VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN

RESULTATEN PATRIMONIUMENQUÊTE 2020

Evaluatie Verbeteringstraject EnergieRenovatieProgramma 2020

Vlaanderen
is sociaal wonen

VMSW.be

INHOUD

1 ERP2020 – TERUGBLIK EN VOORUITBLIK 3
2 OPVATTING PATRIMoNIUMBEVRAGING 3
2.1 SCOPE WONINGDATA 3
2.2 KENMERKEN BESCHOUWD ALS ERP-GEBREKEN 4
2.3 EISEN VLAAMSE CODEX WONEN 4
3 EVOLUTIE RESULTATEN 6
3.1 EVOLUTIE CIJFERS PER WONINGTYPE 6
3.2 EVOLUTIE CIJFERS PER BOUWPERIODE 7
3.3 EVOLUTIE CIJFERS PER PROVINCIE 9
3.4 SPREIDING ACTIEPUNTEN PER SHM 13
3.5 VENNDIAGRAMVOORSTELLING PATRIMONIUM 14
3.5.1 EENGEZINSWONINGEN OF HUIZEN 15
3.5.2 APPARTEMENTEN 17
4 CONCLUSIES 20

1 ERP2020 – TERUGBLIK EN VOORUITBLIK

In haar toekomstpact voor Vlaanderen stelde de Vlaamse Regering in 2009 voorop om tegen 2020 geen woningen meer te hebben zonder dakisolatie, met enkel glas of niet-energiezuinige verwarmingssystemen. Voor het sociale huurpatrimonium vertaalde de VMSW deze drie pijlers in een actieplan ERP2020 (of EnergieRenovatieProgramma 2020). De streefdatum 2020 is inmiddels verstreken: tijd voor een terugblik en actuele stand van zaken, ook in het licht van de nieuwe nog ambitieuzere klimaatdoelstellingen 2050.

Bij de start van ERP2020 was de energie-efficiëntie van het oudere huurpatrimonium, gebouwd voor er isolatienormen golden, nog grotendeels een blinde vlek. In 2010 lanceerde de VMSW een eerste patrimoniumenquête waarin alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) de aanwezige dakisolatie, aard van beglazing, het verwarmingstype, gevelisolatie, EPC-peil, … per woninggroep aangaven. Deze bevraging herhaalde de VMSW daarna om de twee jaar om de vooruitgang op het terrein te monitoren. Vanaf 2018 werd deze patrimoniuminventaris uitgebreid met een conditiemeting en geïntegreerd in de nieuwe online applicatie Woningkenmerken, dit tot op woningniveau.

U vindt hier een beknopte presentatie en toelichting bij de verwerkte (eind-)resultaten. De focus ligt op het afgelegde verbeteringstraject van 2010 tot 2020, de grote uitdagingen bij de start ervan en op de ervaren hindernissen tijdens dit parcours.

2 OPVATTING PATRIMONIUMBEVRAGING

2.1 SCOPE WONINGDATA

In deze nota gebruiken we de dataset uit de online applicatie Woningkenmerken in januari 2021. Dit geeft een accuraat beeld van de energetische toestand van het patrimonium eind 2020. Deze applicatie gebruikten we niet van bij het begin van onze ERP-bevragingen. Dit evolueerde de voorbij 10 jaar wat de data enigszins beïnvloedde. Daarom lichten we deze evolutie en de impact hiervan even toe.

De eerste bevragingen gebeurden via de uitwisseling van Excelbestanden waarin een SHM de ERP-kenmerken kon aanvinken op het niveau van de woninggroep, opgedeeld volgens type (Huis / Appartement). Sinds 2018 voeren de SHM's hun gegevens tot op woningniveau in Woningkenmerken in. Bij de opstart van deze applicatie zaten nog niet alle nieuw opgeleverde woningen in deze applicatie. Hierdoor leek het aantal huurwoningen tussen 2016-2018 slechts aangegroeid van 153.090 tot 154.415 woningen, terwijl dit er volgens onze statistieken eind 2018 al 156.280 hadden moeten zijn. In die zin was 2018 een overgangsjaar in de ERP-statistieken.

Voor 2020 zaten er 160.875 'actieve en verhuurde woningen' in de databank (aangekocht patrimonium bestemd voor sloop/renovatie laten we buiten beschouwing). De scope aan woningdata is hiermee opnieuw zo goed als volledig: een gemiddelde jaarlijkse aangroei van het patrimonium met een 2.000-tal wooneenheden volgt een normale trend.

In Woningkenmerken actualiseerden de SHM's niet alleen de ERP-data, maar verfijnden ze gegevens ook tot een dieper niveau. Dit gebeurde in positieve en negatieve zin, bijvoorbeeld: een aanpassing van 'isolatiedikte onbekend' naar 'geen dakisolatie'. Ook brachten de SHM's heel wat kenmerken zoals het bouwjaar en woningtype in overeenstemming met de definities van de huurschatter van Wonen-Vlaanderen. SHM's gebruiken de huurschatter sinds 2020 om de marktwaarde van sociale woningen te

bepalen. Hierdoor deden zich her en der verschuivingen voor tussen Huis en Appartement of het opgegeven 'bouwjaar' (bijvoorbeeld het aankoop- of renovatiejaar verschoof naar het correcte oorspronkelijk bouwjaar bij een herbestemming van een schoolgebouw uit 1899 in 1987).

2.2 KENMERKEN BESCHOUWD ALS ERP-GEBREKEN

De rood gemarkeerde kenmerken in onderstaande tabel beschouwen we als ERP-gebreken. Voor dakisolatie en beglazing gaf de ERP-bevraging telkens keuze uit zes mogelijkheden. Dit zijn dezelfde als de scores gebruikt voor de conditiemeting in de applicatie Woningkenmerken. Voor de verwarming peilen we niet naar de staat van de verwarming, maar naar het type verwarming of de energiezuinigheid ervan.

DAKISOLATIE	BEGLAZING	VERWARMING
geen isolatie	enkel-overwegend	CV/indiv-gas
dikte onbek.	gemengd-enkel+dubbel	CV/indiv-gas-HR
< 6 cm	dubbel-overwegend	CV/indiv-gas/cond.
6-10 cm	gemengd-dubbel+HR	CV/coll-gas
10-16 cm	HR-glas-overwegend	CV/coll-gas/cond.
> 16 cm	HR 1,1 of driedubbel-overwegend	CV-stookolie
Beschouwd als ERP gebreken in venndiagram		kachels-andere
		kachels-gas/open
		kachels-gas/gesloten
		elektrisch
		geen/door huurder

2.3 EISEN VLAAMSE CODEX WONEN

Onafhankelijk van het actieplan ERP2020 kondigden zich in 2015 de dakisolatienorm en de dubbelglasnorm aan in de Vlaamse Wooncode (nu Vlaamse Codex Wonen). Deze eisen geven twee van de ERP2020-doelstellingen een meer dwingend karakter. Op 24 mei 2019 keurde de Vlaamse Regering het optimalisatiebesluit woningkwaliteitsbewaking goed. Sinds 1 januari 2020 moet elke woning boven een vastgelegd EPC-kengetal beschikken over dakisolatie en vanaf 1 januari 2023 over dubbel glas.

Dakisolatie
Sinds 1 januari 2020 krijgen woningen met daken groter dan 16 m^2 zonder dakisolatie 15 strafpunten op het technisch verslag volgens de Vlaamse Codex Wonen. Vanaf 15 strafpunten kan de burgemeester of minister van Wonen een woning ongeschikt verklaren.

- Als minimumnorm geldt een R-waarde dakisolatie van 0,75m^2K/W. Dit stemt overeen met een laag isolerend materiaal van 3 tot 4 cm (afhankelijk van het gebruikte isolatiemateriaal).
- Op 24 mei 2019 keurde de Vlaamse Regering het optimalisatiebesluit woningkwaliteitsbewaking goed. Een van de wijzigingen gaat over de dakisolatienorm en de dubbelglasnorm. Aan deze energieprestatievereisten voldoet een woning ook als de energiescore ervan (vermeld op het EPC) lager ligt dan een door de Vlaamse Regering vastgelegde energiescore.
- De grenswaarden voor vier woningtypologieën zijn:
  - 600 kWh/m^2 voor een open bebouwing
  - 550 kWh/m^2 voor een halfopen bebouwing
  - 500 kWh/m^2 voor een gesloten bebouwing
  - 400 kWh/m^2 voor een appartement

Beglazing

- Sinds 1 januari 2020 wordt enkele beglazing gequoteerd op het technisch verslag. De eerste jaren is dit met een beperkte impact, maar vanaf 1 januari 2023 kan een woning ongeschikt verklaard worden als dubbele beglazing in woonlokalen en badkamer ontbreekt.
- Dubbele beglazing – ongeacht het type – is conform.
- Ook voor deze eis geldt het optimalisatiebesluit (zie hierboven).

Verwarming

Voor elk verwarmingssysteem wordt een minimumrendement vastgelegd. Het technisch verslag voorziet geen strafpunten op het rendement van verwarmingsvoorzieningen, maar enkel op de veiligheidsaspecten, zoals CO-risico, ….

- ERP2020 schat de plaatselijke 'open' systemen (gaskachels, stookoliekachels, …) als verouderd in.
- ERP2020 ontmoedigt elektrische verwarming (vooral aanwezig in appartementen en nog voorzien tot eind jaren '90). Vervanging door centrale verwarming is vaak ingrijpend en gebeurt daardoor pas als de gebouwen aan een volledige renovatie toe zijn.

3 EVOLUTIE RESULTATEN

3.1 EVOLUTIE CIJFERS PER WONINGTYPE

Huurpatrimonium - bevraging 2010 (%)	# WON	# HUIZEN	# APP
Dubbel glas / dakisolatie / CV	52%	44%	60%
Eén of meerdere knelpunten	48%	56%	40%
Enkele beglazing	24%	29%	18%
Geen dakisolatie	29%	39%	17%
Geen CV / elektrisch	21%	23%	19%

Noot: onbekende ERP-kenmerken werden hier beschouwd als niet ERP-conform.

