

bouwblok- renovatie

in de wijk

Dampoort



DEEL 1

Voorwoord

Misschien zit het wel in onze genen. Misschien verleren we het nooit. Feit is dat we met z'n allen geboren zijn met een flinke baksteen in onze maag. Bouwen, verbouwen, renoveren. Onze eigen stek is ons goud waard, en dus hebben we er heel wat voor over.

En toch is het niet altijd even simpel. Niet iedereen kan een dure architect onder de arm nemen om het huis van zijn of haar dromen op te trekken. Niet iedereen heeft het budget om grootse renovatiewerken uit te voeren. Integendeel, je inkomen moet niet eens zo laag zijn om niet meer mee te kunnen op onze peperdure woningmarkt. Wat overblijft, zijn oude en slecht geïsoleerde huizen, vaak in erbarmelijke staat en dus hoognodig toe aan een opknapbeurt.

En daar wringt nu juist het schoentje. Wie het al niet zo breed heeft en ook nog eens zijn laatste spaargeld heeft opgebruikt om een eigen plek te kunnen verwerven, kan dikwijls geen grote investeringen meer doen in dubbele beglazing, of in een nieuwe, extra zuinige verwarmingsketel. Je dak een dikke isolatielaag geven, is op dat moment wel het laatste van je zorgen. Net als de plaatsing van bijvoorbeeld een toilet met spaarfunctie.

Een straatje zonder einde dus. Want een ongezonde woning jaagt je binnen de kortste keren op extra kosten. Of erger, heeft een negatieve invloed op je gezondheid. Slechte isolatie of energieverslindende oude toestellen en installaties zijn een ware aanslag op je energiefactuur. Wie het al niet breed heeft, betaalt op die manier dubbel. En dat kan niet de bedoeling zijn.

Net daarom hebben we het Energiebesparingsfonds (Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost) opgericht. Om ervoor te zorgen dat de drempel voor energiebesparende maatregelen een pak lager wordt. Voor particulieren, door goedkope leningen via lokale entiteiten te verstrekken. Voor kansengroepen, door de meest noodzakelijke maatregelen voor te financieren. Op die manier worden eenvoudige, maar kostelijke ingrepen, voor iedereen mogelijk. En kan de bewoner er op langere termijn de vruchten van plukken.

Net aan die problematiek komt ook de Gentse bouwblokrenovatie tegemoet. Een pracht van een voorbeeldproject dat door gezamenlijk te werk te gaan niet enkel de kosten van renovatie drukt, maar ook nog een keer sociale tewerkstelling creëert én erin slaagt om mensen in de buurt dichterbij elkaar te brengen. Een project dat wel tien vliegen slaat in één klap. Maar dat er vooral voor zorgt dat mensen uit de wijk Dampoort de kans krijgen om hun huis gezond, veilig, energiezuinig en comfortabel te maken.

Meer van dat...

Staatssecretaris voor Duurzame Ontwikkeling en Sociale Economie

met de steun van:



Inhoud

01. Ten geleide	5
02. Aanleiding	5
03. Bouwblokrenovatie: definitie en doelstelling	6
04. Projectgebied	8
A Afbakening en kenmerken van het projectgebied	8
B Het Duurzaam Huis als ankerplaats	9
05. Doelgroep	10
06. Stappenplan	12
A Inschrijving, onderzoek en afbakening renovatiewerken	12
B Dossier prijsaanvraag	15
C Renovatiecontract	16
D Uitvoering renovatiewerken	17
E Opvolging	18
07. Partners	19
A Uniek samenwerkingsverband	19
B Projectfinanciers	20
C Stad Gent, dienst Huisvesting	21
D Samenlevingsopbouw en integratiewerk	22
E Sociale tewerkstellingsplaatsen	22
F Architecten	24
G Ondersteunende partners	25

08. Belangrijke principes	27
A Geïntegreerde aanpak door samenwerkingsverband	27
B Financiering	28
C Maatwerk: intensieve begeleiding doorheen het hele renovatieproces	30
D Maatwerk: motiveren en sensibiliseren	30
E Collectief	32
F Sociale economie	33
G Duurzaamheid en kwalitatieve uitvoering	33
09. Financieel overzicht	35
10. Resultaten woningnazichten	36
11. Balans	38
A Balans voor de bewoners en eigenaars	38
B Meerwaarde voor het opbouwwerk	40
C Meerwaarde voor het (woon)beleid van de stad	42
D Enkele (onverwachte) moeilijkheden	42
E Andere concepten om in kwetsbare gebieden op maat rond huisvesting te werken	43
12. Aanknopingspunten voor de toekomst	45
A Vlaamse Renovatiepremie	45
B Federaal Energiebesparingsfonds	46
C Energiesnoeiers en energiescans	47
13. Bouwblokrenovatie - Tip 10	48
14. Uitkijken naar deel 2	50

01 Ten geleide

‘Bouwblokrenovatie in de wijk Dampoort’ is een experimenteel project en een concept om in kwetsbare gebieden de particuliere huisvesting kwalitatief en op duurzame wijze te verbeteren. Deze brochure is bruikbaar voor iedereen die plannen heeft voor een gelijkaardig project. Het is een nuttige handleiding die de essentiële bouwstenen, randvoorwaarden en tips beschrijft en waarin de doelstellingen, aanpak, principes en betrokken partners aan bod komen. We blijven stilstaan bij succesverhalen en moeilijkheden en maken het project concreet door ervaringen en voorbeelden, gesprokkeld uit evaluatiepanels met bewoners en eigenaars, uitvoerende partners in de sociale economie en architecten.

Door de verspreiding van deze brochure willen we anderen stimuleren en inspireren voor nieuwe bouwblokrenovaties. Na de afronding van de bouwblokrenovatie in de wijk Dampoort, volgt een tweede deel van deze handleiding, waarin we uitgebreid ingaan op een grondige evaluatie en duidelijke resultaten en effecten.

02 Aanleiding

In 2001 voerde Samenlevingsopbouw (RISO) Gent een LeNS-onderzoek uit waarbij 140 bewoners in de wijk Dampoort werden bevroegd. Zoals in vele wijken was duidelijk dat (kwalitatieve en betaalbare) huisvesting een thema is dat leeft en zorgen baart. Samenlevingsopbouw Gent startte in 2002 samen met Intercultureel Netwerk Gent (ING) het ‘Duurzaam Huis’, een project dat rond thema’s als afval en het verbeteren van de stedelijke ruimte, duurzaam leven, milieu en ecologie, renovatie en huisvesting werkt.

De voorbije jaren vonden in het projectgebied enkele kleinschalige initiatieven rond huisvesting plaats, onder andere 40 woningonderzoeken aan de hand van de Vlaamse Wooncode en op het vlak van duurzaamheid. Daaruit bleek dat, ondanks alle goede bedoelingen,

- er een tekort was aan financiële en instrumentele aanmoedigingen om huurders en eigenaars te stimuleren tot renovatie
- het toenmalige stelsel van huisvestingspremies dikwijls een te beperkte ondersteuning bood en voor weinig mensen toegankelijk was
- weinig huurders en eigenaars hun weg op de renovatiemarkt vonden
- huurders het slachtoffer werden van stijgende huurprijzen na renovatiewerken of verplicht werden te verhuizen indien de woning onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard.

Het Duurzaam Huis wilde een stap verder gaan en de drempels van de huidige instrumenten wegwerken. Vooral voor kwetsbare groepen, die het meeste lijden onder minder goede huisvesting. De stad Gent zocht actief mee naar mogelijkheden om de huisvesting in het projectgebied grondig en kwalitatief te verbeteren. De doelstelling van de bouwblokrenovatie kwam tegemoet aan de stedelijke beleidsvoornemens. Namelijk meer anticiperend en preventief werken, het sociale aspect meer betrekken bij het bestaande woonbeleid en zoeken naar methodieken om specifieke doelgroepen, die uit de boot vallen bij huisvestingspremies, toch te ondersteunen. Het begin van een gezamenlijke (zoek)tocht en het ontstaan van het experimentele project in de wijk Dampoort: de bouwblokrenovatie.

03 Bouwblokrenovatie: definitie en doelstelling

“Bouwblokrenovatie in de wijk Dampoort is een proefproject met als doel binnen een tijdsspanne van drie jaar (2005 – 2007) minimaal een derde van een afgebakend projectgebied van 218 particuliere woningen kwalitatief te verbeteren op een duurzame wijze en op maat van de bewoners en eigenaars, gebruik makend van collectieve voordelen op bouwblokniveau.

Er wordt technische, administratieve, organisatorische en financiële ondersteuning aangeboden voor de uitvoering van renovatiewerken. Bestaande instrumenten worden geïntegreerd in een unieke samenwerking waarbij (1) huidige tewerkstellingsprogramma's (sociale economie) in de bouwsector instaan voor de uitvoering, (2) het Duurzaam Huis een sociale functie vervult en (3) de stad Gent technische en administratieve ondersteuning biedt en het geheel coördineert.”⁽¹⁾

Het project is opgesplitst in **2 fasen**:

- 1] nazicht van de woningen, uitwerken van het programma, benaderen van de partners en zicht krijgen op collectieve tendensen (november 2004 – november 2005)
- 2] gecoördineerde uitvoering van renovatiewerken op basis van individuele renovatiecontracten (november 2005 – eind 2007, verlengd tot 30 april 2008).

⁽¹⁾ Algemene definitie van de bouwblokrenovatie in de wijk Dampoort, zoals oorspronkelijk geformuleerd.

De **kwantitatieve doelstelling** van de bouwblokrenovatie:

Minimaal 1/3e van de woningen renoveren, 70 van de 218 woningen, waarvan:

- 15 grote renovaties met een gemiddelde kostprijs van € 25.000,
- 20 middelgrote renovaties met een gemiddelde kostprijs van € 12.500,
- 35 kleine renovaties met een gemiddelde kostprijs van € 5.000.

De **kwalitatieve doelstelling** van de bouwblokrenovatie:

Een innovatief project opstarten en uitvoeren, dat

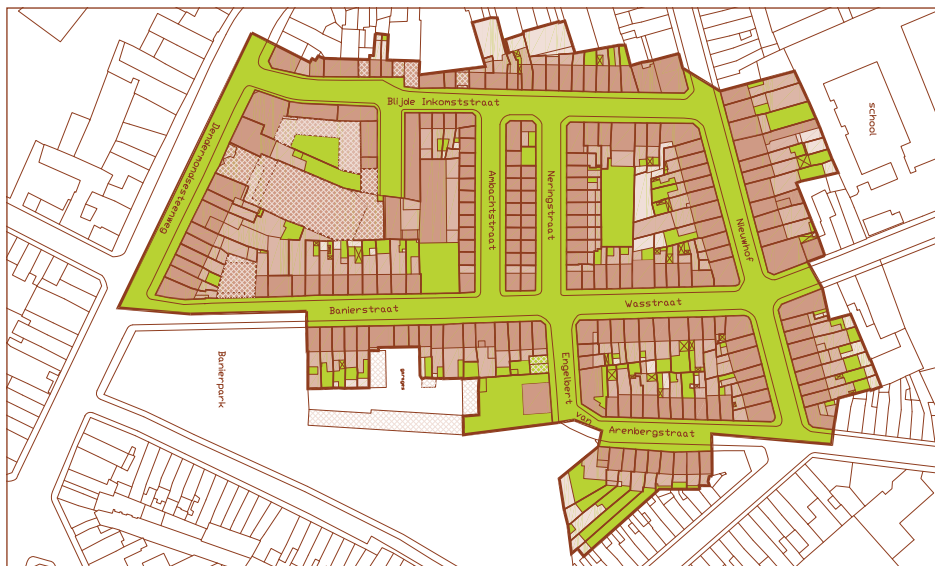
- betaalbare renovatie van bewoonde huizen realiseert,
- de bewoners als uitgangspunt neemt,
- het belang van de bestaande praktijk inziet en niet louter theoretische concepten toepast,
- het wooncomfort verhoogt, de woning gezonder en veiliger maakt maar ook aandacht heeft voor rationeel energieverbruik en duurzaam bouwen,
- leegstand aanpakt en afbraak voorkomt,
- sociale verdringing tegengaat,
- een juridische basis vastlegt voor samenwerkingsafspraken in functie van de collectieve aanpak (bijvoorbeeld inzetbaarheid uitvoerders, architecten, groepsaankoop materialen, etc.),
- door de collectieve aanpak het wij-gevoel versterkt,
- duurzame (betaalbare en langdurige) huurcontracten afdwingbaar maakt,
- maximaal gebruik maakt van het bestaande premiestelsel en leningsmogelijkheden,
- ook kwetsbare groepen betreft en begeleidt om deel te kunnen nemen,
- een concept ontwikkelt dat toepasbaar is in andere wijken.



A Afbakening en kenmerken van het projectgebied

Het projectgebied omvat:

- Ambachtstraat, Banierstraat, Blijde Inkomststraat en Neringstraat: volledig
- Dendermondsesteenweg: oneven deel vanaf nr. 153 tot en met nr. 183
- Nieuwhof: even deel vanaf nr. 36, oneven deel vanaf nr. 27
- Engelbert Van Arenbergstraat: even deel vanaf nr. 112, oneven deel vanaf nr. 75
- Wasstraat: even deel vanaf nr. 130, oneven deel vanaf nr. 35.



Het projectgebied werd bij de start van het Duurzaam Huis afgebakend op basis van objectieve gegevens, namelijk de NIS-gegevens, gesprekken met sleutelfiguren en contacten met diverse organisaties en diensten zoals dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, dienst Huisvesting, Milieudienst, OCMW en dienst Buurtwerk.

