

datum: 9 februari 2024

## Renovatie uitdagingen en instrumenten voor de private huurmarkt – Q&A

### 1. Vragen m.b.t. het praktijkvoorbeeld van stad Leuven

#### 1.1. Zijn er in Leuven criteria om te bepalen wanneer een woning al dan niet wordt aangekocht door het Autonoom Gemeentebedrijf (AG)?

Het AG heeft opdracht gekregen om een honderdtal woningen te verwerven en in te zetten als budgethuurwoningen. Ze zijn actief in het screenen van de markt en hebben hier een aantal criteria voor. In het kader van het sociaal beheersrecht heeft dit soms andere financiële repercussies. Bij aankoop van een woning met als bedoeling om deze langdurig zelf te kunnen inzetten is het tijdspectief om eventuele kosten te spreiden anders.

#### 1.2. Zou de woonmaatschappij de renovatie ook kunnen opvolgen?

Ja, dit is haalbaar. Voor het stukje 'renovatie' werden bij Leuven ook verschillende pistes onderzocht. Uiteindelijk werd ervoor gekozen om via het AG te werken o.a. vanwege het traject dat zij liepen om woningen die ze aankochten te renoveren. Er zijn zeker nog andere mogelijke pistes, bv. sociaal verhuurkantoor die zelf renovaties doet, via organisaties als Warmnest, het Pandschap... Het is belangrijk om vooraf na te denken hoe de renovaties passen in het complete plaatje en wie daarvoor gaat zorgen.

#### 1.3. Is het invoeren van het sociaal beheersrecht haalbaar zonder stadsontwikkelingsbedrijf

In principe kan je dit invoeren zonder AG maar het is belangrijk om te weten dat naar de opvolging best wel wat tijd en expertise naartoe gaat.

Klimaatpunt vzw: Stad Halle doet het zonder AG, maar heeft een interne dienst project & ontwikkeling opgericht, die ook de noodwoningen opvolgen.

#### 1.4. Is er vanuit opgedane ervaring in Leuven een ambitie om dit 'stok achter de deur beleid' in de volgende legislatuur door te zetten en eventueel op te schalen of leidt de kosten-baten analyse tot een andere conclusie.

De invoering werd gedragen door alle politieke partijen in Leuven. Ook vanuit de administratie vinden we dat dit instrument een plaats heeft als één van de instrumenten in de aanpak rond woningkwaliteit en bestrijding van leegstand.

Meer informatie over de inzet van sociaal beheersrecht in Leuven vind je in de [praktijkendatabank van Netwerk Klimaat](#).

## 2. Vragen m.b.t. het praktijkvoorbeeld van stad Menen

### 2.1. Stad Menen wenst de impact van de invoering van het verplichte CA te monitoren en evalueren samen met de partners. Hoe zien ze dit? Over welke partners gaat dit en kan 'Wonen in Vlaanderen' hierin iets betekenen?

We zouden dit graag samen verder onderzoeken. VVSG en Netwerk Klimaat wil daartoe initiatief nemen door een (beperkt) onderzoek met Menen. De VVSG heeft daartoe contact gelegd met 'Wonen in Vlaanderen'. Wonen in Vlaanderen is ook erg geïnteresseerd in dit onderwerp en heeft dit voorgelegd aan steunpunt Wonen om te laten onderzoeken. Zij hebben dit op de agenda en zouden hierrond binnenkort een beslissing nemen. Het is een bijzonder interessant instrument en dus relevant om de impact hiervan te onderzoeken.

### 2.2. In Menen zijn recent een aantal naastliggende woningen aangekocht door de woonmaatschappij om een nieuw project te realiseren. Is dit ook een gevolg van het beleid of is dit nog een ander spoor?

Klopt, dit komt doordat er een aantal woningen (zelfde eigenaar) onbewoonbaar werden verklaard en de eigenaar besliste om te verkopen.

