

VEERLE HEEREN WIL KADASTRAAL INKOMEN VERNIEUWEN

“Neem energiewaarde huizen op in kadaster”

BRUSSEL - Als Vlaams volksvertegenwoordiger Veerle Heeren (CD&V) haar zin krijgt, moeten alle immobiëlnadvertisingen straks de energieprestaties van een gebouw vermelden. Heeren wil de e-waarde ook opnemen in de berekening van het kadastraal inkomen.

Veerle Heeren: “Het vermelden van de energieprestatie van een woning in immo-advertenties is eigenlijk opgelegd door de Europese Unie. Het moet van Europa vanaf 1 juli 2012, maar minister van Wonen Freya Van den Bossche (sp.a) heeft een ontwerpdecreet klaar om het in te voeren vanaf 1 januari 2012. Dat is een goede zaak, want meer en meer wordt het energieverbruik van een woning een belangrijk element voor kandidaat-kopers of -huurders.”

Hoe wordt die energiewaarde bepaald?

“Iedereen die zijn woning of appartement wil verkopen of verhuren is nu al verplicht om een energieprestatiecertificaat of EPC te laten opmaken dat het energieverbruik van het gebouw duidelijk maakt. Dat gebeurt op een schaal die van groen naar rood evolueert, en van 0 tot 700. Groen is goed, rood is slecht.”

En wie levert dat EPC af?

“Dat gebeurt door een energie-deskundige die daarvoor een opleiding heeft gehad en erkend is. Nu heeft dat systeem wel wat kinderziekten. Je mag ervan uitgaan dat een EPC voor een normale woning zo’n 250 euro kost. Maar hier en daar kan je ze krijgen voor 100 euro. Dat is niet ernstig. Minister Van den Bossche heeft aangekondigd dat er meer gecontroleerd zal worden, en ze denkt ook aan een centraal examen voor de energiedeskundigen.”

Zo’n EPC is een momentopname. Bij elke aanpassing van de woning

moet het opnieuw worden opge maakt.

“Dat is inderdaad een zwak punt. Momenteel is een EPC geldig voor tien jaar. Daarna moet er een nieuw worden opgemaakt. En inderdaad, als je een woning met EPC koopt en je isoleert daarna het dak, dan klopt je certificaat niet meer.”

“Daarom zoek ik naar een methode om de energiewaarde van woningen systematisch bij te houden en consulteerbaar te maken. En dan lijkt het kadaster mij de aangewezen instelling.”

Dat nu eigenlijk alleen maar dient om de ‘grondbelasting’ - het kadastraal inkomen - te bepalen.

“Ja, momenteel wordt dat kadastraal inkomen bepaald aan de hand van twee elementen: de kenmerken van de woning - hoe groot ze is, hoeveel slaapkamers ze heeft enzovoort - en de ligging: in de stad, in landelijk gebied... Ik zou daar een derde element aan willen toevoegen: de energiewaarde van de woning. Dan wordt die energiewaarde meteen voor iedereen consulteerbaar en duidelijk.”

Maar het probleem blijft dat verbeteringen van de energiewaarde van de woningen, zoals isolatie en dergelijke, niet automatisch doorgegeven worden.”

“Dat kan je fiscaal oplossen. Het enige waar het kadastraal inkomen (KI) nu nog voor dient is als berekeningsbasis voor de onroerende voorheffing. Die overigens al jaren nergens meer op slaat, maar niemand durft eraan komen. Als we nu de energieprestaties van woningen als element voor de berekening van het KI toevoegen, dan houdt dat natuurlijk in dat het KI en de roe-



Veerle Heeren: “Het kadaster is de beste instelling om energieprestaties van woningen te registreren.” Foto Guy PUTTEMANS

rende voorheffing kunnen zakken naarmate de energiewaarde van het huis beter is. Waarmee de eigenaar een heel goede reden heeft om elke investering in de energieprestaties van zijn woning meteen te melden aan het kadaster. Zo zouden we de

mensen een stevige stimulans geven om hun woning up to date te houden op energievlak, en krijgen we via het kadaster ook een goed zicht op de energietoestand van de woningen in Vlaanderen.”

Luc STANDAERT