

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 484

van **AN MOERENHOUT**

datum: 16 juni 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Sociaal patrimonium - Energetisch profiel

Er zijn in Vlaanderen nog heel veel sociale woningen die niet meer voldoen aan de huidige energie-eisen. In mei 2020 keurde de Vlaamse Regering de Vlaamse Renovatiestrategie goed met als doel het gemiddelde EPC-kengetal van woongebouwen te verlagen met 75% tot EPC-label A tegen 2050 (EPC: energieprestatiecertificaat). De premies uit het Relanceplan stimuleren sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en het Vlaams Woningfonds (VWF) om de uitrol van energetische renovaties van sociale huurwoningen te versnellen.

1. Hoeveel sociale woningen van sociale huisvestingsmaatschappijen (of woonmaatschappijen) hadden in 2022 energielabel A? Hoeveel energielabel B? Hoeveel energielabel C? Hoeveel energielabel D? Hoeveel energielabel E? Hoeveel energielabel F? Hoeveel energielabel G? Graag ook de cijfers voor 2021, 2020 en 2019.
2. Hoeveel sociale woningen werden grondig energetisch gerenoveerd in 2019, 2020, 2021 en 2022? Welk energieniveau werd na renovatie behaald? Graag een overzicht per jaar en energielabel.
3. Hoeveel sociale woningen stonden leeg (of structureel leeg) in afwachting van (energetische renovatie) in 2022? Hoeveel in 2021, 2020 en 2019?
4. Wat zijn de voornaamste redenen dat een sociale woning structureel leeg blijft staan in afwachting van een grondige (energetische) renovatie?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 484 van 16 juni 2023
van **AN MOERENHOUT**

1. Hieronder vindt u de aantallen per energielabel voor begin januari 2023 (toestand eind 2022) en deze op einde juni 2023. Er vallen enige verschuivingen op te tekenen.

| Energietabels Patrimonium Januari 2023 | | | | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-------------|----------------|
| Provincie | A | B | C | D | E | F | O | Eindtotaal |
| A'PEN | 7.949 | 25.409 | 9.831 | 3.807 | 1.811 | 1.526 | 542 | 50.875 |
| VL-BR | 2.530 | 6.891 | 4.155 | 2.438 | 871 | 1.876 | 9 | 18.770 |
| W-VL | 3.973 | 9.640 | 9.468 | 4.756 | 2.130 | 2.494 | 133 | 32.594 |
| O-VL | 5.034 | 15.690 | 10.149 | 4.329 | 2.253 | 3.427 | 231 | 41.113 |
| LIMB | 2.084 | 8.315 | 6.295 | 3.242 | 1.300 | 379 | 25 | 21.640 |
| Eindtotaal | 21.570 | 65.945 | 39.898 | 18.572 | 8.365 | 9.702 | 940 | 164.992 |
| %Aandeel | 13,1% | 40,0% | 24,2% | 11,3% | 5,1% | 5,9% | 0,6% | 100,0% |
| Energietabels Patrimonium Juli 2023 | | | | | | | | |
| Provincie | A | B | C | D | E | F | O | Eindtotaal |
| A'PEN | 8.196 | 25.213 | 10.733 | 3.579 | 1.867 | 1.379 | 337 | 51.304 |
| VL-BR | 2.736 | 6.731 | 4.416 | 2.488 | 963 | 1.630 | 46 | 19.010 |
| W-VL | 4.453 | 9.408 | 9.708 | 4.674 | 2.113 | 2.406 | 99 | 32.861 |
| O-VL | 5.302 | 16.004 | 10.666 | 4.132 | 1.956 | 3.171 | 19 | 41.250 |
| LIMB | 2.304 | 8.397 | 6.400 | 3.031 | 1.194 | 352 | 15 | 21.693 |
| Eindtotaal | 22.991 | 65.753 | 41.923 | 17.904 | 8.093 | 8.938 | 516 | 166.118 |
| %Aandeel | 13,8% | 39,6% | 25,2% | 10,8% | 4,9% | 5,4% | 0,3% | 100,0% |

Oudere gegevens gaven hooguit een partieel beeld. Bij wijze van voorbeeld vindt u hieronder de data einde 2020. Deze cijfers zijn nog grotendeels gebaseerd op de energieklassen zoals opgegeven door de WM in het kader van ERP2020. Binnen score 6 vielen alle woningen met een EPC > 500kWh/m² of niet beschikbaar. In de meeste gevallen scoren de woningen zonder bekend EPC-kengetal echter heel wat beter. De door de Shm opgegeven energieklassen werden vaak rudimentair bepaald op basis van enkele beschikbare EPC's en was dezelfde voor de ganse woninggroep.

