

Reflecties woning / gebouwenpas

Toelichting studiemoment
18 maart 2019



Vlaanderen
is wonen



VLAAMSE
WOONRAAD

Inhoud presentatie

1. Woning / gebouwenpas
2. Energetisch én woningkwaliteitsbeleid
3. Collectief planmatig renoveren
4. Diversiteit binnen de woningmarkt
5. Sociaal correctief beleid
6. Ruimtelijk nederzettingsbeleid

Woning / gebouwenpas

- ▶ Pas biedt een beeld van de (kwaliteit) woning en is nuttig
 - Biedt een 'geobjectiveerd' beeld
 - Kan trigger zijn voor renovatie
 - Verhoogt transparantie en vergelijkbaarheid op woningmarkt
 - Nuttig voor particulier en professionele (vastgoed)actoren

- ▶ Pas is nuttig maar...
 - Wat is (uiteindelijke) finaliteit
 - Vooral gericht op energiezuinigheid versus woningkwaliteitsvereisten (conformiteitsattesten)
 - Instrumenteel gericht maar zou onderdeel moeten zijn van breder beleid (randvoorwaarden)

Randvoorwaarde 1: energie- én woningkwaliteitsbeleid

▶ Beeld woningkwaliteit

- Relatief oude woningpatrimonium van relatief slechte kwaliteit
- Verschillen tussen woningmarkten
- Verschillen stedelijk vs niet-stedelijk
- Verschillen naar doelgroepen

▶ Enkele cijfers

- 37% van de woningen (+/- 1 miljoen) voldoet niet aan de minimale woningkwaliteitsvereisten
- 13% is structureel ontoereikend (stabiliteit, vocht, ontbreken sanitair basiscomfort,...)
- Renovatiegraad van nauwelijks 1% op jaarbasis

Randvoorwaarde 1: energie- én woningkwaliteitsbeleid

=> Samengaan energie- en woningkwaliteitsbeleid

- Isoleren met behoud van structurele gebreken, vb. vocht heeft geen zin
- M.a.w. verbetering energiezuinigheid moet samengaan met verbetering woningkwaliteit

=> Structurele aanpak cf. 'sanierungsfahrplan' (Duitsland)

- Stapsgewijze begeleiding van individuele renovaties
- Grondige renovatie georiënteerd op de doelstellingen op vlak van energie én woningkwaliteit
- Rekening houdend met de (financiële) draagkracht bewoners
- Vermijden 'onvolledige renovatie' of lock-in effecten

Randvoorwaarde 2: planmatige en collectieve renovatie-aanpak

- ▶ Huidig beleid gericht op individuele aanpak van individuele woning
 - Vooral individuele premies en/of fiscaliteit
 - Vanuit diverse deeldoelstellingen (vb energie: generiek – renovatiepremie eigenaars vanuit sociaal oogpunt)
 - Weinig integrale lange termijn aanpak (doelen)

=> Nood aan collectieve en planmatige aanpak

- Renovatiepact is eerste stap
- Durven werken op wijkniveau; cf. bouwblokrenovatie Kortrijk
- Collectieve benadering zowel voor renovatie als energievoorziening
- Problemen: (1) individuele eigendomsstructuur; (2) terughoudendheid tav sloop

Randvoorwaarde 3: diversiteit binnen woningmarkt meenemen

- ▶ Vaststelling: woningmarkt is niet homogeen (1)
 - Eigendomsmarkt (EM)
 - Grootste marktaandeel +/- 75 %
 - Kwalitatief beter dan huurmarkt
 - Sterkere profielen op eigendomsmarkt
 - Problematiek oudere eigenaars: kwaliteit en slecht locaties
 - Sociale huurmarkt
 - Aandeel 6-7%
 - In handen van SHM die publieke opdracht uitoefenen
 - Ernstige inspanningen om kwaliteit en energiezuinigheid te verbeteren

Randvoorwaarde 3: diversiteit binnen woningmarkt meenemen

- ▶ Vaststelling: woningmarkt is niet homogeen (2)
 - Private huurmarkt
 - Opnieuw stijgend aandeel (bijna 20%)
 - Gemiddeld kwalitatief slechter dan E.M. : 47 % ontoereikend / 21 % structureel ontoereikend
 - Problematiek split incentive
 - Oververtegenwoordiging zwakkere profielen (leefloners, eenoudergezinnen,...)
 - Problematiek betaalbaarheid :
 - 47 % van huurders heeft woonquote van > 40 %
 - 160.000 – 170.000 huishoudens belanden na betaling van huur in de armoede
 - Oplopende energiekosten / energiearmoede (relatie met slechtere kwaliteit)

Randvoorwaarde 3: diversiteit binnen woningmarkt meenemen

- => Een gedifferentieerd beleid energie en woningkwaliteit moet rekening houden met eigenheid markt en vooral wie er gehuisvest is
 - Grosso modo kan E.M. de sprong op eigen kracht maken (cf. sterkere profielen)
 - Sociale huisvesting: overheid komt tussen in financiering
 - Omwille specifieke problematiek heeft private huurmarkt apart plan / benadering nodig (momenteel 2 % woonsubsidies PHM vs 80 % E.M.)

Randvoorwaarde 4: sociaal correctief beleid

▶ Energie en woningkwaliteitsverbetering

- Leidt ongetwijfeld tot verhoging van de woonkost
- Verhoging woonkost vooral problematisch voor inkomenszwakke huurders op PHM

⇒ Sociaal flankerend beleid dringt zich op om te voorkomen dat zwakste gezinnen uitgerangeerd worden

⇒ Renovatie/energiebeleid moet eveneens gepaard gaan met aanbod betaalbare en kwalitatieve woningen

⇒ In welke mate kan woningpas voor sociaal zwakkeren nut bekomen

Randvoorwaarde 5: ruimtelijk ander beleid

- ▶ Woningpas voor passief woning maar op slecht gelegen locatie?
- ▶ Ruimtelijke problematiek
 - Huidig nederzettingsbeleid snijdt nog (te) veel open ruimte aan
 - Alleenstaande eengezinswoningen nemen (te) veel plaats in, en zijn op vlak van ecologie en mobiliteit problematisch
 - Door gezinsverdunning en vergrijzing nood aan bijkomend aanbod (+/-2,8 miljoen huishoudens naar +/- 3 miljoen in 2030)

=> Ruimtelijk ander beleid

- Concentratie rond vervoersassen en economische polen
- Stedelijk en kerngerichte inbreiding
- Verdichten en compacter wonen / leefbaarheid bewaken
- Aansturing gewestelijk kader (betonstop, verruiling rechten)

Tot slot

- ▶ Woningpas nuttig instrument
- ▶ Zeker in te bedden in een ruimer beleid
(ruimtelijk, energie, woningkwaliteitsverbetering,...)
- ▶ Energie- en woonkwaliteitsbeleid niet los zien van inclusieve samenleving (cf. Visie 2050), dit vergt:
 - Beleid dat de woningmarkten moet corrigeren / sturen
 - Beleid dat moet inzetten op sociale flankering

**Dank voor uw
aandacht**



Vlaanderen
is wonen



**VLAAMSE
WOONRAAD**