

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 274

van **ALLESSIA CLAES**

datum: 17 maart 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Vlaams energierenovatieprogramma - Stand van zaken

De volgehouden inspanningen op het vlak van energie en energiebesparende investeringen beginnen langzamerhand hun vruchten af te werpen. Zo blijkt dat de gemiddelde dikte van dakisolatie de laatste jaren gestegen is van 11 naar 13 cm. Maar er is nog heel wat werk aan de winkel. Zo heeft liefst 14% van de woningen in Vlaanderen nog niets van dakisolatie; 8% heeft nergens dubbele beglazing, 25% heeft nog wel ergens enkel glas; en 40% van de aardgasketels en 70% van de mazoutketels zijn niet energiezuinig te noemen. Ook in de sociale woningen is er nog werk aan de winkel. Via de tool woningkenmerken heeft de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) nu een goed zicht op de staat van de sociale woningen.

In zijn beleidsnota kondigde de minister aan een onderbouwde renovatieplanning voor de periode 2020-2024 te willen opmaken. De VMSW zou ook onderzoeken hoe de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) kunnen worden ondersteund in de energetische renovatie van hun patrimonium. Ze zouden een prijsvraag organiseren voor een raamcontract waarop de SHM's een beroep op kunnen doen om snel en gemakkelijk dakisolatie aan te brengen, Design en Insulate genaamd.

1. Wat is de stand van zaken van de onderbouwde renovatieplanning voor de periode 2020-2024?
2. Graag een overzicht van de huidige staat van de sociale woningen. In welke mate halen de sociale huisvestingsmaatschappijen de doelstellingen niet? Over welke SHM's en over hoeveel woningen gaat het? Over welk segment gaat het, hoeveel dakisolatie, beglazing of verwarming?
3. Wat zijn de belangrijkste redenen waarom SHM's de opgelegde doelstellingen niet halen? Wat wil de minister daaraan doen?
4. Hoe evalueert de minister deze situatie op het terrein en welke conclusies trekt hij daaruit?
5. Op welke manier wordt er rekening gehouden met de beschikbare capaciteit van de sector om aan de doelstellingen te werken?
6. In welke begeleiding voorziet de administratie van de minder scorende sociale huisvestingsmaatschappijen op het vlak van ERP-doelstellingen?
7. Hoe zal dit passen in het grotere actieplan dat sociale woningen klimaatneutraal maakt?
8. Wat is de stand van zaken met betrekking tot het raamcontract Design en Insulate?

ANTWOORD

op vraag nr. 274 van 17 maart 2020

van **ALLESSIA CLAES**

1. Eind 2018 werd aan alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) gevraagd om hun renovatieplanning in te dienen voor de komende 5 jaar (2019-2023). Na een aanvankelijke deadline op 31 december 2018, werd de eindtermijn verschoven naar 31 maart 2019. In praktijk hadden bijna alle SHM's de oefening eind mei 2019 voltooid, op enkele na die volgden in september 2019.

Op basis van deze plannings gaat de VMSW na welke investeringen nodig zullen zijn om de toekomstige renovatiewerken aan sociale woningen te kunnen realiseren (inclusief vervangingsbouw). De VMSW zet zich dan ook verder in om de vooropgestelde plannings in praktijk om te zetten en de effectieve realisatiegraad zo hoog mogelijk te krijgen.

Het regeerakkoord spreekt de ambitie uit om te evolueren naar een klimaatneutrale sociale huisvesting in 2050. In 2020 zal daarom in samenspraak met de sector een actieplan opgemaakt worden, waarbinnen de lange termijn renovatiestrategie vorm zal krijgen. In die zin zal een nieuw initiatief rond renovatieplanning opgestart worden begin 2021 zodat deze oefening ten volle rekening kan houden met de doelstellingen, actiepunten en prioriteiten in het actieplan.

