

## Nota: 12 maatregelen om de isolatie van Belgische woningen aan te moedigen

### 1. Inleiding

De energiecrisis laat zien hoe belangrijk het is dat gezinnen in energiezuinige woningen kunnen leven. Dat is niet alleen een vaststelling, maar ook een verplichting. De drie Gewesten van ons land streven naar bijna-energie neutrale woningen tegen 2050. Concreet zal dit resulteren in het opleggen van een epc-label A in Vlaanderen en Wallonië, en C+ in Brussel. Testaankoop is van mening dat deze doelstelling een zware last op de schouders van de consument legt.

Met deze nota wil Testaankoop de regionale overheden tonen dat er structurele oplossingen zijn voor de energiecrisis die we momenteel doormaken, en hen inspireren om in actie te komen om de energiefactuur van alle Belgen, eigenaars en huurders, te verlagen.

### 2. Maatregelen voor eigenaars

#### i. Bestaande premies

In de drie gewesten is er sinds kort een eengemaakt premiestelsel, dat alle isolatie- en renovatiepremie's samenvoegt en één enkel aanspreekpunt biedt om de toegang tot informatie op een niveau dicht bij de burger te vergemakkelijken<sup>1</sup>. Vlaanderen en Brussel volgen daarmee het voorbeeld van Wallonië, dat sinds 2019 al een eengemaakt premiestelsel kent.

Premies gekoppeld aan energieprestaties zijn een fundamenteel element en een belangrijke stimulans bij de beslissing om een woning te renoveren. Helaas kan het voor consumenten bijzonder moeilijk zijn om hun weg te vinden, aangezien de financiële steun wordt verdeeld over de verschillende niveaus.

**Daarom vraagt Testaankoop aan de Gewesten om een informatietool uit te werken die alle bestaande premies samenbrengt in de Gewesten waar het nog niet bestaat.** Weliswaar is er de MijnVerbouwpremie-simulatietool in Vlaanderen en de Renolution-simulatietool in Brussel, maar we verwelkomen vooral het Vlaamse initiatief [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be), een officiële site waar de consument alle informatie<sup>2</sup> kan verkrijgen op basis van zijn postcode. **Het Waalse en Brusselse Gewest zouden zo'n interactief instrument kunnen uitwerken om burgers zo goed mogelijk te begeleiden en zo te voorkomen dat ze premies of andere financiële steun mislopen.**

#### ii. Beter toegang tot bonussen

Voor de isolatie van spouwmuren legt het Waalse Gewest dezelfde U-waarden<sup>3</sup> op voor bestaande gebouwen als voor nieuwbouw. Zo'n eis maakt het bijna onmogelijk om een premie te krijgen<sup>4</sup>, wat bijzonder jammer is voor een vrij eenvoudige operatie die op één dag kan worden uitgevoerd en potentieel veel woningen kan verbeteren (waardoor de energierekening kan worden verlaagd en het comfort van de bewoners kan worden verhoogd). De overeenkomstige premies in het Vlaamse en Brusselse Gewest zijn aan minder strenge eisen onderworpen.

---

<sup>1</sup> Homegrade in Brussel, Energiehuizen in Vlaanderen en de guichets de l'énergie in Wallonië.

<sup>2</sup> Premies van netbeheerder Fluvius, en van het federale, regionale en gemeentelijke niveau.

<sup>3</sup> Waarde die de thermische geleidbaarheid van een muur aangeeft, m.a.w. hoe goed de muur isoleert.

<sup>4</sup> Er zou namelijk ongeveer tien centimeter isolatie nodig zijn tussen het buitenblad en het binnenblad van de muur, wat in de praktijk nauwelijks gebeurt, evenals isolatie met een zeer lage warmtegeleidingswaarde (lambdawaarde).

Bovendien zou de isolatie van de spouwmuren later nog altijd kunnen worden aangevuld met isolatie van de gevels langs buiten of langs binnen.

Het isoleren van het (schuine) dak of de zoldervloer is een klus die binnen de mogelijkheden van elke goede klusser ligt. Er werd echter een tijdje geen premie verstrekt voor werk dat door particulieren zelf werd uitgevoerd, in geen enkele regio. Om premies te verkrijgen was je als particulier verplicht om voor een vakman te gaan.

Ondertussen heeft Vlaanderen een premie ingevoerd voor dakisolatiewerken die particulieren zelf uitvoeren,<sup>5</sup> maar tijdelijk, tot eind april 2023. Ook het Waalse Gewest heeft een premie ingevoerd voor zelf uitgevoerde dakisolatie. De toegang tot deze premie voor dakisolatie is niet langer onderworpen aan de voorafgaande verplichting om een energieaudit uit te voeren en er geldt een basisbedrag van 4 euro per m<sup>2</sup>, met een plafond van 2.500 euro.

