



Vlaams
Parlement

stuk **1415** (2011-2012) – Nr. 1
ingediend op 21 december 2011 (2011-2012)

Gedachtewisseling

over het energierenovatieprogramma
in de sociale woningbouw

Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
uitgebracht door mevrouw Griet Coppé

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Griet Coppé, de heer Carl Decaluwe, mevrouw Veerle Heeren, de heer Veli Yüksel;
de heren Chris Janssens, Jan Penris, Wim Wienen;
de dames Mercedes Van Volcem, Khadija Zamouri;
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;
mevrouw Patricia De Waele;
mevrouw Mieke Vogels.

Plaatsvervangers:

de heren Robrecht Bothuyne, Tom Dehaene, Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman;
de heer Frank Creyelman, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Christian Verougstraete;
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;
mevrouw Else De Wachter, de heer Patrick Janssens;
de heer Bart De Wever, mevrouw Goedele Vermeiren;
de heer Peter Reekmans;
de heer Hermes Sanctorum.

INHOUD

I. Toelichting	4
II. Bespreking in de commissie.....	7
Gebruikte afkortingen	12

Op donderdag 27 oktober 2011 hield de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie een gedachtewisseling met mevrouw Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie en met vertegenwoordigers van de VMSW over het energierenovatieprogramma in de sociale woningbouw.

I. TOELICHTING

De heer *Bernard Wallyn*, ingenieur celhoofd technische studies van de VMSW, licht aan de hand van een visuele presentatie het energierenovatieprogramma in de sociale huisvesting toe. De Vlaamse Regering heeft als strategische doelstelling geponeerd dat Vlaanderen in 2020 geen energieverblindende woningen meer mag hebben. Bestaande woningen zijn doorgaans slecht geïsoleerd, waardoor ze een groot besparingspotentieel hebben op het vlak van energie en uitstoot van broeikasgassen.

De aanpak die de Vlaamse Regering voor ogen heeft, bestaat deels uit prioritaire maatregelen, deels uit aanmoediging en deels uit ontmoediging. Tot het prioritaire onderdeel behoren dakisolatie en verbetering van beglazing en verwarming. Het aanmoedigen betreft muur- en vloerisolatie en de vervanging van elektrische verwarmingstoestellen. Het ontmoedigen heeft betrekking op elektrische weerstandsverwarming en koeling.

Concreet zouden in 2020 – niet alleen in de sociale huisvesting – alle daken geïsoleerd, alle enkel glas vervangen, en alle verwarming energiezuinig moeten zijn. De VMSW heeft zich gebogen over de impact van die doelstelling op de sociale huisvestingssector. In 2010 heeft ze aan de sociale bouwmaatschappijen per woninggroep gegevens opgevraagd betreffende dakisolatie, daktype, beglazing, gevelisolatie en verwarmingssysteem. Ten tweede peilde de VMSW naar hun renovatieprogramma en vroeg om dit te begroten.

Deze enquête heeft de VMSW geleerd dat ongeveer 48 percent van het hele sociale patrimonium niet voldoet aan minstens één van de vereisten op het vlak van beglazing, dakisolatie en verwarming. Bij eengezinswoningen ligt dat percentage beduidend hoger dan bij appartementen. Voor dat verschil ziet de heer Wallyn enkele mogelijke verklaringen. Zo zijn de laatste twintig jaar meer appartementen gebouwd, en waren op dat moment in de sociale huisvestingssector al isolatievoorschriften van tel. Bovendien worden appartementsgebouwen wellicht meer gestructureerd aangepakt op het vlak van onderhoud. Aan gezien houten ramen in een appartementsgebouw moeilijk te onderhouden zijn, worden ze daar sneller vervangen door nieuwe raamsystemen, waarbij men uiteraard ineens ook dubbel glas aanbrengt.