### 2.3. Het verplichte CA: om hoeveel onderzoeken per jaar gaat dit bij de stad Menen en hoe wordt dit concreet aangepakt

Er worden een 400-tal onderzoeken per jaar uitgevoerd bij stad Menen (voorcontroles en hercontroles), deze worden chronologisch behandeld volgens de registratiedatum tenzij er een klacht is, deze krijgt dan voorrang. Hieronder het stappenplan van Menen:

1. Vermoedenslijst eigenaar bewoner is niet gelijk aan bewoner
2. Kolommen toevoegen: datum brief, datum aangetekende brief, datum registratie, CA geldig tot, verkoopdatum, opmerkingen
3. CA lijst uit Vlok aanvullen
4. Rijksregisternummer controleren (soms is bewoner partner van eigenaar)
5. De datum van de registraties en van de brieven zijn belangrijk voor de gasboetes
6. Bij nieuwe vermoedenslijst gegevens bij lijst vorig jaar kleven. Eenmalig elk adres controleren, hetzelfde gebleven? Verkocht, datum van verkoop noteren, overgang naar eigenaar bewoner of opnieuw naar verhuurder....

Meer informatie over de invoering van het verplicht conformiteitsattest in Menen vind je in de [praktijkendatabank van Netwerk Klimaat](#).

### 2.4. Is het mogelijk om het sjabloon van de brieven te delen?

De sjablonen zijn beschikbaar gesteld via de [praktijkendatabank van Netwerk Klimaat](#).

## **2.5. Welke capaciteit aan personeel wordt ingezet voor het afleveren van de c-attesten?**

Bij stad Menen gaat dit momenteel om 2 woningcontroleurs en 1 voltijdse administratieve kracht.

## **3. Vragen m.b.t. de presentatie van Klimaatpunt vzw**

### **3.1. Wat is de actieradius van Klimaatpunt vzw?**

Klimaatpunt vzw is actief in het Pajottenland en de Zennevallei, verder wordt ook zuid-oost-Vlaanderen (Ninove, Aalst, Geraardsbergen) soms meegenomen. Dit in overleg met het Pandschap die ook in (zuid-)oost-Vlaanderen actief zijn.

### **3.2. Hebben jullie bij Warmnest weleens een grote onverwachte (renovatie)kost gehad en kan dat opgevangen worden?**

Renovatiekost: Wanneer de werken van start gaan zijn er bij oudere woningen bijna altijd onverwachte koste (ten opzichte van raming / offerte aannemer). Op dat moment wordt er in overleg gegaan met de eigenaar om te kijken hoe dit opgevangen kan worden en eventueel geschraapt in andere zaken (die niet noodzakelijk zijn voor de woonconformiteit) en/of wordt er naar goedkopere oplossingen gezocht zonder aan kwaliteit in te boeten. In energetische ingrepen werd nog nooit geschraapt vanwege het belang.

Werkingskost: Er wordt gewerkt à rato van de middelen die binnenkomen. Via de middelen van de gemeenten kan 1/3 VTE ingevuld worden, er is dus voorlopig geen fulltime persoon aan het werk voor WarmNest. De rest van de VTE wordt via andere projecten ingevuld voor deze persoon.

### **3.3. Betaalt de eigenaar voor de ontzorging bij Klimaatpunt?**

Klopt, dit gaat om de coördinatievergoeding die in de presentatie opgenomen staat. 5% voor eigenaars die in een deelnemende gemeenten wonen en 7% voor eigenaars die in een niet-deelnemende gemeente wonen.

## **4. Algemene vragen**

**4.1. Is er ervaring met renovatie van huurwoningen in appartementsgebouwen waarbij woningkwaliteitsissues op niveau van collectieve delen aangepakt moest worden (waarbij dan potentieel ook CA huurappartement in gedrang komt)? Hoe schakelen tussen renotraject individueel appartement naar meer collectieve trajecten waarbij op gebouwniveau ook woningkwaliteit wordt meegenomen (masterplannen focussen meestal op**

## **energetische renovatie)? Hiaat in Vlaams woon- en klimaatbeleid om hier ook lokaal goed in te kunnen schakelen?**

Stad Menen: worden meer en meer geconfronteerd met appartementen uit bouwjaren 1970 – 1990 die moeilijk aan een CA geraken. Er is een samenwerking met de renovatiecoach in Leiedaal die contact opneemt met de syndicus om te kijken hoe is er tot een gezamenlijke renovatie van het gebouw gekomen kan worden.

