

Persbericht

Boodschap van sociale- en milieuorganisaties aan
Vlaams minister van Wonen en Energie Van den Bossche:

Zonder grondige sanering woningpark worden
energiedoelstellingen nooit gehaald

Brussel 20 oktober 2010 - Vlaams minister van Wonen en Energie Freya Van den Bossche kreeg vandaag vijf bakstenen, een truweel en een flinke portie cement cadeau van Samenlevingsopbouw, Bond Beter Leefmilieu (BBL) en Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB). Deze organisaties uit de sociale sector en de milieubeweging vragen hiermee dringend aandacht voor de gebrekkige energie-efficiëntie en zorgwekkende structurele kwaliteit van woningen in Vlaanderen. Liefst 231.000 woningen voldoen niet aan zelfs maar de meest elementaire woonkwaliteitseisen.

Om de minister aan te sporen niet alleen letterlijk de handen uit de mouwen te steken overhandigden de organisaties ook tips voor een ambitieus beleid voor energiezuinige en kwaliteitsvolle woningen.

De nood is hoog

Het Vlaamse woningpatrimonium is in bedenkelijke staat. Liefst 231.000 woningen voldoen niet aan zelfs maar de meest elementaire woonkwaliteitseisen. De energieprestaties van deze woningen zijn navenant: zo ligt de Belgische energieconsumptie per vierkante meter in residentiële gebouwen liefst 70% hoger dan het Europees gemiddelde. Vooral maatschappelijk kwetsbare gezinnen betalen het gelag: honderdduizenden kansarme Vlamingen leven in ongezonde en oncomfortabele woningen en betalen zich blauw aan energie.

Realistische en nuttige steunmaatregelen

"De situatie op het terrein is zonder meer dramatisch", aldus Geert Marrin van de sector Samenlevingsopbouw. "Vele goedbedoelde steunmaatregelen van de overheid voor energiebesparende investeringen gaan voorbij aan de realiteit van mensen in armoede. Zo heeft het nauwelijks zin om woningen te isoleren die doordrongen zijn van schimmel en vocht. Er zijn wel premies voor dubbele beglazing, maar steunmaatregelen om rottend raamhoutwerk te vervangen zijn amper voorhanden, zeker niet voor gezinnen met weinig financiële middelen. Hetzelfde geldt voor dakisolatie: op zich een energiebesparende en bovendien nog betaalbare ingreep, maar nutteloos en onhaalbaar wanneer het binnen regent en je eerst je dak grondig moet renoveren."

“Vooral op de private huurmarkt is de situatie schrijnend”, zegt Geert Inslegers van VOB. “De druk op verhuurders moet opgevoerd worden opdat ze zouden investeren in de structurele kwaliteit en energie-efficiëntie van hun woningen. Als de verhuurders bereid zijn tot afspraken over redelijke huurprijzen, kan de Vlaamse overheid hen wat ons betreft voluit ondersteunen. Met een verdere inkrimping van de private huurmarkt is immers niemand gediend.”

Grootschalig woonvernieuwingsprogramma

Samenlevingsopbouw, BBL en VOB bundelden daarom de krachten en goten hun expertise en praktijkervaringen in een gezamenlijke beleidsvisie. “Zowel om sociale redenen als om redenen van energie-efficiëntie dient het beleid voor energiebesparende investeringen in woningen gekoppeld te worden aan een grootschalig woonvernieuwingsprogramma op Vlaams niveau”, aldus Sara Van Dyck van BBL. “Enkel als de Vlaamse overheid ook investeert in de structurele kwaliteit van woningen kunnen we de ambitieuze doelstellingen van het energierenovatieprogramma 2020 om alle Vlaamse woningen energiezuiniger te maken realiseren.”

Volledige voorfinanciering

De sector Samenlevingsopbouw, BBL en VOB pleiten ook voor steunmaatregelen voor maatschappelijk kwetsbare eigenaar-bewoners. “Zeker kansarme gezinnen en alleenstaanden hebben in alle fasen van het renovatieproces nood aan doorgedreven trajectbegeleiding op maat, bij voorkeur georganiseerd vanuit lokale woon- en energiewinkels die er hopelijk in de nabije toekomst zullen komen”, aldus Geert Marrin. “Daarnaast is volledige voorfinanciering door de overheid een absolute must. Net als renteloze leningen, mits gegarandeerd wordt dat het maandelijks af te betalen bedrag nooit hoger ligt dan de winst die geboekt wordt als gevolg van de lagere energiefacturen.”

