freya van den bossche

vlaams minister van energie, wonen, steden en sociale economie

antwoord

op vraag nr. 162 van 2

van mercedes van volcem

1. Uit de patrimoniumbevraging van de VMSW blijkt dat De Goedkope Woning in Kortrijk inderdaad voor een grote uitdaging staat op het vlak van renovatienoden. Ruim 450 eengezinswoningen dateren er van vóór 1965 en 250 woningen uit de jaren ‘70 tot de vroege jaren ’80, waarvoor bij de realisatie nog geen isolatienormen bestonden. Ook de appartementen zijn deels verouderd en/of uitgerust met elektrische verwarming. Het merendeel van deze grote groep oudere woningen is dus effectief toe aan totaalrenovatie of zelfs vervanging.

Er lijkt echter een misverstand te zijn omtrent het project “De Venning”. Dit project is precies een belangrijke stap in het vooropgestelde renovatieproces en is zeker geen overbodig, prestigieus zijspoor. Het betreft een grootschalige vervangingsbouw en renovatie van 163 van de meest problematische woningen. 97 kleine bungalows en 66 eengezinswoningen worden gefaseerd vervangen door 146 nieuwbouwwoningen en 50 totaalrenovaties. Binnen deze operatie is ruim 10% betrokken van het totale patrimonium van de SHM, dat ca 1.300 woningen beslaat.

De keuze voor vervangingsbouw motiveert de SHM mede vanuit de mogelijkheid tot verdichting en de creatie van 33 bijkomende woonentiteiten, als compensatie voor het gebrek aan eigen reservegronden. Door actief in te spelen op de opportuniteit van Europese subsidies (Concerto) werd dit project tegelijk ingeschakeld als pilootproject ‘Eco-life’ vanuit de betrachting, zonder meerkosten voor de SHM, de lat hoger te leggen en een duurzaam, toekomstgericht project te realiseren. De Europese subsidie bedraagt ca 10% van de projectkost. Bovenop deze subsidie volstaat een supplementaire bijdrage van slechts 5% vanwege de SHM om van een verloederde wijk een CO2-neutrale laagenergiewijk te maken.

1. De SHM is wel degelijk begaan met een omvattende planning van de aanpak van haar patrimonium. De vervangingsbouw en renovatie van het verouderde gedeelte van het patrimonium is prioritair gepland. Onvermijdelijk zal dit proces echter nog jaren duren. De Goedkope Woning voorziet momenteel een inspanning van ca. 10 miljoen € per jaar over een tijdspanne van 10 jaar om haar ganse patrimonium op te waarderen.

Recent is De Goedkope Woning in dat verband een procedure opgestart voor een concreet onderzoek in 5 verschillende wijken, naar de meest geschikte (maar ook betaalbare) en duurzame renovatiemethode, bij een grondige opwaardering dan wel vervangingsbouw. Samen met de evaluatie van het Venningproject in de loop van 2014, zullen de resultaten van dit onderzoek mee bepalen hoe het toekomstige programma kan worden ingevuld. Daarnaast investeert Goedkope Woning ook in nieuwe projecten: momenteel lopen parallel de projecten Pottenbakkershoek en Gutenberg. Deze projecten moeten mee de noodzakelijke verhuisoperaties helpen mogelijk maken voor andere te slopen of te renoveren woningen.

Met de invoering van het nieuwe procedurebesluit, is ondermeer de nood aan de opmaak van een renovatieplanning geformaliseerd: om nog renovatieprojecten te kunnen programmeren, moet er een grondige renovatieplanning worden opgemaakt. In dit kader zal de VMSW kunnen nagaan of de opgemaakte plannen van de SHM voldoende ambitieus zijn en of de meest dringende zaken hierin tijdig worden aangepakt.

