



Vlaams
Parlement

ingediend op **37-B** (2020-2021) – Nr. 2
5 maart 2021 (2020-2021)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Maxim Veys en Sarah Smeyers

over het verslag

van het Rekenhof

over energie-efficiëntie van sociale woningen.
De energetische renovatie
van het Vlaams sociaal huurpatrimonium

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;
Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Gweny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;
Ann De Martelaer, Gustaaf Pelckmans;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

Documenten in het dossier:

37-B (2020-2021) – Nr. 1: Verslag van het Rekenhof

INHOUD

1. Toelichting door het Rekenhof.....	4
2. Reactie van de VMSW	6
3. Reactie van de minister.....	8
4. Vragen en opmerkingen van de leden met replieken	10
4.1. Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege.....	10
4.2. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys	10
4.3. Vragen en opmerkingen van Alessia Claes	11
4.4. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout.....	11
4.5. Repliek van het Rekenhof.....	11
4.6. Repliek van de VMSW	11
4.7. Repliek van de minister	12
Gebruikte afkortingen	14

Bijlagen: zie [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 25 februari 2021 het verslag van het Rekenhof over energie-efficiëntie van sociale woningen. De energetische renovatie van het Vlaams sociaal huurpatrimonium, met:

- Jan Meyus, eerste auditeur Rekenhof;
- Dieter Demunter, controleur Rekenhof;
- Veerle De Meulenaer, adviseur Energie en Bouwtechniek Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW);
- Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed.

De leden van de Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie werden uitgenodigd de bespreking bij te wonen.

(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)

De presentaties van het Rekenhof en de VMSW zijn raadpleegbaar op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Toelichting door het Rekenhof

Jan Meyus, eerste auditeur Rekenhof, legt uit dat in het verslag van het Rekenhof over de energetische renovatie van het Vlaams sociaal huurpatrimonium wordt nagegaan welke doelstellingen de Vlaamse overheid nastreefde, welke maatregelen ze nam om die te bereiken en wat de resultaten van het Energierenovatieprogramma 2020 zijn.

Conform de volgorde van het verslag licht de spreker eerst de bevindingen over het beleidskader toe. Onder impuls van Europa formuleerde de Vlaamse Regering de langetermijnambitie dat er in het jaar 2020 geen energieverblindende woningen meer zouden zijn in het Vlaamse Gewest. Daarop werkte het Vlaams Energieagentschap een actieplan uit, het Energierenovatieprogramma 2020, kortweg ERP 2020. De bedoeling was om in bestaande woningen de energiebesparende investeringen met de grootste impact op het energieverbruik te doen, met name de plaatsing van dakisolatie, de vervanging van enkel glas door minstens verbeterd dubbel glas en de vervanging van oude verwarmingsketels en -kachels door rendementsvolle toestellen.

De VMSW gaat ervan uit dat sociale huurwoningen die doelstellingen halen, tenzij er is vastgesteld dat er geen dakisolatie is, en/of als de woning niet minstens overwegend dubbel glas heeft en/of indien verwarmd wordt met kachels die geen gesloten gaskachels zijn, met toestellen van de huurder of met elektrische toestellen. Dit is minder streng in die zin dat het ERP bijvoorbeeld de aanwezigheid van dakisolatie vereist, nergens enkel glas aanvaardt en rendementsverwachtingen voor de verwarming heeft. Recent formuleerde de Vlaamse Regering een nieuwe langetermijndoelstelling die inhoudt dat alle bestaande woningen in 2050 een energieprestatieniveau van een nieuwbouwwoning van 2015 moeten hebben. Een plan van aanpak voor de sociale huisvesting om dat doel te halen is er nog niet.

De Vlaamse overheid heeft meerdere initiatieven genomen om de investeringen van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) te richten naar de ERP-doelstellingen. Een voorbeeld daarvan is de woningkwaliteitsregelgeving, die niet alleen voor de huisvestingsmaatschappijen geldt. Eerst kon het niet voldoen aan de vereiste van dakisolatie of dubbele beglazing volstaan om een woning ongeschikt te verklaren. Na evaluatie is dit bijgestuurd en worden deze eisen enkel en alleen nog beoordeeld als niet met een EPC kan worden aangetoond dat de woning qua energieprestaties vergelijkbaar is met een woning van de jaren 70.

Specifiek voor de sociale huisvestingssector is dat de huisvestingsmaatschappijen verplicht zijn om zicht te hebben op de kwaliteit van hun patrimonium, dat ze een renovatiestrategie moeten hebben en dat ze een onderhouds- en renovatieplanning voor vijf jaar moeten hebben. Die verplichtingen staan in het draaiboek voor prestatiebeoordeling en worden dus beoordeeld door de Visitatieraad.

