Vlaams Parlement

981 (2016-2017) – Nr. 1
ingediend op 16 november 2016 (2016-2017)

Voorstel van resolutie

van Björn Anseeuw, Valerie Taeldeman, Mercedes Van Volcem, Marc Hendrickx, Dirk de Kort en Jelle Engelbosch

betreffende de implementatie van een constante woonkostenbenadering voor sociale huurwoningen

verzendcode: WON

TOELICHTING

1. Inleiding

Nogal wat gezinnen in een oudere sociale huurwoning betalen per maand meer voor elektriciteit, water en verwarmingskosten dan voor de huur van hun woning. Tegelijk bouwt Vlaanderen duizenden sociale huurwoningen die voldoen aan de strengste energienormen. De woonkosten voor vergelijkbare gezinnen (inkomen, gezinssamenstelling en dergelijke) op de sociale huurmarkt kunnen zo onderling sterk verschillen. Vergelijkbare gezinnen die een nieuwe sociale huurwoning betrekken, hebben bij normaal gebruik een stuk minder energiekosten dan vergelijkbare gezinnen die een oudere, minder goed geïsoleerde sociale huurwoning betrekken.

Dit voorstel van resolutie heeft tot doel om deze ongelijkheid, veroorzaakt door de verschillen in energie-efficiëntie binnen het sociale woonpatrimonium, weg te werken en tegelijk incentives in te bouwen voor sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) opdat deze worden aangemoedigd om te investeren in de renovatie van hun patrimonium.

Hierbij stellen we een constante woonkostenbenadering voor waarbij de som van de huur, de energie, water en verwarmingskosten bij normaal verbruik en alle andere woonkosten constant worden gehouden bij eenzelfde inkomen zodat er geen ongelijkheid meer is voor gezinnen die toevallig in een slecht geïsoleerde en minder duurzame woning zouden terechtkomen.

Bovendien moedigt een woonkostenbenadering SHM's meer aan om kosten te besparen door te investeren in de energie-efficiëntie van hun patrimonium. Een deel van de energiekosten komt immers op hun balans terecht, zo creëert het verminderen van de energiekosten een investeringsmarge die de renovatienood van sociale huisvestingsmaatschappijen mee helpt financieren. Ook de betaalbaarheid voor gezinnen wordt gegarandeerd want, ondanks de investering, kan de maandelijkse woonkostenlast zelfs dalen en krijgen ze een gerenoveerde woning met modern energetisch comfort. De energetische besparing moet immers niet volledig worden doorgerekend aan de huurder zodat het een win-winsituatie blijft voor de sociale huurder en verhuurder. Zo creëren we bijkomende ruimte voor kostenoptimale en energie-efficiëntieverhogende renovaties van sociale huurwoningen en meer kwalitatieve woningen voor sociale huurders. Dit moet het ook mogelijk maken om meer hernieuwbare energie toe te passen voor bestaande sociale huurwoningen. Vandaag kan een SHM immers geen kosten doorrekenen voor het plaatsen van zonne-energie.

De sociale huursector staat voor een dubbele uitdaging: enerzijds is er een sterke uitbreiding van het patrimonium noodzakelijk om het lokale bindend sociale objectief te behalen, anderzijds staan we voor een immens grote renovatieopdracht. 53,7% van de sociale huurwoningen heeft geen muurisolatie, 36,5% heeft geen dakisolatie en slechts 20,7% van de sociale huurwoningen heeft overal vloerisolatie[1].

In 2016 maakt de minister van Wonen werk van de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur. De focus ligt hierbij op administratieve vereenvoudiging, verhoging van de lokale autonomie en een vermindering van de administratieve lasten. Dit voorstel van resolutie hoopt hierbij ook de aandacht te vestigen op de woonkostenbenadering. Deze kan immers voor een grotere transparantie en

[1] Ceulemans W. & Verbeeck G. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 6. Energie, Steunpunt Wonen, Leuven, p. 48.

vereenvoudiging zorgen in de berekening van de huurprijzen en tegelijkertijd een grotere rechtvaardigheid binnen de sociale huurmarkt bewerkstelligen.

