

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 181

van **ALLESSIA CLAES**

datum: 28 januari 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale huisvesting - Energierenovatieplanning

De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) leveren inspanningen om het patrimonium grondig te renoveren en zo energiezuinig mogelijk te maken. In de beleidsnota Wonen kondigde de minister aan een onderbouwde renovatieplanning voor de periode 2020-2024 te willen opmaken, rekening houdend met de beschikbare capaciteit van de sector. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zou ook onderzoeken hoe de 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 and Insulate genaamd.

1. Wat betreft de onderbouwde renovatieplanning voor de periode 2020-2024:
 - a) Graag een stand van zaken.
 - b) Welk effect heeft de coronacrisis gehad op de voortgang van de planning in 2021? Welke gevolgen heeft dit voor de komende jaren?
 - c) Waar liggen de prioriteiten?
 - d) Hoe evalueert de minister renovatieplanning, welke conclusies trekt hij daaruit, en worden nieuwe acties vastgelegd?
2. Wat betreft de huidige staat van de sociale woningen (i.k.v. de renovatieplanning):
 - a) Graag een stand van zaken en een overzicht van de staat van sociale woningen.
 - b) In welke mate halen de sociale huisvestingsmaatschappijen de doelstellingen niet?
 - i. Over welke SHM's en over hoeveel woningen gaat het?
 - ii. Over welk segment gaat het, hoeveel dakisolatie, beglazing of verwarming?
 - iii. Wat zijn de belangrijkste redenen dat SHM's de opgelegde doelstellingen niet halen? Wat zal de minister daaraan doen?
3.
 - a) Hoe evalueert de minister deze huidige situatie op het terrein en welke conclusies trekt hij eruit?
 - b) Zijn er grote verschillen met het jaar 2020? Zo ja, welke?
 - c) Worden er nieuwe initiatieven genomen in 2022?
4. Heeft de minister zicht op de beschikbare capaciteit van de sector?

- a) Graag meer verduidelijking.
 - b) Welke signalen vangt de minister op vanuit de sector?
 - c) Op welke manier wordt er rekening gehouden met de beschikbare capaciteit van de sector om aan de doelstellingen te werken?
- 5. In welke begeleiding voorziet de administratie van de minder scorende sociale huisvestingsmaatschappijen op het vlak van ERP-doelstellingen? Is er een verschil in aanpak in vergelijking met het jaar 2020?
 - 6. Hoe zal dit passen in het grotere actieplan dat sociale woningen klimaatneutraal maakt?
 - 7. Wat is de stand van zaken met betrekking tot het raamcontract Design and Insulate? Zal de minister nog nieuwe initiatieven nemen in 2022?

op vraag nr. 181 van 28 januari 2022
van **ALLESSIA CLAES**

- | PROGNOSE
PLANNING | JAAR | VERVANGINGSBOUW | | | RENOVATIEWERKEN | | | TOTAAL PROGNOSE |
|----------------------|------|-----------------|---------------|-----------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|
| | | #WON | RAMING | PRIJS/WON | #WON | RAMING | PRIJS/WON | |
| | 2020 | 1.012 | 143.812.610 € | 142.070 € | 20.386 | 266.702.844 € | 13.083 € | 410.515.454 € |
| | 2021 | 1.336 | 185.513.179 € | 138.864 € | 20.509 | 377.880.820 € | 18.425 € | 563.393.999 € |
| | 2022 | 1.507 | 215.975.518 € | 143.349 € | 15.849 | 388.338.055 € | 24.503 € | 604.313.574 € |
| | 2023 | 1.772 | 257.581.535 € | 145.326 € | 14.055 | 362.365.161 € | 25.783 € | 619.946.696 € |
| | 2024 | 1.314 | 192.782.922 € | 146.750 € | 8.536 | 329.450.831 € | 38.594 € | 522.233.753 € |
| PLANNING 2020-2024 | | 6.941 | 995.665.764 € | 143.448 € | 79.334 | 1.724.737.711 € | 21.740 € | 2.720.403.475 € |

Niettemin zit het investeringsvolume voor renovatie in een stijgende lijn ondanks de coronacrisis. Hieronder een overzicht van de investeringsvolumes betrokken in de opeenvolgende projectfases sinds 2016 (exclusief studiekosten en btw).

INVESTERINGSVOLUME	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Voorontwerp	219.503.136 €	104.183.513 €	194.238.489 €	146.961.358 €	151.621.000 €	66.540.136 €	14.455.092 €
Gunning	150.214.506 €	177.238.159 €	154.456.183 €	163.582.843 €	189.206.271 €	202.398.669 €	3.011.584 €
Oplevering	125.551.938 €	207.088.137 €	94.295.574 €	167.005.395 €	163.044.023 €	114.721.214 €	

Noot: alle bedragen zijn exclusief studiekosten en b.t.w.

