AUTEURS: FRANK VANDEPITTE EN NATAN HERTOGEN

# VOLHOUDBARE STADSVERNIEUWING: RENOVATIESUBSIDIES DOELGROEPGERICHT INZETTEN EN HERGEBRUIKEN

SAMENLEVINGSOPBOUW GENT WERKT IN WIJKEN MET EEN GROTE WOONPROBLEMATIEK. Niet toevallig de plekken waar stadsvernieuwingsprojecten lopen. Onze ervaring leert ons hoe moeilijk het is om aan de slag te gaan met de kwalitatief slechtste woningen, vaak eigendom van of bewoond door maatschappelijk kwetsbare bewoners. Ondanks de goede wil van beleidsmakers, blijken weinig instrumenten echt te werken. In dit artikel zoeken we mogelijke oplossingen.

## ER ZIJN TOCH AL RENOVATIEPREMIES EN -LENINGEN?

Noodkopers[1] zijn bewoners die, bij gebrek aan betaalbare woningen op de huurmarkt, een ondermaatse woning aankopen. Ze beschikken echter niet over de nodige middelen om hiervan een goede kwaliteitsvolle woning te maken. Renovatiewerken kunnen ze niet prefinancieren, waardoor ze de renovatiepremies mislopen. Ook zeer goedkope leningen zijn vaak geen oplossing, omdat ze geen ruimte hebben voor extra afbetalingen. Onderzoek toont aan dat de huidige maatregelen deze mensen weinig of niet bereiken. 'De verdeling van premies voor renovaties toont dat hier een mattheuseffect speelt. De hoogste aandelen begunstigden vinden we in de quintielen 3, 4 en 5. Het laagste inkomensquintiel geniet het minst van de voordelen. Het sterkste mattheuseffect zien we bij de premies die niet inkomensbegrensd zijn: de belastingvermindering en de premie van de netbeheerders.[2]

Huurders of verhuurders komen al helemaal niet in aanmerking voor deze premies en leningen. Meestal is de individuele eigenaar met een gemiddeld inkomen het ijkpunt van het renovatiebeleid.

PLAKMOMENT VAN HET FOTOPROJECT ECHO'S UIT DE WIJK MET FOTO'S EN HULP VAN DE BEWONERS VAN HET PROJECT DAMPOORT KNAPT OP!

FOTO: LIA BLATON

## NAAR INCLUSIEVE WIJKRENOVATIES

In het kader van het Renovatiepact (goedgekeurd op 17/7/2015) en het energiearmoedeplan (verwacht in het najaar) van minister Turtelboom wordt gewag gemaakt van grootschalige wijkrenovaties. Doel hiervan is een aanzienlijke energiebesparing en de reductie van de $CO_2$-uitstoot. Vandaag is de grootste energiebesparing mogelijk bij de mensen wiens woontoestand het slechtst is. Een lage woonkwaliteit en energiearmoede gaan immers hand in hand. Inzetten op de verbetering van de woonsituatie van mensen in armoede, vormt een essentieel element in de duurzame verbetering van het woonpatrimonium.
Daarom pleit Samenlevingsopbouw Gent voor inclusieve wijkrenovaties. Dit wil zeggen dat de overheid een kader schept dat ook de meer kwetsbare buurtbewoners betrekt in het renovatieverhaal. Er zijn hiervoor twee goede redenen.
Ten eerste brengen stadsvernieuwingsprojecten vaak gentrificatie en sociale verdringing met zich mee. In een opwaarderende wijk vinden kwetsbare buurtbewoners steeds moeilijker hun plaats. Enkel maatregelen op maat kunnen de balans weer in evenwicht brengen. Het is zinvol om met 'zittende' wijkbewoners in hun vertrouwde omgeving een sociaal-economische stap vooruit te zetten. Beter dan 'nieuwe bewoners' te importeren.

Foto: Dienst Communicatie Stad Gent

Stadsvernieuwing in de Brugse Poort, opening Acaciapark in 2012

Ten tweede kadert het energiearmoedeplan in de ambitie om tegen 2050 de energieprestaties van het volledige Vlaamse woningpatrimonium op punt te stellen. Wanneer kwetsbare buurtbewoners niet vanaf dag één worden meegenomen in de renovatie van hun wijk, zullen ze doorschuiven naar andere wijken met een voor hen betaalbaar en vaak inferieur woonaanbod. Op die manier houden we de residumarkt van ondermaatse huur- en koopwoningen in stand.
Samenlevingsopbouw Gent ziet in inclusieve wijkrenovaties een manier om dit probleem effectief aan te pakken.
Enkele ideeën op een rij.