Het projectgebied telt 218 woningen en een 500-tal bewoners, waarvan 24% allochtone gezinnen. Het scoort slecht op de kansarmoede-indicatoren. Er zijn 45% eigenaars en 55% huurders. Qua typologie betreft het beluikhuizen en arbeiderswoningen gebouwd op het einde van de 19de eeuw en het begin van de 20ste eeuw. De percelen zijn gemiddeld 73 m² groot. Eén derde van de percelen meet slechts 20 tot 50 m². In de onmiddellijke omgeving zijn veel voorzieningen, winkels en openbaar vervoer (station Dampoort) aanwezig.

Veel woningen voldoen niet aan de kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode. De structuur, inrichting en afwerking zijn dikwijls sterk verouderd. De energieprestatie is zwak en het binnenklimaat veelal ongezond.

De precieze afbakening van een kleinschalig projectgebied heeft het nadeel dat eigenaars (net) buiten het projectgebied niet kunnen deelnemen en dat de voordelen aan dit project verbonden niet voor een ruimer gebied gelden. De kleinschaligheid is echter noodzakelijk voor de intensieve begeleiding en de groepsmatige aanpak van dit experimentele project en is verbonden met de werking van het Duurzaam Huis. Het garandeert dat de meest kwetsbare mensen voldoende aan bod komen. Door de werkingsschaal te beperken worden de resultaten ook zichtbaarder naar de buitenwereld: er verandert iets in de wijk.

B Het Duurzaam Huis als ankerplaats

Het Duurzaam Huis wil het samenleven tussen bewoners (oud, jong, Belg en allochtoon) verbeteren en een dynamiek op gang brengen aan de hand van verschillende gecombineerde thema's, namelijk huisvesting, duurzaamheid en afval. Sinds 2002 organiseert het Duurzaam Huis vanuit een huis binnen het projectgebied (kleinschalige buurtvoorziening) activiteiten en projecten, zoals een wekelijks ontbijt, een buurt-compostplaats, een vrouwengroep, vertelavonden en gespreksalons, een maandelijkse nieuwsbrief, een actie gevelschilderen, vormingsavonden, een verdeelpunt voor bio-groenten, feestjes en uitstappen, etc. Van bij de start werd er gekozen voor kleinschaligheid met een bereikbare ankerplaats, waardoor persoonlijk contact mogelijk is en de hartslag van de buurt voelbaar. De medewerkers werken dagelijks in het projectgebied. Ze kennen de bewoners, spelen in op noden en behoeften en werken aan een onderlinge vertrouwensband.

Als ankerplaats in het projectgebied, speelt het Duurzaam Huis een belangrijke rol bij de voorbereiding en opvolging van de bouw-blokrenovatie en bij de communicatie over het project. De bouw-blokrenovatie biedt de mogelijkheid om meerdere woningen in het projectgebied te verbeteren en om bewoners nog dichter bij elkaar te brengen en het bezorgt de buurt een positieve uitstraling.

De bouwblokrenovatie wil zowel huurder als eigenaar, gezin als alleenstaande, allochtoon als autochtoon en mensen uit verschillende inkomensgroepen bereiken. Het doel is dat iedereen kan deelnemen of beter gezegd dat elke woning in aanmerking komt. Daarom is het een project op maat van het projectgebied en de bewoners.

Ook de **kwetsbare groepen** moeten kunnen deelnemen. Mensen die er anders onmogelijk in slagen om duurzaam te (laten) renoveren. Zij worden geconfronteerd met een opeenstapeling van problemen op meerdere terreinen tegelijk, zoals huisvesting, werkgelegenheid, welzijn, gezondheidszorg, onderwijs, etc. Enerzijds zijn er de kwetsbare groepen die nauwelijks bij machte zijn hun basisrechten te doen gelden: de kansengroepen. Maatschappelijk blijven ze op vele vlakken buiten spel. Binnen dat geheel staat het financiële tekort centraal. Het beschikbare inkomen is vaak te laag om de materiële, psychosociale en andere behoeften te dekken. Ook etnisch culturele minderheden behoren tot de kwetsbare groepen: risicogroepen, omdat ze omwille van hun taalbarrière of herkomst op verschillende levensdomeinen als werkgelegenheid, onderwijs, etc. uit de boot dreigen te vallen.

Vele eigenaars-bewoners in het projectgebied hebben een beperkt inkomen. We noemen ze '**noodkopers**', mensen die een hoge lening aangaan om een betaalbare woning te kopen die veelal diverse kwaliteitsgebreken vertoont. Nadien hebben ze geen financiële middelen om de woning kwalitatief te renoveren. Voor hen moet de bouwblokrenovatie een hefboom zijn.

In 2002 onderzochten controleurs van de dienst Huisvesting van de stad Gent samen met medewerkers van Electrabel 40 woningen in het projectgebied in functie van de Vlaamse Wooncode en het rationele energiegebruik (REG).

In 2004 werden nog eens 30 onderzoeken uitgevoerd door de dienst Huisvesting van de stad Gent, dit keer in samenwerking met de Milieuadvieswinkel die adviseerde op het vlak van duurzaamheid.

15 woningen werden ongeschikt of onbewoonbaar bevonden. 5 woningen werden bewoond door de eigenaars zelf⁽²⁾, de overige 10 waren huurwoningen. We merkten dat voornamelijk **de huurders** slachtoffer werden van de controle. 7 huurders verhuisden, 4 ervan konden een sociale woning huren. Van de 10 huurwoningen werden er 5 aangepast, kwam er 1 leeg te staan, bleven 2 woningen ongewijzigd en is de toestand van de 2 andere niet gekend. De bouwblokrenovatie moet oplossingen bieden tegen verdringing en de onzekere situatie van de huurder.

⁽²⁾ Ook eigenaars-bewoners konden vrijblijvend een controle aanvragen. Dit in tegenstelling tot de algemene controles van de dienst Huisvesting, waarbij enkel huurders een aanvraag kunnen doen.

Deze onderzoeken toonden bovendien dat er voldoende stimulansen nodig zijn om de eigenaars en bewoners van het projectgebied aan te zetten tot renovatie.

Eigenaars en huurders **vinden moeilijk hun weg op de renovatiemarkt:**

- Ze vinden moeilijk een (betrouwbare) aannemer, zeker voor kleine werken.
- Sommigen vinden een architect of deskundige begeleiding overbodig.
- Kwalitatieve en gespecialiseerde werken zijn dikwijls te duur.
- Doe-het-zelfwerk levert niet altijd het gewenste resultaat op of is niet even duurzaam.
- De verleiding om voor zwartwerk te kiezen, is groot.
- Huurders engageren zich veelal niet voor verbeteringswerken en verhuurders investeren niet graag in huurwoningen.
- Het bestaande premiestelsel aangeboden door verschillende instanties, is onoverzichtelijk en voor velen ontoegankelijk.
- De bestaande premies komen dikwijls te weinig tussen om de renovaties financieel aantrekkelijk of mogelijk te maken.



Bovendien hebben vele eigenaars en huurders slechte ervaringen met uitvoerders die het niet nauw nemen met normen en reglementeringen, kwaliteit, afspraken en garanties. Er is dus een grote vraag naar een betrouwbare en kwalitatieve uitvoering en technische ondersteuning.

Om bovengenoemde drempels weg te werken en tegemoet te komen aan de vraag, kiest de bouwblokrenovatie resoluut voor een collectieve aanpak en voor maatwerk: een aantrekkelijk aanbod, advies aan eigenaars en huurders, groepsmatige stimulansen en een systematische aanpak van terugkerende typeproblemen.

“ Ik kocht hier in 1992 een huis. Ik leef van een overlevingspensioen. Door de aankoop en de maandelijkse afbetaling, heb ik nooit geld over voor belangrijke werken aan mijn huis. De voorbije jaren zocht ik een aannemer om enkele kleine klussen op te knappen, maar ik vond er geen. Door de bouwblokrenovatie kon ik nu een vervallen schouw laten afbreken, mijn dak laten herstellen en mijn gevaarlijke gaskachel laten vervangen door centrale verwarming.

Een eigenaar-bewoonster, 57j

”

06 Stappenplan

Het project verloopt in twee fasen, namelijk (1) de voorbereidende fase waarin woningnazichten plaatsvinden, het programma verder uitgewerkt wordt en partners worden gezocht en (2) de uitvoerende fase waarin de renovatiewerken worden uitgevoerd. In praktijk onderscheiden we echter vier grote stappen in het programma, die de deelnemers niet gelijktijdig doorlopen. De vijfde stap betreft de opvolging achteraf.

De stad Gent stelt een **woonspecialist** van de dienst Huisvesting (cel Woonbeleid) ter beschikking van het project. Hij coördineert het project, legt de nodige contacten, en biedt de vooropgestelde ondersteuning aan in functie van elk individueel dossier en de collectieve aanpak. De woonspecialist maakt deel uit van de dienst Huisvesting en is bovendien ingebed in het projectgebied. Hij is het centrale aanspreekpunt voor zowel de (kandidaat-)deelnemers aan het project, als de uitvoerende en ondersteunende partners. Een technische opleiding maar ook voldoende sociale voeling zijn essentieel voor deze functie. Bij bewoners en verhuurders wekt de nieuwe term 'woonspecialist' meer vertrouwen, sympathie en duidelijkheid dan titels als 'inspecteur' of 'projectcoördinator'.

A Inschrijving, onderzoek en afbakening renovatiewerken

- 1] De bewoners en eigenaars leren de bouwblokrenovatie kennen aan de hand van de nieuwsbrief van het Duurzaam Huis, een folder over het project en een informatieavond. Bewoners en eigenaars worden op die manier warm gemaakt voor het project.
- 2] De woonspecialist biedt zich bij elke woning aan voor een 'woningnazicht' (technisch onderzoek). Hij noteert objectieve vaststellingen, maar ook ervaringen en wensen van de bewoners op vlak van veiligheid, gezondheid, basiscomfort, energiebesparing en duurzaam bouwen. Bij kwetsbare huurders en eigenaars zorgt een medewerker van het Duurzaam Huis voor begeleiding, eventueel vertaling en opvolging.
- 3] Bij huurwoningen koppelt de woonspecialist de bevindingen van het woningnazicht terug aan de eigenaar en de huurder aan de hand van een verslag. Bij kwetsbare huurders licht een medewerker van het Duurzaam Huis of de woonspecialist het verslag mondeling toe.

- 4] Het Duurzaam Huis organiseert een collectieve terugkoppeling per straat, waarbij de bevindingen van de woningnazichten worden voorgesteld.
- 5] De woonspecialist brengt een overzicht van de gebreken en noden op vlak van veiligheid, gezondheid, basiscomfort, energiebesparing en duurzaam bouwen op bouwblokniveau in kaart. Het geheel van deze woningnazichten geeft de algemene woonkwaliteit en de uitdagingen in het projectgebied weer. De resultaten ervan worden gebruikt om het programma verder uit te werken en partners te betrekken.⁽³⁾
- 6] In enkele woningen met ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's dringt de woonspecialist aan op een preventieve uitvoering van aanpassingswerken. Sommige eigenaars doen dit in eigen beheer. Voor verhuurders die hieraan geen gehoor geven (ook niet na bekendmaking van het programma) worden de noodzakelijke aanpassingen via een kwaliteitsonderzoek in het kader van de Vlaamse Wooncode opgelegd. Dit instrument is een belangrijke 'stok achter de deur'.
- 7] Het specifieke programma van de bouwblokrenovatie wordt voorgesteld. Vanaf nu kunnen eigenaars zich inschrijven. De inschrijfperiode loopt anderhalf jaar.

Op verschillende manieren wordt het project levendig gehouden en worden bewoners en eigenaars geënthousiasmeerd.

- De maandelijkse nieuwsbrief van het Duurzaam Huis wijdt telkens een pagina aan het project. Alle bewoners en geïnteresseerde eigenaars-verhuurders ontvangen de nieuwsbrief.
- De resultaten van de woningnazichten worden per straat teruggekoppeld. Tijdens dit groepsmoment merken burens gelijkenissen, wisselen ze ervaringen uit en maken ze samen plannen om deel te nemen aan het project.
- Een bouwblokrenovatie-beurs (start fase 2) stelt het programma voor aan de bewoners, eigenaars en geïnteresseerden. De aanwezigen krijgen de kans om kennis te maken met alle partners. Zo krijgen ze beter zicht op de mogelijkheden en worden hun vragen onmiddellijk beantwoord.
- Een bouwblokrenovatie-opendeur (helpt fase 2) geeft nog twijfelende eigenaars de kans om op bezoek te gaan in woningen die reeds werden gerenoveerd. Ze krijgen er technische uitleg en horen de ervaringen van deelnemers.
- Tijdens een infoavond rond centrale verwarming krijgen bewoners zicht op de verschillende systemen, gebruik en onderhoud. Infoavonden rond pleisteren en klussen geven hen meer inzicht om zelf aan de slag te gaan.
- Een bezoek aan een voorbeeldwoning in Eeklo toont wat, met eenvoudige middelen, haalbaar is.
- Maandelijks komt de Turkse vrouwengroep samen. Het project staat elke keer op het programma. Zo worden informatie en ervaringen uitgewisseld.

⁽³⁾ Zie 10. Resultaten woningnazichten.

