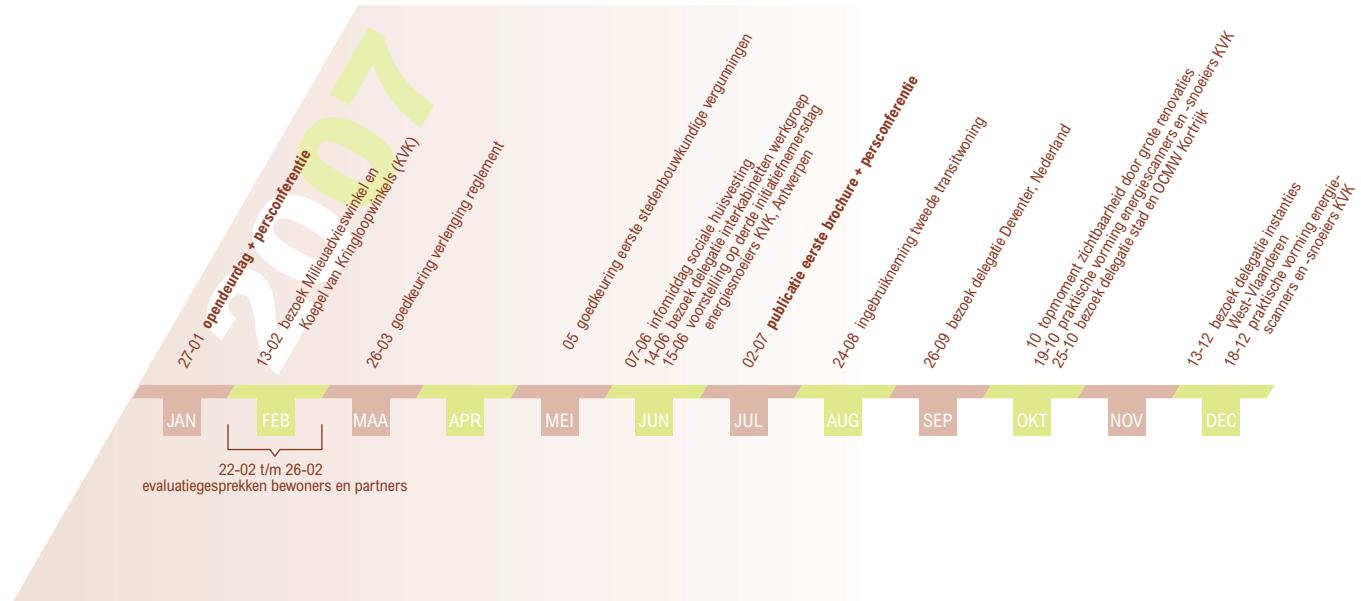
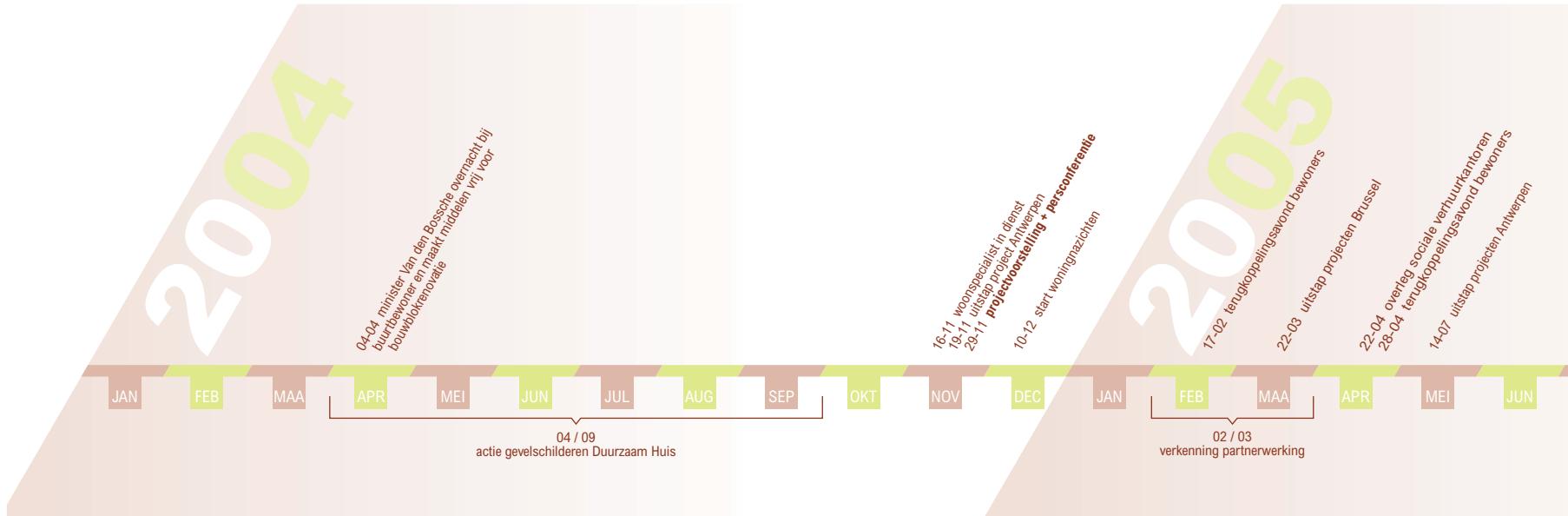




DEEL 2



Tijdslijn



01

02

met de steun van



Voorwoord

Onze steden hebben elk een specifiek groeipatroon gekend, dat heeft geleid tot de vorm waarin ze zich nu bevinden. De toekomst van onze stedelijke ontwikkeling zorgt voor diverse uitdagingen waarop we moeten inspelen. Om de huidige vorm af te stemmen op vernieuwing en vooruitgang moeten we dikwijls vindingrijk zijn en waken over de leefbaarheid in de stedelijke omgeving. De federale regering vindt het belangrijk om grote steden te begeleiden in deze zoektocht.

Ik ben verheugd te mogen vaststellen dat Gent deze vraag op een verfrissende manier aangepakt heeft om, in dit geval, de woon- en leefkwaliteit in dichtbebauwde wijken te verbeteren. Van de methodiek die met het project bouwblokrenovatie werd ontwikkeld, kunnen we immers allen leren.

De sterke van de aanpak is een kwestie van vorm. De stad heeft krachten gebundeld, bestaande systemen optimaal benut en efficiënt toegepast en gericht ingespeeld op behoeften en wensen. De samenwerking tussen gemotiveerde partners zorgde voor een geïntegreerde aanpak.

Binnen de specifieke context en de complexe materie van stedelijk wonen en samenleven hebben de verwezenlijkingen van de bouwblokrenovatie bijgedragen tot een duurzame ontwikkeling. Sociale economie werd hierin betrokken, en kwetsbare bewonersgroepen werden niet over het hoofd gezien. Het zijn de verschillende dimensies van duurzaamheid – het sociale, het ecologische en het economische – die mooi uitgebalanceerd zijn.

Marie Arena, minister van Pensioenen, Maatschappelijke Integratie en Grote Steden

Gent staat voor een grote uitdaging om werk te maken van het sociale grondrecht op een comfortabele en betaalbare woning in een gezonde leefomgeving. Ondanks alle vooruitgang blijft wonen voor veel mensen immers een probleem.

Gent is een gezellige stad met een grote aantrekkingskracht. Om het hoofd te bieden aan de instroom van nieuwe bewoners, de inkrimping van het bestaande woonpatrimonium, en de nood aan nieuwe woonvormen die inspelen op hedendaagse tendensen, hebben we een lokaal woonbeleid uitgestippeld, dat in eerste instantie het aanbod op maat drastisch verruimt.

Onze stad heeft ook een belangrijke erfenis uit haar industrieel verleden. Met name de dicht bewoondes wijken rond de stadskern, die hun oorsprong vinden op het einde van de 19de eeuw. Met stadsvernieuwingsprojecten geven we de bewoners van deze wijken opnieuw ademruimte met onder meer voldoende groen, speelruimte, en gezonde lucht. Ook de woningen zelf hebben nood aan een oprisbeurt gezien hun ouderdom, hun kleine oppervlakte en de vele gebreken op vlak van veiligheid, gezondheid, comfort en energieverbruik. Precies in deze gebieden vinden we een grote groep van lage inkomens die extra ondersteuning nodig heeft.

De afgelopen vier jaar heeft Gent geëxperimenteerd met het concept bouwblokrenovatie om nauwgezet de mogelijkheden af te tasten voor stimulerende, regisserende en indien nodig sanctionerende ingrepen om dergelijke woningen kwalitatief en betaalbaar te houden of te maken. Het stadsbestuur kende hierin belangrijke partners zoals het opbouwwerk, sociale tewerkstellingsinitiatieven, en enkele architecten met een specialisatie in duurzaam en aangepast bouwen. Wij danken ook graag de verschillende financiers die ons hierin ondersteund hebben.

We mogen wel zeggen dat we in ons opzet zijn geslaagd. Met deze brochure willen we u graag inzage geven in de resultaten en in onze bevindingen. Sinds de start van ons project in de wijk Dampoort is het landschap met betrekking tot de initiatieven voor de kwaliteitsverbetering van woningen heel wat veranderd. Er zijn nieuwe premies, goedkope leningen voor energiebesparende ingrepen, nieuwe vormen van trajectbegeleiding, doelgroepgerichte initiatieven, enz. We mogen dus wel stellen dat de bouwblok-renovatie een pioniersrol heeft vervuld. Daar zijn we best fier op.

De ervaringen van het project bouwblokrenovatie zullen inspirerend werken voor de aanpak van de komende stadsvernieuwings-projecten. De integrale benadering van woonkwaliteitsverbetering met aandacht voor de zittende bewoners wordt op deze manier verder structureel uitgebouwd binnen het stedelijke woonbeleid.

Karin Temmerman, schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen

Inhoud

01. Ten geleide	7
02. Situering	7
03. Cruciale rol woonspecialist en Duurzaam Huis	11
A Rol van de woonspecialist	11
B Rol van het Duurzaam Huis	13
04. Realisaties	15
A Kwantitatieve doelstellingen	15
B Troeven	16
C Financieel overzicht	18
05. Resultaten	21
A Bereik	21
Kwalitatieve doelstellingen	21
Feiten en cijfers	22
B Kosten en baten	35
Kwalitatieve doelstellingen	35
Feiten en cijfers	36
C Duurzame ontwikkeling	42
Kwalitatieve doelstellingen	42
Feiten en cijfers	45

d Woonstabiliteit	56
Kwalitatieve doelstellingen	56
Feiten en cijfers	57
e Partnerwerking en ondersteuning	65
Kwalitatieve doelstellingen	65
Feiten en cijfers	66
 06. Voorbeeldfunctie	 75
 07. Besluit	 77

01

Ten geleide

'Bouwblokrenovatie in de wijk Dampoort' was een experimenteel project om na te gaan wat de mogelijkheden zijn om de kwaliteit van woningen in particuliere eigendom, gelegen in de 19de eeuwse gordel rond de Gentse binnenstad, structureel en duurzaam te verbeteren. Het was een uitvoerend en procesmatig project met een hoog onderzoeksgehalte.

Na drieënhalf jaar renovatiebegeleiding willen wij onze ervaringen en bevindingen delen. In een eerste brochure van midden 2007 gaven we al een weergave van de methodiek, een inschatting van de eerste resultaten, en enkele aandachtspunten. Met dit tweede deel gaan we dieper in op de definitieve feiten en cijfers, interpreteren we effecten in functie van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen, en beoordelen we de processen en instrumenten.

We menen dat deze brochure nuttig kan zijn voor besturen, verenigingen, instanties en professionelen die kwalitatief en participatief renoveren in een stedelijke context als een uitdaging beschouwen. Veel plezier met dit sluitstuk van onze handleiding.

02

Situering

Korte historiek

De eerste steen van dit renovatieproject werd gelegd door het Duurzaam Huis en de Stad Gent. Even een korte terugblik. Samenlevingsopbouw Gent startte in 2002 samen met Intercultureel Netwerk Gent 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. Een projectgebied van 218 woningen in de wijk Dampoort werd afgebakend. Enkele kleinschalige acties rond huisvesting vonden plaats, onder andere inspecties aan de hand van de Vlaamse Wooncode, aangevuld met 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 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 werd verklaard.

Woningen sterk verouderd

Veel woningen voldeden niet aan minimale kwaliteitseisen. De structuur, inrichting en afwerking waren dikwijls sterk verouderd. De energieprestatie was zwak en het binnenklimaat ongezond. 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 73,2 m² groot. Eén derde van de percelen meet slechts 20 tot 50 m².



Anticiperend en preventief werken

Het Duurzaam Huis wilde een stap verder gaan en enkele drempels wegwerken. Vooral voor kwetsbare groepen, die het meest te lijden hadden onder minder goede huisvesting. Vanuit de stad Gent werd mee gezocht naar mogelijkheden om de huisvesting er grondig en kwalitatief te verbeteren. De doelstellingen van dat nieuwe project kwamen tegemoet aan de stedelijke beleidvoornemens:

- meer anticiperend en preventief werken;
- het sociale aspect meer betrekken bij het bestaande woonbeleid;
- zoeken naar methodieken om specifieke doelgroepen, die uit de boot vallen bij huisvestingspremies, toch te ondersteunen.

Wat is de bouwblokrenovatie?

Bouwblokrenovatie in de wijk Dampoort was een experimenteel renovatieproject voor particuliere woningen. Als primaire doelstelling wilde het een derde van het projectgebied van 218 woningen kwalitatief verbeteren: duurzaam, op maat van de bewoners en eigenaars en gebruik makend van de collectieve voordelen op bouwblok niveau. Dit proefproject moest gerealiseerd zijn binnen de drie jaar (2005-2007). Er werd technische, administratieve, organisatorische en financiële ondersteuning aangeboden voor de uitvoering van renoviewerken.

Het projectgebied:

- Ambachtstraat, Banierstraat, Blijde Inkomststraat en Neringstraat: volledig
- Dendermondsesteenweg: oneven deel vanaf nr. 153 t.e.m 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



Doelgroep

Het projectgebied telde een 500-tal bewoners, waarvan een kwart allochtone gezinnen. Het scoorde slecht op de kansarmoede indicatoren. Er waren bij aanvang iets meer huurders dan eigenaars. De bouwblokrenovatie wilde zowel huurder als eigenaar, gezin als alleenstaande, allochtoon als autochtoon, en mensen uit verschillende inkomensgroepen bereiken. Het doel was dat iedereen kon deelnemen, of beter gezegd dat elke woning in aanmerking kwam. Daarom was het een project op maat van het gebied en de bewoners. Ook kwetsbare groepen moesten kunnen deelnemen. Het waren net die mensen die er anders onmogelijk in slaagden om duurzaam te renoveren.



03

Cruciale rol van de woonspecialist en het Duurzaam Huis

Een cruciaal element in het welslagen van het experiment was het engagement van de betrokken ambtenaar en zijn aanwezigheid op het terrein. Elke bewoner of verhuurder werd aangesproken en in 3/4e van de woningen vond een uitgebreid nazicht plaats. De samenwerking tussen de woonspecialist en het Duurzaam Huis legde stevige fundamenten voor een succesvolle onderneming. Zij waren het cement tussen de bewoners en de betrokken organisaties. Graag plaatsen we beide functies dan ook extra onder de aandacht.

A Rol van de woonspecialist

De term ‘woonspecialist’ werd gebruikt om de rol van de projectcoördinator een sympathiek en vertrouwelijk gezicht te geven. Hieronder zijn voornaamste taken en vaardigheden.

Bruggen bouwen tussen partijen

De functie die de woonspecialist vervulde was tegelijk regie en actie, zowel technisch als sociaal geïnspireerd. Aangezien het de uitdaging was een dynamiek van renovatie op gang te brengen, nam de coördinator het voortouw en ging anticipatief te werk. Dat gebeurde in nauw overleg met de stuurgroep, de partners en de medewerkers van het Duurzaam Huis. Uitgebreide communicatie en aanwezigheid/aanspreekbaarheid ter plaatse versterkten deze aanpak. Hiermee werd een brug gebouwd tussen de eigenaar/bewoner en de daadwerkelijke uitvoering van de renovatiwerkten.

Sociale ingesteldheid

De sociale ingesteldheid van de woonspecialist, het geduld en de capaciteit om zich in te schakelen in een contextueel en procesmatig geheel was een duidelijke meerwaarde. Naast opleiding en kennis, vormen houding en attitude een even onmiskenbaar kenmerk voor geslaagde interventies van de woonspecialist.

Duurzame tips

Ook verstrekte de woonspecialist tips voor rationeel energie- en watergebruik. Zoals het vermijden van sluimerverbruik, compacteren van lokalen, plaatsen van spaarlampen, gebruik van zuinige toestellen, enz. Dat als aanvulling op de inspanningen die het Duurzaam Huis hiervoor leverde.

Stad Gent als partner in uw verbouwing

Door deze proactieve houding kon de zuiver regisserende en/of toezichthoudende rol van de stad overstegen worden. Hierbij werd ingespeeld op de heersende woonnoden, de beschikbare instrumentaria en de geldende reglementering. Om de vooropgestelde doelstellingen te bereiken (zie verder), en op korte termijn vooruitgang te boeken, was dit absoluut vereist. De aanwezigheid van een actief ingrediënt is ook gecorreleerd met het innovatieve aspect van het project. De stad Gent wordt zo als het ware belichaamd als 'partner in uw verbouwing'.

Intensieve begeleiding

De eigenaars die zelf hun weg vonden op de renovatiemarkt, werden weinig intensief begeleid. Toch werd de basisondersteuning van de woonspecialist ook door hen goed onthaald. Voornamelijk dan aspecten rond duurzaam bouwen en een overzicht op maat van de financiële en fiscale voordelen. Voor eigenaars die minder goed vertrouwd zijn met aannemers, architecten en technische of administratieve aspecten van het renoveren, zette de woonspecialist een intensieve trajectbegeleiding in. Dit waren vooral de kwetsbare groepen. Zo kreeg iedere eigenaar gelijke kansen om aan het project deel te nemen, alle voordelen na te streven en kwalitatief te renoveren.

Coördinatie noodzakelijk

Om het algemeen renovatieplan uitvoerbaar te maken, is coördinatie nodig, zijn partners gewenst, moet actie ondernomen worden, is opvolging vereist. De woonspecialist fungeerde als contactpersoon, opnieuw met een actieve, stimulerende aanpak. Een objectieve houding als stadsmedewerker is hierin onontbeerlijk.

Leemte van de woonspecialist

Alle ondersteuning gebeurde onder de vorm van advies. In de praktijk ging dit advies ver, precies omwille van de noodzaak om voor sommige doelgroepen integraal tewerk te gaan. Waar architecten werden ingeschakeld, kon de technische ondersteuning verder door hen worden uitgewerkt. Voor andere werken gaf dit soms een moeilijk werkbare situatie. Zo zijn er (kleine) werken waarvoor de inschakeling van een architect niet opportuun is. Of is er nood aan opvolging van uitvoerders bij werken zonder architect. Of zijn er eigenaars die geen (geschikte) architect kunnen vinden. De woonspecialist kon deze rol niet opnemen. Zijn functie bij de stad maakte het onmogelijk om in die hoedanigheid te werken. Deze leemte werd daarom zo creatief mogelijk ingevuld.

De rol van de woonspecialist paste ten slotte goed in de geïntegreerde aanpak van het project en de aanwezigheid van het Duurzaam Huis als een ankerplaats.

B Rol van het Duurzaam Huis

Het Duurzaam Huis was de initiator van het projectidee en werkte mee aan de uitwerking ervan gedurende de gehele duur van het project. Daarbij werkten het initiatief zoveel mogelijk drempels voor deelname aan het project weg. Een open huis met lage drempel middenin het projectgebied en de grote bereikbaarheid van zijn medewerkers, dat was het Duurzaam Huis.

