

Policy briefing Klimaatcoalitie

Woon-energiepact

Voor de KlimaatCoalitie is het Woon-energiepact een reeks cruciale maatregelen die het mogelijk maken om **de uitstoot van broeikasgassen in de hele sector drastisch te verminderen en het recht op betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting voor iedereen mogelijk te maken.**

Overal worden de meest kwetsbare bevolkingsgroepen het hardst getroffen door de klimaatcrisis. Ook hier in België. Door het gebrek aan publieke huisvesting is de toegang tot huisvesting voor mensen met een laag inkomen nu al een groot probleem.

Welke garanties wil onze samenleving geven opdat iedereen een woning kan vinden zonder te lijden onder de fysieke en financiële gevolgen van de klimaatcrisis en een op fossiele brandstoffen gebaseerd systeem¹?

Om ons gebouwenpark tegen 2040 koolstofvrij te maken, moet het tempo van de energetische renovaties verhoogd worden. Dit is zowel een klimatologische als een sociale vereiste.

Het pact dat we voorstellen moet het welzijn van mensen verbeteren, onze klimaatambities waarmaken en ons in staat stellen om af te stappen van fossiele brandstoffen. De warmtetransitie en renovatiegolf maken immers ook deel uit van de energietransitie. Bovendien zal de transitie nieuwe, hoogwaardige en lokale banen opleveren.

We vragen dat het principe van een woon-energiepact door alle partijen wordt onderschreven en in toekomstig beleid wordt opgenomen. Dit document is een eerste stap in die richting.

A. Basisprincipes

Dit pact moet zorgen voor **een betere coördinatie tussen de bestuursniveaus**, van de gemeenten over de gewesten tot het federale niveau, **om het tempo van de woningrenovaties te versnellen**. We pleiten voor **een collectieve aanpak die verder gaat dan het huidige systeem van premies** en voor **grondige renovaties, met een bijzondere focus op het bestaande gebouwenbestand**.

Dit pact is gebaseerd op een centrale gedachte: **fossiele brandstoffen moeten verdwijnen terwijl het basisrecht van de toegang tot gezonde, goed geïsoleerde huisvesting collectief door de samenleving wordt gegarandeerd.**

¹ Dit systeem ligt aan de basis van de klimaatcrisis, energiecrisis, luchtvervuiling, gezondheidsproblemen, en meer.

Dit pact moet voorrang geven aan de mensen met de hoogste nood: zij die nu al niet over een minimum aan comfort in hun woning beschikken en deze toestand niet kunnen verbeteren. Het huidige systeem van overheidssteun op basis van subsidies komt niet ten goede aan deze mensen: vaak zijn ze afhankelijk van een huisbaas, maar het vereist ook financiële draagkracht om de kosten van de werken voor te schieten en het subsidiesysteem is complex.

Het woon-energiepact moet collectieve, nieuwe, bevoegdheidsoverschrijdende maatregelen combineren die samen met de burgers zijn bedacht en uitgewerkt om de huidige belemmeringen voor de toegang tot huisvesting aan te pakken en het tempo van grondige renovaties op te voeren. **Bij alle maatregelen moet voorop staan dat de renovatiegolf sociaal rechtvaardig moet zijn. Dit betekent dat de toegang voor iedereen tot het essentiële goed dat huisvesting is, gegarandeerd moet worden.**

De kosten van toekomstige renovaties mogen niet afgewenteld worden op de armste huishoudens, of ze nu huurder of eigenaar zijn.

Bij investeringen moet voorrang worden gegeven aan **een collectieve aanpak en aan renovatie van bestaande gebouwen in plaats van nieuwbouw**, rekening houdend met de zware milieu- en klimaatimpact van sloop en wederopbouw. Het pact moet kwaliteitsvolle en ingrijpende renovaties ondersteunen en **de circulariteit van de gebruikte materialen bevorderen**.

B. 4 centrale pijlers en 40 belangrijke maatregelen om dit te bereiken

De maatregelen van het woon-energiepact zijn gebaseerd op 4 centrale pijlers die onderling samenhangen.