- 8] De woonspecialist bespreekt en raamt de vereiste en/of gewenste renovatiewerken en de bijhorende ondersteuning met de inschrijver. Hierbij wordt rekening gehouden met technische randvoorwaarden, de individuele context en het budget van de eigenaar. Indien nodig, wordt in functie van de werken een architect aangesproken. De woonspecialist informeert de eigenaar ook over mogelijke leningsvormen en overloopt een model van het renovatiecontract met de eigenaar.
- 9] De woonspecialist maakt een algemeen renovatieplan op in functie van de individuele inschrijvingen. Het plan stemt de individuele renovatiedossiers af op de collectieve tendensen. De combinatie van soortgelijke werken beoogt een schaalvoordeel in levering en plaatsing. Zo ontstaan collectieve renovatiedossiers in de vorm van groepen, bijvoorbeeld een groep met injecties tegen opstijgend vocht, een groep met centrale verwarmingsinstallaties, een groep met dakwerken, etc. Het is een dynamisch geheel, dat als basis dient voor de planning van de gecoördineerde en gecombineerde uitvoering van de werken en evolueert in de tijd.

Krachtlijnen van het **reglement**⁽⁴⁾ bouwblokrenovatie:

- Elke woning in particuliere eigendom en meer dan 15 jaar oud, komt in aanmerking.
- Zowel een huurwoning als de eigen woning komt in aanmerking.
- De 'toelage'⁽⁵⁾ bedraagt 50% van de kostprijs (incl. btw) van de uitgevoerde werken op de factuur van een geregistreerde aannemer, met een maximum van € 12.500 per ingeschreven woning. De toelage wordt berekend na aftrek van elders verkregen 'premies'. De cumulatie van premies en toelage mag maximaal 70% van de kosten bedragen.
- Een eigenaar van meerdere woningen kan voor maximum twee huurwoningen een toelage bekomen. De toelage kan wel toegepast worden op alle huurwoningen van de eigenaar in het projectgebied.
- De 'bijkomende tussenkomst' per eigenaar in het ereloon van een architect bedraagt € 3.500 of € 1.750 (afhankelijk van het al dan niet aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning).
- De toelage heeft betrekking op renovatiewerken ter verbetering van de kwaliteit: veiligheid, gezondheid, basiscomfort, energiebesparing en duurzaam bouwen.
- De woonspecialist ondersteunt eigenaars en bewoners administratief, technisch en organisatorisch.

⁽⁴⁾ Een voorbeeld van het reglement kan aangevraagd worden bij de dienst Huisvesting (cel Woonbeleid) van de stad Gent.

⁽⁵⁾ De term 'toelage' slaat hier telkens op de stedelijke subsidiëring van de uitgevoerde werken, de term 'bijkomende tussenkomst' betreft telkens de gedeeltelijke subsidiëring van een architect, beide binnen het kader van de bouwblokrenovatie en uitbetaald door de stad Gent. De term 'premies' tenslotte slaat op elders verkregen financiële voordelen binnen het bestaande premiestelsel van de stad Gent, de Vlaamse overheid, Eandis, ea.

B Dossier prijsaanvraag

- 10] De woonspecialist maakt samen met de eigenaar een bestek (samenvattende meetstaat) en eventueel een plan op. Bij ingrijpende renovatiewerken voert de architect deze taak uit en werkt hij eventueel ook een dossier uit voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.
- 11] De woonspecialist en/of architect biedt ondersteuning bij het aanvragen van offertes bij de aannemers. Indien mogelijk biedt de woonspecialist de optie aan voor uitvoering door een uitvoerende partner in de sociale economie.
- 12] De woonspecialist en/of architect bespreekt de offertes en verdere planning met de eigenaar.
- 13] De woonspecialist maakt een financieel overzicht van de offertes, toelage, premies en mogelijkheden voor belastingvermindering en bespreekt dit met de eigenaar.
- 14] De eigenaar neemt de eindbeslissing voor de uit te voeren werken, eventueel verspreid over verschillende fasen. De woonspecialist adviseert, met oog voor de prioriteit van de werken.



C Renovatiecontract

- 15] De woonspecialist maakt samen met de eigenaar afspraken rond eventuele verhuring. De toekomstige basishuurprijs, die voor 9 jaar gelijk blijft, wordt vastgelegd. Indien de eigenaar interesse heeft in verhuring via een sociaal verhuurkantoor, start de woonspecialist de nodige communicatie hiervoor op.
- 16] De woonspecialist maakt een individueel renovatiecontract op en legt dit ter goedkeuring voor aan het college van burgemeester en schepenen. Nadien ondertekent de eigenaar het contract.

Een **renovatiecontract**⁽⁶⁾ is een schriftelijke overeenkomst tussen de eigenaar en de stad Gent. Het beschrijft enerzijds de vooropgestelde werken en overeenkomstige ondersteuning. Anderzijds bevat het belangrijke afspraken in verband met de huidige en toekomstige verhuring tot negen jaar na de oplevering van de werken:

- De huurprijs voor de huidige huurder mag niet stijgen,
- De basishuurprijs voor toekomstige verhuring wordt vastgelegd als een billijke huurprijs (op basis van de bewoonbare oppervlakte) voor beide partijen,
- Het huurcontract kan niet zonder motivatie door de eigenaar worden opgezegd.

Indien de woning in deze negenjarige periode wordt verkocht, dient de toelage in verhouding tot de nog resterende periode te worden teruggestort.

⁽⁶⁾ Een voorbeeld van contract kan aangevraagd worden bij de dienst Huisvesting (cel Woonbeleid) van de stad Gent.

D Uitvoering renovatiewerken

- 17] De uitvoerende partner in de sociale economie of de particuliere aannemer plant de werken en voert ze uit onder toezicht van de woonspecialist en/of architect.
- 18] Tijdens ingrijpende renovatiewerken, kunnen bewoners, naargelang de noodzaak en beschikbaarheid, gebruik maken van een transitwoning in of nabij het projectgebied. Hiervoor wordt een aparte gebruiksovereenkomst tussen de bewoner en de stad Gent/ AG SOB afgesloten.

Het AG SOB (Autonoom Gemeentelijk Stadsontwikkelingsbedrijf Gent) kocht een woning aan in het projectgebied. Deze woning wordt tijdens het project gebruikt als '**transitwoning**'. Bewoners die ingrijpende renovatiewerken moeten ondergaan kunnen hiervan gebruik maken tijdens de verbouwingen. Het is erg belangrijk dat deze woning in of nabij het projectgebied ligt. Bewoners zijn meestal niet geneigd om tijdelijk te verhuizen, maar bij grote werken is dit een noodzaak. De woonspecialist beheert het gebruik van de transitwoning. Voor een gebied van 200 woningen zijn minimaal 2 transitwoningen welkom. De woningen kunnen ook na het project ingezet worden, bijvoorbeeld als noodwoning.

- 19] Na uitvoering worden de werken opgeleverd door de eigenaar, bijgestaan door de woonspecialist en/of architect.
- 20] De woonspecialist en/of architect ziet de facturen van de uitvoerder na.
- 21] Op basis van deze facturen stelt de woonspecialist samen met de eigenaar alle mogelijke en vooropgestelde aanvragen op voor elders te verkrijgen premies.
- 22] De woonspecialist legt de uitbetaling van de toelage en eventueel de bijkomende tussenkomst voor het ereloon van de architect ter goedkeuring voor in het college van burgemeester en schepenen. Door een strikte financiële opvolging slaagt de stad Gent erin de toelage binnen de twee maanden uit te betalen.
- 23] De eigenaar betaalt de facturen van de uitvoerder en/of architect. De uitvoerende partners in de sociale economie en de betrokken architecten staan een lange betalingstermijn van twee maanden toe. Op die manier kunnen eigenaars hun factuur betalen na ontvangst van de toelage.

- 24] De woonspecialist bezorgt de eigenaar een overzicht van de kosten die in aanmerking komen voor belastingvermindering, namelijk de maatregelen voor energiebesparende investeringen en voor woningrenovaties in zones voor positief grootstedelijk beleid.

E Opvolging

Zolang het project loopt, blijft de woonspecialist het aanspreekpunt voor eigenaars en bewoners bij eventuele problemen rond uitgevoerde werken of nieuwe installaties. Ook na de afronding van het project is opvolging belangrijk.

Enerzijds is er de noodzaak van een aanspreekpunt en begeleiding van de deelnemers rond onderhoud, herstelling, garantie van materialen en installaties, en ontwerp en uitvoering. Hiervoor blijft de aannemer en/of architect verantwoordelijk volgens de wettelijke of contractueel vastgelegde termijnen. De gegevens van elke uitvoerder en eventueel architect worden opgenomen in een bijlage van het renovatiecontract.

Anderzijds is er de controle op de naleving van de renovatiecontracten (verhuring, verkoop, etc.) die onder de bevoegdheid valt van de dienst Huisvesting van de stad Gent.



A Uniek samenwerkingsverband

Voor de bouwblokrenovatie werd een stuurgroep opgericht, met vertegenwoordigers van de dienst en het kabinet Huisvesting, het Duurzaam Huis, en de dienst Stedenbeleid. Deze volgt, stuurt en evalueert de voortgang van het project, neemt beslissingen en brengt oplossingen aan voor diverse moeilijkheden.

De stad Gent kan fondsen werven en technische kennis en instrumenten aanreiken die niet beschikbaar zijn bij het Duurzaam Huis. Haar positie is objectief, onafhankelijk en betrouwbaar. De kennis en ervaring van de medewerkers van het Duurzaam Huis zijn eveneens onmisbaar. Als private organisatie beschikken zij bovendien over een aantal vrijheden die een lokale overheid niet heeft, zoals de vertaling van de nieuwsbrief naar het Turks of het formuleren van een voorkeur voor bepaalde uitvoerders en architecten.

Verder is er de samenwerking met architecten, sociale tewerkstellingsplaatsen in de bouwsector, projectfinanciers en verschillende ondersteunende partners. Voor dossiers met specifieke situaties wordt samengewerkt met andere stedelijke diensten, zoals dienst Asiel- en Vluchtelingenbeleid, Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, etc.

De woonspecialist vervult de centrale rol van intermediair binnen dit samenwerkingsverband.

“De bouwblokrenovatie is de verdienste van de samenwerking tussen het Duurzaam Huis, de stad Gent en alle uitvoerende partners. Het experimentele project sloot nauw aan bij de beleidsintenties van de stad. Onze uitgangspunten en doelstellingen ‘matchten’ en dat was een goede en noodzakelijke basis om te zoeken naar extra middelen en naar de meest ideale uitwerking van het project. Voor de slaagkansen van zo’n vernieuwend project is het noodzakelijk dat iedereen erin gelooft en er ‘pal’ achterstaat. Voormalig schepen van Huisvesting De Regge

”

B Projectfinanciers⁽⁷⁾

De bouwblokrenovatie wordt mogelijk gemaakt door de financiële steun van diverse overheden, instellingen en programma's. Zij volgen de voortgang van het project ook nauwgezet op.

- Federale Programmatorische Overheidsdienst (POD) Duurzame Ontwikkeling (ten tijde van minister Van Den Bossche):
Personeels- en werkingsmiddelen fase 1.
- Federale Programmatorische Overheidsdienst (POD) Maatschappelijke Integratie, Cel Grootstedenbeleid – huisvestingscontracten 2005-2007 (minister Dupont):
Toelage renovatiewerken, bijkomende tussenkomst ereloon architecten en aankoop transitwoningen.
- Co-financiering Efro- Doelstelling 2, de Nationale Loterij en stad Gent:
Personeels- en werkingsmiddelen fase 2
Lay-out en drukwerk brochure deel 1
- Federale Programmatorische Overheidsdienst (POD) Duurzame Ontwikkeling (staatssecretaris Van Weert):
Redactie brochure deel 1.

“Wat bouwblokrenovatie zo krachtig maakt is het geïntegreerde karakter ervan. Het project streeft niet één doelstelling na, maar snijdt complementaire doelen aan. Bovendien legt het verschillende transversale accenten waaronder aandacht voor diversiteit en interculturaliteit, bewonersparticipatie, duurzame ontwikkeling en inschakeling van de sociale economie. Het project verduurzaamt als het ware de ‘verborgen schoonheid’ die zo waardevol is op het kleinschalige, sociale niveau van een stedelijke buurt.
Adjunct-adviseur huisvesting Grootstedenbeleid

⁽⁷⁾ Zie ook '09. Financieel overzicht'

c Stad Gent, dienst Huisvesting

De woonspecialist opereert vanuit de dienst Huisvesting van de stad Gent. Hij zorgt voor de organisatie en coördinatie van het project, hij

- treedt op als contactpersoon tussen alle partners en legt de onderlinge afspraken vast,
- geeft vorm aan de technische en administratieve ondersteuning en voert ze uit,
- brengt de stuurgroep samen, maakt de agenda op en verzorgt de verslaggeving.

Verder biedt de dienst Huisvesting administratieve, technische en logistieke ondersteuning. De dienst bundelt informatie rond allerlei tegemoetkomingen voor huisvesting en coördineert voor dit project de aanvragen van premies.

De sociale cel van de dienst Huisvesting biedt ondersteuning voor de aanvraag van een stadswoning, voor de begeleiding van huurders waarvan de woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard of waarbij de woning wordt verkocht door toedoen van het project, etc.

“De woonspecialist speelt een onmisbare rol in het project. Hij motiveert en adviseert de mensen en houdt waar nodig de handen vast, zodat zij hun rechten bekomen.

Een architect

”

“De woonspecialist is belangrijk om als onafhankelijke bron bewoners te begeleiden in het maken van de goede keuzes. Hij heeft ook de beste meetstaten. Als hij er niet was, zouden we hier zelfs niet beginnen. Het zou een veel te kleinschalig project zijn.

