

1848 (2023-2024) – Nr. 2
ingediend op 15 januari 2024 (2023-2024)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Allessia Claes

over het 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 energievervlindende huurwoningen**

Documenten in het dossier:
1848 (2023-2024) – Nr. 1: Voorstel van resolutie

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;

Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;

Vera Jans, Joke Schauvliege;

Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;

An Moerenhout, Tine Van den Brande;

Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Veerle Geerinckx, Sofie Joosen, Rita Moors, Jeroen Tiebout;

Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;

Katrien Partyka, Katrien Schryvers;

Jean-Jacques De Gucht, Bart Somers;

Ann De Martelaer, Jeremie Vaneeckhout;

Maxim Veys.

INHOUD

1.	Toelichting door Maxim Veys	4
2.	Bespreking	5
2.1.	Tussenkost van Allesia Claes	5
2.2.	Tussenkost van An Moerenhout.....	6
2.3.	Tussenkost van Guy D'haeseleer	6
2.4.	Repliek van Maxim Veys	7
3.	Stemming	8

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 11 januari 2024 het 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 energieverblindende huurwoningen.

1. Toelichting door Maxim Veys

Maxim Veys licht toe dat de indieners met het voorstel van resolutie willen teruggrijpen naar de maatregel die op Vlaams niveau van kracht was naar aanleiding van de inval in Oekraïne en de daaropvolgende koopkracht- en energiecrisis. Er was toen een tijdelijke plafonnering van de indexering van de huurprijs voor woningen in een slechte energetische staat. Het ging concreet over een verbod op huurindexering voor woningen met een energieprestatiecertificaat (EPC) E of F en een beperking tot de helft van de huurindexering voor woningen met een EPC-label D.

De indieners betreuren dat die maatregel werd stopgezet. Zodra de energiecrisis voorbij leek te zijn, was het voor de Vlaamse Regering blijkbaar geen probleem dat woningen in een zeer slechte energetische staat opnieuw kunnen worden verhuurd met een jaarlijkse, eventueel grote indexering, afhankelijk van de inflatie. De indieners vinden daarentegen dat er een incentive moet zijn om de betrokken verhuurders ook aan te zetten tot renovatie, in het besef dat die maatregel wel degelijk een effect heeft gehad.

Vanaf 2030 mogen woningen met een EPC-label E of F simpelweg niet meer worden verhuurd. Dat is al over zes jaar, wat zeer snel is als het over vastgoed gaat. Woningen renoveren, zeker als er een huurder in verblijft, vraagt heel wat tijd en organisatie als men wil vermijden dat er dicht tegen 2030 aan uithuiszettingen zouden gebeuren om nog snel te kunnen renoveren. Daarvan zouden de huurders de dupe zijn. Er zijn dus verschillende redenen om dat verbod weer in te voeren, met dezelfde regeling voor huurwoningen met energielabel D, E en F, omdat die maatregel zowel op lange als op korte termijn verhuurders aanzet tot renovatie.

De Vlaamse langetermijnstrategie voor renovaties houdt in dat alle woningen een EPC-label A moeten hebben tegen 2050. Dat betekent dat op jaarbasis gemiddeld 3 procent van de bestaande woningen moet worden gerenoveerd tot het A-label. Vandaag is de renovatiegraad amper 1 procent. Men moet het dus nog driemaal beter doen. Dat zijn de algemene cijfers, maar de panden op de private huurmarkt zitten op dat vlak nog een heel stuk onder 1 procent. Private huurwoningen, zeker in het onderste, goedkoopste segment zijn doorgaans ondermaats wat energetische kwaliteit betreft.

De regering heeft al stappen gezet waardoor renovatiepremies of -leningen ook door verhuurders kunnen worden aangevraagd. De indieners kunnen zich daarin vinden, omdat men dan wat meer garanties kan vragen over de betaalbaarheid van de huurprijs, maar ze denken dat er nog meer initiatieven moeten worden genomen om renovaties aan te moedigen.