1/ Een collectieve wijkaanpak en gepaste ondersteuning

1. Ontwikkel zoveel mogelijk **een collectieve aanpak**, door het opzetten van **renovaties per wijk**, en door bijvoorbeeld de oprichting van **een publieke operator**² die kan coördineren, stimuleren, collectieve aankopen aanbieden, het afzweren van gas als verwarmingsmethode³ begeleiden, en een renovatieprogramma voor een hele wijk opzetten⁴.
2. Ondersteun prioritair de meest kansarme huishoudens met **een specifiek overheidsprogramma voor de renovatie** van hun woningen⁵ en door een snelle renovatie van het sociale woningbestand te garanderen. Elke gemeente moet daarbij

² <https://www.sampol.be/2022/05/10-maatregelen-om-de-energiecrisis-te-verlichten>

³ <https://data.amsterdam.nl/data/geoziek/?center%3D52.3729189%252C4.8827577%26embed%3Dtrue%26lagen%3Denergie-aardgasvrij%253A1%26legenda%3Dtrue%26locatie%3D52.3729794%252C4.8971643%26modus%3Dkart%26zoom%3D8&sa=D&source=docs&ust=1680300254024090&usg=AOvVaw0hLyHQMrmIubIQuCxOsIMB>

⁴ https://www.hautconseilclimat.fr/wp-content/uploads/2020/11/hcc_rapport_renover_mieux_lecons_deurope.pdf

⁵ <https://www.bondbeterleefmilieu.be/artikel/bijna-helft-vlamingen-kan-energierenovatie-niet-betalen-met-deze-recepten-kan-het-w-l>

ondersteunende diensten kunnen aanbieden aan gezinnen die hun woning willen renoveren.

3. Voor eigenaar-bewoners:
 - 3.1. Er moet overheidssteun komen om **de kosten van de werken voor te schieten voor kwetsbare eigenaar-bewoners, bijvoorbeeld door de invoering van een "bullet"-lening⁶, door de oprichting van een derdepartijfinanciering of door in sommige gevallen tot 100% van de werken voor te schieten⁷.**
 - 3.2. **Voor de laagste decielen van de bevolking** moet rechtstreekse financiering van een deel van de werkzaamheden worden voorzien.
 - 3.3. **Voer een progressief premiestelsel in**, om ervoor te zorgen dat de schaarse overheidsmiddelen efficiënt en effectief ingezet worden en naar de huishoudens gaan die de steun echt nodig hebben.
 - 3.4. **Zet in op ondersteuning op maat van het inkomen van het huishouden, om een grondige renovatie aan te moedigen, gekoppeld aan een verplicht renovatieplan.**
4. Verstrek **langetermijnleningen die niet persoonsgebonden zijn, maar "gebouwbonden"**, waardoor langere afbetalingstermijnen en overdraagbaarheid mogelijk worden⁸.
5. Investeer in **renovatiekantoren gespecialiseerd in de begeleiding van kwetsbare eigenaar-bewoners** en die gepersonaliseerde begeleiding garanderen voor technische en financiële kwesties in het hele land. Ook **kwetsbare huurders** waarvan de woningen ingrijpend moeten worden gerenoveerd moeten de nodige (technische en sociale) ondersteuning kunnen krijgen.
6. Versterk de begeleiding van **senioren** bij renovatie.
7. De bouwsector moet zich op korte termijn heroriënteren op renovatie. Het is dus noodzakelijk om **de opleidingen en sectoren gericht op renovatie** snel te versterken om aan de toenemende vraag te voldoen. Hierdoor worden nieuwe, **lokale kwaliteitsvolle jobs** gecreëerd.
8. Het aantal geschillen als gevolg van slecht vakmanschap moet worden teruggedrongen en de **EPC-certificering moet consistentier tussen de gewesten**, strikter toegepast en beter gecontroleerd worden.
9. De grote behoefte aan nieuwe arbeidskrachten tussen nu en 2030 rechtvaardigt dat **meer beroep gedaan wordt op arbeidsmigranten**. In elk geval – ook als het zou gaan

⁶ Het Franse systeem omvat een "bullet"-lening: een hypothecaire lening voor mensen met een bescheiden inkomen, die wordt terugbetaald wanneer het huis wordt doorverkocht of bij erfenis. Voor meer informatie: <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/pre-renaovation-energetique-financement>

⁷ [Pre-financing mechanisms for climate renovations](#) (Climact 2022)

⁸ De "gebouwbonden" lening kan voor maximaal 60 jaar worden afgesloten voor de bouwschil (dakrenovatie en -isolatie, muurisolatie en buitenschrijnwerk). De jaarlijkse aflossingen zijn lager en kunnen worden gefinancierd door de energiebesparingen die het werk oplevert. De lening volgt het onroerend goed wanneer het wordt verkocht of overgedragen. Hiervoor is een wijziging van de wet op hypothecaire leningen nodig.

over een reeds aanwezig arbeidspotentieel op het grondgebied – moeten de werknemersbescherming en de goede huisvesting van de betrokkenen voorop staan⁹.

