

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 13
van **CHRIS JANSSENS**
datum: 24 juli 2019

aan **LIESBETH HOMANS**

MINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR,
INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Sociale woningen - Dakisolatie

Het Vlaams Energierenovatieprogramma 2020 bepaalt dat alle Vlaamse woningen tegen 2020 over dakisolatie moeten beschikken. Het niet voldoen aan de minimale woonkwaliteitseisen zoals dakisolatie levert strafpunten op en kan leiden tot een ongeschiktverklaring van de woning. Het verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen van een ongeschikte woning is strafbaar. De verhuurder kan gestraft worden met een geldboete en/of gevangenisstraf. Het lopende huurcontract kan nietig worden verklaard. De huurder kan het te veel betaalde huurgeld terugvorderen. Bij een eventuele herhuisvesting van de huurder kan de verhuurder opdraaien voor de kosten.

Dat geldt uiteraard ook voor sociale huurwoningen. Uit eerdere ramingen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) bleek dat naar verwachting 2,85% van het sociale huurpatrimonium - gespreid over een dertigtal huisvestingsmaatschappijen - in 2020 nog geen dakisolatie zou hebben. Huisvestingsmaatschappijen kunnen voor energetische renovaties een beroep doen op het Vlaams Klimaatfonds en premies voor rationeel energiegebruik (REG). Ook kondigde de minister in de commissievergadering van 22 maart 2018 aan dat de VMSW een prijsvraag zou organiseren voor een raamcontract waarop de huisvestingsmaatschappijen een beroep kunnen doen om snel en gemakkelijk dakisolatie aan te brengen.

1. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de dakisolatie van onze Vlaamse sociale woningen? Hoeveel woningen van hoeveel huisvestingsmaatschappijen beschikken op dit moment (nog) niet over dakisolatie?
2. Hoeveel woningen van onze huisvestingsmaatschappijen zullen in 2020 - op het moment dat de nieuwe normen van kracht worden - naar verwachting (nog) niet over dakisolatie beschikken?
3. Welk bedrag aan financiële steun van het Klimaatfonds en de premies voor rationeel energiegebruik werd toegekend aan (elk van) de sociale huisvestingsmaatschappijen voor dakisolatie?
4. Wat is de stand van zaken met betrekking tot het VMSW-raamcontract inzake dakisolatie? Wanneer werd dit raamcontract desgevallend toegekend en hoeveel maatschappijen deden er inmiddels al een beroep op?
5. Eerder waarschuwden huurdersverenigingen dat sociale huurders hun huurprijs fors dreigden te zien stijgen wegens zowel de verhoogde marktwaarde van de sociale woning als door de energietoeslag.

Wat is de stand van zaken met betrekking tot de stijging van de huurprijzen ten gevolge van het aanbrengen van nieuwe dakisolatie? Welke garanties geeft de regering dat de huurprijzen ten gevolge van de dakisolatie niet té fors stijgen?

6. Kan het bestuur of de directie van de sociale huisvestingsmaatschappijen die vanaf 2020 nog woningen zonder dakisolatie verhuren strafrechtelijk aansprakelijk gesteld worden voor de verhuur van ongeschikte woningen? Waarom (niet)?