| Energietabels Patrimonium op 31-12-2020 (ERP2020-rapport) | | | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Provincie | A | B | C | D | E | F of onbekend | Eindtotaal |
| A'PEN | 5.263 | 11.468 | 9.254 | 4.622 | 1.969 | 17.017 | 49.593 |
| VL-BR | 2.043 | 5.133 | 3.313 | 2.736 | 1.255 | 3.896 | 18.376 |
| W-VL | 3.170 | 6.056 | 7.656 | 5.615 | 2.983 | 6.235 | 31.715 |
| O-VL | 3.608 | 10.410 | 8.840 | 4.455 | 3.963 | 8.746 | 40.022 |
| LIMB | 3.491 | 4.688 | 4.054 | 3.473 | 1.905 | 3.558 | 21.169 |
| Eindtotaal | 17.575 | 37.755 | 33.117 | 20.901 | 12.075 | 39.452 | 160.875 |
| %Aandeel | 10,9% | 23,5% | 20,6% | 13,0% | 7,5% | 24,5% | 100,0% |

Pas in 2021 werd Vraag-EPC geïntegreerd in de applicatie Woningkenmerken, waarbij EPC-data rechtsreeks van bij VEKA kunnen worden ingelezen op basis van het certificaatnummer. Sindsdien worden de EPC-data meer systematisch geïmporteerd en bevat Woningkenmerken nu de individuele EPC-data voor iets meer dan de helft van het patrimonium. Om toch een totaalbeeld te bekomen werd midden 2022 voor de ontbrekende EPC's beroep gedaan op de applicatie Test-EPC van VEKA. Hiertoe werd op basis van de beschikbare woningkenmerken een bevraging in bulk gedaan, meest recent in mei van dit jaar: <https://apps.energiesparen.be/test-uw-epc>.

2. Ik verwijs hiervoor naar het jaarverslag cijfers 2022 VMSW ([Jaarverslag cijfers 2022 VMSW](#)).
3. Voor de leegstandcijfers verwijs ik naar de website van Wonen in Vlaanderen ([Woningen en gronden | Vlaanderen.be](#)).
4. Er is enerzijds de te creëren leegstand in aanloop tot geplande totaalrenovaties met een verhuisbeweging of een geplande vervangingsbouw. Anderzijds is er de leegstand gedurende de eigenlijke renovatiewerken tot en met de voorlopige oplevering ervan. Als een appartementsgebouw of een hele wijk wordt gerenoveerd, stopt de maatschappij bijna altijd met het verhuren van deze woningen als er een huurder vertrekt, wat ook tot leegstand leidt. De organisatie van zulke verhuisbewegingen kan in theorie relatief vlot verlopen wanneer net een ander nieuwbouwproject werd opgeleverd of bij doorschuifoperaties waar na oplevering van een eerste fase terug woningen beschikbaar komen voor de opstart van een tweede fase. Dit is echter vaak niet het geval waar dan moet gezocht worden naar herhuisvesting binnen het bestaande patrimonium. Dit proces kan langer aanslepen waardoor een deel van de gebouwen langere tijd kan leegstaan tot alle woningen zijn vrijgekomen. De eigenlijke renovatiewerken van aanvang tot oplevering kunnen bij grootschalige projecten (bv. hoogbouw) makkelijk 2 jaar duren.

Daarnaast is er structurele leegstand op kleinere schaal, zoals voor mutatieonderhoud of bij woningen die niet langer geschikt zijn voor verhuring. Indien het gaat om versnipperd patrimonium worden dergelijke oudere 'restwoningen' soms ook verkocht.

Binnen de procedure van Design & Renovate zal bijkomend specifiek ingezet worden op het concept Sociale Energiesprong. Deze renovatiemethode met geprefabriceerde voorzetgevels/dakelementen wil een versnelde energetische aanpak mogelijk maken voor woningen die intern relatief goed in orde zijn, waarbij geen verhuisbewegingen noodzakelijk zijn. Hierrond werd recent een infomoment georganiseerd voor de Woonmaatschappijen. Wonen in Vlaanderen helpt de WM met een prospectie naar geschikte woningen hiervoor. Vervolgens zal vanuit Wonen in Vlaanderen een aanbesteding worden georganiseerd.

Het ouder patrimonium, dat zich algemeen in een matige tot slechte staat bevindt, vergt meestal een totaalaanpak. Dit patrimonium maakt dan ook voorwerp uit van een meer klassieke aanpak met totaalrenovaties of vervangingsbouw, waar verhuisbewegingen met bijhorende leegstand onvermijdelijk zullen blijven.

Naast de aangehaalde nieuwe aanbestedingsvormen voor renovatie, werden tevens verplaatsbare woonunits aangekocht. Deze worden op het ogenblik voorzien voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen maar daarna zullen ze gebruikt worden om de verhuisbewegingen bij grondige renovatie te vergemakkelijken.