Een uitvoerder in de sociale economie

”



D Samenlevingsopbouw en integratiewerk

Het Duurzaam Huis werkt zoveel mogelijk drempels om deel te nemen weg. De medewerkers ondersteunen bij huisbezoeken en verzorgen een groot deel van de communicatie naar bewoners (mondeling en schriftelijk). Ze waken over de positie van kwetsbare groepen, door te pleiten voor voldoende financiële ondersteuning, voorfinanciering en goedkope leningen. Ze zetten zich in om verdringing tegen te gaan en ondersteunen huurders in relatie tot hun eigenaar en bemiddelen waar nodig. Het Duurzaam Huis is een ankerpunt dat de bouwblokrenovatie kadert in de leefbaarheid van de buurt en koppelt aan andere initiatieven.

Tijdens de bouwblokrenovatie-opendeur bezocht een 40-tal mensen enkele werken die uitgevoerd of in uitvoering waren. In kleine groepen bezochten burens elkaar. Voor velen was het de eerste keer dat ze bij elkaar over de vloer kwamen. Het bezoek aan een Turks gezin in Nieuwhof, was een heel plezierige ervaring. Na een hartelijke ontvangst waarbij de bezoekers ook een drankje aangeboden kregen, volgde de uitleg van de woonspecialist over de renovatie. Er ontstond een geanimeerd gesprek onder de deelnemers. Enkele bezoekers nodigden het Turks gezin uit om volgend jaar, na afloop van hun werken, bij hen te komen kijken. Er waren ook verhuurders aanwezig op de opendeur. Zij zijn niet allen goed vertrouwd met Gent en zijn interculturele context. Ze waren erg tevreden over het initiatief en de hartelijke ontvangst bij de mensen thuis. Voor sommigen ging een nieuwe wereld open en groeide wat verbondenheid met een buurt waarmee ze voorheen vooral een 'financiële' binding hadden.

E Sociale tewerkstellingsplaatsen

Sociale tewerkstellingsplaatsen bieden gesubsidieerde tewerkstelling aan laaggeschoolde en langdurige werkzoekenden die meestal te kampen hebben met een fysieke, psychische of sociale beperking. De doelgroepwerknemers krijgen werk op maat en worden tegelijkertijd opgeleid door omkaderingswerknemers.

Diverse sociale tewerkstellingsplaatsen in de bouwsector voeren renovatiewerken uit. Dit zijn:

- sociale werkplaats De Sleutel vzw, Gent (algemene aanneming),
- OCMW Gent – leerwerkplaats Opleidings- en Tewerkstellingscentrum OTC (plaatsen van centrale verwarming),
- sociale werkplaats Labeur vzw, Gent (afwerking),
- sociale werkplaats Werkatelier Constructief vzw, Kortrijk (schrijnwerk).

Het invoegbedrijf Clarus cvba en de leerwerkplaats Werk.Punt van het sociaal verhuurkantoor De Poort uit Kortrijk werden aanvankelijk ook gecontacteerd. Om praktische redenen, voornamelijk de afstand, voeren zij geen werken uit in het projectgebied.

Ze zijn allen geregistreerde aannemers, uitgezonderd de leerwerkplaatsen, met elk een specifieke expertise. Met de woonspecialist worden onderling afspraken gemaakt voor de uitvoering van de werken.

De doelgroepwerknemers in de sociale economie zijn trager in uitvoering dan een reguliere aannemer, wat wordt gecompenseerd door een lager uurloon. De werken duren langer maar de prestatiedruk is minder, wat dikwijls ten goede komt aan de afwerking en de opvolging. Dit is eigen aan deze vorm van sociale economie omdat tijdens de uitvoering aandacht wordt besteed aan opleiding. De sociale tewerkstellingsplaatsen garanderen een kwalitatief resultaat door de constante begeleiding van ervaren omkaderingswerknemers. De prijs van uitvoering is vergelijkbaar met die van reguliere aannemers, al zijn de winstmarges op de materialen soms een flink stuk lager.

“De uitvoering van de sociale werkplaats duurt langer. Ze hebben ook een andere mentaliteit. Bij mij kwamen ze twee dagen met drie om mijn dak te isoleren. Het leek zeker één teveel. Maar je betaalt niet per manuur, dus voor mij is dat geen probleem.
Een eigenaar-bewoonster, 35j”

Gespecialiseerde werken worden soms uitgevoerd in onderaanneming. Dit is onder meer het geval voor dakwerken. Ook kan de uitvoerende partner zelf als onderaannemer optreden. Zo wordt bij injecties tegen opstijgend vocht het voorbereidende werk gedaan door een doelgroepwerknemer. Een gespecialiseerde firma voert nadien de eigenlijke injecties uit.

Op vraag van de uitvoerende partners wordt getracht om dossiers met soortgelijke werken te bundelen. Deze systematische aanpak via een algemeen renovatieplan blijkt in de praktijk echter moeilijk. Dit komt door een combinatie van factoren, zoals de kleinschaligheid van het project, het verschil in timing en randvoorwaarden per individueel dossier en de in de tijd beperkte capaciteit van de woonspecialist. Anderzijds moeten meer eigenaars dan gedacht voor bepaalde werken gebruik maken van reguliere aannemers, omwille van het gebrek aan systematiek en een goed gevulde agenda van de uitvoerende partners.

Het is belangrijk voldoende tijd en middelen ter beschikking te hebben om een systematische aanpak grondig voor te bereiden. Al blijft het moeilijk aangezien het gaat om werken die worden uitgevoerd bij verscheidene particulieren. Een mogelijkheid is om de sociale tewerkstelling rechtstreeks te verbinden aan één enkel project. Een projectsubsidie kan de omkaderingswerknemer bekostigen, terwijl de doelgroepwerknemers worden gesubsidieerd vanuit de sociale economie.

“Onze prijs is niet laag, dat weten we. We kiezen er bewust voor omdat we heel kwalitatief werk willen afleveren. Daar stappen we niet vanaf, al zou de eigenaar met minder kwaliteit ook tevreden zijn. Tot nu toe hebben we vijf offertes opgesteld, maar is slechts één iemand met ons in zee gegaan.

Een uitvoerder in de sociale economie

“Ik denk dat we bij een volgende bouwblokrenovatie beter één vaste werkploeg met één instructeur tewerkstellen. Zo hebben we het in dit projectgebied al eerder gedaan met de actie gevelschilderen. Wij zouden dan de isolatie- en afwerkingswerken en kleine duurzaamheidsklussen voor onze rekening kunnen nemen. Op die manier kunnen we meer sturen en bijvoorbeeld ook bewoners bepaalde werken mee laten uitvoeren.

Een aannemer in de sociale economie

F Architecten

Voor ingrijpende en vergunningsplichtige werken (ruim 30% van de dossiers) wordt een architect ingeschakeld.

Na een rondvraag tijdens de eerste projectfase vonden we vier architecten bereid tot een engagement in overeenstemming met de inhoud en doelstellingen van het project. Er werd afgestemd rond de opdracht en richtcijfers voor erelonen. Het is belangrijk dat de architect voeling heeft met de sociale dimensie van de bouwblokrenovatie.

“Afbraak en heropbouw lijkt de makkelijkste oplossing. Ik pleit echter voor zachte renovatie, dit heeft wel degelijk toekomst. Maar sommige bouwblokken zijn nu in te slechte staat, die hadden ze in de jaren '80 moeten aanpakken. Ik kan niet onmiddellijk zeggen wanneer een bouwblok in aanmerking komt voor renovatie. In het projectgebied kwam ik echter nog geen enkel huis tegen dat niet goed genoeg is om kwalitatief te verbeteren. De bouwblokrenovatie kan een politiek interessant instrument zijn. Er verandert zichtbaar veel, zonder dat het veel geld kost.

Een architect

Over het algemeen blijkt de opdracht, vanaf het verkennende gesprek tot de oplevering, flink wat tijd in beslag te nemen. De meeste eigenaars stappen niet zelf op de architect toe zoals deze gewend is. Door hun druk bezette agenda's geven de architecten op hun beurt minder prioriteit aan deze dossiers. Het vergt van hen dus ook een andere, meer anticiperende, aanpak van de opdracht.

“De meeste deelnemers zitten niet te wachten op een architect. Ze vragen een architect omdat de aard van de werken dat vraagt. Dat is een groot verschil met onze reguliere klanten. In dit project moeten we hen soms echt een duwtje in de rug geven en hen hard stimuleren. Sommigen weten ook niet goed wat ze van mij kunnen verwachten en wat niet. Het vraagt tijd om daaraan te wennen.

Een architect

”

Voor de eenvoudige dossiers (ongeveer 70%) assisteert de woonspecialist de eigenaars bij de opmaak van een bestek (beschrijvende meetstaat) en een plan. Hij adviseert vervolgens tijdens de prijsaanvraag, aanbesteding, opvolging en oplevering van de werken. Deze taken worden best uitgevoerd door een architect of iemand met een bouwkundige achtergrond. Toch is het niet praktisch of rendabel om voor kleinere werken per dossier telkens een architect in te schakelen. De woonspecialist, in dit geval ingenieur-architect van opleiding, beschikt binnen zijn functie bij de dienst Huisvesting niet over de mogelijkheid in deze hoedanigheid op te treden. Hij voert de noodzakelijke technische ondersteuning dan ook uit onder de vorm van advies. De technische kennis en ervaring van de woonspecialist wekken vertrouwen bij eigenaars en uitvoerders en bevorderen de professionele samenwerking.

Om een systematische aanpak te bevorderen, is volgende combinatie aan te raden. Enerzijds een architect in dienst van de stad die de technische begeleiding van de eenvoudige dossiers voor zijn rekening neemt. Anderzijds één (of meerdere) architect(en) voor de uitgebreide opdrachten, in het kader van een raamcontract. Hierin kunnen strikte termijnen, vergoedingen en prestaties worden vastgelegd.

G Ondersteunende partners

Tijdens de eerste projectfase verkenden we de samenwerking met mogelijke partners. In aanvulling op de uitvoerende partners die hierboven staan beschreven, waren enkele bedrijven en organisaties geïnteresseerd. Zij vervullen een eerder vrijblijvende, ondersteunende rol.

De sociale verhuurkantoren in Gent (Woonfonds en OCMW) huren kwalitatieve particuliere woningen, om ze vervolgens aan een lage huurprijs onder te verhuren aan specifieke doelgroepen. De woonspecialist informeert eigenaars over deze verhuuroptie, als de woning er geschikt voor is. Tot nu toe ging geen enkele eigenaar hierop in.



Onafhankelijke kredietadviseurs zoals Immotheker informeren eigenaars over de meest voordelige woonlening. Enkele eigenaars deden beroep op hen.

De Milieuadvieswinkel is een initiatief van het Gents Milieufrent. Het is een informatiepunt over milieubewust (ver)bouwen, wonen en leven. De woonspecialist stemt zijn vaststellingen en voorstellen in verband met duurzaam bouwen en rationeel energiegebruik af op de informatie die de Milieuadvieswinkel ter beschikking stelt.

Enkele leveranciers waren bereid om (fikse) kortingen te geven op materialen via groepsaankoop. Onze uitvoerende partners bleken echter liever met hun eigen materialen en leveranciers te werken. We konden hen niet overtuigen, temeer omdat het prijsvoordeel omwille van de kleinschaligheid beperkt was en we onvoldoende zicht hadden op het concrete prijsvoordeel van de leveranciers. Uiteindelijk is er geen samenwerking met deze leveranciers voor een groepsaankoop.



08 Belangrijke principes

De bouwblokrenovatie is een innovatief project. De redenen hiervoor zijn het unieke partnerschap, het creatieve gebruik van bestaande instrumenten, de gerichte en praktische aanpak met aandacht voor de heersende noden, de collectieve aanpak met een combinatie van financiële voordelen en de klemtoon op duurzaamheid en een kwalitatieve uitvoering.

A Geïntegreerde aanpak door samenwerkingsverband

Het project is een unieke samenwerking tussen het Duurzaam Huis, de stad Gent, de eigenaars en bewoners en de uitvoerende en ondersteunende partners. We maken optimaal gebruik van ieders invalshoek, vaardigheden en knowhow. De samenwerking vormt een flexibel geheel waarin directe en gedragen afspraken centraal staan. We maken optimaal gebruik van bestaande instrumenten: tewerkstellingsprojecten, het bestaande premiestelsel, reglementeringen, middelen, kennis, etc.

“Pand X was gekend als een ‘moeilijk’ adres. We hadden geen zicht op de woonsituatie, maar een groot vermoeden dat de woning in slechte staat verkeerde. De bewoners van het pand waren Turkssprekende Bulgaren. We vroegen een Turkse bewoner om als tolk op te treden. Met succes! De aanwezigheid van de buur, die hen bovendien in hun eigen taal kon aanspreken, wekte voldoende vertrouwen bij de bewoners. Zo kwamen we met het gezin in contact en bleek dat zowel de persoonlijke situatie als de huisvesting te wensen overlieten. Op onze vraag bekeek de dienst Asiel- en Vluchtelingenbeleid van de stad Gent de situatie van het gezin en onderzocht verschillende sporen om zowel de ouders (tewerkstelling) als de kinderen (onderwijs) met hun papieren vooruit te helpen. De woonspecialist sprak samen met de bewoners af om de eigenaar aan te spreken voor een woningnazicht.

Een medewerker van het Duurzaam Huis

B Financiering

De financiële voordelen zijn een noodzakelijke hefboom. Enerzijds geeft het eigenaars de mogelijkheid om de renovatiewerken uit te voeren. Anderzijds creëren we hiermee een 'nu of nooit'-effect.

De stad Gent kent een **toelage** toe van 50% van de totale kostprijs van de uitgevoerde werken, na aftrek van elders verkregen premies. Deze toelage wordt mogelijk gemaakt met middelen voorzien in het kader van de huisvestingscontracten 2005-2007 van het Federaal Programma Grootstedenbeleid. Aangevuld met het bestaande premiestelsel kan de kostprijs van bepaalde werken tot 70% verminderd worden.