Huurpatrimonium - bevraging 2014 (%)	# WON	# HUIZEN	# APP
Dubbel glas / dakisolatie / CV	67%	63%	70%
Eén of meerdere knelpunten	33%	37%	30%
Enkele beglazing	15%	17%	12%
Geen dakisolatie	17%	22%	11%
Geen CV / elektrisch	16%	17%	15%

Huurpatrimonium - bevraging 2016 (%)	# WON	# HUIZEN	# APP
Dubbel glas / dakisolatie / CV	73%	71%	75%
Eén of meerdere knelpunten	27%	29%	25%
Enkele beglazing	11%	13%	9%
Geen dakisolatie	12%	16%	9%
Geen CV / elektrisch	14%	15%	13%

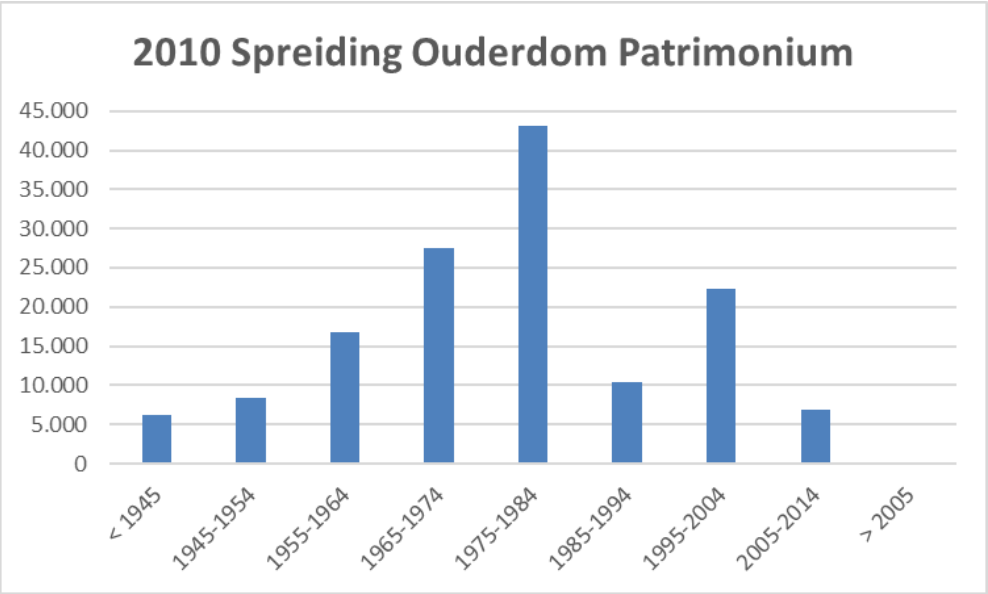
Huurpatrimonium - bevraging 2018 (%)	# WON	# HUIZEN	# APP
Dubbel glas / dakisolatie / CV	79%	77%	80%
Eén of meerdere knelpunten	21%	23%	20%
Enkele beglazing	9%	10%	8%
Geen dakisolatie	8%	11%	4%
Geen CV / elektrisch	11%	11%	10%

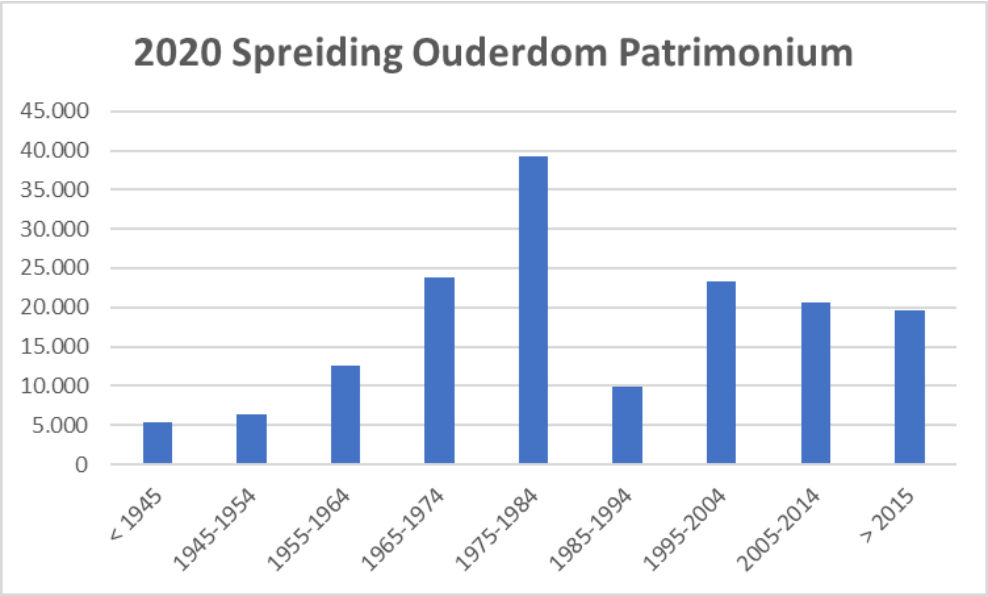
Huurpatrimonium - bevraging 2020 (%)	# WON	# HUIZEN	# APP
Dubbel glas / dakisolatie / CV	83%	82%	84%
Eén of meerdere knelpunten	17%	18%	16%
Enkele beglazing	7%	9%	6%
Geen dakisolatie	5%	7%	3%
Geen CV / elektrisch	9%	9%	9%

Verschil bevraging 2010-2020 (%-punt)	# WON	# HUIZEN	# APP
Dubbel glas / dakisolatie / CV	31%	38%	24%
Eén of meerdere knelpunten	-31%	-38%	-24%
Enkele beglazing	-16%	-20%	-12%
Geen dakisolatie	-24%	-33%	-14%
Geen CV / elektrisch	-12%	-13%	-10%

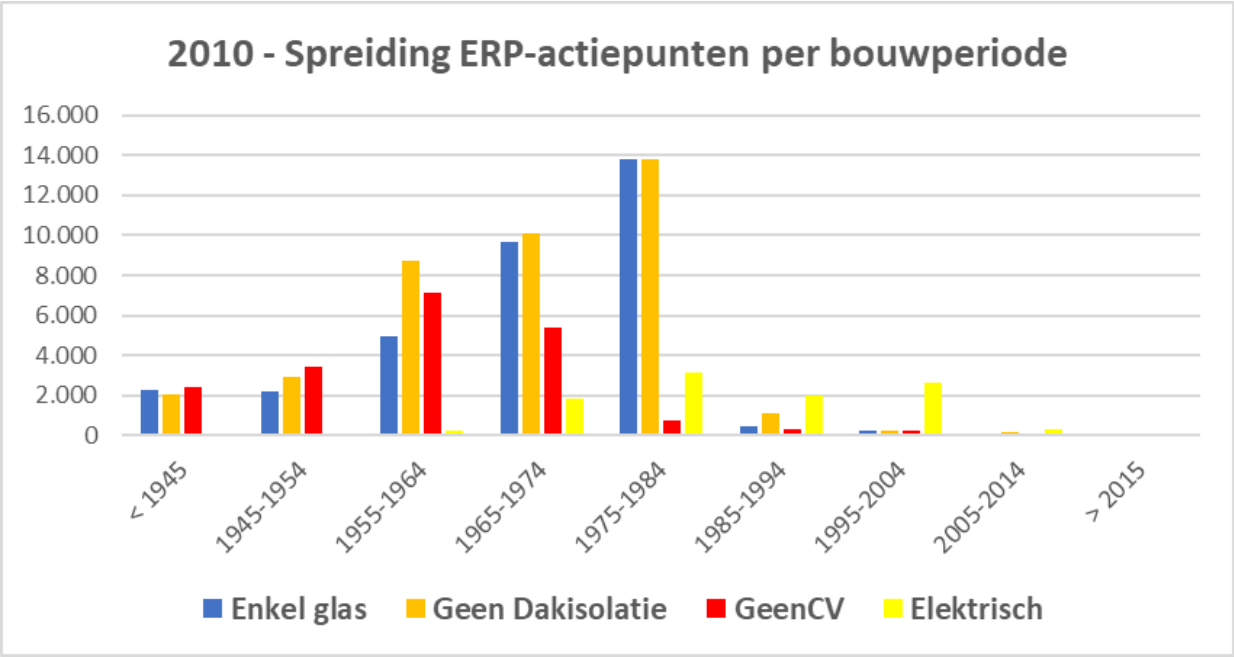
3.2 EVOLUTIE CIJFERS PER BOUWPERIODE

Het patrimonium groeide tussen 2010 en 2020 met 19.287 eenheden (van 141.588 tot 160.875 woningen). Het aantal nieuw gebouwde woningen lag heel wat hoger, maar een deel hiervan was vervangingsbouw. Hierdoor maakten oudere woningen plaats voor nieuwbouwwoningen waardoor het totale patrimoniumaantal minder snel steeg. Het aantal oudere woningen, vooral gebouwd tot en met de jaren tachtig, daalde dankzij vervangingsbouw. Het aantal woningen gebouwd voor 1945 bleef stabieler: dit zijn vaker woningen die SHM's vroeger al grondig renoveerden of herbestemmingsprojecten met erfgoedwaarde.