De VMSW heeft de huisvestingsmaatschappijen gestimuleerd om hun patrimonium te inventariseren door een inventarisatietool te ontwikkelen, waarbij zestien woningkenmerken zoals gevel en dak worden beoordeeld naar staat en kwaliteit, maar waar ook enkele veiligheids- en gezondheidsaspecten vermeld staan. Die inventaris is dus veel ruimer dan louter de ERP-doelstellingen en wordt onder meer gebruikt voor een scorecard van de bouwstaat bij de renovatietoets.

De renovatietoets houdt in dat de VMSW over de rationaliteit van de voorgenomen investeringen of vervangingsbouw adviseert op basis van twee elementen die de huisvestingmaatschappij haar ter beschikking stelt: de scorecard en een toelichtingsnota met een planhorizon van vijf jaar. Praktisch gezien gaat de VMSW na of de woning het niveau 2050 kan halen en of de geplande investering daartoe een logische stap is. De VMSW bespreekt voorts de renovatieplanningen met de huisvestingsmaatschappijen. Ze stelt een ontwerpleidraad en een bouwtechnisch bestek alsook een raamovereenkomst ter beschikking.

De spreker vervolgt met de resultaten van de sociale huurwoningen van de huisvestingsmaatschappijen. De overzichten van de resultaten geven de toestand weer zoals die in augustus 2020 in de patrimoniumdatabank van de VMSW stond. Van de bijna 161.500 woningen in de patrimoniumdatabank is iets meer dan 80 procent conform de drie ERP 2020-vereisten, dus voor dak, glas en verwarming. Ongeveer 20 procent van de woningen voldoet niet aan ten minste één ERP-doelstelling, soms ook niet aan meerdere. Ongeveer 6,3 procent van de woningen voldoet niet aan de ERP-doelstelling inzake dakisolatie, 8,1 procent voldoet niet aan het doel inzake isolerende beglazing en in 9,6 procent van de woningen voldoet de verwarming niet.

Ongeveer 10.000 woningen voldoen niet op vlak van dakisolatie, bijna allemaal woningen van vóór 1985. Omdat alle appartementen de dakisolatie toegedicht krijgen van het dakappartement van het gebouw, blijven ongeveer 4.000 appartementen in gebreke, maar eigenlijk gaat het maar om 1000 dakappartementen. Ook al is er geïsoleerd, toch is de renovatie van meer dan 20.000 daken nodig omdat de functionele levensduur van het dak op minder dan tien jaar wordt geschat.

Ongeveer 13.000 woningen hebben overwegend enkel glas of gemengd enkel-dubbel glas. De patrimoniumdatabank laat niet toe om precies te achterhalen hoeveel woningen helemaal geen enkel glas meer hebben, wat de ERP 2020-doelstelling is. Van de drie doelstellingen, stelt zich het grootste aantal problemen op het vlak van verwarming: in ongeveer 8600 appartementen en 6800 huizen voldoet die niet. De helft daarvan is elektrisch verwarmd, waaronder 3000 gebouwd na 1995. Waar de verwarming wel voldoet, is het toestel soms niet in goede toestand. Zo is 10 procent van de gasketels in slechte tot zeer slechte staat.

De resultaten lopen sterk uiteen per SHM. Bij zestien maatschappijen was ten minste 94 procent van het patrimonium volledig conform, maar bij zestien andere was 30 procent van de woningen op minstens één punt niet conform. De mate waarin de doelen bereikt worden, wordt statistisch niet eenduidig bepaald door woningkenmerken zoals bouwjaar en woningtype en huisvestingsmaatschappijenkenmerken zoals grootte, financiële gezondheid en groei van het patrimonium. Het Steunpunt Wonen heeft geen of nauwelijks een verband gevonden tussen resultaten en huisvestingsmaatschappijenkenmerken zoals grootte, aandeel appartementen of werkingsgebied. De VMSW van zijn kant bevroeg de huisvestingsmaatschappijen in 2017 en concludeerde daaruit dat het vermijden van punctuele investeringen in

afwachting van sloop, verkoop of renovatie een belangrijke reden voor het niet halen van de doelen is.