“ Financieel overzicht van de plaatsing van een nieuwe centrale verwarmingsinstallatie van een eigenaar-bewoonster 38j

Factuur (incl btw)	€ 6.319,90
Premie stad Gent voor cv	- € 1.000,00
Premies Eandis	- € 155
Toelage project (50%)	- € 2.582,45
Uiteindelijk zelf te betalen	€ 2.582,45 (= 41%)

De eigenares kon geen verbeteringspremie van het Vlaamse Gewest (€ 1.000) bekomen, omdat ze ooit een tussenkomst kreeg in de leningslast van andere werken.

Evenmin zal zij van een fiscale aftrek (40% van de geïnvesteerde kost voor energiebesparende maatregelen, 15% voor de overige werken) kunnen genieten aangezien ze geen belastingen betaalt wegens een te laag inkomen. Hiermee mist zij een voordeel van ongeveer € 770.

”

Door de **bijkomende tussenkomst** voor het ereloon van een architect, worden ingrijpende en vergunningsplichtige werken toegankelijk zonder (een grote) meerkost. Bovendien worden zo bouwovertreidingen en risico's vermeden.

Eén van de knelpunten voor eigenaars die de renovatiewerken zelf organiseren, zijn de onduidelijke offertes en facturen, met discussies en frustraties tot gevolg. De uitvoerende partners in de sociale economie maken **volledige en gedetailleerde offertes en facturen** op. De woonspecialist neemt deze met de eigenaar door. Samen met het financiële overzicht geeft dit hen de kans een beter zicht te krijgen op de financiële situatie en duidelijke keuzes te maken over materialen, uitvoering en prioriteiten. Een gedetailleerde factuur met de nodige bijlagen vereenvoudigt ook de aanvraag van diverse premies en fiscale voordelen.

Het is een bewuste keuze om **ook eigenaars-verhuurders** een toelage toe te kennen, aangezien een kwaliteitsverbetering van de woning, vooral ook de bewoners ten goede komt. Het renovatiecontract zorgt voor een bijkomende bescherming van de huurder, door middel van afspraken rond huidige en toekomstige verhuring. Op deze manier komt de toelage ten goede aan zowel de eigenaar (meerwaarde woning) als aan de huurder (kwalitatieve woning aan een billijke huurprijs voor lange termijn).

Het nadeel bij het bestaande premiestelsel en de fiscale voordelen is dat eigenaars de renovatiekosten eerst volledig zelf moeten ophoesten. Het **gebrek aan (gedeeltelijke) voorfinanciering** is voor velen de grootste drempel. Ook binnen de bouwblokrenovatie hebben we geen systeem van voorfinanciering kunnen organiseren. Toch kunnen we deze hindernis grotendeels wegwerken. Door een strikte administratieve opvolging slaagt de stad Gent erin de toelage binnen de twee maanden uit te betalen. De uitvoerende partners in de sociale economie en de betrokken architecten staan op hun beurt een lange betalingstermijn van twee maanden toe. Op die manier kunnen eigenaars hun factuur betalen na ontvangst van de toelage en hoeven ze de kost van de toelage niet voor te financieren.

We onderzochten de **leningsmogelijkheden** voor eigenaars die zelf te weinig middelen voor handen hebben. Banken en privé kredietverleners bleken niet geïnteresseerd in het aanbieden van een lagere rente of een projectlening aan interessante voorwaarden. Het idee van een eigen 'rollend fonds', een leningsfonds zonder rente, was niet te realiseren. Enkele bewoners maken gebruik van kredietadviseurs als de Immothekeer. De aanvullende provinciale lening (Oost-Vlaanderen) is ook een interessante piste en werd door enkele eigenaars aangevraagd. De procedure is echter omslachtig en bevat vele voorwaarden.

Eén van onze partners in de sociale economie en enkele particuliere aannemers vragen een **voorschot** (tot 30%) aan de eigenaar voor de uitvoering van de werken, ter garantie van het engagement van een onbekende klant. Vele eigenaars vinden dit een vreemde gang van zaken en een te hoog bedrag.

Verschillende eigenaars verkiezen **zwartwerk** boven een deelname aan het project. Ondanks het grote financiële voordeel, de kwalitatieve uitvoering, en technisch administratieve begeleiding primeert voor hen de prijs van het moment en het informele karakter. Het is dikwijls een kwestie van gewoonte, mentaliteit en achtergrond. We wijzen hen op de mogelijke problemen en gevaren van zwartwerk. Dit blijft echter een grote bedreiging.

*“Ik zocht zelf al naar premies die ik kon aanvragen, maar kreeg er niet genoeg zicht op. De websites zijn veel te ingewikkeld. Tegenwoordig worden premies te aantrekkelijk voorgesteld. Het is bijna marketing. Het wordt vlot aan de man gebracht, maar de voorwaarden worden niet altijd duidelijk vermeld. Dankzij de woonspecialist weet ik nu wat er bestaat en waar ik recht op heb.
Een eigenaar-verhuurder, 50j*”

C Maatwerk: intensieve begeleiding doorheen het hele renovatieproces

De bouwblokrenovatie vertrekt van de woonsituatie en noden van bewoners. Maatwerk zit vervat in de aanpak. Naast enkele duidelijke projectkeuzes zijn een intensieve begeleiding en een gerichte aanpak noodzakelijk. In elke stap van het renovatieproces voorzien we een intensieve begeleiding van de bewoners en eigenaars om alle individuele drempels weg te werken. Sommige eigenaars renoveren niet omdat ze gewoon niet weten waar te beginnen. Door hen te begeleiden wordt de renovatie toch mogelijk.

“Ik dacht dat ik mijn hele dak moest laten vervangen, maar de woonspecialist verzekerde me dat het gerenoveerd kon worden. Soms lijkt het gemakkelijker om een heel nieuw dak te zetten. Maar de huidige renovatie is in elk geval veel goedkoper. Mijn dak werd vroeger al eens gerenoveerd, maar blijkbaar helemaal niet zoals het hoort. Nu zorgde de woonspecialist voor de aannemer. We bespraken samen de prijsofferte. Ik ben nu zeker dat de werken goed worden uitgevoerd.

Een eigenaar-bewoner, 60j

De woonspecialist begeleidt eigenaars bij het bepalen van de werken die noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren, het vinden van een uitvoerder en een architect, het kiezen van (duurzame) materialen, de opmaak van technische documenten, het aanvragen van de toelage en premies, etc.

De medewerkers van het Duurzaam Huis bieden ondersteuning bij huisbezoeken van de woonspecialist. Ze ondersteunen huurders in de relatie met hun eigenaar en bemiddelen waar nodig.

“Je moet zoeken naar de meest geschikte manier om mensen te bereiken en (technisch) te begeleiden op maat. Iedereen is anders. Voor het financiële overzicht bijvoorbeeld bezorg ik de ene eigenaar een rekenblad dat alle werken, kosten en financiële voordelen weergeeft. Bij andere ga ik op huisbezoek en leg ik alles zo eenvoudig mogelijk uit.

De woonspecialist

D Maatwerk: motiveren en sensibiliseren

Mensen zowel individueel als collectief motiveren en sensibiliseren, is essentieel voor het slagen van het project. Daarom werken we zoveel mogelijk ervarings-, behoeften- en resultaatgericht. Hun eigen leefwereld is belangrijk.

Opvallend is dat bewoners soms te weinig besef hebben van de ernst van hun eigen woonsituatie. De woonspecialist wijst hen op mogelijke gevaren en gebreken tijdens het woningnazicht. Voor zichtbare gebreken aan hun woning of niet ingeloste woonbehoeften, grijpen ze vaak te-

rug naar oppervlakkige oplossingen terwijl in feite structurele aanpassingen nodig zijn. Als zou een nieuwe laag behang of likje verf een vochtprobleem verhelpen. Huurders kunnen sowieso niet structureel ingrijpen. Door mogelijke renovatiewerken met de eigenaar te bespreken en oplossingen aan te reiken, wordt de stap naar renovatie kleiner. De woonspecialist wijst eigenaars op de voordelen van duurzame materialen en bespreekt met hen ook de nadelen en mogelijke gevaren van niet-kwalitatief oplapwerk en niet-duurzame ingrepen.

“We huurden onlangs een huisje in de buurt. Onze ramen waren eigenlijk al lang aan vervanging toe (enkel glas en veel tocht), maar de eigenaar was niet direct van plan om die te vervangen. Door de bouwblokrenovatie werd hij toch gestimuleerd. Zo kregen wij nieuwe ramen mét ventilatieroosters, wat wel handig is in dit kleine huisje, en toch blijft de huur gelijk.

Huurders, 26 en 29j

De bekendheid van de medewerkers van het Duurzaam Huis en het objectieve karakter van de woonspecialist, wekken vertrouwen. De effectieve kwaliteitsverbetering van de woning neemt een centrale positie in. Een win-winsituatie voor eigenaars, bewoners en de buurt. Soms is stimuleren en sensibiliseren een werk van lange adem. Maar op die manier stappen ook de meest kwetsbaren en mensen die aanvankelijk geen interesse toonden, mee in het project.

“Ik voer veel van mijn renovatiewerken zelf uit en kan daarom slechts gedeeltelijk deelnemen aan het project (want de toelage geldt enkel voor werken van een geregistreerde aannemer). Jammer. Toch ben ik blij dat de woonspecialist ook mij adviseert. Zo kon een groot deel van mijn centrale verwarming wel worden terugbetaald. Ik wilde mijn dak isoleren met 6cm minerale wol. De woonspecialist gaf me de raad dit op zijn minst te verdubbelen. Goed dat hij dat gezegd heeft. Ik investeerde in isolatiemateriaal van 12 cm en ben er zeker van dat mijn energieverbruik erdoor zal dalen.

Een eigenaar-bewoner, 30j



E Collectief

De bouwblokrenovatie heeft als doel een **lokale dynamiek** teweeg te brengen. De groepswerking van het Duurzaam Huis is een ideaal medium om mensen te sensibiliseren. Zo praten bewoners ook met elkaar over de mogelijkheden van het project en halen elkaar over de streep.

Blijvende communicatie, zoals de maandelijkse nieuwsbrief van het Duurzaam Huis en de persaandacht tijdens activiteiten, houdt het project levendig. Ook groepsmatige activiteiten zoals de terugkoppelingen per straat, de bouwblokrenovatie-beurs en -opendeur verhogen de groepsdynamiek en het enthousiasme en maken het project zichtbaar in de buurt.

*“De bouwblokbeurs was een goede aanzet, mensen konden zien wat er allemaal kan gebeuren. Misschien is dit wel een goede gelegenheid om een workshop ‘gipskarton plaatsen’, ‘isoleren’, ‘pleisteren’ of ‘hoe gebruik ik mijn kamerthermostaat’ te geven.
Een uitvoerder in de sociale economie*”

De collectieve aanpak biedt een aantal voordelen. Zo kunnen er **standaardoplossingen** gezocht worden voor soortgelijke werken, zoals het vernieuwen van de elektrische binneninstallatie, plaatsen van centrale verwarming, vervangen van buitenschrijnwerk, vernieuwen van een dak, etc. Deelnemers kunnen voor de uitvoering kiezen uit een aantal varianten. Voor buitenschrijnwerk is er bijvoorbeeld de keuze tussen FSC-hout, PVC of aluminium, weliswaar rekening houdend met vooropgestelde technische prestaties. Wat de centrale verwarmingsinstallatie betreft, wordt enkel een condensatieketel op aardgas toegelaten. De woonspecialist waakt over de materiële en uitvoeringstechnische kwaliteit en duurzaamheid. Standaardwerken maken één model van bestek mogelijk en vereenvoudigen de samenwerking met de uitvoerende partners. Door identieke werken daarenboven te bundelen wordt getracht de kostprijs van materialen en plaatsing te drukken.

We konden 7 woningen in het projectgebied tegelijkertijd laten injecteren tegen opstijgend vocht. Op die manier konden we een interessante prijs bedingen die 23% lager ligt dan de gewone.

F Sociale economie

De bouwblokrenovatie wil graag een bijdrage leveren aan de sociale economie in de lokale bouwsector. Voor de uitvoerende partners in de sociale economie is het project een goede leerschool. Er is geen bedreiging voor de privésector, aangezien de betrokken eigenaars dikwijls geen doorsnee-cliënteel zijn van reguliere aannemers.

Het voordeel van de uitvoering door een sociale werkplaats is veelzijdig:

- toegankelijkheid voor alle eigenaars,
- betrouwbare prijs van uitvoering,
- flexibiliteit in planning, uitvoering en betaling,
- eenvoud in coördinatie in het kader van collectieve uitvoering,
- aandacht voor duurzame en energiebesparende ingrepen.

De samenwerking met de uitvoerders in de sociale economie heeft nog een ander voordeel. Twee bewoners uit het projectgebied konden voor lange termijn tewerkgesteld worden bij één van de sociale tewerkstellingsplaatsen.

G Duurzaamheid en kwalitatieve uitvoering

De bouwblokrenovatie wil een bijdrage leveren aan een duurzame samenleving. Concreet gaat het om

- kwaliteitsvolle, dus meer duurzame renovaties,
- duurzame materialen en het stimuleren van energiezuinig leven en wonen,
- het bestaande sociale weefsel versterken door een lokale en groepsmatige aanpak.

Tijdens de woningnazichten worden verschillende mogelijkheden voor energie- en waterbesparing besproken. Zowel installaties en de staat van de woning als het gebruikspatroon van de bewoner komen aan bod. Een bestaande checklist duurzaam bouwen van de Milieuadvieswinkel is hiervoor een handig instrument.