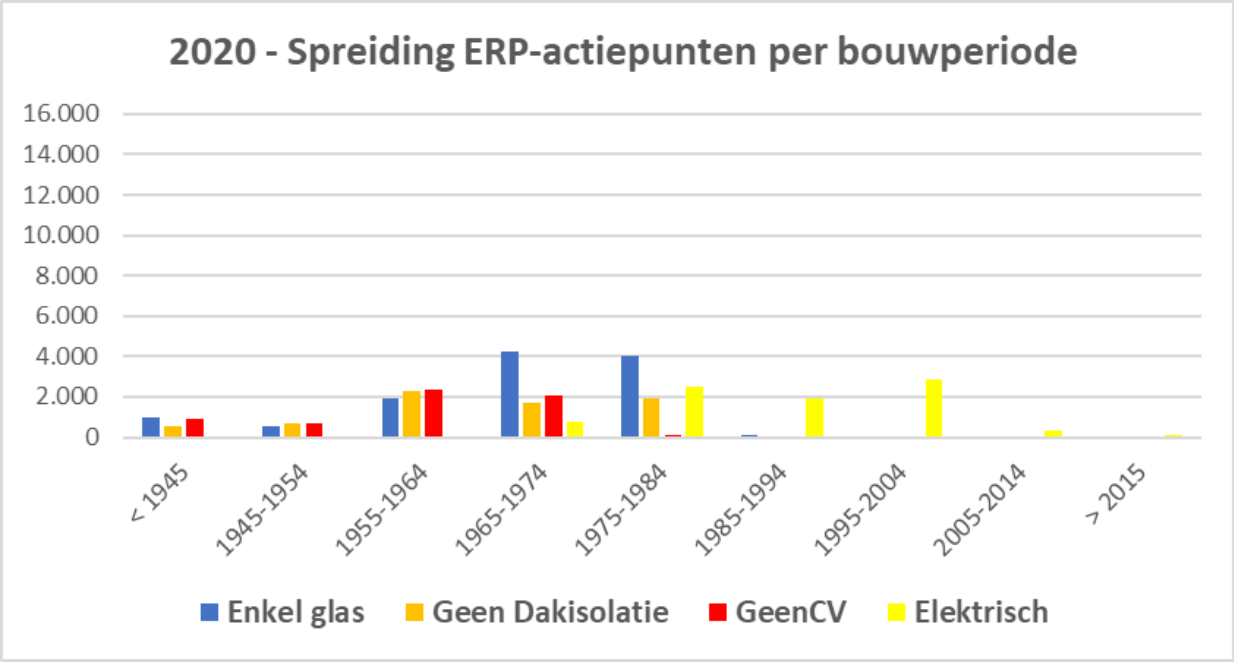


Het zwaartepunt van het actieplan ERP2020 lag vooral bij de woningen gebouwd tussen 1955 en 1985, zoals u ziet in de onderstaande grafieken. Woningen gebouwd na 1985 beschikten meestal reeds over dubbel beglazing, dakisolatie en CV. Elektrische verwarming daarentegen maakte vooral opgang na 1985: de combinatie met andere ERP-gebreken blijft hierdoor relatief beperkt. Woningen voorzien van elektrische verwarming dienden ook al vrij vroeg te voldoen aan een K-70 peil.



Onderstaande grafiek toont de resterende actiepunten volgens bouwperiode. Het aantal woningen met enkele beglazing en zonder dakisolatie nam af voor alle bouwperioden. Het ontbreken van dakisolatie en dubbel glas doet zich in principe enkel voor in de bouwperiode voor 1985. Het gaat gedeeltelijk om dezelfde woningen met beide gebreken die niet in aanmerking kwamen voor quick-win-ingrepen en die nu in een middellange planning staan voor een totaalrenovatie of vervangingsbouw.

Na 1985 blijven er nog heel wat appartementen met elektrische verwarming. Een versnelde omschakeling is moeilijk doordat een vervanging naar een klassiek verdeelsysteem met leidingkokers zware ingrepen vergt. Meestal is het hier wachten op een toekomstige totaalrenovatie (of sloop) wanneer de algemene staat van de appartementsgebouwen hieraan toe is. Een daling van de aanwezigheid van elektrische verwarming is er wel bij de oudste groep uit de jaren '70 en '80.



3.3 EVOLUTIE CIJFERS PER PROVINCIE

Evolutie in absolute aantallen voor de periode 2010-2020

PATRIMONIUM 2010	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	27.177	9.051	10.761	15.943	10.441	73.373
Eén of meerdere knelpunten	19.306	6.784	16.325	18.391	7.409	68.215
Enkele beglazing	11.895	2.268	6.834	8.544	4.049	33.590
Geen dakisolatie	10.536	4.446	10.715	13.173	1.740	40.610
Geen CV / elektrisch	7.193	2.794	8.757	8.224	2.927	29.895
Aantal woningen	46.483	15.835	27.086	34.334	17.850	141.588
PATRIMONIUM 2014	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	32.653	12.607	18.165	22.089	14.390	99.904
Eén of meerdere knelpunten	14.327	3.997	11.802	15.163	4.980	50.269
Enkele beglazing	8.077	1.025	4.229	6.025	2.473	21.829
Geen dakisolatie	6.632	1.936	5.391	10.449	761	25.169
Geen CV / elektrisch	5.930	2.033	7.062	7.052	2.053	24.130
Aantal woningen	46.980	16.604	29.967	37.252	19.370	150.173
PATRIMONIUM 2016	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	34.979	13.737	19.772	26.953	16.260	111.701
Eén of meerdere knelpunten	12.757	3.434	10.137	11.741	3.320	41.389
Enkele beglazing	7.483	819	2.985	4.036	1.850	17.173
Geen dakisolatie	5.742	1.391	3.691	7.630	400	18.854
Geen CV / elektrisch	4.973	1.976	6.411	6.609	1.270	21.239
Aantal woningen	47.736	17.171	29.909	38.694	19.580	153.090
PATRIMONIUM 2018	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	38.470	14.346	21.374	29.902	17.640	121.732
Eén of meerdere knelpunten	8.813	3.313	9.067	8.730	2.760	32.683
Enkele beglazing	5.123	818	2.511	3.747	1.610	13.809
Geen dakisolatie	2.794	1.352	2.931	4.549	353	11.979
Geen CV / elektrisch	2.866	1.882	6.109	4.465	1.102	16.424
Aantal woningen	47.283	17.659	30.441	38.632	20.400	154.415
PATRIMONIUM 2020	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	41.391	15.816	24.132	32.933	19.220	133.492
Eén of meerdere knelpunten	8.202	2.560	7.583	7.089	1.949	27.383
Enkele beglazing	4.943	643	2.133	2.937	1.254	11.910
Geen dakisolatie	2.322	838	1.423	2.543	148	7.274
Geen CV / elektrisch	2.729	1.681	5.720	4.161	579	14.870
Aantal woningen	49.593	18.376	31.715	40.022	21.169	160.875

Evolutie in procentueel aandeel van het volledige huurpatrimonium per provincie

BEVRAGING 2010

PATRIMONIUM 2010	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	58,5%	57,2%	39,7%	46,4%	58,5%	**51,8%**
Eén of meerdere knelpunten	41,5%	42,8%	60,3%	53,6%	41,5%	**48,2%**
Enkele beglazing	25,6%	14,3%	25,2%	24,9%	22,7%	**23,7%**
Geen dakisolatie	22,7%	28,1%	39,6%	38,4%	9,7%	**28,7%**
Geen CV / elektrisch	15,5%	17,6%	32,3%	24,0%	16,4%	**21,1%**

BEVRAGING 2014

PATRIMONIUM 2014	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	69,5%	75,9%	60,6%	59,3%	74,3%	**66,5%**
Eén of meerdere knelpunten	30,5%	24,1%	39,4%	40,7%	25,7%	**33,5%**
Enkele beglazing	17,2%	6,2%	14,1%	16,2%	12,8%	**14,5%**
Geen dakisolatie	14,1%	11,7%	18,0%	28,0%	3,9%	**16,8%**
Geen CV / elektrisch	12,6%	12,2%	23,6%	18,9%	10,6%	**16,1%**

BEVRAGING 2016

PATRIMONIUM 2016	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	73,3%	80,0%	66,1%	69,7%	83,0%	**73,0%**
Eén of meerdere knelpunten	26,7%	20,0%	33,9%	30,3%	17,0%	**27,0%**
Enkele beglazing	15,7%	4,8%	10,0%	10,4%	9,4%	**11,2%**
Geen dakisolatie	12,0%	8,1%	12,3%	19,7%	2,0%	**12,3%**
Geen CV / elektrisch	10,4%	11,5%	21,4%	17,1%	6,5%	**13,9%**

BEVRAGING 2018

PATRIMONIUM 2018	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	81,4%	81,2%	70,2%	77,4%	86,5%	**78,8%**
Eén of meerdere knelpunten	18,6%	18,8%	29,8%	22,6%	13,5%	**21,2%**
Enkele beglazing	10,8%	4,6%	8,2%	9,7%	7,9%	**8,9%**
Geen dakisolatie	5,9%	7,7%	9,6%	11,8%	1,7%	**7,8%**
Geen CV / elektrisch	6,1%	10,7%	20,1%	11,6%	5,4%	**10,6%**

BEVRAGING 2020

PATRIMONIUM 2020	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	83,5%	86,1%	76,1%	82,3%	90,8%	**83,0%**
Eén of meerdere knelpunten	16,5%	13,9%	23,9%	17,7%	9,2%	**17,0%**
Enkele beglazing	10,0%	3,5%	6,7%	7,3%	5,9%	**7,4%**
Geen dakisolatie	4,7%	4,6%	4,5%	6,4%	0,7%	**4,5%**
Geen CV / elektrisch	5,5%	9,1%	18,0%	10,4%	2,7%	**9,2%**

Afgelegd verbeteringstraject per provincie 2010-2020 (in %-punten)

