

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 342

van **GUY D'HAESELEER**

datum: 8 april 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale woningen - Dakisolatie en dubbele beglazing

Vanaf 1 januari 2020 is de verplichting voor dubbele beglazing in werking getreden, de zogenaamde dubbelglasnorm. Deze norm bepaalt dat alle woningen in Vlaanderen over dubbele beglazing moeten beschikken.

Er wordt niet in uitzonderingen op de norm voorzien. Vanaf 1 januari 2021 wordt er wel rekening gehouden met de energiescore van de woning, vermeld op het EPC (energieprestatiecertificaat).

Het ontbreken van dubbele beglazing zal geleidelijk aan zwaarder doorwegen in de beoordeling van de woningkwaliteit en kan vanaf 2023 leiden tot de ongeschiktverklaring van de woning.

Wat dakisolatie betreft, moeten zowel woningen voor eigen gebruik als huurwoningen verplicht een geïsoleerd dak hebben om te voldoen aan de dakisolatienorm die door de overheid wordt opgelegd. Beide normen zijn ook verplicht voor sociale woningen.

'Energie-efficiëntie van sociale woningen - de energetische renovatie van het Vlaams sociaal huurpatrimonium', het rapport van het Rekenhof van januari 2021, gaf duidelijk aan dat er nog een stevige inhaalbeweging gemaakt moet worden door de sociale huisvestingssector.

1. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de dakisolatie en dubbele beglazing van de Vlaamse sociale woningen? Hoeveel woningen van hoeveel huisvestingsmaatschappijen beschikken op dit moment (nog) niet over dakisolatie en/of dubbele beglazing?
2. Welke bedragen aan subsidies en financiële steunmaatregelen werden sinds 2017 toegekend aan sociale woonactoren voor het realiseren van dakisolatie en dubbele beglazing?
3. Met hoeveel is de gemiddelde huurprijs gestegen als gevolg van het toepassen van de energiecorrectie op de huurprijs van sociale huurwoningen?
4. Welke stappen kunnen sociale huurders ondernemen als de sociale woonactor in gebreke blijft door het niet isoleren van het dak en het niet vervangen van enkel glas door dubbele beglazing? Kunnen zij een lagere huurprijs eisen zolang bij de woning deze renovaties nog niet uitgevoerd werden?

ANTWOORD

op vraag nr. 342 van 8 april 2022

van **GUY D'HAESELEER**

1. Momenteel zouden 6.448 woningen niet beschikken over dakisolatie en 11.128 woningen nog deels of overwegend uitgerust zijn met enkel glas. Binnen het wettelijk kader van de Vlaamse Codex Wonen hebben de dakisolatienorm en dubbelglasnorm een dwingend karakter. De dakisolatienorm geldt al sinds 1 januari 2020, de dubbelglasnorm geldt integraal vanaf 1 januari 2023. Het optimalisatiebesluit laat echter vrijstellingen toe op basis van het EPC-kengetal.

Onderstaande tabel geeft weer hoeveel van de 6.448 woningen zonder dakisolatie en van de 11.128 woningen zonder dubbelglas aan die EPC-voorwaarden beantwoorden. Dit blijken er iets minder dan de helft te zijn. Voor de woningen die niet EPC-conform zijn of waarvan het EPC onbekend is, blijkt een deel niet langer verhuurd in afwachting van renovatie of sloop. Zo zouden er eind 2021 nog 2.426 woningen (van de 6.448) die niet conform zijn met de dakisolatienorm en nog 4.407 woningen (van de 11.128) die niet conform zijn met de dubbelglasnorm (vanaf 2023) in verhuring zijn. Samen gaat het om 5.682 unieke woningen op een patrimonium van 163.231 woningen. De vooruitgang sedert 2020 is beperkt (zie cijfers [Toelichting resultaten patrimoniumenquête 2020](#)).

OPTIMALISATIEBESLUIT		EPC NIET CONFORM OF ONBEKEND			SUBTOT	EPC CONFORM			SUBTOT	EINDTOTAAL
VERHURING OP 31/12/2021		VERHUURD	ONBEKEND	LEEGSTAND		VERHUURD	ONBEKEND	LEEGSTAND		
GEEN DAKISOLATIE	# HUIS	1.213	367	614	2.194	1.223	143	518	1.884	4.078
	# APP	688	158	519	1.365	744	48	213	1.005	2.370
	TOTAAL	1.901	525	1.133	3.559	1.967	191	731	2.889	6.448
ENKELE BEGLAZING	# HUIS	1.387	344	785	2.516	2.415	98	488	3.001	5.517
	# APP	2.473	203	924	3.600	1.399	60	552	2.011	5.611
	TOTAAL	3.860	547	1.709	6.116	3.814	158	1.040	5.012	11.128

Het nog verhuurde niet-conform patrimonium toont onderstaande spreiding over de SHM's:

Geen Dakisolatie Niet EPC conform	#SHM's	#WON	Enkele Beglazing Niet EPC conform	#SHM's	#WON
0-5 won	15	39	0-5 won	16	37
5-20 won	15	183	5-20 won	10	115
20-50 won	13	414	20-50 won	8	269
50-150 won	10	1.054	50-150 won	8	737
150-450 won	3	736	150-450 won	7	1791
> 1.000 won	0	0	> 1.000 won	1	1.458
TOTAAL	56	2.426	TOTAAL	50	4.407

De spreiding per provincie ziet er als volgt uit:

PROVINCIE	GEEN DAKISOLATIE	ENKELE BEGLAZING	BEIDE	UNIEKE WONINGEN
ANTWERPEN	763	2.170	253	2.680
VLAAMS-BRABANT	342	208	143	407
WEST-VLAANDEREN	320	716	208	828
OOST-VLAANDEREN	952	1.023	526	1.449
LIMBURG	49	290	21	318
VL-GEWEST	2.426	4.407	1.151	5.682

www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Woningen-en-gronden

2. Ter ondersteuning van de klimaatdoelstellingen kunnen SHM's en het Vlaams Woningfonds subsidies krijgen in de vorm van een VKF-premie. De premies gelden enkel voor renovatie of vervangingsbouw van woningen. De woningen moeten na uitvoering van de werken voldoen aan de ERP2020 doelstellingen.

In de periode 2017 tot op heden werden onderstaande bedragen toegekend aan sociale woonactoren voor het realiseren van dakisolatie (totaal: 16 miljoen euro) en dubbele beglazing (totaal: 35 miljoen euro).

HR kader en glas	€ 5.994.203
HRplus kader en glas	€ 28.607.028
Alleen HRglas	€ 123.439
Isolatie hellend dak	€ 7.394.078
Isolatie plat dak	€ 8.770.523

3. Over alle sociale verhuringen (toestand op 31 december 2021) heen is de gemiddelde huurprijs met 1,82 euro gestegen als gevolg van de energiecorrectie.
4. De huurder kan in eerste instantie klacht indienen bij de verhuurder. Indien de huurder niet akkoord zou gaan of niet tevreden is, kan hij ook een klacht indienen bij de Vlaamse Ombudsdienst. Op basis van het ontbreken van dakisolatie of dubbele beglazing kan een woning ongeschikt verklaard worden.

In samenhang met de basishuurprijs (marktwaaarde) van de woning, wordt een patrimoniumkorting gegeven in functie van de woningkwaliteit. Hoe hoger de marktwaaarde hoe kleiner de korting en omgekeerd. Voor dergelijke woningen kan verwacht worden dat de huurprijs dus al relatief laag zal liggen.