



Jos Verdegemstraat 19 | 9040 Sint-Amandsberg
info@vzwsvivi.be

Dampoort knapT OP!

Wijkrenovatie met noodkopers

28 november 2016

1. Auteur(s)

CLT Gent vzw en OCMW Gent

Medewerkers

Ann Van Hoof (vzw SIVI), Koen Claes (Domus Mundi vzw), Natan Hertogen (Samenlevingsopbouw Gent vzw), Carlo Denorme (OCMW Gent), Hilde Maelstaf (Kronos – Artesis Plantijn Hogeschool Antwerpen) en Frank Vandepitte (Samenlevingsopbouw Gent vzw)

Eindredactie: Annemie Morbee (de formulering) en Klaas Maes (OCMW Gent)

2. Samenvatting

Het project 'Dampoort knapT OP!' is een innovatief en inclusief renovatieproject met als doel 10 woningen van noodkopers in een afgebakend bouwblok in de Dampoortwijk kwalitatief, veilig, energiezuinig en gezond te renoveren binnen een tijdsspanne van 2 jaar. De deelnemende eigenaars kunnen een beroep doen op een financiële tussenkomst van 30.000€, een bedrag dat ze moeten terugbetalen wanneer de woning wordt verkocht of weggeschonken, met daar bovenop eventueel een gedeelte van de meerwaarde. Het project voorziet in een intensieve sociale en bouwtechnische begeleiding en community-building.

In de publicatie Dampoort knapT OP! vind je meer informatie over de missie, de doelstellingen, het samenwerkingsverband, de bouwstenen, het stappenplan, de resultaten, de kosten, de valkuilen en het toekomstperspectief van het project.

3. Trefwoorden

Huisvesting, noodkoper, subsidieretentie



Jos Verdegemstraat 19 | 9040 Sint-Amandsberg
info@vzwsvivi.be

4. Verwante uitgave

 [Dampoort knapt op! Van Hoof A., Frank: 2015, nr.12 , p.10-13.](#)

Dampoort KnapT OP!



WIJKRENOVATIE MET NOODKOPERS

Voorwoord

Het OCMW heeft in zijn 40-jarig bestaan grote progressie doorgemaakt en zo een duidelijke plaats verworven in het veld van sociale hulpverlening.

Die plaats is verworven door zich zelf in vraag te stellen en creatief om te gaan met middelen om een vernieuwde invulling te geven aan de in de wet omschreven taken.

Naast de klassieke taken moet het ook de nieuwe noden herkennen en inventieve oplossingen proberen te bieden. Armoede heeft vele gezichten.

Het project **Dampoort KnapT OP!** heeft in zich alle kenmerken van een geslaagd project; vernieuwend en innovatief, zowel op vlak van de noden als de aangeboden oplossingen.

Een nieuwe doelgroep, de noodkopers/noodeigenaars, wordt samen met de bevoorrechte partners uit het middenveld "ontdekt" en gedefinieerd. De noden worden omschreven zowel op vlak van financiering, woonkwaliteit, sociale en technische begeleiding.

Een steeds beperkter wordend budget dwingt ieder bestuur, om binnen de grenzen van zijn wettelijke taak, om creatief na te denken over het maximale rendement van de middelen. Het uitwerken van het principe van subsidie-retentie en rollend fonds zijn hier een voorbeeld van.

Het project is een toonbeeld van de huidige samenwerking tussen het OCMW en zijn partners op het werkveld enerzijds en de Stad Gent anderzijds, elk op hun eigen domeinen met een uitgebreide expertise. Samenwerkingen zullen in de toekomst steeds breder en wenselijker worden.

De directe resultaten van het project duiden aan dat er een noodzaak is om via een uitstekende en evenwichtige combinatie van sociale en technische begeleiding de woonnoden aan te pakken.

De diverse principes van het project en de aangereikte oplossingen zijn voldoende flexibel om door diverse besturen, op basis van hun lokale noden en mits beperkte aanpassingen, direct te worden ingezet.

Dit document zal u kennis laten maken met het doorgelopen traject van zowel het project op zich als met de ervaringen van de bewoners.

Een project is tenslotte ook een samenwerking tussen mensen, tussen de bewoners en de begeleiding, tussen diverse diensten onderling en vooral tussen alle betrokken mensen die het project hielpen opbouwen.