Bij een nader onderzoek van de enquêteresultaten heeft de VMSW onder andere huizen en appartementen onderscheiden. Van de huizen blijkt ongeveer 44 percent – 33.000 op 74.000 – geen probleem in te houden met betrekking tot de 2020-doelstelling. 7 percent – bijna 5000 huizen – voldoet aan geen enkele van de drie vereisten. 17 percent heeft isolerende beglazing noch dakisolatie. 27 percent heeft enkel glas in sommige of alle ramen. 38 percent heeft geen dakisolatie: in vier vijfde van de gevallen betreft het woningen met hellende daken. 21 percent had bij de bouw geen verwarmingstoestellen. Die gebouwen hebben vaak kachels, waarvan de VMSW het energierendement niet kent. In slechts 3 percent van de sociale eengezinswoningen komt elektrische verwarming voor.

Wat centrale verwarming betreft, heeft de Vlaamse overheid sinds 2007 een budget ter beschikking gesteld om de verwarming van oude verwarmingsketels aan te moedigen. Deze maatregel kende een vrij groot succes. Meer dan 7000 oude ketels zijn al vervangen door hoogrendement- of condensatietoestellen.

Voor collectieve verwarming is de situatie wat complexer en beschikt de VMSW niet over alle gegevens. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een oude ketel intussen een nieuwe brander heeft.

Van de appartementen blijkt 60 percent in orde. Slechts 1400 appartementen voldoen aan geen enkele van de drie doelstellingen. 18 percent heeft ofwel geen verwarming, ofwel een kachel of een elektrisch verwarmingstoestel. Bij appartementen vertegenwoordigt elektrische verwarming wel een aanzienlijk aandeel, namelijk 12 percent. Toen deze verwarming werd geïnstalleerd, heeft de energiemaatschappij gevraagd dat de betreffende woningen over een zekere isolatie zouden beschikken. Vandaar dat appartementen met elektrische verwarming aan de andere doelstellingen wel voldoen: ze hebben met andere woorden dubbel glas en dakisolatie, en vaak ook spouwisolatie.

Over het algemeen scoren appartementen dus beter dan huizen.

Als het dak van een appartementsgebouw wordt geïsoleerd, heeft dat enkel effect op de appartementen op de bovenste verdieping. Maar voor de statistieken betekent het wel dat alle appartementen in dat gebouw voldoen aan de dakisolatienorm.

De heer Wallyn komt tot de volgende conclusies uit de enquête. Zowat de helft van de woningen beantwoordt niet aan minstens een van de drie doelstellingen. Alle sociale bouwmaatschappijen zijn betrokken. Voor elk van de drie doelstellingen apart voldoet telkens minstens een kwart van de woningen niet. Alle mogelijke combinaties komen voor. Voorts scoren appartementen gemiddeld beter. Twee vijfde van de eengezinswoningen heeft nog geen dakisolatie. Dit doet vermoeden dat het na-isoleren van daken niet zo evident is. Elektrisch verwarmde appartementen laten weinig ruimte om andere systemen in te bouwen, wegens de afwezigheid van kokers, een gebrek aan plaats voor radiatoren en de onmogelijkheid om zomaar een stookplaats toe te voegen. Deze categorie vormt bijgevolg een knelpunt. Anderzijds zijn elektrisch verwarmde woningen steeds voorzien van een basisisolatie.

De verschillen tussen de bouwmaatschappijen zijn significant. Sommige maatschappijen zijn nagenoeg in orde, andere zijn dat voor 80 percent nog niet.

Gezien de beperkte tijdshorizon voor een zo omvangrijke operatie is er nood aan een wettelijk, financieel, organisatorisch en technisch kader om versneld te renoveren. De energetische renovatie van het sociale patrimonium vormt een grote opgave voor de bouwmaatschappijen, de VMSW, de bouwsector en de Vlaamse overheid.