VERBETERING 2010-2014

VERSCHIL 2014 - 2010	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	11,0%	18,8%	20,9%	12,9%	15,8%	**14,7%**
Eén of meerdere knelpunten	-11,0%	-18,8%	-20,9%	-12,9%	-15,8%	**-14,7%**
Enkele beglazing	-8,4%	-8,1%	-11,1%	-8,7%	-9,9%	**-9,2%**
Geen dakisolatie	-8,5%	-16,4%	-21,6%	-10,3%	-5,8%	**-11,9%**
Geen CV / elektrisch	-2,9%	-5,4%	-8,8%	-5,0%	-5,8%	**-5,0%**

VERBETERING 2014-2016

VERSCHIL 2016 - 2014	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	3,8%	4,1%	5,5%	10,4%	8,8%	**6,4%**
Eén of meerdere knelpunten	-3,8%	-4,1%	-5,5%	-10,4%	-8,8%	**-6,4%**
Enkele beglazing	-1,5%	-1,4%	-4,1%	-5,7%	-3,3%	**-3,3%**
Geen dakisolatie	-2,1%	-3,6%	-5,6%	-8,3%	-1,9%	**-4,4%**
Geen CV / elektrisch	-2,2%	-0,7%	-2,1%	-1,9%	-4,1%	**-2,2%**

VERBETERING 2016-2018

VERSCHIL 2018 - 2016	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	8,1%	1,2%	4,1%	7,7%	3,4%	**5,9%**
Eén of meerdere knelpunten	-8,1%	-1,2%	-4,1%	-7,7%	-3,4%	**-5,9%**
Enkele beglazing	-4,8%	-0,1%	-1,7%	-0,7%	-1,6%	**-2,3%**
Geen dakisolatie	-6,1%	-0,4%	-2,7%	-7,9%	-0,3%	**-4,6%**
Geen CV / elektrisch	-4,4%	-0,9%	-1,4%	-5,5%	-1,1%	**-3,2%**

VERBETERING 2018-2020

VERSCHIL 2020 - 2018	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	2,1%	4,9%	5,9%	4,9%	4,3%	**4,2%**
Eén of meerdere knelpunten	-2,1%	-4,9%	-5,9%	-4,9%	-4,3%	**-4,2%**
Enkele beglazing	-0,8%	-1,1%	-1,5%	-2,4%	-2,0%	**-1,5%**
Geen dakisolatie	-1,2%	-3,1%	-5,1%	-5,4%	-1,0%	**-3,3%**
Geen CV / elektrisch	-0,6%	-1,6%	-2,1%	-1,2%	-2,7%	**-1,4%**

VERBETERING 2010-2020

VERSCHIL 2020 - 2010	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	25,0%	28,9%	36,4%	35,9%	32,3%	**31,2%**
Eén of meerdere knelpunten	-25,0%	-28,9%	-36,4%	-35,9%	-32,3%	**-31,2%**
Enkele beglazing	-15,6%	-10,8%	-18,5%	-17,6%	-16,8%	**-16,3%**
Geen dakisolatie	-18,0%	-23,5%	-35,1%	-32,0%	-9,0%	**-24,2%**
Geen CV / elektrisch	-10,0%	-8,5%	-14,3%	-13,6%	-13,7%	**-11,9%**

Noot: onbekende ERP-kenmerken werden beschouwd als niet ERP-conform

Evaluatie per provincie – toestand 2010 en verbeterde toestand in 2020

De provincies West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen hadden in 2010 een grote achterstand in te lopen. Het hoge percentage niet-ERP-conforme woningen voor West-Vlaanderen (> 60%) moeten we wel relativeren door een hoger dan gemiddeld aandeel elektrische verwarming. Het hoogste aandeel enkele beglazing bevond zich in de provincie Antwerpen, gevolgd door West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen. Limburg en in mindere mate Vlaams-Brabant stonden er in 2010 heel wat beter voor.

PATRIMONIUM 2010	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	58,5%	57,2%	39,7%	46,4%	58,5%	**51,8%**
Eén of meerdere knelpunten	41,5%	42,8%	60,3%	53,6%	41,5%	**48,2%**
Enkele beglazing	25,6%	14,3%	25,2%	24,9%	22,7%	**23,7%**
Geen dakisolatie	22,7%	28,1%	39,6%	38,4%	9,7%	**28,7%**
Geen CV / elektrisch	15,5%	17,6%	32,3%	24,0%	16,4%	**21,1%**

Het aantal ERP-gebreken daalde voor alle provincies gevoelig, maar Limburg en Vlaams-Brabant behielden hun voorsprong. De schijnbare achterstand in West-Vlaanderen blijft nog steeds te wijten aan het grote aandeel elektrische verwarming in relatief jonge gebouwen.

PATRIMONIUM 2020	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	83,5%	86,1%	76,1%	82,3%	90,8%	**83,0%**
Eén of meerdere knelpunten	16,5%	13,9%	23,9%	17,7%	9,2%	**17,0%**
Enkele beglazing	10,0%	3,5%	6,7%	7,3%	5,9%	**7,4%**
Geen dakisolatie	4,7%	4,6%	4,5%	6,4%	0,7%	**4,5%**
Geen CV / elektrisch	5,5%	9,1%	**18,0%**	10,4%	2,7%	**9,2%**

Tegelijk leverden de provincies met de grootste achterstand ook de grootste inspanningen. West- en Oost-Vlaanderen verlaagden hun aandeel woningen zonder dakisolatie elk met meer dan 30%-punt.

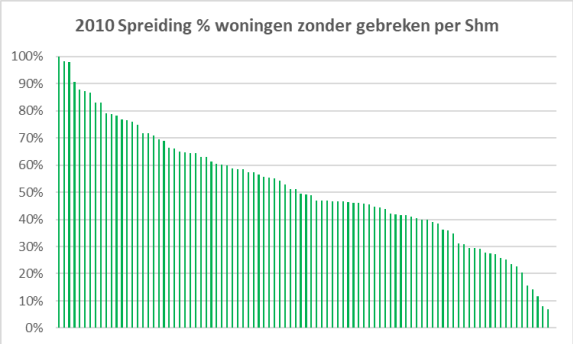
VERSCHIL 2020 - 2010	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	25,0%	28,9%	36,4%	35,9%	32,3%	**31,2%**
Eén of meerdere knelpunten	-25,0%	-28,9%	-36,4%	-35,9%	-32,3%	**-31,2%**
Enkele beglazing	-15,6%	-10,8%	-18,5%	-17,6%	-16,8%	**-16,3%**
Geen dakisolatie	-18,0%	-23,5%	-35,1%	-32,0%	-9,0%	**-24,2%**
Geen CV / elektrisch	-10,0%	-8,5%	-14,3%	-13,6%	-13,7%	**-11,9%**

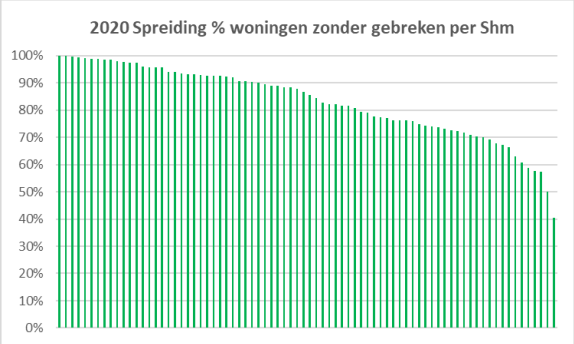
De provincie West-Vlaanderen leverde procentueel de grootste inspanningen, de provincie Oost-Vlaanderen in absolute aantallen. Tegelijk was de aangroei van het patrimonium er het grootst.
De provincie Antwerpen zette in dezelfde periode meer in op vervangingsbouw en renovatie (zonder aangroei van patrimonium). Vlaams-Brabant heeft de laagste absolute cijfers, louter omdat het de kleinste provincie is.

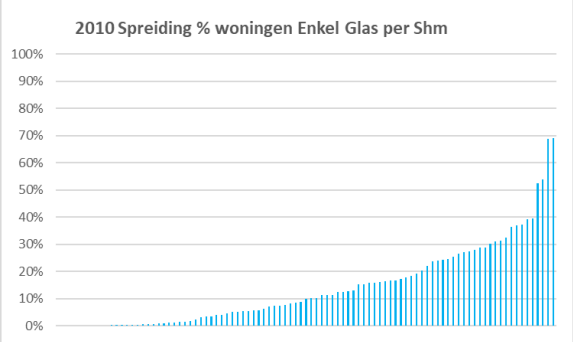
PATRIMONIUM 2020	A'PEN	VL-BR	W-VL	O-VL	LIMB	VL-GW
Dubbel glas / dakisolatie / CV	14.214	6.765	13.371	16.990	8.779	60.119
Eén of meerdere knelpunten	-11.104	-4.224	-8.742	-11.302	-5.460	-40.832
Enkele beglazing	-6.952	-1625	-4.701	-5.607	-2.795	-21.680
Geen dakisolatie	-8.214	-3608	-9.292	-10.630	-1592	-33.336
Geen CV / elektrisch	-4.464	-1.113	-3.037	-4.063	-2348	-15.025
Aangroei patrimonium	3.110	2.541	4.629	**5.688**	3.319	19.287
Aantal woningen 2020	**49.593**	**18.376**	**31.715**	**40.022**	**21.169**	160.875

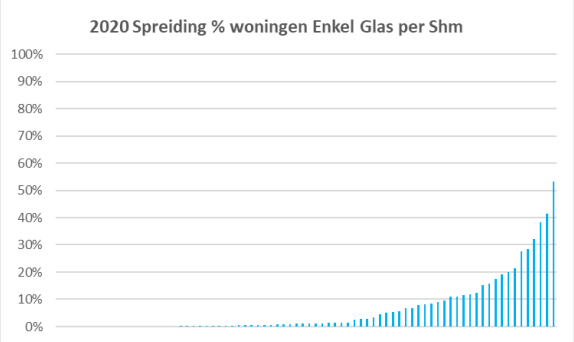
3.4 SPREIDING ACTIEPUNTEN PER SHM

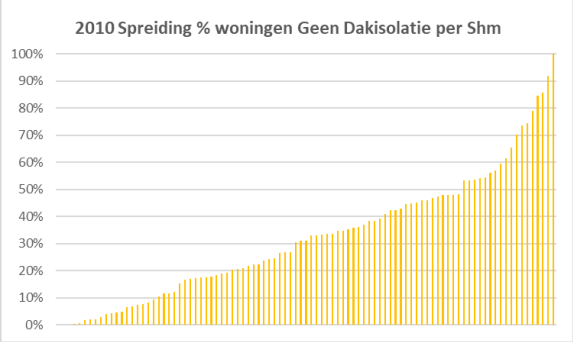
Onderstaande grafieken illustreren een erg ongelijke spreiding aan ERP-gebreken bij aanvang van het actieplan ERP2020 in 2010. Voor een aantal SHM's met een grote (historische) achterstand bleek het tijdig behalen van alle ERP-doelstellingen een onmogelijke opgave. Zo blijven niet opgeloste ERP-actiepunten ook in 2020 zeer ongelijk verspreid, zij het bij een intussen beperkter aantal SHM's.

