

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 66

van **SARAH SMEYERS**

datum: 27 november 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Woonmaatschappijen - Patrimoniumrenovatie

Onlangs brak in Gent in een wooncomplex van woonmaatschappij Thuispunt een betonnen trap stuk. Twee mensen die zich op dat ogenblik op de trap bevonden, konden zich gelukkig tijdig in veiligheid brengen en kwamen er met de schrik vanaf. Thuispunt verklaarde intussen het hele complex onder de loep te zullen nemen. Het is immers niet de eerste keer dat er bij woningen van die woonmaatschappij grote mankementen met de daaraan verbonden risico's opduiken. Zo vielen, afgelopen zomer, twee bewoners vijf meter naar beneden van een balkon. Een vrouw raakte daarbij zwaar gewond. Na controle bleken de balustrades verroest. In een aantal andere gevallen ontbraken er bouten. Ik kan mij niet van de indruk ontdoen dat Thuispunt hier een paar serieuze steken liet vallen.

In de beleids- en begrotingstoelichting (BBT) voor de begroting van het departement lees ik op blz. 13, bij operationele doelstelling 1.7: "In nauw overleg met de woonmaatschappijen werd in 2020 een klimaatactieplan opgesteld voor het sociale woningpatrimonium. Dat klimaatactieplan maakt van het structureel opwaarderen van woningen een absolute prioriteit, te beginnen met de woningen met veiligheids- en gezondheidsproblemen en de uiterst slechte woningen....Deze doelstellingen vormen het uitgangspunt voor de opmaak van een renovatieplanning door de nieuw gevormde woonmaatschappijen....Het zwaartepunt komt te liggen bij grondige energetische (totaal)renovaties met een aanzienlijke verbetering van het EPC-label."

Ik wil me noch aan casuïstiek, noch aan een brede veralgemening bezondigen. Ik ga er echter van uit dat dergelijke zaken ook voor de minister onaanvaardbaar zijn. Vandaar volgende vragen.

1. Intussen ligt 2020 al bijna 4 jaar achter ons.

Hoe staat het dus met de structurele opwaardering van de sociale woningen, zowel op energetisch als op veiligheids- en gezondheidsvlak?

2. In welke mate zien we terugkerende problemen opduiken, zoals bijvoorbeeld betonrot, doorroesten, asbest, e.a.?
3. Rekening houdende met een aantal praktische overwegingen en budgettaire beperkingen: in welke mate zijn hier deeloplossingen mogelijk of is het veeleer aangewezen/noodzakelijk om tot totaalrenovaties over te gaan?
4. Kan de minister een algemeen beeld schetsen van de stand van zaken rond de renovatieplanning van de woonmaatschappijen?

ANTWOORD

op vraag nr. 66 van 27 november 2023

van **SARAH SMEYERS**

1. Een stand van zaken inzake renovaties is terug te vinden in het jaarverslag 2022 van de VMSW (Jaarverslag cijfers 2022 VMSW) <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/onderzoek-en-cijfers/jaarverslag/jaarverslag-cijfers-2022-vmsw>.

Deze cijfers geven echter enkel de renovaties van meer dan 15.000 euro per woning, wat een onvolledig beeld geeft over de totale opwaardering van het patrimonium. Daarvoor moet ook het aandeel vervangingsbouw van het eigen patrimonium in rekening gebracht worden.

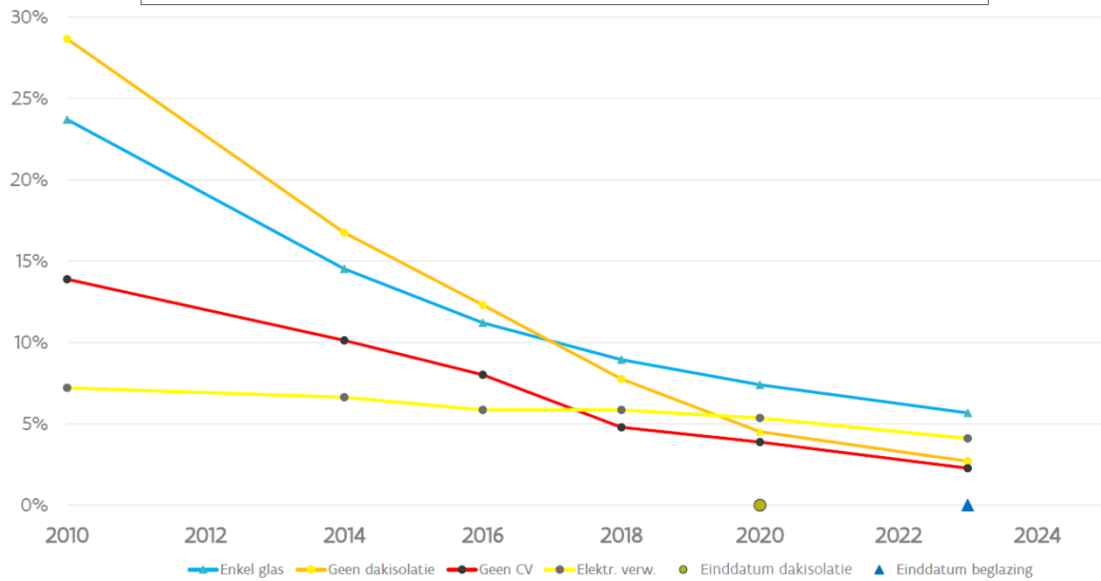
Onderstaand overzicht geeft zowel de cijfers weer voor de opleveringen van vervangingsbouw, als deze van ingrijpende renovaties (> 75.000 euro) voor de periode 2020-2022. Het overzicht illustreert dat de optie vervangingsbouw meer de voorkeur geniet.