2/ Normen in overeenstemming met het pact

10. Stel **een tijdschema vast voor het minimale EPC-niveau** dat tegen 2040 voor de verschillende soorten gebouwen moet worden bereikt¹⁰ (met renovatieverplichting), ook voor niet-residentiële gebouwen. Dit tijdschema moet sneller zijn voor huurwoningen.
11. Een **verplicht kader voor huurwoningen mag er niet toe leiden dat kwetsbare huurders op straat komen te staan**. Noch mag het leiden tot een toename van het aantal daklozen of de slechtst gehuisveste mensen nog kwetsbaarder maken.
12. Een **clausule die voorziet in een bindend tijdschema van minimaal te bereiken EPC's en een geplande uitfasering van fossiele brandstoffen** moet verplicht worden bij verkoop of overdracht van onroerend goed en bij verandering van huurder.
13. **We moeten af van fossiele brandstoffen en ervoor zorgen dat in 2040 geen enkel huis nog wordt verwarmd door gas, olie of kolen.**
14. **De EPC-regelgeving moet rekening houden met de broeikasgasemissies van een woning verbonden aan de energievraag, inclusief warmte.** Daarnaast moeten ook de emissies tijdens de bouw- of renovatiefase van een woning worden gereguleerd.
15. Ruimtelijke ordening moet **de verdichting van de bebouwde omgeving aanmoedigen om te voorkomen dat woningen ver van alle openbare diensten worden verspreid**, wat de behoefte aan autovervoer vergroot. Dit moet deel uitmaken van een duurzame bouwshift waarbij open ruimte wordt gevrijwaard, zonder sociale en betaalbare huisvestingsprojecten in gevaar te brengen. Deze verdichting moet ook kaderen binnen een oefening van herlokalisatie van openbare diensten en buurtwinkels, en gepaard gaan met investeringen in collectieve mobiliteit.
16. Veel armere wijken hebben geen toegang tot groene ruimte, wat gevolgen heeft voor de gezondheid van de bewoners. De verdichting mag dus niet ten koste gaan van een verbeterde **toegang tot groene ruimte** of de **klimaatadaptatiemaatregelen van de steden** verstoren. In dit verband verdedigt de Klimaatcoalitie **de 3/30/300-regel**¹¹.
17. **Er staan nog te veel gebouwen leeg en onbewoond** zonder dat er afschrikkende sancties tegen de eigenaars worden toegepast. Deze sancties moeten worden uitgevoerd en de boetes moeten worden gebruikt om het pact te financieren. De

⁹ Zie over dit onderwerp het werk van het Migratory Justice Platform :

<https://www.cncd.be/Migration-et-emploi-reformer-le> et de eisen van de nationale coördinatie van mensen zonder papieren:

<https://sanspapiers.be/wp-content/uploads/2019/04/Elections-mai-2019-Recommandations-des-sans-papiers.pdf>

¹⁰ Dit maakt deel uit van het eisenpakket van de Klimaatcoalitie voor de verkiezingen van 2024. Deze worden in oktober 2023 gepubliceerd.

¹¹ <https://bosplus.be/groene-steden-en-bomen-in-de-stad/>

- overheid moet meer gebruik maken van **de wet op de vordering van leegstaande gebouwen en dwangbevelen**¹², o.a. wanneer renovatiewerken worden geweigerd.
18. **Nieuwbouw kantoorgebouwen moeten van meet af aan voldoen aan de normen voor ombouw tot woningen.**
 19. **Bestaande kantoren die worden omgebouwd mogen niet alleen luxe-woningen worden**¹³ en er moet een aanzienlijk percentage woningen voor huishoudens met een laag of bescheiden inkomen worden opgelegd.
 20. **Nieuwbouw moet zo snel mogelijk klimaat- en energiepositief**¹⁴ worden en de **overstap maken naar duurzame verwarming**, door hernieuwbare energieproductie te integreren, door warmtepompen of duurzame warmtenetten voor verwarming te verplichten, door het gebruik van biomaterialen te bevorderen en door biodiversiteit te integreren.
 21. Collectieve renovatiegolven moeten **de oprichting van energiegemeenschappen op lokaal niveau** ondersteunen.
 22. **Valse oplossingen moeten worden verworpen omdat zij de transitie vertragen.** Waterstof is bv. geen goede oplossing om de warmtevraag te verduurzamen, biomassa en biomethaan zijn dat slechts in een beperkt aantal gevallen wel^{15 16}.
 23. **Nieuwe vormen van huisvesting zijn in opkomst en moeten worden ondersteund.** Daartoe behoren bv. CLT's (Community Land Trusts), wooncoöperaties, alternatieve huisvesting en co-housing.
 24. **Samenwonen moet worden bemoedigd, niet afgestraft**¹⁷. **De afschaffing van het statuut van samenwonenden in het sociale zekerheidsstelsel** is een krachtige hefboom om al deze nieuwe woonvormen te promoten en tegelijkertijd te voorkomen dat mensen onaanvaardbaar verarmen. Samenwonen helpt ook om het energieverbruik per persoon te verminderen.

