

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen





***VEKP - Renovatie van woningen in de
sociale huisvestingssector***
Commissie Vlaams Energie- en Klimaatplan

Gert Eyckmans
Directeur Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen

Inhoud

- Stand van zaken en tijdsfad
- Knelpunten en risico's
- Oplossingsrichtingen en kansen

Inhoud

- VVH en HUURpunt werken samen sinds 1 januari 2023. In het najaar van 2023 vormen we samen de nieuwe koepelorganisatie van de woonmaatschappijen.



Stand van zaken

Verdeling van woningen per energielabel:

	A	B	C	D	E	F	O	Totaal
App/gesloten	20.255	59.892	26.806	9.254	4.375	5.645	856	127.083
Open/halfopen	1.309	5.990	13.079	9.321	3.978	4.055	79	37.811
Totaal	21.564	65.882	39.885	18.575	8.353	9.700	935	164.894
	13%	40%	24%	11%	5%	6,5%		
Vlaanderen	6,7%	21%	20%	15%	12%	25,3%		

- Betere energieprestaties dan Vlaanderen in zijn geheel:
 - Steeds vooruit gelopen op regelgeving
- Eigen initiatieven: Aster CV



Stand van zaken

Tijdspad	2028	2033	2040	2045	2050
	E	D	C	B	A

- Schijnbaar minder grote inspanning op korte termijn:
 - 18.000 woningen naar D tegen 2033: 1800/jaar
- Vanaf 2040: grootste inspanning:
 - 105.000 woningen van C naar A op 10 jaar: 10.500/jaar

Knelpunten en risico's

- Stapsgewijze renovatie:

- Zorgt voor een “woning per woning aanpak”
- Kostprijsverhogend
- Verschuift de inspanning naar later en maakt het geheel minder haalbaar

Daarom: zoveel mogelijk onmiddellijk naar A renoveren en globaal aanpakken, niet woning per woning

Knelpunten en risico's

- Onmiddellijk naar A renoveren:
 - Zware investering: financieringsmodel is hierop niet aangepast
 - Het gaat om bewoonde woningen: verhuisbewegingen nodig:
 - Complex
 - Tijdrovend
 - Leegstand: financiële implicaties
 - Impact op huurders

Knelpunten en risico's

- Wijkrenovatie:
 - Gaat niet over individuele woningen, wel over wijken
 - Complex: niet alle woningen nog in eigendom woonmaatschappij, ook private eigenaars betrokken partij
 - Niet enkel op woningniveau kijken, kans om kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren, ook lokaal bestuur betrokken partij

Knelpunten en risico's

- Wijkrenovatie:
 - Masterplannen nodig:
 - Langere doorlooptijd: risico op onverhuurbaarheid door koppeling met energielabel
 - Communicatie en participatie van eigen bewoners, private eigenaars, buurt, lokaal bestuur
 - Extra kost die niet gefinancierd wordt
 - Vergunningsrisico

Knelpunten en risico's

- Woonkwaliteit: koppeling verhuurbaarheid aan energielabel:
 - Duwt woonmaatschappijen naar stapsgewijze renovatie
 - Leegstandsrisico is te groot: verlies van huurinkomsten, en zeer negatieve impact op financiering
 - Zorgt voor investeringen in gebouwen die korte tijd later grondig worden aangepakt of vervangen



Knelpunten en risico's

- 180.000 gezinnen op wachtlijst: sneller meer woningen nodig:
 - Samenloop met renovatie:
 - door verhuisbewegingen geen extra toewijzingen
 - ruimte voor nieuwbouw beperkt (bouwshift!): verdichting bestaande wijken nodig
 - Extra complexiteit voor renovatie

Knelpunten en risico's

- Conclusie:
- Weinig incentives om te kiezen voor beste aanpak:
 - Financieel: financieringsmodel niet aangepast en minder huurinkomsten door leegstandsrisico (koppeling woonkwaliteit)
 - Complexere en intensievere trajecten met extra werklast en lange doorlooptijd waardoor risico op onverhuurbaarheid stijgt
 - Grotere impact op huurders en meer investeren in participatie
- Grote impact op verhoging aanbod

Oplossingsrichtingen en kansen

- Woonmaatschappijen zijn grote eigenaars: voordeel om systematisch en gepland grote aantallen woningen te renoveren
- Vanaf 1 juli 2023: 42 woonmaatschappijen in Vlaanderen: mogelijkheid om afspraken en tijdspaden te maken per maatschappij en af te stemmen op de lokale situatie en met de lokale besturen

Oplossingsrichtingen en kansen

- Inhuuringsactiviteit van de woonmaatschappijen (cf. SVK's) biedt de mogelijkheid om private eigenaars die sociaal willen verhuren via de woonmaatschappij te ontzorgen bij de renovatie van ingehuurde woningen



Oplossingsrichtingen en kansen

- Wijkrenovaties bieden kansen:
 - om de woonomgeving aan te pakken en te verduurzamen,
 - om extra aanbod te creëren,
 - om private eigenaars te betrekken en de kans te geven mee te doen met de renovatie door de woonmaatschappij

Dit kan allemaal meegenomen worden in de afspraken met de woonmaatschappijen.

Oplossingsrichtingen en kansen: wat is er nodig?

- Kiezen voor een globale aanpak met als doelstelling zoveel mogelijk zo snel mogelijk renoveren naar A
- Geen “stap voor stap” “woning per woning” aanpak

Oplossingsrichtingen en kansen: wat is er nodig?

- Een nieuw robuust financieringsmodel dat:
 - stimuleert om onmiddellijk naar A te renoveren,
 - de combinatie met aanbodverhoging mogelijk maakt door extra capaciteit van technisch personeel te financieren en extra budget voor inhuring woningen op de private markt,
 - de extra kosten van de complexiteit (masterplannen, communicatie, participatie, verhuisbeweging, extra personeelsinzet...) dekt,
 - het leegstandsrisico minder zwaar afstraft.

Oplossingsrichtingen en kansen: wat is er nodig?

- Een beperking van het risico op leegstand en extra kosten door bij de beoordeling van de woningkwaliteit rekening te houden met de renovatieplanning

Oplossingsrichtingen en kansen: wat is er nodig?

- Vermindering van de complexiteitsrisico's:
 - Afspraken per woonmaatschappij en met de lokale besturen over planning en te behalen doelen
 - Engagement van alle betrokken om samen te werken aan bereiken van de doelstellingen
 - Werken met gedragen masterplannen
 - Mogelijkheden om verkochte woningen in project te betrekken vergroten

Oplossingsrichtingen en kansen: wat is er nodig?

- Vermindering van de complexiteitsrisico's:
 - renovatie met bewoning maximaal mogelijk maken:
 - Mogelijkheden van prefabricatie en industrialisatie verder onderzoeken
 - Tijdelijke huisvesting in tijdelijke woonunits mogelijk maken
 - sneller meer aanbod realiseren om verhuisbewegingen eenvoudiger te maken zowel eigen woningen als ingehuurde woningen

VVH Vereniging van Vlaamse
Huisvestingsmaatschappijen



Contact: Gert Eyckmans – directeur VVH - gert.eyckmans@vvh.be