

Pleidooi voor een doordacht ruimtelijk woningrenovatiebeleid als onderdeel van de post-COVID economische relance

Ryckewaert, Michael; Vanderstraeten, Lieve

Published in:
Ruimte & Maatschappij

Publication date:
2021

License:
Unspecified

Document Version:
Accepted author manuscript

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):
Ryckewaert, M., & Vanderstraeten, L. (2021). Pleidooi voor een doordacht ruimtelijk woningrenovatiebeleid als onderdeel van de post-COVID economische relance. *Ruimte & Maatschappij*, 12(3), 1-5.
<https://www.maklu.be/MakluEnGarant/BookDetails.aspx?id=0201162180757>

Copyright

No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form, without the prior written permission of the author(s) or other rights holders to whom publication rights have been transferred, unless permitted by a license attached to the publication (a Creative Commons license or other), or unless exceptions to copyright law apply.

Take down policy

If you believe that this document infringes your copyright or other rights, please contact openaccess@vub.be, with details of the nature of the infringement. We will investigate the claim and if justified, we will take the appropriate steps.

Pleidooi voor een doordacht ruimtelijk woningrenovatiebeleid als onderdeel van de post-COVID economische relance

Michael Ryckewaert & Lieve Vanderstraeten

Cosmopolis Centre for Urban Research – Vrije Universiteit Brussel

De renovatienood van het Vlaamse woningpatrimonium is groot. In meer dan 98% van de Vlaamse woningen zijn er renovatiewerken nodig om ze aan te passen aan de minimale woningkwaliteitsvereisten van de Vlaamse overheid en de energetische doelstellingen van het Renovatiepact 2050. De globale investeringen worden geschat op een totale investering van ongeveer 140 miljard euro (Ryckewaert e.a., 2019). De totale gemiddelde renovatiekost per woning wordt geschat op 52 tot 55.000 euro. We staan dus voor een werf van formaat om de klimaatuitdaging het hoofd te bieden en de woningkwaliteit in Vlaanderen te verbeteren. Die uitdaging biedt echter ook kansen. Investeren in woningrenovaties kan een belangrijke rol spelen in de economische relance na de COVID-crisis. Bovendien kunnen we dit aangrijpen om kritisch naar ons verspreid woningpatrimonium te kijken. Kan de renovatieslag bijdragen om geen bijkomende ruimte meer in te nemen voor nieuwe (woon)ontwikkeling in lijn met de doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen? We zien 3 elementen waarom vandaag de voorwaarden niet vervuld zijn om deze kansen te grijpen.

1. *Eigenaars moeten kunnen en willen renoveren*

Ten eerste staat het vast dat niet alle huishoudens de nodige renovaties ook kunnen (en willen!) dragen. De meest kwetsbare groepen op de woningmarkt hebben de hoogste renovatiekost omdat ze gemiddeld in woningen van minder kwaliteit wonen. Bij huishoudens in het laagste inkomensquintiel ligt de gemiddelde renovatiekost bijna 10.000 euro of 40% hoger dan in de twee hoogste inkomensquintielen (Ryckewaert e.a., 2019). Onderzoek in opdracht van Agoria (Albrecht & Hemels, 2020) geeft aan dat 40 tot 51% van de huidige eigenaars de geambieerde klimaatrenovaties niet kan financieren. Uit het Grote Woononderzoek 2013 bleek dan weer dat eigenaars in de leeftijdscategorie van 35-44 reeds meer dan voldoende renoveren: tussen 2002 en 2013 renoveerde 70% van die eigenaars voor een bedrag van ongeveer 50.000 euro (Van den Broeck, 2019). Met andere woorden, zij die de financiële draagkracht hebben, renoveren nu al, maar wie de financiële draagkracht niet heeft, of die het nut van de financiële inspanning niet voelt, zal niet (kunnen) renoveren.