Het staat de lezer vrij om de info te gebruiken en de actoren zijn steeds bereid om hier toelichting over te verstrekken.

Rudy Coddens
Voorzitter OCMW Gent en Schepen van Armoedebestrijding



Inhoud

1	Wat is “Dampoort knapT OP!”?	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Inspiratiebron	3
1.3	Missie en doelstellingen	4
2	Een uniek samenwerkingsverband	5
3	Bouwstenen van het project	7
3.1	Bouwblok	7
3.2	Subsidierentent	7
3.3	Renovatieplan op maat	8
3.4	Communitybuilding	9
3.5	Begeleiding	9
4	Stappenplan	13
	Fase 1: uitwerking algemeen kader – voorjaar 2014	13
	Fase 2. Werving en selectie – najaar 2014	16
	Fase 3. Aanbesteding en voorbereiding op de werken – voorjaar 2015	18
	Fase 4. Uitvoering van de werken – najaar 2015-voorjaar 2016	21
	Fase 5. Nazorg	22
5	Resultaten	23
5.1	Kwantitatieve resultaten	23
5.2	Kwalitatieve resultaten	23
6	De kosten	28
6.1	Investeringskosten	28
6.2	Begeleidingskosten	28
6.3	Macro-economische effecten	28
7	Lessons learned	29
7.1	Het belang van inclusieve wijkrenovaties	29
7.2	Noodkopers en noodeigenaars	30
8	En nu?	31
8.1	Enkele ijkpunten	31
8.2	Vlaanderen KnapT OP!?	32
8.3	Conclusie	32
9	Dampoort knapT OP! fotoreportage	33

1 Wat is “Dampoort knapT OP!”?

1.1 Inleiding

“Wie een eigendom kan verwerven, zit er warmpjes in”, is een veelgehoorde uitspraak. Een eigen huis en toch in armoede leven, past niet in dit wereldbeeld.

Toch is een huis bezitten geen garantie om niet in armoede te leven of erin terecht te komen. Sommigen mensen met een laag inkomen gaan tot het uiterste om een woning te kopen, ook al is het een huis van slechte kwaliteit en met weinig basiscomfort. Vaak ontbreekt het hen aan middelen om een grondige renovatie of zelfs noodzakelijke herstelingswerken uit te voeren.

De gevolgen van deze aankoop zijn ontmoedigend: een ongezonde woning jaagt de eigenaar op extra kosten (torenhoge energiefacturen) en heeft een negatieve invloed op levensdomeinen zoals gezondheid, welbevinden, eigenwaarde...

Mensen die zich in dergelijke situatie bevinden, worden omschreven als **noodkopers**. Ze kochten een huis omdat dit op korte termijn financieel haalbarer was dan een huis te huren, maar belandden letterlijk van de regen in de drup. Ze vallen ook systematisch uit de boot bij stadvernieuwingsprojecten of renovatiepremies, omdat dit steeds een voorfinanciering vereist. Noodkopers zitten hierdoor in een vicieuze cirkel.

Is deze vicieuze cirkel onmogelijk te doorbreken? Neen! Deze publicatie schuift het Gentse project **Dampoort KnapT OP!** naar voor als goed voorbeeld en mogelijke inspiratiebron. Dit innovatieve experiment koppelde duurzame financiële oplossingen aan een intensieve begeleiding. **Dampoort KnapT OP!** bood noodkopers uit eenzelfde wijk een tussenkomst aan waardoor ze - dankzij een intensieve sociale en bouwtechnische begeleiding - erin geslaagd zijn hun woning kwalitatief te renoveren. Ze wonen nu in een veilig, energiezuinig, gezond en comfortabel huis. Wisselt de woning van eigenaar (door verkoop, schenking ...), dan keert het geïnvesteerde budget terug naar de overheid die hiermee andere noodkopers kan bijstaan.

En er zijn nog meer voordelen aan deze aanpak:

- de individuele begeleiding en het positieve resultaat versterkt de eigenwaarde van de noodkopers;
- het werpt een dam op tegen sociale verdringing;
- tijdens de groepsbegeleiding zet men ook sterk in op community building, waardoor het sociale leven van de participanten en het sociaal weefsel van de hele buurt versterkt;
- het levert een bijdrage aan de stedelijke (en Vlaamse) klimaatdoelstellingen.