Het percentage woningen van ontoereikende kwaliteit van private huurders in de laagste twee inkomenskwintielen neemt sterk toe ten opzichte van het percentage voor alle private huurders samen. Dat betekent dat voor de huishoudens met een laag inkomen het percentage woningen van ontoereikende kwaliteit significant hoger is als ze huren in de private sector. Het renovatieproces van die huurwoningen wordt ook extra bemoeilijkt door het effect van de 'split incentive': verhuurders die investeringen doen, bezitten dan wel een betere woning, maar de baten van de lagere energiefactuur en het extra comfort zijn voor de huurders. Dat is ook een reden waarom verhuurders veel te weinig renoveren.

Ten tweede zou de herinvoering van de maatregel de koopkracht van de meest kwetsbare huurders beschermen. De meest kwetsbare huurders wonen in de slechtste woningen. Een energetisch slechte woning betekent een hogere energiefactuur. Daar nog eens een huurindexering bovenop, betekent dat ze meer en meer kosten krijgen, met alle gevolgen van dien. Dat betekent dat ze blijven vastzitten op de private huurmarkt, want ze kunnen minder sparen om een woning te kopen.

Tegelijkertijd staan kwetsbare huurders vaak ook al lang op de wachtlijst voor een sociale woning. Daarvan zijn er echter veel te weinig. Omdat er dus geen betaalbaar kwalitatief aanbod voor hen is, zijn ze gedwongen in slecht geïsoleerde woningen te verblijven.

De verhuurders vragen veel te veel huur voor woningen die niet energiezuinig zijn. Door verhuurders van energetisch slechte woningen te verbieden de huurprijs te indexeren tot ze iets doen voor de energiezuinigheid, wordt de koopkracht van de kwetsbare huurders beschermd. De spreker benadrukt nogmaals dat zulke woningen over zes jaar gewoonweg niet meer mogen worden verhuurd. De voorgestelde incentive is dus eigenlijk zachter dan wat het beleid van de regering nu al verplicht. De indieners denken dat die regeringsbeslissing kort voor de deadline veel meer problemen zal veroorzaken aangezien men vaststelt dat de innovatiegraad nog niet op peil is.

Ten derde is de voorgestelde maatregel de ideale aanloop naar het verbod op het verhuren van energieverblindende woningen, die in het kader van de minimale energienorm vanaf 1 januari 2030 niet meer mogen worden verhuurd.

Wat de Vooruitfractie betreft, zijn dat drie heel goede redenen om de beperking op de indexering van huurprijzen van slechte energetische woningen weer in te voeren. De spreker hoopt op een kamerbrede steun voor het voorstel van resolutie.

2. Bespreking

2.1. Tussenkoms van Allessia Claes

Allessia Claes stelt dat de N-VA-fractie in 2022 mee het nooddecreet heeft gesteund dat de huurprijzen heeft bevroren voor slecht geïsoleerde woningen (decreet van 3 oktober 2022 tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten). Het was een noodzakelijke maatregel in volle energiecrisis om kwetsbare huurders maximaal te beschermen tegen de forse inflatie en de stijgende energieprijzen. Ondertussen is de situatie veranderd. De energieprijzen en ook de inflatie zijn in 2023 helemaal niet meer dezelfde als in 2022. Er is dus een normalisering van de relaties op de huurmarkt nodig. Het tijdelijke karakter van de maatregel lag ook expliciet vast in het decreet.

Vanuit verschillende hoeken wordt erop gewezen dat een beperkt rendement voor verhuurders ertoe kan leiden dat zij ervan afzien om hun pand nog te verhuren. Bovendien houdt niets eigenaars tegen om hun huidige huurcontracten te verbreken en hun panden vervolgens tegen een hogere prijs te verhuren aan iemand anders. Waarom zouden eigenaars nog investeringen doen in hun panden als de huurprijs niet elk jaar zou mogen worden geïndexeerd?

De Vlaamse Regering voorziet gelukkig in allerlei ondersteuningsmaatregelen. Huurders kunnen een beroep doen op een huurpremie of -subsidie. Voor verhuurders wordt voorzien in een financiële compensatie voor energiebesparende investeringen, onder de vorm van premies en goedkope leningen.

Een vermindering van het aanbod zet op zijn beurt ook druk op de huurprijzen en een herinvoering van het indexeringsverbod zou op termijn dus ook ten nadele van

de huurders zijn. Dat wil de spreker in elk geval vermijden. De huurmarkt ervaart nu al veel druk en alle huurwoningen zijn nodig op dit moment.