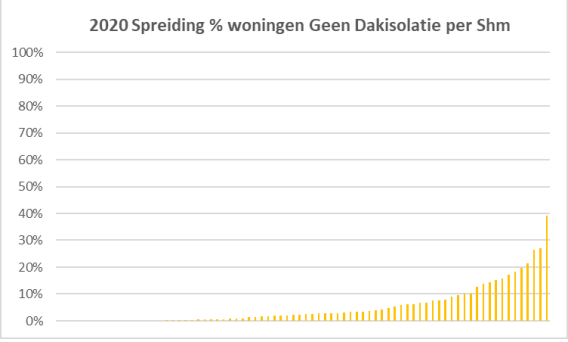


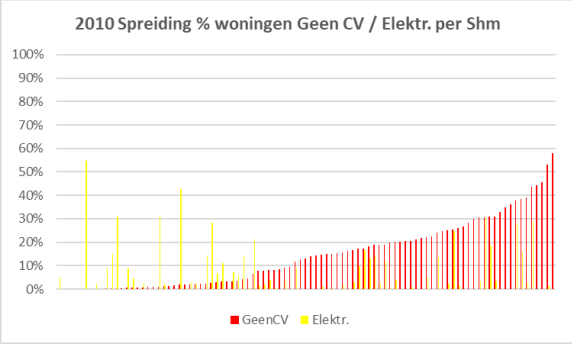


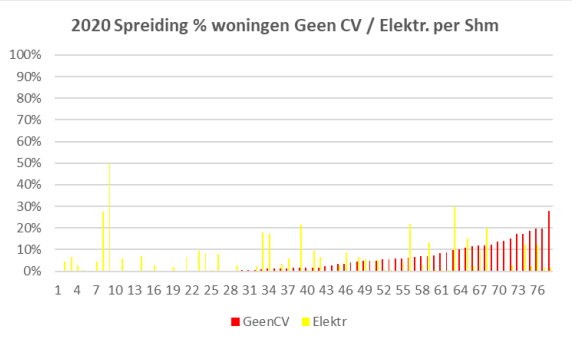










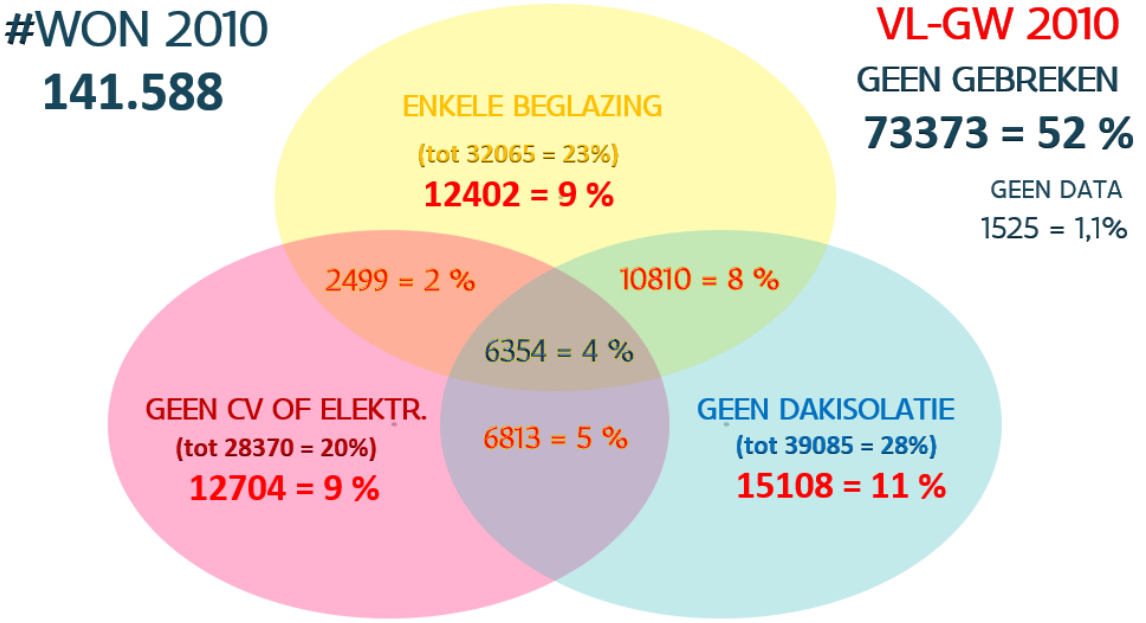


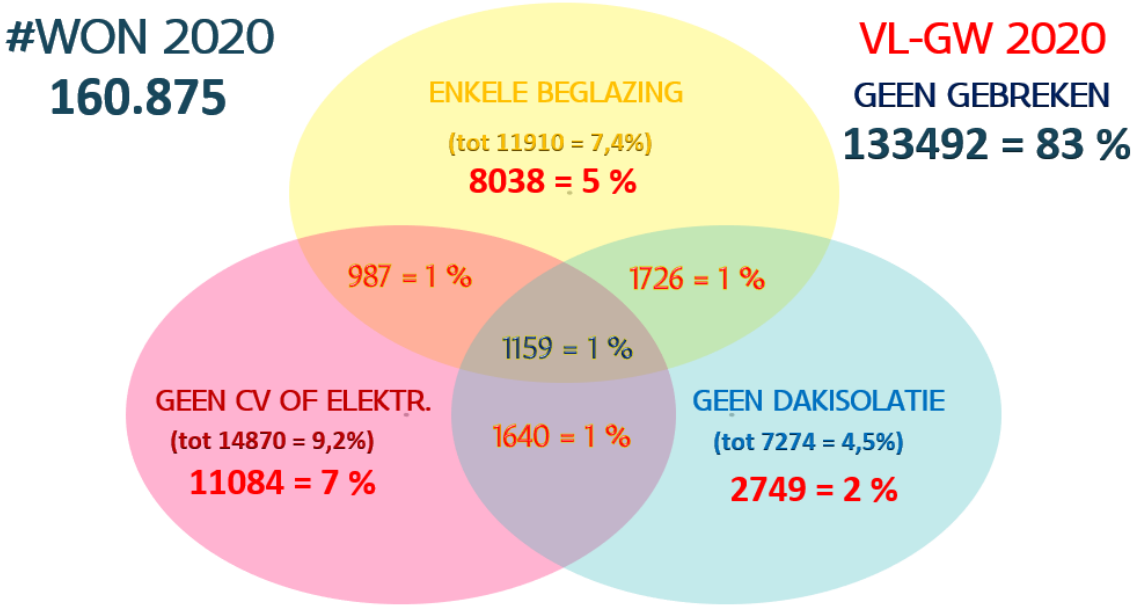
3.5 VENNDIAGRAMVOORSTELLING PATRIMONIUM

De best mogelijke vorm om de resultaten visueel voor te stellen, is een venndiagram:
- Eén beeld geeft de verschillende actiepunten en hun onderlinge samenhang weer.
- Patrimonium tellen we zo niet dubbel door elk actiepunt apart in te rekenen.

Toelichting bij de venndiagrammen voor 2010 en 2020
- De buitenzones: patrimonium met maar 1 actiepunt
- De verschillende doorsneden: patrimonium met een gecombineerd probleem
- De centrale middenzone: patrimonium met alle 3 actiepunten

