



Vlaanderen
is wonen

Woningkwaliteit Sociale Woningen

*Wat is de staat van onze sociale woningen?
Zetten we voldoende stappen voorwaarts
richting klimaatdoelstellingen 2050?*

WAT KOMT ER AAN BOD VANDAAG

1 Wegwijs in sociale woningbouw

2 Staat sociale woningen?

3 Energetische prestaties

4 Klimaatdoelstellingen 2050

5 Conclusies



Wegwijs in Sociale woningbouw

1 op 14

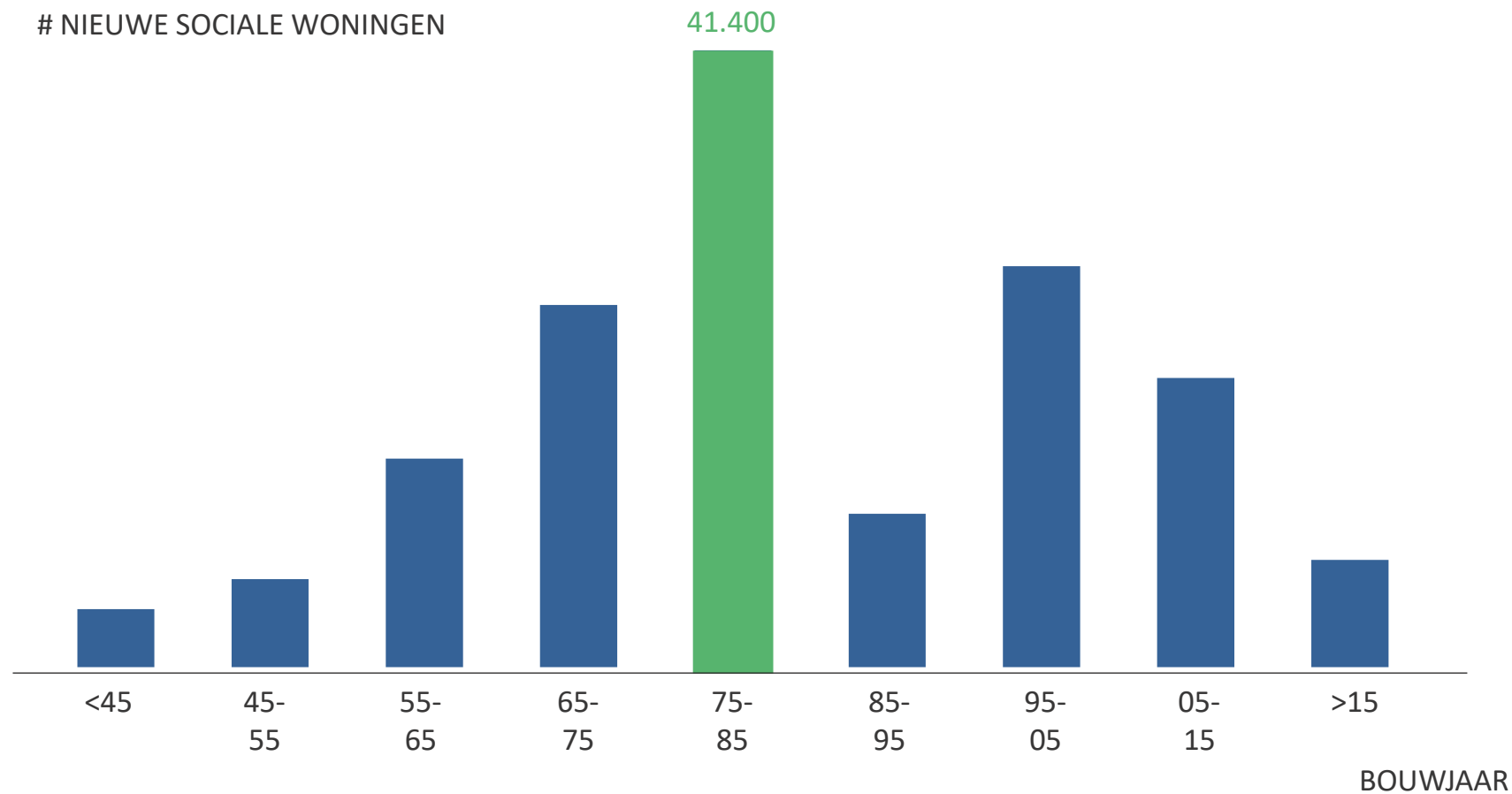


165.000



...

