

ingediend op **1848** (2023-2024) – Nr. 1
13 oktober 2023 (2023-2024)

Voorstel van resolutie

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

over de herinvoering
van een verbod op huurprijsindexatie
voor de meest energieverslindende huurwoningen

TOELICHTING

De Vlaamse Regering heeft de huurprijzen van de meest energieverblindende woningen voor één jaar bevroren, namelijk van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023. Sinds 1 oktober 2023 is een indexering voor de huurwoningen zonder EPC-label of met het EPC-label D, E en F opnieuw toegestaan, op voorwaarde dat een aangepaste formule wordt toegepast die moet voorkomen dat de huurprijzen na een jaar zonder huurindex plots sterk de hoogte inschieten.

De indieners van dit voorstel van resolutie vinden het onbegrijpelijk dat de bevroering van de huurindexatie werd opgeheven. De maatregel zette verhuurders aan tot renovatie en beschermde tegelijkertijd de koopkracht van de meest kwetsbare huurders. Huurders die in een slecht geïsoleerde woning verblijven, zien hun huur straks opnieuw stijgen, terwijl de energieprijzen nog steeds dubbel zo hoog zijn als voor de energiecrisis.

Daarnaast is de beslissing contraproductief in het kader van de klimaatdoelstellingen. De Vlaamse Regering slaagt er niet in om de renovatiegraad in Vlaanderen tot de vereiste snelheid op te krikken. Omdat het renovatieritme zeer laag is, niet het minst op de private huurmarkt, is het hoogst onverstandig om een belangrijke stimulans voor verhuurders weg te nemen. De minister communiceerde eerder dat het gaat om zo'n 100.000 huurwoningen met een EPC-label E en F, een 75.000-tal woningen met een D-label en 100.000 huurwoningen zonder EPC-label.

Volgens de minimale energienorm worden rijwoningen en appartementen met EPC-label E en F vanaf 1 januari 2030 ongeschikt verklaard. Die woningen mogen in dat geval dus niet meer verhuurd worden. Een indexatiestop voor slecht geïsoleerde huurwoningen is de perfecte, zachte aanloop naar die harde stop in 2030. Dat aanlooptraject zorgt immers voor bewustwording bij de verhuurders.

Tot slot bestaat de kans dat veel verhuurders de correctiefactor, die is opgenomen in een Exceltool op de website van Wonen Vlaanderen, niet of verkeerd zullen toepassen. De huidige onduidelijkheid over die correctie op de huurindexatie, die zowel bij huurders als bij verhuurders leeft, kan ondervangen worden door het verbod op huurprijsindexatie voor energieverblindende woningen opnieuw in te voeren.

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

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

Het Vlaams Parlement,

- gelet op:
 - 1° het ondermaatse renovatieritme in Vlaanderen;
 - 2° de Vlaamse doelstellingen voor renovatie;
 - 3° het grote aantal huurwoningen zonder EPC-label of met EPC-label D, E of F;
 - 4° het grote tekort aan betaalbare huurwoningen in Vlaanderen;
- overwegende dat:
 - 1° de energieprijzen nog altijd dubbel zo hoog zijn als voor de energiecrisis;
 - 2° huurders in het onderste segment van de private huurmarkt in de slechtst geïsoleerde woningen verblijven en de grootste betaalbaarheidsproblemen hebben;
 - 3° een verbod op huurindexatie voor energieverblindende woningen een belangrijke ondersteuning vormt voor de koopkracht van de meest kwetsbare huurders;
 - 4° een verbod op huurindexatie voor energieverblindende woningen een belangrijke stimulans vormt voor verhuurders om te renoveren;
 - 5° een verbod op huurindexatie voor energieverblindende woningen de perfecte, zachte aanloop vormt naar het verbod op het verhuren van energieverblindende woningen in het kader van de minimale energienorm;
- vraagt aan de Vlaamse Regering om een verbod in te voeren op de indexatie van huurprijzen voor woningen zonder EPC en voor woningen met een EPC-label E of F, en de indexatie van de huurprijzen voor woningen met EPC-label D te beperken tot 50 procent.

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