Er werd alsnog geen onderzoek gevoerd over een remmende invloed van Covid-19. Het is echter aannemelijk dat de coronamaatregelen gedurende 2020 en 2021 de nodige restricties opwierpen inzake noodzakelijke verhuisbewegingen voor totaalrenovaties of vervangingsbouw. Ook renovatiewerken met blijvende bewoning ondervonden mogelijk moeilijkheden tijdens de lockdowns.

Als eerste prioriteit zet de VMSW in op het verbeteren van het patrimonium op het vlak van veiligheid en gezondheid. De focus ligt hierbij op het aanpakken van potentiële CO-risico's, de conformiteit van elektrische installaties, brandveiligheid, aanwezigheid van loden leidingen, asbest, e.d. De projectverantwoordelijken zoomen in op mogelijke knelpunten en begeleiden daarbij de SHM's.

Daarnaast blijft het vervolmaken van de ERP doelstellingen 2020 een prioriteit. Er valt immers nog een zekere achterstand weg te werken om te voldoen aan de dakisolatienorm en de dubbelglasnorm tegen 2023.

Op langere termijn zijn er de nieuwe energiedoelstellingen 2050 waar de VMSW in samenspraak met de SHM's werkt aan een aangepaste renovatieplanningstool die de sector moet helpen om dit langetermijntraject doelmatig uit te stippelen.

Het feit dat het investeringsvolume in 2021 wat gunningen betreft in stijgende lijn zit ondanks de coronacrisis, stemt optimistisch wat de huidige renovatieactiviteiten betreft. Het lage volume aan gunstig geadviseerde voorontwerpen stemt echter tot bezorgdheid voor de verwachtingen in 2022 en 2023. Ik verzocht de VMSW al de vertragingen te situeren en te peilen naar achterliggende oorzaken.

2. Hieronder een overzicht van de ERP-staat van het patrimonium op 31/12/2021.

PATRIMONIUM 2021	AFTOETSING CONFORMITEIT ERP AAN VLAAMSE WOONCODEX			
OPTIMALISATIEBESLUIT	EPC ONBEKEND OF NIET CONFORM	EPC CONFORM	TOTALEN 2021	TOTALEN 2010
ACTIEGROEP ERP 2021				
ENKEL GLAS	6.324	5.192	11.516	33.590
GEEN DAKISOLATIE	3.649	2.954	6.603	40.610
GEEN CV (kachels e. a.)	3.063	2.581	5.644	20.145
EEN OF MEER ERP GEBREKEN EXCL ENKEL ELEKTR VERW	9.081	8.772	18.033	59.423
ELEKTR VERW ZONDER ANDERE ERP GEBREK	3.469	4.865	8.334	8.792
AANTAL ERP GEBREKEN				
OPTIMALISATIEBESLUIT	EPC ONBEKEND OF NIET CONFORM	EPC CONFORM	TOTALEN 2021	TOTALEN 2010
1x gebrek	9.549	11.765	21.494	40.214
2x gebrek	2.163	1.691	3.854	20.122
3x gebrek	838	181	1.019	7.879
geen ERP gebreken	23.587	114.236	137.823	73.373
PATRIMONIUM 2021	36.317 (*)	127.873	164.190	141.588
(*) van 36.317 woningen waarvoor EPC onbekend of niet conform is volgens het optimalisatiebesluit zijn er 33.075 waarvan de EPC onbekend is en dus mogelijk wel conform overeenkomstig het bouwtype. Voor de woningen zonder dakisolatie zijn er met zekerheid 416 woningen niet conform, voor de enkele beglazing betreft dit 367 woningen.				

Zoals al vermeld, blijft er een achterstand in te halen inzake de ERP 2020 doelstellingen. Een woning voldoet ook aan de dakisolatie- en dubbelglasnorm wanneer de energiescore ervan (vermeld op het EPC) lager ligt dan volgende grenswaarden:

- 600 kWh/m² voor een open bebouwing
- 550 kWh/m² voor een halfopen bebouwing

- 500 kWh/m² voor een gesloten bebouwing
- 400 kWh/m² voor een appartement

Zo zou het patrimonium in 2021 nog steeds 3.649 woningen tellen zonder dakisolatie en niet EPC-conform (of EPC onbekend). Dit is slechts een lichte verbetering t.a.v. 2020 met 3.942 woningen zonder dakisolatie. Hiervan stonden er in 2020 wel al 1.298 leeg in afwachting van renovatie of sloop. De status verhuring voor 2021 blijft alsnog onbekend, deze wordt pas in maart 2022 ingediend door de SHM's via de jaarlijkse bevraging.

In de bijlage 1 worden de ERP-cijfers per SHM gegeven voor respectievelijk beglazing, dakisolatie en verwarming. De resterende woningen met ERP-gebreken betreft vooral patrimonium waarvoor een totaalrenovatie of vervangingsbouw op de planning staat.

