

ingediend op **1713** (2022-2023) – Nr. 1  
23 mei 2023 (2022-2023)

## **Voorstel van resolutie**

van Maxim Veys, Kurt De Loor, Bruno Tobback,  
Hannes Anaf, Thijs Verbeurgt en Hannelore Goeman

over het verhogen van de renovatiegraad  
en het uitbreiden  
van het aantal betaalbare huurwoningen in Vlaanderen

## TOELICHTING

Vlaanderen staat voor een enorme inspanning bij de renovatie van huizen en appartementen. Het huidige renovatietempo ligt veel te laag om de langetermijndoelstellingen uit het Renovatiepact 2050 te halen. Daarom heeft de Vlaamse Regering beslist om vanaf 1 januari 2023 een renovatieplicht in te voeren voor nieuwe eigenaars van energieverblindende residentiële gebouwen (met EPC-label E of F). Dat houdt in dat nieuwe eigenaars hun huis of appartement binnen vijf jaar na aankoop grondig energetisch moeten renoveren zodat het minimaal het EPC-label D behaalt. Wie de renovatieverplichting niet naleeft, riskeert een administratieve geldboete. Energielabel D is evenwel niet het eindpunt. Er zijn verdere verstrengingen op komst. Wie een woning met label D, E of F koopt vanaf 2028, zal verplicht zijn om die woning te renoveren tot label C of beter. Dat langetermijnpad omvat verdere verstrengingen in 2035, 2040 en 2045, met als einddoel een verplicht EPC-label A tegen 2050. Als gevolg van die renovatieplicht en het langetermijnpad richting 2050 wordt het financieel minder evident voor kopers om een woning met EPC-label E of F aan te kopen. Er moet immers een aanzienlijk renovatiebudget worden ingecalculereerd bij de aankoop van de woning. Door de sterk gestegen materiaalprijzen loopt dat renovatiebudget stevig op. Die verhoogde leninglast zal de prijs van woningen met EPC-label E of F negatief beïnvloeden, zeker op langere termijn, door de verdere verstrengingen op het vlak van energiezuinigheid. Bijna vier op de tien woningen in Vlaanderen hebben een energielabel E (12 procent) of F (26 procent), dus zal er de komende jaren een aanzienlijk aantal woningen met een slechte energieprestatie op de markt komen.

Die vaststelling biedt de overheid een uitgelezen kans om het grote gebrek aan betaalbare huurwoningen aan te pakken en tegelijkertijd het renovatietempo te verhogen. Als gevolg van de fusieoperatie van de voorbije jaren hebben de woonmaatschappijen weinig vooruitgang kunnen boeken op het vlak van bouw en renovatie. Er is daardoor nog veel investeringsbudget over dat kan worden besteed. De voorbije twee jaar bleef immers telkens meer dan de helft van het beschikbare investeringsbudget onbenut. Voor 2023 werd een budget van 1,8 miljard euro uitgetrokken. Op basis van het bouw- en renovatietempo in het eerste kwartaal kan ervan uitgegaan worden dat opnieuw meer dan 1 miljard euro zal blijven liggen. Er is met andere woorden voldoende budget om woningen met een energielabel E of F op te kopen, ingrijpend te renoveren en vervolgens voor een betaalbare huurprijs te verhuren. Zo wordt niet alleen het betaalbare huuraanbod uitgebreid, maar wordt ook het renovatietempo richting A-label versneld. Eerdere studies, onder meer van het Steunpunt Wonen, hebben al aangetoond dat de Vlaamse huishoudens onvoldoende middelen hebben om het gevraagde renovatietempo richting 2050 te financieren. Uit een studie van professor Johan Albrecht blijkt dat bijna de helft van de Vlaamse eigenaars een ingrijpende energetische renovatie niet kan financieren uit eigen middelen en bankleningen. 20 procent van de huishoudens komt zelfs meer dan 50.000 euro te kort om een 2050-proof renovatie te financieren. Zonder ingrijpen vanuit de overheid is het met andere woorden onmogelijk om de 3 procent renovaties tot A-label die op jaarbasis nodig is, te bereiken.

Woonmaatschappijen hebben de mogelijkheid om hun betaalbare woonaanbod uit te breiden via de aankoop van residentiële gebouwen. Maar de focus ligt echter op grote projecten omdat die efficiënter zijn qua kosten en beheer. Om hun focus te verbreden hebben woonmaatschappijen een structurele uitbreiding nodig van hun capaciteit. Dat betekent onder meer een verhoging van het aantal architecten en ingenieurs om renovaties en bouwprojecten te begeleiden, en de uitbouw van de technische en administratieve diensten van woonmaatschappijen, zodat de mogelijkheden voor het onderhoud en beheer van woningen groter worden.

De toekomst ligt volgens de indieners van dit voorstel van resolutie in een veel grotere participatie van de overheid in de woonmarkt. De private markt slaagt er immers niet in om te zorgen voor betaalbare woningen. Dat blijkt uit het feit dat meer dan 180.000 private huurders op de wachtlijst staan voor een sociale woning en uit het feit dat een derde van alle private huurders na betaling van de huur onvoldoende overhoudt om menswaardig te kunnen leven. Door actief slechte woningen op te kopen, te renoveren en voor een betaalbare huurprijs te verhuren kan de overheid een actieve en aanzienlijke speler worden op de woningmarkt, en zo de controle op de prijzen en de kwaliteit van de woningmarkt terugwinnen.

Maxim VEYS  
Kurt DE LOOR  
Bruno TOBBACK  
Hannes ANAF  
Thijs VERBEURGT  
Hannelore GOEMAN

## VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- overwegende dat:
  - 1° 38 procent van de Vlaamse woningen over een energielabel E of F beschikt;
  - 2° alle woningen en appartementen met energielabel E of F die vanaf 1 januari 2023 worden aangekocht, binnen vijf jaar gerenoveerd moeten worden naar label D of beter;
  - 3° de renovatieplicht bestaat uit een langetermijnpad met een energielabel A als einddoel voor iedere woning of appartement tegen 2050;
  - 4° woningen met energielabel E of F door de renovatieplicht, de toekomstige verstrengingen van die renovatieplicht en de hoge kosten die aan de renovatie verbonden zijn, beperkt in prijs zullen stijgen;
  - 5° huisjesmelkers al jaren profiteren van het grote tekort aan een betaalbaar en kwaliteitsvol huuraanbod in Vlaanderen;
  - 6° de vraag naar huurwoningen nog zal toenemen als gevolg van de stijgende rente;
  - 7° de investeringsbudgetten voor de bouw en renovatie van sociale woningen niet volledig benut worden;
  - 8° woonmaatschappijen over het potentieel beschikken om op grote schaal woningen te renoveren, te onderhouden en te beheren;
  - 9° het jaarlijkse aantal Vlaamse woningen dat wordt gerenoveerd tot het A-label, niet in de buurt komt van de beoogde 3 procent per jaar;
- gelet op:
  - 1° de ambitieuze Vlaamse doelstellingen voor renovatie tegen 2050;
  - 2° het tekort aan betaalbare huurwoningen in Vlaanderen;
- vraagt aan de Vlaamse Regering om:
  - 1° woonmaatschappijen de opdracht te geven om actief woningen met een energielabel E of F die op de markt komen, op te kopen, te renoveren en te verhuren voor een betaalbare huurprijs;
  - 2° de capaciteit van de woonmaatschappijen in het kader van die opdracht uit te breiden.

Maxim VEYS  
Kurt DE LOOR  
Bruno TOBBACK  
Hannes ANAF  
Thijs VERBEURGT  
Hannelore GOEMAN