2. Grens betaalbaarheid

Betaalbaar wonen is voor heel wat Vlamingen niet vanzelfsprekend. De Vlaamse Armoedemonitor waarschuwt dat te hoge woonkosten een belangrijke risicofactor zijn voor gezinnen om in de armoede verzeild te geraken. Doorgaans wordt de maximale grens voor de woonkosten voor het huren of bezitten van een woning typisch op een derde van het inkomen gelegd. Eurostat hanteert voor de globale woonkosten dan weer de grens van 40%. Ook in het Groot Woononderzoek uit 2015 (GWO)[2] wordt de internationaal vaak gehanteerde 40%-norm gebruikt voor de totale woonuitgaven (inclusief de bijkomende woonuitgaven).

Naast de norm op basis van de woonquote is er ook nog de resterend inkomennorm waarbij als basis de minimumbudgetten om menswaardig te participeren in de samenleving gelden.

Nog volgens het GWO bedragen de bijkomende woonuitgaven voor sociale huurders gemiddeld 138 euro per maand. Tussen de verschillende huurders zijn er op dat vlak evenwel grote verschillen. Door geen rekening te houden met de globale woonkosten in de huurprijsberekening, kan de betaalbaarheid voor gezinnen met hetzelfde sociaal-economisch profiel in een sociale huurwoning nog steeds significant verschillen, ook wanneer men bijvoorbeeld zijn woning op dezelfde temperatuur verwarmt. Het invoeren van een woonkostenbenadering kan hier voor een veel grotere gelijkheid tussen sociale huurders zorgen.

3. Huidige huurprijsberekening

Het kaderbesluit Sociale Huur van 1 januari 2008 voerde een nieuwe huurprijsberekening in voor de woningen die verhuurd worden door de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het uitgangspunt was een objectivering van de huurprijszetting op basis van het netto belastbaar inkomen van de huurder, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de woning.

Zo wordt de huidige huurprijs officieel berekend op basis van het inkomen, waarbij er 22% van het maandinkomen of 1/55ste van het jaarinkomen wordt aangerekend, verminderd met de patrimoniumkorting, de energiecorrectie (vandaag nog niet van toepassing) en de gezinskorting. Deze huurprijs wordt daarenboven nog eens verminderd door een korting op de onroerende voorheffing voor gezinnen met minstens twee kinderen en een korting voor een gehandicapte en grootoorlogsverminkten, die doorgerekend moet worden aan alle huurders. Deze totale korting wordt de sociale korting genoemd.

De huidige maximale huurprijs is de basishuurprijs, die de marktwaarde van de sociale huurwoning zou moeten vertegenwoordigen, maar veelal een onderschatting is van de effectieve markthuurprijs. De marktwaarde van een sociale huurwoning is de huurprijs die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met een vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald.

De minimale huurprijs wordt als volgt berekend (huurprijzen 2016):
minimale huurprijs = 117 euro + ((marktwaarde - 263 euro)/(684 euro - 263 euro) x 117 euro).

[2] Heylen K. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid, Steunpunt Wonen, Leuven, p. 60.

Zo creëert men een vork voor de minimale huurwaarde tussen de 117 en ongeveer 263 euro. Deze is louter afhankelijk van de marktwaarde en niet van de financiële draagkracht van het gezin.

3.1. Gezinskorting

De gezinskorting bestaat uit het toekennen van een huurprijsvermindering van 18 euro per persoon ten laste. Er wordt een halve gezinskorting toegekend wanneer de persoon ten laste op regelmatige basis verblijft bij de referentiepersoon. Voor een gehandicapte wordt een dubbele korting toegekend.

3.2. De patrimoniumkorting

De patrimoniumkorting is ingevoerd om op basis van de ligging en de kwaliteit van de woning te differentiëren in de huurprijs. De manier waarop dit gebeurt is echter weinig onderbouwd. Hoe hoger de marktwaarde, hoe kleiner de korting en omgekeerd. De huidige patrimoniumkorting ondervindt eveneens enkele problemen om een volledig objectieve en transparante prijs weer te geven.

Zo is er in de huidige korting een gebrek aan regionale differentiatie bij de bepaling van de patrimoniumkorting en een gebrek aan transparantie bij de bepaling van de marktwaarde.

De patrimoniumkorting wordt als volgt bepaald: voor een woning met marktwaarde lager dan of gelijk aan 263 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 134 euro. Voor een woning met marktwaarde hoger dan of gelijk aan 684 euro is de patrimoniumkorting gelijk aan 0 euro. Voor woningen met andere marktwaarden varieert de patrimoniumkorting omgekeerd evenredig met de marktwaarde en is de patrimoniumkorting gelijk aan het resultaat van de volgende formule, afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal (huurprijzen 2016):
patrimoniumkorting = 134 euro x ((684 euro - marktwaarde)/(684 euro - 263 euro)).