Kortom, **Dampoort KnapT OP!** is een manier om verouderd woonweefsel in steden en gemeenten effectief en efficiënt aan te pakken.

Deze publicatie is opgevat als ‘good practice’ die we willen delen met lokale overheden, beleidsmakers, sociale organisaties, bouwtechnische partners en financiële instellingen ... die ook plannen in deze richting hebben. U vindt in deze publicatie achtereenvolgens het unieke samenwerkingsverband, het opzet, de uitgangspunten en het stappenplan (inclusief obstakels en succesfactoren). De cursiverende uitspraken zijn afkomstig van de deelnemers.

1.2 Inspiratiebron

Community Land Trust, kortweg CLT, is een huisvestingsmodel dat zijn oorsprong kent in de Verenigde Staten. De essentie van CLT is te herleiden tot enkele basisprincipes: scheiding van woning en grond, hergebruik van subsidies, ondersteuning van bewoners en een sterke band met de gemeenschap door het betrekken van de bewoners, de buurt, het middenveld en de overheid.

De werkgroep Samenhuizen van Lokaal Sociaal Beleid Gent ontdekte het model, waarna een eerste conceptnota uitgewerkt werd over CLT in Gent. In eerste instantie werd gemikt op het realiseren van nieuwbouwprojecten. De Stad Gent vroeg zich af of het systeem er zich ook toe kon lenen om de groeiende groep noodkopers een gepaste ondersteuning te bieden.

VAN CONCEPT NAAR REALITEIT

De bal ging aan het rollen met de uitvoering van een CLT-haalarheidsstudie, in opdracht van het Vlaams ministerie van Wonen en Sociale Economie, in 2012. Er werd een actieve bewonersgroep van een 20-tal mensen gevormd die via CLT een woning wilden aankopen. Meer dan 40 middenveldorganisaties, kennissenscentra en overheden ondertekenden het charter van CLT Gent. De verantwoordelijken van OCMW Gent pikten de idee van noodkopers op, wat resulteerde in een beleidsoverleg om oplossingen voor deze doelgroep uit te werken.

Eind 2012 stelde OCMW Gent een rollend noodkoopfonds ter beschikking ter waarde van 300.000 euro. Dit vormde de financiële basis om het project **Dampoort knapT OP!** uit te werken. Via de projectoproep 'sociale innovatie' van de Vlaamse regering, sloegen acht stakeholders - de gebruikerscommissie - de handen in elkaar om een dossier in te dienen voor de werkingsmiddelen van de renovatie van tien noodkoopwoningen. Eind augustus 2013 volgde het

groene licht en waren er voldoende fondsen beschikbaar voor én de renovatie én de werkingsmiddelen van het project. Begin 2014 ging het project **Dampoort knapT OP!** van start.

Dampoort knapT OP! is geen CLT in zijn pure vorm, in die zin dat er geen sprake is van scheiding van woning en grond. Hierdoor wordt een van de vier basisprincipes niet gerealiseerd. Desondanks heeft CLT Gent er bewust voor gekozen om dit project verder uit te werken omdat de doelgroep van noodkopers een eigen aanpak vergt die perfect past binnen de visie van CLT en omdat de resterende drie CLT-principes (ondersteuning van bewoners, community-building en hergebruik van subsidies) de basis vormen van de oplossingsstrategie voor noodkopers. In het najaar van 2013 werd CLT Gent vzw officieel opgericht. Haar missie: een vernieuwend en democratisch model uitwerken om op gemeenschapsgrond woningen te realiseren tegen betaalbare prijzen én eigendommen kwalitatief en duurzaam te (ver)bouwen met de focus op kwetsbare groepen.

1.3 Missie en doelstellingen

Dampoort knapT OP! MISSIE

Een innovatief en inclusief renovatieproject met als doel:

- tien woningen van noodkopers in een afgebakend bouwblok in de Dampoortwijk
- kwalitatief, veilig, energiezuinig en gezond renoveren
- binnen een tijdspanne van twee jaar.