NIEUWE SOCIALE WONINGEN



Overzicht woonmaatschappijen

LEGENDE

West-Vlaanderen

- Vlaams
- Ske
- Senus
- Woonstact
- Thuisvest
- Woonstroom
- W.M. Izer en Zee
- Ons Onderdak
- Vivus
- Vlaamse Woonst
- W.M. Egan

Oost-Vlaanderen

- De Joodse
- De Thuisbouw
- Bender Zuid
- Woonmaatschappij Neerjeland
- Woonstroom
- Thuispunt Gast
- Dimenta
- Vlaamse Aardbeien
- Woonst
- Woonmaatschappij
- Tuineit

Antwerpen

- De Joodse - H.S.
- Woonstact
- Woonstroom
- Thuispunt
- Woonstroom
- Woonstroom
- Woonstroom
- Woonstroom
- Woonstroom
- Woonstroom
- Woonstroom

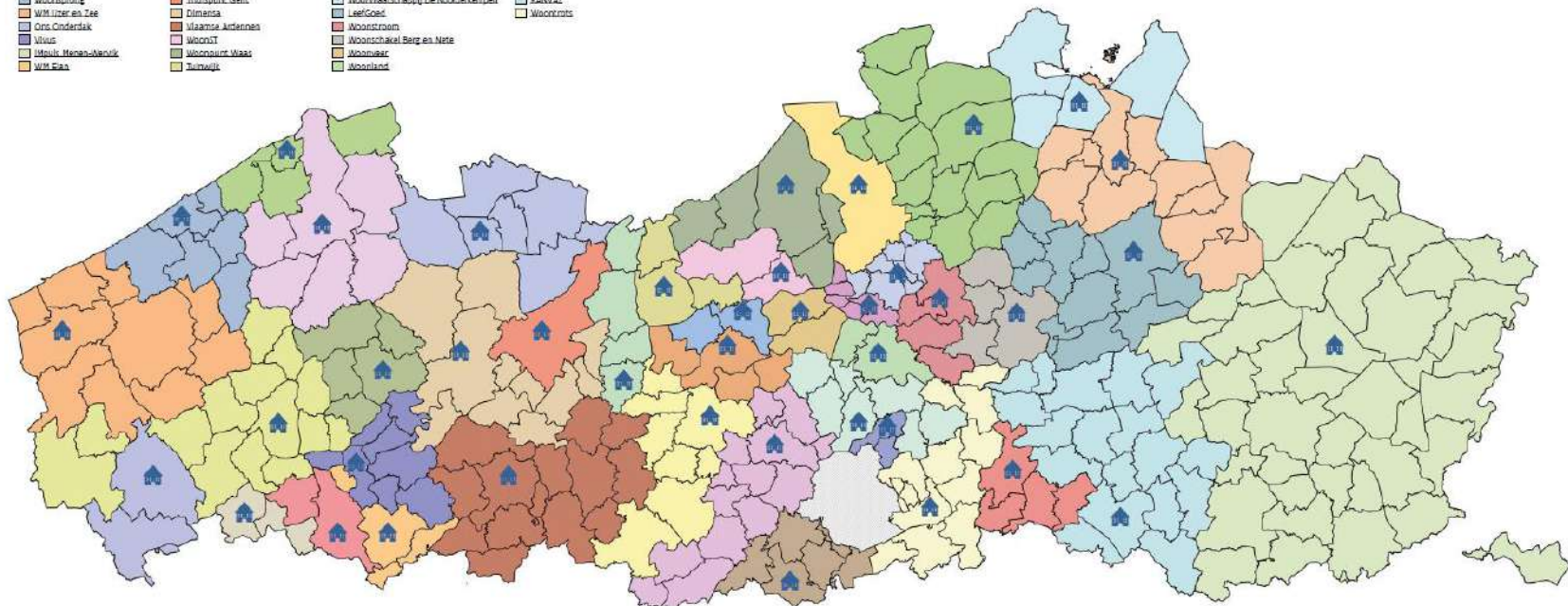
Vlaams-Brabant

- De Joodse
- De Joodse
- De Joodse
- De Joodse
- De Joodse
- De Joodse
- De Joodse
- De Joodse
- De Joodse
- De Joodse
- De Joodse