Betrekken van kwetsbare groepen

Het Duurzaam Huis heeft een belangrijke rol gespeeld in het betrekken van kwetsbare groepen doorheen zijn werking rond samenleven. Hij heeft het pad geëffend met zijn diverse activiteiten en het oprichten van een toegankelijke structuur. De medewerkers trokken mee op huisbezoek (vooral bij Turkse en kwetsbare bewoners) en verzorgden een groot deel van de communicatie naar bewoners. Een tolk was beschikbaar voor Turkse bewoners. Ze waakten over de positie van kwetsbare groepen en pleitten 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.

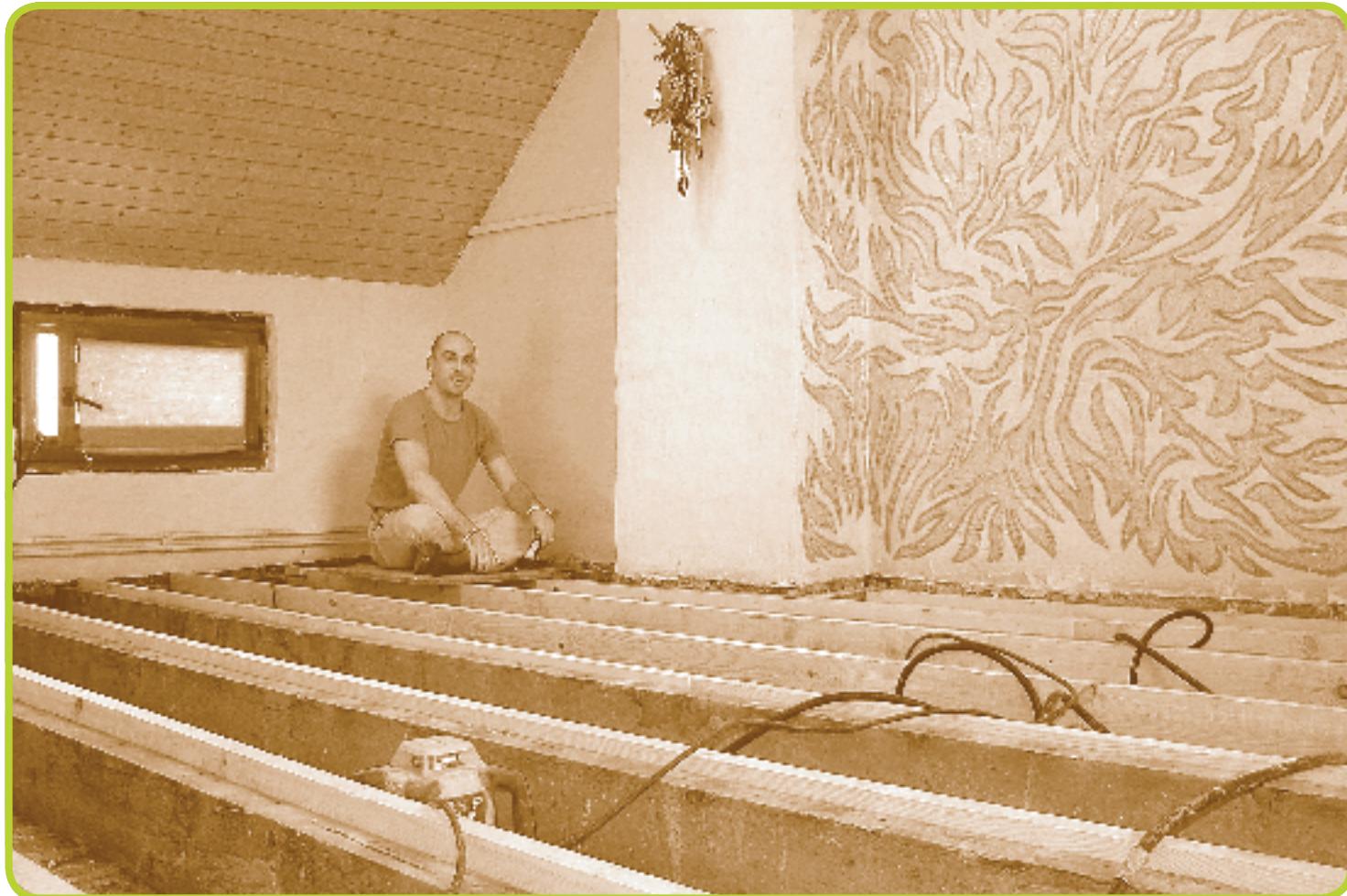


Aangesproken als multi-aspectueel volwaardig mens

Daarnaast vormt de inbedding van het project bouwblokrenovatie in een algemene werking van het Duurzaam Huis (waar ook ontmoeting, vorming, actie en uitstappen aan bod komen) een belangrijke meerwaarde. Bewoners werden niet enkel product- en resultaatsgericht aangesproken rond huisvesting, maar, in de context van hun leven en buurt, aangesproken en beluisterd als multi-aspectueel volwaardig mens. Het gedegen werk van het initiatief in het verleden wekte het nodige basisvertrouwen om bewoners mee te krijgen in een experimenteel project.

Versterking van sociale cohesie

Het Duurzaam Huis was de ankerplaats van het project waardoor de bouwblokrenovatie kaderde in de algemene aandacht voor het verhogen van de leefbaarheid in de wijk. Door regelmatige ontmoeting- en vormingsmomenten in te richten, maar ook specifieke groepsmomenten rond de bouwblokrenovatie, kregen bewoners de kans elkaar beter te leren kennen. De bouwblokrenovatie werd zo ook een middel tot versterking van sociale cohesie, een belangrijk onderdeel (met veel individuele meerwaarde) van een brede buurtwerking.



04 | Realisaties

A Kwantitatieve doelstellingen

Het opzet was in een tijdspanne van drie jaar minimaal een derde van de woningen renoveren, 70 van de 218 woningen, waarvan:

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

Het project bouwblokrenovatie heeft rechtstreeks aanleiding gegeven tot het uitvoeren van renovatiewerken in 83 van de 218 woningen, waarvan:

- 24 grote renovaties
- 19 middelgrote renovaties
- 40 kleine renovaties

Groot aantal ingrijpende verbouwingen

Opvallend is het grote aantal ingrijpende verbouwingen en de gemaakte investering. Van de 24 grote renovaties is er slechts één dossier met een verbouwingskost van minder dan 30.000 euro. De gemiddelde investering over een periode van net geen twee jaar bedraagt 48.400 euro, bijna het dubbele van de vooropgestelde 25.000 euro. Inclusief de geplande werken die voor een aantal van deze renovaties in de nabije toekomst zullen plaatsvinden, bedraagt dit gemiddeld 65.000 euro.

Structureel renoveren

Dit resultaat illustreert dat het project in staat is om structurele renovaties teweeg te brengen. Vaak gaat het over eigenaars die wel verbouwingsplannen hebben maar die een extra stimulans nodig hebben. De substantiële toelage functioneert als een hefboom in aanvulling op het reguliere premiestelsel, zowel voor eigenaars-bewoners als voor verhuurders. Meer dan 2/3e van de investering van de grote renovaties blijft voor rekening van de eigenaar.

Daarnaast blijft het aantal kleine en middelgrote renovaties en aanpassingswerken belangrijk zoals blijkt uit de goede scores die min of meer overeenkomen met het uitgangspunt. Hierbij werden vooral de kwetsbare groepen bereikt, en werden belangrijke knelpunten op het vlak van veiligheid en gezondheid van huurwoningen weggewerkt.

B Troeven

Laat er geen twijfel over bestaan: de bouwblokrenovatie was vernieuwend in alle opzichten. Nooit heeft er zich een vergelijkbaar project in Vlaanderen voorgedaan, zowel naar bereik als naar het brede aanbod van ondersteuning en begeleiding. Dat geïntegreerde project sneed complementaire doelen aan met aandacht voor interculturaliteit, bewonersparticipatie, duurzame ontwikkeling, en de inschakeling van sociale economie.

“Het project verduurzaamt als het ware de verborgen schoonheid die zo waardevol is op het kleinschalige, sociale niveau van een stedelijke buurt.”

Geïntegreerde aanpak door uniek samenwerkingsverband

Het project was een unieke samenwerking tussen het Duurzaam Huis, de stad Gent, de eigenaars en bewoners, en de uitvoerende en ondersteunende partners. Ieders invalshoek, vaardigheden en knowhow werden benut. De samenwerking vormde een flexibel geheel waarin directe en gedragen afspraken centraal stonden. Het project maakte optimaal gebruik van bestaande instrumenten zoals sociale tewerkstelling, premiestelsels, reglementering, enz.

Financiering

De financiële voordelen waren een noodzakelijke hefboom. De stad Gent kende een toelage toe van 50% van de totale kostprijs van de uitgevoerde werken, na aftrek van elders te verkrijgen premies, en tot een (gecumuleerd) plafond. Door een bijkomende tussenkomst voor het ereloon van een architect, werden ingrijpende en vergunningsplichtige werken toegankelijk zonder (een grote) meerfout. Bovendien werden zo bouwovertredingen en risico's van ongecontroleerde aannemingen vermeden. Tegelijk was er de aandacht voor het probleem van voorfinanciering.

Maatwerk: intensieve begeleiding doorheen het hele renovatieproces

Elk dossier had zijn eigen verhaal, achter elke deur schuilde een uniek renovieverhaal. Dat toont hoe de flexibiliteit van de bouwblok-renovatie tegemoet kwam aan de heersende woonnoden, zowel collectief als individueel. Met een dergelijke werking op maat deden we, weliswaar kleinschalig, aan samenlevingsopbouw en stedelijke vernieuwing.

Maatwerk: motiveren en sensibiliseren

Mensen zowel individueel als collectief motiveren en sensibiliseren was essentieel voor het slagen van het project. Daarom werkten we zoveel mogelijk ervaring-, behoeften- en resultaatsgericht. De eigen leefwereld was belangrijk. Communicatie en participatie waren sleutelwoorden. Stimuleren en sensibiliseren was een werk van lange adem maar dankzij het niet-aflatende werk werd een breed draagvlak voor renovatie gecreëerd.

Collectief

De bouwblokrenovatie wilde een lokale dynamiek teweeg brengen. Bewoners die met elkaar praten over de mogelijkheden van het project en elkaar zo over de streep halen. De collectieve aanpak bood een aantal voordelen. Zo konden er standaardoplossingen gezocht worden voor wederkerende werken.

Sociale economie

De bouwblokrenovatie wilde graag een bijdrage leveren aan de sociale economie in de lokale bouwsector. Voor de uitvoerende partners in de sociale economie was het project een goede leerschool. Het Duurzaam Huis slaagde er ook in buurtbewoners met een geschikt profiel toe te leiden tot deze uitvoerende partners.

Duurzaamheid en kwalitatieve uitvoering

Concreet gaat het om

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

Extra troeven

Als belangrijke troeven bovenop de principes die hierboven vermeld staan, slaagde de bouwblokrenovatie er ook tot op een zekere hoogte in om huurstabiliteit te consolideren of te genereren door de toepassing van een specifiek instrumentarium. Het project bleek ook productief in het terugdringen van leegstand en het afbouwen van een krimpende huurmarkt. Ten slotte kon er ingespeeld worden op aanvullende aspecten die niet tot de hoofddoelstellingen van het project behoorden. Bijvoorbeeld: zwartwerk tegengaan of de stadsvlucht inperken. Er werden mogelijkheden gecreëerd voor ecologisch verantwoord bouwen.



C Financieel overzicht

We vallen meteen met de deur in huis en geven een overzicht van de bestedingen die voor de bouwblokrenovatie zijn gemaakt. Dit dient steeds geïnterpreteerd te worden in functie van het experimentele karakter van het project. Er was een belangrijke verkenning- en ontwikkelingsfase. Tijdens het projectverloop ging er veel aandacht naar opvolging en evaluatie. In de partnerwerking kroop bovendien veel coördinatiewerk, en de ondersteuningsmethodiek werd geoptimaliseerd, in het bijzonder om kwetsbare groepen te bereiken. Dat brengt een relatief hoge personeelskost met zich mee.

		periode (maanden)	uitgave (Euro)	(%)	financier
personeels- en werkingsmiddelen woonspecialist 1fte administratief medewerker 0,5 fte opbouwwerker 0,6 fte	dienst Wonen, stad Gent dienst Wonen, stad Gent Duurzaam Huis	43,5 11 43,5	163.800,00 20.000,00 109.200,00	25,8 3,1 17,2	(*) stad Gent (**)
toelage renovatiewerken tussenkomst erelonen architecten	stad Gent stad Gent		292.711,73 37.985,30	46,1 6,0	Grootstedenbeleid - huisvesting Grootstedenbeleid - huisvesting
brochures	stad Gent / Duurzaam Huis		11.550,00	1,8	(*)
totaal PROJECTKOST			635.247,03		
aankoop transitwoning	AG SOB		75.000,00		Grootstedenbeleid - huisvesting
totaal PROJECTKOST (ruim)			710.247,03		
totale investering in renovatiewerken (raming 83 woningen) tijdens het project na het project	particulier particulier		1.492.000,00 390.000,00		
totale investering in erelonen architecten (raming)	particulier		70.000,00		
totaal RENOVATIEKOST			1.952.000,00		
financiële en fiscale voordelen (53 woningen met renovatiecontract) toelage renovatiewerken tussenkomst erelonen architecten premiestelsel belastingsvermindering (theoretisch)			-292.711,73 -37.985,30 -157.932,10 -66.841,00		
totaal RENOVATIEKOST (effectief)			1.396.529,87		

(*) POD Duurzame Ontwikkeling;
Efro-Doelstelling 2;

de Nationale Loterij;
stad Gent

(**) decretaal;
Efro-Doelstelling 2

Voor de uitvoering van het project bouwblokrenovatie werd 710.247 euro geïnvesteerd. Hiervan is 75.000 euro een vastgoedinvestering, wat maakt dat de effectieve projectkost 635.247 euro bedraagt. Dit werd gespreid over 3,6 jaar, ter ondersteuning van 83 renovaties die samen naar schatting 1.952.000 euro zullen kosten. De rechtstreekse return naar eigenaars bedraagt 330.697 euro, met 52% ruim de helft van de projectkost.

Als we de projectkost spreiden over 83 renovaties, komt dit neer op een effectieve investering van 7.650 euro per woning. De eigenaar ontving hiervan net geen 4.000 euro projecttoelage, waarvoor in ruil gemiddeld 23.500 euro per woning werd geïnvesteerd.

Is de bouwblokrenovatie dan duur of niet? In de volgende hoofdstukken beargumenteren we deze vraag door dieper in te gaan op de effectieve resultaten in functie van de noden en meerwaarden.

In ieder geval zou het correcter zijn de kostprijs van dit project niet louter als een opsomming van financiële uitgaven te zien. Ook de opbrengsten moeten we in rekening brengen, zowel economisch, sociaal als ecologisch. Dit is echter voorwerp van een gespecialiseerde studie.





05 Resultaten

A Bereik

KWALITATIEVE DOELSTELLINGEN

Bewoners als uitgangspunt

Individueel

Bij de woningnazichten werd rekening gehouden met de woonnoden en -wensen van de bewoner. In functie van het beschikbare budget werd elk dossier op maat uitgewerkt.

Collectief

Na afronding van de woningnazichten in een straat werden terugkoppelingsavonden voor bewoners en verhuurders georganiseerd. Hierop werden straatgebonden resultaten geïllustreerd. Zo kon men de eigen woonsituatie toetsen aan lokale tendensen. Door individuele resultaten te bundelen en met elkaar te vergelijken, werd het belang van de lokale woonomgeving met haar specifieke noden vooruitgeschoven in de uitwerking van het algemene renovatieplan.

Het wij-gevoel versterken door de collectieve aanpak

Bewoners en eigenaars werden open en communicatief betrokken in de vooruitgang van het project. Het idee van samen werken uit te voeren, en de zichtbare progressie ervan, creëerde een gevoel dat men erbij hoort.

Kwetsbare groepen betrekken en begeleiden

Als kwetsbare groepen onderscheiden we in hoofdzaak kwetsbare huurders en noodkopers. Een kwetsbare huurder betrekken kan enkel als de verhuurder meewerkt. Dat vergt gerichte aandacht naar de betreffende verhuurder. Noodkopers daarentegen kunnen wel rechtstreeks aangesproken worden maar blijken toch moeilijk te mobiliseren. Zij hebben een beperkt inkomen en tegelijk een zware afbetaling op hun huis, dat vaak diverse kwaliteitsgebreken vertoont. Het bereik van het project met betrekking tot kwetsbare groepen is evenredig met het voorkomen ervan.

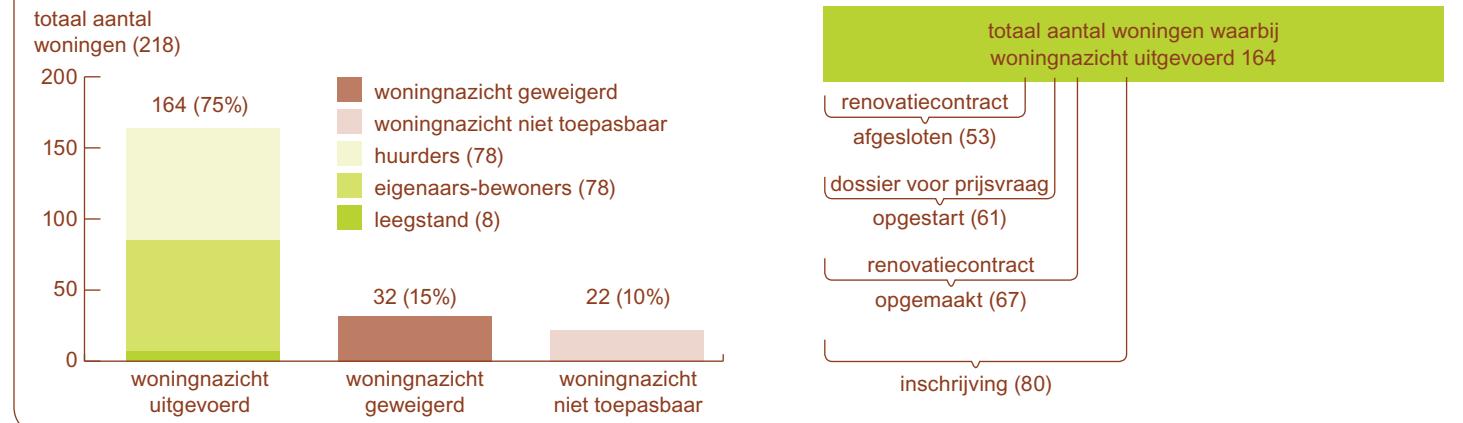
Betaalbare renovatie van bewoonde huizen

Renovaties in bewoonde huizen zijn dikwijls moeilijk en zwaar. Werfcondities en onafgewerkte woningen zijn bovendien onveilige en ongezonde woonomgevingen. Toch zijn bewoners vindingrijk, en bijten ze voor een bepaalde periode op hun tanden. In verbouwingen met uiterst beperkte budgetten en steun kan een renovatie gemakkelijk ettelijke jaren aanslepen. Ook komt het in veel gevallen voor dat in fasen wordt gerenoveerd, bijvoorbeeld per verdieping, per kamer of per reeks werken. De bouwblokrenovatie heeft dit in vele gevallen doorbroken door in te spelen op de betaalbaarheid, de coördinatie en een spoedige betoelaging. Een beperkte fasering of vlotte bundeling van meer werken werd in vele gevallen bekomen. Renovaties werden sneller overbrugd. Voor ingrijpende verbouwingen werden twee transitwoningen als tijdelijk verblijf tijdens de werken ter beschikking gesteld. Dit maakte het mogelijk voor vijf bewoners/gezinnen om toch grondig en op korte termijn te verbouwen.

