

**SCHRIFTELIJKE VRAAG**

nr. 387

van **ALLESSIA CLAES**

datum: 16 mei 2023

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

---

*Sociale woningen - Renovatie*

Tijdens deze legislatuur wordt er een nooit geziene investering van meer dan 4 miljard in sociale woningen gedaan. Een belangrijk deel van deze investeringen zal gaan naar de renovatie van sociale woningen. Sociale woningen die versleten of verouderd zijn, hebben een effect op het welzijn, de gezondheid en de energiefactuur van de mensen die erin wonen.

Via de tool woningkenmerken heeft de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) nu een goed zicht op de staat van de sociale woningen. Op basis van deze tool maakt de VMSW een onderbouwde renovatieplanning voor de periode 2020-2024 die rekening houdt met de beschikbare capaciteit van de sector.

1. Hoeveel sociale woningen zijn sinds 2019 gerenoveerd? Graag een overzicht uitgesplitst per jaar, per gemeente en per sociale huisvestingsmaatschappij (SHM).
2. Graag een stand van zaken van de renovatieplanning van de VMSW voor de periode 2020-2024.
3. Hoeveel sociale woningen zullen er de de volgende jaren gerenoveerd worden? Kan de minister een plan van aanpak voorleggen voor de komende 5 jaar?
4. Tegen welke datum zullen, theoretisch gezien, alle sociale woningen gerenoveerd zijn?
5. Hoe evalueert de minister deze cijfers?



**Vlaams  
Parlement**

**ANTWOORD**

op vraag nr. 387 van 16 mei 2023

van **ALLESSIA CLAES**

1. Onderstaand overzicht geeft het aantal woningen weer van opgeleverde renovatiewerken of vervangingsbouw van het eigen patrimonium voor de periode 2019-2023.

| Opleveringen Renovatie en Vervangingsbouw Eigen Patrimonium 2019-2023 - Aantal betrokken woningen                             |                      |                      |                      |                      |                      |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Categorie verbeteringswerken                                                                                                  | 2019                 | 2020                 | 2021                 | 2022                 | 2023                 | # WON                  |
| Deelrenovaties < 15.000 euro                                                                                                  | 2.393                | 1.204                | 4.195                | 411                  |                      | 8.203                  |
| Deelrenovaties 15.000 - 45.000 euro                                                                                           | 425                  | 593                  | 645                  | 889                  | 135                  | 2.687                  |
| Deelrenovaties 45.000 - 75.000 euro                                                                                           | 605                  | 391                  | 284                  | 436                  | 3                    | 1.719                  |
| Totaalrenovaties ≥ 75.000 euro                                                                                                | 672                  | 990                  | 396                  | 618                  | 404                  | 3.080                  |
| <b>Totaal Renovatiewerken</b>                                                                                                 | <b>4.095</b>         | <b>3.178</b>         | <b>5.520</b>         | <b>2.354</b>         | <b>542</b>           | <b>15.689</b>          |
| Vervangingsbouw Eigen patrimonium                                                                                             | 698                  | 814                  | 1.044                | 679                  | 539                  | 3.774                  |
| <b>Eindtotaal # Woningen</b>                                                                                                  | <b>4.793</b>         | <b>3.992</b>         | <b>6.564</b>         | <b>3.033</b>         | <b>1.081</b>         | <b>19.463</b>          |
| Opleveringen Renovatie en Vervangingsbouw Eigen Patrimonium 2019-2023 - Eindbedragen bij oplevering (excl. bijkomende kosten) |                      |                      |                      |                      |                      |                        |
| Categorie verbeteringswerken                                                                                                  | 2019                 | 2020                 | 2021                 | 2022                 | 2023                 | Eindbedragen           |
| Deelrenovaties < 15.000 euro                                                                                                  | € 16.740.855         | € 6.969.866          | € 25.016.902         | € 4.670.835          |                      | € 53.398.458           |
| Deelrenovaties 15.000 - 45.000 euro                                                                                           | € 9.292.578          | € 11.134.669         | € 21.261.359         | € 22.677.771         | € 2.727.318          | € 67.093.696           |
| Deelrenovaties 45.000 - 75.000 euro                                                                                           | € 37.816.681         | € 22.357.748         | € 15.128.581         | € 26.261.618         | € 186.252            | € 101.750.881          |
| Totaalrenovaties ≥ 75.000 euro                                                                                                | € 79.092.110         | € 108.366.559        | € 46.664.858         | € 76.437.850         | € 53.437.194         | € 363.998.571          |
| <b>Totaal Renovatiewerken</b>                                                                                                 | <b>€ 142.942.225</b> | <b>€ 148.828.843</b> | <b>€ 108.071.700</b> | <b>€ 130.048.073</b> | <b>€ 56.350.765</b>  | <b>€ 586.241.605</b>   |
| Vervangingsbouw Eigen patrimonium                                                                                             | € 107.726.629        | € 126.597.378        | € 164.410.099        | € 120.064.696        | € 92.608.611         | € 611.407.412          |
| <b>Eindtotaal Investeren</b>                                                                                                  | <b>€ 250.668.853</b> | <b>€ 275.426.221</b> | <b>€ 272.481.799</b> | <b>€ 250.112.769</b> | <b>€ 148.959.375</b> | <b>€ 1.197.649.017</b> |
| Gemiddelde kostprijs per woning (eindbedragen (excl. studiekosten, b.t.w., beheersvergoeding, ...))                           |                      |                      |                      |                      |                      |                        |
| Categorie verbeteringswerken                                                                                                  | 2019                 | 2020                 | 2021                 | 2022                 | 2023                 | Kostprijs/woning       |
| Deelrenovaties < 15.000 euro                                                                                                  | € 6.996              | € 5.789              | € 5.964              | € 11.365             |                      | € 6.510                |
| Deelrenovaties 15.000 - 45.000 euro                                                                                           | € 21.865             | € 18.777             | € 32.963             | € 25.509             | € 20.202             | € 24.970               |
| Deelrenovaties 45.000 - 75.000 euro                                                                                           | € 62.507             | € 57.181             | € 53.270             | € 60.233             | € 62.084             | € 59.192               |
| Totaalrenovaties ≥ 75.000 euro                                                                                                | € 117.697            | € 109.461            | € 117.841            | € 123.686            | € 132.270            | € 118.181              |
| <b>Totaal Renovatiewerken</b>                                                                                                 | <b>€ 34.907</b>      | <b>€ 46.831</b>      | <b>€ 19.578</b>      | <b>€ 55.246</b>      | <b>€ 103.968</b>     | <b>€ 37.366</b>        |
| Vervangingsbouw Eigen patrimonium                                                                                             | € 154.336            | € 155.525            | € 157.481            | € 176.826            | € 171.816            | € 162.005              |
| <b>Gemiddelde Investering per woning</b>                                                                                      | <b>€ 52.299</b>      | <b>€ 68.995</b>      | <b>€ 41.512</b>      | <b>€ 82.464</b>      | <b>€ 137.798</b>     | <b>€ 61.535</b>        |

2. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van alle door SHM's ingediende renovatieplanningen (ingediend einde 2019).

| Renovatieplanning SHM's Periode 2020-2024 + Prognose gemiddeld jaarbudget |      |                 |                        |                  |                 |                        |                 |                        |
|---------------------------------------------------------------------------|------|-----------------|------------------------|------------------|-----------------|------------------------|-----------------|------------------------|
| PLANNING<br>2020-2024                                                     | JAAR | VERVANGINGSBOUW |                        |                  | RENOVATIEWERKEN |                        |                 | TOTALEN                |
|                                                                           |      | #WON            | RAMING                 | PRIJS/WON        | #WON            | RAMING                 | PRIJS/WON       | RAMING SHM's           |
|                                                                           | 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 €          |
| <b>PLANNING 2020-2024</b>                                                 |      | <b>6.941</b>    | <b>995.665.764 €</b>   | <b>143.448 €</b> | <b>79.334</b>   | <b>1.724.737.711 €</b> | <b>21.740 €</b> | <b>2.720.403.475 €</b> |
| incl. 17% kosten                                                          |      |                 | <b>1.164.928.944 €</b> |                  |                 | <b>2.017.943.122 €</b> |                 | <b>3.182.872.066 €</b> |
| <b>Gemiddelden/Jaar</b>                                                   |      | <b>1.388</b>    | <b>199.133.153 €</b>   | <b>143.448 €</b> | <b>15.867</b>   | <b>344.947.542 €</b>   | <b>21.740 €</b> | <b>544.080.695 €</b>   |
| incl. 17% kosten                                                          |      |                 | <b>232.985.789 €</b>   |                  |                 | <b>403.588.624 €</b>   |                 | <b>636.574.413 €</b>   |
| <b>PROGNOSE</b>                                                           |      |                 | <b>70%</b>             |                  |                 | <b>55%</b>             |                 | <b>60,5%</b>           |
| <b>JAARBUDGET</b>                                                         |      | <b>972</b>      | <b>139.393.207 €</b>   | <b>143.448 €</b> | <b>8.727</b>    | <b>189.721.148 €</b>   | <b>21.740 €</b> | <b>329.114.355 €</b>   |
| incl. 17% kosten                                                          |      |                 | <b>163.090.052 €</b>   |                  |                 | <b>221.973.743 €</b>   |                 | <b>385.063.796 €</b>   |

3. Een vernieuwde 'renovatieplanner' werd pas in de zomer van 2022 geïmplementeerd in woningkenmerken. Deze tool werd specifiek ontwikkeld met het oog op het realiseren van de doelstellingen tegen 2050 (energielabel A). SHM's gaan hier momenteel mee aan de slag om voor hun volledig patrimonium een renovatiepad uit te stippelen tot 2050. Aan de SHM's wordt tijd gegeven tot begin 2024 om deze oefening te voltooien.
4. De staat van een patrimonium is in een permanente en cyclische evolutie. Op het ogenblik dat de laatste renovatiewerken zijn voltooid, zijn eerdere investeringen in nieuwbouw of renovatiewerken alweer achterhaald en aan renovatie toe.