De uitgevoerde en nog uit te voeren investeringen vergen aanzienlijke financiële middelen. De afgelopen jaren werd aan vervangingsbouw en renovatie jaarlijks voor 220 miljoen euro opgeleverd en in de eerstvolgende jaren wordt door de VMSW op basis van de verwachtingen van de SHM's het benodigde budget op jaarbasis geraamd op 380 miljoen euro. Voor het traject 2050 is nog geen financiële raming opgemaakt, maar het Steunpunt Wonen schat dat 300 à 330 miljoen euro per jaar nodig zal zijn. Naast die investeringen in renovatie en vervangingsbouw moeten ook nog middelen vrijgemaakt worden voor de uitbreiding van het patrimonium, het bindend sociaal objectief (BSO). Het geheel moet ook financieel haalbaar blijven voor de huisvestingsmaatschappijen. Volgens de Vlaamse overheid is het financieringssysteem evenwel sluitend als het gehele patrimonium beschouwd wordt en als er voldoende begroot wordt voor de gewestelijke sociale correctie (GSC), het sluitstuk van de financiering. Niettemin zijn de afgelopen jaren ad-hocsubsidies toegekend, zoals voor actieve huisvestingsmaatschappijen en middelen uit het Klimaatfonds.

De algemene conclusies zijn dan ook dat de ERP 2020-doelstellingen, met name dakisolatie, dubbele beglazing en een kwaliteitsvolle verwarmingsinstallatie ondanks de voorbeeldfunctie iets minder streng geformuleerd zijn voor de sociale huisvesting. De doelstellingen 2020 en 2050 kunnen in concrete gevallen op gespannen voet staan met elkaar, wat planmatige en goed onderbouwde investeringsbeslissingen vereist. De ERP 2020-doelstellingen waren medio 2020 nog niet behaald, maar de resultaten waren wel beter dan die van het totale woningbestand. Vertragingen zijn onder meer toe te schrijven aan het niet uitvoeren van punctuele renovatie-investeringen in het licht van een latere totaalrenovatie of sloop/verkoop. De vraag rijst of de langetermijndoelstellingen 2050, gecombineerd met een uitbreiding van het aanbod, financieel haalbaar zijn.

Het Rekenhof formuleerde enkele aanbevelingen, waaronder het opstellen van een beleidsmatig investeringsprogramma zoals voorgeschreven door de Vlaamse Wooncode, alsook een financiële meerjarenplanning, het verbeteren van de renovatietoets en het voortzetten van de inspanningen inzake dataverzameling. De reactie van de minister op het verslag is terug te vinden in de bijlage aan het verslag.

2. Reactie van de VMSW

Veerle De Meulenaer, adviseur Energie en Bouwtechniek VMSW, wijst er de parlementsleden vooraf op dat ze bij haar uiteenzetting recentere cijfers hanteert, namelijk die van februari 2021. De basis van het ERP ligt in de strategische doelstellingen van 2010, vormgegeven door het Vlaams Energieagentschap. De drie pijlers werden in het VMSW-kader omgezet. Het premiebeleid bevat daartoe aanmoedigings- en ontmoedigingsstimulansen.

Eerst hield de VMSW een tweejaarlijkse patrimoniumenquête bij de SHM's met vaste keuze-items waarvan de gegevens over woninggroepen tot een algemeen rapport verwerkt werden, wat een sectorbeeld bood. Elke SHM kreeg feedback en grafieken waarin haar situatie vergeleken werd met de provincie en Vlaanderen. In 2017 werd de werkwijze veranderd. Met het digitale portaal Woningkenmerken kwam er een veel fijnere dataverwerking met cijfers op woningniveau. De keuze-items op de lijsten bleven behouden, maar het portaal gaat breder en peilt naar een zeventigtal kenmerken over conditiemeting, huurprijsberekening, renovatieplanning enzovoort. Bouwmaatschappijen kunnen nu zelf permanent hun gegevens raadplegen en aanpassen. De VMSW verwacht dat ze dat minstens jaarlijks doen. Doorgaans gebeurt dat naar aanleiding van de jaarlijkse huuraanpassingen in het najaar. Tweejaarlijks maakt de VMSW een algemeen rapport.

Qua ondersteuning zijn er drie fases geweest. In de opstartfase werd er ingezet op aanmoediging met gepersonaliseerde feedback per maatschappij: een dakisolatiebestek, proefprojecten, een hogere premie van Eandis, een Vlaams REG-budget van 28 miljoen euro. Tot eind 2019 zijn die middelen vooral gebruikt voor de vervanging van glas en technieken. De extra stimulansen kwamen bovenop de netbeheerderspremies.

In de tweede fase lag de focus op evaluatie en gesprekken met de bouwmaatschappijen, niet alleen door de VMSW maar ook de Visitatieraad ter gelegenheid van zijn beoordeling van de patrimoniumprestaties. De VMSW heeft gesprekken gevoerd met de bouwmaatschappijen die in de middenmoot zaten en die achterstand hadden, om te luisteren naar hun plannings en naar knelpunten. Die knelpunten zijn in te delen in drie categorieën: organisatorisch, technisch en financieel. Organisatorisch is de historische achterstand vaak een probleem. Verhuisbewegingen zijn een bemoeilijkende factor en administratieve procedures zorgen voor vertraging. Isolatiwerken botsen vaak op technische complicaties. De teneur is evenwel dat een beperkte renovatieaanpak zorgt voor een lock-in op langere termijn. Op financieel vlak maken bouwmaatschappijen zich zorgen over hun draagkracht op langere termijn en willen ze geen kosten meer maken aan woningen die op korte termijn afgebroken of grondig gerenoveerd worden.