Een vraag die hierover vaak en terecht wordt gesteld is waarom een sociale huurder die al slechts 1/55ste van zijn inkomen betaalt aan huur, nog een bijkomende korting moet genieten omdat de marktwaarde van zijn huurwoning lager is dan 684 euro. De invoering van de patrimoniumkorting toont aan dat de huidige berekening van de sociale huurprijs dringend nood heeft aan een globale hervorming die rekening houdt met de effectieve marktwaarde en een eerlijke grondslag voor de berekening van de huurprijs.

3.3. De energiecorrectie

Een besparing op energie zorgt voor een besparing op de globale woonkosten. Het huidige kaderbesluit Sociale Huur voorziet al in artikel 44 de mogelijkheid van een energiecorrectie. De energiecorrectie kan een compensatie geven voor sociale huurders die in een energieverslindende woning wonen, en kan anderzijds ook leiden tot een hogere huurprijs indien de energiekosten dalen. Vandaag wordt de energiecorrectie niet toegepast.

Uit de bestaande regelgeving volgt dat de energiecorrectie nooit groter kan zijn dan de helft van het voor- of nadeel dat de huurder ondervindt op zijn energiefactuur door de betere of zwakkere energieprestatie van de woning. Hierdoor kan, in geval van energetische renovatie, slechts de helft van de besparing op de energiefactuur worden aangewend om de investeringen te financieren. Het gevolg is dan ook dat de terugverdientijd voor de SHM een flink stuk hoger ligt dan strikt noodzakelijk. Door een groter deel van het terugverdieneffect te laten terugvloeien naar de SHM zouden meer investeringen kunnen worden geïnduceerd.

Stel dat de energiecorrectie wel wordt toegepast, dan kan deze ervoor zorgen dat de huurlasten van de huurder betekenisvol dalen. De energiecorrectie kan ook omgekeerd worden toegepast: in een energieverslindende woning kan de energiecorrectie ervoor zorgen dat de huurprijs daalt zodat voor het opgelopen nadeel van een energieverslindende woning tot en met de helft van de bijkomende kost kan worden gecompenseerd. Enerzijds zorgt de energiecorrectie er dus voor dat een deel van de besparingen terugvloeien naar de SHM's, maar anderzijds ook dat de meeruitgaven voor burgers die in een energieonzuinige woning leven ook worden gecompenseerd.

Mogelijke aanpassingen van de huurprijs van een sociale woning in verhouding tot de energieprestatie kunnen enkel worden toegepast indien er objectieve gegevens zijn over de winst die kan worden geboekt met een betere energieprestatie of het verlies bij een slecht geïsoleerde woning.

Het invoeren van een energiecorrectie kan een eerste stap zijn om de ongelijkheid tussen energieverslindende en energiezuinige panden gedeeltelijk op te heffen. Alleen wordt de berekening van de gehele huurprijs nog moeilijker te doorgronden. Vlaanderen heeft daarom nood aan een globale oefening op het vaststellen van de huurprijs van sociale woningen. Het is daarbij belangrijk dat alle woonkosten in deze oefening worden meegenomen. Alleen zo kan men komen tot een onderbouwde, transparante en rechtvaardige berekening van de sociale huurprijs.

3.4. Opmerkingen Rekenhof

Het Rekenhof stelde in 2015 dat het historische woonbeleid te weinig onderbouwd was. Volgens het Rekenhof behoeft Vlaanderen een duidelijke onderbouwde visie op sociale huisvesting voor vier aspecten: doelgroep, toewijzingsregels, financiering en bestuurlijke organisatie. Vlaanderen heeft nood aan het uitklaren van haar visie en keuzes in het Vlaamse woonbeleid. De wijze waarop de minimale en maximale huurprijs wordt berekend is zo'n voorbeeld van een historisch gegeven dat niet noodzakelijk voor de nodige transparantie ten aanzien van de huurder zorgt.

De verwarmingskosten en andere voorzieningskosten zoals elektriciteit en water worden vandaag door de sociale huurder zelf betaald. Ook bij een collectieve installatie worden die kosten integraal doorgerekend aan de sociale huurder die nooit zelf kan kiezen hoe energiezuinig zijn woning is.