Op 29 mei 2020 keurde de Vlaamse regering 'de langetermijnrenovatiestrategie gebouwen 2050' goed. Het plan lanceert het scenario om alle woningen tegen 2050 te renoveren tot een A-label. De Vlaamse overheid wil dit doen door de slechtst presterende woningen eerst aan te pakken en sleutelmomenten als verkoop, erfenis of wissel van huurder aan te grijpen om grondig te renoveren in plaats van in kleine stapjes te werken. Het voorstel om renovaties binnen de 5 jaar na zo'n sleutelmoment te verplichten, bleef in de goedgekeurde tekst niet overeind.

De Vlaamse regering focust op het stroomlijnen van de bestaande renovatiesubsidies en -premies. Ook is er een renteloze energierenovatielening in het leven geroepen voor woningen en appartementen met de slechtste energie-labels (E of F en D, E of F respectievelijk). De Vlaamse overheid betaalt de interesten terug. Met deze inkomensafhankelijke maatregelen dreigt men ook huishoudens te subsidiëren die ook zonder subsidie de nodige werken zouden doen, terwijl het

beschikbare budget voor de meest kwetsbare groepen erdoor verkleint. Er wordt maar heel beperkt ingezet op het heroriënteren van de middelen naar de groepen die de renovatie niet zelf kunnen betalen. Zo is er een mechanisme uitgewerkt dat renteloze leningen verstrekt aan noodkopers die pas bij verkoop of overerving moeten terugbetaald worden. Het beschikbare bedrag van 25.000 euro per woning ligt nog ver van de gemiddelde renovatiekost, en het bereik ervan is nog zeer beperkt. Zonder een ondersteuningsmechanisme voor alle huishoudens die vandaag niet kunnen renoveren, en verplichtingen voor eigenaars die niet willen renoveren, zullen we de doelstellingen niet halen.

2. De capaciteit van de bouwsector moet omhoog en gericht op de juiste investeringen

Een tweede punt is dat het gewenste renovatieritme botst op de beschikbare capaciteit van de bouwsector. Om de doelstellingen te halen, moet de omzet van de bouwsector op vlak van renovaties nagenoeg verdubbelen. Talrijke drempels doemen op, zoals de nood aan geschoolde werkkrachten (Vastmans & Buyst, 2019). Het valt nog te bekijken of de bouwsector de beschikbare capaciteit naar de nodige en meest essentiële (energie)renovaties zal oriënteren. Zo zou het aanhouden van een breed inkomensafhankelijk subsidiebeleid kunnen leiden tot oversubsidiëring waardoor wie het toch al kon betalen meer en uitgebreider gaat renoveren. Ook grootschalige werven zoals de Oosterweelverbinding kunnen heel wat capaciteit van de bouwsector opsorpen. Vandaag al wordt gevreesd dat het moeilijk wordt om de nodige -buitenlandse- arbeiders aan te trekken voor deze werf. Wie recent op zoek ging naar een professional voor renovatiewerken in huis kon ongetwijfeld ondervinden hoe moeilijk het is om offertes los te peuten, en de werken binnen een redelijk termijn uitgevoerd te zien. Tenslotte blijkt de COVID-crisis ook te leiden tot haperingen in de levering van essentiële bouwmaterialen zoals staal. Deze en andere organisatorische drempels moeten eerst weggewerkt worden om tot een succesvolle renovatie-re lance te komen.