“Wat is dat duurzaam materiaalkeuze? Welke zijn de ‘juiste’ criteria hiervoor? Het is niet gemakkelijk, zelfs gespecialiseerde instituten zoals VIBE en NIBE nemen hierover geen eenduidig standpunt in.
Een architect

”

Traditioneel wordt er gegrepen naar gekende en/of goedkope oplossingen, met een bevredigend maar voorlopig resultaat. Een kwalitatieve, duurzame uitvoering is veelal duurder, maar loont op termijn. Betrouwbare en duidelijke informatie is daarom noodzakelijk, want voor velen is dit onbekend terrein en is duurzaamheid een moeilijk begrip.

“Sommige eigenaars willen het idee van duurzaam bouwen wel volgen, tot we met de meerprijs op de proppen komen. Daar loopt het meestal vast. Kunnen eigenaars niet meer gestimuleerd worden om voor duurzame oplossingen te kiezen? Misschien door een grotere toelage toe te kennen als eigenaars voor duurzame materialen kiezen. Want mensen blijven aangewezen op hun portemonnee. Of misschien moet het reglement meer prioriteiten bevatten, zoals het plaatsen van én dakisolatie, én superisolerend glas, én een energiezuinige centrale verwarming of het slechts in die volgorde laten uitvoeren.

Een uitvoerder in de sociale economie

Om van een duurzame en kwalitatieve uitvoering te spreken, moeten we ook rekening houden met hoe mensen hun woning en installaties onderhouden. Zo zijn houten (FSC) ramen niet duurzaam als ze niet onderhouden worden of na enkele jaren worden overschilderd met een milieubelastende lakverf.

Ook het leef- en verbruikspatroon zijn van groot belang. Correcte en begrijpbare informatie is onmisbaar. De vervanging van één of twee gaskachels door een centrale verwarmingsinstallatie verbetert waarschijnlijk het comfort, maar verlaagt niet per se het verbruik, hoe zuinig de ketel en de regeling ook mogen zijn.

“Tijdens een panel ontstond een hele discussie tussen bewoners en eigenaars over duurzaamheid. Enkele personen vonden dat het project hierin niet ver genoeg gaat en dat er te weinig verplichtingen zijn in verband met duurzaam materiaalgebruik. Anderen vonden dat het project juist teveel oplegt, zoals zelfregelende ventilatieroosters bij nieuw buitenschrijnwerk. Uiteindelijk stelde een bewoner voor om een lijst op te stellen met materialen en toepassingen die zeker niet duurzaam zijn en dus niet gebruikt mogen worden.

09 Financieel overzicht

Posten	Fase ⁽⁸⁾	Financier	Budget	Geraamde uitgave (april 2007)
personeels- en werkmiddelen woonspecialist (1 fte)	fase 1	POD Duurzame Ontwikkeling	€ 40.000	€ 37.500
personeels- en werkmiddelen woonspecialist	fase 2 tot eind 2007	Efro- Doelstelling 2, de Nationale Loterij en stad Gent	€ 110.000	€ 101.800
personeels- en werkmiddelen woonspecialist	fase 2 2008	Nog niet gekend	€ 25.000	€ 25.000
personeels- en werkmiddelen administratief medewerker (0,5 fte)	fase 2 vanaf februari 2007	stad Gent	€ 20.000	€ 20.000
personeels- en werkmiddelen Duurzaam Huis (0,6 fte)	fase 1	decretaal	€ 31.200	€ 31.200
personeels- en werkmiddelen Duurzaam Huis	fase 2	halftijds decretaal, halftijds Efro- Doelstelling 2	€ 78.000	€ 78.000
toelage renovatiewerken	fase 2	Grootstedenbeleid- huisvesting	€ 400.000	€ 230.000
toelage bijkomende tussenkomst ereloon architecten	fase 2	Grootstedenbeleid- huisvesting	€ 100.000	€ 50.000
aankoop transitwoningen	fase 2	Grootstedenbeleid- huisvesting	€ 400.000	€ 220.000 (€ 75.000 voor 1e woning en €145.000 voor 2e woning)
brochure deel 1 (redactie)	fase 2	POD Duurzame Ontwikkeling	€ 3.000	€ 3.000
brochure deel 1 (drukwerk)	fase 2	Efro- Doelstelling 2, Nationale Loterij en stad Gent	€ 2.500	€ 2.500
Totaal			€ 1.209.700	€ 799.000

⁽⁸⁾ fase 1: 16/11/2004 - 15/11/2005 // fase 2: 16/11/2005 - 15/11/2007 // verlenging fase 2: 16/11/2007 - 30/04/2008

10 Resultaten woningnazichten

De woonspecialist lichtte een groot aantal woningen in het projectgebied door op het vlak van veiligheid, gezondheid, basiscomfort, energiebesparing en duurzaam bouwen. De resultaten hiervan geven een duidelijk beeld van de woonkwaliteit op bouwblokniveau op het einde van de eerste projectfase. Ze waren zeer nuttig voor de uitwerking van het programma en de zoektocht naar geschikte partners. Deze resultaten kunnen dienen als indicator voor gelijkaardige bouwblokken in stedelijke gebieden.

Volgens de kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode:

- kampt een kleine meerderheid van de woningen met een verborgen veiligheidsrisico;
- kampt een vierde van de woningen met ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's.
Het betreft een **gevaar voor brand, elektrocutie en/of CO-vergiftiging**.
Ontploffingsgevaar bij gasinstallaties komt minder voor. Ernstige stabiliteitsproblemen zijn er niet;
- is **vocht** een algemeen probleem.

Algemeen kunnen de volgende besluiten getrokken worden:

- ▶ Ruim 50% van de woningen is recent verbouwd. Slechts de helft hiervan voldoet aan de kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode.
Bovendien werd bij deze renovaties te weinig gekozen voor duurzame ingrepen en mogelijkheden voor energiebesparing;
- ▶ Uitbreidingen aan het hoofdvolume zijn **zelden duurzaam en energiebewust** uitgevoerd;
- ▶ Circa 40% van de woningen bevat een **verouderde installatie voor elektriciteit, verwarming, en/of sanitair**. Deze zijn dringend aan vervanging toe om te voldoen aan de huidige veiligheidsnormen, modern comfort en rationeel energiegebruik. Weinig installaties worden regelmatig onderhouden;
- ▶ Er is meestal een **gebrek aan gecontroleerde ventilatie**. Dit heeft negatieve gevolgen voor gezondheid, veiligheid, comfort en rationeel energiegebruik;
- ▶ Van de **zadeldaken** is **de helft niet geïsoleerd**, heeft een vierde geen goed presterend onderdak, en zijn er weinig voldoende lucht- en dampdicht. Over het algemeen volstaat de dikte van de isolatie niet. Dakgoten worden niet goed onderhouden en zijn dikwijls opgelapt met niet-duurzame materialen. Bij enkele woningen is de dakbedekking en/of dakstructuur dringend aan vervanging toe. Ook platte daken en aansluitingen met naburige gebouwelementen zijn vaak in een slechte toestand. Schouwen zijn dikwijls verwaarloosd en schoorstenen presteren ondermaats;

- ▶ In veel gevallen is het **buitenschrijnwerk verouderd** en soms sterk verweerd. Recent vernieuwd schrijnwerk (meestal in PVC) met dubbele beglazing is niet altijd kwalitatief en is dikwijls verkeerd geplaatst. Weinig nieuwe beglazing is superisolerend. Ruim de **helft van de woningen** beschikt over schrijnwerk met **enkel glas**. De oude rolluiksystemen creëren meer nadelen dan voordelen in gebruik en energiebesparing;
- ▶ Oorzaken van vocht zijn meestal **opstijgend grondwater, condensatie en infiltratie** via kelder, dak, gevel en/of schrijnwerk. Een vierde van de woningen heeft last van zichtbare vochtproblemen;
- ▶ De helft van de woningen bezit een **smalle en steile trap**, het restant van de oorspronkelijke typologie. Losstaande of verwijderde leuningen en balustrades komen frequent voor;
- ▶ Vloeren op volle grond zijn dikwijls oneffen, waarbij een duurzame afwerking ontbreekt. **Oude plankenvloeren** op de verdieping buigen vaak hinderlijk door;
- ▶ Er zijn veel klachten in verband met de **huisriolering en (gemeenschappelijke) beerputten** (geur, verzadiging, afvoer). Veelal gaat het om verouderde en onaangepaste situaties;
- ▶ Heel wat **gevels zijn onafgewerkt of verweerd**. Met de actie gevelschilderen van het Duurzaam Huis werd weliswaar een 40-tal straatgevels verfraaid en verbeterd;
- ▶ De meeste woningen kunnen beter ingedeeld worden met energiebesparing, comfort en gezondheid als doel. De inval van voldoende zonlicht en de mogelijkheid tot **natuurlijke verluchting** zijn dikwijls te **weinig benut**;
- ▶ Er zijn veel klachten die te maken hebben met een **gebrek aan akoestische scheiding** tussen de woningen;
- ▶ Op enkele uitzonderingen na zijn er nergens preventie- en/of detectiesystemen voor brand en/of rookontwikkeling;
- ▶ Ouderen en gehandicapten wonen bijna steeds in een **onaangepaste woning**;
- ▶ Het gros van de bewoners houdt op de een of andere manier rekening met **rationeel energiegebruik**. Toch kunnen er nog heel wat spaardouchekoppen, stroombegrenzers, toiletten met spaarfunctie, tijdsafhankelijke thermostaten, thermostatische kranen, zuinige (water)verwarmingsinstallaties, radiatorfolie, elektrische spaartoestellen, tijdschakelaars, spaarlampen, etc. worden geïnstalleerd. Ook regenwaterinstallaties, zonneboilers, en meer gespecialiseerde systemen kunnen hier en daar hun nut bewijzen.

Meerdere woningen worden getroffen door een combinatie van kwaliteitsgebreken. Nochtans eisen de meeste woningen geen zware verbouwingen. In enkele gevallen merkten we kwalitatieve en duurzame renovaties of aanpassingen op, wat illustreert dat dit mogelijk is in een dergelijk stedelijk weefsel.

11 Balans

Bij de samenstelling van deze brochure, is de tweede fase van het project net over de helft. Het is bijgevolg te vroeg om een definitieve balans op te maken. Met enkele voorlopige cijfers (april 2007) wordt toch een idee gegeven van de voortgang en eerste bevindingen. De meerwaardes en moeilijkheden die we opsommen, zijn gebaseerd op onze huidige ervaringen.

A Balans voor de bewoners en eigenaars

Bij 169 van de 218 woningen (78%) in het projectgebied heeft de woonspecialist zich aangemeld. In 151 woningen (69%) werd een woningnazicht uitgevoerd. Dit vond hoofdzakelijk plaats in de eerste projectfase of na inschrijving in de tweede fase. Momenteel worden deze woningnazichten systematisch verder gezet.

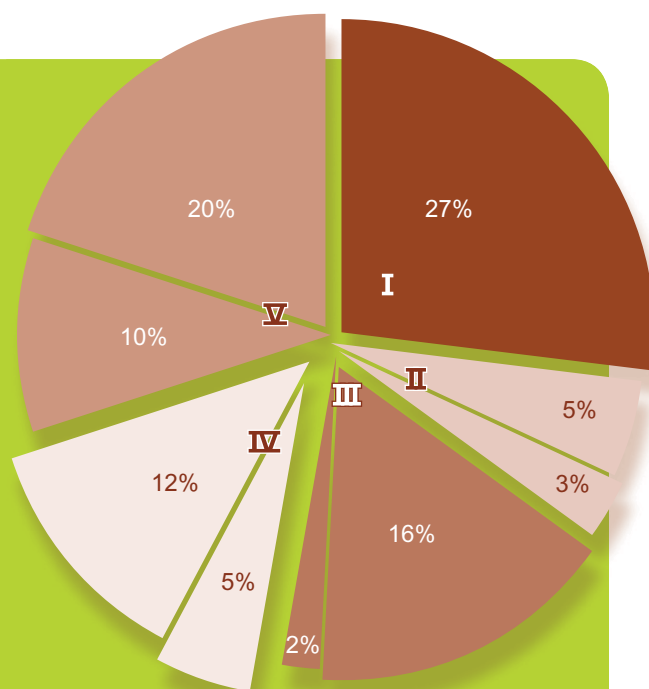
Toen nog niet kon worden ingeschreven, werden in 13 huurwoningen vrijwillig aanpassingen uitgevoerd om (ernstige) gebreken te verhelpen.

Momenteel zijn er 58 woningen (27%) ingeschreven. Het betreft 51 eigenaars waarvan 17 verhuurders (1/3). 22 eigenaars zijn van Turkse afkomst, 1 is Marokkaan, en de overige zijn Belgen. De vereiste en gewenste renovatiewerken werden met de woonspecialist in functie van het woningnazicht besproken, afgebakend en geraamd. Ongeveer 1/3de van de inschrijvingen vereist de tussenkomst van een architect.

Voor 43 van de ingeschreven woningen (20%) werd de technische en administratieve ondersteuning opgestart. Voor 15 woningen is er een architect werkzaam.

Voor 29 ingeschreven woningen (13%) werd ondertussen een renovatiecontract afgesloten. Verwijzend naar de kwantitatieve doelstelling komt dit neer op 10 grote, 6 middelgrote, en 13 kleine renovaties. In 23 gevallen (11%) zijn renovatiewerken aangevat of al uitgevoerd. Van de werken die met financiële ondersteuning zijn uitgevoerd bedraagt het gemiddelde financieel voordeel 60%, waarvan 40% toelage en 20% elders verkregen premies.

