sint-Joost-ten-Node

**contactpersoon**

Erwin Eysackers  
eysackers@serv.be

**ons kenmerk**

SERV\_BR\_20210609\_Verminderde\_onroerende\_voorheffing

**Brussel**

9 juni 2021

## **Verminderde onroerende voorheffing voor zeer energiezuinige gebouwen**

Mijnheer de minister

De SERV ontving op 11 mei een adviesvraag over de aanpassing van de verminderde onroerende voorheffing (VOV) bij nieuwbouw indien een maximaal E-peil van respectievelijk E20 (vermindering met 50%) of E10 (100%) behaald wordt.

De SERV is principieel akkoord met het *verbeteren van de energieprestaties* van gebouwen, maar vraagt dat in de beleidsafweging voor de stimulering van zeer energiezuinige gebouwen eveneens rekening wordt gehouden met alternatieve beleidsinstrumenten, teneinde de beleidsdoelstellingen zo effectief en efficiënt mogelijk te realiseren.

Dit alternatievenonderzoek is nodig omdat er bedenkingen geformuleerd kunnen worden bij de *effectiviteit, efficiëntie en doelmatigheid* van de VOV als ondersteuningsinstrument. Bovendien bereikt het beleid voor de verbetering van energieprestaties van gebouwen vandaag nauwelijks de meest kwetsbare groepen.

Voor de gevallen waarin bijkomende steun nodig is, stelt de SERV voor te onderzoeken of deze steun niet effectiever en doelmatiger kan geïntegreerd worden in de *bestaande woon- en energiepremies*.

Uiteraard is de SERV steeds bereid om dit advies nader toe te lichten.

Hoogachtend

Pieter Kerremans  
administrateur-generaal

Ann Vermorgen  
voorzitter

# Krachtlijnen

## Samenvatting voorgestelde wijzigingen

De Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 voorziet vandaag een 50%- en 100%-vermindering van de onroerende voorheffing voor nieuwbouw voor een behaald maximum E-peil van respectievelijk E30 en E20. Het voorliggende ontwerpdecreet verstrengt de E-peil-eis voor die verminderingen. Onroerende goederen, waarvoor vanaf 1 januari 2022 een aanvraag voor omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wordt ingediend, komen in aanmerking voor een *vermindering van 50% of 100% van de onroerende voorheffing* bij het behalen van een *maximaal E-peil van respectievelijk E20 en E10*.

Met het decreet van 18 mei 2018 werd een verlaagd tarief ingevoerd voor de aankoop van een enige eigen woning die door de verkrijger ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden. Dit tarief bedroeg oorspronkelijk 6%, maar werd door het decreet van 20 december 2019 verlaagd naar 5%. Met het decreet van 26 juni 2020 werd vanaf 1 januari 2021 het tarief van 5% uitgebreid voor de aankoop van een enige eigen woning die geheel of gedeeltelijk gesloopt en herbouwd zal worden. Het voorliggende ontwerpdecreet *wijzigt het document waarover de verkrijger moet beschikken* zodat gecontroleerd kan worden of de uitgevoerde werken voldoen aan de eisen van de energieprestatieregelgeving voor een 'ingrijpende energetische renovatie', 'gedeeltelijke herbouw' of 'herbouw' zoals vermeld in respectievelijk artikel 1.1.1, §2, 50°, artikel 1.1.1, § 2, 46/2° en artikel 1.1.1, § 2, 47/2° van het Energiebesluit van 19 november 2010. Daarmee samenhangend wordt de *termijn voor het indienen van de documentatie en de termijn voor het nemen van de inschrijving in het bevolkings- of het vreemdelingenregister bepaald op 6 jaar i.p.v. 5 jaar*.

## Advies

1. De SERV is principieel akkoord met het *verbeteren van de energieprestaties* van gebouwen, maar vraagt dat in de beleidsafweging voor de stimulering van zeer energiezuinige gebouwen eveneens rekening wordt gehouden met alternatieve beleidsinstrumenten, teneinde de beleidsdoelstellingen zo effectief en efficiënt mogelijk te realiseren<sup>1</sup>.

2. Bij een *ideaal steunmechanisme* 1/ sluit de timing van de steun zo dicht mogelijk aan bij het moment van de investeringsbeslissing, 2/ komt het steunniveau overeen met de steun die nodig is om de investering uit te lokken, en 3/ wordt de steun gericht op maat van de specifieke objectieven en/of doelgroepen die men beoogt.

