

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 482

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

datum: 16 juni 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Renovatie sociaal woonpatrimonium - Stand van zaken

De renovatie van het sociaal woonpatrimonium is een belangrijk thema in Vlaanderen. Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) hebben vaak te kampen met verouderde woningen en gebouwen die niet meer voldoen aan de huidige energienormen. Dat leidt niet alleen tot hogere energiekosten voor de huurders, maar ook tot een vertraging van het klimaatneutraal maken van het Vlaamse woonpatrimonium tegen 2050.

1. Wat is de stand van zaken rond de huidige renovatie van het sociaal woonpatrimonium in Vlaanderen?
2. Welke concrete maatregelen, naast de groepsaanbestedingen 'Design and Renovate' en 'CBO+', overweegt de minister om de sociale huisvestingssector te ondersteunen bij de realisatie van klimaatneutrale woningen?
3. Hoe staat de minister tegenover een oprichting van een platform gelijkaardig aan het Netwerk Klimaat voor de realisatie van klimaatneutrale sociale huisvesting?
4. Hoe zal de minister de financiering van die klimaatneutrale sociale woningen aanpakken?
5. Welke stappen zal de minister zetten om ervoor te zorgen dat de nieuwe klimaatneutrale sociale woningen ook betaalbaar blijven voor de doelgroepen van sociale huisvesting?
6. Hoe zal de minister ervoor zorgen dat de klimaatneutrale sociale woningen ook voldoende kwaliteit en comfort bieden aan de bewoners?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 482 van 16 juni 2023

van **MERCEDES VAN VOLCEM**

1. Ik verwijs hiervoor naar het jaarverslag cijfers 2022 VMSW ([Jaarverslag cijfers 2022 VMSW](#)).

2. Binnen de procedure van Design & Renovate zal er 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 en waarbij geen verhuisbewegingen noodzakelijk zijn. Hierrond werd recent een infomoment georganiseerd voor de woonmaatschappijen. Wonen in Vlaanderen helpt ze met een prospectie naar geschikte woningen hiervoor. Vervolgens zal vanuit Wonen in Vlaanderen een aanbesteding worden georganiseerd.

Het ouder patrimonium, dat algemeen in matige tot slechte staat bevindt, vergt echter meestal een totaalaanpak. Dit patrimonium maakt dan ook voorwerp uit van een meer klassieke aanpak met totaalrenovaties of vervangingsbouw.

Naast de aangehaalde nieuwe aanbestedingsvormen voor renovatie, heb ik tevens voorzien in de aankoop van verplaatsbare woonunits. 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.

3. Binnen de huidige werking van Wonen in Vlaanderen zijn er al verschillende initiatieven rond of gerelateerd aan het pad naar een klimaatneutrale sociale huisvesting. Deze zijn daarom niet expliciet georganiseerd onder de vorm van een platform of netwerk, doch dekken een gelijkaardige werking. Zo vergadert een stuurgroep samengesteld uit vertegenwoordigers van woonmaatschappijen (één directeur per provincie), VVH en Wonen in Vlaanderen elk kwartaal om de evoluties rond beleidsinitiatieven en de ontwikkeling van bijkomende instrumenten en acties te bespreken. Halfjaarlijks wordt er een klankbordmoment georganiseerd voor alle geïnteresseerde woonmaatschappijen waarop een overzicht van alle lopende initiatieven aan bod komt en vooral gepeild wordt naar bredere feedback van de praktijk.

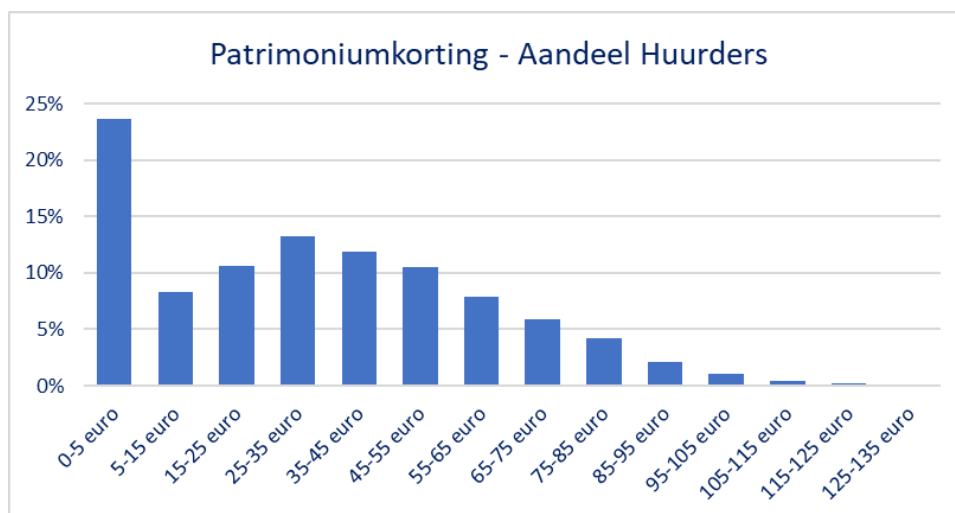
Daarnaast voorziet Wonen in Vlaanderen regelmatig in opleidingen (webinars) en fysieke netwerkmomenten, zo ook rond deze thematiek. Recent in mei en juni waren er zo de inspiratiedag Innovatieve projecten en de infodag Sociale Energiesprong.

In samenspraak met de sector zal de huidige werking verder gezet worden of uitgebreid worden, al dan niet als netwerk of platform, indien de sector dit opportuun acht.

4. Op dit ogenblik zijn meer dan voldoende financieringsmiddelen (FS3) ter beschikking.

Naast de reguliere financiering met FS3-leningen kunnen de woonmaatschappijen ook beroep doen op VKF-subsidies voor het financieren van energiebesparende maatregelen bij renovatie en vervangingsbouw. Het subsidiekader zal gewijzigd worden om meer incentives te geven richting de strategieën met een totaalaanpak versus deelrenovatie met losse maatregelen.

5-6. De huurprijsberekening is in de eerste plaats inkomensafhankelijk. Omgekeerd evenredig met de marktwaarde bepalen de ligging, de grootte en de kwaliteit van de woning samen het verschil in patrimoniumkorting. Deze patrimoniumkorting varieerde in 2021 van 0 euro tot maximaal 135 euro voor de allerkleinste en/of slechtste woningen in de goedkoopste regio. Voor 90% van de huurders zou de huurprijs echter slechts maximaal 75 euro verschillen op basis van het verschil in patrimoniumkorting (zie grafiek).



Boven op dit verschil in patrimoniumkorting kan voor energiezuinige woningen een energiecorrectie komen. Het bedrag van deze energiecorrectie wordt berekend op basis van de energieprestaties t.a.v. eenzelfde referentiewoning met de prestaties uit 2006 en verwarmd op gas. Deze energiecorrectie varieerde in 2021 tussen 0 en 37 euro, met een gemiddelde van 7,61 euro. De gerealiseerde energiebesparing compenseert doorgaans in ruime mate dit relatief kleine extra bedrag. Huurders, ook genietend van sociaal tarief, hebben er bijgevolg financieel baat bij om in een recente energiezuinige woning te wonen boven een oudere minder energiezuinige woning. De totale woonlast of huurprijs in combinatie met de energiekosten zal voor huurders met een laag inkomen bijna altijd lager uitvallen.