FEITEN EN CIJFERS

VAN WONINGNAZICHT TOT RENOVATIECONTRACT

Grafiek 1: van woningnazicht tot renovatiecontract





Aanmeldingen / Woningnazichten

Bij alle 218 woningen van het projectgebied meldde de woonspecialist zich tussen begin december 2004 en eind juni 2007 aan voor een woningnazicht. In het begin en in de meeste gevallen was dit uit eigen initiatief, maar zodra het programma bekend was, kwam de vraag ook van de bewoners zelf. Ook enkele verhuurders die werden ingelicht over het project, deden zelf een aanvraag voor een woningnazicht.

In 164 van de 218 woningen (75%) vond een woningnazicht plaats. Bij evenveel eigenaars-bewoners als huurders, en in 8 gevallen van leegstand. De woonwensen en ervaringen van de bewoner werden genoteerd, en de woning werd doorgelicht op vlak van veiligheid, gezondheid, basiscomfort, rationeel energie- en watergebruik, en principes van duurzaam bouwen. Huurders en verhuurders ontvingen achteraf een verslag.

32 bewoners (15%) hebben een woningnazicht geweigerd. In 22 gevallen (10%) werd er geen nazicht uitgevoerd. Het ging daarbij om recente (ver)nieuwbouw (7x), vergelijkbare situaties met reeds onderzochte woningen in eenzelfde gebouw (6x) en moeilijk of niet bereikbare bewoners of eigenaars (9x).

Inschrijvingen

Van 1 januari 2006 tot 30 juni 2007 konden eigenaars zich inschrijven voor verdere begeleiding om te renoveren. 73 eigenaars hebben dit gedaan met 80 woningen. Dit is de helft van de woningen waar een woningnazicht heeft plaatsgevonden, op zich een opmerkelijk resultaat.

Afbakening van de werken / Algemeen renovatieplan

Na de inschrijving werden de mogelijkheden voor renovatie in functie van de bevindingen tijdens het woningnazicht met de eigenaar en/of huurder besproken. Prioriteiten werden afgebakend waar nodig. Hierin werd rekening gehouden met het budget en eventuele leningsmogelijkheden van de eigenaar.

Tegelijk met deze individuele besprekingen werd op project-schaal bekeken hoe gelijksoortige werken konden gebundeld worden. Dit werd vertaald naar een algemeen renovatieplan. Zo ontstonden collectieve renovatiedossiers in de vorm van groepen (bijv. groep met injecties tegen opstijgend vocht, groep met centrale verwarmingsinstallaties, groep met dakwerken, enz.). Dit plan diende als basis voor de planning van de gecoördineerde uitvoering van de werken in samenwerking met de uitvoerende partners in de sociale economie en architecten.

Opmaak dossiers prijsaanvraag

Voor 67 van de 80 ingeschreven woningen werd een dossier opgemaakt voor prijsaanvraag. Offertes werden opgevraagd bij de sociale tewerkstellingsplaatsen en/of reguliere aannemers. Van de andere 13 woningen haakten de eigenaars af om diverse, voornamelijk persoonlijke redenen. Met twee van die eigenaars (van samen 4 woningen) werd geen overeenstemming gevonden in de vooropgestelde aanpak.

Renovatiecontracten

Tot 31 oktober 2007 kon een renovatiecontract worden afgesloten tussen de eigenaar en de stad. Voor 61 woningen werd een renovatiecontract opgemaakt. Voor de 6 andere woningen waarvoor prijzen werden opgevraagd, haakten de eigenaars af omwille van andere financiële keuzes of beperkingen (3x), of uitvoering in eigen beheer zonder verdere ondersteuning (3x).

50 eigenaars van in totaal 53 woningen tekenden tijdig dit renovatiecontract. Redenen om het contract voor 8 woningen niet te ondertekenen waren ziekte (2x), andere financiële keuzes of beperkingen (4x) of uitvoering in eigen beheer zonder verdere ondersteuning (2x). Het renovatiecontract werd afgesloten voor 17 huurwoningen, 34 woningen bewoond door de eigenaar, en 2 gevallen van leegstand.



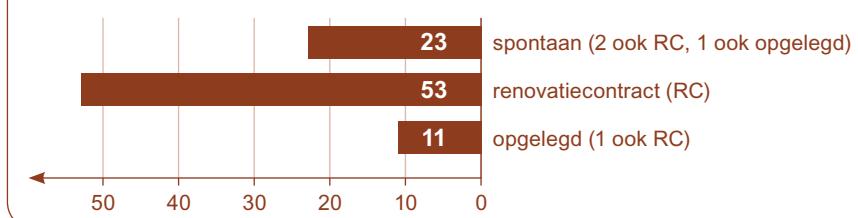
RENOVATIES IN FUNCTIE VAN WONINGNAZICHT

Uitvoering en opvolging renovatiewerken

Onder invloed van het project bouwblokrenovatie werden op drie manieren werken uitgevoerd:

- spontaan en in eigen beheer, in functie van de bevindingen van het woningnazicht;
- opgelegd en in eigen beheer, in functie van een officieel kwaliteitsonderzoek;
- gecoördineerd en ondersteund, in functie van een renovatiecontract.

Grafiek 2: Soort renovatiewerken in functie van woningnazicht



Spontane werken vonden grotendeels plaats tijdens de voorbereidende projectfase, in 2005, toen het programma nog niet bekend was. Het ging voornamelijk om aanpassingswerken op het vlak van elektriciteit, verwarming, sanitair, verluchting, isolatie, vocht en rookdetectie. Vaak waren dit prioritaire werken waarvoor de eigenaar niet lang kon wachten. Tijdens het verdere verloop van het project gebeurden hier en daar nog spontane werken bij eigenaars die wensten onafhankelijk te blijven. In de meeste gevallen werden de werken dan ook eigenhandig uitgevoerd, waarbij de eigenaar geen nood had aan financiële ondersteuning.

Op spontane wijze werden er werken uitgevoerd in 23 woningen. Eén eigenaar sloot voor twee huurwoningen achteraf ook nog een renovatiecontract af. Een andere eigenaar, ook voor twee huurwoningen, schreef zich achteraf in, maar kon om gezondheidsredenen geen renovatiecontract meer afsluiten. De eigenaar overleed kort daarop; de erfgenaam voerde vervolgens de geplande werken in eigen beheer uit.

Officiële kwaliteitsonderzoeken opgestart voor 8 woningen resulteerden in ingrijpende renovatiewerken in 11 woningen. In één geval, waarbij de woning werd verkocht, sloot de nieuwe eigenaar als bewoner hiervoor nog een renovatiecontract af.

Voor 53 woningen ten slotte werden in functie van een renovatiecontract werken uitgevoerd.

Als we de dubbels weglaten komen we op een totaal van 83 woningen waar werken in functie van een woningnazicht hebben plaatsgevonden. Dit komt neer op 38% van de 218 woningen in het projectgebied. Of de helft van de 164 woningen waar een woningnazicht plaatsvond.

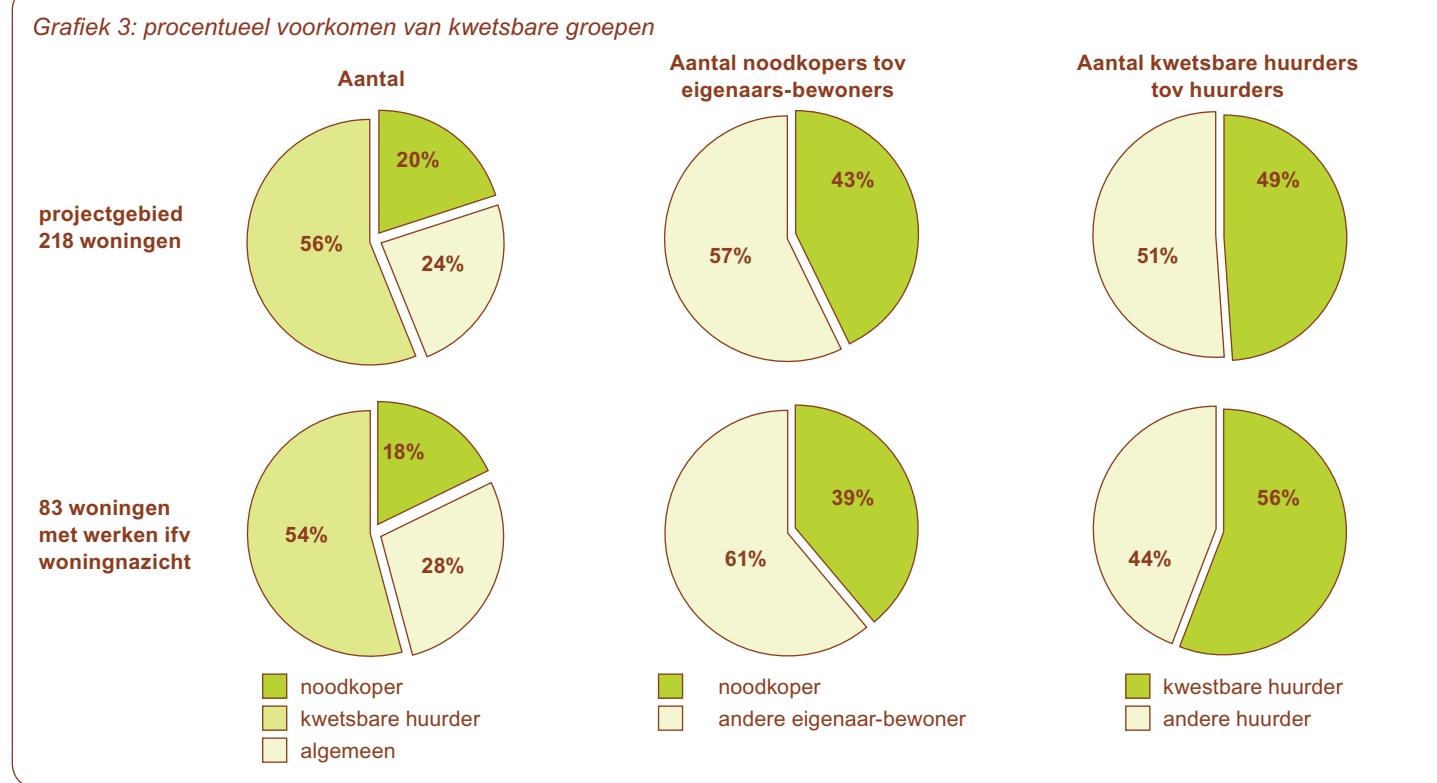
Daarnaast waren er nog 5 huurwoningen waar slechts kleine interventies vereist waren om de toestand conform de Vlaamse Wooncode te maken. Deze konden met een eenvoudige ingreep worden opgelost door de eigenaar. We spreken daarbij niet van renovatiewerken.



Ten slotte zijn er 2 huurwoningen bekend die eind 2007 werden verkocht, en waarvan de nieuwe eigenaars bijgevolg niet meer konden inschrijven. Ze verkregen via de vorige eigenaars het rapport van het woningnazicht. Zij baseerden zich hierop om hun renovatiewerken te organiseren. Aanvullend verstrekte de woonspecialist bijkomende inlichtingen en advies.

BEREIK KWETSbare GROEPEN

Grafiek 3: procentueel voorkomen van kwetsbare groepen



We schatten het aandeel kwetsbare groepen voor het projectgebied op 44%. Dit zijn:

- 24% kwetsbare huurders (49% van het totale aantal huurders);
- 20% noodkopers (43% van het totale aantal eigenaars-bewoners).

Het bereik van deze doelgroepen vinden we als het aandeel van de gezinnen in 83 woningen waar onder invloed van de bouwblokrenovatie werken zijn uitgevoerd. Dit bedraagt 46%, zijnde:

- 28% kwetsbare huurders (56% van het aantal bereikte huurders);
- 18% noodkopers (39% van het aantal bereikte eigenaars-bewoners).

Dit weerspiegelt goed de evenredigheid tussen resultaat en voorkomen, die de bouwblokrenovatie op dat vlak verdienstelijk maakt. De inspanningen om kwetsbare groepen te betrekken en duurzame oplossingen voor hun woonnoden aan te reiken werden beloond.

Waar kwetsbare huurders werden bereikt was dit dankzij bonafide verhuurders die vlot aanspreekbaar waren. Ze verhuren betrekkelijk goede woningen aan aanvaardbare prijzen.

BEREIK IN FUNCTIE VAN OMVANG, BEWONERSTITEL EN DOELGROEP

Er zijn dus 83 woningen waar werken in functie van het woningnazicht werden uitgevoerd. In 53 woningen werd hiervoor een renovatiecontract afgesloten.

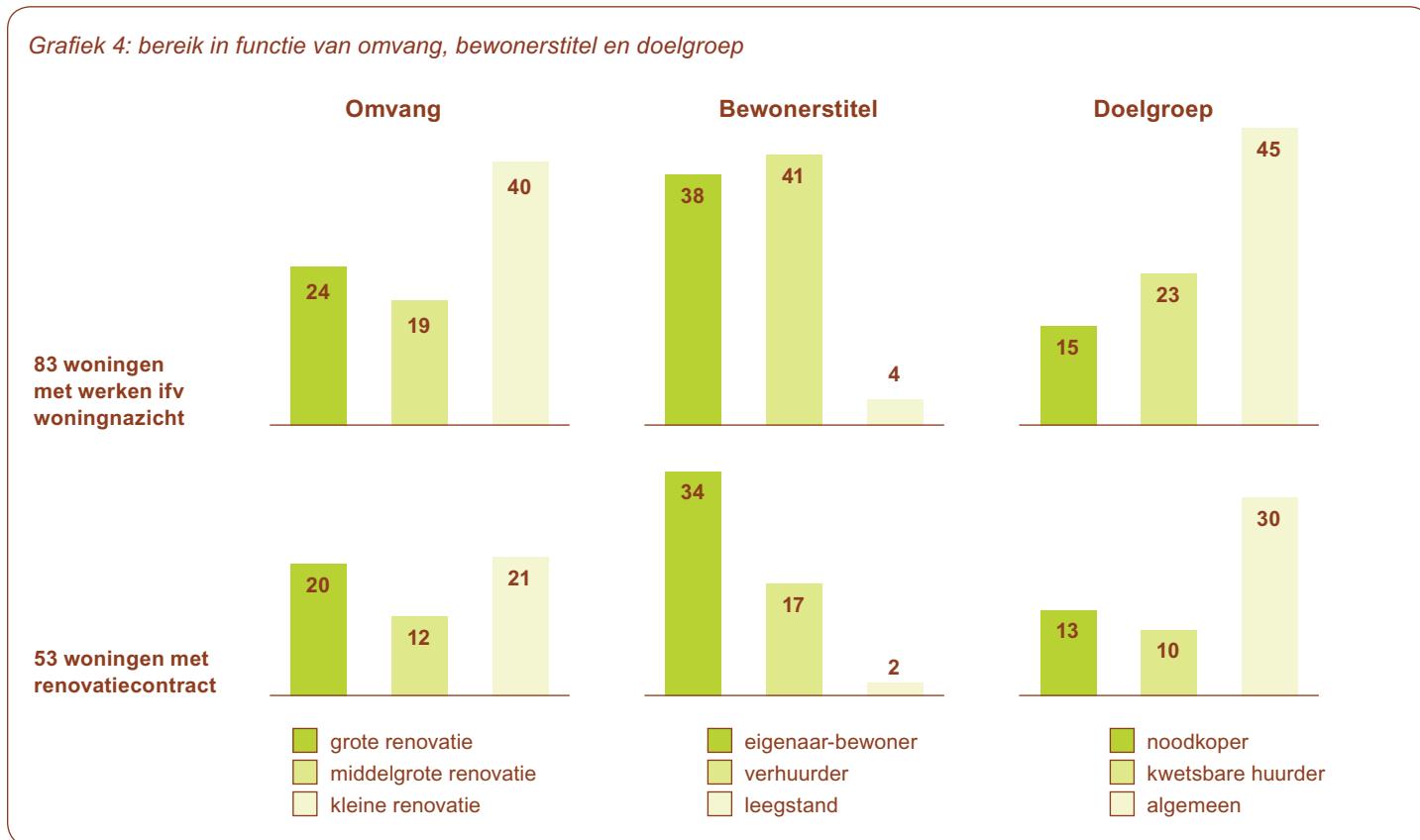
Grote renovaties

Naast het opvallende aantal grote renovaties werden voor deze groep in verhouding ook de meeste renovatiecontracten afgesloten. Dit is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de motivatie van eigenaars die vaak al verbouwingsplannen hadden, maar ze niet (goed) konden concretiseren. Voor hen is het een kleine stap om ook een renovatiecontract af te sluiten, waarbij ze een substantiële toelage ontvangen. Het is dan ook vooral voor grote renovaties dat een renovatiecontract als werkinstrument zeer geschikt is. In deze groep is de verdeling eigenaars-bewoners (12) versus verhuurders (6 + 2 voormalige leegstanden) relatief goed in evenwicht. Het aandeel kwetsbare groepen is er met 10% noodkopers opmerkelijk klein.

Middelgrote renovaties

Bij middelgrote renovaties moeten we het verschil in het aantal eigenaars dat al dan niet een renovatiecontract afsloot met een korreltje zout nemen. Immers, de eigenaar van een reeks beluikhuizen wilde geen renovatiecontract afsluiten omdat van de beperking in vrijheid van de huurprijsbepaling. Het reglement voorzag evenwel in de toekenning van een toelage ter waarde van twee huurwoningen voor werken in meerdere huurwoningen van eenzelfde eigenaar. Met sanctionerende instrumenten kon de eigenaar er wel toe gebracht worden om in alle woningen de nodige aanpassingen uit te voeren en zo de meest ernstige gebreken weg te werken. Drie woningen werden tijdelijk ongeschikt verklaard, één onbewoonbaar.

Grafiek 4: bereik in functie van omvang, bewonerstitel en doelgroep



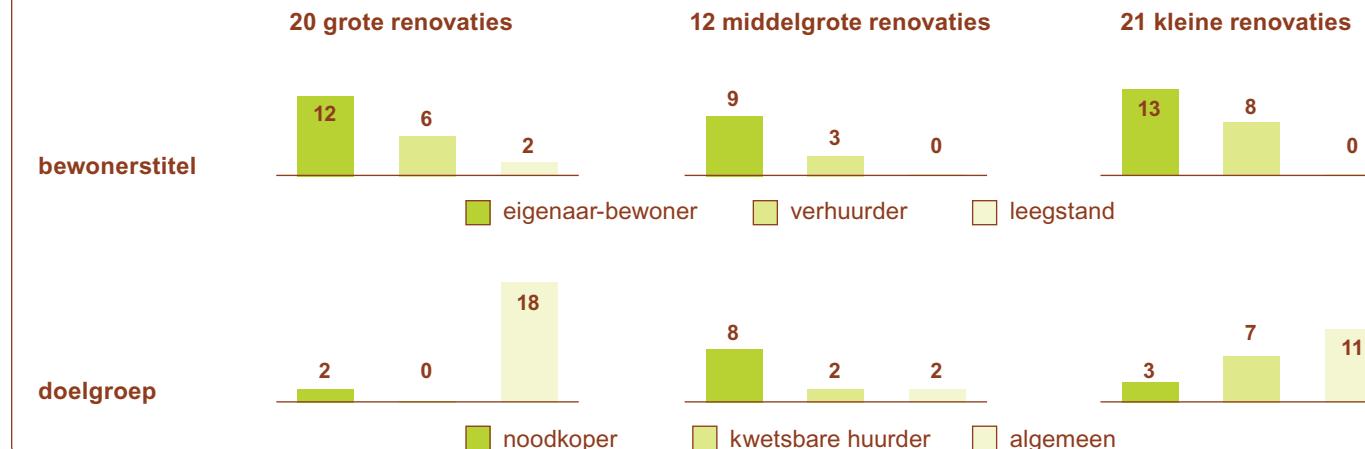
Bouwblokrenovatie als drukkingmiddel op grote verhuurders

Bovenstaande illustreert dat de bouwblokrenovatie een interessant medium kan zijn om de druk op grote verhuurders op te voeren, opdat zij meerdere, aangrenzende woningen tegelijkertijd in orde stellen. Dit in vergelijking met individuele klachten die individueel worden behandeld. Het nadeel blijft echter dat op basis van de Vlaamse Wooncode enkel aan minimale kwaliteitsvereisten wordt voldaan. Op het vlak van comfort, duurzaamheid van materialen en installaties, en de mogelijkheden voor rationeel energiegebruik werden er in dit geval geen inspanningen geleverd. Ook is het risico op zwartwerk en stijgende huurprijzen reëel.