¹² Een verbodsactie is een juridische procedure die wordt gebruikt om een overtreding te stoppen of te verbieden. De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg kan in kort geding op verzoek van de administratieve overheid of van een door de regering erkende vereniging bevelen dat de houder van een zakelijk recht op de woning, of, wanneer het een woning betreft waarvoor een recht van openbaar beheer geldt, de betrokken beheerder van openbaar beheer, alle passende maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond.

https://www.rbdl.be/wp-content/uploads/2023/02/Action-en-cessation_03062022_Synthese.pdf

¹³ Architecten moeten worden opgeleid in modulariteit en hun studies moeten zich richten op renovatie als prioriteit.

¹⁴ Dit betekent dat er meer energie geproduceerd wordt, dan dat er verbruikt wordt.

¹⁵ Verwarmen met biomassa stoot onder alle vormen aanzienlijke hoeveelheden fijnstof uit die schadelijk en nefast zijn voor de gezondheid van de bevolking.

¹⁶ De productie van biomethaan heeft slechts een beperkt duurzaam potentieel, 5% van de totale gasvraag in 2050 in een BAU scenario, [volgens de ICCT](#). Het schaarse, dure biomethaan wordt dan beter ingezet om moeilijk te decarboniseren industriële processen te verduurzamen.

¹⁷ Het statuut van samenwonenden is van toepassing op personen en huishoudens die samenwonen en afhankelijk zijn van een vervangingsinkomen zoals een werkloosheidsuitkering, OCMW, mutualiteit,... Omdat dit statuut mensen financieel bestraft, isoleert het in plaats van te verenigen, dwingt het mensen in slechte huisvesting en vergroot het de woningnood, bemoeilijkt het gedeelde huisvesting, verbreekt het familiebanden, verhindert het vriendschappen, ondermijnt het relaties tussen generaties en tast het de geestelijke gezondheid aan.

25. In het geval van grote woningen **moet samenwonen worden aangemoedigd**, zonder afbreuk te doen aan de huisvesting van grote en gemengde gezinnen. Samenwonen moet worden aangemoedigd door de overheid (in het bijzonder de lokale overheden, via bouwvergunningen, modulariteit, enz.)

3/ Toegang tot huisvesting en regulering van de huurmarkt

26. Er moeten **nieuwe sociale woningen worden gebouwd of gecreëerd, bijvoorbeeld door de aankoop van bestaande woningen**¹⁸. De renovatie van bestaande sociale woningen moet versneld en beter gefinancierd worden, hetzelfde geldt voor de aankoop van nieuwe sociale woningen. Daarnaast moet de verplichting van een sociale woonquota in alle nieuwbouwprojecten worden opgetrokken naar een minimum van 25%. Bovendien moet de overheid meteen een huurpremie toekennen aan mensen die wachten op een sociale woning.
27. Het renovatiebeleid moet gepaard gaan met sociaal beleid, zoals onder meer **een systeem van geconventioneerde huur met prijsplafonds die niet gebaseerd zijn op de huurmarkt maar in billijke verhouding staan tot het gemiddelde inkomen**¹⁹, waarbij particuliere eigenaars financiële stimulansen krijgen om kwaliteitsvolle woningen te verhuren tegen betaalbare prijzen en waarbij de maximale vraagprijs per m² moet worden gereguleerd zoals in andere Europese landen²⁰.
28. **De overheid moet ook meer betrokken worden bij het grond- en vastgoedbezit**, door bestaande eigendommen op te kopen, een deel van nieuwe woonwijken te reserveren of het recht van voorkoop in te voeren. Dit zal een grote invloed hebben op het comfort, de kwaliteit en de huurprijzen van woningen.
29. Versterk **de financiering van sociale huisvestingsmaatschappijen ter bevordering van sociale huur**. Promoot dit type huur op grotere schaal en ondersteun ze bij het verlenen van technische bijstand aan verhuurders bij het renoveren van hun eigendom.
30. Ondersteun en ontwikkel "**Housing First**"-projecten voor daklozen in alle gemeenten²¹.
31. **Energieverslindende woningen mogen niet langer worden geïndexeerd** en moeten geleidelijk uit het huurbestand verdwijnen, met gegarandeerde herhuisvesting voor huishoudens die momenteel in deze panden vastzitten. Als ze toch in hun woning blijven wonen, moet bij de berekening van de huur rekening worden gehouden met de extra energiekosten²².
32. **Personen die een verzoek tot internationale bescherming indienen, moeten systematisch toegang krijgen tot het officiële opvangnetwerk.**

¹⁸ Huisvesting moet ruim worden opgevat, inclusief de aankoop van kantoren, gebouwen, enz.