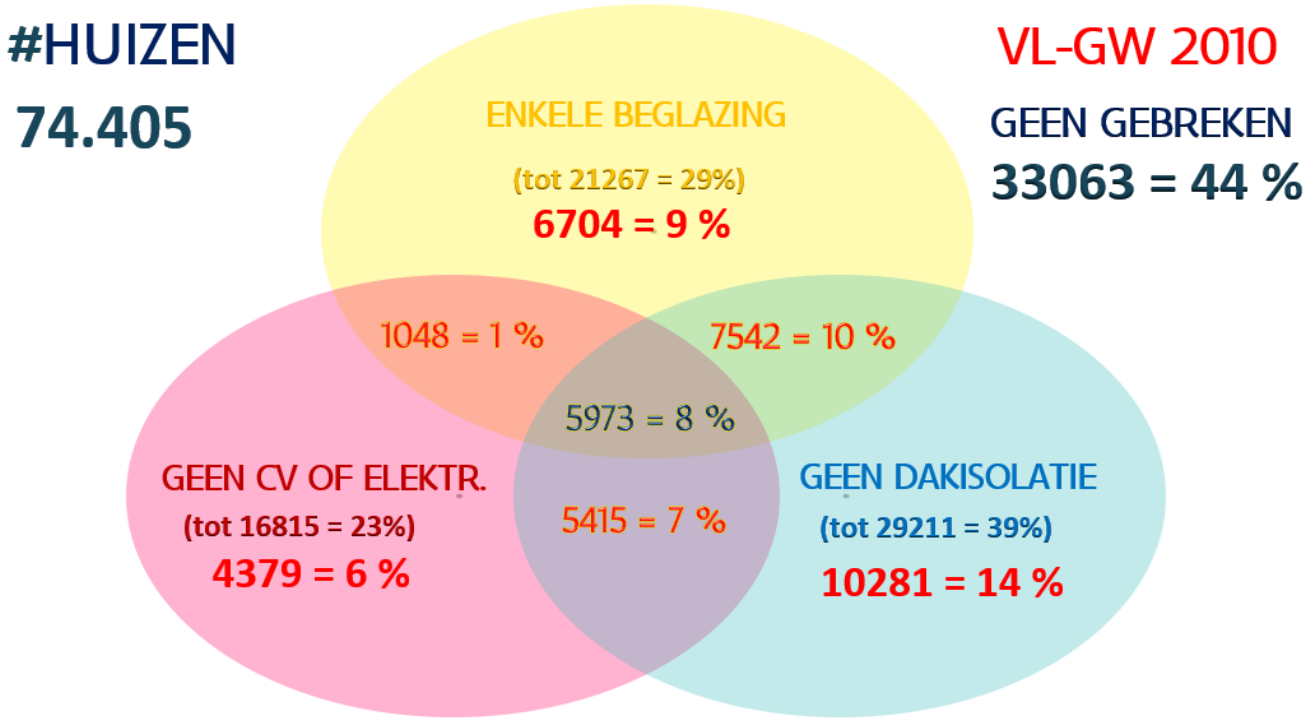
Onderstaande venndiagrammen tonen de cijfers voor 2010 en de gerealiseerde daling ervan in 2020.





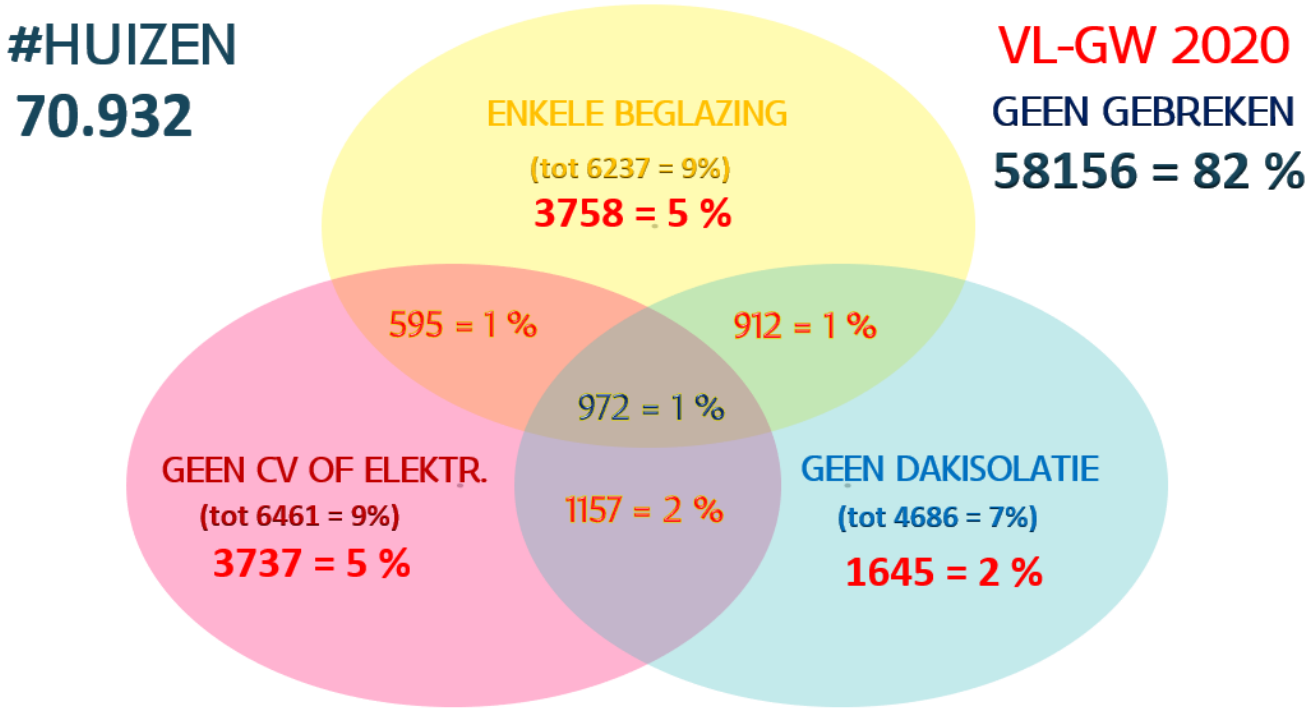
3.5.1 EENGEZINSWONINGEN OF HUIZEN

Toestand 2010



Noot: data onbekend zijn hier beschouwd als met drie ERP-gebreken.

Toestand 2020



Vaststellingen voor eengezinswoningen tussen 2010 en 2020

Eengezinswoningen met de drie gebreken
- Percentage: het aandeel daalde van 8% naar 1%.
- In absolute cijfers: het aantal huizen met drie gebreken daalde met 5.001 eenheden (van 5.973 tot 972 huizen), circa de helft van deze huizen stond eind 2020 leeg in afwachting van sloop of renovatie.

Eengezinswoningen zonder dakisolatie
- Percentage: het aandeel daalde van 39% naar 7%.
- In absolute cijfers: het aantal huizen zonder dakisolatie daalde met 24.525 eenheden (van 29.211 tot 4.686 huizen).

Eengezinswoningen met enkele beglazing
- Percentage: het aandeel daalde van 29% naar 9%.
- In absolute cijfers: het aantal huizen met enkele beglazing daalde met 15.030 eenheden (van 21.267 tot 6.237 huizen).

Eengezinswoningen zonder centrale verwarming (CV) of elektrische verwarming
- Percentage: het aandeel daalde van 23% naar 9%.
- In absolute cijfers: het aantal huizen zonder CV of elektrische verwarming daalde met 2.948 eenheden (van 16.815 tot 6.461 huizen).
- Voor 1.582 van deze huizen gaat het om elektrische verwarming, daarvan hebben 1.552 woningen isolerende beglazing en dakisolatie, maar slechts 1.034 hiervan hebben ook gevelisolatie.

Eengezinswoningen zonder ERP-gebreken
- Percentage: het aandeel steeg van 44% tot 82%.
- In absolute cijfers: het aantal huizen met één of meer ERP-gebreken daalde met 28.566 eenheden (van 41.342 tot 12.776 huizen).

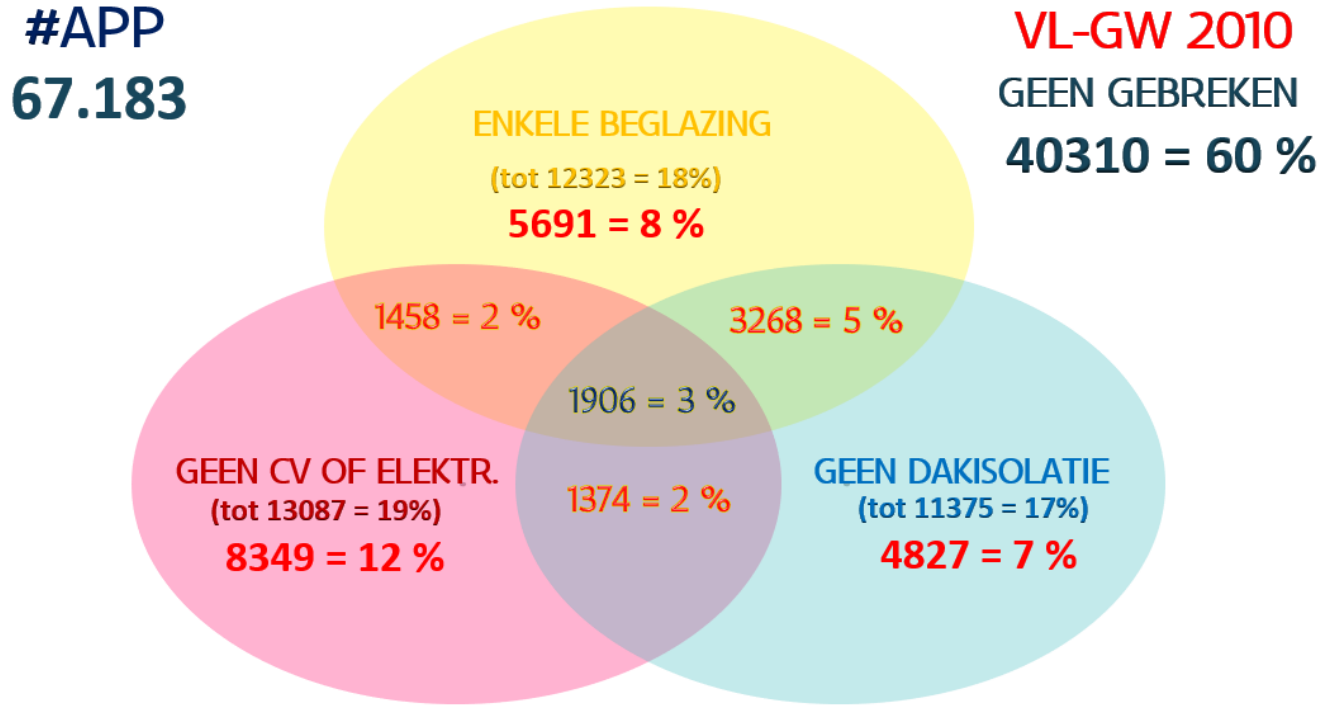
Conclusies voor de eengezinswoningen/huizen
De vooropgezette tijdsspanne tot 2020 is intussen verstreken. Om de geboekte vooruitgang uit te zetten op het verbeteringstraject, hebben we de cijfers vergeleken met deze uit de eerste bevraging van 2010. Op tien jaar tijd ondergingen bijna 30.000 huizen met één of meer ERP-gebreken de nodige renovatiewerken of werden ze gesloopt of verkocht. De uitgevoerde renovatiewerken kunnen variëren van zogenaamde quick-wins (bv. na-isolatie daken en zoldervloeren) tot grondige totaalrenovaties.