Intussen ontvingen de bouwmaatschappijen gepersonaliseerde feedback over de resultaten van de patrimoniumenquête. Naast een algemeen gemiddeld overzicht van hun patrimonium bevatte dit hun positionering in de sector op het Vlaamse niveau. Als voorbeeld toont de heer Wallyn een maatschappij die op het vlak van dubbele beglazing conform is, maar wel ooit op grote schaal elektrische verwarming heeft ingevoerd. Intussen is de maatschappij al een tijd elektrische toestellen aan het vervangen door centrale verwarming op gas. Een vergelijking met het Vlaamse gemiddelde leert dat deze bouwmaatschappij ongeveer 2,5 percent van het Vlaamse sociale patrimonium bezit, maar dat haar investering ongeveer het dubbele van het Vlaams gemiddelde zal moeten bedragen.

Voorts ontving elke maatschappij een differentiatie per woningtype en een lijst met knelpunten waar ze bijzondere aandacht aan zal moeten besteden.

De VMSW heeft voor haar renovatiestrategie een aantal uitgangspunten geponeerd. Ten eerste zullen alle bouwmaatschappijen hun huidige renovatieplanning moeten aanpassen om de kortetermijndoelstelling te halen. Bij zware renovaties of vervangingsbouw impliceert dit het probleem van herhuisvesting van de zittende huurders. Ten tweede moeten de acties logisch en zinvol zijn. Niet alleen de ERP-doelstellingen mogen een rol spelen, maar een algemene prestatiebeoordeling van de woning is nodig. De heer Wallyn pleit dan ook voor een algemene aanpassing, veeleer dan losse ingrepen. De maatschappij moet in haar

benadering oog hebben voor de lange termijn. Ze moeten een lock-ineffect vermijden. Dat effect houdt in dat de toepassing van sommige zaken andere technisch en/of financieel bemoeilijkt. Wie bijvoorbeeld geen rekening houdt met de gevel bij de vervanging van de beglazing in een appartementsgebouw, bemoeilijkt een latere gevelrenovatie, aangezien een verdikking van de gevel voor isolatiedoeleinden erin zal resulteren dat de gevel boven het raamprofiel uitsteekt. Vandaar dat in een dergelijk geval een gezamenlijke aanpak van gevel en ramen aangewezen is. Voor een bewoond appartement biedt dat het extra voordeel dat men het eerst regen- en winddicht kan maken om pas achteraf de oude beglazing te verwijderen.

Een renovatie moet bouwfysisch correct verlopen. Dat aspect wordt al eens onderschat. Isolatie-ingrepen kunnen immers koudebruggen versterken of verplaatsen. Bij de dakopbouw moet men aandacht hebben voor de mogelijkheid op inwendige condensatie. Nieuwe ramen kunnen de luchtdichtheid van een gebouw drastisch beïnvloeden, met een bijkomend risico op een slecht binnenklimaat, oppervlaktecondensatie en schimmelvorming. Daarnaast zijn er strenge regels op het vlak van brand en akoestiek. Samengevat pleit de heer Wallyn voor een bouwtechnisch integrale benadering.

De uitvoering van de maatregelen moet kunnen worden ingepast in de gangbare procedures van dossierbehandeling, programmatie, subsidiëring en financiering. Uiteraard mogen we de woningen die wel in orde zijn, niet uit het oog verliezen. Ook die hebben onderhoud en renovatie nodig om op peil te blijven.

Kortom, het energierenovatieprogramma heeft invloed op de prestaties van de gebouwen en op de financiën, de planning en de organisatie van een bouwmaatschappij. Het zal enkel uitvoerbaar zijn mits een verregaande integratie in het algemene patrimoniumbeleid van de maatschappij.

De renovatiestrategie die de VMSW voor ogen heeft, houdt rekening met complexiteit, uitvoeringstermijn en kosten. De maatschappij onderscheidt ten eerste de categorie van de ‘quick wins’: energetische renovaties zonder noemenswaardige andere ingrepen, die op korte termijn en aan een relatief lage kostprijs uitvoerbaar zijn. Ten tweede zijn er de lichte of gedeeltelijke renovaties: die zijn uitvoerbaar terwijl de woning bewoond blijft maar vergen een langere voorbereiding en/of uitvoering en zijn duurder dan een ‘quick win’. Ten derde zijn er de – talrijke – woningen die nood hebben aan een zware of totale renovatie, of waar een vervangingsbouw de enige oplossing is. In dat laatste geval moet de zittende huurder tijdelijk worden geherhuisvest en is er nood aan een langetermijnaanpak. De kosten zijn in een dergelijk geval even hoog als die van nieuwbouw. De termijn en de kostprijs zijn de factoren die het onderscheid tussen deze drie categorieën bepalen.