2. In de bijlage 1 vindt u een oplijsting van de aantallen woningen per SHM die nog niet voldoen aan de ERP-doelstellingen (situatie midden maart 2020). Voor verwarming werd het aantal woningen zonder CV of elektrisch verwarming ook afzonderlijk opgegeven. In de bijlage 2 wordt een overzicht gegeven per provincie.

De huurwoningen zonder dakisolatie en zonder dubbele beglazing zijn ongelijkmatig verspreid over de 79 SHM's. Voor de Vrije Woonst te Mechelen zijn nog geen data beschikbaar. Een groot aandeel SHM's voldoet inmiddels quasi volledig aan de dakisolatienorm 2020 en de dubbelglasnorm 2023 conform de Vlaamse Wooncode. Een kleinere groep SHM's blijft echter nog een gemiddelde tot grote achterstand vertonen (zie spreidingsdiagrammen in de bijlage 3).

Het aantal niet conforme woningen voor de dakisolatienorm (op 1 januari 2020 volledig in voege) en de dubbelglasnorm (op 1 januari 2023 volledig in werking) volgens bovenstaande cijfers wordt echter gemilderd door de bijkomende bepalingen van het Optimalisatiebesluit Woningkwaliteit van 24 mei 2019. Aan de energieprestatievereisten voor dakisolatie en dubbelglas zal nu ook voldaan kunnen worden als de energiescore van de woning (vermeld op het EPC), lager ligt dan een door de Vlaamse Regering vastgelegde energiescore volgens de woningtypologie, respectievelijk 400, 500, 550 of 600 kWh/m² voor een appartement, gesloten, halfopen of open bebouwing.

Rekening houdend met door de SHM's opgegeven EPC-klasse geïnventariseerd in de toepassing Woningkenmerken, kan afgetoetst worden bij hoeveel woningen zonder dakisolatie of dubbel glas, de EPC-waarden wellicht onder de vernoemde grenswaarden vallen. Deze verdeling wordt weergegeven in de bijlage 4.

Voor al appartementen, maar ook rijwoningen voldoen door hun hogere compactheid. Woningen waarvoor er echter geen EPC-klasse aangeduid werd, worden ingedeeld bij

de slechtste energieklassse, niettegenstaande deze in praktijk beter zullen scoren. Dit is het geval voor bijvoorbeeld een aantal grote appartementencomplexen, leert een detailanalyse op projectniveau. Algemeen leidt deze aanname tot een overschatting van de groep niet conforme woningen.

Resultierend voldoen 58% van de woningen zowel deze met enkele beglazing als deze zonder dakisolatie niet. Dit impliceert dat mogelijks 5.249 woningen niet conform zijn met de dakisolatienorm en ongeschikt kunnen verklaard worden voor zover die woningen nog zouden verhuurd worden. Qua enkele beglazing gaat het vandaag nog over 7.549 woningen. Van deze woningen beschikken er 2.525 woningen tegelijk niet over dakisolatie en dubbel beglazing en 1.303 woningen hebben ook geen CV.

In de bijlage 1 vindt u naast het aantal woningen zonder dakisolatie en dubbele beglazing per SHM, tevens het aantal woningen per SHM dat boven de grenswaarden van de energiescore valt.

3. Door de SHM's worden heel diverse redenen, gaande van organisatorische, technische tot financiële aard, aangehaald voor de opgelopen achterstand. Zo zijn er de organisatie van verhuisbewegingen en vertragende procedures, zowel administratief (wetgeving, vergunningen) als bestuurlijk (fusies). Op zich ervaart men de omvang van de werken minder als een struikelblok en geeft men niet aan te weinig personeelscapaciteit te hebben.

Technisch wijst men op de complexiteit en de nood van de bijkomende werken om lock-ins te vermijden. Met het oog op duurzame oplossingen blijft een technisch correcte aanpak immers van groot belang. Zo bemoeilijken factoren als de afwezigheid van onderdak, het gebruik en de afwerking richting de onderliggende ruimten bij hellende daken een eenvoudige uitvoering. Bij platte daken moeten dakranden verhoogd, waterkeringen aangepast, koudebruggen weggewerkt en een nieuwe dakdichting geplaatst worden. Het voorzien van HR-beglazing gaat in de meeste gevallen gepaard met de volledige vervanging van het buitenschrijnwerk en idealiter ook het plaatsen van een ventilatiesysteem.