Succes bij noodkopers

Middelgrote renovaties hadden voor het overige vooral succes bij eigenaars. Van de 9 eigenaars die een renovatiecontract afsloten waren er bovendien 8 noodkopers. Voor deze doelgroep heeft het project in termen van gericht maatwerk het meest opgeleverd. Renovatiewerken zouden voor deze groep anders onmogelijk zijn geweest. Verder waren er 3 verhuurders. Daarvan waren er 2 kwetsbare huurders. Dat brengt het totale bereik van kwetsbare groepen hier op een fikse 84%.

Grafiek 5: detailbereik in functie van bewonerstitel en doelgroep voor 53 woningen met renovatiecontract



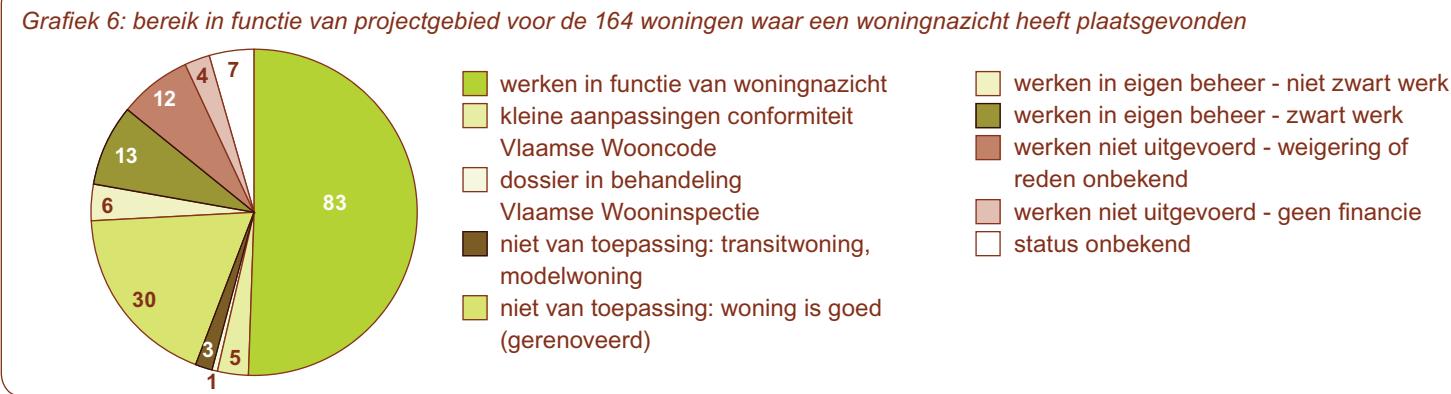
Kleine renovaties

Bij de kleine renovaties betreft het evenveel woningen met als zonder renovatiecontract. In 12 van de 21 woningen zonder renovatiecontract werden aanpassingen uitgevoerd in de fase voordat de modaliteiten van het project bekend waren. Het ging daarbij voornamelijk om prioritaire werken in huurwoningen. Was het programma tijdens de eerste woningnazichten bekend geweest dan waren er meer renovatiecontracten afgesloten. 13 eigenaars-bewoners en 8 verhuurders sloten een renovatiecontract af. Het ging daarbij om 3 noodkopers en 7 kwetsbare huurders, een bereik van 47%.

Het blijkt dat vooral kwetsbare huurders, maar ook enkele noodkopers, baat hadden met de ondersteuning die geboden werd voor de uitvoering van kleine werken. Opnieuw geldt dat zonder de bouwblokrenovatie deze werken voor de kwetsbare doelgroepen niet zouden hebben plaatsgevonden.



BEREIK IN FUNCTIE VAN HET PROJECTGEBIED



Een kwart van de 164 woningen waar een woningnazicht plaats vond was goed gerenoveerd. Dit wat betreft de minimale veiligheids- en gezondheidseisen volgens de Vlaamse Wooncode en minstens eenvoudig geïsoleerd (dak en ramen). 30 eigenaars veranderden bij ons weten dan ook niets wezenlijks. 11 andere eigenaars ondernamen wel nog actie om hun woningen te verbeteren: 8 met renovatiecontract en 3 spontaan. Het ging hierbij voornamelijk om verbeteringswerken van specifieke gebouwonderdelen.

Risico op zwartwerk en oplapwerk

Verder waren er 18 eigenaars-bewoners die in eigen beheer werken uitvoerden die al gepland waren, dus niet in functie van het woningnazicht. Het voorkomen van niet-kwalitatief oplapwerk en zwartwerk was reëel, en de nadruk lag niet noodzakelijk op het wegwerken van voorname gebreken. We leverden veel inspanningen om eigenaars te overtuigen in zee te gaan met geregistreerde aannemers, voor zover ze geen doe-het-zelvers waren of de werken specifieke ervaring vergden. Ondanks de sterke financiële injectie en argumentatie van een kwalitatieve uitvoering hielden zij het toch overwegend bij het vertrouwde circuit.

Samengevat kunnen we stellen dat van de 164 woningen die aan een woningnazicht werden onderworpen:

- een kwart van de woningen in orde is volgens de Vlaamse Wooncode en basisisolatie;
- de helft van de woningen in orde is gemaakt door de bouwblokrenovatie;
- we op een kwart van de woningen geen vat hebben, maar die door initiatieven in eigen beheer mogelijk nog in orde komen.

SANCTIONERENDE MAATREGELEN

Er werden ook sanctionerende instrumenten ingezet tegen 5 niet-bereidwillige eigenaars van wie de woningen zware gebreken vertoonden. Zo werden 5 woningen onbewoonbaar en 3 woningen ongeschikt verklaard door de burgemeester. Voor een negende woning werd eind 2008 PV opgemaakt door de Wooninspectie.

Omwille van een uitgebreid preventief instrumentarium en de voelbare aanwezigheid van een structureel project konden een hele reeks ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaringen worden vermeden. Met deze tweezijdige aanpak kunnen de meeste problemen worden aangepakt, en dit op een sociaal en kwalitatief wenselijk niveau.

Er was weliswaar een aanzienlijk verschil met de preventieve aanpak. Met de officiële procedure:

- ging er vaak veel tijd over alvorens werken werden uitgevoerd;
- waren dat dikwijls minimale ingrepen met een weinig duurzaam karakter;
- bleef het risico op zwartwerk en oplapwerk, en ook bouwovertredingen groot;
- werd de huurder op straat gezet, of steeg de huurprijs;
- werd de huurder gedwongen te verhuizen na een verkoop;
- verdween de woning na verkoop van de huurmarkt wanneer de nieuwe eigenaar er zelf ging wonen;
- ging de kwaliteit er niet noodzakelijk op vooruit indien de nieuwe eigenaar er zelf in ging wonen.

Het ging daarbij wel over woningen die in een heel slechte staat verkeerden, en verhuurders die niet meer wilden investeren. Met een officieel kwaliteitsonderzoek kan dus wel het een en ander worden gemobiliseerd, maar levert dit niet noodzakelijk een spoedige verbetering op.

Weg met geurhinder en verzakking

“Ons huis is oud. Opeens kwamen er barsten in de muren en zakte de vloer weg. Ik was in paniek en dacht dat mijn huis zou instorten. Dankzij het project konden we ons huis snel renoveren. De architect heeft wel veel geld gekost maar ik ben heel blij nu. We hebben een eigen aansluiting op de riolering. Vanachter komt er veel licht binnen door een groot raam.

Het is veel moderner zo.”

Deze woning was samen met drie andere aangesloten op één beerput. Een vijfde woning die oorspronkelijk ook was aangesloten op hetzelfde systeem had enkele jaren voordien al een aparte aansluiting op de straatriolering aangelegd. In alle woningen was er hardnekkige geurhinder. Recent kwamen daarbij plaatselijke verzakkingen. Twee woningen werden ingrijpend verbouwd met projectsteun, en kregen een individuele, gescheiden aansluiting op het rioleringsnet. Bestaande rioleringsskanalen werden gesupprimeerd of waar nodig geconsolideerd of vernieuwd. Een andere bewoner die aangesloten bleef op het collectieve systeem werd noodgedwongen aangezet tot aanpassingswerken. De problemen verdwenen uiteindelijk voor alle betrokken gedupeerde[n].”



B Kosten en baten**KWALITATIEVE DOELSTELLINGEN****Betaalbare renovatie van bewoond huizen**

Renovatie werd in eerste instantie betaalbaar gemaakt ten voordele van kwetsbare groepen. De substantiële toelage, creëerde een hefboom die eigenaars over de streep trok. Reguliere premies en fiscale voordelen werden toegankelijk gemaakt. Subsidiëring werd geoptimaliseerd. Ontwerp en uitvoering werden gecontroleerd en deelname hield bepaalde verplichtingen in. Met uitzondering van fiscale voordelen daalde de kostprijs met 50% tot 70%, tot een cumulatief plafond.

Voor de aanstelling van een architect werd een bijkomende tussenkomst voorzien, opdat deze drempel, zowel psychologisch als financieel, verdween.

Duurzame huurcontracten

De bouwblokrenovatie is er in geslaagd om de (intentionele) huurprijs 6 keer substantieel en 1 keer licht te verlagen voor een termijn van minstens negen jaar. De toelage die werd uitbetaald aan de verhuurder, functioneert als het ware als een onvoorwaardelijke huursubsidie waarbij alle betrokken partijen baat hebben. In 5 andere gevallen bleef de huurprijs ongewijzigd maar billijk.

Maximaal gebruik maken van het bestaande premiestelsel en leningsmogelijkheden

Het bestaande premiestelsel, inclusief belastingsverminderingen, is voor velen een onduidelijk kluwen van regelgeving en bevoegdheden. Het project bouwblokrenovatie komt hieraan tegemoet door de informatie van alle bestaande voordelen gericht in te zetten en cijfermatig voor te stellen zodra offertes beschikbaar waren. Zo wisten eigenaars waar ze financieel aan toe waren in functie van hun budget.

In de voorbereidende projectfase werd de kredietmarkt verkend maar al spoedig werd duidelijk dat er geen uitzicht was op interessante leningsformules. Banken konden geen projectspecifieke leningen aanbieden. Sociale leningen hielden te veel voorwaarden in of waren gewoonweg niet van toepassing.

Leningen waren vaak welkom, maar ook zonder konden niet al te grote werken uitgevoerd worden. Het project voorzag in een spoedige uitbetaling van de toelage (in de praktijk tussen de vier en zes weken). Met de uitvoerende partners werd een betalingstermijn van twee maanden voor hun facturen bedongen. Deze tactiek kon het probleem van voorfinanciering bij de uitvoering van hun werken voor diegenen die er nood aan hadden, voor een stuk verhelpen.

FEITEN EN CIJFERS

	aantal woningen	totaal (Euro)	(%)	gemiddelde (Euro)	aandeel tov TOTAAL (%)
TOTAAL					
investering in renovatie	83	1.492.000,00		17.975,90	
geplande investering in renovatie		390.000,00			
TOTAAL met RENOVATIECONTRACT					
investering in renovatie	53	1.215.140,00		22.927,17	
toelage project	53	292.711,73	24,1	5.522,86	
premies (stad, gewest, Eandis)	53	157.932,10	13,0	2.979,85	
deel eigenaar	53	764.496,17	62,9	14.424,46	
GROTE renovaties (> €25.000)					
investering in renovatie	20	968.000,00		48.400,00	79,7
toelage project	20	214.829,13	22,2	10.741,46	73,4
premies (stad, gewest, Eandis)	20	112.712,77	11,6	5.635,64	71,4
deel eigenaar	20	640.458,10	66,2	32.022,91	83,8
MIDDELGROTE renovaties (€ 12.500)					
investering in renovatie	12	163.500,00		13.625,00	13,5
toelage project	12	48.913,33	29,9	4.076,11	16,7
premies (stad, gewest, Eandis)	12	30.531,71	18,7	2.544,31	19,3
deel eigenaar	12	84.054,96	51,4	7.004,58	11,0
KLEINE renovaties (< €5.000)					
investering in renovatie	21	83.640,00		3.982,86	6,9
toelage project	21	28.969,27	34,6	1.379,49	9,9
premies (stad, gewest, Eandis)	21	14.687,62	17,6	699,41	9,3
deel eigenaar	21	39.983,11	47,8	1.903,96	5,2

De totale investering van de eigenaars van 83 woningen waar renovatiewerken in functie van het woningnazicht plaatsvonden bedraagt naar schatting bijna 1.500.000 euro, verspreid over 3,5 jaar. Dit bedrag loopt op tot 1.900.000 euro als ook de toekomstige fasen van werken in rekening gebracht worden.

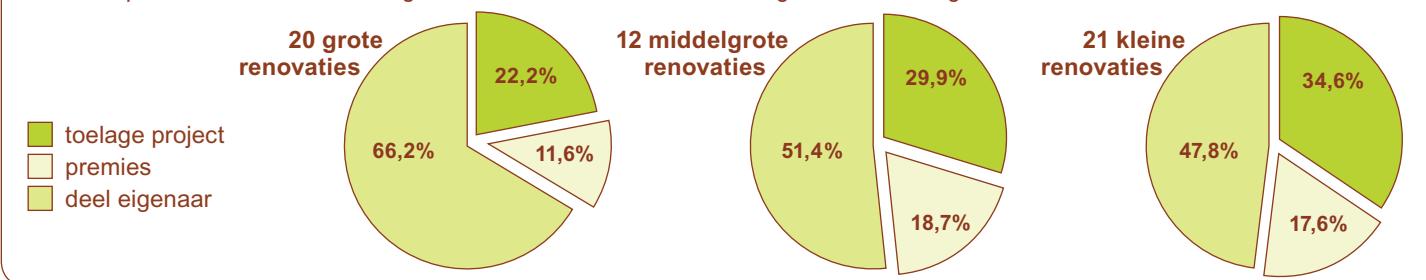
Grafiek 7: procentuele verdeling van de voordelen in de totale investering voor 53 woningen met een renovatiecontract



Drie subsidiestromen

De raming van de kostprijs van de werken in 53 woningen waarvoor een renovatiecontract werd afgesloten, is nauwkeuriger omdat betere informatie beschikbaar was en de opvolging directer. Ten beloop van ruim 1.215.000 euro werd er geïnvesteerd over iets meer dan 2 jaar. Hiervan werd 24,1% betaalbaar door het project en voor 13,0% aan premies aangevraagd. Dat brengt de uiteindelijke kost voor de eigenaars op gemiddeld 62,9%. De fiscale return bedraagt nog eens 5,5%, verspreid over drie aanslagjaren. Het bestaande premiestelsel en de opties voor belastingaftrek werden maximaal ingezet voor wie ervoor in aanmerking kwam.

Grafiek 8: procentuele detailverdeling van de voordelen in de investering voor 53 woningen met renovatiecontract



Samen zorgen de drie ‘subsidiestromen’ voor een financiering van 42,6% van alle geïnvesteerde renovatiekosten binnen het project. Dit cijfer is een stuk onder de 50 tot 70% subsidiëring die in het vooruitzicht werd geplaatst. Dit komt omdat het plafond van 12.500 euro projecttoelage bij grote werken een kleiner deel is van de totale investering. Aangezien er relatief veel grote renoviewerken waren, ligt het gewicht van de totale investering bij deze werken.

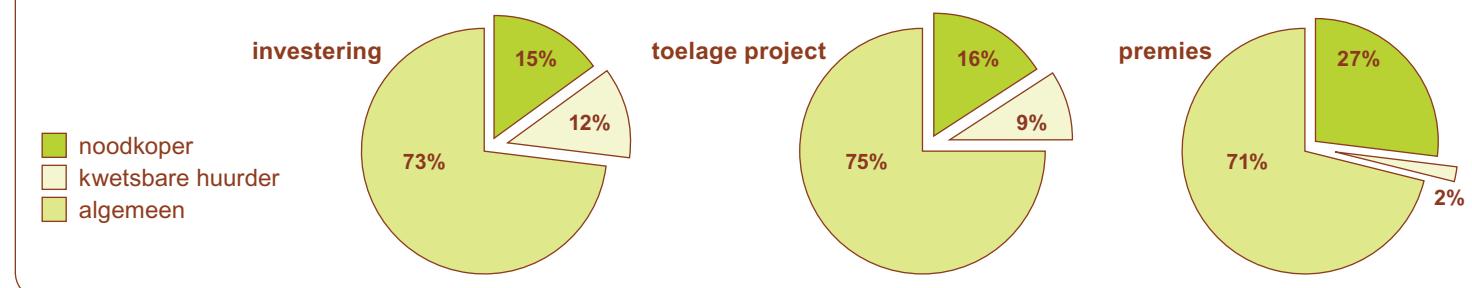
20 grote renovaties nemen bijna 80% van de geraamde investering voor hun rekening. Hiervoor is het aandeel in de kosten voor de eigenaar met 66,2% het grootst. Voor middelgrote renovaties bedraagt dit 51,4%, en voor kleine werken 47,8%. Telkens met abstractie van de fiscale voordelen.

Omgekeerd is de relatieve toelage van het project met 34,6% het grootst bij de kleine werken. Premies zijn verhoudingsgewijs het belangrijkst voor de middelgrote werken. Sinds het bestaan van de Vlaamse renovatiepremie, is de inbreng van premies voor eigenaarsbewoners aanzienlijk gestegen.

Matteüseffect

Zoals we eerder hebben opgemerkt liggen grote renovaties beter in het bereik van niet kwetsbare groepen. Bij de bouwblokrenovatie was slechts 10% noodkoper. Bijgevolg komt het gros van de subsidiestromen terecht bij diegenen die het financieel het minst nodig hebben. We hebben getracht zoveel mogelijk aan dit Matteüseffect te verhelpen door gericht kwetsbare groepen te ondersteunen. Om financieel nog meer evenwicht te creëren zouden we kunnen opteren voor een gediversifieerde betoelaging. Toch, hebben we tevens ondervonden, blijft een groot deel van de kwetsbare groepen onbereikbaar, ook al kiezen we voor een nog grotere financiële ondersteuning dan nu het geval was. Er zijn andere elementen buiten het financiële die daarbij een rol spelen.

Grafiek 9: procentueel aandeel van de investeringen en financiële voordelen voor kwetsbare groepen



Van de geraamde investering in de 53 woningen met renovatiecontract werd 15% besteed door noodkopers, en 12% voor kwetsbare huurders. 3/4e van de investering werd zo gedaan voor niet kwetsbare groepen. Deze verhouding vinden we ook terug in de financiële voordelen, waarbij noodkopers meer kunnen genieten van premies dan kwetsbare huurders. Dit is hoofdzakelijk door het financiële overwicht van de Vlaamse renovatiepremie die enkel kan aangevraagd worden door eigenaars-bewoners.

Inbreng sociale economie

41 werken in 22 woningen werden uitgevoerd door 4 sociale tewerkstellingsinitiatieven. In totaal werd een bedrag van 143.848,59 euro gefactureerd. Dit bedraagt bijna 12% van de totale geraamde investering van de 53 woningen met renovatiecontract. Daarnaast werden 14 werken in een gecoördineerde onderaanname uitgevoerd (bijv. injecties tegen opstijgend vocht, dakwerken).