Tegelijk wordt ook de verhuurder, de SHM, langs deze weg niet gestimuleerd om de energiekosten van haar woningen te drukken omdat dat meestal geen extra werkingsmiddelen voor de verhuurder oplevert. Enkel een renovatie zou de marktwaarde van een pand kunnen doen stijgen. Alleen wordt die markwaarde bij het begin van de huurovereenkomst vastgelegd. Wanneer de energiekosten na een energetische renovatie dalen, wordt een SHM daar financieel niet voor beloond omdat de kosten enkel voor de huurder dalen.

4. Constante woonkosten voor elke huurder

De huurprijsberekening werd op 1 januari 2012 een laatste keer aangepast met het invoeren van de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs. Daarenboven bleven er enkele aspecten, zoals de energiecorrectie, sindsdien onbenut. De sommaties van allerhande correcties maakt de berekening van de huurprijs voor een sociale huurwoning minder en minder transparant.

Naast de huur zijn er nog verschillende bijkomende woonuitgaven die de globale woonkosten significant kunnen verzwaren en zo tot een ongelijke situatie leiden tussen een huurder met lage woonkosten en een huurder met hoge kosten, terwijl beide een huurprijs betalen op basis van 1/55ste van hun inkomen.

Het invoeren van een constante woonkostenbenadering zou de berekening van de huurprijs transparanter maken en daarenboven de renovatiecapaciteit van SHM's vergroten. Een constante woonkostenbenadering betekent dat de totale woonkosten mee in rekening worden gebracht bij het berekenen van de huurprijs. De totale woonkosten omvatten naast de uitgaven voor de huur ook deze voor de verwarming (gas/stookolie/steenkool/hout/pellets), elektriciteit, water en, indien van toepassing, het onderhoud van gemeenschappelijke delen, gebruik van de lift en beheerskosten in geval van een appartement.

Vlaanderen heeft grote ambities voor de energie-efficiëntie van haar patrimonium. Het energiezuinig maken van het bestaande sociale woonpatrimonium omvat een van de belangrijkste uitdagingen voor de komende jaren. Door een woonkostenbenadering in te voeren, zouden SHM's worden gestimuleerd om de bijkomende woonkosten bij de huur te beperken zodat deze meer overhouden om bijvoorbeeld de renovatie en werking te financieren. De huurprijs die de sociale huurder betaalt zal daarbij licht stijgen, maar tegelijk zullen zijn globale woonkosten dalen door een sterkere daling van zijn energiefactuur. De goedkoopste energie zal zowel voor de SHM als de sociale huurder diegene zijn die ze niet verbruiken.

Voorstel woonkostenbenadering

Net zoals bij de huidige huurprijsberekening zou een minimale en maximale woonkost gehanteerd moeten worden, zodat de sociale huisvestingsmaatschappij zeker is van een minimale inkomst en dat de huurder nooit meer betaalt dan voor een woning op de private huurmarkt. De minimale woonkosten zouden hierbij op een meer transparante manier kunnen worden berekend dan de huidige formule die in het kaderbesluit staat.

De maximale woonkosten op basis van de constante woonkostenbenadering kan bijvoorbeeld zijn:
maximaal te betalen woonkosten = marktwaarde sociale huurwoning + berekende kostprijs voor nutsvoorzieningen bij normaal verbruik van dit type woning + eventuele kosten gemeenschappelijke delen.

Het is dus de bedoeling om bij het bepalen van betaalbare sociale woonkosten rekening te houden met de huurprijs en de energierekening van een woning met een minimale energieperformantie.

Om de minimale woonkosten huurprijsberekening van de sociale huurwoning te verbeteren is het belangrijk dat bij de minimale woonkosten de marktwaarde en minimale energieperformantie in rekening worden gebracht. Zo hoeft er geen rekening meer te worden gehouden met de patrimoniumkorting, energiecorrectie en andere correcties:
minimaal te betalen woonkosten = % van marktwaarde + woonkosten bij minimale energieperformantie en normaal energieverbruik.

Door gebruik te maken van een percentage van de geschatte marktwaarde kan een minimale betalingszekerheid voor SHM's worden gegarandeerd, die het mogelijk maakt om bijvoorbeeld een leningslast en onderhoudskosten op lange termijn te dragen.

Naast de marktwaarde vormt een minimale energiecomponent, die rekening houdt met de energiekost van een woning met minimale energieperformantie, de basis voor de minimale woonkosten. Zo zou er bij de minimale energiekost geen rekening moeten worden gehouden met de bijkomende energiekosten die het ontbreken van dakisolatie zou veroorzaken. Wanneer ook hoogrendementsglas en muurisolatie op termijn onderdeel worden van de minimale kwaliteitsnormen, moeten de

bijkomende energiekosten, die door deze tekortkomingen worden veroorzaakt, niet meer worden doorgerekend aan de sociale huurders.