Limburg

- Vlaamse Woonst
- Vlaamse Woonst
- Vlaamse Woonst
- Vlaamse Woonst
- Vlaamse Woonst
- Vlaamse Woonst
- Vlaamse Woonst
- Vlaamse Woonst
- Vlaamse Woonst
- Vlaamse Woonst
- Vlaamse Woonst

41 WOONMAATSCHAPPIJEN



Cijfers sociale woningbouw

- Sociale huisvesting =
 - 165.000 woningen of 7% van Vlaamse gebouwenpark
 - 95.000 appartementen en 70.000 woningen
 - rijwoningen 33.000, halfopen 36.000, open 1000
 - beheerd door 41 Woonmaatschappijen (WM)
 - gemiddelde grootte WM ~ 3000 woningen
 - 20 WM < 3000w, 14 WM 3000-5000w, 7 WM > 5000w



Vlaanderen
is wonen

Staat van Sociale woningbouw

Staat van de woningen?

Conditiemeting



Gebouwstaat



Score 1 UITSTEKEND
Score 2 GOED
Score 3 REDELIJK

Score 4 MATIG
Score 5 SLECHT
Score 6 ZEER SLECHT

Veiligheid & gezondheid



Score 1 CONFORM
Score 2 BEPERKTE AFWIJKing
Score 3 PROBLEEMSITUATIE
Score 4 NIET VAN TOEPASSING

SCORECARD

RAPPORT

CONDITIE **70** / 100

MINPUNTEN **-7**

TOTAAL **63**



<20%

1 op 8

- Resultaten

- Totalscore stijgt *elk jaar +1%*

- Belangrijkste pijnpunten? ~ woningkwaliteit

- *Stabiliteit*

- Vochtproblemen

6,7% woningen

60% lekkage, 40% schimmel

- Elektrische installaties

17% niet gekeurd

- Onbewoonbaar?

		Ongeschikt	Ongeschikt & onbewoonbaar	Reeds opgeheven/ opnieuw conform
2021	7	7	10	
2022	49	27	70	
2023	35	21	39	

- Woonsurvey 2023

- Resultaten binnenkort beschikbaar

- 4400w bevraging, 2700w screening woningkwaliteit

Rol van de woonmaatschappij

Sociale huisvesting > handelen als goed huisvader

& stappen vooruit zetten

1. Informeren
2. Meten is weten
3. Structurele aanpak
4. Klachtenbehandeling
5. Juridische procedures
in dialoog gaan >
daadkracht tonen >
oplossingen zoeken >
herhuisvesten indien nodig





Vlaanderen
is wonen

Energieprestaties Sociale woningbouw

ENERGIE RENOVATIE PROGRAMMA ERP 2020

► Bestaande gebouwen

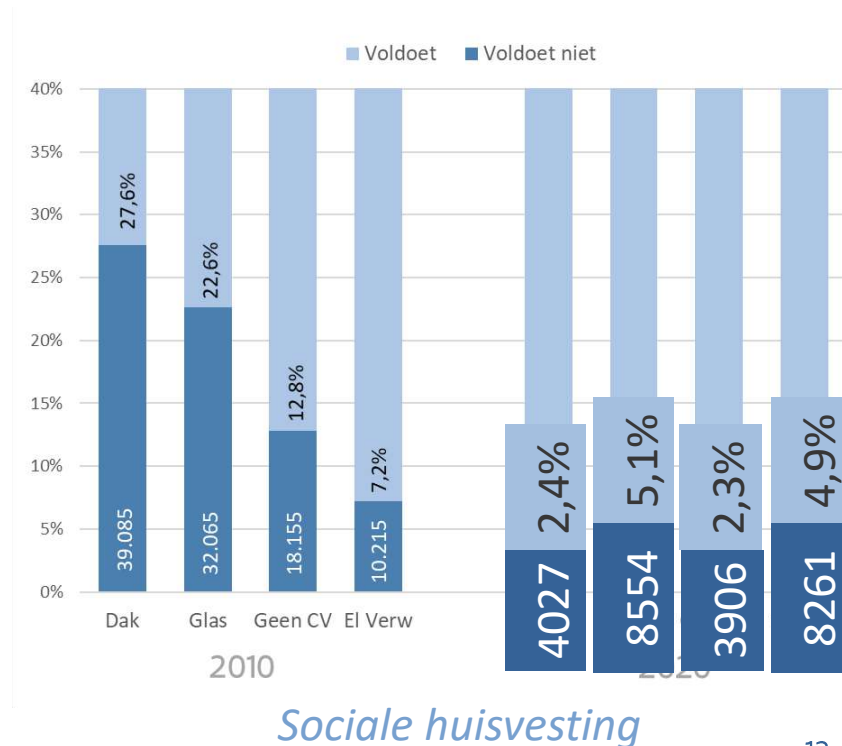
→ 3 maatregelen

- Dakisolatie
- Enkele beglazing
- Verwarming (niet centraal, elektrisch)