Dit alternatievenonderzoek is nodig omdat er bedenkingen geformuleerd kunnen worden bij de *effectiviteit, efficiëntie en rechtvaardigheid* van de VOV als ondersteuningsinstrument.

3. De VOV draagt in principe bij aan de transformatie naar een klimaatneutraal gebouwenbestand. Zo heeft de VOV ongetwijfeld bouwheren ertoe aangezet om het E-peil van hun gebouw te verminderen. Het voorliggend voorontwerp dat de voorwaarden voor het bekomen van de VOV aanpast aan de verstrengende EPB-regelgeving, wil bouwheren blijvend aanzetten om het beter te doen dan de geldende eisen, wat de SERV ondersteunt. Het is evenwel onduidelijk in hoeveel

<sup>1</sup> De SERV en Mineraad vroegen dit ook al in het verleden: cfr [SERV](#), Advies vermindering onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen.

gevallen de VOV ook effectief bijkomende investeringen kan uitlokken<sup>2</sup>, en hoe het voordeel van de VOV zich daarbij verhoudt tot de vereiste meerinvesteringen.

De effectiviteit wordt ook beperkt doordat de VOV pas een jaar na de investering verkregen wordt, zodat de bouwheer bij nieuwbouw op het moment van de investering niet zeker weet of en hoeveel steun hij zal krijgen.

4. Er zijn tevens twijfels bij de doelgerichtheid van de VOV. Ten eerste krijgen gelijkaardige gebouwen niet steeds een gelijkaardige tegemoetkoming, doordat het kadastraal inkomen, de basis voor de berekening van de onroerende voorheffing, kan verschillen voor gelijkaardige gebouwen<sup>3</sup>.

Ten tweede zijn er aanwijzingen dat de regeling slechts een deel van de bevolking ten goede komt: de regeling geldt enkel voor nieuwbouw en ingrijpende energetische renovatie, wat voor de meeste huishoudens niet mogelijk is<sup>4</sup>.

De impact van deze maatregel is relatief gezien ook groter voor eigenaars van grote gebouwen dan voor deze van kleinere gebouwen<sup>5</sup>.

5. Voor de gevallen waarin bijkomende steun nodig is, stelt de SERV voor te onderzoeken of deze steun niet effectiever en doelmatiger kan geïntegreerd worden in de *bestaande woon- en energiepremies*, om zo ook de meest kwetsbare groepen te kunnen bereiken. Deze optie dient in het gevraagde alternatievenonderzoek dan ook expliciet bekeken te worden.

---

<sup>2</sup> Het dossier bevat geen informatie over de gemiddelde meerkosten van het verstrengde E-peil en de spreiding hiervan voor de diverse types gebouwen in verhouding tot hun voordeel via de VOV. Er is in de praktijk een grote diversiteit aan gevallen aangezien de noodzakelijke maatregelenpakketten en hun kosten, evenals de voordelen van de VOV, sterk van woning tot woning en van gemeente tot gemeente kunnen verschillen.

<sup>3</sup> Zie het reeds vermelde advies van de SERV en Minaraad over de verminderde onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen (2012).

<sup>4</sup> Zie de Agoria-publicatie over het aantal huishoudens die een grondige energierenovatie niet zelf kunnen financieren, waarbij niet uit het oog mag verloren worden dat de investeringskosten bij nieuwbouw groter zijn dan bij renovatie: <https://acdn.be/enews7/upload/whitepaper/de-financiele-barriere-voor-klimaat-en-comfortrenovaties.pdf> (2020): "Uit onze analyse blijkt dat 40 tot 51% van de huidige eigenaars de geambieerde klimaatrenovaties niet kan financieren. Bij het toevoegen van de comfortrenovaties aan de klimaatrenovaties kan 47 tot 59% van de eigenaars deze totaalrenovatie niet financieren. Een groot aandeel van deze eigenaars komt zelfs meer dan € 50.000 tekort zodat het aanbieden van beperkte renovatiepremies weinig verschil zal uitmaken". Ook de SERV-publicatie "Klimaat- en energiebeleid van alfa tot omega" (2019) [<https://www.serv.be/serv/publicatie/advies-gesublimeerd-klimaat-en-energiebeleid-2019-2024>] gaat dieper in op deze elementen.

<sup>5</sup> Een grotere woning haalt relatief gezien gemakkelijker een lager E-peil dan een kleine woning, door de hogere compactheidsfactor in de EPB-berekeningen (zie de toelichting in het SERV-advies 2012 evenals latere adviezen). Het E-peil is immers een relatieve indicator.