De deelnemende eigenaars kunnen een beroep doen op een financiële tussenkomst van 30.000 euro, een bedrag dat ze moeten terugbetalen wanneer de woning wordt verkocht of weggeschonken, met daar bovenop eventueel een gedeelte van de meerwaarde.

Het project voorziet in een intensieve sociale en bouwtechnische begeleiding en community-building.

Dampoort knapT OP! DOELSTELLINGEN

Kwantitatieve doelstellingen:

- renovatie van tien woningen (budget: 30.000 euro/woning)
- maximaal gebruikmaken van het bestaande premiestelsel
- na renovatie scoort elke woning minder dan 15 strafpunten op de Vlaamse Wooncode¹.
- na renovatie verbetert de energieprestatie van elke woning
- na renovatie zijn de woningen veiliger en gezonder

Kwalitatieve doelstellingen:

- ontwikkelen van een concept dat betaalbare renovaties voor noodkopers realiseert en toepasbaar is in andere wijken
- ontwikkelen van een financieel model en juridisch kader
- uitwerken van de nodig tools (voorwaardenkader, reglement, overeenkomst ...)
- intensieve bouwtechnische en sociale begeleiding van de bewoners
- community-werking om de verbondenheid tussen de bewoners, de sociale cohesie te versterken
- na renovatie is het wooncomfort verhoogd

¹ Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (B.S., 19 augustus 1997). Dit decreet regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet. De Vlaamse Wooncode regelt het woonbeleid in Vlaanderen. Het centrale uitgangspunt is het recht op een behoorlijke huisvesting voor iedere burger.

2 Een uniek samenwerkingsverband

*Almost anything is, in principle,
possible through collaboration
because you are not limited
by your own resources and expertise'
(Huxham & Vangen, 2005)*

Een project als **Dampoort knapT OP!** vereist samenwerking tussen verschillende partners: zowel actoren uit de bouwtechnische en de sociale sector als de lokale overheid speelden een cruciale rol.

Het was een dynamisch proces waarbij wederzijdse beïnvloeding en 'samen leren' centraal stonden. Door samen te werken, was het mogelijk om een breed scala aan middelen, kennis, expertise en capaciteiten aan te wenden om het project succesvol tot een goed einde te brengen.

Er was eveneens een duidelijke rolverdeling, waarbij elke actor een specifieke functie had die maximaal benut werd. Afhankelijk van de fase waarin het project zich bevond, kwam een bepaalde actor meer op de voorgrond door zijn expertise die op dat moment het meest noodzakelijk was. Verder hadden alle actoren voldoende inspraak, wat zorgde voor een brede gedragenheid.

Tenslotte was de positieve ingesteldheid van alle actoren de kers op de taart die het project succesvol maakte.

LOKALE OVERHEID EN PRIVÉPARTNERS

Het feit dat de lokale overheid en private partners de handen in elkaar slaan, biedt heel wat voordelen. De lokale overheid kan fondsen werven en beschikt over bepaalde kennis (juridisch en financieel), instrumenten en permanente diensten die niet voorhanden zijn bij private organisaties. Haar positie is onafhankelijk, objectief en betrouwbaar. Middenveldorganisaties beschikken dan weer over een aantal vrijheden die een lokale overheid niet heeft: flexibel inspelen op individuele noden, knowhow en expertise in een specifiek vakgebied ...

*Een vzw en het OCMW helpen.
Ze zijn niet uit op geld. Dat geeft vertrouwen.*

OCMW Gent was de financiële coördinator van het project. De gebudgetteerde 300.000 euro werd gelijkmatig verdeeld over tien woningen. Zij sloten de overeenkomst met de bewoners van deze huizen en betalen de aannemers. Aangezien OCMW Gent de eindverantwoordelijkheid droeg, was deze partner ook steeds diegene die de finale goedkeuring moest geven over de procedures en documenten. OCMW Gent was dan ook vertegenwoordigd in alle overlegorganen die betrekking hadden op het project.

OCMW Gent leverde ook de noodzakelijke financiële en juridische kennis om het principe van subsidierententie en



een aantal instrumenten (bv. reglement en overeenkomst) uit te werken.

Verder kreeg **Dampoort knapT OP!** vanuit de sociale dienst Sint-Amundsberg input voor de uitwerking van het algemeen kader.

