

Stimuleren van energierenovaties op de private huurmarkt: een noodzaak

In oktober 2022 besliste de Vlaamse Regering op voorzet van minister van Wonen Matthias Diependaele tot een tijdelijke indexeringsblokkering voor huurcontracten van energieverblindende panden. De zorgen over de betaalbaarheid van de energiefactuur waren dan ook groot. Die maatregel loopt eind deze maand af. Een diverse groep aan organisaties houdt een pleidooi voor het behoud van deze maatregel en wil zelfs nog een stap verder gaan. Willen we een volwaardige private huurmarkt, dan moet de Vlaamse overheid werk maken van een beleid dat energierenovaties op die huurmarkt aanmoedigt.

Huurindexblokkering

Sinds oktober 2022 mochten huurwoningen zonder EPC-attest of met een EPC-attest E of F een jaar lang niet geïndexeerd worden. Huurwoningen met een EPC-attest D mochten maar voor de helft geïndexeerd worden. Daar waren twee beweegredenen voor: enerzijds de betaalbaarheid voor huurders verbeteren en anderzijds verhuurders ertoe aanzetten om de nodige energierenovaties aan te vatten.

De maatregel blijkt te werken. Huurders die in deze energieverblindende panden wonen, kregen effectief in die periode geen extra indexing te verwerken, wat hun betaalbaarheid ten goede kwam. Het zette ook verschillende verhuurders aan om energierenovaties door te voeren, al bleef het aantal beperkt door het tijdelijke karakter van de maatregel, dit in schril contrast met de eigenaar-bewoners die massaal investeerden om de eigen woning energieperformanter te maken.

Deze huurcontracten mogen echter vanaf 1 oktober 2023 wel opnieuw geïndexeerd worden. De verboden indexing van het afgelopen jaar zal met een correctiefactor in stand gehouden worden bij toekomstige indexeringen.

Veel huurders betalen al een heel hoge huurprijs en zullen deze winter hun energiekosten ook opnieuw zien oplopen¹. Want hoewel energie momenteel goedkoper is dan een jaar geleden, het blijft duurder dan voorheen². Hoe je het ook draait of keert: in energieverblindende woningen zal de energiekost altijd hoog blijven. Net daarom moeten we energierenovaties op de huurmarkt aanmoedigen. Dit zal tevens de lokale bouwconomie versterken en vermijden dat de euro's naar het buitenland vloeien voor de energielevering.

De wortel is aanwezig, onder andere via renovatiepremies en – leningen, die beschikbaar zijn voor verhuurders, maar die maar beperkt worden opgenomen. Nu dreigt de stok weg te vallen. De tijdelijke indexeringsblokkering omzetten in een structurele blokkering voor energieverblindende panden is een complementaire en impactvolle maatregel die effectief leidt tot meer energierenovaties bij lopende huurcontracten.

¹ TTF voorspellingen gas en elektriciteitsprijzen voor de komende winter:

Gas: wordt verwacht om te stijgen van €35/MWh naar €53/MWh

Elektriciteit: Wordt verwacht om te stijgen van €95/MWh naar €140/MWh

² Gemiddelde prijs per huishouden tussen 2020 en nu:

Gas: €1000/jaar --> €2000/jaar (https://dashboard.vreg.be/report/DMR_Prijzen_gas.html)

Elektriciteit: €870/jaar --> €1250/jaar (https://dashboard.vreg.be/report/DMR_Prijzen_elektriciteit.html)

Objectivering

Huurders die een nieuw contract sluiten voor een energieverslindende woning of appartement, worden echter niet gevat door enige correctie, waardoor huurprijzen voor nieuwe huurcontracten ondertussen gemiddeld zijn gestegen tot 853 euro³. Willen we ook hier de betaalbaarheid en energierenovaties stimuleren, dan kunnen we ook de huurprijzen van energieverslindende panden van nieuwe contracten objectiveren. Zo zou de huurprijs van een woning of appartement met EPC D beperkt moeten worden tot de markthuurprijs die de huurschatter (www.huurschatter.be) voorstelt. Huurpanden zonder EPC of met EPC E of F zouden dan gebonden zijn aan een huurprijs die iets lager ligt dan die markthuurprijs. Op die manier worden energetische ingrepen gestimuleerd bij verhuurders en wordt ook de betaalbaarheid voor huurders versterkt.

Het aanmoedigen van energierenovaties op de private huurmarkt is trouwens ook van cruciaal belang in het klimaatbestendig maken van het huurpatrimonium en past in de verstrenging van de minimale energienormen op de private huurmarkt. Vanaf 2030 mogen (half)open woningen met EPC F en appartementen en rijwoningen met EPC E en F namelijk hoe dan ook niet langer verhuurd worden. Blijven we nu zeven jaar afwachten, dan dreigt in 2030 een significant deel van het patrimonium van de huurmarkt te verdwijnen.

Onderschrijvers:

Vlaams Huurdersplatform	Bond Beter Leefmilieu
Warmtepompplatform – ODE	Rockwool Belgium
Huurdersbonden	Techlink
Reset Vlaanderen	Netwerk tegen Armoede
Vlaams ABVV	ACV
Beweging.net	SAAMO
CAW Groep	Orbit
Welzijnszorg	LEVL

³ Huurbarometer CIB september 2023