## INCLUSIEF = COLLECTIEF

Projecten zoals 'Dampoort KnapT OP!' en 'RenoseeC' illustreren de voordelen van een collectieve aanpak van wijkrenovaties. Veel van de sociale impact van de wijkrenovaties gaat verloren, wanneer het kader zich beperkt tot individueel aan te vragen premies en individuele begeleiding.
Om te beginnen is het collectiviseren van de renovatiewerken voor alle deelnemers financieel en kwalitatief voordelig. Een samenaankoop drukt de prijs en sterkt de onderhandelingspositie van de consument ten aanzien van de aannemers. Dit is belangrijk voor lage inkomensgroepen. Verder werkt het samenkomen in de buurt versterkend. Het verstevigt de sociale cohesie over culturele en inkomensgrenzen heen. Ten slotte worden wijkrenovaties vaak ingezet naast andere acties binnen het stadsvernieuwingstraject van een bepaalde wijk. Participatieve groepsbijeenkomsten van geïnteresseerde verbouwers kunnen overlappen met andere doelstellingen van de stadsvernieuwing. Door de wijkrenovaties collectief aan te pakken, passen ze veel beter in een globale visie op stadsvernieuwing. ►►►

**RenoseeC** is één van de zes proeftuinen van een grootschalig innovatieproject van het Agentschap voor Innovatie door Wetenschap en Technologie over collectief verbouwen. Dit sociale renovatieproject wil ervoor zorgen dat in 2016 in de Dampoortwijk minimaal 10 tot 20 gezinnen collectief zullen verbouwen. De doelgroep van RenoseeC is breed: zowel eigenaars, als verhuurders komen in aanmerking. Samenlevingsopbouw Gent is partner en zorgt voor de toeleiding van kwetsbare gezinnen.

1 C. KESTELOOT e.a., *Lage inkomensbuurten: onderzoek naar ruimtelijke kwaliteiten en hun implicatie voor de sociaal-economische integratiemogelijkheden*, Leuven, Instituut voor sociale en economische geografie & OSA, 1999;
B. DE MEULDER, M. RYCKEWAERT, *De alledaagse ruimte van armoede en uitsluiting in het stadslandschap. Onderzoek naar de ruimtelijke dimensie van armoede en de architectonische invulling van minimumgrenzen voor een kwaliteitsvol leven.*, in: V.GEURTS (red.), *Wonen onderzocht 2000 -2004*, Brussel, Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, 2004, p. 129-154.

2 S. WINTERS (red.), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, Antwerpen-Apeldoorn, Garant, 2015, p.98.

Bewoonster Erna fotografeert haar dak voor de renovatiewerken van Dampoort KnapT OP.

Foto: echo's uit de wijk

►►►

## DOELGROEPGERICHT RENOVEREN

Wijken met een woningpatrimonium van slechte woon- en energiekwaliteit trekken heel wat mensen met een laag inkomen aan. Inclusieve wijkrenovaties omvatten ook acties op hun maat. Zonder maatwerk en ondersteuning bereik je deze mensen niet en verschuif je woonproblemen naar andere wijken.

Samenlevingsopbouw Gent stelt voor in te zetten op twee specifieke doelgroepen: noodkopers en precaire huurders.

De noodkopers haalden we al eerder aan in deze tekst. Gezien de hoge huurprijzen is dit een groeiende, maar relatief onzichtbare, groep. Volgens recente woonstudies bedraagt die 4 % van het patrimonium of ongeveer 119.000 woningen[3], in steden makkelijk oplopend tot 10 %.

Precaire huurders wonen tegen hoge huurprijzen in woningen van slechte kwaliteit. Veelal laten de verhuurders hun woning niet doelbewust verslechteren. Ook zij missen soms de financiële mogelijkheden om renovatiewerken te financieren of de noodzakelijke ondersteuning om dit aan te pakken. Het groeiende succes van de sociale verhuurkantoren toont aan dat er bereidheid is om te verhuren aan kwetsbare huurders in ruil voor een verzekerde huurinkomst en ontzorging.

Dampoort KnapT OP! leert dat een goede individuele begeleiding van de werken en een substantiële financiële tussenkomst (in dit geval € 30.000) uitermate belangrijk zijn om de noodkopers vooruit te helpen. Volgens ons is het zinvol deze aanpak door te trekken naar de precaire huurders en hun verhuurders. Bijkomend is het noodzakelijk de woonzekerheid te beschermen en te streven naar een gelijke woonlast (huurprijs en energiekosten samen) voor de reeds kwetsbare huurders. Zowel renovatiecontracten als sociale verhuurkantoren bieden hiertoe een antwoord.

Om de financiële middelen efficiënt in te zetten stellen we een systeem van subsidieretentie voor (zie verder). Een renovatietoelage prefinancieert de werken van noodkopers en huurders/verhuurders. Het betekent meteen een opstap om later aanspraak te maken op andere renovatiepremies, die slechts ná uitvoering van de werken kunnen aangevraagd worden en waarvoor prefinanciering dus nodig is.

Een tweede steunpilaar is de ontzorging of begeleiding op maat van de doelgroep: niet enkel bouwtechnisch, maar ook sociaal. Er komt heel wat bij een renovatie kijken. Verbouwen is een stressvolle aangelegenheid. Onze ervaring leert dat dit bij kwetsbare gezinnen nog sterker is. Goede begeleiding zorgt ervoor dat iedereen aan boord blijft.

## WOONKWALITEIT & ENERGIEBESPARING: ÉÉN VERHAAL

Het energiearmoedeplan van minister Turtelboom wil energiebesparing niet los zien van de algemene verbetering van de woonkwaliteit. De ervaring uit renovatieprojecten zoals KWEEK, Dampoort KnapT OP! en RenoseeC leert inderdaad dat de verbetering van woonkwaliteit en energiezuinigheid best samen aangepakt worden

Plakmoment Echo's uit de wijk.

Foto: Lia Blaton

Renovatiewerken Dampoort KnapT OP.

FOTO: KOEN CLAES, DOMUS MUNDI

FOTO: KOEN CLAES, DOMUS MUNDI

Voor wie in een woning van slechte kwaliteit woont, is het insijpelende vocht in de keuken en de hoge energiefactuur één en hetzelfde probleem: namelijk dat van een kapot plat dak. Mensen liggen in eerste instantie wakker van hun kapotte verwarmingsinstallatie of lekkend dak. Mits er financiële ondersteuning uitgewerkt is, kunnen ze aangesproken worden over een energiezuinige installatie of dakisolatie.

## SUBSIDIERETENTIE: OOK VOOR DE BEWONERS VAN MORGEN

Subsidieretentie is geen traditionele premie die slechts eenmalig ter beschikking gesteld wordt van één gezin of één woning. Bij subsidieretentie keert de tegemoetkoming (plus een deel van de gerealiseerde meerwaarde op het vastgoed) terug naar de overheid. Deze kan de middelen opnieuw ter beschikking stellen van een nieuw gezin. Dit maakt het mogelijk een stadsvernieuwingsoperatie te continueren. Overheidsmiddelen worden zo geïnvesteerd in meerdere gezinnen en meerdere gebouwen.
Een eenmalige financiële injectie kan zo jarenlang ingezet worden in strategisch gekozen wijken, zelfs zonder dat er continu bijkomende investeringsmiddelen nodig zijn. De noodkoper of verhuurder kan de renovatie financieren, maar betaalt de tussenkomst bij verkoop ook terug. Vanuit dit perspectief spreken we van een 'uitgestelde lening'.

De overheid roept een 'rollend fonds' in het leven dat de vrijgemaakte financiële middelen volhoudbaar inzet. De initiële investeringskost is substantieel, maar zal mettertijd beduidend lager uitvallen dan mocht de overheid blijven opteren voor traditionele subsidiesystemen. Doordat de middelen terugkeren is het fonds een instrument van permanente stadsvernieuwing.
De wijk zal via een systeem van subsidieretentie op een blijvende manier veranderen. Door de terugkerende middelen, kan de overheid substantieel grotere bedragen vrijmaken. Geen overbodige luxe. De soms bedroevende kwaliteit van de woningen in de steden, maakt ingrijpende en structurele maatregelen noodzakelijk. In dit opzicht leidt de inzet van subsidieretentie tot een win-win-win-situatie voor de individuele bewoner, de overheid en de wijk.
Voor Samenlevingsopbouw Gent is de toepassing van een systeem van subsidieretentie een onontbeerlijk element in 'inclusieve wijkrenovatie'. Via subsidieretentie strekt de wijkrenovatie zich uit in de tijd. Subsidieretentie is het sluitstuk van de inclusieve wijkrenovatie omdat het ook de bewoners van morgen en de toekomstige woonproblemen in de wijk opneemt in stadsvernieuwing. Letterlijk dus een 'volhoudbare' of duurzame stadsvernieuwing.

3 P. DE DECKER e.a., *Woonnood in Vlaanderen. Feiten/ Mythen / Voorstellen*, Antwerpen-Apeldoorn, Garant, 2015, p. 100.