Aan de hand van deze gegevens heeft de VMSW verschillende prognoses gemaakt met betrekking tot het ERP en zijn kostprijs. De meest realistische prognose is gebaseerd op de data betreffende onderhoudsplanning en -kosten die de bouwmaatschappijen bij de enquête hebben aangereikt in combinatie met de eigen data en kostprijsgegevens waarover de VMSW beschikt.

Het uitvoeren van de quick wins acht de heer Wallyn mogelijk binnen drie tot vier jaar, aan een beperkte kost. Het gaat om 15.000 woningen. De deelrenovaties zullen al meer tijd vergen. Vervangingsbouw en totaalrenovatie is ten slotte nodig voor een beperkt aantal woningen, maar zal het grootste deel van de ERP-kosten veroorzaken. Om de budgettaire inschatting te vervolledigen worden ook algemene onderhoudskosten in rekening gebracht. De gecumuleerde raming bedraagt 3 miljard euro op acht jaar tijd.

Wat de stimulansen betreft, merkt de spreker op dat de meerkost voor de bouwmaatschappij is, terwijl de baten bij de huurders terechtkomen. Terugverdiertijden, die elders een belangrijke stimulans kunnen vormen, zijn hier met andere woorden niet van toe-

passing. Bijgevolg moeten bouwmaatschappijen op zoek naar middelen voor hun ERP-beleid. Bestaande initiatieven zijn de REG- en groene-energiepremies. Binnenkort trekt de Vlaamse overheid 28 miljoen euro uit voor de vervanging van enkel glas door hoogperformante raamsystemen. Dit nieuwe budget voorziet ook in premies voor de renovatie van verouderde verwarmingssystemen en de installatie van warmtepompen en zonneboilers.

De Vlaamse dakisolatiepremie van 500 euro per woning was in de sociale huisvestingssector een vrij groot succes. Vanaf volgend jaar zal die voor deze sector lager liggen, daar de nieuwe berekeningswijze op basis van 8 euro per vierkante meter in het nadeel uitvalt van kleinere dakoppervlakten.

Ook de netbeheerders hebben hun steunsystemen, die op zichzelf misschien niet volstaan als stimulans voor een bouwmaatschappij, maar wel in combinatie met premies uit de Vlaamse begroting.

De spreker pleit om toekomstige REG-acties op de ERP-doelstellingen af te stemmen.

Europa stelt via het EFRO 3 miljoen euro ter beschikking. Ondanks het beperkte budget zijn nogal wat bouwmaatschappijen erop ingegaan. Het ging voornamelijk om beglazings- en verwarmingssystemen. Helaas was de erg zware administratieve procedure niet aangepast aan de sector.

Een belangrijke factor is wel de energierecorrectie in de huurprijs, een maatregel die momenteel nog in voorbereiding is. Een maatschappij die zich inspant om de energiekosten van haar huurders te minderen, wordt daarvoor beloond.

NFS2 voorziet ten slotte in zowat 130 miljoen euro voor renovatie.

Op korte termijn is de VMSW van plan om de bouwmaatschappijen een update te vragen van hun gegevens in de patrimoniumenquête, met meer gedetailleerde informatie over de moeilijkheidsgraad van de energierenovatiemaatregelen. Ze moeten hun planning op korte, middellange en lange termijn aanpassen en specifieke knelpunten rapporteren. Die oefening zou begin 2012 afgewerkt moeten zijn. Vanaf dan kan een planning in werking treden met termijnen voor achtereenvolgens quick wins, lichte en zware renovaties.