De financiering werd daarop uitgebreid met systematische middelen uit het Vlaams Klimaatfonds (VKF). Een eerste schijf van 11 miljoen euro werd toegekend voor ERP-conformiteitsmaatregelen. Nu zijn dat niet langer losse premies maar een mindering van de lening, in de praktijk een voorschot-afrekeningssysteem.

In de derde fase werden bouwmaatschappijen meer gewezen op hun verplichtingen en op de consequenties als ze woningen verhuren die niet-conform zijn. Het agentschap Wonen-Vlaanderen gaf opleidingen over woningkwaliteit en het verhuren van niet-conforme woningen. Nieuwe bestuurders kregen een toelichting over de gewenste aanpak van het patrimonium. De woningkenmerkendatabank werd meermaals gecontroleerd, zeker om de informatie over de dakisolatie up-to-date te houden. In het voorjaar van 2020 kwam er een raamovereenkomst voor dakwerken. De eerste gesprekken daarover tussen de huisvestingsmaatschappijen en de aannemers zijn gestart. Financieel heeft het programma hoger geschakeld. Het jaarlijkse budget is nu 20 miljoen euro, samen goed voor 95 miljoen euro toegekende maatregelen. Algemeen nemen de VKF-premies nog elk jaar toe, zowel voor dakisolatie, andere isolatie, glaswerken en technieken.

De cijfers van februari 2021 over de laatste tien jaar tonen een sterke verbetering van het patrimonium aan: van de helft niet-conforme woningen naar één op zes, of een daling met 40.000 woningen. Regionaal zijn de verschillen echter groot. Limburg is van oudsher de goede leerling, het had in 2010 al een voorsprong en heeft die aangehouden. In West-Vlaanderen zijn er veel woningen met elektrische verwarming, wat de achterstand daar verklaart. Per SHM zijn de verschillen ook groot. Ongeveer 40 procent van de SHM's doet het goed met minder dan 10 procent niet-conforme woningen.

Voor dakisolatie is de grootste vooruitgang geboekt: ongeveer 80 procent minder niet-conforme woningen. Daar speelt mee dat de deadline van de Vlaamse Wooncode verstreken is. Voor glas is het aantal niet-conforme woningen gedaald met 60 procent. De VSMW verwacht tegen de deadline van de Vlaamse Wooncode van 2023 nog een heel verbetering. Het aantal woningen zonder centrale verwarming noch kachels is gehalveerd, maar voor woningen met elektrische verwarming is er een status quo. De gebouwen zijn vaak van recentere datum en al geïsoleerd. Bovendien is het technisch moeilijk om over te stappen op een ander verwarmingssysteem.

Het aantal huizen met gebreken op meer dan één van de voornoemde aspecten is sterk geslonken. Er zijn 5200 woningen met drie gebreken minder. Vooral de vervanging van glas en isolatie werd gecombineerd, namelijk bij 9000 woningen. De energieverblindende woningen zijn doorgaans gebouwd voor 1985, nadien is er systematisch geïsoleerd. Sinds 2020 is de bulk van de woningen gebouwd in de jaren zeventig aangepakt. Wat rest aan niet-conforme woningen is gespreid over alle bouwperiodes. Het aantal woningen dat elektrisch verwarmd is, blijft zoals gezegd gelijk. Dat zijn voornamelijk jongere gebouwen, soms zelfs nog net voor de eeuwwisseling gebouwd.

Omdat SHM's slechts op enkele jaren plannen, is er in de ramingen een sterke terugval vanaf 2024. Hetzelfde tempo moet echter ook nadien aangehouden worden. Deelrenovaties gebeuren vaak in de volgende jaren, totaalrenovaties zijn eerder voor later gepland. De aanpak van een deel van de niet-conforme woningen is echter nog niet gepland: voor dakisolatie een 2500 woningen, voor glas 3500.

Samenvattend zegt de spreker dat er een enorme vooruitgang geboekt is. De focus op de ondergrens maakt dat er een groot effect en grote winst voor huurders was, wat het grote draagvlak verklaart. Voorts is er een versnelling van de energiebesparende ingrepen: de budgetten van zowel REG- als VKF-premies zijn toegevoegd. Minder gunstig zijn dat beperkte ingrepen het risico inhouden van een lock-in, maar ook dat de SHM's te weinig plannen op langere termijn. Het is nog niet zo dat er geen energieverblindende woningen meer zijn. De volledige uitfasering van dergelijke woningen blijft een prioriteit. De VMSW zal de SHM's contacteren over de niet-conforme woningen waarvan de renovatie nog niet gepland is. Omdat die woningen geconcentreerd zijn bij een beperkt aantal SHM's en bouwgroepen, volstaat een gerichte evaluatie.