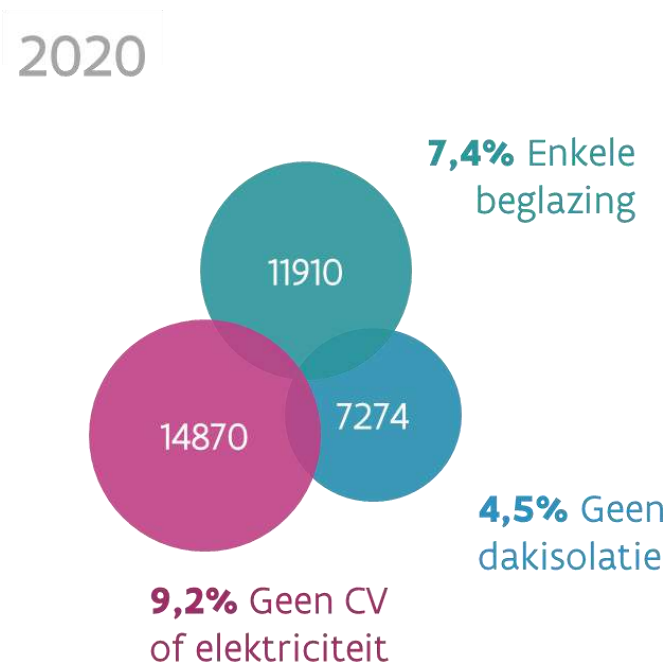
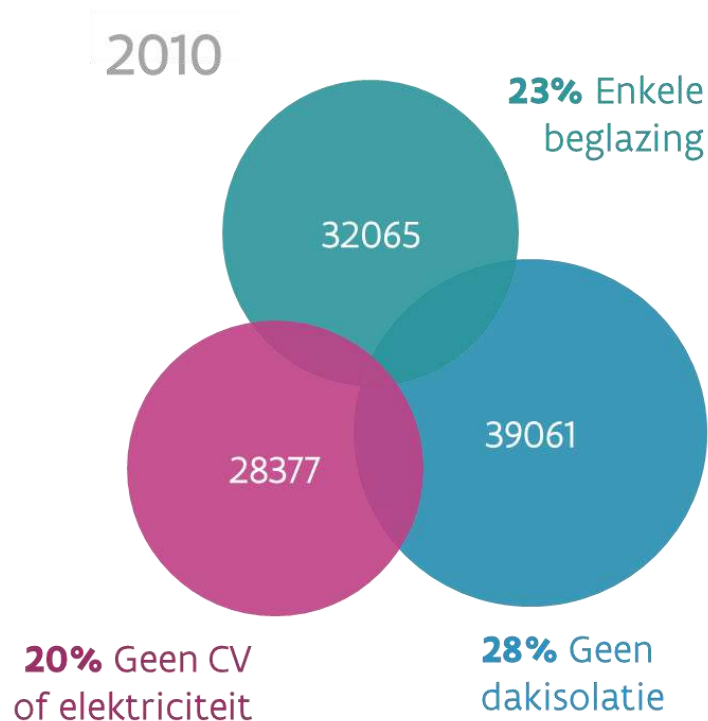
► Tijdsperiode 2010 – 2020

