

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 415

van **ALLESSIA CLAES**

datum: 20 mei 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociale woningen - Renovatieprogramma

Het aantal sociale woningen in een renovatieprogramma neemt met bijna een vijfde toe terwijl de niet-structurele leegstand aanzienlijk daalt. De minister reageerde terecht tevreden op dit groot aantal renovaties. Maar liefst twee derde van de in totaal 14.384 sociale woningen die in 2021 leegstonden, zaten in een renovatieprogramma. Het gaat om de zogenoemde 'structurele leegstand'. De overige 4949 leegstaande sociale woningen kaderen binnen de verhuisbewegingen op de sociale woningmarkt, de 'niet-structurele leegstand'.

Het is duidelijk dat onze Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) de handen uit de mouwen steken. Tussen 2020 en 2021 steeg het renovatieprogramma van sociale woningen met 18%, van 7987 naar 9435 woningen.

Ook de niet-structurele leegstand van sociale woningen daalde tussen 2020 en 2021 met 1282 woonentiteiten. De minister verduidelijkte dat dit vooral periodes betreft tussen verhuisbewegingen. Ongeveer 1000 niet-structureel leegstaande woningen gingen in 2021 richting structurele leegstand, waarbij ze meegenomen werden in een renovatieprogramma, wat opnieuw een goede zaak is voor de toekomstige huurders.

1. Kan de minister wat meer toelichting geven bij deze cijfers? Hoe verklaart hij deze evoluties en wat zijn de verwachtingen? Hoe evalueert hij dit?
2. Kan de minister bevestigen dat dit over totaalrenovaties van woningen gaat of betreft het maar gedeeltelijke renovaties? In welke mate gaat het om zogenaamde quick wins dan wel aanpassingen op langere termijn?
3. Kan de minister een stand van zaken geven wat betreft de uitvoering van het renovatieprogramma? In welke mate worden de beschikbare budgetten benut en wat is de planning op korte en middellange termijn?



