

PERSBERICHT

Februari 2021

Verslag aan het Vlaams Parlement

Energetische renovatie van sociale woningen in Vlaanderen

Het Rekenhof onderzocht welke maatregelen de Vlaamse overheid nam om de energiestatistiek van de bestaande sociale huurwoningen tegen 2020 te verbeteren en wat de resultaten van het Vlaams energierenovatieprogramma 2020 zijn. Het stelde vast dat dit programma een achterstand heeft opgelopen. De doelstellingen ervan waren in augustus 2020 nog niet volledig gehaald: 6,3% van de sociale woningen voldeed niet aan de doelstelling inzake dakisolatie, 8,1% voldeed niet aan de doelstelling inzake isolerende beglazing en 9,6% voldeed niet aan de doelstelling inzake centrale verwarming. Uit het onderzoek bleek ook dat het al dan niet realiseren van dakisolatie, isolerende beglazing en een up-to-date centrale verwarming, nauwelijks wordt gesanctioneerd.

Energierenovatie in Vlaanderen

Onder impuls van Europa werkte de Vlaamse Regering vanaf 2007 het energierenovatieprogramma 2020 (ERP 2020) uit, waarmee zij tegen 2020 in elke Vlaamse woning een geïsoleerd dak, dubbele beglazing en een up-to-date verwarmingsinstallatie wilde realiseren. Ook stelde zij een langetermijnstrategie vast dat tegen 2050 het minimale energiestatistiekniveau van alle woningen vergelijkbaar moet zijn met het energiestatistiekniveau van een nieuwbouwwoning die is vergund in 2015. De voorbeeldfunctie van de overheid inzake de energiestatistiek van gebouwen geldt niet alleen voor publieke gebouwen, maar ook voor het sociale-woningaanbod. In Vlaanderen bieden een tachtigtal sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) ongeveer 160.000 sociale huurwoningen aan. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) staat in voor de financiering van hun nieuwbouw- en renovatie-activiteiten met gesubsidieerde leningen.

Onderzoek van het Rekenhof

Het Rekenhof evalueerde de maatregelen die de Vlaamse overheid nam om de energiestatistiek van de bestaande sociale huurwoningen te verbeteren en analyseerde de resultaten van het energierenovatieprogramma 2020. De energiezuinigheid van het patrimonium is belangrijk in het licht van, onder meer, de betaalbaarheid van het wonen in de sociale huisvesting en de klimaatdoelstellingen van de Vlaamse overheid.

Maatregelen sociale huisvesting

Het regeerakkoord van 2009 leidde ertoe dat het actieplan van het ERP 2020, dat gold voor alle woningen in Vlaanderen, nader uitgewerkt werd voor de sociale huisvesting. De doelstellingen voor de sociale huisvesting werden echter minder streng geformuleerd dan voor andere woningen, onder meer om de vooruitgang gemakkelijk te kunnen opvolgen. Sociale woningen voldoen aan de norm voor dakisolatie tenzij er vastgesteld wordt dat er geen isolatie aanwezig is, aan de dubbelglasnorm als de woning overwegend dubbel glas heeft, en aan de verwarmingsnorm als de verwarming niet door de huurder wordt voorzien, niet elektrisch is en ook geen kachel is (tenzij een gesloten gaskachel).

Het al dan niet behalen van dakisolatie, isolerende beglazing en een up-to-date centrale verwarming, wordt ook nauwelijks gehandhaafd via het woningkwaliteitsbesluit.

Het beleidsmatig investeringsprogramma dat de Vlaamse Regering voor de sociale-woningprojecten uitwerkte, voldoet bovendien niet aan de vereisten van de Vlaamse wooncode: er is geen verdeling van de middelen over nieuwbouw, vervangingsbouw, renovatie en aanpassingswerken, noch een regionale spreiding. Er is evenmin aangetoond dat het programma tegemoet komt aan de reële woonbehoeften.

Tot slot kan het nastreven van het ERP 2020 met kleinere ingrepen de realisatie van de langetermijndoelstelling voor 2050, waarvoor vaker een totaalrenovatie aangewezen zal zijn, bemoeilijken. Wel heeft de Vlaamse overheid maatregelen genomen om renovatiebeslissingen in de sociale huisvesting meer planmatig en onderbouwd te nemen, hoewel in de praktijk vele renovatieprojecten vaak uit beperkte ingrepen bestaan.

Resultaten

In 2010 begon de VMSW de energetische kenmerken van het sociaal huurpatrimonium op te volgen en een patrimoniumdatabank uit te bouwen. In 2017 concludeerde zij dat een belangrijke vooruitgang was geboekt, maar dat een versnelling in de renovaties noodzakelijk was om de doelstellingen te kunnen halen.

In augustus 2020 waren de energierenovatie-doelstellingen 2020 voor de sociale huisvesting nog niet behaald: 6,3% van de sociale woningen voldeed niet aan de doelstelling inzake dakisolatie, 8,1% voldeed niet aan de doelstelling inzake isolerende beglazing en 9,6% voldeed niet aan de doelstelling inzake centrale verwarming. Voor sommige verbeteringen, zoals het aanpassen van elektrische verwarming in relatief recente gebouwen, is beterschap zo goed als uitgesloten, onder meer gelet op de andere noden van de sector.

Als de sociale-huisvestingssector consequent verder naar de renovatie-doelstellingen voor 2050 toe werkt, hoeft het niet volledig behalen van de ERP 2020-doelstellingen niet problematisch te zijn. De vraag rijst echter of de langetermijndoelstellingen financieel haalbaar zijn, rekening houdend met andere beleidsdoelstellingen, zoals een uitbreiding van het sociaal huurpatrimonium. Op grond van de plannings van de SHM schat de VMSW dat in de periode 2020-2024 jaarlijks ongeveer 385 miljoen euro nodig zal zijn voor verbeteringen van het patrimonium, waarvan 163 miljoen euro voor vervangingsbouw en 222 miljoen euro voor renovaties. Minstens kan worden verwacht dat het sluitstuk van het financieringsmodel, de gewestelijke sociale correctie die tekorten compenseert bij de SHM, de nodige budgettaire inspanningen zal vragen. Tot nu toe behelpt de Vlaamse Regering zich met bijkomende ad hoc subsidies, zoals de subsidies voor rationeel energiegebruik en de subsidies uit het Klimaatfonds.

Reactie van de minister

De Vlaamse minister van Wonen heeft op 11 januari 2021 geantwoord dat hij zich grotendeels kon vinden in het rapport.

Informatie voor de pers

Het Rekenhof controleert de openbare financiën van de federale Staat, de gemeenschappen, de gewesten en de provincies. Het draagt bij tot de verbetering van het overheidsbeheer door nuttige en betrouwbare informatie die voortvloeit uit een tegensprekelijk onderzoek, toe te zenden aan de parlementaire vergaderingen, aan de beheerders en aan de gecontroleerde diensten. Als collaterale instelling van het parlement werkt het Rekenhof onafhankelijk ten opzichte van de overheden die het controleert.



Het verslag *Energetische renovatie van sociale woningen* is bezorgd aan het Vlaams Parlement. Het verslag en dit persbericht staan op de website van het Rekenhof (www.rekenhof.be).