Bestaande middelen heroriënteren

De financiering van dit Vlaams woonvernieuwingsprogramma kan onder meer gebeuren door bestaande middelen te heroriënteren: zo komt de Vlaamse renovatiepremie op dit moment in te grote mate ten goede aan eigenaar-bewoners uit de hogere inkomensklassen. Voor de financiering van de energiebesparende ingrepen van dit woonvernieuwingsprogramma kan ook gebruik gemaakt worden van de veilingopbrengsten van het Europees emissiehandelssysteem. Samenlevingsopbouw, BBL en VOB vragen de Vlaamse overheid tot slot om een objectief onderzoek te laten verrichten over de ongetwijfeld grote terugverdieneffecten die voortvloeien uit een dergelijk Vlaams woonvernieuwingsprogramma.

Meer informatie over ons 'bouw materiaal' voor minister Van den Bossche: zie de [bijlage](#) op de volgende pagina's!

Contact:

Geert Marrin (sector Samenlevingsopbouw) – 0474/66.33.78

Sara Van Dyck (BBL) – 02/282.17.32 en 0485/92.31.12

Geert Inslegers (VOB) – 03/366.30.15



Bijlage

Bouwmateriaal voor een ambitieus beleid inzake energie en woonkwaliteit in Vlaanderen

De bouwkit die Samenlevingsopbouw, Bond Beter Leefmilieu en Vlaams Overleg Bewonersbelangen overhandigden aan Vlaams minister van Wonen en Energie Freya Van den Bossche, bestond uit:

- 5 bouwstenen: symbool voor de noodzakelijke beleidsmaatregelen.
- Een truweel en een flinke portie cement: symbool voor de al even noodzakelijke financiële middelen.

Maar een bouwkit kan maar nut hebben mits een stevig fundament: een doorwrochte basisvisie over het onlosmakelijke verband tussen energie en woonkwaliteit. Een basisvisie die als vanzelfsprekend leidt naar een pleidooi voor een Vlaams woonvernieuwingsprogramma op grote schaal.

1. Het fundament: het onlosmakelijk verband tussen energie en woonkwaliteit

In Vlaanderen beantwoorden 231.000 woningen niet aan zelfs maar de meest elementaire woonkwaliteitseisen, zo blijkt uit onderzoek. Vele honderdduizenden Vlamingen wonen in een huis met twee of meer structurele problemen (lekkend dak, geen goede verwarming, schimmel en vocht, rottend raam- en deurhoutwerk, ...), met een gebrek aan basiscomfort (bad of douche, warm stromend water, toilet met waterspoeling in de woning zelf) en/of een gebrek aan ruimte. De situatie is het schrijnendst binnen het laagste segment van de private huurmarkt, maar ook maatschappelijk kwetsbare eigenaar-bewoners leven vaak in erbarmelijke omstandigheden.

Niet alleen vanuit sociaal, maar ook vanuit ecologisch oogpunt is dit hoogst alarmerend. Zo ligt de Belgische energieconsumptie per vierkante meter in residentiële gebouwen liefst 70% hoger dan het Europese gemiddelde. En dat terwijl in Vlaanderen het aandeel van woningverwarming en sanitair warm water in de uitstoot van broeikasgassen ca. 19% bedraagt.

Willen we in Vlaanderen tegen 2020 komen tot een kwaliteitsvoller en veel energie-efficiënter woningpatrimonium (zoals uitdrukkelijk wordt gesteld in het energierenovatieprogramma 2020 van de Vlaamse regering) dan dient de Vlaamse overheid ook volop in te zetten op de verbetering van **de structurele woonkwaliteit**: dat is de basisvisie waarop een succesvol beleid voor ons dient gefundeerd te worden.

