



Van rollend noodkoopfonds naar Vlaams sociaal renovatiefonds

10 aanbevelingen vanuit de praktijken van samenlevingsopbouw en partners

23.04.2019

De afgelopen jaren zette Samenlevingsopbouw sterk in op dossiers rond energie en wonen, én op sociale innovatie in de private woonsector.

Aandacht voor sociale vormen van renovatie is dan onvermijdelijk. Of ze nu huurder zijn of eigenaar, het zijn de mensen met lagere inkomens die vandaag in de minst kwaliteitsvolle woningen leven.

Van pilot naar beleid: een rollend noodkoopfonds

Het is dan ook geen toeval dat het opbouwwerk mede-initiatiefnemer en partner was in het succesvolle Gentse renovatieproject **'Dampoort KnapT OP!'** (DKO). Dit project legde inmiddels een hele weg af: van klein pilootproject naar inspiratiebron voor structureel beleid op diverse beleidsniveaus. Met de Vlaamse verkiezingen van mei 2019 in het verschiep zegt Samenlevingsopbouw: "Als het goed is, mag het vooruitgaan!".

In deze nota *zoomen* we allereerst in de doelstellingen en aanpak van DKO. Omdat er een **Vlaams rollend noodkoopfonds** in de maak is, formuleren we vervolgens **zes verbeterpunten** op het aangepaste energiebesluit. Volgens ons zullen enkele aanpassingen en toevoegingen de impact van het fonds aanzienlijk vergroten.

Ten slotte zetten we **vier ambitiepunten** op papier die – hopen we – de volgende Vlaamse regering kunnen inspireren om een ambitieus en sociaal renovatiebeleid op poten te zetten.

De in totaal tien aanbevelingen vatten we samen in het voorstel om de komende legislatuur **het rollend noodkoopfonds uit te bouwen tot een breed Vlaams sociaal renovatiefonds voor collectieve renovaties, dat ook andere doelgroepen kan ondersteunen.**

Dampoort KnapT OP! voor noodkopers

Maar dus allereerst een korte uitleg over het concrete wijkrenovatieproject voor noodkopers/noodeigenaars. DKO richt zich tot een groep mensen die leven in een eigen kwalitatief ondermaatse woning. Ze hebben bovendien geen middelen om te renoveren (of geen toegang ertoe).

Het OCMW van Gent zette een eigen rollend fonds op en springt daarmee noodkopers bij met een voorfinanciering van 30.000 euro. De deelnemers zullen de toelage in de toekomst terugbetaling, bij 'vervreemding' van de woning. Deze alternatieve (en compatibele) aanpak voor het traditionele premiebeleid heet '**subsidieretentie**'.

Partners uit het middenveld (Domus Mundi, SIVI, Samenlevingsopbouw Gent) zorgen voor een totaalpakket aan renovatiebegeleiding en sociale begeleiding. Zo speelt het project in op een hele reeks kleine of grote problemen, die met de nadelige woonsituatie van de gezinnen samenvallen. De begeleiding verzekert ook de slaagkansen en de impact van het project.

Sinds de opstart van het pilootproject begin 2015 gaat het snel. Er volgden nieuwe pilootprojecten in Gent, een 'Gent Knapt Op' met 100 renovaties, en projecten in Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen. Diverse overheden kondigden aan structureel middelen in te zetten. Er is vandaag sprake van een rollend fonds bij de Provincie Vlaams-Brabant (opgestart in 2018), in Gent (bestuursakkoord) en dus op Vlaams niveau, via een fonds dat zal voorzien in projectoproepen.

6 verbeterpunten voor een Vlaamse oproep

Samenlevingsopbouw merkt op dat het Vlaamse rollend fonds en de Vlaamse oproep in grote mate gemodelleerd zijn naar het pilootproject DKO. We juichen deze stap vooruit toe. Voor ons is het glas meer dan halfvol.

Toch denken we dat een nieuwe legislatuur een kans biedt voor nog enkele cruciale bijstellingen.

- 1) Voorzie een **flankerende Vlaamse subsidie voor de renovatiebegeleiding en sociale begeleiding**.
 - Een basisfinanciering van bijvoorbeeld 80.000 euro per 20 woningen (omgerekend), zal meer intekenende lokale besturen overtuigen om cofinanciering te voorzien.
 - Of, ken een aanzienlijk **hogere burenpremie** toe voor elke deelnemer in het project. Vandaag is dat maximaal 800 euro per woning. Trek dit bedrag voor sociale wijkrenovaties op naar 2400 euro.
- 2) Trek het **beschikbare bedrag per woning** op van 25.000 euro naar minstens **30.000 euro**.
 - En/of zorg via subrogatie van de REG-middelen en de Vlaamse renovatiepremie voor een groter te besteden bedrag voor de renovaties.
 - Onze ervaring leert dat vaak een combinatie van diverse ingrepen noodzakelijk is. Alle renovaties in de Gentse pilootprojecten besteedden het budget van 30.000 euro op een zinvolle manier (zie ook het volgende punt).
- 3) Bekijk de **renovatie in haar totaliteit: energie en woonkwaliteit samen**.
 - Zorg dat de middelen aan ingrepen op beide vlakken kunnen besteed worden. Daarbij dienen de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode als uitgangspunt.

- Renovatie van daken, bouwschilisolatie, buitenschrijnwerk en verwarmingsketels hebben impact op energie én woonkwaliteit. Elke grondige renovatie focust ook op eventuele stabiliteitswerken, de elektriciteit, de veiligheid van trappen en vloeren of basissanitair.
- 4)** Maak het ook ***mogelijk voor gezinnen met een tweede eigendom in onverdeeldheid*** om hun noodkoopwoning te renoveren.
- Vandaag sluit het reglement van het fonds hen nog uit.
 - Een gedeeld stukje eigendom (al dan niet in het buitenland), is niet liquide (en dus onbruikbaar). De waarde is doorgaans beperkt en zit vast in de onverdeeldheid.
- 5)** ***Schrap*** de clausule die het deelnemers verplicht om na 20 jaar de voorfinanciering in 180 ***mensualiteiten*** terug te betalen.
- 6)** Overleg met andere besturen over de ***combineerbaarheid van de middelen*** uit deze ***oproep met lokale rollende fondsen***.
- Concreet denken we dat overleg met de provincie Vlaams-Brabant en Stad Gent, die eigen rollende fondsen opzetten, zinvol kan zijn.

4 ambitiepunten voor een sociaal renovatiebeleid

Volgens Samenlevingsopbouw is het Vlaamse rollend fonds voor noodkopers de kapstok bij uitstek voor het toekomstige Vlaamse renovatiebeleid.

Het Renovatiepact formuleerde erg ambitieuze doelstellingen. Tegen 2050 zouden alle woningen in Vlaanderen klimaatneutraal moeten zijn. Dit is enkele haalbaar via een gecoördineerd beleid dat beschikt over stevige instrumenten. De woningpas kan uitgroeien tot zo een instrument.

Hetzelfde geldt voor een breder rollend fonds. Als basis voor een doorgedreven oproepenbeleid voor collectieve renovaties op de private woonmarkt zou dit snel kunnen uitgroeien tot een sterk en complementair instrument. Deels ook als correctie op het huidige individuele premiebeleid, waarvan de Mattheüseffecten inmiddels bewezen zijn. Het Vlaams Energieagentschap (VEA) en Wonen Vlaanderen zouden hier samen mee aan de slag kunnen gaan.

1) *Vertienvoudig het voorlopige budget van 12,5 miljoen euro voor het Vlaamse rollend fonds.*

Een rollend fonds van 125 miljoen euro, gespreid over de vijf jaar van een hele legislatuur, is een absoluut minimum voor een ambitieus renovatiebeleid.

Het is minder dan een tiende van het jaarlijkse budget van de Vlaamse woonbonus.

Sowieso is Samenlevingsopbouw vragende partij om het totale Vlaamse budget voor wonen (en sociale woonvormen) te vergroten.

2) *Experimenteer met nieuwe toepassingen van voorgefinancierde renovatietoelages. Te beginnen met de private huurmarkt.*

Voorzie hiervoor pilootoproepen en rol succesvolle experimenten structureel uit via brede oproepen uit het rollend fonds. Onze eerste aandacht gaat uit naar private huurders.

Een goed voorbeeld is Gent Knap Op. Met Europese middelen gaat dit Gentse project ook aan de slag op de private huurmarkt, bij mede-eigenaars (appartementen) en met senioren.

3) Ga over de grenzen van de bevoegdheden op zoek naar middelen.

Energie, wonen, armoedebestrijding, welzijn, omgeving, stedenbeleid ... Al deze departementen hebben belang bij een sociaal renovatiebeleid.

Een groter investeringsbudget maakt het mogelijk integraal en duurzamer te renoveren (woonkwaliteit én energie). Flankerende middelen voor sociale en bouwtechnische begeleiding vergroten de slaagkans aanzienlijk.

4) Zet het beleid op zijn kop. Een effectief renovatiebeleid is een sociaal renovatiebeleid.

Neem de moeilijkste huizen als uitgangspunt (en de plekken waar ze het meeste voorkomen).

Vlaanderen telt bijna een miljoen te renoveren woningen. Daarvan zijn er 350.000 die een grondige renovatie nodig hebben. Energieverlies is in deze huizen het grootste en woonkwaliteit het laagst.

Bedenk dat de bewoners hier doorgaans ook het minst over eigen middelen beschikken (noodkopers of huurders). Verhuurders hebben dan weer veelal te weinig incentives om een grondige renovatie aan te vatten.

Met een fonds voor collectieve renovaties schuif je de problemen niet voor je uit en pak je de sterkste concentraties van renovatieachterstand in kernen en wijken het eerste aan.

Natan Hertogen

natan.hertogen@samenlevingsopbouw.be
M 0491/ 39 37 30

Samenlevingsopbouw vzw

Vooruitgangstraat 323/2 | 1030 Brussel
T 02 201 05 65 | F 02 201 05 14
www.samenlevingsopbouw.be

Samenlevingsopbouw Gent

Blaisantvest 70 | 9000 Gent
T 09 223 95 15