2020 is een scharnierjaar. In het regeerakkoord staat de ambitie om de sociale huisvesting klimaatneutraal te maken. Dat houdt in dat elke woning tegen 2050 een label A moet hebben of een EPC-kengetal van minder dan 100 kWh/m². Dat betekent dat voor meer dan 90 procent van de woningen een grondige renovatie nodig is. Het is zaak die uitdaging in evenwicht te brengen met het streven naar een groter sociaal woonaanbod. Voor dergelijke opdracht is een groot draagvlak nodig. Het stakeholderoverleg met de sector heeft plaatsgevonden in het najaar. De gemeenschappelijke visie moet nog gefinaliseerd worden. Een belangrijke pijler is een renovatieplanning met horizon 2050. De sector engageert zich om een voorstel te doen en zo concreet inzage te geven in de twee grote knelpunten, namelijk de organisatorische en de budgettaire impact. De aanpak is eerst de slechtste woningen naar het gewenste ambitieniveau op alle vlakken te brengen. Enkel voor goede woningen zal nog met deelrenovaties gewerkt worden.

Het ERP 2020 zal overgaan in een bredere aanpak richting 2050. Er zijn heel wat gelijkenissen tussen de programma's maar de uitdaging zal groter zijn, niet alleen omdat de periode langer is, maar ook omdat er heel wat meer moet gebeuren. Het is dus zaak lessen te trekken uit het huidige traject, in te zetten op een integrale aanpak met een algemene renovatiestrategie en -planning, en zich niet vast te pinnen op losse maatregelen. De sector zal daarbij een brede ondersteuning nodig hebben, zowel op technisch vlak als op digitaal vlak. Last but not least: er is een stabiel budgettair kader nodig zodat SHM's geneigd zijn om op lange termijn te investeren.

3. Reactie van de minister

Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, kan zich grotendeels vinden in dit rapport. Hij is verheugd met de vooruitgang. Het kan evenwel beter en er komen bijkomende stappen, zoals ook bleek uit de presentatie van de VMSW. Hij ontkent met klem dat de Vlaamse

Regering de eisen minder streng heeft gemaakt voor sociale huurwoningen. Dezelfde normen gelden voor de private en de sociale woningen en dat is maar logisch ook. In het rapport van het Rekenhof wordt trouwens bevestigd dat de sociale huursector verder is gevorderd dan de private sector.

De contouren van ERP 2020, alsook de vele stappen in de goede richting, werden in de presentatie duidelijk geschetst. Bij de start van dit programma waren dus één op de twee woningen niet conform ERP 2020, nu zijn dat er nog maar één op zes. Het programma heeft zeker geleid tot een grotere bewustwording en tot heel wat energiebesparende maatregelen. Het doel van het ERP-programma is nog niet bereikt. De minister zal het doel van geen energievervlindende sociale huurwoningen meer, handhaven. De VMSW heeft in 2020 de design-and-insulateprocedure voor dakisolatie gelanceerd. Elke SHM kan hier nu een beroep op doen. De VMSW gaat samen met de sector evalueren of het zinvol is hierop nieuwe initiatieven voor totaalrenovaties te laten volgen.

Voor de langere termijn komt er het Actieplan 2050 voor de sociale huursector. Een belangrijk en ambitieus project waardoor tegen 2050 alle sociale huurwoningen een EPC-kengetal moeten hebben van maximaal 100 kWh/m². In overleg met de sector zal de minister dat actieplan uitwerken, met tussendoelstellingen voor 2030 en 2040.

De minister somt nog even de lessen uit het ERP 2020-programma op. De huidige aanpak per maatregel heeft veel nadelen. SHM's focussen op quick wins en minder op de lange termijn. Dat maakt dat vaak de slechtste woningen in de huidige toestand blijven in afwachting van vervangingsbouw of totaalrenovatie. Het Actieplan 2050 zal niet maatregel per maatregel werken maar op basis van een integrale aanpak de focus leggen op de slechtste woningen eerst. Dit zal meer effect hebben op het energieverbruik en dus meer bijdragen tot de klimaatdoelstellingen. De besprekingen met de SHM's en de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) lopen volop. De minister hoopt op een snel akkoord.