► Sociale huisvesting

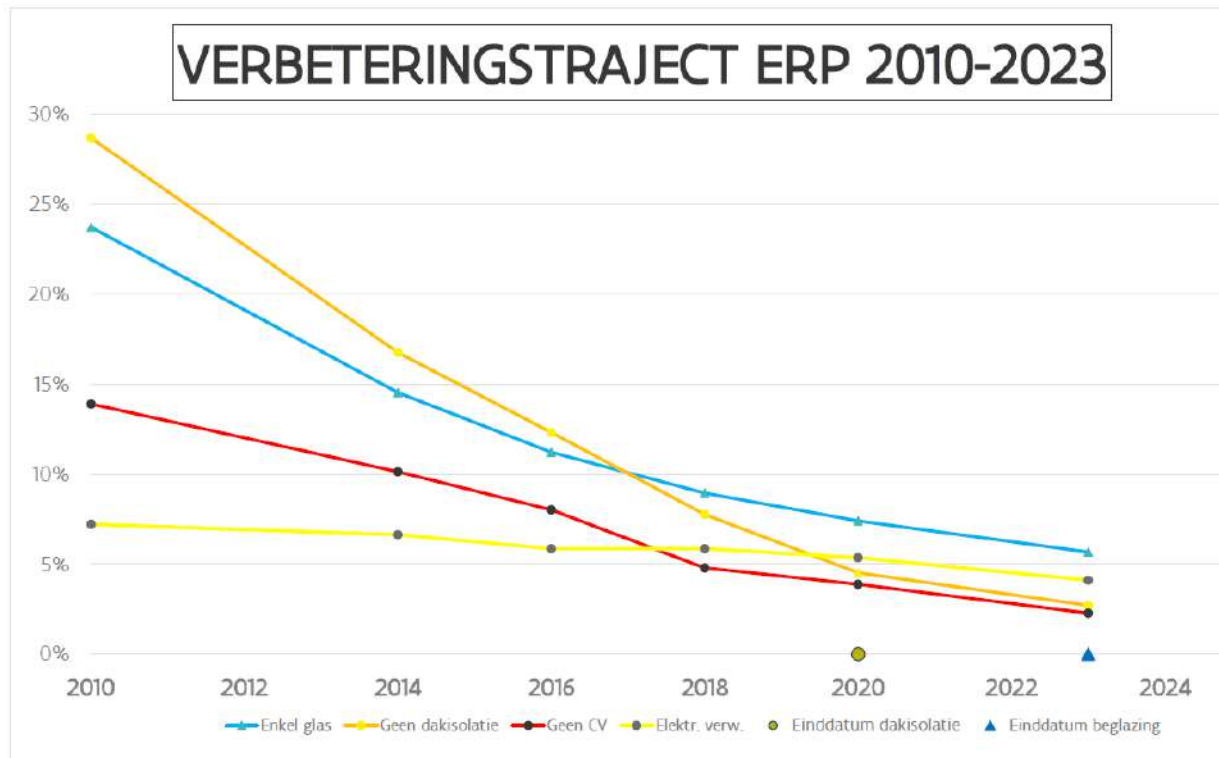
van 1 woning op 2 niet conform
naar 1 woning op 6



ERP2020 – RESULTATEN 2010 ⇔ 2020



ERP2020 – RESULTATEN 2010 ⇔ 2023





Vlaanderen
is wonen



Klimaatdoelstellingen 2050

Sociale woningbouw

Bestaand gebouw met woonfunctie



gezinswoning, hulpten bebouwing
certificaatnummer: 2009020-0000190-000000004

Energielabel



De energiebron en het energiegelagde van deze woning zijn bepaald via een theoretische benadering op basis van de bestaande toestand van het gebouw. Er wordt geen rekening gehouden met het gebruik en werkelijk energieverbruik van de woning bewoners.

Verklaring van de energiedeskundige

Verklaring van de energieauditor:
 Ik bevestig dat alle gegevens op dit certificaat over-
 genomen zijn uit de inspectieverslagen van de
 inspectie en met de richtlijnen in het inspectieprotocol.
 Datum 20/07/2012