3. Een ruimtelijk kader voor afbraak, vernieuwbouw, verdichting en renovatie

Ten derde moeten we de afweging maken voor welk deel van het woningpatrimonium renovatie nog zinvol is. Voor het merendeel van de woningen blijkt afbraak en nieuwbouw op zich niet voordeliger dan het herstellen van de meest essentiële gebreken en uitvoeren van de nodige energetische ingrepen (Ryckewaert e.a. 2019). Deze enge kostenbenadering houdt echter geen rekening met andere kosten, zoals het in stand houden van nutsvoorzieningen, met de 'mobiliteitsscore' van de woning, of de wenselijkheid om overmaatse woningen om te bouwen tot compacte en energiezuinige meergezinswoningen. De afweging tussen renovatie en afbraak hangt van veel meer af dan het financiële plaatje van de woninrenovatie alleen. Het Vlaamse woonbeleidsplan wilt dat tegen 2050 het grootste deel van de Vlaamse woningvoorraad zich op een 'goede locatie' bevindt. In lijn met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen betekent dit dat er alleen nog woningen komen in kernen van steden en dorpen, op goed uitgeruste locaties. Woningen renoveren met overheidssteun op slechte locaties, wordt dan weggegooid geld.

Tot nu toe is er niets dat er op wijst dat de Vlaamse overheid de energierenovatiepremie en -subsidies zal afstemmen op een woonlocatiebeleid. Daar komt bij dat de federale regering besliste om het regime van 6% BTW voor vervangende nieuwbouw uit te breiden van de grootstedelijke gebieden naar het hele land, om de vernieuwing van het woningpatrimonium aan te zwengelen. Ook hier houdt het gebrek aan ruimtelijke criteria grote risico's in. Het zet alvast een rem op de ontharding of afbraak van woningen van slechte kwaliteit op slechte locaties. Het is immers altijd mogelijk om fiscaal zeer voordelig de uitgeleefde woning door een nieuwe te vervangen. Er is kortom nood aan een ruimtelijk kader dat aangeeft waar afbraak, vervangende nieuwbouw, renovatie of verdichting wenselijk is.

Tot slot

Op 7 juli 2020 stuurden de bedrijfswereld en de milieubeweging samen een open brief aan de minister van Omgeving. Ze stelden dat de langetermijnrenovatiestrategie van de Vlaamse overheid wel de juiste krijtlijnen uitzet, maar dat het hefboomen mist voor een echt succesverhaal. Ze schuiven 4 pijlers naar voor om van het renovatiebeleid een succes te maken: (1) een ambitieus financieringspakket, (2) actieve renovatiebegeleiding, (3) een EPC voor elk gebouw en (4) een stevige korting op de registratierechten wanneer men binnen 3 jaar na aankoop renoveert. Ze vroegen daarbij om het geld dat vrijgemaakt wordt om onze economie te stimuleren na corona te gebruiken om de nodige woningrenovaties een boost te geven.

Het leidt geen twijfel dat deze voorgestelde maatregelen bijdragen aan een zinvolle renovatie-relance. Maar volgens ons zijn er nog 3 bijkomende randvoorwaarden nodig. Ten eerste moet er een of andere vorm van renovatieverplichting komen in combinatie met een ambitieus financieringspakket dat uitsluitend gericht is op de meest kwetsbare groepen. Ten tweede moet er ingezet worden op het verhogen van de capaciteit van de bouwsector, ondermeer door scholing. Investerings die niet bijdragen aan de klimaat- en ruimtelijke doelstellingen zijn te weren uit het relancepakket omdat ze onnodige renovatiecapaciteit opsorpen. En ten derde is er een ruimtelijk kader nodig om de ondersteuning van renovaties in te zetten op goede locaties en om te zetten in een afbraakpremie daar waar ontharding aangewezen is.

Referenties

Albrecht, J., Hamels, S. (2020), *De financiële barrière voor klimaat- en comfortrenovaties*. Brussel: Agoria.

Ryckewaert, M., Van den Houte, K., & Vanderstraeten, L. m.m.w. Julie Leysen (2019). *Inschatting van de renovatiekosten om het Vlaamse woningpatrimonium aan te passen aan de woningkwaliteits- en energetische vereisten*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Van den Broeck K. (2019), *Drempels voor renovatie aan de vraagzijde*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Vastmans F. & Buyst E. (2019), *Drempels voor renovatie aan de aanbodzijde*. Leuven: Steunpunt Wonen.