Voor dakisolatie is er een daling met 84% (van 29.211 naar 4.686 huizen zonder dakisolatie). Voor beglazing is er een daling met 71% (van 21.267 naar nog 6.237 huizen met enkele beglazing).

Het aantal woningen zonder CV daalde minder sterk met 62% (van 16.815 naar 6.461 huizen zonder CV of elektrisch verwarmd). Hiervan hebben 1.582 huizen elektrische verwarming, de overige 4.875 huizen hebben nog geen centrale verwarming en worden verwarmd met individuele (gas-)kachels of verhuurd zonder standaardverwarmingssysteem (eigen voorzieningen door de huurders). Van deze woningen hebben er 2.694 meer dan 1 gebrek (ook geen dakisolatie of nog enkele beglazing). Deze groep omvat ook bijna alle huizen met nog drie gebreken. Voor een groot deel van deze oudste woningen plannen de SHM's een vervangingsbouw of een selectieve verkoop (bv. tuinwijkwoningen die versnipperd liggen tussen andere al verkochte woningen).

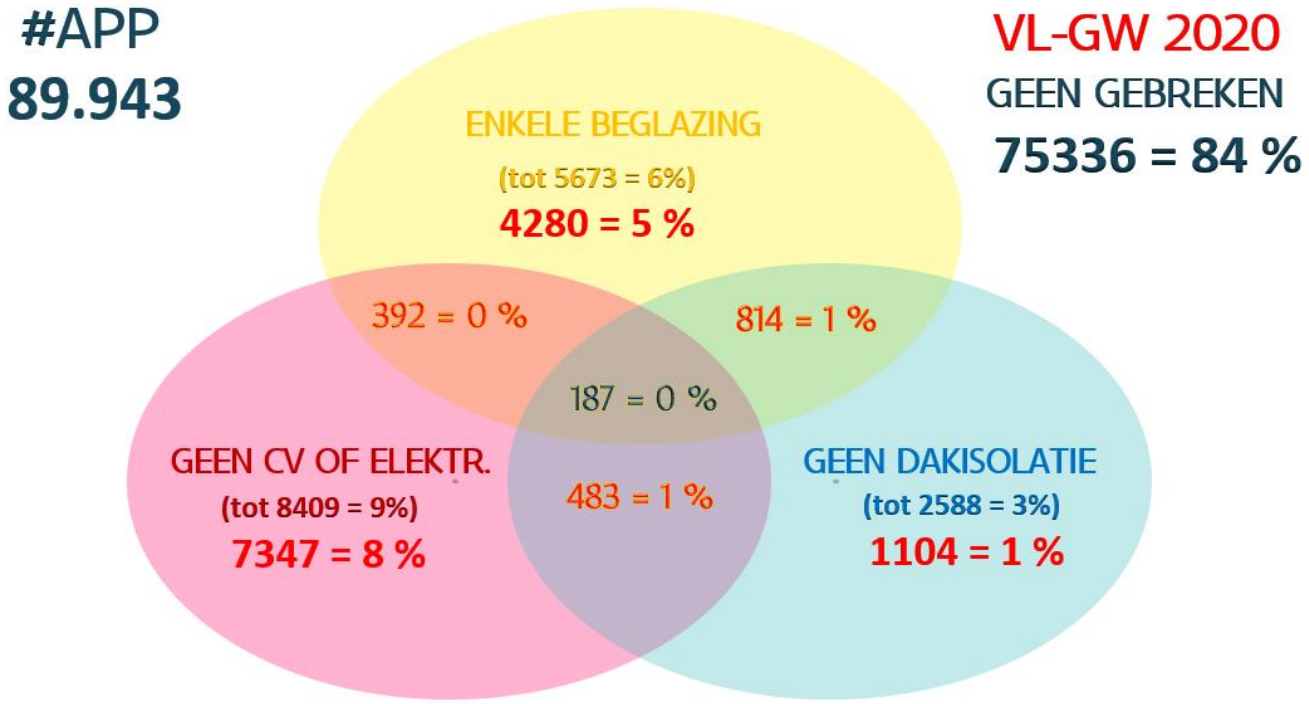
3.5.2 APPARTEMENTEN

Toestand 2010



Noot: data onbekend worden hier beschouwd als met drie ERP-gebreken.

Toestand 2020



Vaststellingen voor appartementen tussen 2010 en 2020
Het aandeel appartementen met één of meer gebreken daalde van 40% tot 16% of in absolute cijfers van 26.873 tot 14.607 appartementen. Dit is een daling met 12.266 eenheden (tegenover 28.566 eenheden bij de huizen die veel meer gebreken telden, zie hierboven). De groep van 14.607 appartementen met een resterend gebrek zijn bijna voor de helft (7.043) appartementen met elektrische verwarming zonder ander gebrek.

Appartementen zonder dakisolatie
- Percentage: het aandeel daalde van 17% naar nog slechts 3%.
- In absolute cijfers: het aantal appartementen zonder dakisolatie daalde met 8.787 eenheden (van 11.375 tot 2.588 appartementen). Van deze 2.588 appartementen voldoen er 1.153 aan het optimalisatiebesluit (zie onder). Van de overige 1.435 appartementen staan er 625 leeg in afwachting van renovatie of sloop.
- Voor een gebouw zonder dakisolatie telden in het technisch verslag volgens de Vlaamse Codex Wonen oorspronkelijk alle appartementen mee. Het aandeel appartementen dat hierdoor een hogere energiefactuur zal hebben, blijft echter in principe beperkt tot de bovenverdiepingen. De Vlaamse Codex Wonen voorzag initieel dat als het dak van een appartementsgebouw niet voldeed aan de vastgestelde minimumnorm, alle appartementen in het gebouw evenveel strafpunten kregen. Het dak werd beschouwd als gemeenschappelijk deel van het appartementsgebouw en gebreken aan gemeenschappelijke delen worden doorgerekend aan alle woningen in het gebouw. Volgens het recente optimalisatiebesluit worden individuele appartementen met een EPC gunstiger dan 400 kWh/m2 (sinds 1/01/2020) vrijgesteld van de dakisolatieverplichting.

Appartementen met enkele beglazing
- Percentage: het aandeel daalde van 18% tot 6%.
- In absolute cijfers: het aantal appartementen met enkele beglazing daalde met 6.650 eenheden (van 12.323 tot 5.673 appartementen). Dit is een minder sterke daling dan voor appartementsgebouwen zonder dakisolatie. Vervanging van het schrijnwerk en beglazing in appartementsgebouwen, is bijna altijd onderdeel van renovaties die de gehele gebouwschil omvatten of een gevolg van vervangingsbouw.
- Ook hier zullen individuele appartementen met een EPC gunstiger dan 400 kWh/m2 (vanaf 1/01/2023), volgens het optimalisatiebesluit, toch voldoen aan de dubbelglasnorm. Op basis van hun EPC-klasse is dit zo voor 2.014 van de appartementen zonder dubbel glas. Van de overige 3.659 appartementen stonden er eind 2020 reeds 914 leeg in afwachting van renovatie of sloop.

Appartementen zonder CV of met elektrische verwarming
- Percentage: het aandeel daalde van 19% tot 9%.
- Elektrische verwarming: een relatief groot aandeel appartementen bleek in de bevraging 2010 uitgerust met elektrische verwarming (12,4%). Dit aandeel bedraagt in 2020 nog steeds 7,8%. In absolute cijfers hadden in 2010 nog 8.316 elektrische verwarming (in deze groep zonder andere gebreken). In 2020 daalde dit cijfer tot 7.043 appartementen. Dit is een daling met 1.273 eenheden – het gaat vooral over oudere appartementen van voor 1985. Van de 7.043 nog elektrisch verwarmde appartementen heeft 82% wel dakisolatie, dubbele beglazing en gevelisolatie (5.749 appartementen). Van de overige 1.294 appartementen zouden er een 70-tal tegelijk geen dakisolatie en dubbele beglazing hebben. Het gaat om een gebouw op de planning voor totaalrenovatie in 2022, dat nu al voor bijna 1/3 leegstaat.
- Zonder CV: het aantal (oudere) appartementen zonder CV (bv. open gaskachels) in combinatie met een of meer andere gebreken daalde de voorbije tien jaar met 2.361 eenheden (van 3.727 tot nog 1.366 appartementen). Van deze 1.366 appartementen stonden er eind 2020 reeds 585 leeg in afwachting van renovatie of sloop. Slechts 113 appartementen hebben tegelijk ook geen dakisolatie en dubbele beglazing, hiervan staan er intussen 70 leeg.

Conclusies voor de appartementen
In de bevraging van 2010 presteerden de appartementen heel wat beter dan de huizen met reeds 60% zonder ERP-actiepunten tegenover een aandeel van slechts 44% bij de huizen. Dit toen erg opvallend verschil met 16%-punt is inmiddels geslonken tot slechts 2%, met respectievelijk 82% van de huizen en 84% van de appartementen zonder ERP-gebreken. Ook de appartementen zijn er niettemin goed op vooruitgegaan, van 60% tot 84% zonder ERP-gebreken. Bovendien blijft het enige resterende actiepunt bij 6.828 appartementen, of bijna de helft van de 14.607 appartementen met gebreken, de aanwezigheid van elektrische verwarming. Een groot aandeel van deze appartementen is van relatief recente datum en vormt daardoor geen eerste prioriteit.