LIESBETH HOMANS

MINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD

op vraag nr. 13 van 24 juli 2019

van **CHRIS JANSSENS**

1. Einde 2018 beschikten 11.979 woningen nog niet over dakisolatie. Dit is 7,8% op een patrimonium van 154.415 woningen. De woningen zonder dakisolatie zijn (ongelijkmatig) verspreid over 65 van de 79 SHM's met huurwoningen.
2. Het is moeilijk om dit te voorspellen. Er voorzichtig van uitgaand dat voor dakisolatiewerken steeds beroep wordt gedaan op VKF premies (Vlaams Klimaatfonds), kan op basis van deze premieaanvragen een voorzichtige prognose gedaan worden. Per toegekende aanvraag wordt immers een datum einde werken waarop de eindafrekening gebeurt, vooropgesteld. Op basis daarvan zouden in 2019 circa 5.865 woningen uitgerust worden met dakisolatie of ongeveer de helft van het aantal woningen zonder dakisolatie einde 2018. In 2020 zou het gaan om nogmaals een kleine 2.000 woningen. Einde 2019 zullen ca 6.000 woningen nog niet beschikken over dakisolatie en einde 2020 nog ca 4.000 woningen. In de loop van dit en volgend jaar kunnen er echter nog steeds nieuwe aanvragen bijkomen. De aanvraag gebeurt immers ten vroegste bij de gunning van de werken. De aanvraag van VKF-premies is evenwel ook mogelijk voor woningen die reeds een minimum van dakisolatie hebben en daarbij al voldoen aan de dakisolatienorm.

Een andere bron van informatie om een prognose te doen, is te kijken naar de renovatieplanningen en het aantal woningen betrokken in geplande werken die ook dakisolatie omvatten. Dit blijkt te gaan om circa 5.000 woningen per jaar. De overtredingen op de dakisolatienorm zullen dus wellicht van korte duur blijken.

3. Een overzicht van de REG en VKF premies voor dakisolatie per SHM is opgenomen als bijlage. In totaliteit werd in de periode 2014-2019 al bijna 16 miljoen euro toegekend (2014-2019).
4. Het VMSW-raamcontract (Design & Insulate) werd momenteel nog niet gegund. De VMSW heeft hiervoor eerst een overleg opgestart met de SHM's om te zorgen dat er werd gekozen voor een formule die het meest beantwoordt aan de behoeften van de sector. Momenteel buigt een werkgroep samengesteld uit leden van SHM's en de VMSW zich nog over het specifiek opgesteld Administratief en Bouwtechnisch bestek. Tegelijk werd per regio een prognose gemaakt van het potentieel aan projecten dat hiervoor mogelijk in aanmerking komt. Een rondvraag bij SHM's moet hierover meer uitsluitsel geven.
5. De nieuwe huurprijsberekening met de energiecorrectie gaat in vanaf 1 januari 2020. Een energiecorrectie zal dan worden aangerekend op sociale woningen die beter presteren dan een gelijkaardige wooneenheid die voldoet aan de EPB-eisen van 2006. Het aanrekenen van een energiecorrectie enkel als gevolg van het aanbrengen van dakisolatie zal wellicht heel beperkt blijven. Enkel bij zeer grondige renovaties, met inbegrip van HR-glas en gevelisolatie, kan een oudere woning worden opgetild tot betere energieprestaties dan de energie-eisen van 2006. Bovendien zal voor de oudere sociale woningen waarvoor geen EPB-aangifte werd gedaan (stedenbouwkundige vergunning afgeleverd vóór 1 januari 2006), enkel een energiecorrectie opgelegd worden bij nieuwe verhuringen, niet bij lopende verhuringen.

Vanaf 2020, samen met de invoering van de energiecorrectie, zal de basishuurprijs bepaald worden op basis van een schattingsmodel dat door het Steunpunt Wonen, i.s.m. het agentschap Wonen-Vlaanderen, de VMSW en de VVH werd gemaakt. Dat schattingsmodel houdt wel rekening met energetische aspecten zoals de mate van dakisolatie, de type ramen en het type verwarming om de basishuurprijs te bepalen. Een mogelijke stijging van de markthuurwaarde wordt voor huurders met een laag inkomen wel beperkt doorgerekend in een lagere patrimoniumkorting of een hogere minimale huurprijs, waarbij het verschil maximum een vierde zal bedragen van de stijging in de marktwaarde.

