

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 54
van **WIM VERHEYDEN**
datum: 25 november 2019

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Beschermde woningen - Toepassing kwaliteitsnormen

In het jongste nummer van het tweemaandelijks blad M&L (september-oktober 2019) verscheen op pagina's 89-90 een korte bijdrage (Ook een monument moet voldoen aan de kwaliteitsnormen voor woningen) waarin een aantal ongerijmdheden worden aangekaart inzake kwaliteitsnormen voor woningen, onder andere inzake dakisolatie en dubbel glas. Ook beschermde monumenten of bouwwerken gelegen in beschermde stads- of dorpsgezichten vallen kennelijk onder een aantal bepalingen van de regelgeving ter zake, wat minstens voor de eigenaars ervan heel wat administratieve rompslomp met zich meebrengt, indien er al geen tegenstrijdigheden in de regelgeving zijn.

1. Erkent de minister de problematiek? Kreeg de minister hiermee reeds te maken?
2. Welke problemen kwamen ter zake reeds aan het licht?
3. Worden desgevallend maatregelen genomen? Zo ja, welke?

Deze vraag werd gesteld aan de ministers Zuhair Demir (116), Matthias Diependaele (54).

GECOÖRDINEERD ANTWOORD

op vraag nr. 54 van 25 november 2019

van **WIM VERHEYDEN**

1. Mijn voorganger, minister Geert Bourgeois, was betrokken bij de recente wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen. Net zoals Geert Bourgeois ben ik van oordeel dat het ook voor beschermde woningen belangrijk is dat zij voldoen aan de minimale vereisten op vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Deze vereisten zijn immers rechtstreeks gekoppeld aan het grondrecht op menswaardig wonen en zijn bijgevolg van openbare orde. De dakisolatienorm en de dubbelglasnorm behoren tot deze minimale vereisten. Het is als Vlaamse Overheid onze taak om deze minimale woningkwaliteit samen met de gemeenten te bewaken. Evenzeer is het ook onze verantwoordelijkheid om de erfgoedwaarden van ons beschermde erfgoed aan toekomstige generaties over te dragen. Het zijn immers de meest belangrijke getuigen van ons verleden, beschermd omwille van hun uitzonderlijke waarden. Ik ben overtuigd dat het in het merendeel van de situaties mogelijk is om de minimale energie-eisen te verzoenen met de erfgoedwaarden en er zich geen ongerijmdheden of tegenstrijdigheden voordoen in de regelgeving. Meer nog, de meeste beschermde woningen zijn zeer kwaliteitsvol.

Sinds de invoering van de voornoemde energetische vereisten in het technisch verslag waarmee de woningkwaliteit wordt gecontroleerd volgt mijn administratie dit onderwerp nauwgezet op. Er is ter zake ook nauw overleg tussen het agentschap voor Onroerend Erfgoed en het agentschap Wonen-Vlaanderen. Het gaat hier over twee aspecten: enerzijds het plaatsen van dakisolatie met een minimale R-waarde van 0,75 m²K/W, dit komt overeen met 3 à 4 cm isolatie van het type rotswol en anderzijds de aanwezigheid van dubbele beglazing in de woonlokalen en badkamer. Onder dubbele beglazing worden twee glasplaten die op een bepaalde afstand van elkaar luchtdicht met elkaar verbonden zijn, begrepen. De dakisolatievereiste is gefaseerd ingevoerd vanaf 2015 en kent vanaf 1 januari 2020 zijn volle uitwerking. De dubbelglasnorm treedt op 1 januari 2020 in werking en wordt eveneens gefaseerd ingevoerd. Vanaf 1 januari 2021 bestaat ook de mogelijkheid om aan de minimale energievereisten te voldoen via de algemene energiescore op het energieprestatiecertificaat dat verplicht is bij verhuur en verkoop. Bij afwezigheid van (voldoende) dakisolatie kan hiervoor vanaf 1 januari 2020 verwezen worden naar de algemene energiescore. Indien de energiescore van de woning beter is dan de door de Vlaamse Regering vastgestelde drempelwaarde, wordt de woning niet beoordeeld op de aanwezigheid van dubbele beglazing.

2. Mijn administratie heeft de voorbije twee jaar op verschillende sporen rond dit thema gewerkt: het agentschap verzamelde gegevens over deze problematiek en het informeerde de eigen erfgoedconsulenten en bezorgde eigenaars over deze verplichte minimale energie-eisen.