Inbreng architecten

Voor 15 van de 53 woningen met renovatiecontract werden in totaal 7 architecten aangesteld. Als tussenkomst in de erelonen van deze architecten werd in totaal 37.985 euro uitbetaald, ongeveer de helft van het totaal aan erelonen dat werd gefactureerd.

Het opzet van de tussenkomst in de erelonen is dat we een kwalitatieve uitwerking van een bouwdossier door een architect niet in de weg willen staan. De tussenkomst dekt de meerkost hiervan.



“ Een hefboom voor gefaseerde werken

“Ik heb dit huis in 1992 gekocht met mijn man. Nu ben ik gescheiden. Mijn dochter komt veel op bezoek met haar kindjes. Ze woont hier in de buurt. Mijn huis had veel problemen. Ik had niet genoeg geld om alles zelf op te lossen. Ik kende ook niemand die mij kon helpen.”

Het huis vertoonde belangrijke gebreken, maar de eigenares kon niet alle oorzaken achterhalen. Ze kon geen aannemer vinden om haar in vertrouwen bij te staan. De bouwblokrenovatie bood haar een technische doorlichting en de kans om de nodige werken gespreid en onder toezicht uit te voeren. Wegens het beperkte budget was fasering en voorfinanciering noodzakelijk. Lenen was niet mogelijk. Zo werden in de eerste helft van 2006 de gevaarlijke schoorsteen en kachel vervangen door een centrale verwarming. Tegelijk werd iets gedaan aan de regeninfiltratie via het dak. Twee jaar later werd het zadeldak geïsoleerd en een ander vochtprobleem aangepakt. De werken werden uitgevoerd door sociale tewerkstellingsinitiatieven, waarmee het probleem van voorfinanciering werd ingedijkt. De projecttoelage bedroeg 34% van de totale geïnvesteerde kost, en werd uitbetaald voor het einde van de betalingstermijn van de facturen. De eigenares kon verder rekenen op de Vlaamse verbeteringspremie en premies van Eandis. Wegens een te laag inkomen was een belastingsvoordeel niet voor haar weggelegd. Voor 2008 werd dit ondervangen dankzij de Vlaamse premie voor energiebesparende investeringen voor niet belastingbetalers.

Zonder projectsteun had de eigenares deze werken niet kunnen uitvoeren, omdat van de financiële en praktische barrière. Ze had al enige tijd geen warm water meer, en er was een aanzienlijk gevaar voor CO-vergiftiging. Ze was waarschijnlijk tot het zwarte circuit gedwongen. De ervaring leert dat mensen daarmee dikwijls bedrogen uitkomen, in termen van kwaliteit, prestaties en kostprijs, zeker op langere termijn.

”



c Duurzame ontwikkeling**KWALITATIEVE DOELSTELLINGEN****Bestaande praktijk en niet louter theoretische concepten**

Het concept van de bouwblokrenovatie is gebaseerd op de huidige woningmarkt en stedelijke morfologie. De wijken uit de 19de-eeuwse gordel zijn de oudste grootschalige materiële overblijfselen van onze moderne woonhistoriek. Gebed in een hedendaagse woonsector die bovendien gekenmerkt wordt door een tekort aan aanbod en kwaliteit, is het besef groot dat een dergelijk stedelijk weefsel niet zomaar kan vervangen en uitgebreid worden. Zeker niet op korte termijn.

Er moet geïnvesteerd worden in stedelijke verdichting en vernieuwing met alternatieve en duurzame woonvormen. Hierbij is het sociaal én economisch onverantwoord de bestaande context te negeren. Deze bepaalt sterk de beleving van stedelijkheid en de bijhorende leefbaarheid. Aangezien in achtergestelde gebieden niet de meest kapitaalkrachtige mensen wonen, en de bestaande praktijk gespiegeld aan de woontypologie er nooit sterk vernieuwend is geweest, zijn dergelijke gebieden – en bij uitbreiding hun bewoners – des te gevoeliger qua aanpassingsvermogen.



De processen van een contextgerelateerde en praktijkgerichte aanpak spelen rechtstreeks in op de factoren die de ontwikkeling en institutie van maatschappelijke fenomenen met betrekking tot de woonomgeving onderbouwen. Deze flexibele benadering in 'real time' kan dus sturend werken. Zo kan ook verandering worden gecreëerd.

Het project bouwblokrenovatie, in analogie met het project Duurzaam Huis, illustreert dat een toespitsing op de bestaande praktijk de vooruitgang en resultaten positief beïnvloedt. Bewoners en eigenaars werden gemakkelijker en beter betrokken. De renovaties kwamen tegemoet aan de moderne woonnoden van mens en maatschappij, en dit niet enkel in de enge technische betekenis. De bestaande structuur werd opgewaardeerd. Op vlak van samenleven werden bewoners dichter bij elkaar gebracht.



We maken een onderscheid tussen een sociale, ecologische en economische component.

SOCIALE COMPONENT

Het wij-gevoel versterken door de collectieve aanpak

Het betrekken van bewoners en eigenaars in de vooruitgang van het project was een cruciale schakel. Sommige verbouwers zochten elkaar op om plannen en uitvoeringen te vergelijken. Ze wisselden onderling adressen van aannemers uit. Verhuurders leerden de buurt en haar bewoners beter kennen. Gedeelde problemen werden, soms toevallig soms bewust, opgelost. Meerdere gezinnen hadden hier tegelijk baat bij. Het besef van een wij-gevoel groeide.

Sociale verdringing tegengaan

Sociale verdringing werd tegengegaan door sterk te concentreren op kwaliteitsverbetering gekoppeld aan een verduurzaming van de woonstabiliteit.

Kwetsbare groepen betrekken en begeleiden

De begeleiding van deze groepen zorgde voor een verhoogde intensiteit in de ondersteuning. Hiermee werden aanzienlijke drempels weggenomen. Dit resultaat geeft daarom ook een belangrijke meerwaarde aan het succes van het project.

ECOLOGISCHE COMPONENT

Rationeel energiegebruik en duurzaam bouwen

Veel structurele ingrepen hebben een invloed op een verbetering op verschillende vlakken. Een zuinige en kwalitatieve verwarmingsinstallatie ter vervanging van verouderde toestellen met risico op CO intoxicatie bijvoorbeeld. Dat verbetert in één klap de veiligheid en gezondheid, het comfort en het energieverbruik. Elke ingreep werd in relatie tot een andere bekeken zodat een totaalbenadering werd verkregen. Zo werd de vernieuwde verwarmingsinstallatie gekoppeld aan de luchtdichtheid, de isolatie en het damptransport van dak, deuren en ramen en aan ventilatie.

Afbraak voorkomen

Afbraak voorkomen zorgt ervoor dat het woningaanbod in aantal niet verminderd. Het uitgangspunt van de bouwblokrenovatie is het verbeteren van woningen om ze op de woningmarkt te behouden. Afbraak in de betekenis van sloop van een (deel van een) bouwblok was niet aan de orde. Afbraak met nieuwbouw zou geleid hebben tot een lagere dichtheid en sociale verdringing.



ECONOMISCHE COMPONENT

Betaalbare renovatie van bewoond huizen

Renovatie werd in eerste instantie betaalbaar gemaakt voor kwetsbare groepen. De werken werden gedefinieerd binnen budgettair en technisch haalbare marges in hun meest duurzame uitvoering. Zo werd ook duurzaam en aangepast verbouwen betaalbaar; o.a. de investering in kwalitatief materiaalgebruik en uitvoeringstechnieken, ingrepen met een lange termijn opbrengst, aandacht voor water- en energiebesparende maatregelen, en in sommige gevallen zelfs ecologisch weinig belastende toepassingen.

Duurzame huurcontracten

Het renovatiecontract stipuleert de verplichtingen inzake verhuring voor een termijn van negen jaar, met een billijke huurprijs, en met uitsluiting van een ongemotiveerde opzeg door de verhuurder. Duurzame huurcontracten afdwingen hangt samen met het bieden van een aangepaste (financiële) ondersteuning, getuige de positieve ervaringen met enkele verhuurders-investeerders die een (substantiële) verlaging van hun (intentionele) huurprijs doorvoerden.

FEITEN EN CIJFERS

KWALITEITSBEWAKING

Vlaamse Wooncode

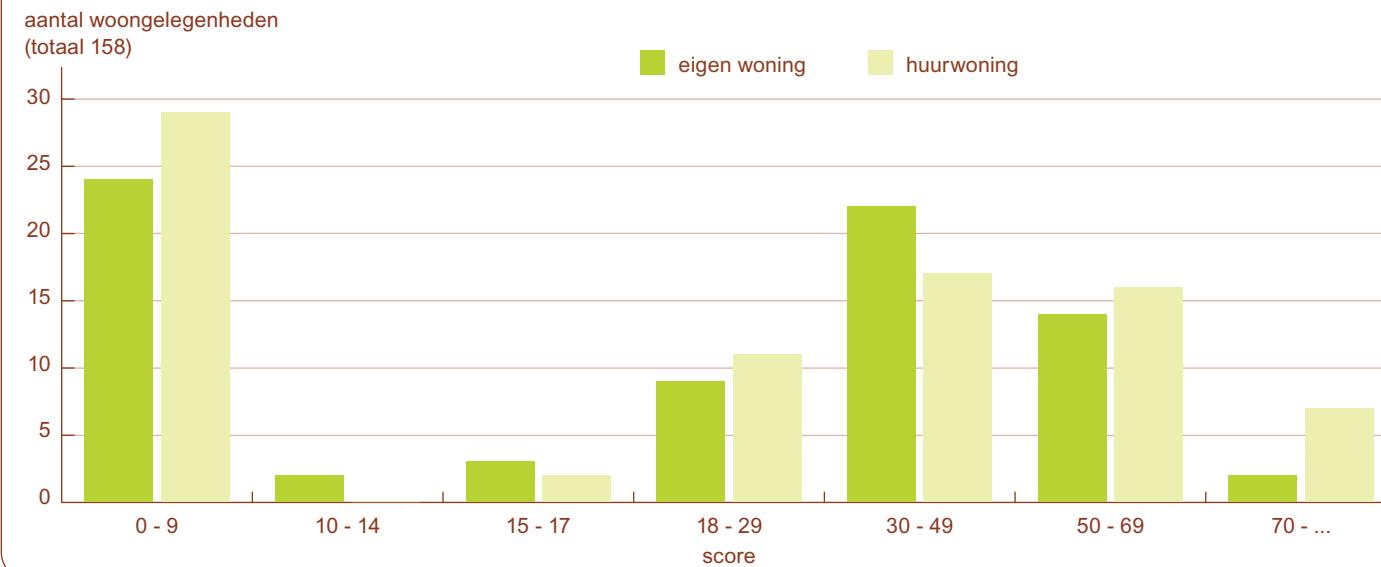
De Vlaamse Wooncode bepaalt de minimale kwaliteitsvereisten van woningen. 158 van de 164 woningen waar een woningnazicht heeft plaatsgevonden werden onderworpen aan een beoordeling volgens de Vlaamse Wooncode. Dit was vóór de recente wijzigingen in het decreet. Daarbij werd een cijfer toegekend dat een idee gaf van het aantal en het gewicht van de gebreken. Wanneer dit cijfer 18 (15 voor een kamer) of meer bedroeg, was de woning ongeschikt. Vanaf 15 punten kon geen conformiteitsattest worden afgeleverd. Indien er daarenboven een ernstig risico was voor de veiligheid of gezondheid, was de woning onbewoonbaar.

De waarde van dit cijfer moet met enige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Het is immers het cijfer dat Wonen Oost-Vlaanderen in het kader van een officieel onderzoek toekent dat daadwerkelijk leidt tot een ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring van een huurwoning. Omdat deze beoordeling op richtlijnen is gebaseerd geeft dit gemakkelijk verschillen tussen beoordelaars.

Ook is het zo dat dit cijfer weinig genuanceerd is. Zo wordt een foute koppeling op een gasleiding evenwaardig bestraft met een zwaar brand- en ontploffingsgevaar. Het cijfer slaat tenslotte ook regelmatig op het gebruik van de bewoner. Dit staat los van de structurele voorzieningen van de woning en kan dus verschillen van bewoning tot bewoning.



Grafiek 10: scores Vlaamse Wooncode bij aanvang



Ernst van de situatie

Voor de bouwblokrenovatie gaf de beoordeling volgens de Vlaamse Wooncode wel een algemene indruk van de ernst en het voorkomen van de gebreken. Een opvallende conclusie is dat de scores gelijk oplopen voor huurwoningen en woningen bewoond door de eigenaar.

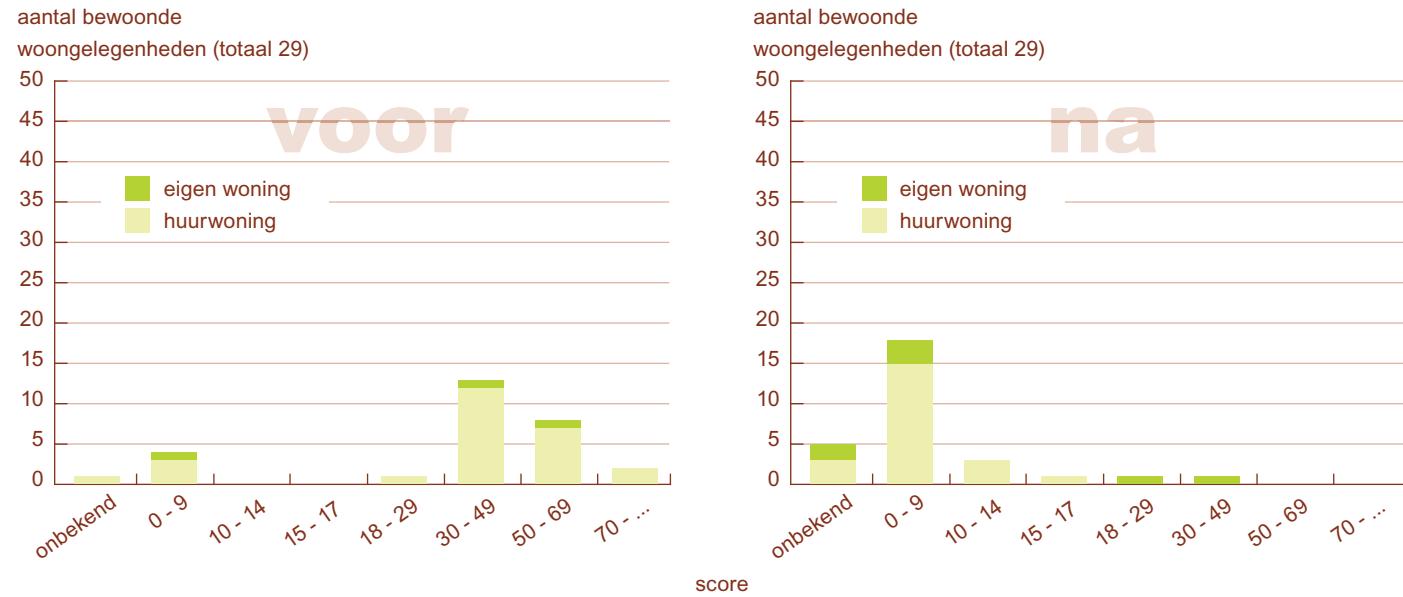
Van de 158 beoordeelde woningen:

- waren 98 woningen (62%) ongeschikt (score 18 of meer). Dit ging gelijk op voor huurwoningen en woningen bewoond door de eigenaar;
- scoorden 39 woningen (25%) meer dan 50 strafpunten. Dit was de helft meer huurwoningen;
- kwamen 55 woningen (35%) in aanmerking voor een conformiteitsattest (score < 15). Dit waren ongeveer evenveel huurwoningen als woningen bewoond door de eigenaar.

Grafiek 11: scores Vlaamse Wooncode voor en na voor 53 woningen met renovatiecontract



Grafiek 12: scores Vlaamse Wooncode voor en na voor 30 woningen zonder renovatiecontract,
waar werken in functie van een woningnazicht plaats vonden

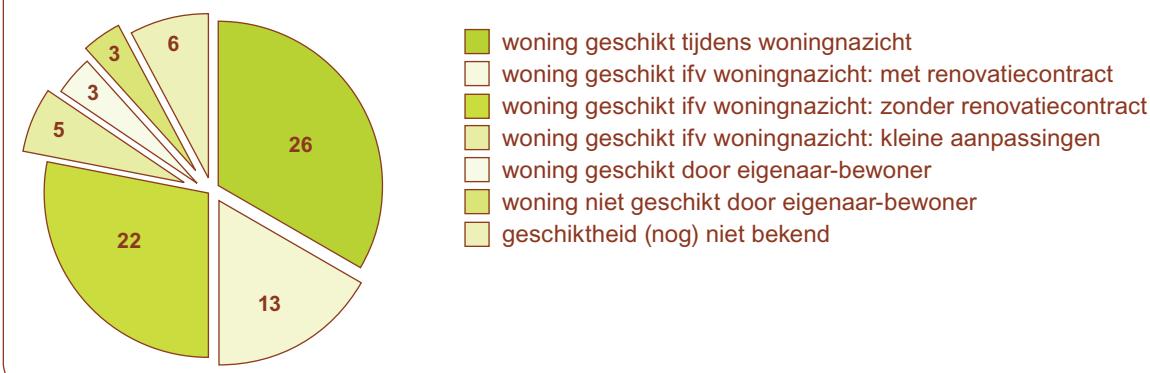


Sterke reductie van de scores

De scores van alle 53 woningen met een renovatiecontract werden zodanig gereduceerd dat elke woning op zijn minst conform was met de minimale kwaliteitseisen. De gemiddelde score bij aanvang was 34 (voor huurwoningen 43, voor eigen woningen 29). Na de werken was dit slechts 4. Deze sterke afname is toe te schrijven aan het structurele karakter van de renovatiewerken. Verschillende grote en middelgrote renovaties konden zeer hoge scores zo gemakkelijk terugdringen.

Voor de overige 30 woningen waar spontane of opgelegde werken plaatsvonden en geen renovatiecontract werd afgesloten zien we een vergelijkbaar patroon. Voor huurwoningen bedroeg de gemiddelde score bij aanvang 42. Na de werken was dit 7.

Grafiek 13: evolutie geschiktheid huurwoningen volgens Vlaamse Wooncode (van totaal 78 huurwoningen bij aanvang)



Alle huurwoningen geschikt

Van de 78 bezochte huurwoningen was 1/3e geschikt (score < 18) tijdens het woningnazicht. 3/4e van de niet geschikte huurwoningen werd geschikt onder invloed van de bouwblokrenovatie. De rest is niet meer verhuurd of ongekend.

VISUELE EN FYSISCHE IMPACT OP HET STEDELIJKE WEEFSEL

Structurele verbetering van het stedelijke weefsel

De geleverde investeringen in totaalrenovatie of grondige deelrenovatie hebben er in eerste instantie toe bijgedragen dat het stedelijke weefsel lokaal structureel is verbeterd. Ook visueel is een duidelijk boost merkbaar. Deze ingrijpende werken werden grotendeels door de bouwblokrenovatie op gang getrokken. Er werd op toegezien dat de renovaties kwalitatief gebeurden. Drempels voor de inschakeling van gespecialiseerde architecten en aannemers werden weggenomen.

Stadstuinen en geveltuintjes

Het Duurzaam Huis stimuleerde de aanleg van geveltuintjes om het straatbeeld te 'vergroenen'. De bouwblokrenovatie ondersteunde individuele initiatieven om open ruimte te creëren in het binnengebied van de bouwblokken. Voor drie dossiers werd werk gemaakt van een kwalitatieve stadstuin door de afbraak van oude bouwsels.



Actie gevelschilderen

Het straatbeeld verbeterde substantieel met de actie gevelschilderen van het Duurzaam Huis in 2004. Een 40-tal gevels werden hersteld en geschilderd. Met de bouwblokrenovatie stonden nog zes gevels in de steigers. In andere gevallen werden gevelherstellingen uitgevoerd, of buitenschrijnwerk vernieuwd en verfraaid. Nog andere eigenaars hebben zich eerst geconcentreerd op de binnenzijde, en plannen in de nabije toekomst ook de gevel aan te pakken. Het troosteloze uitzicht van de Blijde Inkomststraat werd alleszins sterk opgewaardeerd.