In 2010 hadden 11.375 of 17% appartementen nog geen dakisolatie (inclusief 489 eenheden zonder data). In 2020 zijn dit er nog 2.588 of slechts 2,88%. Let wel: deze procentuele daling is mee het gevolg van de toename van het totale aantal appartementen met 22.760 eenheden tegenover 2010.

Het percentage appartementen met enkele beglazing bedroeg in 2010 nog 18% met 11.834 appartementen. Dit aandeel bedraagt in 2020 nog 6% of een driemaal kleiner aandeel. In absolute cijfers betreft het ruim een halvering, waar het patrimonium nog 5.673 appartementen met enkele beglazing telt. De helft van deze appartementen is nu al onderdeel van een grootschalige renovatie..

Eind 2020 zijn nog 8.409 appartementen zonder CV of elektrisch verwarmd. Hiervan zijn er 7.043 met elektrische verwarming, waarvan 6.828 met dubbel glas en dakisolatie en 5.749 met ook gevelisolatie. Een groot aandeel van deze appartementen is van relatief recente datum en vormt daardoor geen eerste prioriteit. Dit geeft een verschil van 1.581 appartementen waar een renovatie wel prioritair aan de orde blijft. Hiervan zijn er 1366 appartementen zonder CV (bv. gaskachels, ...) en 215 met elektrische verwarming in combinatie met een ander ERP-gebrek.

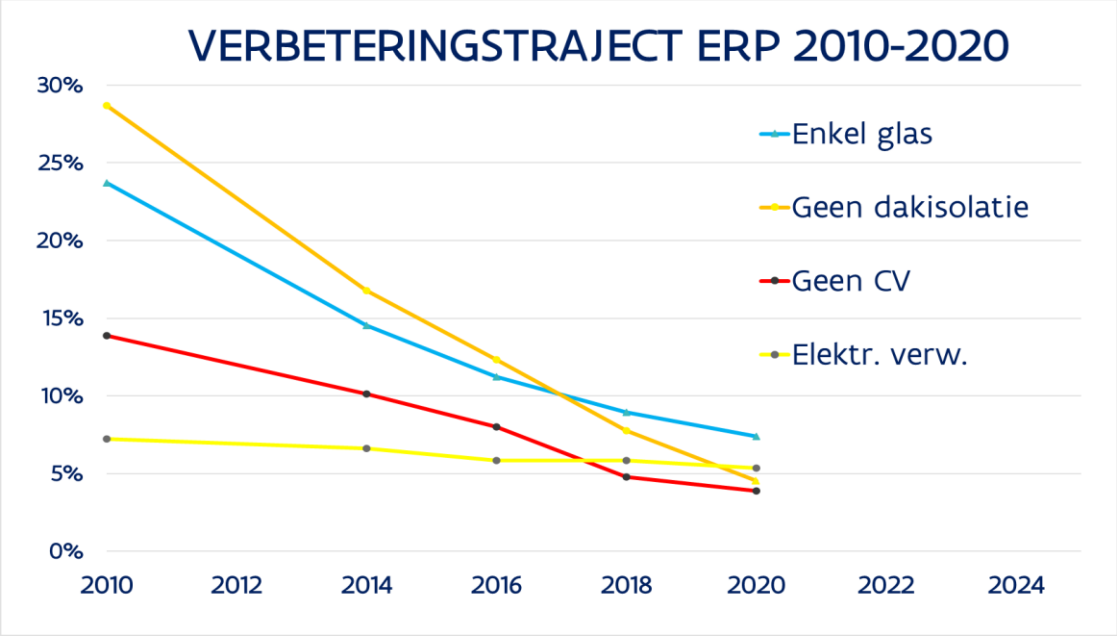
Nuance bij de cijfers: nieuw opgeleverde woningen
De percentages in de venndiagrammen vragen om enige nuance. De toename van het aantal woningen zonder gebreken is niet enkel het resultaat van renovaties of vervangingsbouw. Het totale sociale patrimonium (opgenomen in de tool Woningkenmerken) groeide van 141.588 in 2010 tot 160.875 woningen in 2020. Deze aangroei zijn nieuw opgeleverde woningen zodat het procentueel aandeel woningen zonder ERP-gebreken automatisch stijgt. Een aantal woningen verdween uit het patrimonium omdat ze zijn verkocht of gesloopt. De daling in absolute cijfers van het aantal woningen met gebreken blijft daarom een betere graadmeter.

4 CONCLUSIES

Opmerkelijke vooruitgang
Sinds de nulmeting van de ERP-kenmerken in 2010 is er een hele weg afgelegd. Zo telt het patrimonium in 2020 meer dan 30.000 woningen minder zonder dakisolatie en meer dan 20.000 woningen minder met enkel glas. Ook het aantal woningen zonder CV of met elektrische verwarming is meer dan gehalveerd.

Globaal is het aantal woningen dat in 2010 een of meerdere ERP-gebreken kende gedaald met meer dan 40.000 woningen. Tegelijk groeide het patrimonium aan met bijna 20.000 nieuwe woningen. Samen komt dit neer op een stijging van 60.000 woningen die nu voorzien zijn van HR-glas, dakisolatie en een performant verwarmingssysteem (133.492 in 2020 tegenover 73.373 in 2010).

Het afgelegde verbeteringstraject wordt mooi geïllustreerd in onderstaande grafiek. In de eerste vier jaar tekent zich een scherpere daling af dan de volgende zes jaar. Dit is een logisch gevolg van de vele quick-wins die SHM's in deze beginperiode uitvoerden. Totaalrenovaties vergen immers een langere aanlooptijd en in vele gevallen een gefaseerde uitvoering.



Teller niet helemaal op nul
Ondanks de grote inspanningen van de sector staat de teller niet helemaal op nul. Einde 2020 telt het patrimonium nog steeds 7.274 woningen zonder dakisolatie en 11.910 woningen met enkele beglazing. De nood aan een integrale aanpak (grootschalige renovatie of vervangingsbouw) en een ongelijke spreiding van de te leveren ERP-inspanningen per SHM zijn allicht de voornaamste hindernissen voor het niet tijdig behalen van de ERP-doelstellingen. Vooral een kleine groep SHM's kampt nog steeds met een aanzienlijke achterstand. De VMSW volgt hun renovatieplanning daarom van nabij op.

Naast de ERP-doelstellingen zijn er de eisen in de Vlaamse Codex Wonen die vanuit hun wettelijk kader een dwingend karakter hebben. De dakisolatienorm geldt al sinds 1 januari 2020, de dubbelglasnorm geldt vanaf 1 januari 2023.

Het optimalisatiebesluit laat wel vrijstellingen toe op basis van het EPC-kengetal. Onderstaande tabel geeft weer hoeveel van de 7.274 woningen zonder dakisolatie en van de 11.910 woningen zonder dubbelglas aan die EPC-voorwaarden beantwoorden. Dit blijken er iets minder dan de helft te zijn – vooral appartementen kunnen terugvallen op hun lagere EPC-score door hun compactheid. Voor de woningen die niet conform zijn of waarvan de EPC onbekend is, blijkt een aanzienlijk deel niet langer verhuurd in afwachting van renovatie of sloop.

Eind 2020 zouden er 2.437 woningen (van de 7.274) die niet conform zijn met de dakisolatienorm en 4.740 woningen (van de 11.910) die niet conform zijn met de dubbelglasnorm (vanaf 2023) nog in verhuring zijn. Samen gaat het om 6.098 unieke woningen op een patrimonium van 160.875 woningen.

OPTIMALISATIEBESLUIT	**EPC NIET CONFORM OF ONBEKEND**			**SUBTOT**	**EPC CONFORM**			**SUBTOT**	**TOTALEN**
VERHURING 31/12/2020	**STATUS VERHURING**				**STATUS VERHURING**				
ACTIEGROEP ERP	**VERHUURD**	**LEEGSTAND**	**ONBEKEND**		**VERHUURD**	**LEEGSTAND**	**ONBEKEND**		
ENKEL GLAS	**4.740**	1.633	194	6.567	**4.366**	936	41	5.343	**11.910**
GEEN DAKISOLATIE	**2.437**	1.298	207	3.942	**2.379**	863	90	3.332	**7.274**
GEEN CV	1.988	1.064	238	3.290	1.818	1.036	101	2.955	**6.245**
EEN OF MEER ERP GEBREKEN	**6.872**	**2.400**	**327**	**9.599**	**7.264**	**1.991**	**149**	**9.404**	**19.003**
ELEKTRISCHE VERW	*3.144*	*242*	*31*	*3.417*	*4.729*	*415*	*64*	*5.208*	***8.625***

ERP2020 in het licht van strengere klimaatsdoelstellingen 2050

In een tijdspanne van 10 jaar evoleerde het energetisch ambitieniveau sterk. Inmiddels zijn er de nieuwe klimaatsdoelstellingen 2050 met heel wat strengere spelregels. Ingrijpende energetische renovaties (BENOveren) of vervangingsbouw treden hierdoor steeds meer op het voorplan.

Dankzij de inspanningen via ERP2020 kregen veel huurders een kwalitatievere woning en een lager energieverbruik, maar met 2050 in zicht zullen ook aan deze woningen extra ingrepen nodig zijn. We zien dat SHM's momenteel al woningen, die strikt genomen ERP-conform zijn, renoveren of vervangen met hogere energieprestaties als resultaat. De VMSW tekent nu met de sector een Klimaatplan 2050 uit, om het voortouw te nemen in deze strengere, ingrijpende renovatieacties. Het sociale woningpatrimonium energetisch nog verder verbeteren, is immers niet alleen goed voor het milieu, maar ook opnieuw voor de portemonnee van de huurder.