3. Binnen de sector werd een zeer grote vooruitgang geboekt zeker als we vergelijken met de toestand in 2010. De hoger opgegeven cijfers voor 2021 in vergelijking met onderstaande cijfers voor 2020 tonen slechts een bescheiden vooruitgang. Het aantal woningen met een of meer ERP gebreken daalde van 19.003 naar 18.033.

PATRIMONIUM 2020	AFTOETSING CONFORMITEIT ERP AAN VLAAMSE WOONCODEX			
OPTIMALISATIEBESLUIT	EPC NIET CONFORM OF ONBEKEND	EPC CONFORM	TOTALEN 2020	TOTALEN 2010
ACTIEGROEP ERP 2020				
ENKEL GLAS	6.567 (*)	5.343	11.910	33.590
GEEN DAKISOLATIE	3.942 (*)	3.332	7.274	40.610
GEEN CV	3.290	2.955	6.245	20.145
EEN OF MEER ERP GEBREKEN EXCL ENKEL ELEKTR VERW	9.599	9.404	19.003	59.423
ELEKTR VERW ZONDER ANDERE ERP GEBREK	3.343	5.037	8.380	8.792
AANTAL ERP GEBREKEN				
1x gebrek	9.549	12.322	21.871	40.214
2x gebrek	2.512	1.841	4.353	20.122
3x gebrek	881	278	1.159	7.879
geen ERP gebreken	24.404	109.088	133.492	73.373
PATRIMONIUM 2020	37.346	123.529	160.875	141.588
(*) van 3.942 woningen zonder dakisolatie waarvoor EPC niet conform of onbekend is volgens het optimalisatiebesluit stonden er einde 2020 reeds 1.298 leeg in afwachting van renovatie of sloop. Van de 3.942 woningen met enkel glas bedraagt de leegstand 1.633 woningen. Van de 1.159 woningen met alle drie gebreken stonden er reeds 473 leeg.				

Aansluitend op de Design & Insulate procedure voor dakisolatie, wordt dit jaar een nieuwe Design & Insulate plus procedure gelanceerd voor gevelisolatie (zie ook antwoord op vraag 7).

4. Door een erg ongelijke spreiding van de resterende ERP-gebreken over de regio's en SHM's stellen er zich wellicht capaciteitsproblemen gezien de grote variatie op het aantal te verbeteren woningen. Bij de meerderheid van de SHM's blijft het bij een beperkt en bijgevolg beheersbaar aandeel van hun patrimonium, bij enkele kan dit echter meer dan 20% bedragen. Met het oog op totaalrenovaties of vervangingsbouw stelt zich vooral een capaciteitsprobleem inzake herhuisvesting. Maar ook de eigen personeelscapaciteit voor de opvolging kan een rol spelen. Een exacte inkijk op deze capaciteitsproblematiek heeft de VMSW echter niet.

Naast de invloed van Covid-19 op de vastgestelde vertraging inzake nieuwe projecten zijn er signalen uit de sector dat de doelstelling uit het Vlaams regeerakkoord, om tegen 2023 nog slechts één woonactor per gemeente over te houden, de nodige onzekerheid

met zich meebrengt. Wegens mogelijke fusies en/of overdracht van eigen patrimonium naar een andere actor, zouden projecten soms tijdelijk on hold worden gezet. Hiervan is de impact nog niet volledig duidelijk, maar dit zal met grote waarschijnlijkheid het huidige en toekomstige renovatieritme beïnvloeden.

Om de beschikbare capaciteit voor tijdelijke herhuisvesting op te vangen, wordt het gebruik van tijdelijke modules onderzocht.

5. Ondersteuning vanuit de VMSW gebeurt momenteel door de projectverantwoordelijken die de SHM's begeleiden bij het opstellen van de gevraagde 'plannen van aanpak'. Hierbij wordt niet enkel gefocust op de energetische toestand van het patrimonium, maar ook op knelpunten volgens de zogenaamde checklist Veiligheid en gezondheid.
6. Zoals al vermeld, wordt in het kader van de doelstellingen 2050 gewerkt aan een planningstool die de sector moet helpen dit langetermijntraject doelmatig uit te stippelen.
7. De raamovereenkomsten Design and Insulate (werkgebied Oost en werkgebied West) zijn gestart in december 2020 en werden afgesloten met een initiële duur van 2 jaar en kunnen eenmalig worden verlengd met dezelfde duur.

Om de SHM's te ondersteunen om op korte termijn via een beperktere ingreep bij bepaalde woningen energiebesparingen te boeken, werkt de VMSW in een overleg met de sector de Design and Insulate procedure spouwvulling uit. Daarnaast willen we in 2022 een groepsaanbesteding lanceren (Design & Renovate) voor het (energetisch) renoveren van het bestaande patrimonium.

BIJLAGE

[ERP-cijfers per SHM voor Beglazing, Dakisolatie en Verwarming.](#)