Heraanleg straten en riolering

De heraanleg van straten en riolering die deels vooraf en deels gelijktijdig met het project heeft plaatsgevonden, heeft het beeld van de omgeving ook sterk verbeterd. De Banierstraat en de Wasstraat waren al vernieuwd. De Dendermondsesteenweg, Nieuw-hof en de Engelbert Van Arenbergstraat werden heraangelegd tijdens de bouwblokrenovatie. Een gescheiden rioleringssstelsel werd er geïntroduceerd. Gescheiden afvoer van regenwater en afvalwater werd trouwens overal, ook voor de verbouwingen zonder stedenbouwkundige vergunning, voorzien in de huizen die riolingswerken uitvoerden.

Banierpark

Ook de heraanleg van het Banierpark, een participatieve actie van het Duurzaam Huis, heeft ervoor gezorgd dat de buurt erop vooruit is gegaan.

IMPACT OP HET MILIEU

Lage energie-efficiëntie

Een kwart van de 164 bezochte woningen scoorden bij aanvang goed volgens de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode (score < 18), én waren minstens eenvoudig geïsoleerd (dak en ramen). Dit is een mager resultaat. De energie-efficiëntie van het gros van de woningen is verwaarloosbaar klein. Het milieu en de portemonnee worden hierbij niet gespaard.

Zowat alles wat de moderne mens doet heeft een impact op het milieu. Vooral wonen, en in functie daarvan bouwen en verbouwen, bepalen een flink stuk van onze ecologische voetafdruk. Bij de uitgevoerde werken werd in de mate van het mogelijke rekening gehouden om de milieubelasting, nu en in de toekomst, zoveel mogelijk te beperken. Zo werd de aandacht voor energiebesparende ingrepen en weinig belastend materiaalgebruik en uitvoeringstechnieken sterk gestimuleerd en gecontroleerd. Er is hiervoor een draagvlak. De bouwblokrenovatie is een interessant medium om dit draagvlak ook een praktische uitwerking te geven.



Enkele voorbeelden:

- Op enkele uitzonderingen na werd er minstens 18 cm als traditionele dakisolatie geplaatst. In de meeste gevallen was dit rotswol of glaswol.
- Enkel glas werd vervangen door hoogrendementsglas met als maximum K-waarde 1,1 W/m²K. Voor dakvlakramen was 1,2 W/m²K de standaard. Ook nieuw buitenschrijnwerk was energetisch performant. Houten buitenschrijnwerk was FSC gelabeld.
- Centrale verwarmingsketels en warmwatergeisers waren condenserend, telkens met gesloten verbranding en elektronische ontsteking. Voor nieuwe centrale verwarmingsinstallaties maakte de woonspecialist in geval van plaatsing door de uitvoerende partner in de sociale economie een warmteverliesberekening op maat. Daarbij werd een regeling met buitenvoeler, programmeerbare kamerthermostaat, en thermostatische kranen voorzien, evenals overgedimensioneerde radiatoren.
- Waar mogelijk werd radiatorfolie, aangepaste vloer- en muurisolatie, sanitaire spaartoestellen, enz. geplaatst.
- Extra inspanningen zoals de plaatsing van een regenwaterinstallatie (1x), een warmtepomp (1x), het gebruik van (bio-)ecologische materialen (3x) werden tevens ondersteund.
- Het gebruik van FSC gelabeld hout bleek moeilijk controleerbaar. Aannemers waren hiermee te weinig vertrouwd.

Energiebesparende ingreep: dakisolatie

De opbrengst van energiebesparende ingrepen kan op theoretische wijze berekend worden, gebaseerd op gemiddelde waarden en veronderstellingen. Dit zegt uiteraard niets over de praktijk. We werken hieronder één voorbeeld uit: dakisolatie.

Grote renovaties

Bij alle 20 grote renovaties waarvoor een renovatiecontract werd afgesloten werd de plaatsing van dakisolatie voorzien. Er waren slechts 3 woningen waarvan het hoofddak was geïsoleerd tijdens het woningnazicht. Voor 13 woningen werd het hoofddak met de hulp van het project geïsoleerd. Voor 4 woningen moet dit nog gebeuren. Ook werden bij 10 woningen platte daken van achterbouwen geïsoleerd. In totaal bedraagt dit ca. 914 m².

Middelgrote renovaties

Van de 12 woningen met een middelgrote renovatie waren slechts 2 hoofddaken geïsoleerd tijdens het woningnazicht. Van één woning is de toestand niet gekend. 4 hoofddaken werden met de hulp van het project geïsoleerd. In totaal bedraagt dit ca. 172 m². Bij 2 andere woningen isoleerden de eigenaars eigenhandig maar minder dik. Voor 2 woningen staat de isolatie van het hoofddak geprogrammeerd voor een volgende renovatiefase. 1 eigenaar van een ruime hoekwoning ten slotte beschikt niet over de middelen omwille van andere prioriteiten.



Kleine renovaties

Bij de kleine renovaties in het kader van een renovatiecontract waren in verhouding de meeste woningen geïsoleerd, nl. 14 van de 21. Meestal was dit minimaal (6 tot 12 cm), en kon de uitvoering niet (volledig) nagezien worden aangezien er een binnenaanwerking aanwezig was. In 2 gevallen is de precieze situatie niet gekend. 4 andere hoofddaken bleven ongeïsoleerd. In één woning ten slotte werd grondig geïsoleerd met projectsteun, een hoofddak van 24 m².

Conclusie dakisolatie

- In totaal zal met de hulp van de bouwblokrenovatie 1.110 m² dak kwalitatief geïsoleerd zijn in 25 woningen. Gerekend aan de vooropgestelde dikte van 18 cm, of een R-waarde van 5 m²K/W, levert dat jaarlijks 58,6 ton minder CO₂-uitstoot op voor een modaal gebruik. Dit is 2,3 ton minder CO₂ per jaar per woning, wat overeenkomt met 1.200 m³ aardgas. (Aangepaste berekening volgens het toncontract, Vlaams klimaatbeleidsplan 2006-2012.)
- Het valt op dat de woningen waar grote renovaties plaatsvonden zo goed als niet geïsoleerd waren. In het kader van een ingrijpende renovatie kon een grondige isolatie van het dak eenvoudig gestimuleerd worden.
- Woningen zijn en worden over het algemeen verkeerd geïsoleerd: beperkte dikte van het isolatiemateriaal, niet aansluitend isolatiemateriaal, slechte luchtdichtheid, slechte dampdichtheid, verkeerde plaats van de damprem of het dampscherm, onnauwkeurige aansluitingen, etc. Aannemers schenken er te weinig aandacht aan; doe-het-zelvers zijn niet goed technisch geïnformeerd.

“Respect voor het milieu

“Ik heb lang gespaard om mijn huis te renoveren. Ik ben blij dat ik via het project aan een goede architect ben geraakt. Ik had een grote voorkeur om duurzaam te verbouwen en mijn energierekening naar beneden te halen. Vroeger was mijn huis niet geïsoleerd. Vroeger verwarmde ik elektrisch, nu is er een warmtepomp.”

Zowel qua structuur als inrichting was deze woning verouderd en onpraktisch. Er was geen goede verbinding met de tuin. In de werkkamer onder het zadeldak werd het 's zomers gemakkelijk boven de 40°C, zelfs met de ramen open. De eigenaar interesseerde zich al geruime tijd in duurzaam bouwen maar vond de extra investering te zwaar. Bovendien kende hij geen architect om zijn dromen waar te maken. Architect en ondersteuning heeft hij gevonden in de bouwblokrenovatie. De meerkost voor de warmtepomp, de balansventilatie, materialen voor luchtdichting en doorgedreven isolatie (houtvezelplaten en cellulosevlokken), FSC hout, enz. kan hij bekostigen met de toelage. Anders had hij dit wellicht niet of althans niet zo grondig gedaan.

D Woonstabiliteit

KWALITATIEVE DOELSTELLINGEN

Leegstand aanpakken

Langdurige leegstand werd sterk gereduceerd tijdens het projectverloop. In zowat de helft van de gevallen gebeurde dit onder invloed van het project. De tien leegstaande panden bij aanvang werden allen ingericht als woning. Dit hielp de inkrimping van de huurmarkt lokaal afbouwen.

Sociale verdringing tegengaan

Sociale verdringing is moeilijk kwantificeerbaar en kent verschillende oorzaken. Het is in eerste instantie een marktgegeven waarop beleidsmatig kan ingegrepen worden. Een stedelijk project kan echter ook een negatieve impact hebben als aan dit aspect te weinig aandacht wordt geschenken. Er is enerzijds collectieve en anderzijds individuele verdringing.

Collectieve verdringing

Om collectieve verdringing tegen te gaan werd een aanpak op maat van de lokale woonnoden toegepast. Ondanks er aan de kwaliteit van het straatbeeld is gewerkt, en de waarde van de gerenoveerde woningen is gestegen, heeft er op projectschaal geen verschuiving in het nadeel van de oorspronkelijke bewoners plaatsgevonden. De kleinschaligheid speelt hierin zeker een rol.

Individuele verdringing

Wat betreft de individuele impact wordt het moeilijk om verdringing te specificeren. Zo zijn er bijvoorbeeld verhuurders die al intenties hebben om een huurder uit te zetten. Of huurders die moeten wijken na een verkoop. In dergelijke gevallen werd er bemiddeld ten gunste van een behoud, voor zover dit mogelijk was en elke partij er baat bij had.

Het renovatiecontract zorgt voor een extra bescherming van de zittende huurder voor die dossiers die projectondersteuning genoten.

Duurzame huurcontracten

De bouwblokrenovatie is er in enkele gevallen in geslaagd de huurprijs te verlagen voor een termijn van minstens negen jaar. 6 keer zal de (intentionele) huurprijs substantieel (meer dan 20%) verlagen. Dit is het geval bij grote renovaties. Alle betrokken partijen hebben er baat bij. De eigenaar beschikt op het moment van de renovatie over extra budget, dat hij meteen kan investeren. Hij kan de werken comfortabeler en eventueel spoediger uitvoeren. De waarde van zijn woning stijgt. De huurder beschikt over een kwalitatief verbeterde woning zonder dat hij er meer voor moet betalen. De huurvermindering kan beschouwd worden als een indirecte en onvoorwaardelijke huursubsidie waarbij ook de staat van de woning werd verbeterd. De maatschappij ten slotte vaart er wel bij door een verbeterd uitzicht, stabiele verhuring, verminderd broekaseffect door de hogere eisen inzake duurzaam verbouwen, enz. Ook de stad zelf wint bij dit alles omdat haar burgers tevreden zijn.



FEITEN EN CIJFERS

VERHUISBEWEGINGEN

Het Duurzaam Huis hield bevolkingsgegevens bij vanaf het jaar 2002. Eind 2004 bleken er een 60-tal gezinnen verhuisd te zijn uit het projectgebied. Op een totaal van 218 woningen betekent dat een verhuisbeweging van 28% op 3 jaar, of 9,3% jaarlijks. Hierin werden meerdere verhuizingen per woning niet meegerekend, en werd enkel rekening gehouden met gedomicilieerde bewoners.

Tussen 1 november 2004 en 1 september 2008 zijn 89 van de 207 bewoonde woningen veranderd van bewoner. Als we de leegstand bij aanvang meerekennen en dit cijfer uitzetten op het totaal van 218 woningen, komt dit neer op 41% op net geen 4 jaar, of 10,7% jaarlijks. Deze bevindingen liggen in het verlengde van de vorige meting. Dit wil zeggen dat op circa tien jaar tijd het lokale bewonersbestand volledig vernieuwd is.

Is er een andere populatie komen wonen? Toen het project Duurzaam Huis van start ging werd de buurt als volgt omschreven op basis van de Kansarmoede Atlas 2001: 'In de statistische sector (C772) waarbinnen het projectgebied ligt valt op: 4 kansarmoede indicatoren (groot aandeel migranten, langdurig werklozen, OCMW cliënten, kandidaat sociale huurders), veel kinderen, veel alleenstaanden, leegstand woningen, negatieve evolutie OCMW cliënteel, geen voorzieningen noch diensten in de nabijheid'.

Tot op vandaag blijft de wijk heel divers, al is er een duidelijke afname van het aantal OCMW cliënten en langdurig werklozen. De groep, voornamelijk Belgische alleenstaande gepensioneerden neemt af en de studentenpopulatie stijgt. Deze cijfers werden niet alleen door de sociale dienst van het OCMW bevestigd, ook het recente Kansarmoede onderzoek van Kesteloot (2006) geeft een lichte verbetering aan in de wijk.

WIJZIGING BEWONERSTITEL

Tussen 1 november 2004 en 1 juli 2008 hebben we de wijzigingen van bewoners-titel en leegstand, gemeten. Zo zien we dat het aantal eigenaars-bewoners met 14 is gestegen, en het aantal huurders met 8 is gedaald. Tegelijk is de leegstand met 6 afgenomen, en werd een transitwoning ingericht. Dit zijn netto verschuivingen waarbij het interessant is te weten welke de invloed was van de bouwblokrenovatie. Netto heeft het project aanleiding gegeven tot het verdwijnen van één huurwoning ten koste van een transitwoning, en het omvormen van 2 leegstanden tot 2 woningen voor eigenaars-bewoners.

De overdracht van 3 huurwoningen en 1 leegstand naar 4 woningen voor eigenaars-bewoners is niet met zekerheid toe te schrijven aan de invloed van de bouwblokrenovatie.

Krimping huurmarkt: 5% op drie jaar

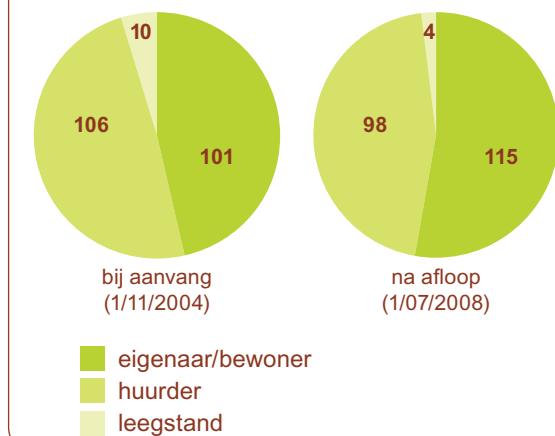
De andere wijzigingen waren met zekerheid vrijwillig, onder invloed van de markt. Een belangrijke vaststelling is dat de plaatselijke huurmarkt is gekrompen. Het vrijkomen van leegstand heeft dit gedeeltelijk opgevangen. Maar over het algemeen moeten huurders wijken voor eigenaars-bewoners, vooral in eengezins-woningen. Dit zijn dan noodkopers of jonge alleenstaanden of tweeverdieners.

In totaal zijn er zo 12 huurwoningen verdwenen tijdens het projectverloop, wat overeenkomt met 5% op een periode van drie jaar.

	toestand 1/11/2004		toestand 1/07/2008
eigenaar/bewoner	101	+ 14	115
huurder	106	- 8	98
leegstand	10	- 6	4
onbestaande	1	- 1	
transitwoning		+ 1	1
totaal	218		218

Oorzaak wijziging bewonerstitel					
verkoop			aankoop transit woning	andere o.i.v project	andere vrijwillig
o.i.v project	o.i.v project of vrijwillig	vrijwillig			
+ 2	+ 4	+ 10			- 2
- 2	- 3	- 8	- 1	+ 2	+ 4
	- 1	- 2		- 2	- 1
			+ 1		- 1

Grafiek 14: bewonerstitel (218 woningen)



SOCIALE VERDRINGING

Collectieve verdringing

Op projectschaal heeft de bouwblokrenovatie geen verschuiving teweeggebracht in het nadeel van de oorspronkelijke bewoners. Dit kunnen we afleiden uit de reguliere verhuisbewegingen en wijzigingen in bewonerstitel.

Individuele verdringing

Onder invloed van de bouwblokrenovatie werden 2 bewoonde huurwoningen verkocht. 2 huurders waren genoodzaakt te verhuizen omdat de nieuwe eigenaar er zelf zijn intrek nam. De ene huurder werd wegens een uiterst precaire toestand opgevangen in een nabijgelegen stadswoning, de andere kwam opnieuw op de private huurmarkt terecht.





LEEGSTAND

Leegstand gehalveerd door de bouwblokrenovatie

De lokale huurmarkt is gekrompen. Het vrijkomen van woningen die voordien leegstonden (10) of een andere functie hadden (1), heeft dit gedeeltelijk opgevangen. Zo bewerkstelligen de bouwblokrenovatie 2, en eigen initiatieven 3 nieuwe huurwoningen. 2 andere leegstaande woningen werden na een verkoop ingenomen door eigenaarsbewoners. 4 leegstaande panden ten slotte zijn momenteel nog in verbouwing. Hiervan heeft het project er tevens 2 gemobiliseerd. Op termijn zal de langdurige leegstand volledig weggewerkt zijn, waarbij de bouwblokrenovatie de helft heeft bijgedragen.

Structurele leegstand

Met een project als bouwblokrenovatie kan grondig nagegaan worden waar zich leegstaande panden bevinden, en kan hun context gedefinieerd worden. De status van de opgetekende leegstand wordt gedurende de projectduur opgevolgd. Structurele leegstand, waarbij de eigenaar niet de neiging heeft iets te veranderen, kunnen we doorprikkken. Dit resulteert zowat altijd in een verkoop. Greep hebben op speculatie is het moeilijkst, ook via een officiële inventarisatie.

Sluimerende leegstand

Eigenaars die een woning sluimerend laten leegstaan in afwachting van een toekomstig gebruik, doen dit meestal uit familiale bewegredenen. Zij kunnen relatief eenvoudig gemotiveerd worden tot versnelde actie.

VERKOOP

Tussen 1 november 2004 en 1 juli 2008 zijn, voor zover we weten, 47 van de 218 woningen (21,5%) verkocht. 5 woningen werden in die periode zelfs twee maal verkocht. Begin juli 2008 stonden nog zeven woningen te koop. Een verkoop kan zowel negatieve als positieve effecten hebben.

Door toedoen van een project als bouwblokrenovatie kan het gebeuren dat verhuurders die het niet meer zien zitten om te renoveren hun woning verkopen. Het omgekeerde kan echter ook waar zijn, dat eigenaars die hun woning wensen te verkopen kunnen worden overgehaald om toch te investeren en zo kwaliteit en woonstabiliteit bestendigen.

In 4 gevallen gaf de bouwblokrenovatie rechtstreeks aanleiding tot een verkoop. Hierbij werden zoveel mogelijk positieve effecten nagestreefd: 2 huurders werden opgevangen, de nieuwe eigenaars-bewoners begeleid. De andere 2 waren leegstaande panden.

4 andere verhuurders werden geconfronteerd met renovatiewerken die zich opdrongen en werden hierop attent gemaakt met het verslag van het woningnazicht. Of ze de woning daadwerkelijk onder invloed van de bouwblokrenovatie verkochten is niet zeker. In ieder geval betrof het telkens uitgeleefde woningen waarvan er vervolgens 2 grondig werden gerenoveerd met projectsteun.

De aanwezigheid van een project kan ook aanleiding geven tot verkoop opdat een eigenaar winst wenst na te streven in functie van een (vermeende) waardestijging in de buurt. Wegens de kleinschaligheid en voorzichtige aanpak, menen wij dat dit hier niet het geval is.

HUURSTABILITEIT

We drukken huurstabiliteit uit in huurprijs, termijn en invloed van de woonomgeving.

Er zijn geen gevallen bekend waar de huurprijs onder invloed van de bouwblokrenovatie is gestegen.