De indieners van het voorstel van resolutie maken zich in de toelichting in het parlementaire document zorgen over de correctiefactor. Alessia Claes meent dat de indieners daar verloren lopen in hun eigen cirkelredenering. Verhuurders mogen de gemiste indexering tijdens de bevroingsperiode niet inhalen. Om een dubbele indexering te voorkomen, werd de correctiefactor in het leven geroepen. De gemiste indexering zal daardoor bij elke volgende indexering telkens opnieuw uit de berekening worden gehaald zolang er geen gunstig EPC-label wordt gehaald. Dat maakt dat als een verhuurder de huurprijs op 1 oktober 2023 zou indexeren, hij in de meeste gevallen op hetzelfde resultaat zal komen als de huurprijs die hij voor of tijdens het indexeringsverbod had aangerekend. Pas van zodra het EPC-label C wordt verkregen, valt de correctiefactor weg.

In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest heeft de PS ook een tijdelijke indexatiestop ingevoerd, maar dan zonder correctiefactor. Daar kunnen huurders zich bijgevolg wel aan een veel hogere indexering verwachten na de bevrozing.

De indieners van het voorstel van resolutie waren er ook over bezorgd dat de correctietool op de website van Wonen in Vlaanderen verkeerd kan worden gebruikt, maar volgens de spreker is die tool zo opgesteld dat dat praktisch onmogelijk is.

Op basis van die argumenten en bezorgdheden en van de veranderde situatie, besluit Alessia Claes dat de N-VA-fractie het voorstel van resolutie niet zal steunen.

2.2. Tussenkoms van An Moerenhout

An Moerenhout verklaart dat de Groenfractie dit voorstel van resolutie wel steunt. De energieprijzen zijn nu lager dan in 2022, maar zijn nog altijd hoger dan voor de energiecrisis en ze wegen dus zwaar door voor kwetsbare huurders in slecht geïsoleerde huurwoningen. Er is ook een incentive tot renovatie door de beslissing dat woningen en appartementen met EPC-label E of F vanaf 2030 ongeschikt zullen worden verklaard voor verhuring. Dat zijn voor de spreker de twee sterkste redenen om huurprijsindexering te verbieden voor de meest energieverslindende huurwoningen.

2.3. Tussenkoms van Guy D'haeseleer

Guy D'haeseleer is ook bezorgd voor de meest kwetsbare huurders. Het is inderdaad zorgwekkend om te zien in welke omstandigheden sommige huurders verblijven. De betrokken verhuurders moeten zeker worden bewustgemaakt van de energiekosten waarmee ze hun huurders opzadelen in slecht geïsoleerde woningen. De meest kwetsbare huurders hebben het al moeilijk genoeg om de eindjes aan elkaar te knopen met de hoge huurprijzen en daar bovenop de hoge energiekosten. Dat wordt onhoudbaar.

De Vlaams Belangfractie kan zich dus zeker voor een deel vinden in dit voorstel van resolutie, maar heeft er ook een aantal bezorgdheden over mogelijke perverse neveneffecten bij.

Het voorstel van resolutie gaat ervan uit dat verhuurders moedwillig niet renoveren. De spreker vindt dat men dat moet nuanceren. Verhuurders zijn niet altijd grootgrondbezitters, integendeel zelfs. De hoge renovatiekosten, die al snel enkele duizenden of tienduizenden euro's bedragen, zijn een belangrijke reden waarom verhuurders zo traag of weinig renoveren.

In de toelichting van het voorstel van resolutie wordt vermeld dat een tijdelijke bevrozing van de huurprijsindexering verhuurders een aanzet geeft om energetisch te

renoveren. Kunnen de indieners daar concrete cijfers over geven of dat enigszins toelichten? Dat blijkt in ieder geval niet uit het opnemen van bijvoorbeeld Mijn VerbouwLening, waarvan verhuurders amper gebruikmaken.

De spreker en ook verschillende stakeholders vrezen dat door het bevroren van de indexering meerdere verhuurders eieren voor hun geld zullen kiezen en huurpanden zullen verkopen. De spreker vindt dat dat geen goede zaak is voor de huurders en bovendien geraken die woningen dan nog moeilijk verkocht door de verplichte renovatie binnen vijf jaar. Er is dus een risico dat men leegstand creëert in plaats van een gerenoveerd woningenbestand. Een inkrimping van de reeds veel te krappe huurmarkt zal de huurprijzen nog verder de hoogte injagen. Dat moet men tot elke prijs vermijden.