Het overheidsbeleid over energiebesparende investeringen is immers gefocust op dakisolatie, dubbele beglazing en/of het plaatsen van een condensatietel. Maar binnen de vele tienduizenden woningen in Vlaanderen die structurele kwaliteitsgebreken vertonen, zijn deze maatregelen in vele gevallen helaas:

- niet prioritair: bvb. in woningen waar de primaire veiligheid van bewoners in het gedrang is omwille van elektrocutiegevaar of gevaar op CO-vergiftiging;
- zinloos: bvb. in woningen die kampen met grote vochtproblemen;
- en/of onmogelijk: bvb. dakisolatie dient vaak voorafgegaan te worden door dakrenovatie.

Zowel om ethische redenen (de ontegensprekelijk noodzakelijke inspanningen om de CO₂-uitstoot drastisch te verminderen mogen de sociale kloof in onze samenleving niet groter maken dan vandaag al het geval is) als om redenen van efficiëntie, dient het beleid over energiebesparende investeringen in woningen daarom gekoppeld te worden aan een **grootschalig en ambitieus woonvernieuwingprogramma op Vlaams niveau**.

Dit woonvernieuwingprogramma dient zich te richten op de zwakste segmenten van de Vlaamse woningmarkt: enerzijds op woningen van ondermaatse kwaliteit op de private huurmarkt en anderzijds op eenzelfde segment van woningen die eigendom zijn van alleenstaanden en gezinnen met een lage financiële draagkracht.

2. Vijf bouwstenen: over de meest noodzakelijke beleidsmaatregelen



Bouwsteen 1:
een woonprestatiecertificaat voor huurwoningen

Het vanuit Europa geïntroduceerde energieprestatiecertificaat (EPC) zet in de praktijk maar weinig zoden aan de dijk: het is een louter informatief en sensibiliserend instrument dat kandidaat-kopers of kandidaat-huurders daarenboven geenszins wijzer maakt over de structurele kwaliteit van een woning.

Woningen die niet aan de minimale woonkwaliteitseisen voldoen, zouden op termijn (2020) niet langer mogen verhuurd worden. Ook de energetische prestaties van woningen maken integraal deel uit van deze woonkwaliteitseisen.

Voor huurwoningen die niet aan de minimale kwaliteitseisen voldoen zou – in afwachting dat deze met steun vanuit de overheid (zie bouwsteen 2) gerenoveerd worden – een energiecorrectie onder de vorm van huurprijsverlaging moeten gelden: het is immers weinig rechtvaardig dat alleen

huurders moeten opdraaien voor torenhoge energiefacturen die het gevolg zijn van een ondermaatse kwaliteit van een huurwoning.



Bouwsteen 2: steunmaatregelen voor eigenaar-verhuurders

Niet alleen de kwaliteit van, maar ook het aanbod aan private huurwoningen moet omhoog. Een pakket aan steunmaatregelen voor eigenaar-verhuurders moet het hen mogelijk maken om tegemoet te komen aan de kwaliteitseisen van het woonprestatiecertificaat.

Enkele suggesties:

- het risico op wanbetaling spreiden over alle verhuurders volgens het verzekeringsprincipe;
- verhoogde fiscale stimuli moeten in de toekomst focussen op structurele renovatie en energiebesparende investeringen;
- een verlaging van de successierechten kan oudere eigenaars overtuigen om alsnog te investeren in hun huurwoningen;
- ook maatgerichte trajectbegeleiding voor eigenaar-verhuurders en voorfinanciering vanuit de overheid kunnen drempels tot renovatie en energiebesparende investeringen helpen overwinnen.



Bouwsteen 3: huurprijsregulering

Overheidsinvesteringen in private huurwoningen kunnen niet anders dan geflankeerd te worden door een beschermend kader voor huurders in de vorm van huurprijsregulering en garanties over woonzekerheid: zo niet zijn sociaal nefaste en ethisch onaanvaardbare inflatoire effecten onvermijdelijk.

Modellen uit alle (!) van de ons omringende landen (Duitsland, Groot-Brittannië, Nederland, Luxemburg en Frankrijk) kunnen dienst doen als inspiratiebron voor een Vlaams model dat geënt is op de specificiteit van de eigen woningmarkt. Ook tijdelijke vormen van huurregulering zijn daarbij denkbaar.