Voor 40 van de 53 woningen met een renovatiecontract geldt de huurverplichting. Dit houdt de verhuring in aan een overeengekomen billijke huurprijs voor een periode van 9 jaar na de voorlopige oplevering. De mogelijkheid tot opzeg zonder motivatie door de verhuurder is uitgesloten.

13 van de 40 woningen zijn momenteel verhuurd of zullen dat zijn in de nabije toekomst:

- 5 huurwoningen bleven verhuurd aan de zittende huurder, met dezelfde huurprijs;
- Voor 6 woningen daalde de (intentionele) huurprijs substantieel (meer dan 20%);
- Voor 1 woning werd een daling van ca. 10% opgetekend;
- 1 leegstaande woning is nog in renovatie.

Grafiek 15: huurprijzen voor 13 huurwoningen die onderworpen zijn aan de huurclausule in het renovatiecontract



effect op huurprijs	basishuurprijs			huurder	eigenaar	omvang renovatie
	bij inschrijving of intentioneel	maximum (renovatiecontract)	effectief			
status quo	1	150	407	zittend	familie	zittend
	2	215	318	zittend	kwetsbaar	zittend
	3	350	330	zittend	kwetsbaar	zittend
	4	375	410	zittend	kwetsbaar	zittend
	5	460	477	zittend	niet kwetsbaar; senior	zittend
lichte daling	6	380	340	nieuw	kwetsbaar	zittend
substantiële daling	7	440	330	nieuw	niet kwetsbaar	grote renovatie tussen twee verhuringen
	8	450	350	nieuw	niet kwetsbaar; student	grote renovatie tussen twee verhuringen
	9	460	403	nieuw	niet kwetsbaar; student	grote renovatie tussen twee verhuringen
	10	480	405	nog niet gekend	nieuw	familie; student
	11	600	478	nog niet gekend	nieuw	familie; student
	12	645	500	nieuw	niet kwetsbaar	grote renovatie na leegstand
in renovatie	13	niet verhuurd	500	nog niet gekend	nieuw	grote renovatie na leegstand

Profiel nieuwe huurders bij grote renovaties

In 6 woningen werd de (intentionele) huurprijs substantieel verlaagd. De nieuwe huurders zijn weliswaar geen kwetsbare groepen of lokale bewoners. In 4 gevallen betreft het studenten. De overige 2 zijn jonge alleenstaanden van buiten Gent. De belangrijke motieven voor huurstabiliteit missen hierbij hun doel. De kwaliteit van de woningen is wel ingrijpend verbeterd, en we hebben voor ettelijke jaren greep gekregen op de huurprijs. Doch bereiken we niet de doelgroep die er het meeste nood aan heeft.

Er is dus blijkbaar een doelpubliek waarop deze verhuurders(-investeerders) zich richten. Ofwel studenten, ofwel stabiele, jonge verdieners. Ook voor familie wordt een tweede woning grondig gerenoveerd. Het is moeilijk een instroom te genereren voor een specifiek profiel. Verhuring via een sociaal verhulkantoor (SVK) is een medium om bepaalde doelgroepen toch de kans te geven. De betreffende verhuurders waren echter niet ontvankelijk voor deze vorm van verhuring. Ook waren de twee Gentse SVK's niet bereid om het even welke woning in hun bestand op te nemen.

De ene lichte huurprijsdaling is wel ten goede gekomen van een nieuwe kwetsbare huurder.



“ De sfeer van de Ambachtstraat

“Zonder het project waren wij zeker verhuisd. In alle waarschijnlijkheid buiten Gent. We hebben ons huis altijd leuk gevonden maar zagen er tegen op om te renoveren. Het was echt nodig, maar de verleiding van een nieuwbouw ‘op den buiten’ was zo groot.”

Twee jonge dertigers kochten een achttal jaar geleden een eenvoudig huisje in de Ambachtstraat. Ze hebben er ondertussen een moderne stadswoning van gemaakt met een hedendaagse uitbreiding. Leefruimtes en buitenruimte werden een pak kwalitatiever.

Het koppel is heel sociaal en sterk begaan met de omgeving. Ze bouwen contacten op tussen straatbewoners en met mensen uit aangrenzende straten. Dit fungeert een stuk als sociale controle, maar het brengt vooral mensen dichter bij elkaar. Zo wordt er iedere zomer een straatbarbecue georganiseerd. Tijdens de editie van 2008 waren er meer dan 60 aanwezigen en vond er zelfs een miniopendeurdag plaats in enkele woningen die met projectsteun werden gerenoveerd.

De sfeer van de Ambachtstraat is uniek. Ook andere bewoners die er zijn komen wonen, vinden het er leuk en blijven langer dan gepland. Wat verderop is er een eigenaar die aanvankelijk graag wilde instappen in het project en zelfs grootse plannen had. Toch besloot hij midden 2005 zijn huisje te verkopen om op zoek te gaan naar een woning in de nabijheid van zijn werk buiten Gent. Een jaar later keerde hij terug, miste de sfeer in de Ambachtstraat, en greep de bouwbllokrenovatie aan als een kans om zijn renovatieplannen waar te maken. Dit keer in het huis rechtover zijn oude woonst, dat toevallig te koop was komen staan. Hij renoveerde ingrijpend. Hij is in feite ook een blijver, en vond tevens een nieuwe job in Gent, waardoor hij geen lange afstanden meer moet afleggen.



E Partnerwerking en ondersteuning

KWALITATIEVE DOELSTELLINGEN

Collectieve aanpak

Een collectieve aanpak voor individuele aangelegenheden is geen eenvoudige klus. Ook al zijn er verscheidene collectieve tendensen waarneembaar, de noden en ervaringen zijn erg persoonlijk. De voorgestelde oplossingen dikwijls ook. Het succes van een collectieve aanpak van renovatiewerken ligt hem in de kunst om de collectieve aspecten van de lokale woonbeleving te objectiveren en te vertalen naar een praktische uitvoering. Hierin is het project deels geslaagd door de gecoördineerde inzet van uitvoerders en architecten voor soortgelijke dossiers en werken.

In de praktijk kwam dit neer op het systematiseren van uitvoeringstechnieken, en gelijktijdige of opeenvolgende realisaties. De organisatie bleek moeilijk om twee redenen. Enerzijds de individuele planning en de context van de betreffende eigenaars. Anderzijds speelde de interne organisatie en de structuur van de sociale tewerkstellingsplaatsen parten. De inzetbaarheid van een omkadering en bijhorend aantal doelgroepwerkennemers op gelijktijdige werken was niet vanzelfsprekend. Met enige flexibiliteit en goede wil kon op dit vlak toch voldoende worden geëxperimenteerd. Ook de architecten bijvoorbeeld zijn erg gewoon om verschillende dossiers los van elkaar te zien. De bundeling was er beperkt tot opdrachten met soortgelijke werken.

Groepsaankoop van materialen

Bundeling werd ook vooropgesteld onder de vorm van groepsaankoop van materialen, met als doel kortingen te bekomen. Na verkenende gesprekken waren een aantal leveranciers en producenten bereid om hiervoor een inspanning te leveren. Gezien de diversiteit in werken en bouwproducten, de verbondenheid van uitvoerders aan eigen leveranciers en groothandelaars, en het onduidelijke beeld van de financiële opbrengst door verschillen in prijszetting, werd deze piste noodgedwongen verlaten. Voor algemene werken (bijv. schilderen van gevels) en afgewerkte bouwproducten (bijv. doucheCabines) zijn er de beste mogelijkheden tot groepsaankoop, maar dit vergt een aangepaste organisatie binnen het groter geheel van een algemeen renovatieplan. Dit was niet rendabel gezien de kleinschaligheid van het project.

Juridische basis

Om een juridisch concept te ontwikkelen dienen sommige zaken grondiger onderzocht te worden. Het voordeel maar tegelijk soms de beperking van het project lag hem in de kleinschaligheid. Er kon aan de ene kant heel flexibel gewerkt worden, en de opgelegde doelstellingen waren bevattelijk. Het risico was aangepast aan de onderneming. Maar aan de andere kant was er misschien te weinig rendement door de kleinschaligheid. Samenwerkingsafspraken waren niet geformaliseerd.

FEITEN EN CIJFERS

UITVOERENDE PARTNERS

Stad Gent en het Duurzaam Huis

De samenwerking tussen het Duurzaam Huis en de dienst Wonen verliep in een open partnerschap, geformaliseerd in een compacte stuurgroep. De specifieke en cruciale rol van beide partners staat vermeld in het begin van deze brochure.

Trajectbegeleiding

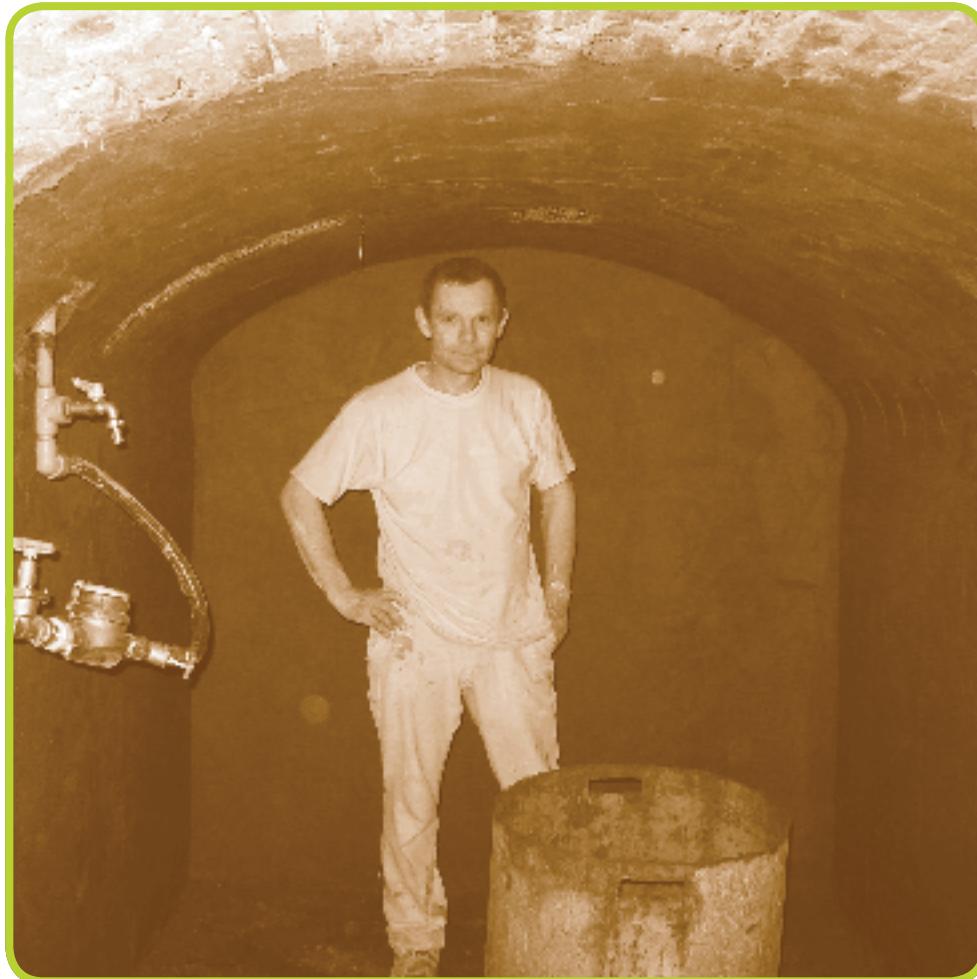
De taken van de woonspecialist maken deel uit van een nauwkeurige trajectbegeleiding. Dit gebeurde onder de vorm van advies. In functie van de noodzaak was dit al dan niet uitgebreid en intensief. Een synthese van de voornaamste taken levert ons het volgende overzicht:

Op technisch en organisatorisch vlak:

- uitvoeren van een woningnazicht met verslaggeving;
- afbakenen van (prioritaire) werken; in functie van het budget en de noden van de eigenaar;
- onderzoeken van de mogelijkheid tot fasering van werken;
- opzoeken en verstrekken van wettelijke en bouwtechnische informatie;
- opmaken van typebestekken (beschrijvende meetstaten);
- opmaken van warmteverliesberekeningen voor centrale verwarmingsinstallaties;
- uittekenen van eenvoudige plannen;
- prijs vragen aan de uitvoerende partners in de sociale economie;
- bespreken van uitvoeringstechnieken met aannemers;
- ondersteunen van eigenaars in hun communicatie en afspraken met aannemers en architecten;
- bemiddelen in probleem gevallen tussen eigenaars en aannemers;
- plannen en bundelen van werken door de uitvoerende partners in de sociale economie;
- controleren van de uitvoering van de werken;
- nazien van offertes en facturen van aannemers;
- toezien op de betaling van facturen aan aannemers en architecten;
- afstemmen van het gebruik van een transitwoning op de planning van werken;
- ...

Op administratief vlak:

- opzoeken en verstrekken van (wettelijke) informatie omtrent bouw, vergunningen, premies, fiscaliteit, EPB, e.a.;
- doorverwijzen naar gespecialiseerde organen voor specifieke informatie;
- optimaliseren van het verkrijgen van financiële en fiscale voordelen;
- toezien op de noodzakelijke vermeldingen op facturen voor het bekomen van financiële en fiscale voordelen;
- cijfermatig voorstellen en bespreken van financiële en fiscale voordelen;
- ter beschikking stellen van aanvraagformulieren van premies;
- assisteren bij het invullen van aanvraagformulieren van premies;
- ...





Sociale economie

41 werken in 22 woningen werden uitgevoerd door 4 sociale tewerkstellingsinitiatieven. Zij werden voornamelijk ingezet bij kwetsbare groepen of bij eigenaars die geen aannemer konden vinden. Zij deden hoofdzakelijk het volgende:

- plaatsen of herstellen van centrale verwarming;
- plaatsen van warmwatertoestellen;
- plaatsen van sanitaire leidingen en aansluiten van sanitaire toestellen;
- plaatsen van buitenschrijnwerk;
- plaatsen van dakisolatie;
- plaatsen van binnenafwerking van dakvlakken;
- plaatsen van stijlwanden en binnendeuren;
- herstellen van pleisterwerk;
- plaatsen van balkenlagen en plankenvloeren;
- afbraakwerken;
- eenvoudige riolering- en vloerwerken;

Daarnaast werden 14 werken in een gecoördineerde onderaanneming uitgevoerd.

Deze samenwerking maakte het mogelijk om aan de renovatiewensen van diverse eigenaars te voldoen. Voordelig waren de flexibele betalingstermijnen, bespreekbare uitvoeringstechnieken, een flexibele planning, de grote toegankelijkheid, betrouwbare prijs, lage werkdruk enz. Dit werd dan ook door de eigenaars zelf enthousiast onthaald. Zelfs het sociale aspect van de tewerkstelling, in feite een leerproces, was voor sommige eigenaars een positief gegeven. Sociale economie werd bekend gemaakt bij mensen die er anders misschien niet mee in contact zouden komen.

Omkadering

Sociale tewerkstellingsplaatsen worden gekenmerkt door een belangrijke omkadering. In de meeste gevallen komt dit neer op één begeleider per vijf doelgroepwerkennemers. Dat beperkt hun werking enigszins, zeker in het geval van individuele renovaties in kleine woningen. Toch waren ze allen inventief om hier flexibel mee om te gaan.

Doelgroepwerkennemers

Sommige doelgroepwerkennemers hadden het lastig om in bewoonde huizen te werken. Dit hing van de situatie af. Ook niet elke werkomgeving was even interessant. Geregeld keken eigenaars al eens op de vingers, wat niet leuk is als je zelf in opleiding bent.

Coördinatie en bundeling

De woon specialist werkte telkens samen met een coördinator. De kwaliteit van de uitvoering en coördinatie van de werken hangt in sterke mate af van de capaciteiten van deze persoon. Er werd getracht zoveel mogelijk gestandaardiseerd te werk te gaan met typewerken en basismaterialen. Dat gebeurde in functie van datgene waarmee de uitvoerders vertrouwd waren. Daarom ook werd getracht de werken zoveel mogelijk te bundelen. Door de gelijktijdige uitvoering van twee gelijksoortige werken konden we bovendien tegemoet komen aan de rigide structuur van de omkadering. Dit laatste bleek echter niet evident omdat van een complexe coördinatie, maar ook omdat de partners er uiteindelijk toch zelf de voorkeur aan gaven om verschillende werken niet tegelijk maar opeenvolgend uit te voeren.

Productieve werken

Het meest productief waren de werken die konden voorbereid worden in het atelier, en weinig tijd in situ vergden, zoals schrijnwerk. Opvallend was dat de vraag naar afwerking niet zo groot was. Veel eigenaars deden dit zelf of stelden hieraan geen hoge eisen.

Marktconforme prijzen

Om in aanmerking te komen voor de toelage, en het merendeel van premies en fiscale voordelen, moet een aannemer geregistreerd zijn. Drie sociale werkplaatsen voldeden hieraan. De vierde was een leerwerkplaats in de schoot van het OCMW. Speciaal voor de bouwblokrenovatie werden haar werken in associatie met één van de sociale werkplaatsen uitgevoerd. Die laatste stond ook in voor de facturatie. Omdat de plaatsingskosten en winstmarges hierbij laag waren, waren de prijzen voordelig. Voor de eigen aannemingen waren de prijzen marktconform.

Uitvoeringstermijn

In vergelijking met een reguliere aannemer werkt een sociale tewerkstellingsplaats trager. Dat stelde op zich geen probleem voor de meeste eigenaars. Meer hinderlijk waren reguliere aannemers die werken lieten aanslepen.

Architecten

Voor 15 van de 53 woningen met renovatiecontract (28%) werden in totaal 7 architecten aangesteld. Het betreft 12 grote en 3 middel-grote renovaties. De 4 geëngageerde architecten onfermden zich over 12 woningen, terwijl 3 andere architecten de 3 overige eigenaars bijstonden.

Voor 12 woningen werd een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd. Eén vergunning werd geweigerd. De eigenaar herzag zijn plannen en verbrak de samenwerking.

Architecten zijn het niet gewoon zelf op een klant toe te stappen. Bij de bouwblokrenovatie was dit wel het geval voor de 4 architecten die zich in de voorbereidende projectfase hadden opgegeven voor samenwerking. 2 ervan waren vertrouwd met kwetsbare groepen en konden hiermee wat vlotter overweg.

Ook waren de betrokken eigenaars niet gewoon om met architecten om te gaan. Omdat er niet veel werd geanticipeerd moest de woon-specialist regelmatig de partijen naar elkaar toe brengen om vooruitgang te creëren.

Afsprakenstructuur ontwikkelen

De opvolging van de werken ter plaatse kon in de meeste gevallen beter. Voor sommige eigenaars was het daarenboven niet duidelijk hoe zich in de voorkomende gevallen aan EPB normen (energieprestatie en binnenklimaat) en verplichtingen inzake veiligheidscoördinatie te houden. Ook dit werd niet altijd consequent opgevolgd door de architect. In ieder geval brengt de inschakeling van een architect en een veiligheidscoördinator, evenals bepaalde administratieve verplichtingen, in verhouding tot de gemaakte investering hoge kosten met zich mee. Veel eigenaars stellen de noodzaak van dit alles in vraag. Een architect wordt al te gauw gezien als iemand die de bouwaanvraag (hand)tekent.

De samenwerking met de vier architecten verliep vlot, maar toch is het interessant een afsprakenstructuur te ontwikkelen, waarbinnen meer projectmatig kan worden gewerkt.

TRANSITWONINGEN

Twee transitwoningen in het projectgebied werden ter beschikking gesteld aan eigenaars die niet in hun eigen woning konden blijven tijdens de werken. De ene woning werd hiervoor aangekocht, de andere woning was al eigendom van de stad Gent en huisde eerder het Duurzaam Huis. Een ligging in of nabij het projectgebied was primordiaal. Een woning die ver verwijderd is, is niet nuttig voor kortverblijven en rukt de tijdelijke gebruikers uit hun leefpatroon.