**Vlaams
Parlement**

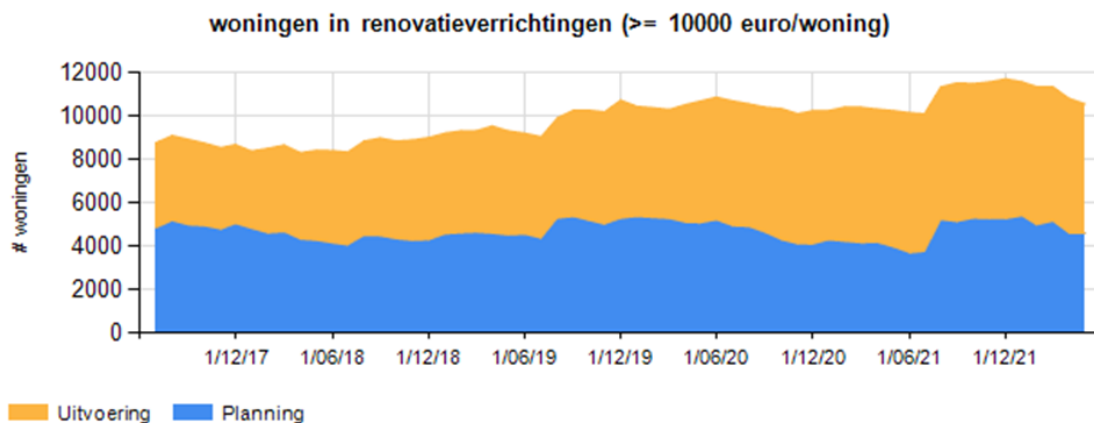
ANTWOORD

op vraag nr. 415 van 20 mei 2022

van **ALLESSIA CLAES**

1. De leegstandscijfers zijn deze voor 2021, zoals jaarlijks bezorgd aan de VMSW via de XML-bevraging. De SHM's duiden hierbij tevens de categorie van leegstand aan. Structurele leegstand gaat over een 'woning die gedurende minimaal zes maanden leegstaat of zal leegstaan als gevolg van de geplande uitvoering van een renovatie- of bouwproject'. Deze noodzakelijk te creëren leegstand vindt al een aanvang tijdens de planningsfase van projecten. Doorgaans is dit een geleidelijk proces, vrijgekomen woningen worden niet langer opnieuw verhuurd en naarmate er voldoende andere woningen beschikbaar komen, kan werk worden gemaakt van herhuisvesting. Ideaal wordt de periode van leegstand zo kort mogelijk gehouden, maar in de praktijk kan die aanzienlijk langer zijn dan de eigenlijke uitvoeringsperiode van de werken.

Er is momenteel geen precieze één op één relatie tussen de renovatieprojecten en de leegstand van de betrokken woningen uit het patrimonium. Zulke koppeling zal in de toekomst wel kunnen gelegd worden bij de verdere uitbouw van de digitale toepassingen van de VMSW. Voor een algemene evolutie zien we echter dat het aantal woningen betrokken in renovatieprojecten duidelijk in de lift zit. Het aantal woningen betrokken in renovatieprojecten met een renovatiekost > 10.000 euro bedraagt momenteel meer dan 10.000 woningen of hoger dan het voor 2021 opgegeven aantal van 9.435 woningen in structurele leegstand.



2. In bovenstaande grafiek zijn enkel de projecten opgenomen met een renovatiekost boven 10.000 euro per woning. Kleinere quick-win renovatiewerken zoals de vernieuwing van liften, het na-isoleren van daken, enkel de vernieuwing van keukens, elektrische installatie, e.d. zijn hier dus niet in vervat. Dit wil uiteraard niet zeggen dat elk renovatiewerk boven 10.000 euro meteen ook een leegstand vereist. Anderzijds zijn er heel wat gevallen waar men woningen als deel van een wijk of gebouw al vroegtijdig laat leegstaan in verdere afwachting van sloop of totaalrenovatie, dit omdat ze ongeschikt zijn voor verdere verhuring of omdat een te korte woonzekerheid geboden kan worden. Niet voor al deze woningen werd al een concreet project ingediend. Voor structurele leegstand die langere tijd kan aanslepen wordt door sommige SHM's beroep gedaan op leegstandsbeheerders, die de woningen dan nog tijdelijk in verhuring geven.

Zoals al vermeld, kan de structurele leegstand niet één op één worden gekoppeld aan de geplande of in uitvoering zijnde renovatiewerken, maar het gestegen volume aan structurele leegstand van 7.987 woningen in 2020 tot 9.435 woningen in 2021 stemt echter overeen met bovenstaande stijgende trend aan renovatieverrichtingen.

3. De uitvoering van de renovaties worden gepland binnen een termijn van maximum 4 jaar voor de verrichtingen die opgenomen zijn op de meerjarenplanning en 1 jaar voor de verrichtingen welke zijn opgenomen op de korte termijnplanning. Momenteel staat de renovatie van 5.049 sociale huurwoningen op de meerjarenplanning en 10.439 op de korte termijnplanning. Door opname op de meerjarenplanning en korte termijnplanning door de VMSW en de toewijzingen op het jaarbudget, wijzigen deze aantallen dagelijks.

Bij de toewijzing van de renovaties in 2021 werd eerst het beschikbare budget van 2020 maximaal benut. Van de renovatiebudgetten voor 2021 en 2022 is er momenteel nog een beschikbaar saldo van respectievelijk € 413.720.717 en € 393.236.089.

Als achterliggende oorzaak voor de onderbenutting van dit nog beschikbaar saldo wordt door SHM's vaak de onzekerheid inzake fusies tot woonmaatschappijen of mogelijke overdracht van patrimonium aan een andere actor aangehaald, waardoor geplande projecten soms tijdelijk on hold worden gezet. Ook Covid-19 en de gestegen grondstofprijzen hebben een invloed op het aantal goedgekeurde voorontwerpen met als verder gevolg ook een recente daling in het aantal gunningen.