De VMSW zal de bouwmaatschappijen bij de hele operatie informeren en begeleiden. Ze zal de data centraliseren en updaten, toezien op de vordering, bijsturen waar nodig, en rapporteren aan de SHM's en de overheid.

II. BESPREKING IN DE COMMISSIE

Mevrouw *Griet Coppé* vindt de enquête een heel zinvolle operatie. De slechte energetische toestand van het sociale woningpatrimonium noemt het lid erg zorgwekkend. 3 miljard euro op acht jaar is een ontzaglijk bedrag. Kan minister Van den Bossche bevestigen dat er echt zoveel geld nodig zal zijn?

We hebben vooral behoefte aan een wettelijke, financiële en technische omkadering van het ERP. Alle betrokkenen zullen het nodige moeten doen.

De woningen die vijftig jaar geleden zijn gebouwd, waren op dat moment conform met de regels van die tijd. Dubbele beglazing of dakisolatie waren niet verplicht, aangezien een hoog energiegebruik toen nog geen zorgen baarde. Tien jaar geleden hadden de SHM's zich misschien op renovaties kunnen toeleggen, maar toen hadden ze wellicht andere zaken aan het hoofd. Ook de nieuwbouwverplichtingen zijn zo al groot. Daar komt nu nog een hele renovatieplicht bovenop. Financieel is het niet eenvoudig om de twee te combineren. De financiële situatie van de SHM's is niet erg rooskleurig. Welke middelen wil de minister extra ter beschikking stellen om het ERP te laten slagen?

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* beschouwt het bedrag van 3 miljard euro op zich niet als nieuws. 24.000 woningen zullen 2 miljard euro aan kosten veroorzaken. Per woning gaat het in 17.000 gevallen om gemiddeld 90.000 euro en in ruim 6000 gevallen om 75.000 euro. Bij dergelijke renovatiekosten is er zeker nood aan herhuisvesting van de zittende huurders. Mevrouw Van Volcem concludeert dat de eerstkomende 24.000 sociale nieuwbouwwoningen voor herhuisvesting bestemd zullen zijn. Gezien de VRIND-cijfers zal de hele sociale nieuwbouw van de komende elf jaar alleen voor herhuisvesting dienen, veeleer dan behoeftigen aan een woning helpen.

Zou het dan geen betere methode zijn om die 24.000 woningen te verkopen? Dat zou 2,1 miljard euro opleveren, en tegelijk in de oude woonblokken een sociale mix bewerkstelligen.

Wat de stimulansen betreft, wordt dakisolatie in de pers aangeprezen als een maatregel die op termijn geld oplevert. Waarom hebben de SHM's dan nagelaten de huidige premies aan te wenden als liefst 28.000 sociale woningen niet over dakisolatie beschikken? Naast de Vlaamse premies zijn er ook sociale initiatieven. Zo kent Brugge verbeteringspremies toe waarop ook de SHM's een beroep mogen doen. De stad heeft de laatste vijftien jaar 1,2 miljoen euro geïnvesteerd in renovatie van het sociale woningpatrimonium.

Als SHM's hebben nagelaten om daken te isoleren, dan loopt er toch iets fout met hun organisatie? Blijkbaar hebben ze zich louter toegespitst op nieuwbouw en grondaankoop in woonuitbreidingsgebieden. Als die grond dan het statuut van bouwgrond krijgt, realiseren ze op een derde ervan koopwoningen die ze met winst van de hand kunnen doen. Een beheer als goed huisvader zou echter impliceren dat men zijn bestaande patrimonium renoveert. Het gaat hier niet om een politieke verantwoordelijkheid, wel om slecht beheer van de SHM's.