**Testaankoop pleit voor een veralgemening van de premie voor werken die particulieren zelf hebben uitgevoerd voor de isolatie van het dak, alsook voor de verlenging ervan in de tijd.**

iii. Verlaging van het btw-tarief

Er bestaat nu een verlaagd btw-tarief voor hernieuwbare systemen (zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen) tot eind 2023 voor woningen jonger dan 10 jaar. Helaas, om een nogal onbegrijpelijke maar waarschijnlijk puur financiële reden, geldt het verlaagde btw-tarief niet voor warmtepompboilers. Nochtans is die oplossing toch voordeliger als alternatief voor de bijzonder energievervlindende klassieke elektrische boiler.

**Testaankoop vraagt om uitbreiding van het verlaagde btw-tarief naar dit soort producten en om uitbreiding van de maatregel in de tijd.**

**Wat betreft werkzaamheden die door particulieren zelf worden uitgevoerd, adviseert de consumentenorganisatie ook een verlaagd btw-tarief voor alle producten die bedoeld zijn om het energieverbruik te verminderen en die in doe-het-zelfzaken worden verkocht.**

iv. Een verlenging van de renteloze lening en de lening aan voorkeurtarief

Werken gericht op het energiezuinig maken van een woning kunnen zeer hoge kosten met zich meebrengen. Onze experts gaan uit van budgetten tussen 80.000 en 120.000 € om een label A (of C+ in Brussel) te verkrijgen, en vooral prioritaire werken<sup>6</sup> die bedoeld zijn om de meest ongunstige energiescores te verbeteren zijn erg duur. Nochtans zijn renteloze of leningen met voorkeurtarief van het Vlaamse en Waalse Gewest beperkt tot een bedrag van 60.000 euro en in Brussel tot 25.000 euro voor een consumentenkrediet.

**Testaankoop vraagt een verhoging van het bedrag van de renteloze lening of lening aan voorkeurtarief, om de totale renovatie van de woning te kunnen financieren tot het vereiste epc-label.**

**Wat de financiering betreft, vindt Testaankoop ook dat de rentevoet niet hoger mag zijn voor een wederopname van een bestaande hypothecaire lening dan voor een nieuw krediet, aangezien de kredietinstelling hun situatie al kent.**

---

<sup>5</sup> 6 euro per m<sup>2</sup> wanneer uitgevoerd door de particulier zelf, tegenover 8 euro per m<sup>2</sup> wanneer uitgevoerd door een professional.

<sup>6</sup> Dakisolatie, gevelisolatie langs buiten en plaatsing van hoogrendementsglas.

v. Een belastingvermindering

Vroeger bestond er in de drie gewesten een belastingvermindering voor dakisolatie, maar vandaag past alleen het Waals Gewest deze nog toe. Het is echter cruciaal om het dak van elke woning te isoleren. De belastingverlaging zou daarvoor een stimulans kunnen zijn en zou ook ingevoerd kunnen worden voor gevelisolatie.

**Testaankoop pleit voor de herinvoering van een belastingvermindering verbonden aan dakisolatiewerken, en de invoering van een dergelijke vermindering voor gevelisolatiewerken, in de drie gewesten.**

vi. Versterkte individuele begeleiding

Wij zijn overtuigd van het belang van individuele begeleiding bij energierenovatie van een gebouw, zeker als het – wat vaak het geval is – een potentieel kostelijk proces is. Zo is er het initiatief van Vlaanderen dat bepaalde doelgroepen, via hun gemeente, gratis energie/thermografische scans aanbiedt met als doel quick wins aan te geven om het energieverbruik te verminderen. Dergelijke steun verdient uitbreiding. We verwelkomen daarom ook de rol van Homegrade in Brussel, dat energiedeskundigen naar consumenten thuis stuurt, evenals het Habitat Network, een associatief weefsel dat de integratie van kwetsbare bevolkingsgroepen mogelijk maakt.

De energieprestatie van een woning verbeteren is nu al de verantwoordelijkheid van de consument: in Brussel zullen de eigenaars om de 5 jaar werken moeten uitvoeren.

**Testaankoop pleit voor meer regionale initiatieven die individuele ondersteuning organiseren, om efficiëntere werken te stimuleren.**

### 3. Maatregelen voor huurders

i. Een isolatieverplichting

Momenteel bepaalt in België het energielabel van een woning of de huurprijs volledig of gedeeltelijk mag geïndexeerd worden. Als een woning niet voldoet aan de dubbel glasverplichting of de dakisolatienorm niet haalt, kan deze onbewoonbaar of ongeschikt verklaard worden, behalve wanneer de woning toch onder een bepaald energieniveau blijft.

