



Vlaams
Parlement

ingediend op **676** (2020-2021) – Nr. 1
5 maart 2021 (2020-2021)

Voorstel van resolutie

van Maxim Veys, Kurt De Loor en Conner Rousseau

tot uitbreiding van de renovatiepremie
naar verhuurders van huurwoningen
in de onderste lagen van de private huurmarkt

TOELICHTING

De Panoreportage over de wooncrisis op de private huurmarkt bevestigde de moeilijke situatie van veel kwetsbare huurders in Vlaanderen. Voor mensen met een laag inkomen is een kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoning zeer moeilijk te vinden. Dat gebrek aan een betaalbaar woningaanbod zorgt ervoor dat veel huurders een huurprijs betalen die ze zich met hun lage inkomen eigenlijk niet kunnen permitteren. Zo houdt een derde van de private huurders nadat ze hun huur hebben betaald, onvoldoende over om menswaardig te leven. Kwetsbare huurders die wel een min of meer betaalbare woning vinden, worden dan weer geconfronteerd met slechte isolatie, schimmel of andere gebreken. Bij gebrek aan een betaalbaar alternatief blijven die gezinnen in onveilige en ongezonde omstandigheden wonen.

De behoefte aan renovatie van huurwoningen wordt uitvoerig beschreven in rapporten van het Steunpunt Wonen. Daaruit blijkt dat de laagste inkomens aangewezen zijn op de slechtste woningen in het Vlaamse woningpatrimonium en dat het beleid er vooralsnog niet in slaagt om de verhuurders van die woningen aan te zetten tot renovatie. Het beleid stoot hier namelijk op het 'split incentive'-dilemma. Dat houdt in dat het belang van renovatie voor de huurder groter is dan voor de verhuurder. De verhuurder doet namelijk de investeringen en de huurder heeft het genot van het gedaalde energieverbruik. De kosten zijn voor de verhuurder, de baten voor de huurder. Verhuurders die toch renoveren, willen rendement van hun investering en verhogen daarom de huurprijs van de gerenoveerde woning. Dat heeft tot gevolg dat de woning voor de zittende huurder onbetaalbaar wordt, een effect dat uiteraard moet worden vermeden op een markt die op het vlak van betaalbaarheid al zeer slecht scoort. De Vlaamse renovatiepremie kan daarvoor een oplossing bieden. Die premie is het belangrijkste instrument waarover het beleidsveld Wonen beschikt om de renovatie van bestaande woningen te stimuleren. Vandaag is die premie alleen beschikbaar voor eigenaars-bewoners en voor eigenaars die voor minstens negen jaar hun woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. Een gewone private huurwoning komt dus niet voor die premie in aanmerking. Door die regeling gaat het gros van het budget voor de renovatiepremie naar de renovatie van woningen op de eigenaarsmarkt, terwijl private huurwoningen op het vlak van kwaliteit veel slechter scoren, vooral in de onderste lagen.

Als de renovatiepremie ook wordt aangeboden aan verhuurders die actief zijn in de onderste lagen van de private huurmarkt, kunnen die gestimuleerd worden om te renoveren, in ruil voor het behoud van de huurprijs. Daardoor gaat het behalen van energiedoelstellingen niet ten koste van de betaalbaarheid voor de huurder. Concreet willen de indieners van dit voorstel van resolutie ervoor zorgen dat de huurprijs, over een periode van negen jaar na de renovatie, niet wordt aangepast, met uitzondering van de aanpassingen aan de index. Ze richten de uitbreiding, zoals hierboven al is vermeld, op de onderste lagen van de private huurmarkt. Alle private huurwoningen die binnen de huurprijsgrenzen van de huursubsidie vallen, komen in aanmerking. Als de huurder geen personen ten laste heeft – met een persoon ten laste wordt hier een kind of persoon met erkende handicap bedoeld – ligt de grens voor een zelfstandige woning op 618 euro. De maximale huurprijs voor de huursubsidie stijgt naargelang van het aantal personen ten laste tot maximaal 927 euro. In een aantal gemeenten ligt de huurprijsgrens nog 10 procent hoger. Voor eigenaars die hun gerenoveerde woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor, bedraagt het premiepercentage 30 procent, met een maximum van 3333 euro per categorie werkzaamheden. Het maximumbedrag van de renovatiepremie, voor alle

categorieën werkzaamheden samen, bedraagt 10.000 euro. Na de renovatie wordt gecontroleerd of de woning conform de kwaliteitsnormen is. Bij die controle kan eventueel een gratis conformiteitsattest worden afgeleverd als extra stimulans.

Maxim VEYS
Kurt DE LOOR
Conner ROUSSEAU

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- gelet op:
 - 1° artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen, dat stelt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen en moet beschikken over een woning van goede kwaliteit;
 - 2° de vaststelling dat het huidige aantal renovaties te laag ligt om de vooropgestelde beleidsdoelen tegen 2050 te halen;
 - 3° de aanbeveling van het Steunpunt Wonen in het kader van de renovatiebehoeften om overheidssteun te heroriënteren van eigenaarschap naar de ondersteuning van renovaties met een accent op de huursector en de huishoudens met lage inkomens;
- overwegende dat:
 - 1° de private huurmarkt op het vlak van kwaliteit veel slechter scoort dan de eigenaarsmarkt;
 - 2° de grootste kwaliteits- en betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt zich in de onderste lagen bevinden;
 - 3° de kans op grondige renovaties veel lager is bij huurders dan bij eigenaars;
 - 4° er een grote behoefte is aan renovatie op de huurmarkt, maar verhuurders door het 'split incentive'-dilemma minder geneigd zijn om te renoveren dan eigenaars-bewoners;
 - 5° een renovatieaanmoedigingsbeleid voor huurwoningen noodzakelijk is als de Vlaamse Regering de energiedoelstellingen van het Renovatiepact 2050 wil halen;
 - 6° een derde van de private huurders nadat ze hun huur hebben betaald, onvoldoende overhoudt om menswaardig te kunnen leven;
 - 7° kwetsbare huurders verder in betaalbaarheidsproblemen zouden komen bij stijgende huurprijzen als gevolg van het doorrekenen van renovatiekosten;
 - 8° de renovatiepremie vandaag alleen beschikbaar is voor eigenaars die verhuren via een sociaal verhuurkantoor;
 - 9° niet alle verhuurders hun woning uit handen willen geven aan een sociaal verhuurkantoor;
 - 10° niet alleen woningen die via een sociaal verhuurkantoor worden verhuurd, nodig gerenoveerd moeten worden;
 - 11° financiële ondersteuning van private verhuurders een stimulans kan zijn om het betaalbare huuraanbod op peil te houden, omdat bij grote renovatiekosten de eigenaar-verhuurder veeleer geneigd is om de woning te verkopen;
- vraagt aan de Vlaamse Regering om de renovatiepremie die al bestaat voor eigenaars die hun woning aan een sociaal verhuurkantoor verhuren, uit te breiden naar alle verhuurders van private huurwoningen die binnen de huurprijsgrenzen van de huursubsidie vallen, met de garantie dat gedurende een termijn van negen jaar na de renovatie de woning tegen dezelfde huurprijs als voor de renovatie zal worden verhuurd, met uitzondering van de aanpassing aan de index.

Maxim VEYS
Kurt DE LOOR
Conner ROUSSEAU