Datum 20/07/2012

Handwritten: Handwritten

140 Peters
Firmly signed
EP 123456

De certificaat is geldig tot en met 20 juli 2022

2050

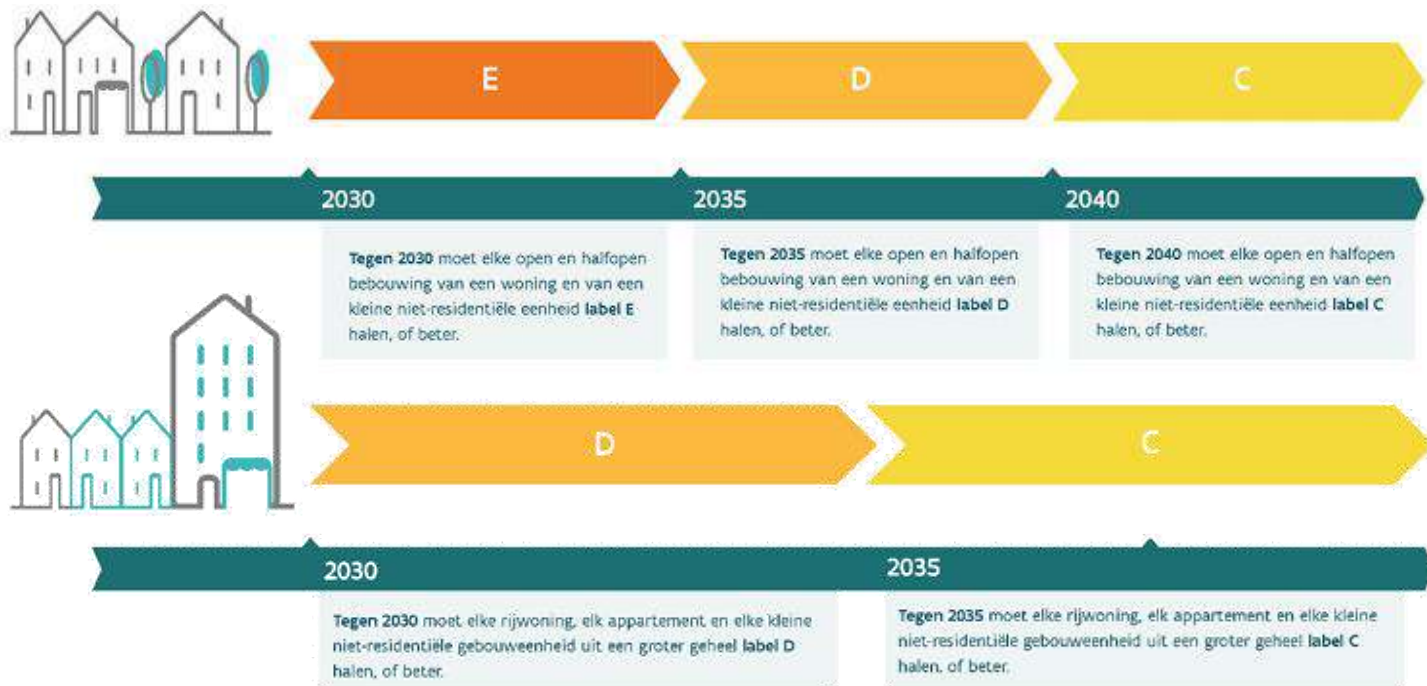
Klimaatneutraal

EPC

<100

VLAAMS ENERGIE & KLIMAATPLAN (VEKP)

Algemeen – Bestaande gebouwen



ACTIEPLAN SOCIALE HUISVESTING

In 2050 alle (sociale) woningen klimaatneutraal?

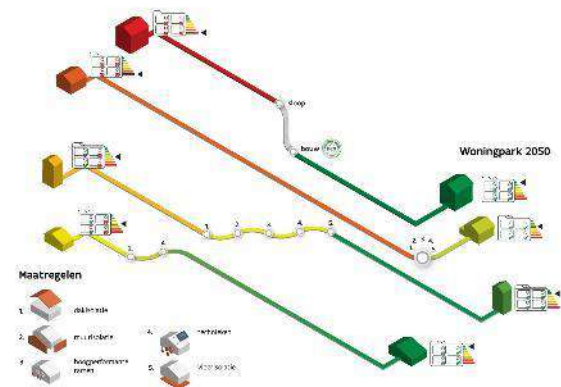
2020 Taskforce met de woonmaatschappijen
Sectorale afspraken