Hij heeft aan de VMSW gevraagd om de renovatietoets die alle projecten ondergaan om subsidie te krijgen, meer af te stemmen op de langetermijndoelstellingen van het Actieplan 2050. Met de tool Woningkenmerken beschikt de VMSW over een goed instrument om de evolutie van het patrimonium op te volgen.

Het Rekenhof vraagt de Vlaamse Regering een financieel meerjarenprogramma voor het Actieplan 2050 op te maken. De eerste stap is een renovatieplanning op vijftwintig jaar. Op het einde van de vorige legislatuur is er een renovatieplanning voor vijf jaar opgemaakt. Conform het regeerakkoord zal het aandeel renovatie in de investeringen voor sociaal wonen stijgen. De regering moet zich echter houden aan de begrotingsregels. Het is gemakkelijk maar niet eerlijk om grote engagementen aan te gaan, waar een volgende regering mee opgezadeld zit. Toch gaat de minister ervan uit dat er ook in de nabije toekomst voor dergelijke maatschappelijk belangrijke ingrepen een draagvlak zal zijn.

De SHM's zijn niet alleen bezorgd over de financiering van dat kolossale renovatieprogramma maar ook over de haalbaarheid. Het regeerakkoord heeft ook hier aandacht voor. Bij de bespreking van de beleids- en begrotingstoelichting heeft de minister al gezegd dat de berekeningswijze van de GSC meer rekening zal houden met de effectieve werkingskosten van renovatie- en nieuwbouwactiviteiten. Op die manier zal een actieve SHM die investeert in haar patrimonium, financieel beter worden ondersteund.

In de jaren 2017 tot 2019 werden jaarlijks subsidies uitgekeerd aan SHM's in functie van het volume aan investeringen die zij in die periode deden. Dit om tegemoet te komen aan de werkbelasting die de extra investeringen in nieuwbouw en

renovatie met zich meebrengt. De bedoeling is om deze subsidie meer structureel te maken. De minister gaat na of het mogelijk is ze te verwerken in de GSC. Dat wordt nog besproken met de sector.

De demografische groei is een van de grote uitdagingen. Tegen 2050 zijn er 400.000 extra woonheden nodig. De vorige Vlaamse Regering deed al grote investeringen, de huidige doet daar nog een schepje bovenop. De leningsvolumes voor het bouwen van sociale huurwoningen (FS3) nemen in 2021 toe met 264,4 miljoen euro. Er is een éénmalige verhoging van 250 miljoen euro in het kader van het relanceplan, 50 miljoen euro hiervan kan extra vrijgemaakt worden voor de CBO 2020. De totale leningsmachtiging in 2021 bedraagt 1,12 miljard euro. Dat geld zal worden gebruikt voor nieuwbouw, vervangingsbouw en de renovatie van sociale woningen.

Om de SHM's te ondersteunen in de energetische renovatie van hun patrimonium, ontwikkelt de VMSW in samenwerking met de SHM's een design-and-insulateprocedure (D&I). Via die procedure krijgen de SHM's een raamcontract voor overeenkomsten met aannemers voor de renovatie van daken van hun sociale huurwoningen. In juni 2020 werd de eerste D&I-procedure voor dakrenovatie gelanceerd. Nu wordt onderzocht of de procedure ook mogelijk is voor andere renovaties.

4. Vragen en opmerkingen van de leden met replieken

4.1. Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege

Joke Schauvliege ziet het Klimaatfonds als een grote stap voorwaarts. Toch blijven de uitdagingen groot. Ze informeert hoeveel van de woningen die niet voldoen aan de ERP-doelstellingen bewoond zijn. Het is soms te duur om de elektrische verwarming te vervangen door centrale verwarming. Wat gebeurt er dan met die woningen? Bij het aanwenden van de budgetten loopt een en ander fout. Er zou te weinig 'capaciteit' zijn. De omvorming tot eengemaakte woonmaatschappijen komt er ook om die organisatorische problemen aan te pakken. Ze informeert of het duidelijk is wat er fout loopt. In de overgangsfase tussen SHM en woonmaatschappij mag het organisatorisch niet erger worden en moeten de renovaties doorlopen. Ze ziet een contradictie: om efficiëntieredenen zijn totaalrenovaties te verkiezen, toch gebeuren er vooral kleinere renovaties. Ze vraagt dat wat te verduidelijken.

4.2. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

De doelstelling is niet gehaald, desondanks kwalificeert *Maxim Veys* de prestaties van de laatste elf jaar als mooi. Waren dezelfde resultaten maar gehaald op de private huurmarkt. Het is nu zaak het vizier op de toekomst te zetten. De spreker is zelf voorzitter van een woonmaatschappij die probeert een achterstand om te zetten in een voorsprong.