Dit is een logische en sociaal correctere manier om de huurprijs te bepalen. Het is echter niet de bedoeling dat de Vlaamse overheid het verlies voor de SHM's zou bijpassen. SHM's moeten zelf overgaan tot het energieperformant maken van hun woningen zodat ze geen lagere huurprijs ontvangen. Wat de effectieve impact van een woonkostenbenadering op de sociale huurders en de SHM's is, moet echter voldoende worden onderzocht. Belangrijk hierbij is dat men erop toeziet dat de financiële draagkracht van SHM's niet wordt ondermijnd.

De woonkosten op basis van inkomen kan gebaseerd zijn op twee standaarden:
– resterende inkomennorm die een minimale leefbaarheid garandeert;
– internationale norm van 40% voor woonkosten.

De woonkostenbenadering zorgt ervoor dat huurders enerzijds beschermd worden tegen het betalen van hoge woonkosten veroorzaakt door een slechte isolatie van de sociale huurwoning. Anderzijds geeft het sociale huisvestingsmaatschappijen een incentive om te besparen op de energiekosten. Een lagere energiekost betekent namelijk dat ze meer werkingsmiddelen overhouden, die ze opnieuw kunnen inzetten om verdere energiebesparende maatregelen te nemen. Wanneer een SHM energiebesparende maatregelen neemt, ontstaat bijgevolg automatisch een investeringscapaciteit dankzij lagere woonkosten. Zo creëert men een win-winsituatie voor zowel de SHM als de sociale huurder. De huidige regelgeving rond huurcontracten is hieraan nog niet aangepast, waardoor de besparing op de energiekost niet als investeringskost kan worden aangewend. De energiecorrectie zou een eerst stap kunnen zijn, al is een meer globale evaluatie rond de woonkosten opportuun.

Het is pas met een woonkostenbenadering dat SHM's hun patrimonium ook veel gemakkelijker kunnen aanbieden op een ESCO-markt (energy service company). Hierbij worden de besparingen in energiekosten door ESCO-bedrijven gebruikt om daken of muren te isoleren, ramen te vervangen en andere investeringen te doen. Een ESCO-bedrijf voert zelf een energieproject uit, financiert zelf en betaalt de investering af met de energiebesparing.

5. Financiering

ESCO-financiering

De bouwsector heeft zich de voorbije jaren sterk ontwikkeld op vlak van nieuwe technologieën. Zo is het toepassen van energieservicecontracten steeds meer gangbaar geworden. Binnen de huidige financiering van SHM's is een eventuele besparing op energiekosten enkel ten bate van de huurder. Dat maakt dat SHM's deze nieuwe dynamieken niet kunnen gebruiken om hun patrimonium energetisch te verbeteren.

Een manier waarop energiezuinige investeringen vlot gerealiseerd zouden kunnen worden in SHM's, is de inzet van ESCO's. SHM's kunnen met deze privépartners energieperformantiecontracten afsluiten waarbij beide partijen samen vastleggen wat de beoogde energie-efficiëntiewinsten zullen zijn. De ESCO's gaan vervolgens zelf op zoek naar de maatregelen om dit te verwezenlijken en zorgen eveneens voor de uitvoering. Aan deze efficiëntiewinsten wordt vervolgens een betalingslast verbonden die dan dient om de gemaakte investeringskosten terug te betalen. Een hogere energie-efficiëntiewinst betekent een hoger terugverdieneffect voor zowel de SHM als de investeerder.

De SHM hoeft zelf geen tijd te besteden aan het opsporen van besparingsmogelijkheden en de beste technologie om ze te realiseren. Die kennis is aanwezig bij de ESCO's. Vandaag is het evenwel moeilijk om ESCO's in te schakelen voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen, omdat er geen mogelijk terugverdieneffect is. Wanneer Vlaanderen de energiecorrectie of de woonkostenbenadering mogelijk maakt, kan de som van de subsidies en energiecorrectie worden gebruikt om ESCO-contracten te financieren.

Als met ESCO's kan worden gewerkt, worden bij de SHM's die energetisch willen renoveren, heel wat zorgen weggenomen, zowel operationeel als financieel. Waar de SHM's betalen op basis van output, ligt het risico van de investering bij de ESCO's.