Niet iedereen is even enthousiast om tijdelijk te verhuizen. Sommigen bijten liever even door in het ‘stof en puin’ om hun vertrouwde woonomgeving niet te moeten verlaten. Anderen vinden zelf een tijdelijk onderdak tijdens de werken. Voor de bouwblokrenovatie hebben de twee transitwooningen hun nut bewezen. Voor de 43 grote en middelgrote renovaties:

- maakten 5 eigenaars-bewoners gebruik van de transitwoning;
- maakten 2 eigenaars-bewoners en 3 huurders gebruik van een eigen alternatief;
- bleven 22 eigenaars-bewoners in hun woning tijdens de werken. 2 hiervan maakten wel gebruik van een eigen alternatief tijdens de ingrijpendste verbouwingsfase;
- stonden 5 huurwoningen leeg zonder voorafgaande bewoning;
- stonden 6 huurwoningen leeg na een verhuring of verkoop.

Belangrijk, in aanvulling op persoonlijk onderdak, hadden alle gebruikers nood aan opslagruimte voor meubilair en persoonlijke spullen. Dit laatste was niet voorzien. Assistantie voor verhuizing kan ook nuttig zijn als de tijdelijke verblijven vaderaf gelegen zijn.

WERKINSTRUMENTEN

Woningnazicht en verslag

Het geheel van kwaliteitsaspecten kan eenvoudig worden beoordeeld op basis van een woningnazicht. Eigenaars attent maken op de gebreken die werden vastgesteld, en hen daarbij stimulerende maatregelen aanreiken is een efficiënte manier om kwaliteitsverbetering na te streven. Dit werd dan ook naar waarde geschat. Verhuurders werden gemakkelijk gemobiliseerd. Er is meermaals vastgesteld dat het verslag van het woningnazicht zelfs na de verkoop van een woning aan de nieuwe eigenaar werd doorgegeven.

Reglement

Het reglement omschreef de procedures, rechten en plichten voor en tijdens de uitvoering van de werken. Dit werd vooraf met de eigenaar besproken. Alle eigenaars vertrouwden in feite gemakkelijk de gang van zaken en kwamen er niet toe de nogal technische tekst volledig door te nemen.



De basis van het ondersteuningsmechanisme van de bouwblokrenovatie is niet het reglement op zich, maar de toepassing ervan. Dit is een omgekeerde redenering in vergelijking met de standaard toepassing van voorschriften of (premie)reglementen. Het initiatief ligt hier niet bij de aanvrager van de ondersteuning, maar bij de uitgever. De woonspecialist regisseerde de naleving van dit reglement. Controle vereenvoudigde zich tot opvolging. Het reglement is in die optiek vooral een handige basis bij onzekerheid en betwisting.

Renovatiecontract

Het renovatiecontract stipuleert de wederzijdse rechten en plichten tijdens en na de uitvoering van de werken. Dit werd over het algemeen goed onthaald. Eigenaars-bewoners, maar even goed verhuurders, reageerden heel soepel. Het waren dan wel bona fide verhuurders die al verhuurden aan lage prijzen of die wilden investeren in ingrijpende renovatie. De bepalingen in het renovatiecontract waren slechts voor twee eigenaars een reden voor niet deelname.

Huurprijsclausule

Een belangrijke bepaling is de huurprijsclausule. Vanaf een investering van 2.500 euro verbindt de eigenaar zich ertoe voor een periode van minstens negen jaar na de oplevering, volgens onderstaande orde van voorkeur:

- ofwel de woning te blijven verhuren aan de zittende huurder, zonder een verhoging van de basishuurprijs;
- ofwel de woning zelf te (blijven) bewonen;
- ofwel de woning rechtstreeks te verhuren aan andere particulieren, met uitsluiting van onderverhuring, en aan een overeengekomen billijke basishuurprijs.

Opzag zonder grondige motivatie door de verhuurder wordt eveneens uitgesloten. Alle andere vormen van opzag zoals bepaald in de huurwetgeving, blijven mogelijk. Ook verhuring via een sociaal verhuurkantoor (SVK) is mogelijk.

Voor (toekomstige) verhuurders die kleine renovaties uitvoeren is de huurverplichting een zware tegenprestatie. Het kantelbedrag van 2.500 euro is eerder laag. Drie eigenaars-bewoners en twee verhuurders beperkten hun werken tot dit grensbedrag opdat de huurclausule niet van toepassing zou zijn.

Huurprijsbepaling

De huurprijs van een woning is in hoofdzaak afhankelijk van de ligging, de kwaliteit, het comfort, de grootte en oppervlakte, en het aantal en soort leefruimtes en voorzieningen. Aangezien de woningen in het projectgebied een eenduidige typologie en eenzelfde ligging hebben, en in het kader van de ondersteuning vergelijkbaar zijn van kwaliteit, kon de berekening van een billijke basishuurprijs worden vereenvoudigd. Dit gebeurde op basis van de bewoonbare oppervlakte. Voor extra comfort, bijvoorbeeld in afwerking, installatie, of de aanwezigheid van een kwalitatieve buitenruimte werd een bijkomende factor toegepast. De maximale basishuurprijs bedroeg 500 euro. De barema's waren gebaseerd op gangbare prijzen in de buurt.

Voorwaardelijke betoelaging

Indien een eigenaar zich niet aan de verplichtingen in het renovatiecontract houdt, kan de stad een terugbetaling van de toelage eisen, geheel of gedeeltelijk in functie van de verstrekken jaren. Ook bij verkoop van de woning moet de financiële ondersteuning a rato worden teruggestort.

“Langdurige werkloze wordt ingeschakeld in sociale economie

De samenwerking tussen de verschillende partners bleek ook een succesformule voor één van de drie langdurige werklozen uit de buurt, die het Duurzaam Huis in contact bracht met de sociale tewerkstellingsplaatsen. Hij deed het werk heel graag en bloeide volledig open. Hij zag weer licht op het einde van de tunnel. Uiteindelijk is hij op lange termijnbasis kunnen starten bij sociale werkplaats De Sleutel.

“Samen in een nieuw kleedje

“We schaamden ons een beetje voor de staat van ons huis. Maar zolang de huurder er nog woonde konden we weinig doen. We konden dat oude ventje toch niet zomaar op straat zetten?”

Een gepensioneerd koppel verhuurde een woning voor een prikje aan een tachtiger. Het huis, restant van een beluik, was afgeleefd. De huurder is plots gestorven tijdens het project. De verhuurder heeft geen moment getwijfeld en schreef zich in. Ze lieten de woning van kop tot teen renoveren, zowel binnen als buiten. Zelf deden ze heel wat klussen, tot zelfs behangen en het plaatsen van gordijnen. De werken hebben bijna twee jaar in beslag genomen, maar het resultaat mag er zijn. Het is een supergezellig huisje nu. De overeengekomen huurprijs was voor de verhuurder geen probleem. Zonder de bouwblokrenovatie had deze gemakkelijk de helft meer kunnen bedragen.

De geplande verbouwingswerken zetten ook de buurman aan het denken. Hij is zelfstandige en heeft naast de woning een toegang tot het magazijn van zijn bedrijf. Ook zijn gevel stond er slecht bij. Hij besloot deze gelijktijdig te laten renoveren, door dezelfde aannemer, en met dezelfde materialen. De buurman kwam voor deze werken niet in aanmerking voor ondersteuning, maar heeft toch zijn bijdrage aan een beter straatbeeld geleverd.

06 Voorbeeldfunctie

Inspiratiebron

De bouwblokrenovatie heeft diverse actoren beïnvloed. Onze ervaringen hebben inhoudelijk en methodologisch bijgedragen tot de ontwikkeling van andere projecten.

Zo werd de aanpak van het recent opgerichte stedelijke energiebedrijf, vzw REGent, met betrekking tot de ondersteuning van bewoners en eigenaars op het vlak van energie- en waterbesparing, gefundeerd op het concept van de bouwblokrenovatie. Vzw REGent voorziet in trajectbegeleiding waarbij ze financiële voordelen maximaal op elkaar afstemt. De vzw stimuleert eigenaars om werken uit te voeren, en volgt ze technisch op. Voor bepaalde werken doet de vzw een beroep op sociale economie.

In het kader van het stadsvernieuwingsproject ‘Leedeberg Leeft’ wordt gericht ingezet op de kwaliteitsverbetering van private huisvesting. Inhoudelijke en methodische aspecten van de bouwblokrenovatie zullen er worden toegepast.

De bouwblokrenovatie heeft zijn steentje bijgedragen aan de opleiding van energiescanners en -snoeiers uit een groot deel van Vlaanderen. De woningen in het projectgebied waren een laboratorium voor de praktische vorming. Verder werden belangrijke lessen getrokken uit de inschakeling van sociale economie.

Het stads- en OCMW bestuur van Kortrijk is in het najaar van 2008 van start gegaan met een bouwblokrenovatie in de omgeving van de Veemarkt. Dit wordt gestuurd door de diensten Stadsplanning en Ontwikkeling, en Gebiedsgerichte Werking. Andere partners zijn het stadsontwikkelingbedrijf, sociaal verhuurkantoor De Poort, en de Hogeschool West-Vlaanderen.

Ten slotte vermelden we graag dat het Duurzaam Huis, voor zijn werking in de wijk, dus ook als initiatief van de bouwblokrenovatie, werd bekroond met de ‘Thuis in de Stad’-prijs 2008, in de categorie ‘een innovatief bewoners-, buurt- en wijkinitiatief dat betrekking heeft op stedelijke ecologie en/of alternatieve woonvormen’.

Nieuwe toepassingen

Het concept bouwblokrenovatie is eenvoudig transponeerbaar naar andere wijken. De processen van dit project zijn flexibel. Voor elke toepassing moeten de context en bestaande praktijk eerst goed in kaart gebracht worden. Bouwblokrenovatie is één methode naast vele andere. Voor bouwblokken in te slechte staat bijvoorbeeld, of wijken met een minder kwetsbaar bewonersprofiel, zijn andere initiatieven inzetbaar.



Schaalvergroting

Met het project bouwblokrenovatie was het mogelijk te experimenteren en op kleine schaal te werken. Een kleinschalige en gerichte aanpak komt ten goede aan de structurele werking rond samenleven, en de verdere buurtontwikkeling. Bij een toepassing op grotere schaal moeten we ons hoeden voor veralgemening en averechtse effecten zoals speculatie en verdringing. In Dampoort werd hier over gewaakt via stimulansen, lokale begeleiding en enkele opvangmogelijkheden. Bij een schaalvergroting nemen de nood aan een specifieke werkingstructuur, alsook het gewicht van de projectcoördinatie toe.

Stadsvernieuwing

Stadsvernieuwing is een goed platform om de methodiek van bouwblokrenovatie gericht in te zetten. De kleinschalige, particuliere renovaties verzachten de anders uitsluitende nadruk op de stedenbouwkundige ingrepen.

7 basisprincipes

Tot slot beklemtonen we 7 fundamentele principes voor een kwalitatief project. Deze zijn van groot belang om de meest kwetsbare groepen te bereiken:

- een uitgebreid woningnazicht, waarbij woonkwaliteit en energie-efficiëntie worden gekoppeld aan woonwensen;
- een aangepaste ondersteuning met trajectbegeleiding (administratieve, technische en organisatorische bijstand, opvang in een transitwoning, enz.);
- een substantiële toelage;
- een oplossing voor het probleem van voorfinanciering;
- een renovatiecontract met aandacht voor de huurstabiliteit;
- toegankelijke en bereikbare projectuitvoerders, effectief op het terrein alsook met het oog op het procesmatig (niet enkel productgericht) betrekken van mensen;
- een krachtig netwerk tussen partners en bewoners.

07 | Besluit

Het project 'Bouwblokrenovatie in de wijk Dampoort' was een proefproject met als doel binnen een tijdsspanne van 3 jaar minimaal een derde van een afgebakend projectgebied van 218 woningen, kwalitatief te verbeteren.

Naast deze kwantitatieve doelstelling stonden ook een rist kwalitatieve doelstellingen voorop. Met het project wilden we onder meer betaalbaar renoveren in bewoonde huizen, het energieverbruik verminderen, leegstand aanpakken, sociale verdringing tegengaan, en duurzame huurcontracten afdwingbaar maken. In dit alles wilden we kwetsbare groepen betrekken en begeleiden. Ten slotte moest dit project model staan voor andere toepassingen.

Woonkwaliteit en woonstabiliteit

Ruim 3 jaar renoveren levert een merkbare verandering op in het projectgebied. In 38% van de woningen werden renovaties gemobiliseerd. Het straatbeeld verbeterde in aanvulling op de eerdere acties van het Duurzaam Huis rond gevelschilderen en geveltuintjes. Kankerplekken verdwenen.

Niet alleen het fysieke weefsel onderging verandering, ook op het vlak van samenleven werd structurele vooruitgang geboekt, mede door toedoen van de renovaties. Bovendien verduurzaamde de lokale woonomgeving. We gingen de inkrimping van de huurmarkt tegen, we speelden gunstig in op huurprijzen en termijnen, we werkten een deel van de leegstand weg, we slaagden er zelfs in om beperkt greep te krijgen op de stadsvlucht.

Dit maakt van de bouwblokrenovatie een geïntegreerd project. De kracht van het project zit hem in het bij elkaar brengen van bestaande systemen en initiatieven, die op hun beurt worden geoptimaliseerd in functie van de lokale context. Dit is duurzame ontwikkeling waarbij de sociale, economische en ecologische component in een gebalanceerde verhouding tot elkaar evolueren.

De woonkwaliteit is er sterk op vooruit gegaan. Bij aanvang van het project bleek 62% van de onderzochte woningen ongeschikt volgens de Vlaamse Wooncode. Een kwart van de woningen kampte daarenboven met ernstige risico's voor CO-intoxicatie, elektrocutie en/of brand. Vocht- en rioleringsproblemen waren frequent. De energie-efficiëntie was ondermaats: huizen waren slecht geïsoleerd, installaties vaak onzuinig en gedateerd.



Daarnaast gaven de stad Gent, het Vlaamse gewest en Eandis ongeveer 489.000 euro uit aan renovatietoelagen en premies. Rekenen we ook de mogelijke fiscale voordelen in, dan bedraagt het totaal van alle voordelen maximaal 555.000 euro. De eigenaars op hun beurt zullen in totaal 1.952.000 euro geïnvesteerd hebben in 83 woningen.

Drie kwart van de ongeschikte huurwoningen werd geschikt onder invloed van het project. In totaal vonden renovatiewerken plaats in 83 woningen, waarvan 53 met een renovatiecontract. De meeste gebreken werden weg gewerkt, steeds zo kwalitatief en duurzaam mogelijk, en altijd structureel. Er werd quasi even veel geïnvesteerd in huurwoningen als in eigen woningen. Vooral het grote aantal ingrijpende verbouwingen valt op, waardoor we kunnen vaststellen dat de bouwblokrenovatie een motor was voor de structurele vernieuwing van het lokale weefsel.

De eigenaars werden begeleid om bestaande premies en fiscale voordelen optimaal te benutten. We slaagden er bovendien in om een representatief aandeel kwetsbare groepen, 46% van de bewoners, te bereiken. Dankzij de duurzame renovaties blijft de energiefactuur van de bewoners enigszins betaalbaar. Een achttal huurders draagt voor minimum negen jaar tevens de vruchten van een verlaagde huurprijs.

Tot slot stellen we vast dat de bouwblokrenovatie geen sociale verdringing heeft gecreëerd.

Kostprijs

Het project kan mooie resultaten voorleggen. Maar wat heeft dit nu gekost?

Gedurende 3,6 jaar werden 1,7 fulltime medewerkers ingezet, een aanzienlijke – maar noodzakelijke – investering. Het welslagen van dit project is in grote mate te danken aan de actieve inzet ter plaatse van de woonspecialist en het Duurzaam Huis. Dankzij een proactieve en laagdrempelige begeleiding werden heel wat bewoners en verhuurders gemotiveerd om te renoveren. De totale loonkost van deze medewerkers bedroeg 293.000 euro.

Dit betekent dat 1 publieke euro (dit is de som van de personeelskosten en de financiële en fiscale voordelen) zorgde voor een private investering van 2,3 euro in de wijk.

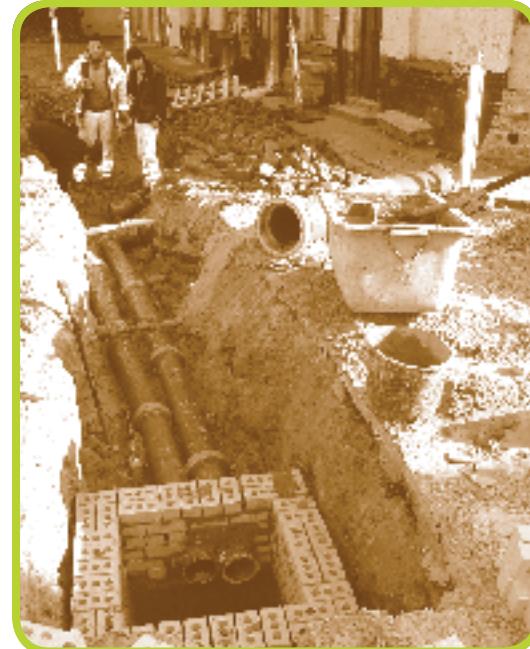
Knelpunten

Dit project levert een bijdrage aan het debat ‘renovatie versus sloop en nieuwbouw’ en aan de vraag hoe men kan vermijden dat kwetsbare groepen bij dergelijke projecten uit de boot vallen.

Met de begeleiding van bewoners en een gecoördineerde partnerwerking hebben we hierop willen antwoorden. Toch merkten we nog enkele belangrijke knelpunten:

- Het gebrek aan structurele voorfinanciering. Eigenaars moeten de renovatiekosten eerst zelf ophoesten in afwachting van financiële en fiscale voordelen. Niet iedereen kon indertijd een lening afsluiten. Ondertussen is die markt geëvolueerd en zijn er tegenwoordig enkele initiatieven voor goedkope leningen, waaronder het fonds ter reductie van de globale energiekost (FRGE).
- De nood aan technische ondersteuning voor kleine renovaties, studiewerk, toezicht, het aanbrengen van aannemers of bemiddeling tussen de bouwpartners. Een lokale overheid kan deze taak niet op zich nemen. Toch is het wenselijk dat zij hierover waakt. De partnerwerking met architecten of andere professionals met de juiste ervaring moet hiervoor verder uitgewerkt worden.
- Grote renovaties waren vooral toegankelijk voor niet kwetsbare groepen. Een diversificatie van financiële stimulansen dringt zich op, maar het zal uitermate moeilijk blijven om nooddelpers toe te leiden tot kwalitatieve particuliere eigendom omdat de specifieke problematiek het louter financiële overstijgt.
- Investeerders-verhuurders verhuren structureel gerenoveerde woningen niet vaak aan kwetsbare huurders of lokale bewoners. De billijke huurprijs die werd bedongen komt zo niet ten goede van de doelgroepen die er het meeste nood aan hebben.

Met het project ‘Bouwblokrenovatie in de wijk Dampoort’ hebben we het stedelijke renovatiemilieu grondig verkend, en de mogelijkheden om particuliere eigenaars hierin bij te staan onderzocht. Dit experiment levert ons belangrijke ervaringen. Door dit verder te verfijnen en de knelpunten die overbliven aan te pakken, kunnen we in deze sector een bijzondere expertise opbouwen voor de toekomst.



Colofon

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

Redactie: Kristof Gielen, Frank Vandepitte, Kathleen Tavernier, Tinne Op de Beeck, Bavo Van Landeghem (Scriptorij)

Eindredactie: Kristof Gielen

Foto's: Kristof Gielen

Verantwoordelijke uitgever: Karin Temmerman, schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen, Botermarkt 1, 9000 Gent

Vormgeving en lay-out: la.bel

Druk: december 2008