- Tijdslijn 2050
- Opmaak EPC labels ↑
- Renovatie strategie

Renovatieplanning > tool Renovatieplanner

Focus op korte termijn

- 1. Veiligheid en gezondheid*
- 2. Conditie/Staat < 20%*
- 3. Energielabels F*



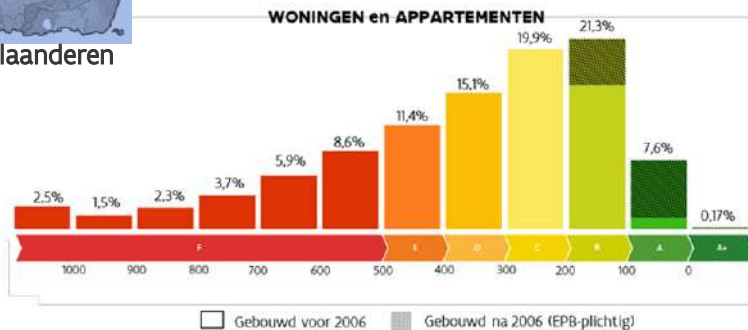
TIJDSPAD SOCIALE HUISVESTING	2028	2030	2035	2040	2045	2050
Appartementen/gesloten bebouwing	E	D	C	C	B	A
Open/halfopen bebouwing	E	E	D	C	B	A

VOORUITGANG?

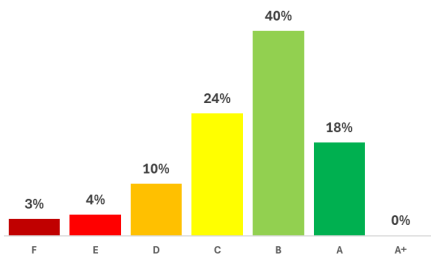
Verdeling EPC labels (2023)