Een en ander is nog niet duidelijk omdat de aard van de renovaties in de komende drie decennia wel zal verschillen. Een plan van aanpak dat er eigenlijk al moest zijn, zit eraan te komen. Hij informeert of er aan de tussentijdse doelstellingen waar de minister het over heeft, ook tussentijdse evaluaties door het Rekenhof gekoppeld worden. Voorts wijst hij erop dat er voor de verdeling renovatie/nieuwbouw nog geen duidelijke doelstellingen zijn.

Ook dit lid wil weten in hoeveel van de niet-conforme woningen er nog mensen wonen. Voorts informeert hij of de database aangepast wordt zodat wel te zien is welke woningen louter enkel glas hebben. Tegen wanneer zullen de afwezigheid van dubbele beglazing en van dakisolatie tot een ongeschiktheidsverklaring leiden, ongeacht de EPC-score? Krijgen de bijna 40.000 woningen die niet voldoen aan

ERP 2020 prioriteit bij renovatie? Hij wijst op de voordelen van wijkrenovaties maar ook op de gigantische invloed van verhuisbewegingen en van totaalrenovaties op het aantal beschikbare sociale woningen. Hij vraagt aan de minister een overzicht per gemeente van hoeveel woningen hij wil renoveren en hoeveel hij wil bouwen met de huidige middelen. De minister verwees al naar het BSO, de programmatiecyclus 2013 en de bijlagen bij het financieringsbesluit. De spreker vraagt om de Excelfile met bedragen en concrete doelstellingen te krijgen.

4.3. Vragen en opmerkingen van Alessia Claes

Alessia Claes informeert naar de mate waarin quick wins mogelijk zijn. Is het best eerst de slechtste woningen aan te pakken, of net de groep waar de snelste resultaten te behalen zijn? Volgens de minister is er geen consensus over het aangevoerde renovatiestramien daar dit mede situatieafhankelijk is. In welke mate is maatwerk zinvol en/of mogelijk? Welke inzichten levert onderzoek hierover op? In welke mate zijn de SHM's klaar voor de langetermijnvisie? En passen hun renovatieplannen al in die visie? Of zijn er op dat vlak nog aanpassingen nodig?

Een op tien sociale woningen beschikt nog niet over centrale verwarming. Hoe kan dat aangepakt worden? Zelfs als de doelstellingen 2020 gehaald worden, zullen niet alle woningen ERP-conform zijn. Dus oppert ze de vraag of de langetermijndoelstellingen financieel haalbaar zijn, zeker gezien de achterstand en de gewenste uitbreiding van het sociale huurpatrimonium.

4.4. Vragen en opmerkingen van An Moerenhout

An Moerenhout citeert een N-VA-lid dat tijdens de plenaire vergadering van 10 februari 2021 de kortetermijnachterstand minder problematisch achtte als de minister voluit gaat voor de langetermijnaanpak 2050. Dat geeft evenwel problemen met de financiële haalbaarheid. Het Rekenhof suggereert om die reden de GSC te laten stijgen. Hoe denkt de minister daarover?

4.5. Repliek van het Rekenhof

Uit de data die het Rekenhof kreeg van de VMSW kan *Jan Meyus* niet opmaken of de niet-conforme woningen al dan niet bewoond zijn. Ook of de elektrische verwarming vervangbaar is, is een louter technische vraag. Daar die woningen relatief nieuw zijn, is het in ieder geval niet evident.

Het Rekenhof wou met zijn onderzoek ook nagaan of er een statistisch verband is tussen de financiële draagkracht van de maatschappijen, de kenmerken van de woningen, de mate waarin huisvestingsmaatschappijen hun patrimonium uitgebreid hadden, en de staat van het patrimonium. Dat verband heeft het niet kunnen hardmaken. De verklaringen die het Rekenhof wel gevonden heeft, staan op bladzijde 29 van het verslag en zijn dezelfde als die van de VMSW.

Met de uitspraak dat het niet behalen van de doelstelling 2020 geen probleem is als er gewerkt wordt aan de doelstellingen 2030 en 2050, bedoelt het Rekenhof dat een renovatie enkel nog moet plaatsvinden als ze helpt om de langetermijndoelstellingen te halen. Het is dus beter een dak niet te isoleren als die punctuele renovatie het behalen van de doelstellingen 2050 door totaalrenovatie bemoeilijkt.

4.6. Repliek van de VMSW

Veerle De Meulenaer zegt dat deze dataverzameling van de VMSW enkel over de woningen gaat. Of ze al dan niet verhuurd zijn, is terug te vinden in andere databanken. De update over de verhuringstatus gebeurt jaarlijks in maart. De cijfers

slaan dus op de actieve woningen, dus begin 2020 in gebruik. In een latere fase zal de status van de woning onmiddellijk kunnen worden gelinkt aan de bewoning.

