

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 143

van **GUY D'HAESELEER**

datum: 18 januari 2023

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 energieprestatiecertificaat (EPC).

Het ontbreken van dubbele beglazing zal geleidelijk 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 vanuit de sociale huisvestingssector.

1. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de dakisolatie en dubbele beglazing van onze 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 in 2022 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. Hoeveel klachten werden ingediend door sociale huurders bij de sociale woonactoren over het in gebreke blijven betreffende deze normen? Graag een overzicht, opgesplitst per jaar sinds 2018 en per sociale woonactor.
5. Hoeveel klachten werden hieromtrent ingediend bij de Vlaamse Ombudsdienst? Graag een overzicht, opgesplitst per jaar sinds 2018 en per sociale woonactor.
6. Hoeveel patrimoniumkortingen werden er uitgereikt in 2021 en 2022? Kunnen de cijfers op basis van gebrek aan dakisolatie en/of dubbel glas uitgefilterd worden?

7. Zal de minister nog bijkomende stappen ondernemen om deze achterstand weg te werken?

ANTWOORD

op vraag nr. 143 van 18 januari 2023

van **GUY D'HAESELEER**

1. Momenteel (data op 4 januari 2023) zouden 5.096 op 164.992 woningen nog niet beschikken over dakisolatie. Dit is circa 3% van het sociale huurpatrimonium, verspreid over 57 van 74 sociale huisvestingsmaatschappijen. Het aantal woningen met deels of overwegend enkele beglazing ligt met 10.113 woningen op nog circa 6% van het patrimonium, verspreid over 58 sociale huisvestingsmaatschappijen. Hiertoe behoren 2.356 dezelfde woningen met beide gebreken. Tegenover de cijfers op 31 december 2021, zoals gegeven als antwoord op vraag nr. 342 van 8 april 2022, is het aantal woningen zonder dakisolatie sindsdien gedaald met 1.352 eenheden, voor beglazing betreft het een daling met 1.015 eenheden.
2. In 2022 werd een bedrag van 7.037.601 euro aan VKF-premies voor dakisolatie en beglazing toegekend.
3. Niet elke huurder betaalt een energierectie. In 2021 betaalden 34.776 huurders aanvullend een energierectie. Deze bedroeg gemiddeld 7,61 euro boven de berekende huurprijs.
4. Wonen in Vlaanderen beschikt niet over deze gegevens.
5. Wonen in Vlaanderen beschikt niet over deze gegevens.
6. De gemiddelde patrimoniumkorting in 2021 bedroeg 41 euro voor 114.038 toegekende patrimoniumkortingen op 145.240 verhuurde woningen (cijfers uit ingediende XML-bevraging). De cijfers voor 2022 zullen pas vanaf april 2023 beschikbaar zijn via de jaarlijkse XML-bevraging.

De patrimoniumkorting is omgekeerd evenredig met de markthuurwaarde berekend volgens het schattingsmodel sociale huur. Deze is van meerdere factoren afhankelijk zoals de grootte van de woning, de voorzieningen, de ligging, de ouderdom en de staat. De aanwezigheid van dubbele beglazing en dakisolatie zijn slechts 2 van in totaliteit 18 parameters. Een hoge patrimoniumkorting zal dus steeds het gevolg zijn van meerdere elementen. Zo zal de hoogst mogelijke korting gaan naar de kleinste en slechtste woning op de goedkoopste locatie.

Maar er blijkt wel degelijk een correlatie tussen de aard van de beglazing en dakisolatie en de hoogte van de markthuurwaarde en omgekeerd evenredig hiermee dus ook de patrimoniumkorting. Zo krijgt een woning met de beste dakisolatie en beglazing een gemiddelde patrimoniumkorting van 20 euro. Voor woningen zonder dakisolatie en dubbel glas is deze korting gemiddeld 64 euro.

7. Het resterend patrimonium met nog enkele beglazing en/of zonder dakisolatie betreft patrimonium dat zich ook meer algemeen in een slechtere onderhoudstoestand bevindt. Een groot deel van de woningen met enkele beglazing en zonder dakisolatie draagt een energielabel E of F en hebben conditiescores onder 50%. Deze woningen zijn sowieso vaak toe aan een grondige renovatie of vervangingsbouw.

Recent werd de nieuwe renovatieplanner geïmplementeerd. Deze tool laat SHM's toe om een strategisch renovatiepad voor hun patrimonium uit te stippelen in de aanloop naar 2050.

De Design & Insulate formule voor de renovatie en na-isolatie van daken werd recent met twee jaar verlengd. Tevens zijn er nog de nodige incentives met VKF-subsidies zowel voor dakisolatie als HR-beglazing.