¹⁹https://inegalites.be/En-finir-avec-la-grille-des-loyers?lang%3Dfr&sa=D&source=docs&ust=1684835276507576&usg=AOvVaw0dJGAuikrUXNyULLlmw_FE

²⁰ <https://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/encadrement-des-loyers-ce-qui-se-fait-en-europe-1030086>

²¹ https://fr.wikipedia.org/wiki/Logement_d%27abord

²² <https://zerologementpassoire.fr/#page-2>

4/ Financiering en fiscaliteit in overeenstemming met het woon-energiepact

33. Er is nood aan **een massaal investeringsplan op lange termijn** in de isolatie en duurzame verwarming van gebouwen²³. Het is belangrijk dat hiervoor alle mogelijke financieringsbronnen- en hefboomen ingezet worden: het Sociaal Klimaatfonds en de middelen uit het nieuwe Europees emissiehandelssysteem, de gewestelijke en federale publieke investeringsmaatschappijen, de Nationale Bank van België, Belfius als klimaatbank, etc.
34. Het **belastingstelsel moet een duidelijker onderscheid maken tussen de hoofdwoning en andere eigendommen**, en tussen tweede verblijf en huurwoning.
35. De **overwinsten van energiebedrijven²⁴ moeten structureel belast worden. Een belasting van 90%** op overwinsten kan gebruikt worden om het woon-energiepact en de internationale “loss and damage” te financieren²⁵.
36. Het **kadaster van eigenaren** moet transparant en toegankelijk worden voor het grote publiek, met bijzondere aandacht voor de vastgoedbedrijven²⁶. Dit zal het huisvestingsbeleid beter stroomlijnen en een eerlijkere fiscaliteit mogelijk maken.
37. Een federale belastinghervorming moet **alle persoonlijke inkomsten** in rekening nemen. De huurinkomsten moeten worden belast en aan het progressiviteitsbeginsel worden onderworpen^{27 28}.
38. Om het delen van woonruimte aan te moedigen en de sanctie voor samenwonen te vermijden, **moet het statuut van samenwonende gekoppeld aan vervangingsinkomen worden afgeschaft**. Sociale rechten worden zo geïndividualiseerd²⁹.
39. De **prijsverhouding** tussen elektriciteit en fossiele brandstoffen moet de **investeringen in koolstofvrije verwarmingstechnieken** (zoals warmtepompen) stimuleren.
40. De **registratierechten moeten gedifferentieerd en progressief zijn** volgens de aankooprijks van het onroerend goed, met een vrijstelling voor de laagste schijf.

²³ De regio's zouden ook renteloos moeten kunnen lenen via een systeem dat gegarandeerd wordt door de nationale bank.

²⁴ Deze winsten komen niet overeen met de reguliere winsten die EU-bedrijven of vaste inrichtingen die actief zijn in de sectoren ruwe olie, aardgas, kolen en raffinage, onder normale omstandigheden hadden kunnen verwachten als de onvoorziene gebeurtenissen op de energiemarkten zich niet hadden voorgedaan (<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/PDF/?uri=CELEX:32022R1854>).

²⁵ <https://www.greenpeace.org.uk/challenges/environmental-justice/loss-and-damage/>

²⁶ https://archieff.steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_2_Diepgaandere_analyses_op_basis_van_het_GWO2013/WP2b%20RAPPORT

²⁷ <https://inegalites.be/Qui-sont-les-baillleurs-en-Belgique>

²⁸ Daarnaast voorziet het belastingstelsel in specifieke aftrekposten voor investeringen in de renovatie van huurwoningen, maar hiervoor moet wel bewijs worden geleverd.

²⁹ Aanbeveling van de Raad van de EU van 30 januari 2023 inzake een toereikend minimuminkomen om actieve integratie te waarborgen (2023/C 41/01). In punt 8 van : AANPASBAARHEID VAN INKOMENSSTEUN wordt de lidstaten aanbevolen ervoor te zorgen dat de mogelijkheid bestaat om te verzoeken dat het minimuminkomen individueel aan de leden van het huishouden wordt verstrekt.