



Vlaams
Parlement

ingediend op **981** (2016-2017) – Nr. 2
16 februari 2017 (2016-2017)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door An Christiaens en Michèle Hostekint

over het 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

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeloid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bert Moyaers;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Caroline Croo, Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Els Robeyns, Bart Van Malderen;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

981 (2016-2017) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

De Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen besprak op 19 januari en 9 februari 2017 het voorstel van resolutie betreffende de implementatie van een constante woonkostenbenadering voor sociale huurwoningen.

Op 19 januari 2017 werd het voorstel van resolutie in de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen toegelicht. Op 9 februari 2017 werd het besproken en gestemd.

1. Toelichting van het voorstel van resolutie

Björn Anseeuw is bij de opbouw van het voorstel van resolutie vertrokken vanuit een aantal vaststellingen. Een eerste aspect ervan is dat het huren van een sociale woning relatief goedkoop is in vergelijking met de private huurmarkt. Binnen de sociale huurmarkt is er echter een grote ongelijkheid die verband houdt met de energiekosten die enorm verschillen tussen oudere sociale huurwoningen en nieuwe of energetisch gerenoveerde sociale huurwoningen. De sociale huurder kan echter niet kiezen in welke woning hij zal terechtkomen.

Een tweede vaststelling die hiermee verband houdt, is dat een groot deel van het sociaal woonpatrimonium dringend energetisch moet worden gerenoveerd. Daarin wordt reeds stevig geïnvesteerd, maar een versnelling ervan is meer dan welkom.

Het voorstel van resolutie heeft tot doel om deze ongelijkheid, veroorzaakt door de verschillen in energie-efficiëntie binnen het sociaal woonpatrimonium, weg te werken en tegelijk incentives in te bouwen voor sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), zodat deze worden aangemoedigd om te investeren in de renovatie van hun patrimonium. Meer dan de helft van de sociale woningen heeft nog geen muurisolatie, meer dan een derde heeft nog geen dakisolatie en slechts een vijfde heeft overal vloerisolatie.

Eigen aan energetische renovaties is dat ze zichzelf op termijn terugverdienen. De initiatiefnemers van het voorstel van resolutie stellen voor dat een deel ervan naar de huurder gaat, en een ander deel naar de sociale huisvestingsmaatschappij als verhuurder.

Met de huidige regelgeving is reeds een energiecorrectie mogelijk, beperkt tot de helft van het voor- of nadeel dat de huurder ondervindt. Maar deze wordt momenteel niet toegepast zodat het terugverdieneffect vervalst. Bovendien zou dit de reeds complexe huurprijsberekening nog veel verzwaren. Daarom wordt de constante woonkostenbenadering voorgesteld. Dit 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 verwarming, elektriciteit, water en, indien van toepassing, het onderhoud van gemeenschappelijke delen, gebruik van de lift en beheerskosten in geval van een appartement. Concreet komt dit hierop neer dat de totale woonkosten van een bewoner van een oude sociale woning en de bewoner van een nieuwe of energetisch gerenoveerde sociale woning korter naar elkaar zullen toegroeien.

Een ander aspect is de financiering van de constante woonkostenbenadering. De SHM kan zelf overgaan tot het energetisch renoveren van zijn sociaal woonpatrimonium, maar dit veronderstelt het zelf dragen van het investeringsrisico en het extern inkopen van specifieke kennis, zonder dat ze zicht hebben op het resultaat. Een andere mogelijkheid is de ESCO-financiering (ESCO: energy service company), waarbij de SHM's werken met externe energieservice- en energieperformantiecontracten, waarbij beide partijen samen vastleggen wat de beoogde energie-efficiëntiewinsten zullen zijn. De SHM betaalt in dit geval niet voor de investering, maar wel voor het resultaat ervan dat door gespecialiseerde firma's optimaal wordt

opgevolgd via het toepassen van de nieuwste technische evoluties. Belangrijk hierbij is dat er door de SHM's geen prefinanciering nodig is.

In dit kader vragen de indieners van het voorstel van resolutie aan de Vlaamse Regering om een 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.

De indieners vragen om ESCO-proefprojecten voor sociale woningen te lanceren met prestatiegarantie. Zij vragen ook om voor deze projecten subsidies ter beschikking te stellen, zodat deze – in combinatie met de middelen die voortkomen uit de energiecorrectie – kunnen worden ingezet om energie-efficiëntieverhogende renovaties mogelijk te maken.

Ten slotte vragen de indieners om de korting die een sociale huurder krijgt op de marktwaarde van de woning, duidelijk weer te geven op alle documenten die betrekking hebben op de woonkosten. Dit is nodig voor een betere transparantie inzake de werkelijke woonkosten, maar ook voor een betere sensibilisering inzake het energieverbruik.

2. Algemene bespreking

Michèle Hostekint heeft geen probleem met het voorstel van resolutie, ook al worden huurprijsberekening en energiekosten met elkaar vermengd, wat resulteert in ingewikkelde berekeningen.

Heel wat SHM's zijn in het verleden reeds overgegaan tot energetische renovaties. In de periode tussen 2010 en 2014 werden 20.000 sociale woningen gerenoveerd. Zullen zij nog beloond worden voor hun renovaties? Wordt de nulmeting naar 2010 verschoven of begint ze pas vanaf nu? Het onderzoek naar de haalbaarheid van de voorgestelde maatregelen zal hiermee rekening moeten houden.

An Moerenhout sluit zich aan bij het voorstel van resolutie. Uit het Grote Woononderzoek bleek dat nog heel wat sociale woningen behoefte hebben aan een grondige renovatie die dringend wordt omdat de energiekosten alsmäär stijgen en bewoners van sociale woningen dus heel wat geld besteden aan het verwarmen van hun huurwoning.

Het inzetten van ESCO-bedrijven lijkt een goed voorstel, maar misschien moet toch worden onderzocht of deze bedrijven wel interesse hebben om met kleinschalige woonprojecten te werken, wat bij SHM's toch vaak het geval is. Kleine bedrijven kunnen een interessant alternatief bieden met begeleidingsprogramma's voor wijkrenovatie. Het aangekondigde onderzoek kan hier meer duidelijkheid in brengen.

Björn Anseeuw dankt de commissieleden voor hun steun. Het klopt inderdaad dat de huurprijsberekening en energiekosten in het voorstel van resolutie met elkaar worden verweven, want dat zijn net de bouwstenen voor een globale berekening van de woonkosten. In Nederland werden aan de hand van dit systeem 110.000 sociale woningen gerenoveerd en energieneutraal gemaakt, met een investering van 60 miljard euro. Het systeem heeft daar in elk geval zijn deugdelijkheid bewezen, maar uiteraard moet de toepassing ervan in Vlaanderen op alle aspecten worden onderzocht, inclusief de bedenkingen die door de commissie-leden naar voren werden geschoven. Hopelijk zal het voorstel van resolutie kunnen bijdragen aan een betere woonkwaliteit, lagere woonkosten en een beter milieu.

3. Stemming

Het voorstel van resolutie betreffende de implementatie van een constante woonkostenbenadering voor sociale huurwoningen wordt unaniem aangenomen met 15 stemmen.

Lorin PARYS,
voorzitter

An CHRISTIAENS
Michèle HOSTEKINT,
verslaggevers