Als belangrijkste en steeds weerkerend argument geeft de sector echter aan geen onnodige kosten meer te willen maken, wanneer de woningen intussen geprogrammeerd zijn voor totaalrenovatie, sloop of verkoop. Het realiseren van de ERP2020-doelstellingen is niet altijd eenduidig te verenigen met de tendens naar een meer globale aanpak van verouderde woningen.

Om SHM's te ondersteunen zet de VMSW in op specifieke initiatieven om aan deze knelpunten tegemoet te komen. Zo zal de VMSW een prijsvraag organiseren voor een raamcontract waarop de SHM's beroep kunnen doen om snel en gemakkelijk dakisolatie aan te brengen (Design and Insulate, zie ook deelvraag 8). De VMSW zal de SHM's verder stimuleren de bestaande huurwoningen energetisch te verbeteren via de uitbetaling van de subsidies uit het Vlaams Klimaatfonds. Daarnaast onderzoekt de VMSW ook de aankoop of inhuur van woningmodules voor tijdelijke herhuisvesting om de verhuisoperaties te faciliteren.

4. De actuele ERP-cijfers weerspiegelen de toestand van het patrimonium omstreeks einde 2019. Heel wat renovatie- en vervangingsbouwprojecten zijn momenteel in uitvoering of zullen binnenkort in uitvoering gaan. De activiteiten op het terrein en het verbeteringstraject per SHM laten zich tweeledig monitoren door de VMSW.

Enerzijds zijn er de ingediende renovatieplanningen 2019-2023 op basis waarvan nagegaan kan worden hoeveel van de woningen zonder dakisolatie gekoppeld zijn aan een gepland renovatieproject. Hieruit blijkt dat het merendeel van de woningen, namelijk 4.722 in totaliteit of 2.775 woningen met een te hoge EPC-score, opgenomen

zijn in een langetermijntraject, zijnde vervangingsbouw, grondige renovatie of gefaseerde verkoop. Voor een aantal woningen, 1.810 in totaal of 758 met een te hoge EPC-score, voorziet men nog in een specifieke deelrenovatie van de dak. Voor 2.541 in totaal of 1.716 woningen met een te hoge EPC-score werden geen werken aangegeven, maar deze zijn wellicht nog (minstens ten dele) opgenomen binnen generieke planningen zonder concrete koppeling van de adressen, bv. "ERP project na-isolatie daken - 155 woningen in diverse wijken".

WONINGEN ZONDER DAKISOLATIE	EPC ≤ GRENSWAARDE OPTIMALISATIEBESLUIT		
RENOVATIEPLANNING	EPC CONFORM	NIET CONFORM	#WON
DEELRENOVATIES - DAKISOLATIE	1.052	758	1.810
VERVANG-VERKOOP-TOT-REN	1.947	2.775	4.722
NIET OPGENOMEN	825	1.716	2.541
TOTALEN	3.824	5.249	9.073

Anderzijds vormen de aangevraagde VKF-premies een goede graadmeter voor de activiteit rond specifieke energie-ingrepen. SHM's kunnen zowel bij renovatiewerken, als vervangingsbouw beroep doen op premies uit het Vlaams Klimaatfonds, zowel voor dakisolatie, beglazing als verwarming.

In bijlage 5 vindt u een overzicht van het aantal woningen per SHM waarvoor in de periode 2016-2020 VKF-aanvragen werden ingediend voor dakisolatie en beglazing. Een onderscheid wordt gemaakt tussen renovatie van bestaand patrimonium en vervangingsbouw. De aantallen worden opgedeeld volgens stadium van de aanvraag, met name 'afrekening' bij einde werken, 'voorschot' bij aanvang werken en 'belofte' voor de bestelling van de werken.