Aan de VMSW vraagt mevrouw Van Volcem de resultaten van de patrimoniumenquête. Aan minister Van den Bossche vraagt het lid welke impact het ERP zal hebben op het grond- en pandenbeleid. Vorig jaar hadden de SHM's nog 1500 hectare bouwgrond, nu nog maar 1200 hectare. Door het huidige nieuwbouwbeleid te handhaven, zal de grond binnen acht jaar op zijn. De nieuwbouw zal dus niet eens volstaan om mensen te herhuisvesten. Nieuwe woonuitbreidingsgebieden aansnijden vergt een planning van minstens zes of zeven jaar. Bovendien maken de bevolkingsprognoses woonuitbreiding in stedelijk gebied nagenoeg onmogelijk. Welk sociaal woonbeleid wil de minister dan in de toekomst nog voeren?

Mevrouw *Mieke Vogels* heeft een vraag bij het verschil tussen de patrimonie van de bouwmaatschappijen. Is de slechte staat van het patrimonium van sommige maatschappijen te wijten aan fout beleid of aan financiële zwakte? Teken zich regionale verschillen af?

Mevrouw *Valerie Taeldeman* komt terug op het verzoek van de heer Wallyn om de REG-acties af te stemmen op de doelstellingen van het ERP 2020. REG-premies worden aangepast qua voorwaarden en modaliteit. De nieuwe premies treden al op 1 januari 2012 in werking. Welke concrete voorstellen heeft de VMSW met betrekking tot de gevraagde afstemming?

Mevrouw *Michèle Hostekint* is wat verbaasd over het ontbreken van dakisolatie bij 38 percent van de sociale woningen. Nochtans heeft de overheid heel wat premies veíl om dakisolatie te stimuleren. De isolatiekosten kunnen voor SHM's bijgevolg toch niet erg hoog liggen?

Ook mevrouw Hostekint is geïnteresseerd in de regionale spreiding van sterk en zwak scorende SHM's.

Een duidelijk regionaal onderscheid op basis van de staat van woningsisolatie ziet de heer *Bernard Wallyn* niet. De verschillen wijt hij grotendeels aan de historische evolutie van het patrimonium van de respectieve bouwmaatschappijen. Sommige maatschappijen hebben hun actiefste bouwperiode in een verder verleden gehad dan andere. Zij hebben een meer verouderd patrimonium. Sommige maatschappijen voeren al een algemeen renovatieprogramma. Een Limburgse maatschappij heeft daarin meteen energierenovaties geïntroduceerd van zodra ze op de hoogte raakte van de komst van doelstellingen op dat vlak. Maatschappijen met een recent patrimonium scoren doorgaans vrij goed.

Nogal wat leden waren verwonderd over het hoge aantal woningen zonder dakisolatie. De VMSW heeft inderdaad moeten constateren dat de SHM's op dat vlak weinig hebben gedaan. De verwarmingsketels en de beglazing hebben ze veel algemener vervangen. Voor dakisolatie heeft de overheid niet meteen zelf steun ter beschikking gesteld. Daarvoor moesten de maatschappijen terecht bij de netbeheerders, die ingewikkelde procedures hanteren voor beperkte bedragen. Hoe dan ook is de heer Wallyn verrast over het grote aantal hellende daken op sociale woningen. Die zijn ingewikkelder om te isoleren dan algemeen wordt aangenomen. De toegankelijkheid van dergelijke daken vormt vaak een extra probleem. Met energiesnoeiers heeft de VMSW in deze context goede ervaringen. De VMSW heeft hen rechtsreeks in contact gebracht met de eigenaars van de woningen, de SHM's. Daardoor is er nogal wat initiatief ontstaan om daken te isoleren. De energiesnoeiers hebben de bewoners hulp geboden bij het vrijmaken van zolders en hebben de isolatiewerken uitgevoerd, tot grote tevredenheid van alle partijen. In aannemersprocedures verlopen dergelijke zaken minder gesmeerd.

Het bedrag van 3 miljard euro heeft niet louter betrekking op energiemaatregelen. In sommige gevallen is een louter energetische renovatie zinloos, bijvoorbeeld als er al plannen zijn tot grondige algemene renovatie of afbraak. De korte uitvoeringstijd tot 2020 doet de kosten stijgen.

Herhuisvesting kan mogelijk gefaseerd verlopen. Het is nu aan de SHM's om deze te plannen.