In enkele gevallen werd de verhuurder niet bereid gevonden om renovatiewerken uit te voeren, hoewel er belangrijke risico's waren voor de veiligheid en gezondheid. Zo werden drie woningen onbewoonbaar en drie woningen ongeschikt verklaard in het kader van de Vlaamse Wooncode. In twee leegstaande panden werden gedeeltelijke afbraak- en schoringswerken verplicht op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Deze procedures werden nauwgezet opgevolgd en hebben geen negatieve gevolgen gehad.



GRAFIEK 1

- deelname: inschrijving (27%)
- invloed: werken in eigen beheer - vrijblijvend (5%)
- invloed: werken in eigen beheer - opgelegd (3%)
- niet van toepassing: woning is goed (gerenoveerd) (16%)
- niet van toepassing: handelspand / leegstaand / praktijk (2%)
- geen deelname: weigering (5%)
- geen deelname: andere reden (12%)
- nog te onderzoeken: herneming contact (10%)
- nog te onderzoeken: woningnazicht (20%)

Grafiek 1 geeft het procentuele bereik weer van de bouwblokrenovatie. In feite kunnen we vijf categorieën onderscheiden. Allereerst (I) zijn er de woningen waarvoor eigenaars inschreven (27%; 58 woningen). Het aantal effectieve deelnames zal iets lager liggen, aangezien er enkele annuleringen te verwachten zijn. Een deelname hangt grotendeels af van de concrete kostprijs van de vooropgestelde werken. Er is een hele reeks aan mogelijke redenen voor annulering.

Ten tweede (II) zijn er de woningen zonder inschrijving waar werken in eigen beheer werden uitgevoerd naar aanleiding van een woningnazicht (5%; 11 woningen) of een erop volgende controle (3%; 6 woningen). Ook dit gebeurde onder de positieve invloed van het project. De derde (III) categorie bestaat uit woningen die al voldoende kwalitatief (gerenoveerd) zijn (16%; 35 woningen) of een andere functie hebben (2%; 5 woningen).

Een vierde (IV) groep zijn de woningen waarvan de eigenaar het woningnazicht weigerde (5%, 10 woningen), anderzijds de woningen van mensen die niet willen deelnemen (12%, 27 woningen). Dikwijls heeft de niet-deelname een duidelijke reden, hierover meer in grafiek 2.

Als vijfde (V) categorie is er een flink aantal woningen waarvoor het contact met de eigenaar verder moet worden opgenomen (10%; 22 woningen) of de woonspecialist zich eerst nog moet aanmelden voor een woningnazicht (20%; 44 woningen).

Tot op heden bedraagt het bereik van de bouwblokrenovatie 35% (75 woningen) van het totale aantal woningen in het projectgebied. Dit zijn de woningen uit de eerste twee categorieën. We verwachten dat dit aantal nog zal stijgen van zodra alle woningnazichten zijn afgerond en contacten met diverse eigenaars terug worden opgenomen (vijfde categorie).

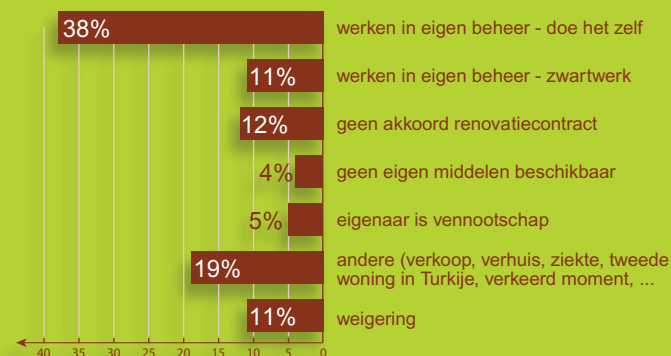
In grafiek 2 worden mogelijke redenen voor de niet-deelname aan het project voorgesteld. Deze kunnen zowel een positieve als negatieve achtergrond hebben. Per woning kunnen meerdere oorzaken gelden. Het gaat hier over woningen uit categorieën (II) en (IV) uit grafiek 1 (25 % van de woningen).

“ Ik had gepland om mijn zolder later te verbouwen, zodat ik eerst nog wat kon sparen. Door de toelage van de stad en de premies kan ik nu meer laten uitvoeren en is mijn planning versneld. Het is ook goed dat de werken in stukjes kunnen gebeuren. Tussendoor kan ik dan wat sparen.
Een eigenaar-bewoonster, 38j ”

“ Ik twijfelde om aan het project deel te nemen. Wat me echt over de streep heeft getrokken is dat we een tussenkomst voor een architect krijgen.
Een eigenaar-bewoner, 50j ”

“ Het is heel belangrijk dat we een tijd in de transitwoning kunnen verblijven. We zien het echt niet zitten om de hele tijd in het stof en tussen de verbouwingen te leven. Het is goed dat de transitwoning vlakbij is, want de kinderen gaan hier naar school en zo kan ik zelf een oogje in het zeil houden tijdens de werken.
Een eigenaar-bewoonster, 28j ”

GRAFIEK 2



B Meerwaarde voor het opbouwwerk

De missie van het opbouwwerk is deskundige en onafhankelijke ondersteuning bieden aan groepen mensen, opdat zij hun basisrechten kunnen uitoefenen. Opbouwwerkers hebben vooral oog voor mensen die kampen met maatschappelijke achterstelling en uitsluiting. Ze werken aan waarneembare oplossingen voor gemeenschappelijke problemen met uitdrukkelijke participatie van de mensen zelf. Dat wat de mensen zelf weten en kunnen is het vertrekpunt. Opbouwwerkers mobiliseren alle nuttige, sociale krachten. Het opbouwwerk draagt bij tot een leefbare en duurzame samenleving.

De bouwblokrenovatie is een interessante methodiek voor het opbouwwerk omdat ze erin slaagt om binnen een lange termijnvisie op een efficiënte manier de drie aspecten van duurzaamheid - de sociale, ecologische en economische component - te integreren.

Sociale component:

- koppeling aan een bestaande ankerplaats in het projectgebied die bewoners samenbrengt en het samenleven versterkt,
- vertrek vanuit de woon- en leefsituatie van bewoners met specifieke aandacht voor kwetsbare groepen,
- begeleiding en communicatie op maat,
- introductie van een groepswerking rond een individuele problematiek waardoor een groter wij-gevoel ontstaat,
- tegengaan van verdringing door de bescherming van de huurder en ondersteunende omkadering van de sociale cel van de dienst Huisvesting,
- voorziening van een tijdelijk onderdak in een transitwoning,
- koppeling met andere (sociale) initiatieven die het vertrouwen van bewoners bevorderen, zoals een actie gevelschilderen, de buurt-compostplaats en de sneukeltuin,
- een sociaalvoelende woonspecialist die in het project en de mensen gelooft en vertrouwen inboezemt.

Ecologische component:

- gebruik en promotie van duurzame materialen en uitvoeringen,
- stimulans voor energie- en waterbesparing.

Economische component:

- kwalitatieve verbetering van het lokaal stedelijk weefsel,
- ondersteuning en promotie van de sociale economie,
- mogelijkheid tot doorstroming van kwetsbare bewoners naar de sociale economie.



C Meerwaarde voor het (woon)beleid van de stad

De Stad Gent wil in dit proefproject met de methodiek bouwblokrenovatie experimenteren. Belangrijke vragen hierbij zijn: In hoeverre is dit een interessant instrument voor het woonbeleid van de stad, naast de bestaande instrumenten, (namelijk kwaliteitsonderzoeken aan de hand van de Vlaamse Wooncode⁽⁹⁾, premies en stadsvernieuwingsprojecten)? Welke effectieve invloed hebben de verschillende ondersteunende maatregelen op een kwaliteitsverbetering van het bouwblok? Het is nog te vroeg om deze vragen te beantwoorden. Dit kan pas na grondige evaluatie bij de afronding van het project.

Toch zijn enkele lessen nu reeds te trekken en enkele meerwaarden al zichtbaar:

- Door de woningnazichten hebben we een duidelijk beeld van de knelpunten en mogelijkheden van dit projectgebied. Deze gegevens zijn samen met de resultaten van de projecten in de Brugse Poort en het Rabot een onderlegger voor het woonbeleid.⁽⁹⁾
- Het experimentele karakter van de bouwblokrenovatie biedt een belangrijke, inspirerende input voor de uitwerking van het stedelijk beleid omtrent Rationeel Energiegebruik (REG).
- Op basis van de huidige gegevens zal de bouwblokrenovatie erin slagen om het vooropgestelde doel van het kwalitatief en duurzaam verbeteren van 1/3 van de woningen te realiseren.

D Enkele (onverwachte) moeilijkheden

Tijdens het projectverloop werden we geconfronteerd met een aantal moeilijkheden, zoals de bedreiging van zwartwerk, de financiële beperkingen van eigenaars, het gebrek aan instrumentele voorfinanciering, de functie van de woonspecialist die technische ondersteuning beperkt (hij kan niet in de hoedanigheid van architect optreden), het uitblijven van groepsaankopen en de complexiteit van het algemene renovatieplan. Voor sommige van deze problemen vonden we een geschikte oplossing, andere blijven een pijnpunt.

Organisatorische moeilijkheden waaronder lange wachttijden bij de aanvraag van offertes en de start van de aannemingen, lange termijnen voor de uitvoering van een architectenopdracht en het uitblijven van extra administratieve ondersteuning van de woonspecialist zorgden voor een vertraging in de tweede projectfase. Een verlenging van de tweede fase is daarom wenselijk. Die geeft ons de kans om alle inschrijvers dezelfde kansen te bieden. Eigenaars krijgen iets meer tijd om zich in te schrijven en een renovatiecontract af te sluiten. Uitvoeringen kunnen gebeuren tot 30 april 2008.

⁽⁹⁾ Zie e.3 Preventieve kwaliteitsonderzoeken in het kader van de Vlaamse Wooncode, Gent

E Andere concepten om in kwetsbare gebieden op maat rond huisvesting te werken

De bouwblokrenovatie in de wijk Dampoort heeft als unieke verdienste dat het op een geïntegreerde manier aan de kwaliteitsverbetering van particuliere huisvesting werkt, zonder nadelige gevolgen voor de bewoners.

De bouwblokrenovatie is één bepaald concept, dat naast andere concepten geplaatst moet worden. Elk concept kadert in zijn specifieke context en heeft zijn specifieke doelstellingen, verdiensten en tekortkomingen. Het is belangrijk te overwegen welk concept best waar wordt toegepast.

E1 Saneringscontracten en renovatie- en begeleidingscontracten, Antwerpen⁽¹⁰⁾

In het kader van de huisvestingscontracten 2005-2007 van het Federaal Programma Grootstedenbeleid wordt in Antwerpen eveneens geëxperimenteerd met renovatie en sanering van particuliere woningen onder contractvorm.

Met het saneringscontract controleert de stad Antwerpen op vraag de veiligheid en kwaliteit van huurwoningen en maakt zelf een bestek en prijsopgave van de beoogde renovatiewerken. Die worden vervolgens opgevolgd en betoelaagd. Als tegenprestatie moet de woning worden verhuurd aan een sociaal verantwoorde huurprijs voor een termijn van minimum negen jaar.

Met de renovatiecontracten, opgestart voor het projectgebied Schipperskwartier, wil de stad Antwerpen enerzijds het aantal kwaliteitsvolle woningen uitbreiden en anderzijds het straatbeeld en de leefbaarheid verbeteren. Dit kadert in een ruimer stadsontwikkelingsproject van deze buurt. De beschikbare toelage en technische begeleiding zijn vergelijkbaar met die van de saneringscontracten. Voor twee centrale assen in het projectgebied is de aanpak gericht en intensiever door middel van het begeleidingscontract. De stad wil er lokale handelsactiviteiten zoals informele/illegale prostitutie en handel in namaakgoederen vervangen door wonen. Eigenaars kunnen na renovatie de woning zelf betrekken of voor negen jaar verhuren aan een sociaal verantwoorde huurprijs. Er wordt veel belang gehecht aan de zichtbare meerwaarde op stedenbouwkundig en architecturaal vlak. Het binnenstedelijke weefsel van dit projectgebied, de ruimere doelstellingen van de stadsvernieuwing, en de grote schaal, bepalen de specifieke uitwerking van dit concept.

In beide gevallen wordt de toelage verhoogd, als eigenaars de werken in eigen beheer laten uitvoeren door een sociaal tewerkstellingsinitiatief.

⁽¹⁰⁾ Voor meer informatie: Stedelijke woondienst, Van Immerseelstraat 11-23, 2018 Antwerpen.

E2 Project X, Brussel⁽¹¹⁾

In de strijd tegen ongezonde huurwoningen staat het OCMW van de stad Brussel zelf in voor eenvoudige renovaties via sociale tewerkstelling in de schoot van een door haar opgerichte vereniging. Ook dit experiment gebeurt in het kader van de huisvestingscontracten 2005-2007 van het Federaal Programma Grootstedenbeleid en is ingebed in een Wijkcontract met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Project X beoogt 'socialisering' van particuliere huisvesting, waarbij de gerenoveerde woning voor minimum negen jaar verhuurd wordt aan toegankelijke huurprijzen en zonder de verdringing van kwetsbare groepen huurders. Er is nauwe samenwerking met de vzw Samenleven, de Wijkregie en sociale verhuurkantoren. Het OCMW biedt tijdelijk onderdak in transitwoningen aan. Door middel van de systematische inschakeling van eigen sociale economie wordt de coördinatie vereenvoudigd, en de kostprijs voor de eigenaar flink gereduceerd (richtwaarde 65%). Een onafhankelijke expert beoordeelt de werken achteraf. Tegen eigenaars die niet meewerken wordt strenger opgetreden in het kader van de gewestelijke huisvestingscode.