KULeuven: Dit is één van de renovatiedrempels: woningen die meergezinswoningtype zijn waardoor je met VME zit. Die kan een verzameling zijn van zowel eigenaar-verhuurders en eigenaar-bewoners en er ook andere incentives kunnen gelden. Bovendien verloopt zo'n beslissingsproces vraag traag. Er is sinds kort ook het verplichte EPC van de collectieve delen die aanleiding kan geven tot inzicht in wat nodig is om collectief aan te pakken. Het onderzoek CONDORENO geeft ook stappenplannen en inzichten om in die meergezinsituaties renovaties aan te pakken. (Zie <https://condoreno.org/>)

Stad Leuven: Het is een gekende problematiek die verder gaat dan energie maar ook op vlak van bv. brandveiligheid vaak een issue is. Doen vanuit woningkwaliteit meer en meer woningonderzoeken dan in volledige appartementsgebouwen. In Leuven ook nog wel heel wat panden die te klein zijn (bv studio's) die ook een uitdagingen vormen.

VVSG: Appartementen blijven vaak nog een blind spot waar een data-issue is (koppelen bestaande data of ontbrekende data), dit wordt i.s.m. het Kenniscentrum Vlaamse Steden ook verder opgenomen met VEKA.

Klimaatpunt: wij hebben ervaring met kleinere appartementsgebouwen van 3 appartementen waarbij 1 persoon eigenaar van het gebouw was; dat vergemakkelijkt de zaken op vlak van het aanpakken van de collectieve delen. Zo werd er al enkelbeglazing vervangen door hoogrendementsglas bv., incl de voordeur, noodzakelijk voor het CA. Ook bv. een wankel leuning werd al aangepakt of het toevoegen van een leuning naar de kelder, in kader van de veiligheid.

## **5. Kunnen de woningen die aangepakt worden via SBR of toepassing van het verplichte CA meetellen als collectieve renovatie in het Lokaal Energie- en Klimaatpact (LEKP)? Zowel wanneer het instrument uiteindelijk wordt toegepast als in het scenario dat het genoeg is om ermee te dreigen.**

Aangezien er bij de toepassing van het instrument een sterke opvolging is, kan hier vervolgens ook worden nagegaan welke renovaties effectief worden uitgevoerd. De effectieve renovatie die voldoet aan één van de voorwaarden om te gelden als 'collectief' kan effectief worden meegerekend. Enkel de toepassing of dreiging van het sociaal beheersinstrument niet. Renovaties van private eigendommen die sociaal worden verhuurd tellen bijvoorbeeld wel mee onder de noemer van 'collectieve renovaties'.

Voor de vraag over het conformiteitsattest, zal het conformiteitsattest zelf niet kunnen gelden om te tellen als 'collectieve renovatie'. Voorafgaand aan het behalen van het conformiteitsattest zullen er weliswaar (naar alle waarschijnlijkheid) renovaties worden uitgevoerd, die op hun beurt wel kunnen meetellen voor zover ze kwalificeren als 'collectieve renovatie'.

**6. Stel dat er een globale verplichting van het C-attest komt, wat door verschillende belanghebbenden gewenst is, zou het in dat verband een piste kunnen zijn om de verplichting te veralgemenen voor appartementsgebouwen, zodat de druk niet enkel op de eigenaars van huurappartementen ligt en de VME beter kan worden geactiveerd?**

Als er ooit een verplicht CA zou komen op Vlaams niveau dan is het nodig dat alle stakeholders betrokken worden om regelgeving te ontwikkelen die doelmatig en efficiënt is, maar ook haalbaar en realistisch en geen ongewenste effecten heeft op de huurmarkt.