Minister *Freya Van den Bossche* merkt op dat tegen 2020 onmogelijk alles kan worden gerealiseerd. We worden immers geconfronteerd met een historisch gegroeide desinvestering in patrimonium, die we niet binnen een decennium kunnen ongedaan maken. Het beleid moet nu voorrang verlenen aan snelle ingrepen die meteen effect sorteren. Voor 50.000 woningen is dit mogelijk. Deze renovatiekosten bedragen 730 miljoen euro. Deze ingrepen moeten lukken voor 2020. Het betreft trouwens telkens ingrepen die totaalrenovaties niet belemmeren, zoals dubbele beglazing, vervanging van ketels en dakisolatie.

We mogen zeker niet snel nog wat wijzigingen aanbrengen in woningen die daarna toch helemaal moeten worden verbouwd of gesloopt. Een derde van onze sociale woningen is toe aan een heel ingrijpende renovatie. De planning daarvan vergt een veel langer tijdspad. Ten eerste moet het geld beschikbaar zijn. Ten tweede moeten de huurders herhuisvest zijn, al brengt de minister bij de opmerkingen van mevrouw Van Volcem de nuance aan dat dit maar een tijdelijke maatregel is, die niet zal belemmeren dat nieuwe huurders in de nieuwbouwwoningen terechtkomen.

We moeten de moed hebben om af te zien van al te dure projecten van totaalrenovatie, en in de plaats opteren voor afbraak en vervanging van nieuwbouw.

De vraag is dus welke termijn we willen verbinden aan de totaalrenovaties. Van 2020 is hier geen sprake. Verschillende tijdspaden zijn van toepassing op nieuwbouw en renovatie. De eerste optie komt neer op een lineair tijdspad: elk jaar een gelijkaardig bedrag. Op dit moment komt dit neer op 126 miljoen euro. Misschien kunnen we dat bedrag wat opdrijven, al valt een drastische verhoging uit de algemene middelen niet te verwachten. Ofwel

maken we dus binnen het bestaande budget een slimme planning voor de totaalrenovaties, met onder andere aandacht voor de provinciale verdeelsleutel. In bepaalde provincies is het patrimonium namelijk in slechtere staat dan elders, zeker in West-Vlaanderen. Ofwel keurt het parlement goed dat het geld dat beschikbaar is uit de uitgavenpost voor nieuwbouw, de komende jaren voor een deel naar renovatie zal gaan. De minister wijst erop dat besteding van dat geld aan nieuwbouw trager loopt dan begroot, daar het bouwritme zelf de ambitie niet altijd kan volgen. Omdat we die nieuwbouwambities uiteindelijk wel moeten waarmaken, impliceert dit dat achteraf het omgekeerde zal gebeuren: het voor renovatie begrote geld gaat dan voor een deel naar nieuwbouw. Het is dus mogelijk om de volgorde van handelen wat te wijzigen zonder de uiteindelijke doelstellingen in het gedrang te brengen.

In verband met de bezorgdheid van mevrouw Van Volcem over de hoeveelheid beschikbare grond wijst minister Van den Bossche op de invoering van een rollend grondfonds met een startbudget van 50 miljoen euro. Voorts wil de minister nagaan hoe met betrekking tot het NFS2-besluit de huidige ondersteuning van subsidie voor grondverwerving regionaal kan worden gedifferentieerd op basis van de grondprijs. In 2012 zou er na het nodige overleg een akkoord moeten klaarliggen met betrekking tot het NFS2-besluit in het algemeen.

Mevrouw *Griet Coppé* is blij dat de minister al een voorstel van planning aankondigt. Mocht er een budgetverschuiving plaatsvinden, dan zal de nieuwbouw wat worden afgeremd ten gunste van renovatieprojecten. Als de leeftijd van het woningpatrimonium impliceert dat woningen niet meer helemaal voldoen aan de Wooncode, zijn renovaties nodig, waarvoor we extra budget moeten vinden. Mevrouw Coppé zou het geen slecht voorstel vinden om dit geld voorlopig uit de nieuwbouwbudgetten te halen, al zou die nieuwbouw daardoor trager vorderen dan de oorspronkelijke ambitie.