Maar zolang de berekeningsmethode voor het energielabel niet is aangepast om een effectief reguleringsinstrument te zijn, is de koppeling tussen energielabel en indexering zeer bekritiseerbaar. Vijf argumenten ondersteunen deze stelling:

- a. De berekeningswijze is onvoldoende pragmatisch en realistisch als je kijkt naar de investeringsbudgetten en het theoretische verbruik (dus de geschatte baten);
- b. Tot op vandaag worden de energielabels niet automatisch bijgewerkt. Nochtans zijn er continu veranderingen in de berekeningsmethodes, die mogelijk een impact hebben op de score. Dat bijwerken valt onder de verantwoordelijkheid van de bevoegde administraties en de burger zou niet de kosten moeten dragen van een nieuw attest om alle updates uit te voeren of ervan te profiteren;
- c. Er bestaat een procedure om bij ontevredenheid de score van het label aan te vechten. Maar omdat de bepaling omtrent de koppeling aan de indexering van de huurprijzen zeer plots moest toegepast worden, was het onmogelijk om verhaal te halen bij de certificateurs. In de tussentijd zijn de betrokken certificateurs of energiedeskundigen soms niet meer actief of hebben ze geen erkenning meer;
- d. Er was geen overgangperiode om verhuurders in staat te stellen aan alle verplichtingen te voldoen. Deze maatregel had daarom beter moeten worden aangekondigd, zodat verhuurders de tijd hadden om zich in regel te stellen;

- e. De berekeningsmethode wordt niet gepubliceerd en is dus niet transparant.

Gezien de grote urgentie om de woningen beter te isoleren en het grote verschil tussen de theoretische waarde van het EPC-label en het werkelijk verbruik van de woningen, **stelt Testaankoop voor om in plaats daarvan de volledige of gedeeltelijke indexering van de huur te linken aan de verplichting tot dubbele beglazing of dakisolatie.** Dat zijn zaken die al lang geleden hadden kunnen worden uitgevoerd, of die zelfs al verplicht zijn in bepaalde regio's.

**Daarnaast wil Testaankoop voor huizen met spouwmuren de verplichting opnemen tot isolatie van die spouw om de huurprijs te mogen indexeren.**

Testaankoop herinnert er echter aan dat de niet-indexatiemaatregelen tijdelijk zijn (1 jaar) en dat dit inkomensverlies lager ligt dan de kosten van deze werken.

- ii. Vergemakkelijken van leningen en het zoeken naar inkomsten voor de syndicus

Huurders die in slecht geïsoleerde woningen wonen, krijgen te maken met steeds zwaardere lasten door de stijgende energieprijzen. In flatgebouwen zijn isolatie- en andere energiewerken des te ingewikkelder vanwege de vele administratieve verplichtingen die ermee gepaard gaan. Het is nochtans belangrijk om dergelijke werken aan te moedigen.

**Testaankoop vraagt de regering om het voor een syndicus makkelijker te maken om energiegerelateerde werken (dakisolatie, gevelisolatie, plaatsing van zonnepanelen) in appartementsgebouwen op gang te brengen.**

- iii. Stimuleren van nieuwe verwarmingssystemen

Elektrische verwarmingsinstallaties en elektrische boilers zijn relatief goedkoop in aanschaf, maar de gebruikskosten zijn extreem hoog. Deze kosten zijn voor rekening van de huurder. Om verhuurders aan te moedigen hun elektrisch verwarmingssysteem te vervangen door een lucht-lucht warmtepomp en de elektrische boiler door een warmtepompboiler, is een koppeling met huurindexatie een mogelijke oplossing.

Op deze manier zou naast het verhogen van het comfort (door extra isolatie en het plaatsen van hoogrendementsglas) het energieverbruik in woningen op relatief korte tijd flink omlaag gaan. Dit zal vooral leiden tot een daling van het energieverbruik, omdat de huurder minder snel de thermostaat hoger zal zetten.

**Testaankoop vraagt overheden om verhuurders aan te moedigen, bijvoorbeeld via een verbod op indexering van de huur, om elektrische verwarming te vervangen door een lucht-lucht warmtepomp en de elektrische boiler door een warmtepompboiler.**

#### **4. Conclusie**

Isolatie is een zaak van iedereen. Hoewel deze verschillende maatregelen noodzakelijkerwijs kosten met zich meebrengen voor de regeringen, benadrukt de Testaankoop dat deze investering noodzakelijk is en dat deze positieve financiële gevolgen zal hebben op middellange en lange termijn.