Opleveringen - Vervangingsbouw Eigen Patrimonium + Totaalrenovaties > 75.000				
Vervangingsbouw	2020	2021	2022	Endtotaal
#Woningen	699	1.009	734	2.442
Eindbedragen	€ 108.281.111	€ 154.295.419	€ 128.394.733	€ 390.971.263
Prijs/woning	€ 154.909	€ 152.919	€ 174.925	€ 160.103
Totaalrenovaties	2020	2021	2022	Endtotaal
#Woningen	971	392	605	1.968
Eindbedragen	€ 105.486.321	€ 46.601.257	€ 74.271.386	€ 226.358.964
Prijs/woning	€ 108.637	€ 118.881	€ 122.763	€ 115.020
Endtotaal	1.670	1.401	1.339	4.410
	€ 213.767.432	€ 200.896.676	€ 202.666.119	€ 617.330.227
	€ 128.004	€ 143.395	€ 151.356	€ 139.984

Op energetisch vlak ging het sociaal huurpatrimonium er sinds 2010 met grote sprongen op vooruit. Eerst was er het EnergieRenovatieProgramma ERP2020, sindsdien opgevolgd door het klimaatactieplan 2050. Een belangrijke kanttekening is dat het ambitieniveau tegen 2050 van een heel andere orde is dan dat van ERP2020, waardoor zelfs heel wat nieuwbouwwoningen uit 2010 niet altijd voldoen.

Onderstaande grafiek toont het afgelegde verbeteringstraject voor de ERP2020 doelstellingen, voor de periode tot en met 2023.

VERBETERINGSTRAJECT ERP 2010-2023



Zoals de grafiek illustreert was de vooruitgang het grootst in de beginperiode van ERP2020. Dit valt te verklaren door de vele quick-wins die door de sector werden gerealiseerd, zoals na-isolatie van daken, vervanging van het schrijnwerk, enzovoort.

Ingrijpende (energetische) renovaties of vervangingsbouw vergen daarentegen meer tijd, hogere investeringen en verhuisc bewegingen, hetgeen de beperkte vooruitgang in woningaantallen tijdens de jongste jaren verklaart. Het gevolg is ook dat er nog een kleine groep woningen met (deels) enkele beglazing en/of zonder dakisolatie bestaat, net omdat die woningen nood hebben aan een ingrijpende renovatie of vervangingsbouw. Een aanzienlijk aandeel van deze woningen staat inmiddels leeg in afwachting van renovatie of sloop. Bij de woningen met meerdere ERP-gebreken (twee of drie gebreken) ligt het aandeel leegstand boven respectievelijk 30 en 40%.

2. De Vlaamse overheid monitort de staat van het sociaal patrimonium via het portaal Woningkenmerken. De woningkenmerken omvatten echter geen specifieke score over betonrot.

Wel is er bij 16.185 woningen met een asbestinventaris ook effectief asbest aanwezig (cijfers per 30/11/2023). Aanvullend is er een vermoeden van de aanwezigheid van asbest bij nog eens 23.271 woningen. Dit gaat om hoofdzakelijk gebonden asbest toepassingen, zoals onderdaken uit vezelcement, leien daken, afvoerbuizen, venstertabletten, vinyltegels, enzovoort. Die vaststelling hoeft niet te verbazen, aangezien asbest tot einde jaren '80, zelfs begin jaren '90, veelvuldig werd toegepast.

In december 2022 ondertekenden de minister van Wonen, de minister van Energie, de VMSW, koepelorganisatie VVH en de OVAM een asbestprotocol sociale huisvesting. Het heeft als streefdoel het asbestveilig maken van sociale woningen tegen 2029 (dus voor de wettelijke deadline van 2032) (zie [jaarverslag 2022](#), 2.3 Asbestprotocol).

3. Woonmaatschappijen zijn zelf best geplaatst om te beoordelen of renovatie dan wel vervangingsbouw de meest aangewezen piste is. Als zij een financiering aanvragen voor een project (renovatie of vervangingsbouw), dan gaat dit wel gepaard met een renovatietoets. Wonen in Vlaanderen beoordeelt daarbij de rationaliteit van de aangegeven werken, ten einde de kwaliteit van de werken te garanderen. Pas na een

positief advies op de renovatietoets en de andere beleidstoetsen wordt het woonproject opgenomen op de projectenlijst.

In de praktijk overstijgt het aandeel vervangingsbouw van eigen patrimonium sinds 2021 ruimschoots dat van (IER) totaalrenovaties. Een en ander heeft te maken met de gestegen ambities inzake energieprestaties, dewelke zoals vermeld niet altijd kunnen worden gerealiseerd met (soms duurdere) renovaties.

4. Er zijn concrete sectorafspraken gemaakt om het tijdsplan inzake de minimale energievereisten, zoals voorzien in het Vlaamse Energie- en Klimaatplan van 12 mei van dit jaar, te integreren bij de opmaak van de renovatieplanningen richting 2050. Dit gebeurt via de tool Renovatieplanner. Aanvankelijk was de doelstelling dat woonmaatschappijen hun planning zouden indienen tegen eind januari 2024. De hoge werkdruk, ingegeven door de hervorming tot woonmaatschappijen en de nieuwe beleidsmaatregelen vanaf begin 2024, heeft ertoe geleid dat deze deadline echter op vraag van de sector werd verschoven naar eind september 2024.