De koppeling van de energiescores uit bestaande energieprestatiecertificaten aan de databank van beschermde monumenten leerde ons dat van de vrijstaande beschermde woningen 24% op het moment van opmaak van het energieprestatiecertificaat niet voldeed aan de maximale algemene energiescore van 600kWh/(m²jaar). Voor appartementen betreft het 17% dat niet voldeed aan de maximale energiescore van 400kWh/(m²jaar). Deze analyses zeggen echter niets over de al dan niet mogelijkheid tot plaatsen van dakisolatie en dubbele beglazing. Met andere woorden het kan zijn dat

het plaatsen van dakisolatie en/of dubbele beglazing mogelijk is in deze woningen maar nog niet uitgevoerd is. Wel leerde deze analyse ons dat het met het beschermde woningbestand zeker niet slechter gesteld is dan de energiescores van het niet-beschermde woningbestand (voor vrijstaande woningen ook 24%, voor appartementen 17% dat maximale energiescore niet haalt).

Zoals reeds hoger aangehaald ben ik er dus van overtuigd dat het behalen van de minimale energievereisten in de meeste gevallen verzoenbaar is met de erfgoedwaarden. Toch ben ik me er samen met het agentschap Onroerend Erfgoed van bewust dat er bij een beperkt aantal beschermde woningen toch problemen kunnen opduiken met de minimale energievereisten. Daarom tracht mijn administratie deze gevallen in kaart te brengen. Voor dakisolatie stelt zich tot op heden geen probleem. Wel zijn er situaties gekend waarbij het plaatsen van dubbele beglazing o.w.v. het nog aanwezige en karakteristieke historische schrijnwerk niet mogelijk is. Indien het plaatsen van voorzet- of achterzetbeglazing ook niet kan – dit kan het geval zijn bij erkers, balkonnen en zeer uitzonderlijke en waardevolle interieurs en gevels – blijkt het behalen van een betere energiescore dan de vooropgestelde maximale energiescore meestal mogelijk door te investeren in een efficiënt verwarmingssysteem of hernieuwbare energie.

3. Dit neemt niet weg dat mijn administratie zeer waakzaam blijft en de problematiek nauw opvolgt. Ik wens immers ook dat de eigenaars van het meest waardevolle patrimonium van Vlaanderen niet geconfronteerd worden met ongerijmdheden in regelgeving en administratieve overlast maar daarentegen maximaal ondersteund worden in hun rol als beheerder van het erfgoed. Daarom organiseerde mijn administratie op 12 december samen met het agentschap Wonen-Vlaanderen en het Vlaams Energieagentschap een infomoment voor alle erfgoedconsulenten en lokale ambtenaren van onroerenderfgoedgemeenten en intergemeentelijke onroerenderfgoeddiensten om de recente wijzigingen aan de regelgeving en de mogelijke impact voor eigenaars van een beschermde woning toe te lichten. Ook kwam aan bod hoe een eigenaar ondersteund kan worden indien zijn woning onmogelijk kan voldoen aan de minimale energievereisten. De Vlaamse Wooncode en het Vlaams Woninghuurdecreet stellen dan immers dat het afsluiten van een huurovereenkomst nietig is, alsook dat de woning ongeschikt verklaard kan worden en na een jaar op de VIVOO-inventaris (dit is de Vlaamse Inventaris van Ongeschikte en Onbewoonbare woningen) heffingsplichtig is. Door het invoeren van overmacht o.w.v. onverzoonbaarheid met de uitzonderlijke erfgoedwaarde – hiervoor is een standaardattest beschikbaar – wordt de eigenaar vrijgesteld van deze heffing.

De voorbije legislatuur werden ook verschillende afwegingskaders en publicaties opgesteld voor energiezuinige maatregelen aan beschermd erfgoed. Ik ga deze legislatuur nog een stapje verder en hoop een energieprestatiecertificaat voor beschermde woningen te ontwikkelen waarbij voor de eigenaars duidelijk zal zijn welke energiescore realistisch is voor zijn beschermde woning en welke werken hij hiervoor kan uitvoeren die ook het behoud van de erfgoedkarakteristieken van zijn woning garanderen. Deze studie vangt aan na de kerstvakantie.

Daarnaast is mijn administratie in nauw overleg met het agentschap Wonen-Vlaanderen en het Vlaams Energieagentschap. De nieuwe waarschuwingsprocedure uit het optimalisatiedecreet Woningkwaliteitsbewaking, die in werking treedt op 1 januari 2021, biedt mogelijkheden om met de verschillende betrokken actoren tot een oplossing te komen.