

Hoorzitting Commissie Vlaams Energie- en Klimaatplan

12/05/2023

Vlaams Huurdersplatform, Joy Verstichele



Vlaams Huurders- platform

- Ondersteunen huurdersbonden
- Ondersteunen VIVAS, netwerk van sociale huurders
- Belangenbehartiging inzake het recht op wonen voor huurders, met een specifieke focus op de meest kwetsbare huishoudens
- Platform van diverse organisaties



Missie van het Vlaams woonbeleid

Artikel 1.5. Vlaamse Codex Wonen

“Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.

Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”



Kwetsbare private huurmarkt

Betaalbaarheid:

- huurprijs
- kosten en lasten
- energie

Kwaliteit:

- minimale normen
- energiekwaliteit en klimaatdoelstellingen
- amper (energie)renovaties op de private markt: split incentive

Woonzekerheid:

- kwaliteit bij aanvang van de huur kan leiden tot onzekerheid
- kwaliteitsverbetering doorheen de huur kan leiden tot onzekerheid

Kwetsbare private huurmarkt

- Aanbodgarantie zet toegang extra onder druk
- Markt creëert geen betaalbaar, kwaliteitsvol aanbod in onderste segment van de private huur'markt'.
- Bijna helft van de private huurdershuishoudens heeft recht op een sociale huurwoning
- Steeds meer meergezinswoningen
- Veel particuliere verhuurders met beperkt aantal panden, maar wel gesitueerd in hogere inkomensklassen
- Maatregelen op andere deelmarkten kunnen onrechtvaardigheid vergroten

Kwetsbare private huurmarkt

Deelconclusie:

- Grootste energiebesparingen en klimaatwinsten te behalen op huurmarkt
- Ook vanuit sociale insteek is inzet op huurmarkt logisch
- Prioritair, actief en specifiek huurbeleid nodig

Beleidsmaat- regelen private huurmarkt

1. Minimale normen stelselmatig verstrengen

- Tijdig informeren
- Controleerbaar
- Perceptie

2. Verregaandere klimaatdoelen

2.1 Stimuleren

- Premies
- Leningen
- Voorfinanciering

➔ Maar telkens met voorwaardes (duur huurcontract, maximale huurprijs, ...)

Beleidsmaat- regelen private huurmarkt

2. Reguleren

Energiekwaliteit en huurprijs aan elkaar linken.

- Link tussen EPC en huurprijs lopende contracten
 - EPC D: 50% indexering
 - EPC E en F: verbod op indexatie
- Bestendigen om kwaliteitsverbetering na te streven
- Ook voor nieuwe contracten reguleren (op basis van verplicht EPC)
 - EPC D: niet verhuren aan huurprijzen bovenop de markthuur
 - EPC E en F: niet verhuren aan huurprijzen boven 90% van de markthuur
 - ➔ Markthuur kan bepaald worden via de huurschatter

Beleidsmaat- regelen sociale huurmarkt

- Nood aan meer sociale huurwoningen
- Nood aan grootschalige energierenovaties
- Energiecorrectie in beide richtingen
- Door fusie woonmaatschappij nood aan nieuw financieringssysteem
- Duurzaamheidsdoelen moeten inherent deel uitmaken van de basisfinanciering
- Waarom is er een Aster-project nodig buiten reguliere financiering om? En hoe zorgen we dat er ook een voldoende financieel voordeel voor de sociale huurder overblijft + delen onder alle sociale huurders en niet enkel de toevallig gelukkigen.
- Extra doelstellingen woonmaatschappij? Privaat niet-kwaliteitsvol patrimonium inkopen, renoveren en sociaal verhuren. Quid voorkooprechten?
- Nood aan specifieke actor met als focus sociaal woonvernieuwingsbeleid dat actief bijdraagt aan de Europese klimaatdoelstellingen.