E3 Preventieve kwaliteitsonderzoeken in het kader van de Vlaamse Wooncode, Gent⁽¹²⁾

Sinds 1998 heeft de stad Gent controleurs in dienst om huurwoningen en kamerwoningen op basis van de Vlaamse Wooncode te onderzoeken. Dit decreet biedt een instrument om woningen die niet conform zijn met minimale kwaliteitseisen op vlak van veiligheid en gezondheid door de eigenaars te laten aanpassen. De wetgeving beschrijft de procedure om op basis van een klacht dit onderzoek uit te voeren en op te volgen.

In aanvulling hierop werd in het kader van enkele recente stadsvernieuwingprojecten besloten om ook op preventieve wijze deze kwaliteitsonderzoeken in hele buurten toe te passen. Dit is het geval voor de Brugse Poort en het Rabot. De controleurs wijzen de verhuurder op de gebreken en stimuleren hem tot aanpassingswerken. Indien hij niets onderneemt, wordt overgegaan tot een officieel onderzoek volgens de procedure van het decreet.

⁽¹¹⁾ Voor meer informatie: OCMW Brussel, Vereniging Project X, Hoogstraat 296, 1000 Brussel.

⁽¹²⁾ Voor meer informatie: Stad Gent, dienst Huisvesting – cel Woonbeleid, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent.

A Vlaamse Renovatiepremie

Op 26 maart 2007 trad de Vlaamse renovatiepremie in werking. Wie voor minimaal € 10.000 bepaalde werken uitvoert, krijgt 30% van de investeringskost terug, met een maximum van € 10.000. De werken moeten worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer, of op doe-het-zelfbasis met de aankoopfacturen als bewijs. Enkel de enige en eigen woning van de aanvrager, of een huurwoning die wordt verhuurd via een sociaal verhuurkantoor komen in aanmerking. De woning moet minstens 25 jaar oud zijn, en het jaarlijks inkomen van de aanvrager mag niet meer bedragen dan € 50.000 voor samenwonenden en € 35.000 voor alleenstaanden.

Mogelijkheden:

- De Vlaamse renovatiepremie biedt een grotere financiële ondersteuning binnen ruimere voorwaarden dan andere recente premies. Dit kan de totale financieringslast voor toekomstige bouwblokrenovaties nog beter verdelen.
- In het kader van een bouwblokrenovatie kan deze premie worden aangevuld met een bijkomende stedelijke toelage voor duurzame renovaties, voor bepaalde doelgroepen en/of in bepaalde stedelijke gebieden.

Aandachtspunten:

- Als de Vlaamse renovatiepremie naast 'de middenklasse' ook kwetsbare groepen wil bereiken, moet er voldoende technische, administratieve en organisatorische ondersteuning beschikbaar zijn. Ook zijn gerichte communicatie en drempelverlaging van groot belang.
- Voor kwetsbare groepen is een aanvulling met andere middelen noodzakelijk om renovatie mogelijk te maken. Zelfs als ongeveer 60% van de kosten gesubsidieerd wordt (zoals in deze bouwblokrenovatie) dreigen de meest kwetsbare groepen af te haken.
- Er is geen mogelijkheid tot voorfinanciering. Dit sluit bepaalde aanvragers uit.
- De mogelijkheid om in fasen te werken, en dus diverse aanvragen te doen, zou eigenaars met een beperkt budget ten goede komen.

B Federaal Energiebesparingsfonds

Vanaf 2007 kunnen lokale entiteiten (een autonoom gemeentelijk bedrijf, een sociale huisvestingsmaatschappij, een OCMW, een stad, etc.) een contract afsluiten met het Fonds ter Reductie van de Globale Energiekost (FRGE). De lokale entiteit kan via deze weg goedkope leningen aanbieden aan particulieren, bestemd voor structurele energiebesparende maatregelen. Elk gezin kan maximaal € 10.000 lenen. Door de winst op de energiefactuur kunnen particulieren hun investering grotendeels terugbetalen. Kwetsbare groepen zijn een specifieke doelgroep voor het Fonds. Met de steun van het Fonds kunnen lokale entiteiten kiezen voor financiële, juridische en technische trajectbegeleiding voor energiebesparende ingrepen bij kwetsbare groepen.

Mogelijkheden:

- De combinatie van een bouwblokrenovatie en de instrumenten van het Fonds in de schoot van eenzelfde lokale entiteit kan de toegankelijkheid van structurele energiebesparende ingrepen verhogen.
- Het Fonds komt tegemoet aan de frequente nood aan voorfinanciering en heeft daarom veel potentie. De rente blijft laag, al is een terugbetalingstermijn van 5 jaar kort.
- Aan de hand van standaardcontracten wil het Fonds een impact hebben op de relatie tussen eigenaar en huurder en de huurprijs voor de komende jaren vastleggen.

Aandachtspunten:

- Wil het project kwetsbare groepen bereiken, dan is trajectbegeleiding een absolute noodzaak. Verder is het ook aangewezen dat zij renteloos kunnen lenen. De lokale entiteit kan de rente eventueel bekostigen.
- Voldoende gerichte communicatie en drempelverlaging zijn van groot belang.
- Het Fonds biedt veel mogelijkheden. Het is echter aan de lokale entiteit om de doelstellingen op een experimentele wijze waar te maken. Die zal voldoende voorbereidingstijd moeten voorzien om deze maatregel uit te werken en eventueel extra investeren om intensieve begeleiding mogelijk te maken.
- Het Fonds beperkt zich tot een reductie van de energiekost. Voldoende aandacht voor de duurzaamheid van de ingrepen is zeker even belangrijk. Het heeft bijvoorbeeld weinig zin een dak te isoleren als dit niet luchtdicht gebeurt, of als er in het ergste geval zelfs geen onderdak is.

c Energiesnoeiers en energiescans

Vlaams minister van Sociale Economie lanceert het project **energiesnoeiers**. Er wordt € 1,3 miljoen uitgetrokken om 100 jobs te creëren voor laaggeschoolden, langdurig werklozen, etc. en 20 voor begeleiders. Die kunnen aan huis komen om eenvoudige energiesnoeiende werken uit te voeren.

Om dit alles te coördineren wordt aan de Koepel voor Kringloopcentra (KVK) de opdracht gegeven om een activiteitensector rond energierenovatie uit te bouwen. Elke organisatie of gemeente die energiesnoeiers wil inzetten, kan een aanvraag doen.

De distributienetbeheerders voeren 50.000 gratis **energiescans** uit bij specifieke doelgroepen van huishoudelijke eindafnemers in Vlaanderen in de periode 2007-2009⁽¹³⁾. De gemeenten bepalen de doelgroep, waarbij opgeroepen wordt om prioritair te opteren voor beschermde afnemers of mensen die in bestaansonzekerheid leven. De energiescans kunnen uitgevoerd worden door gemeente-personeel, door personeel van de netbeheerder of door derden. De netbeheerder staat in voor de omkadering.

Mogelijkheden:

- Deze aanvullende maatregelen bieden de mogelijkheid om op lokaal niveau een aantrekkelijk en toegankelijk REG-beleid uit te werken, mits er ook eigen financiering wordt voorzien.
- Het is aangewezen om voor de uitvoering van kleine, energiebesparende maatregelen in het kader van een bouwblokrenovatie samen te werken met de energiesnoeiers.

Aandachtspunten:

- Als de energiesnoeiers en -scans ook kwetsbare groepen willen bereiken, is gerichte communicatie en drempelverlaging van groot belang. Bovendien is het belangrijk dat de kostprijs voor hen laag wordt gehouden.
- Het zou goed zijn om de energiesnoeiers en -scans op lokaal vlak te linken aan een groepswerking, vorming en/of technische begeleiding.

⁽¹³⁾ Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering inzake de openbardienstverplichtingen ter bevordering van het rationeel energiegebruik.

13

Bouwblokrenovatie - Tip 10

- ① Baken een **kleinschalig projectgebied** af in een stedelijk gebied van particuliere huisvesting. De woningen vertonen veel kwaliteitsgebreken, maar zijn niet structureel aangetast. Hou rekening met de samenstelling van de bevolking: er zijn procentueel meer kwetsbare groepen dan het stedelijke gemiddelde.
 - 4. Projectgebied
 - 5. Doelgroep
- ② Voorzie een **technische, administratieve en organisatorische ondersteuning** in de schoot van de stad, in de vorm van een technisch ervaren en sociaalvoelende woonspecialist (coördinator).
 - 6. Stappenplan
 - 7.c Stad Gent, dienst Huisvesting
 - 8.c Maatwerk: intensieve begeleiding door het hele renovatieproces
- ③ Voorzie een **technische ondersteuning** in de vorm van enerzijds een sociaalvoelende **architect** intern bij de stad voor eenvoudige dossiers en anderzijds een architect via een raamcontract voor uitgebreide opdrachten.
 - 6. Stappenplan
 - 7.f Architecten
- ④ Voorzie een **sociale ondersteuning** die (best) reeds ingebed is in het projectgebied. Creëer een ankerplaats in de buurt. Dit is noodzakelijk voor het **collectieve karakter** van het project, een vinger aan de pols in het projectgebied en een vertrouwensband.
 - 4.b Het Duurzaam Huis als ankerplaats
 - 6. Stappenplan
 - 7.d Samenlevingsopbouw en integratiewerk
 - 8.e Collectief
- ⑤ Werk voortdurend **op maat** van de bewoners en eigenaars. Stem het project af op hun noden, behoeften en kansen. Haal mogelijke drempels naar bewoners en eigenaars weg. Voorzie ook een **transitwoning**.
 - 5. Doelgroep
 - 6. Stappenplan
 - 8.c Maatwerk: intensieve begeleiding door het hele renovatieproces
 - 8.d Maatwerk: motiveren en sensibiliseren

- ⑥ Creëer **systematiek** in de uitvoering van de werken en stimuleer **sociale economie**.
 - 6. Stappenplan
 - 7.e Sociale tewerkstellingsplaatsen
 - 8.e Collectief
 - 8.f Sociale economie
- ⑦ Schakel **energiesnoeiers** in. Of voorzie een **klussenploeg** van bewoners die kleine werken kan verrichten en zo de kostprijs kan beperken (enkel materialen moeten dan betaald worden) én voor nog meer betrokkenheid en dynamiek in het projectgebied zorgt. Zij kunnen klussen opknappen zoals rolluikkast isoleren, radiatorfolie plaatsen, trapgat afsluiten, eenvoudige compartimentering van verwarmde ruimtes, tochtsas maken, cv- en waterleidingen isoleren, kieren en spleten dichten, toilet afstellen of aanpassen, spaardouchekop plaatsen, stroombegrenzer op kraan plaatsen, rookmelder plaatsen, afvoer van een dampkap plaatsen, zadeldak of zolder isoleren, etc.
 - 8.e Collectief
 - 8.b Financiering
 - 12.c Energiesnoeiers en energiescans
- ⑧ Maak ten volle gebruik van **bestaande premies** en vul deze aan met een bijkomende stedelijke **toelage**. Overweeg een systeem van **voorfinanciering**.
 - 7.b Financiering
 - 12.a Vlaamse Renovatiepremie
 - 12.b Federaal Energiebesparingsfonds
- ⑨ **Koppel** de bouwblokrenovatie **aan omgevingswerken en stadsvernieuwing** zodat er een algemene heropleving van het projectgebied ontstaat. Bijvoorbeeld tuinuitbreidingen, vrijmaking van binnengebieden, (her)aanleg van straten of parken en energieprojecten. Verzeker je er echter van dat er op middellange termijn geen stedenbouwkundige plannen zijn in het projectgebied.
- ⑩ Bed de bouwblokrenovatie in in **een integraal sociaal woonbeleid** van de stad. Overweeg een tweesparenbeleid voor renovatie van particuliere huisvesting:
 - een voor iedereen toegankelijke renovatiebegeleiding met een financiële (basis)ondersteuning (bijvoorbeeld Vlaamse renovatiepremie),
 - bouwblokrenovaties met een bijkomende financiële hefboom in specifieke kleinschalige gebieden met een groot aantal kwetsbare bewoners.

14 Uitkijken naar deel 2

Deze brochure is een wegwijs in de aanpak en essentiële bouwstenen van de bouwblokrenovatie in de wijk Dampoort. Een stimulans en leidraad voor andere bouwblokrenovaties.

Eind 2008 komt er een vervolg op deze brochure, die een grondige evaluatie zal bevatten, met meer cijfermateriaal over deelname, investering, kwalitatieve verbetering, energiebesparing, huurprijs, onderdrukken van sociale verdringing, etc. Ook zullen bijkomende kwalitatieve informatie en de motivatie en ervaringen van deelnemers aan bod komen.



Colofon

Projectmedewerkers: Kristof Gielen (woonspecialist), Frank Vandepitte, Hümeyra Cifteoğlu, Michèle Van Elslander

Redactie: Karen Geyssens, Kristof Gielen, Marleen Goeffers, Els Hillaert, Frank Vandepitte, Michèle Van Elslander

Eindredactie: Els Hillaert

Foto's: Kristof Gielen en Frank Vandepitte

Verantwoordelijke Uitgever: Michèle Van Elslander, Samenlevingsopbouw Gent, Dok Noord 7, 9000 Gent, 09/223 95 15,
www.samenlevingsopbouw.be

Vormgeving en lay-out: la.bel

Druk: 2007

Prijs: € 5

bouwblokrenovatie in de wijk
pompeblokkebouw in de wijk

DAMPPOORT