Zo geven onderstaande samenvattende cijfers aan dat er momenteel voor 3.759 woningen in renovatie en 1.713 woningen in vervangingsbouw dakisolatiewerken in uitvoering zijn. Aanvullend kregen 2.537 woningen renovatie en 566 woningen vervangingsbouw een VKF-belofte en kunnen overgaan tot bestelling van de werken. Deze cijfers mogen echter niet geïnterpreteerd worden als het aantal woningen 'zonder dakisolatie' dat nu van dakisolatie wordt voorzien. De renovatiewerken omvatten eveneens woningen al voorzien van dakisolatie of dubbele beglazing die worden gerenoveerd of vervangen.

VKF-premies 2016-2020 (aantal woningen)					
SoortWerk	Stadium VKF-dossier	Afrekening	Voorschot	Belofte	Totaal#WON
Renovatie	dakisolatie	3.956	3.759	2.537	10.252
	beglazing	3.682	3.348	1.743	8.773
Vervanging	dakisolatie	856	1.713	566	3.135
	beglazing	856	1.720	566	3.142

De bijlagen 1 en 5 laten toe in te zoomen op de specifieke ERP-situatie en activiteit per SHM.

5. Vooral de capaciteit inzake herhuisvesting wordt als problematisch ervaren om over te gaan tot totaalrenovatie of vervangingsbouw. In mijn beleidsnota vroeg ik daarom een onderzoek te voeren of het ter beschikking stellen van woonmodules hierbij een oplossing zou kunnen bieden. Een onlinebevraging voor de SHM's staat inmiddels klaar, maar werd tijdelijk uitgesteld omwille van de Coronacrisis.

De omvang van het werk zelf wordt schijnbaar minder sterk als probleem ervaren, hoewel tijdelijke problemen inzake personeelscapaciteit soms als specifieke redenen tot vertraging werden aangehaald.

6. VMSW zal de SHM's individueel begeleiden. Daarbij zullen de projectverantwoordelijken van de VMSW de SHM's bijstaan zowel op vlak van het opvolgen van hun renovatieplanning als bij de kwaliteitsbewaking van de geïnventariseerde data voor de toepassing Woningkenmerken. Dit traject reikt met andere woorden verder dan louter ERP-aspecten.
7. Zoals aangegeven in deelvraag 1 zal in de loop van dit jaar het actieplan klimaatneutrale sociale huisvesting verder vorm krijgen. De huidige ERP2020-eisen zullen in deze lange termijn renovatiestrategie richting 2050 vertaald worden naar nieuwe doelstellingen op specifieke mijlpalen. Parallel zal echter de nodige aandacht blijven uitgaan naar het behalen van de dakisolatie en dubbelglasnorm op korte termijn in alle sociale woningen.
8. Het bestek voor deze procedure is in opmaak. Om het bestek te finaliseren en een beter beeld krijgen van het werkelijk potentieel voor het raamcontract, heeft de VMSW eind vorig jaar een bevraging gelanceerd bij de SHM's om te peilen naar hun interesse in deze procedure. De resultaten worden momenteel verwerkt in het bestek en we zullen dit afronden in de komende maanden zodat de procedure gelanceerd kan worden na het zomerreces.

BIJLAGEN

1. [Overzicht ERP gebreken per SHM, zonder het in rekening brengen van het optimalisatiebesluit, in absolute aantal woningen en procentueel](#)
2. [Overzicht ERP gebreken per provincie, zonder het in rekening brengen van het optimalisatiebesluit, in absolute aantal woningen en procentueel](#)
3. [Spreidingdiagrammen van de conformiteit per SHM voor dubbel glas, dakisolatie, centrale verwarming en elektrische verwarming](#)
4. [Overzicht van het aantal niet conforme woningen qua dakisolatie en dubbelglas na toepassing van het optimalisatiebesluit woningkwaliteit](#)
5. [Overzicht aantal woningen per SHM waarvoor tussen 2016-2020 VKF-aanvragen werden ingediend voor dakisolatie en beglazing](#)