Bouwsteen 4: steunmaatregelen voor maatschappelijk kwetsbare eigenaar-bewoners

Maatschappelijk kwetsbare gezinnen worden – zo leert de praktijk ons elke dag – geconfronteerd met een kluwen van informatieve, administratieve, financiële, technische, praktische en sociale drempels die er samen toe leiden dat energiebesparende investeringen voor hen nauwelijks haalbaar zijn.

Doorgedreven maatgerichte vormen van (a tot z) trajectbegeleiding – waar nodig met steun van vertrouwenspersonen uit sociale organisaties – kunnen een

belangrijk deel van de oplossing zijn. Volledige voorfinanciering door de overheid is een absolute must. Net als renteloze leningen, mits gegarandeerd wordt dat het maandelijks af te betalen bedrag nooit hoger ligt dan de winst die geboekt wordt als gevolg van de lagere energiefacturen.

Het bestaande Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost (FRGE) heeft – mits de nodige verbeteringen worden doorgevoerd – het potentieel om aan een aantal van bovenstaande verzuchtingen tegemoet te komen, maar mag niet losgezien worden van andere steunmaatregelen (zie bouwsteen 5).



Bouwsteen 5: afstemming en vereenvoudiging

Er bestaan reeds vele steunmaatregelen voor energiebesparing, maar haast niemand ziet door de bomen het bos nog. Meer nog dan anderen zijn vooral maatschappelijk kwetsbare gezinnen daar het slachtoffer van.

Afstemmen (tussen de diverse overheden onderling, maar ook tussen administraties van eenzelfde overheidsniveau) en vereenvoudigen is de boodschap.

De Vlaamse overheid dient zeker ook financiering te voorzien voor lokale woon- en energiewinkels waarbinnen alle steunmaatregelen (premies, fiscale aftrekmogelijkheden, het FRGE, de energiescans enz.) gebundeld worden. Deze lokale woon- en energiewinkels moeten afgestemd zijn op de noden van maatschappelijk kwetsbare gezinnen. De maatgerichte trajectbegeleiding moet van hieruit georganiseerd worden.

Mensen moeten er terecht kunnen voor informatie en actieve begeleiding omtrent energiebesparende investeringen en woonrenovatie, maar net zo goed indien ze worstelen met betalingsproblemen van hun energiefactuur en alle steunmaatregelen die daaromtrent bestaan.

3. Een truweel en cement: over de noodzakelijke financiële middelen

Het beleid omtrent energiebesparende investeringen in woningen dient dus gekoppeld te worden aan een grootschalig en ambitieus woonvernieuwingsprogramma op Vlaams niveau.

Voor de financiering van dit woonvernieuwingsprogramma moet gekeken worden naar:

- Terugverdieneffecten. Dit woonvernieuwingsprogramma – dat een looptijd moet kennen van minimaal tien jaar – zal immers een sterke impuls inhouden voor de bouwsector en energie-innovatieve bedrijven in Vlaanderen: een objectieve studie kan de omvang van deze terugverdieneffecten in kaart brengen (en een evenredige inbreng van middelen uit de reguliere begroting al meteen neutraliseren).

- Een heroriëntering van bestaande middelen. Zo komt de Vlaamse renovatiepremie – in 2009 goed voor ca. 125 miljoen euro in de Vlaamse begroting – in hoofdzaak ten goede aan eigenaar-bewoners uit de hogere inkomensklassen. Zelfs een tijdelijke heroriëntering van deze middelen volgens de hierboven beschreven doelstellingen van een Vlaams woonvernieuwingsprogramma, zou al een hele stap vooruit betekenen.
- Voor de financiering van de energiebesparende ingrepen van dit woonvernieuwingsprogramma kan gebruik gemaakt worden van de veilingopbrengsten van het Europees emissiehandelssysteem. Ook dienen alle door de Europese Unie opgestarte ondersteuningsmechanismen (denk o.m. aan de Europese Investeringsbank) optimaal aangewend te worden.