6. Voorbeelden

Er zijn al voorbeelden uit het buitenland waar sociale huisvestingsmaatschappijen sterk konden investeren in het energiezuinig maken van hun patrimonium dankzij het principe van de woonkostenbenadering. In Nederland heeft men een groots renovatieprogramma opgezet in de private en sociale woningbouw en spreekt men over de Energiesprong. Het is een innovatieprogramma dat Platform31 tot eind 2015 in eerste fase uitvoert in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Het uiteindelijke doel van het programma is om op grote schaal vraag en aanbod te laten ontstaan om 111.000 sociale woningen en gebouwen te renoveren naar een energieneutrale status. Hieraan zijn 60 miljard euro aan gegarandeerde leningen door de Nederlandse overheid aan SHM's verbonden.

Hiervoor is onder andere een wijziging van de huurwetgeving doorgevoerd. Zo gaat men uit van het 'nul op de meter'-principe dat huurprijsaanpassingen ten bate van energierenovaties en kwaliteitsverhoging mogelijk maakt.

Gegarandeerde leningen voor ESCO-bedrijven

Wanneer Vlaanderen leningen voor de ESCO-bedrijven kan garanderen, zou het verder kunnen bijdragen aan het verlichten van de ontleningskosten waardoor meer investeringen zouden kunnen gebeuren. Ook andere financieringsinstrumenten zouden kunnen bijdragen tot een verdere verlaging van de financieringskost.

7. Energiearmoede aanpakken en energieverbruik verder doen dalen

De woonkostenbenadering gaat uit van een normaal verbruik. Gezinnen die echter het licht heel de dag laten branden of het huis tot 24 graden willen verwarmen, zullen ook onder het systeem van de woonkostenbenadering een extra bijdrage moeten leveren. Maar vandaag hebben SHM's meestal geen zicht op het effectieve energieverbruik van hun huurders, waardoor het voor hen moeilijker is om het verbruik van hun huurders te helpen bijsturen.

Vele kwetsbare gezinnen kunnen hun verbruik verder doen dalen door hun gedrag aan te passen. Daarom is het belangrijk dat naast het invoeren van een woonkostenbenadering, er bijkomende initiatieven zijn die kwetsbare gezinnen in sociale woningen helpen om hun verbruik verder te doen dalen. De woonkostenbenadering laat alvast toe om gezinnen goed te informeren over hun verbruik en hen verder te helpen met het gericht bijsturen van hun energieverbruik.

Björn ANSEEUW
Valerie TAELDEMAN
Mercedes VAN VOLCEM
Marc HENDRICKX
Dirk DE KORT
Jelle ENGELBOSCH

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

– gelet op:
  1° het belang van de aanpak van energiearmoede voor de Vlaamse Regering;
  2° de beleidsbrief Wonen 2016-2017 waarin de evaluatie van het kaderbesluit Sociale Huur is opgestart;
  3° het beoogde energierenovatieprogramma van de Vlaamse overheid;
  4° de beleidsnota Wonen die de ambitie toont om het sociaal woonpatrimonium in lijn te krijgen met de doelstelling van het Energierenovatieprogramma (ERP 2020);
  5° de beleidsnota die de aanpassing van de patrimoniumkorting en het invoeren van de energiecorrectie ambieert;

– vraagt de Vlaamse Regering om:
  1° onderzoek te doen naar een realistische woonkostenbenadering voor de sociale huurwoningen in functie van de financiële draagkracht van de sociale huurder in Vlaanderen, waarbij de kosten voor de huur van de woning, de nutsvoorzieningen en gemeenschappelijke kosten verwerkt zitten in één globaal pakket woonkosten;
  2° proefprojecten rond energy service company (ESCO) voor sociale woningen te lanceren met prestatiegarantie; hiertoe subsidies ter beschikking te stellen voor ESCO-projecten, zodat deze in combinatie met de middelen die voortkomen uit de energiecorrectie, kunnen worden ingezet om energie-efficiëntieverhogende renovaties mogelijk te maken;
  3° de korting die een sociale huurder krijgt op de marktwaarde van de woonkosten duidelijk weer te geven op alle documenten die betrekking hebben op de woonkosten, bijvoorbeeld op de jaarlijkse afrekening.

Björn ANSEEUW
Valerie TAELDEMAN
Mercedes VAN VOLCEM
Marc HENDRICKX
Dirk DE KORT
Jelle ENGELBOSCH