De eerste prioriteit inzake renovatiewerken komt altijd op het niveau van veiligheid- en gezondheidsaspecten te liggen (brandveiligheid, CO-risico, veiligheid elektrische en gasinstallaties, vocht- en schimmelproblemen).

De tweede prioriteit ligt bij een upgrade van het patrimonium met energielabels E en F. Uit analyses blijkt een duidelijke correlatie tussen woningen met labels E en F (deels uit te breiden naar woningen met label D), en de algehele conditie van deze groep woningen. Het merendeel van deze woningen dateert van voor 1985. Het betreft woningen die hoe dan ook prioritair aan (totaal-)renovatie toe zijn binnen elke renovatieplanning. Het gaat om een groep van circa 17.000 woningen, waarvan een hoger dan gemiddeld aantal bovendien al leeg staat, wegens feitelijke onverhuurbaarheid of met het oog op een geplande renovatie of sloop.

5. Het streefdoel van de Vlaamse regering is om alle sociale woningen op te tillen naar een EPC-label A hetzij een EPC-kengetal beter dan 100 kWh/m<sup>2</sup> per jaar. Dit vormt de lange termijn doelstelling binnen het klimaatplan 2050, zowel voor de sociale huisvestings- als de particuliere sector. Naast energetische deel- of totaalrenovaties behoort ook vervangingsbouw tot de mogelijke opties.

Meest voor de hand liggende aanpak lijkt hier niet zozeer te bestaan uit beperkte deelrenovaties (mikkend op een uiteindelijk toch maar zwak label D of C) maar veeleer in totaalrenovaties of vervangingsbouw, zodat deze woningen meteen klaar zijn voor 2050. De sociale huisvestingsmaatschappijen blijven uiteraard best geplaatst om voor elke concrete situatie het meest geschikte renovatiepad te kiezen.

De woningen met label B daarentegen beschikken meestal al over dubbele beglazing, dakisolatie en gevelisolatie, maar volgens prestatieniveaus uit pakweg 2006. Zulke woningen zijn nog te recent/in te goede staat om nu al gevels te ontmantelen of het buitenschrijnwerk te vervangen. Woningen met een label C kan men mits beperkte deelrenovaties mogelijk wel vervroegd optillen tot een label B (bv. via na-isolatie van de gevels), maar misschien heel moeilijk tot een label A zonder zware investeringen. Een tussentijdse upgrade kan hier duurzaam en verantwoord zijn gezien een nog voldoende lange afschrijftermijn tot 2050. Eens uitgefaseerd kan vervolgens worden geopteerd voor een totaalrenovatie of vervangingsbouw.

Hoe dan ook zullen de SHM's bij het uitstippelen van hun renovatieplanning 2050 rekening moeten houden met haalbare faseringen, zowel qua capaciteit inzake leegstand en verhuisbewegingen, alsook financiële draagkracht. Dit illustreert dat de meest logische en rationele evolutie van het patrimonium richting label A niet zozeer gelijkmatig en trapsgewijs zal verschuiven, van labels E en F naar D, van D naar C, van C naar B ... maar volgens het haasje-over principe met eerst labels E en F naar A, vervolgens labels D naar A, ... telkens wanneer dit patrimonium ook meer algemeen aan renovatie toe is.

Na de vorming van nieuwe woonmaatschappijen, hoop ik dat de nodige renovatiewerken weer volop op snelheid kunnen komen. Hiertoe is ruim voldoende budget beschikbaar binnen FS3. Daarnaast wordt het energetisch renoveren van woningen ook

gesubsidieerd met middelen uit het Vlaams Klimaatfonds (VKF). Parallel lopen initiatieven om ook woningen in algemeen goede staat en al voorzien van dakisolatie en dubbele beglazing, voor een beperkte investering energetisch een niveau hoger te tillen door het na-isoleren van de spouwmuren (bv. van label C naar label B). Aanvullend start Wonen in Vlaanderen met de initiatieven Design & Renovate en Energiesprong om de sector te helpen stimuleren en faciliteren om zo bij te dragen tot een versnelde aanpak.

## **BIJLAGE**

[Oplevering renovatiewerken en vervangingsbouw per SHM en per gemeente \(periode 2019-2023\)](#)