Een ander risico is dat verhuurders het indexeringsverbod zouden omzeilen door met kortetermijncontracten te werken en nadien de indexering te verwerken in de nieuwe basishuurprijs voor de nieuwe huurder.

De spreker vraagt zich af of de indieners met die vermoedelijke neveneffecten rekening hebben gehouden en welke oplossing ze daarvoor zien.

2.4. Repliek van Maxim Veys

Maxim Veys bedankt de voorgaande sprekers, die gereageerd hebben op basis van inhoudelijke argumenten, wat altijd een goede zaak is. Het voorstel van resolutie werd geformuleerd op basis van de realiteit. Op het spreekuur van Maxim Veys komen veel huurders opdagen. In de realiteit stelt hij meestal vast dat de woningen met energielabel E of F nog niet lang geleden werden gebouwd. Doorgaans zijn dat woningen waaraan men goed kan verdienen en waarvan er al meerdere zijn afbetaald, maar waaraan er toch geen kosten worden gemaakt. Hij begrijpt dat verhuurders niet allemaal grootgrondbezitters zijn, maar één ding is wel zeker: ze bezitten meer dan hun huurder en zij alleen kunnen beslissen of er wordt gerenoveerd. Het is vanuit die optiek dat dit voorstel van resolutie werd ingediend.

Wat de correctiefactor betreft, heeft *Allessia Claes* een punt. Het voorstel van resolutie werd al een tijdje geleden ingediend en Maxim Veys merkt op het terrein dat het voorlopig redelijk goed loopt met die correctiefactor. Nochtans heeft hij weet van een tiental mensen die tijdens het lopende verbod van hun verhuurders te horen kregen dat ze het niet over hun hart kregen om de huur te indexeren met de hoge energiefacturen, zonder erbij te vertellen dat dat op dat moment verboden was. De spreker vindt dat wat moeilijk. De realiteit wijst uit dat alles niet zo officieel verloopt tussen verhuurder en huurder als sommigen het willen voorstellen.

Maxim Veys vindt dat sommige sprekers ook een denkfout maken. Er zou een risico zijn dat verhuurders hun woning zouden verkopen, wat tot leegstand leidt. Als elke woning die verkocht wordt tot leegstand leidt, zou er jaarlijks heel wat leegstand bijkomen in Vlaanderen. De realiteit is natuurlijk dat er aan moeilijk te renoveren energieverblindende woningen heel wat kosten zijn.

De spreker verwijst graag naar een vorig, verworpen voorstel van resolutie van de Vooruitfractie (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 – *Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1713/1-2). Daarin werd vastgesteld dat er veel te weinig sociale woningen zijn en er veel te weinig bijkomen en dat de wachtlijst veel te lang is, en daarom werd erin voorgesteld om panden met energielabel E of F te laten opkopen en renoveren door woonmaatschappijen om er sociale woningen van te maken. Vanuit de vroegere sociale verhuurkantoren hebben woonmaatschappijen namelijk wel wat ervaring met innovatieadvies aan verhuurders.

Heel vaak staan private huurders van E- en F-woningen immers op de wachtlijst en hebben ze recht op een sociale huurwoning.

Met andere woorden, als men een ander beleid voert dan het huidige, kan men wel een verschil maken. Net daarom werd dit voorstel van resolutie ingediend om huurders te beschermen en te vermijden dat er kort voor 2030 'renovictions' zouden plaatsvinden, een combinatie van innovatie en eviction (uithuiszetting), om snel op niveau D te raken. Over vijf jaar moet men vervolgens echter naar niveau C renoveren. Gezien het huidige tempo waarop er wordt gerenoveerd, denkt Maxim Veys dat men best zo veel mogelijk ineens zou doen en dat is ook waarop het voorstel van resolutie is gericht.

3. Stemming

Het 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 energievervlindende huurwoningen wordt door de commissie verworpen met 7 stemmen tegen 2 bij 1 onthouding.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Allessia CLAES,
verslaggever