De huurschatteer geeft ook aan dat beter presteren dan de energie-eisen 2006 en het daarbij horend maatregelenpakket, geen effect heeft op de marktprijs, en bijgevolg dus ook niet op de minimale huurprijs en de patrimoniumkorting. De energie-eisen 2006 komen immers overeen met de hoogst scorende coëfficiënten in het schattingsmodel. Er is bijgevolg geen dubbelop-effect met de energiecorrectie.

Na 1 januari 2020 als de nieuwe basishuurprijzen betekend zijn, zal een verhoging van de marktwaarden enkel vervroegd toegepast kunnen worden indien de marktwaarde met minstens 10% is gestegen. Om tot een verhoging van 10% te komen, zal de plaatsing van dakisolatie minstens gepaard moeten gaan met andere verbeteringswerken zoals vervanging buitenschrijnwerk, vernieuwing van keuken of badkamer.

6. Het verhuren, te huur of ter beschikking stellen van een woning die niet aan de minimale vereisten van de Vlaamse Wooncode voldoet, is strafbaar. De dakisolatienorm is een van die minimumvereisten waardoor het verhuren van woningen zonder (voldoende) dakisolatie inderdaad strafbaar is. De strafbaarstelling geldt al vanaf 1 strafpunt en er worden op dit ogenblik al een beperkt aantal strafpunten toegekend bij het ontbreken van dakisolatie. Dat volgt uit de gefaseerde invoering van de dakisolatienorm.

<i>Periode</i>	<i>Strafpunten voor daken kleiner dan 16m² met R-waarde lager dan 0,75m²K/W</i>	<i>Strafpunten voor daken vanaf 16m² met R-waarde lager dan 0,75m²K/W</i>
<i>1/01/2015 t.e.m. 31/12/2017</i>	<i>1</i>	<i>3</i>
<i>1/01/2018 t.e.m. 31/12/2019</i>	<i>3</i>	<i>9</i>
<i>Vanaf 1/01/2020</i>	<i>9</i>	<i>15</i>

Hierbij moet wel vermeld worden dat de Vlaamse Wooninspectie die instaat voor de strafrechtelijke handhaving van de woonkwaliteit, in de praktijk pas optreedt tegen het verhuren van woningen met ernstige kwaliteitsproblemen, rekening houdende met vastgestelde prioriteiten. Daar waar enkel de dakisolatie een probleem zou zijn, zal niet opgetreden worden. Zijn er meerdere problemen en is de situatie ernstig, waarbij dakisolatie één van de problemen is, zal dit uiteraard wel meegenomen worden. Dat is op dit ogenblik ook al het geval.

In de administratieve procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring komt een woning in aanmerking voor een ongeschiktverklaring vanaf 15 strafpunten. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel kan het ontbreken van dakisolatie vanaf 1 januari 2020 gequoteerd worden met 15 strafpunten. Vanaf dan kan dit probleem dus op zich voldoende zijn om een woning ongeschikt te verklaren.

Volgens het recent goedgekeurde optimalisatiebesluit zal men echter vanaf 1 januari 2020 ook aan de dakisolatienorm kunnen voldoen als de energiescore van de woning, vastgesteld in een EPC, lager ligt dan de grenswaarden die de Vlaamse regering heeft vastgesteld. Deze regeling is zowel van toepassing op de administratieve, als op de strafrechtelijke procedure.

Wat betreft de persoonlijke aansprakelijkheid van directie of bestuurders van een SHM is het 'daderbegrip' in de Vlaamse Wooncode zeer ruim. Niet alleen de eigenaar maar ook de verhuurder of de tussenpersoon kan strafrechtelijk aansprakelijk gesteld worden. Betreft dit een vennootschap, kunnen ook de personen die verantwoordelijk zijn voor het bestuur meegenomen worden. De vennootschap handelt immers namens haar vertegenwoordigers. Het is dan aan het parket en de rechter om te bepalen wie hiervoor al dan niet strafrechtelijk wordt vervolgd.

BIJLAGE

Premies REG en VKF voor dakisolatie per SHM