3-4. Ik heb geen volledige cijfers over het aantal sociale huurwoningen dat voldoet aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. De conformiteitsonderzoeken, waarmee deze minimumnormen worden beoordeeld, worden immers enkel afgeleverd in specifieke omstandigheden. Aanleidingen voor dergelijk conformiteitsonderzoek bij Wonen-Vlaanderen zijn:

* klachten van bewoners of omwonenden;
* aanvragen tot tegemoetkoming in de huurprijs;
* in het vooruitzicht gestelde inhuurnames door een sociaal verhuurkantoor.

Voor woningen van SHM’s is alleen het eerste punt van toepassing. Bij klachten over woningkwaliteit start de burgemeester, net zoals bij private huurwoningen, een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. De burgemeester moet binnen die procedure advies vragen aan de gewestelijk ambtenaar van Wonen-Vlaanderen alvorens een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring te nemen.

De voorbije vijf jaar werd aan Wonen-Vlaanderen vijf keer gevraagd om een advies uit te brengen over een woning van De Goedkope Woning. In één geval oordeelde Wonen-Vlaanderen dat de woning conform was, in de vier andere gevallen bezorgde de gewestelijk ambtenaar een advies tot ongeschiktverklaring. De burgemeester nam in één dossier een besluit tot ongeschiktverklaring. Voor de drie andere woningen werden de nodige werken op korte termijn uitgevoerd. Een en ander illustreert natuurlijk de noodzaak aan snelle actie voor een deel van het patrimonium.

5. De term ‘ecowijk’ is vrij nieuw en kan breed ingevuld worden. Algemeen wordt hiermee de toepassing op (woon)wijkniveau van de principes van duurzame ontwikkeling bedoeld, uitgebreid naar de inrichting van publieke ruimtes, woondichtheid en gemeenschappelijke voorzieningen en diensten.

Voor de realisatie van echt vernieuwende projecten zijn de SHM’s in belangrijke mate aangewezen op deelname in door derden gesubsidieerde projecten. Diverse dergelijke gemengde publiek private initiatieven zijn in ontwikkeling en uitvoering. Dit zijn lokale initiatieven, waarin ook de SHM’s worden betrokken. De voornaamste voorbeelden zijn ‘Twee Waters’ te Leuven, het project ‘Tondelier’ op de oude Gasmetersite in Gent, ‘Woonproject Papenhof’ te Mechelen, ‘Nieuw Zuid’ te Antwerpen en enkele kleinschaligere projecten zoals ‘De Vloei’ te Ieper en ‘De Venning’ te Kortrijk.

Een ander interessant voorbeeld is de SHM Ons Onderdak, te Ieper. Door deelname aan het IWT-project Innovatief Aanbesteden met het oog “Bijna energieneutrale woningen zonder meerkost”, kreeg de SHM de kans om een drietal proefwoningen te realiseren binnen de ecowijk ‘De Vloei’. Bij dit project wordt een meerkost tot circa 50% gesubsidieerd. Wat betreft uw aansluitende vraag naar de toestand van hun bestaande patrimonium: bijna 80% van de woningen van SHM Ons Onderdak zijn gebouwd vóór 1985 toen er nog geen isolatie-eisen waren voor sociale woningen. Alle woningen hebben dubbel glas, 2 op 3 woningen heeft geen of beperkte dakisolatie en 1 op 4 heeft geen centrale verwarming. De meeste woningen zijn echter nog in goede algemene staat. De SHM heeft een planning opgemaakt om tegen 2020 aan deze gebreken te verhelpen zonder ingrijpende renovatiewerken.

6. Hieronder vindt u de budgetten die de voorbije jaren werden ingezet op renovatie.

|  |
| --- |
| **Renovatiebudget periode 2011-2014** |
| 2011 | € 126.019.500 |
| 2012 | € 104.119.560 |
| 2013 | € 107.928.820 |
| € 100.000.000 |
| 2014 | € 109.439.823 |
| € 100.000.000 |
| Periode 2011-2014 | € 647.507.703 |