Vlaanderen



Social housing – FL
April 2025



- 2019 3,8% A
- 2020 4,6% A
- 2021 5,7% A
- 2022 6,8% A
- 2023 7,8% A

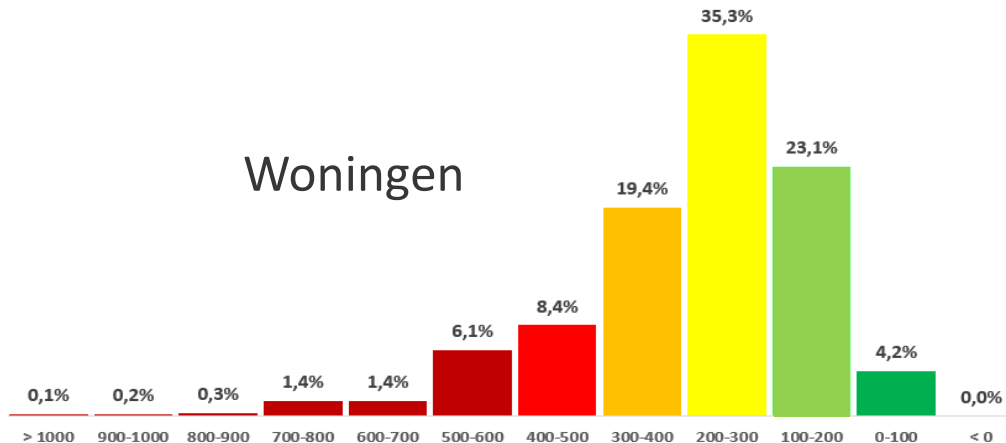
+ 1% per jaar

↔ 3,4 % 2023-2050



EPC LABELS SOCIALE HUISVESTING

Woningen

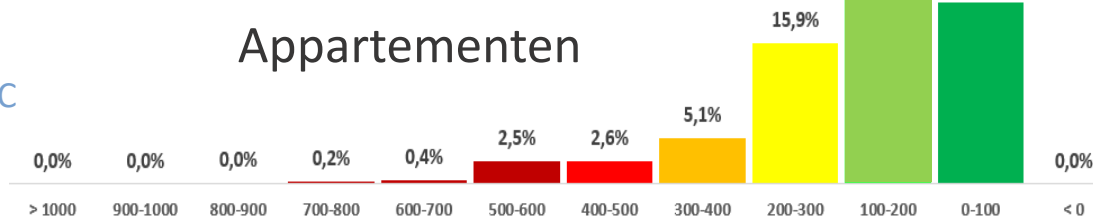


69% effectief EPC

30% indicatief EPC via Test uw EPC

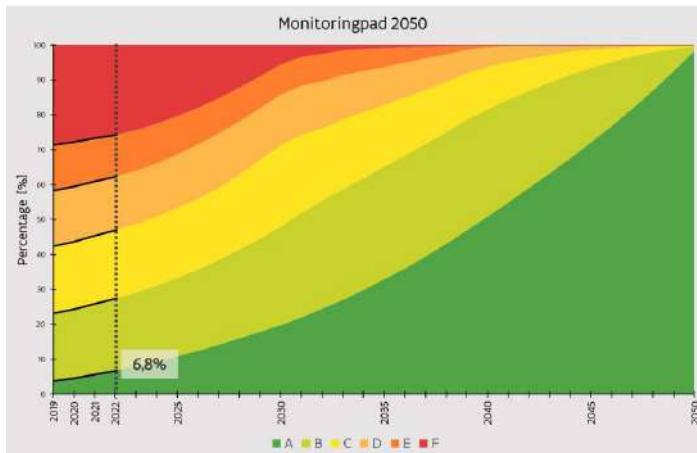
April 2024

Appartementen



RENOVATIE AANPAK ?

Transitie naar 2050



Renovatiesnelheid x2 x3 !!

► Algemene aanpak

- Grondige renovaties **sprong van F naar A**
- Parallel quick wins (PV) **voor B labels**
 - fasering vermijden
 - geen tijd voor iteraties (tijd, budget, personeel)

► Keuze voor type renovatie hangt vast aan mogelijkheid tot herhuisvesting

- Met bewoning > **beperkte deelrenovatie**
- Met verhuisbeweging <> **grondige renovatie**
 - leegstand

ONDERSTEUNING WONEN IN VLAANDEREN

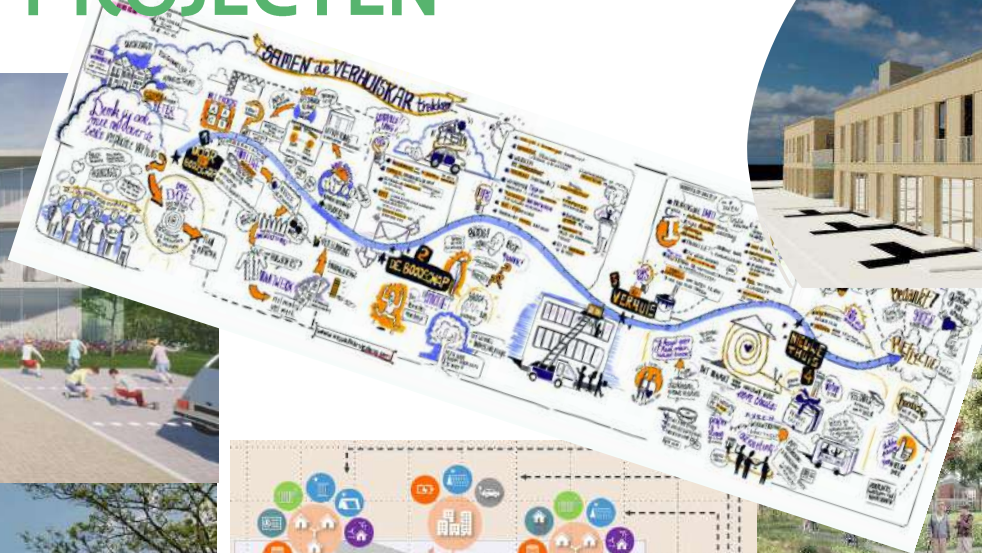
Versnellen van renovatie door

- ▶ Modulaire units voor tijdelijke herhuisvesting bij renovatie
- ▶ Procedures door Wonen in Vlaanderen
 - Ontzorging WM in aanbesteding, ~ schaal ↑, ~ doorlooptijd ↓
 - Bestaande initiatieven (vooral nieuwbouw)
 - Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)
 - Design & Build (D&B) → nieuwbouw woningen/apartementens
 - Modulaire units (mini-competitive met 3 partijen),...
 - Raamcontracten renovatie → dakisolatie, spouwmuur isolatie
 - Nog op te zetten: Design & Renovate gericht op renovatie met blijvende bewoning

CONCLUSIES

- Er is al een **grote inhaalbeweging** gebeurd in sociale woningbouw!
- Maar er ligt nog **veel werk** op de plank
 - Om doelstellingen 2050 te halen, moet **renovatiesnelheid** ↑ ↑
- Groter verhaal?!
 - Renovatie geeft **extra financiële lasten** op 'vrije' woningen
 - Combinatie (**concurrentie?**) met uitbreiden van woonaanbod

INNOVATIEVE PROJECTEN



> [Projectzoeker](#) op website Wonen in Vlaanderen



BEDANKT!