Op de opmerkingen van mevrouw Van Volcem over herhuisvesting antwoordt mevrouw Coppé dat net een moment waarop veel nieuwbouw wordt verricht, heel geschikt is om de oudere woningen aan te pakken, aangezien dit de gelegenheid biedt om de huurders tijdelijk in die nieuwbouwwoningen onder te brengen. Die werkwijze hanteert de SHM die het commissielid voorziet, met veel succes.

De heer *Jan Penris*, commissievoorzitter, vraagt zich af of mevrouw Coppé als volksvertegenwoordiger of als vertegenwoordiger van een SHM het woord voert.

Mevrouw *Mercedes Van Volcem* heeft een vraag aan de minister in verband met de regel dat in 2020 alle huizen een geïsoleerd dak moeten hebben. Zo niet mogen ze niet meer worden verhuurd. Zal de minister die regel dan ook toepassen op de SHM's? In dat geval moeten 24.000 tot 28.000 woningen ten laatste in 2020 dakisolatie krijgen, of de SHM's mogen ze niet meer verhuren.

Voorts vormt niet alleen de grondprijs, maar ook de beschikbaarheid van grond in bepaalde regio's een probleem. Minister Van den Bossche zal hierover haar collega bevoegd voor de ruimtelijke ordening moeten aanspreken. Als de grond op is, heeft het geen zin om fondsen op te richten om grond te kopen.

Is de sector doordrongen van deze noodzaak, vraagt de heer *Marc Hendrickx*. Of bestaan er ook hardleerse maatschappijen die hardnekkig aan hun huidige patrimonium vasthouden?

Aan mevrouw Coppé antwoordt minister *Freya Van den Bossche* dat ze geenszins de intentie heeft om de nieuwbouw te vertragen. Alleen blijkt het reële bouwritme van de maatschappijen trager dan wat op financieel vlak haalbaar is. Met andere woorden raakt het jaarlijkse budget niet op. In plaats van dit geld op te potten met het oog op een verhoogd

toekomstig bouwritme, kan het restant nu al worden aangewend voor renovatiedoeleinden. Omgekeerd kunnen dan later renovatiemiddelen worden getransfereerd naar nieuwbouw in jaren waarin die sneller opschiet dan vandaag. Het is een methode om slapend geld te activeren. Aan de einddoelstellingen wil de minister niet tornen.

Ter remediëring van de eventuele hardleersheid van sommige maatschappijen is er misschien een beloningssysteem mogelijk. Maatschappijen die zelf hun reserves aanwenden voor renovatieprojecten, kunnen bijvoorbeeld vooraan op de lijst terechtkomen. Het zou bij de maatschappijen zelf tot de activering van heel wat slapend geld kunnen leiden. Als Vlaanderen die inspanning moet doen, waarom de SHM's dan ook niet?

Dakisolatieprojecten horen tot de quick wins, antwoordt de minister aan mevrouw Van Volcem. Het is absoluut de bedoeling dat tegen 2020 alle sociale woningen over dakisolatie beschikken.

Wat de hardleersheid betreft, wil de heer *Bernard Wallyn* niet uitsluiten dat de ene maatschappij daar al wat meer last van heeft dan de andere. De afdeling projecten van de VMSW wil precies daarover waken. De patrimoniumenquête was bijvoorbeeld een middel om de maatschappijen op hun problemen te wijzen. Het celhoofd vermoedt dat die inderdaad iets op gang heeft gebracht. De recentste actie van Eandis met betrekking tot dakisolatie genoot veel meer belangstelling van SHM's dan de vorige acties.

Jan PENRIS,
voorzitter

Griet COPPE,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

EFRO	Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling
ERP	Energierenovatieprogramma
NFS2	nieuw financieringssysteem
REG	rationeel energiegebruik
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VRIND	Vlaamse Regionale Indicatoren