De woongelegenheden met elektrische verwarming, veelal appartementsgebouwen, zijn recent. Er is doorgaans weinig ruimte voor technische kokers voor een centraal verwarmingssysteem. Dat maakt dat enkel totaalrenovaties of vervangingsbouw soelaas brengen, iets wat normaal plaatsvindt dertig tot veertig jaar nadat een woning gebouwd is. Dat sneller doen, heeft financiële gevolgen. In tussentijd is het wel mogelijk de aansturing van de elektrische verwarming te verbeteren zodat het verbruik kleiner wordt. Het is jammer dat het uitsluitend-nachttarief geleidelijk afgeschaft wordt en de huurders dus meer moeten betalen.

Herindeling van de klassen betekent dat de inventarisatie van het volledige patrimonium opnieuw moet gebeuren. Het voornaamste bezwaar nu om van elke woning te registreren of alle ramen van isolerende beglazing voorzien zijn, is de werklast voor de SHM, maar op langere termijn zal het zeker gebeuren. Naarmate de digitalisering verder gevorderd is, met een connectie met andere databronnen zoals het EPC, wordt dat ook gemakkelijker.

Herhuisvesting is ook bij de switch naar grotere renovaties een grote uitdaging. Dat is trouwens ook de reden waarom SHM's vandaag kiezen voor deelrenovaties. Doorgedreven renovatie betekent net niet inzetten op kleine quick wins. Die hebben enkel zin bij goede woningen die slechts een beperkte verbetering nodig hebben of als tussenmaatregel als grondige renovatie niet op snelle termijn kan en het geen lock-in betekent, bijvoorbeeld het opspuiten van spouwmuren.

4.7. Repliek van de minister

Minister *Matthias Diependaele* acht het vanzelfsprekend dat ook de tussendoelen zullen worden geëvalueerd zodat er eventueel kan worden bijgestuurd, zeker financieel. Daartoe wordt constant gewerkt aan het verbeteren van de data. Quick wins afwegen tegen grondige renovaties is moeilijk. Door de technische evoluties verandert het resultaat van die afweging immers. Daarbij komt nog dat de tol van verhuishbewegingen erin moet worden meegerekend. Het Rekenhof heeft dus gelijk dat het geen ramp is dat de doelstellingen 2020 niet gehaald zijn, zo lang er maar voort ingezet wordt op renovatie. In sommige gevallen zal de grondige renovatie, ook al komt die wat later, meer winst opleveren, ook klimaatsgewijs, dan het sneller vervangen van het enkel glas.

Voor cijfers over de verhouding renovatie/nieuwbouw per gemeente kijkt hij naar de VMSW. Zelf heeft hij wel zicht op de planning, ook per gemeente. Wat nog niet in de planning staat, is te onzeker om daar al beleid op te stoelen. Er komt een plan tot 2050. De financiële consequenties ervan berekenen is niet zo moeilijk, maar de minister kan de volgende regering niet binden. Zoals hij al zei bij de bespreking van de beleids- en begrotingstoelichting zal de minister de berekeningswijze van de GSC zo aanpassen dat meer rekening gehouden wordt met de effectieve werkingskosten voor renovatie- en nieuwbouwactiviteiten. Op die manier zal een actieve maatschappij die investeert in haar patrimonium beter financieel ondersteund worden.

Allessia Claes vindt het belangrijk de inspanningen te erkennen, ook al is de doelstelling niet gehaald. Zijn de SHM's voldoende gewapend om een langetermijnvisie te ontwikkelen en uit te voeren?

Minister *Matthias Diependaele* wijst erop dat zeker het laatste jaar de SHM's op alle domeinen geaudit worden. De VMSW leverde degelijk werk. Zowel de financiële situatie, het personeelsbeleid als de communicatie met de huurders verbeteren stelselmatig. Die professionalisering maakt dat de SHM's zeker gewapend zijn voor

de uitdagingen. Deze regeerperiode is de financiering gegarandeerd. Tot slot wordt er volop gewerkt aan het sterker maken van de woonmaatschappijen op ondernemingsniveau. Dat moet op termijn ook leiden tot een betere dienstverlening.

De *voorzitter* dankt de vertegenwoordigers van het Rekenhof en de VMSW alsook de minister voor hun voorbereidend werk en hun toelichtingen en antwoorden.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Maxim VEYS
Sarah SMEYERS,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

BSO	bindend sociaal objectief
CBO	constructieve benadering overheidsopdrachten
EPC	energieprestatiecertificaat
ERP	Energierenovatieprogramma
GSC	gewestelijke sociale correctie
REG	rationeel energiegebruik
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
VKF	Vlaams Klimaatfonds
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen