

TEKST & FOTO'S: NOOR VAN WEVERBERG – KADER: NATAN HERTOGEN EN FRANK VANDEPITTE

# STADS- VERNIEUWING IEDEREEN GELUKKIG?

**AFGELOPEN JAREN BESTEEDDE HET STADSBESTUUR VEEL AANDACHT AAN STADSVERNIEUWING (Zuurstof voor de Brugse Poort, Bruggen naar Rabot, Ledeberg Leeft, Wijk in de Steigers, En Route, ...) als motor voor stedelijke ontwikkeling en buurtopwaardering. Terecht. Alleen ... slaagt stadsvernieuwing er ook in om verschil te maken voor bewoners met beperkte financiële middelen?**

Woensdagnamiddag in Sint-Amandsberg. Een gure wind flirt met de lentezon en ik sta stil ter hoogte van de Heilig Hartkerk, het kloppend hart van de wijk. De klok staat er al een hele tijd stil op vijf voor twaalf. Dat is al weken zo. Symbolisch vind ik dat, nu ik erover nadenk. Het gezegde '5 voor 12' betekent namelijk dat het dringend tijd wordt om maatregelen te treffen, anders is het te laat!

---

## DEADLINES

---

Vandaag vliegt maar liefst 59.2 miljard kWh per jaar aan energie door ramen, deuren en slecht geïsoleerde daken. Ondanks alle aanmoedigingen en premies werden de laatste jaren veel te weinig woningen energiezuinig gemaakt in Vlaanderen. Tegen 2020 moeten nochtans alle daken



van woningen en huurhuizen die voor 1 januari 2006 zijn aangesloten op het elektriciteitsnet, geïsoleerd zijn. Dit is belangrijk om onze klimaatdoelstellingen te halen want 30% van de uitgestoten broeikasgassen komt uit de verwarming van gebouwen. Meer isoleren betekent minder uitstoot. Hoog tijd dus om eens de balans op te maken van 3 jaar werken aan stadsvernieuwing in de Dampoortwijk. 'Beter wonen in de Dampoortwijk', kadert in het stadsontwikkelingsproject 'En Route' en voorzagt de afgelopen jaren steun en advies voor iedereen die de kwaliteit van zijn woning wou verbeteren. Het project loopt ten einde op 30 september 2019.

Uit het bestuursakkoord maken we op dat het stadsbestuur veel belang hecht aan stadsvernieuwing. Momenteel lopen nog verschillende deeloperaties in de Dampoortwijk verder: renovatiebegeleiding door Domus Mundi vzw, Buurzame Stroom en Gent knapt op. Basiswerkers en buurtpartners hebben ervaren dat er nog te veel inwoners van de wijk zich weinig of niet aangesproken weten door de uitgewerkte maatregelen van stadsvernieuwing. Zo werden er weinig verhuurders bereid gevonden om deel te nemen, stelden zich bij anderen problemen van voorfinanciering of gewoonweg financiering. De groep die er het meeste baat zou kunnen hebben bij kwalitatieve woningverbetering, maakt voorsnog te weinig gebruik van het uitgewerkte aanbod. Het is ontstellend voor mij als opbouwwerker, om te horen dat er nog steeds veel te veel bewoners rondlopen met de overtuiging dat er voor hen toch niks zal verbeteren. En daarmee is er geen greintje hoop meer over. Dat raakt mij altijd zo ontzettend hard.

Diezelfde woensdagnamiddag ga ik langs bij Hasan in de Schoolstraat. Eerst woonde hij met zijn 6 dochters, vrouw en moeder in een klein huisje van 40 m<sup>2</sup> in de Spijkstraat. Er was geen privacy en al helemaal geen luxe, in 1 kamer sliepen er 5 personen, in de andere 4. Dat was niet vol te houden. In 1994 kocht hij dankzij een goedkope lening van

het Vlaams Woningfonds een groter huis in de Schoolstraat. Er was bijna niks in orde, de elektriciteit moest vervangen worden en het dak was ook dringend aan renovatie toe. Hasan leeft van een invaliditeitsuitkering. Veel geld was en is er dus niet om zijn huis grondig op te knappen.

Op de hoek van de Schoolstraat hangt een door uitlaatgasen vervuilde En Route-banner te wapperen in de wind, nog nooit opgemerkt door Hasan. Toen ik hem vroeg op welke manier hij 'Beter wonen in de Dampoortwijk' dan had leren kennen, zei hij: ah door jou natuurlijk. Eerlijkheidshalve moet ik bekennen dat de eerste man die Hasans huis in de Schoolstraat onder de loep heeft genomen, een expert van Domus Mundi was. Hasan had op internet iets gelezen over een groepsaankoop van zonnepanelen en meldde zich aan voor Buurzame Stroom. Tijdens een eerste huisbezoek werd al snel duidelijk dat de woning aan grondige renovatie toe is. Het plat dak lekt, de gevels hebben last van regendoorslag, het hellend dak is niet of onvoldoende geïsoleerd en de verwarmingsketel is ouder dan 15 jaar en een gevaarlijke bron voor co-vergiftiging.

De expert van Domus Mundi doet wat hij kan en bepaalt mee de prioriteiten: woonkwaliteit (veilige elektriciteit en verwarming, vochtproblemen), energiebesparing (isolatie) en energieopwekking (zonnepanelen). Vervolgens maakt hij een advies op, geeft een raming van de mogelijke kosten en vraagt zelf offertes op bij aannemers. Hij kan zo nodig zelfs begeleiden bij de werken. Maar dan duikt er, zoals wel vaker, het probleem op van de (voor)financiering.

Door zijn laag inkomen heeft Hasan recht op de verhoogde premie woonkwaliteit waardoor hij 50% van de kostprijs kan terugkrijgen voor de vernieuwing van zijn verwarmingsinstallatie. Waar Hasan gebruik van heeft gemaakt, maar dan begint het: prioritair moeten de vochtproblemen aangepakt worden en wil het gezin later zonnepanelen installeren, moet ook het dak geïsoleerd worden. ►►

## ICCARUS ZORGT VOOR GENTSE OPSCHALING VAN DAMPOORT KNAPT OP!

In 2015 startte Samenlevingsopbouw, samen met projectpartners SIVI, Domus Mundi, OCMW, Stad Gent e.a. met het project 'Dampoort knapt OP!'. Daarbij werd 300.000 euro ter beschikking gesteld voor de renovatie van 10 woningen van noodeigenaars, mensen die eigenaar zijn van een woning maar die geen ingrijpende renovatie kunnen betalen. De overheid schiet 30.000 euro renovatietoelage voor. Daarmee wordt bij de noodkopers professioneel verbouwd. Pas als ze de woning verkopen, betalen ze het bedrag terug. Op dat moment komt het geld opnieuw vrij voor een volgende renovatie. Uiteindelijk

financieren de noodeigenaars hun renovaties op het einde van de rit dus zelf. Dankzij Europese middelen (ICCARus) slaagt de Stad Gent erin dit project verder te zetten en uit te breiden. Komende jaren worden op die manier 100 woningen aangepakt onder de roepnaam 'Gent Knapt Op' (zie website Stad Gent). Het project zal woningen in Dampoort-Sint Amandsberg, Muide-Meulestede-Afrikalaan, Rabot-Blaisantvest en delen van de Brugse Poort aanpakken. Naast noodeigenaars wil het ook onderzoeken of en hoe dit systeem kan ingezet worden bij senioren, huurwoningen of bij mede-eigendom.



►►► Daarvoor zijn er ook premies (premie energie Stad Gent, Vlaamse renovatiepremie en de premie van Fluvius) maar deze kunnen pas aangevraagd worden na uitvoering van de werken. Voor energiebesparende werken kan er bovendien beroep gedaan worden op de energielening, tot 15.000 euro kan je lenen, renteloos zelfs voor de laagste inkomens. Het gezin kan echter zelf niks investeren en er is veel meer nodig dan 15.000 euro om de woning terug gezond te maken.

De expert van Domus Mundi schatte de kosten voor de woningrenovatie van Hasan, indien het gebouw behouden blijft, op minstens 25.000 euro. De reden dat dit zoveel geld kost, is vooral omdat de achterbouw volledig bestaat uit buitenmuren en het om grote oppervlakten gaat.

**Umut Fisek, Domus Mundi:** *“De kost om de achterbouw waterdicht te maken en te isoleren is ongeveer 18.000 euro. Zelfs al zou de energielening goedgekeurd worden dan zou het gezin nog 5000 tot 10.000 euro zelf moeten investeren om de renovatie duurzaam te maken. Ik ben van mening dat de energielening een meerwaarde kan zijn voor energiezuinige aanpassingen maar indien er zich ook serieuze woonkwaliteitsproblemen voordoen is het krediet vaak onvoldoende. Bovendien is het mijn ervaring dat bewoners met een laag inkomen zeer moeilijk een energielening krijgen ook al zijn er hogere premies. ”*

**Hasan:** *“Bij de bank krijg ik geen lening meer sinds ik leef van een invaliditeitsuitkering, de kinderen helpen wel met het betalen van facturen en doen soms boodschappen maar ik kan hen toch niet alles vragen? Het volledig bedrag dat nodig is om mijn huis te renoveren kan ik niet in 1 keer betalen waardoor ik ook geen gebruik kan maken van de extra steun via de premies. Zo loop ik duizenden euro's mis, waar ik toch ook recht op heb! ”*

“Er lopen nog steeds veel te veel kwetsbare bewoners rond met de overtuiging dat er voor hen toch niks zal verbeteren. En daarmee is er geen greintje hoop meer over. Dat raakt mij altijd zo ontzettend hard”.

Ik kom nog wel meer mensen tegen in Sint-Amandsberg, zoals Hasan, die wakker liggen van een lekkend dak of van een kapotte verwarmingsinstallatie. Mensen die we proberen te helpen met o.m. groepsaankopen voor zulke werken, maar die stilaan de moed verliezen omdat er nauwelijks of geen geld is. Politiekers maken mooie reclame, zegt Hasan, ze beloven veel maar het vocht zit nog altijd in mijn muren. Eigenlijk is er maar 1 echte oplossing: iemand moet de renovatiekosten voorschieten.

Bij wijze van afscheid stel ik Hasan de vraag of hij al gehoord heeft van het renovatieproject Dampoort knapT OP? Dat heeft hij niet. Ik vertel hem wat over de geschiedenis en de toekomst van het project en hoe het een oplossing zou kunnen zijn voor zijn voorfinancieringsprobleem. Het doel van dit project is om de woonkwaliteit van kwetsbare gezinnen gezonder, veiliger en energiezuiniger te maken (zie kader).

84% van de woningen in de Dampoortwijk zijn gebouwd voor 1940. De Dampoortwijk is de 4de meest dence wijk van Gent en er zijn nog maar weinig onbebouwde percelen beschikbaar (30 percelen). Het werken aan kwaliteitsvolle woningen zal dus in hoofdzaak uit de renovatie van het bestaande patrimonium moeten worden gehaald. Wonen is een basisbehoefte. Investeren in kwaliteitsvolle woningen is investeren in alle levensdomeinen van haar bewoners.

In die zin lijkt een verlenging van 'Beter wonen in de Dampoortwijk' uitermate **noodzakelijk**. In combinatie met een **evaluatie omtrent de ontwikkelde instrumenten**, kan ingezet worden op een bijgestuurde werking. Samenlevingsopbouw Gent reikt heel graag de hand om samen met haar buurtpartners werk te maken van een evaluatie die tot verdere noodzakelijke verbetering kan leiden. ■



## VLAAMS ROLLEND NOODKOOPFONDS OPGESTART

In de laatste rechte lijn naar de verkiezingen, kondigt de Vlaamse regering de opstart aan van een Vlaams rollend noodkoopfonds (12,5 miljoen €). Samenlevingsopbouw ijverde voor dit fonds en is verheugd. In de nabije toekomst zullen lokale besturen met middelen uit dit fonds extra renovatieprojecten kunnen opzetten. In 2017 kozen de Sociale Innovatiefabriek, Radio 1 en De Standaard dit innovatieve systeem ('subsidiëretentie' uit Dampoort Knapt Op) uit als één van 10 Radicale Vernieuwers. Vandaag is deze vernieuwende aanpak Vlaams beleid. Met de recente aandacht voor het klimaat in het achterhoofd pleit Samenlevingsopbouw er bij de politieke partijen voor om verder te gaan op de ingeslagen weg.

Renoveren via een rollend fonds is immers goed voor het klimaat én sociaal. Samenlevingsopbouw vraagt daarom de volgende legislatuur het budget voor het

rollend fonds op te trekken naar 125 miljoen euro. Dat is een tiende van het jaarlijkse budget van de woonbonus. Middelen kunnen komen van de ministers van energie, wonen, armoedebestrijding, welzijn, omgeving en stedenbeleid. Allemaal kunnen ze ervoor kiezen om voluit in te zetten op een sociaal renovatiebeleid. Ten slotte vragen we om ook de huurders niet in de kou te laten staan. Experimenten op de private huurmarkt zouden als snel heel wat positieve resultaten kunnen opleveren.

## ZO HOORT U HET OOK EENS VAN EEN ANDER

**Mathias Bienstman,**

*beleidscoördinator BBL in DS van 25/01/2019  
over sociale klimaatmaatregelen*

"Het terrein zit ook niet stil. Het OCMW van Gent begon enkele jaren geleden een hoopvol experiment met 'noodeigenaars', die wel een eigen bouwvallig huis bezitten, maar niet de middelen om het op te knappen. Tien woningen kregen elk 30.000 euro voor renovatie, met de afspraak dat ze het geld alleen moesten terugbetalen bij verkoop van het gebouw. De resultaten waren zo verbluffend dat de Vlaamse regering het project nu opschaaft naar 500 woningen over heel Vlaanderen."

[http://www.standaard.be/cnt/dmf20190125\\_04131750](http://www.standaard.be/cnt/dmf20190125_04131750)

**Ruben Mooijman,**

*economiejournalist De Standaard,  
edito DS van 26/05/2017*

"Dat armoedebestrijding ook kan op andere manieren dan het verhogen van uitkeringen, blijkt uit een proefproject dat de stad Gent in de Dampoortwijk uitvoert. Een rollend fonds maakt renovatie mogelijk voor mensen die er zelf geen geld voor hebben. Deze maatregelen zijn het gevolg van een oprechte zorg voor bevolkingsgroepen die het minder breed hebben. Armoedebestrijding vergt meer dan enkele paragrafen in het regeerakkoord. Er is aandacht voor nodig, inlevingsvermogen, en de bereidheid om prioriteiten te verschuiven."