Via OCMW Gent kon **Dampoort knapT OP!** gedurende negen maanden een beroep doen op de juridische expertise bij **Belfius bank** voor ondersteuning bij het uitwerken van een juridisch en financieel kader voor het project.

CLT Gent vzw was de initiator en uitvoerder van het project. Er werd een visie ontwikkeld (gebaseerd op de drie bouwstenen van CLT) van waaruit het hele project werd uitgewerkt.

CLT Gent werd samengesteld uit sociale (Samenlevingsopbouw Gent vzw en vzw SIVI) en bouwtechnische actoren (Domus Mundi vzw). Beide actoren zijn vereist om de nodige kennis en expertise aan de dag te leggen voor een succesvolle uitvoering van het project.

Deze partners waren vertegenwoordigd in alle overlegorganen.

Samenlevingsopbouw Gent vzw komt op voor het recht op een menswaardig leven voor kwetsbare groepen via diverse beleidsgerichte projectwerkingen. De organisatie heeft ruime ervaring op het vlak van wonen van kwetsbare groepen (o.a. project 'Duurzaam huis' en 'Bouwblokrenovatie').

Samenlevingsopbouw Gent was de inhoudelijk coördinator van het project. De organisatie zorgde voor een goede samenwerking en communicatie tussen de verschillende actoren en voor ondersteuning bij het operationeel gedeelte van het project. Ook voerde ze het nodige beleidswerk uit in het kader van de opschaling van het project.

Vzw SIVI is een Vereniging Waar Armen het Woord Nemen in Sint-Amundsberg. Ze heeft een uitgesproken participatieve werking met kwetsbare groepen en is reeds jaren actief rond het thema wonen. SIVI is al 20 jaar plaatselijk actief in de wijk, waardoor ze nauw betrokken is bij de hartslag van de buurt en haar bewoners. SIVI was een uitvoerende partner die instond voor de sociale begeleiding van de deelnemers (individueel en in groep) en de community werking.



Domus Mundi vzw is actief op het vlak van kwalitatief en duurzaam leven, wonen en (ver)bouwen voor kwetsbare groepen. De vzw hanteert een integrale aanpak op maat van de doelgroep en heeft een uitgebreide projectwerking die de leefbaarheid en woonkwaliteit in Gent helpen verbeteren: ondersteuning bij renovatie van kwetsbare groepen, bouwblokrenovatie, Domus Mundi heeft een jarenlange ervaring en reeds heel wat renovatieprojecten op zijn palmares. Domus Mundi zorgde in dit project voor de bouwtechnische begeleiding van de renovatiewerken.

De dienst Wonen van de **stad Gent** is een belangrijke facilitator inzake de woonproblematiek in Gent. De Woonwinkel Sint-Amandsberg (onderdeel van Dienst Wonen) zorgde voor informatieverstrekking en bood ondersteuning wat premieverwerving betrof (aanvraag en opvolging). De dienst Bouw- Woontoezicht leverde de nodige instrumenten in het kader van de woningnazichten en zorgde voor de uitvoering ervan. De dienst Milieu en Klimaat hield de vinger aan de pols wat betreft energierenovatie.

REgent vzw heeft als missie het energie- en waterverbruik van de Gentenaars te verkleinen en heeft hierbij bijzondere aandacht voor mensen die het financieel moeilijker hebben. Voor **Dampoort knapT OP!** zorgde het voor de uitvoering van de energiescans en leverde input opdat het project de nodige energiewinst zou opleveren.

VIBE vzw bood professionele ondersteuning inzake

bio-ecologisch bouwen en gezond binnenklimaat.

Bouwunie vertegenwoordigt zelfstandigen en KMO's uit de bouwsector, waarvan het merendeel actief is op de woningrenovatiemarkt. Bouwunie contacteerde en motiveerde haar lokale leden ten gunste van het project en leverde technische input.

Technologiecampus Gent van KULeuven ondersteunde het project door onderzoek naar economische optimalisatie van duurzame ingrepen voor woningen van kwetsbare groepen.

GEbruikersCOMMISSIE EN PROJECTTEAM

De afstemming tussen de verschillende partners gebeurde via twee overlegorganen: de gebruikerscommissie en het projectteam.

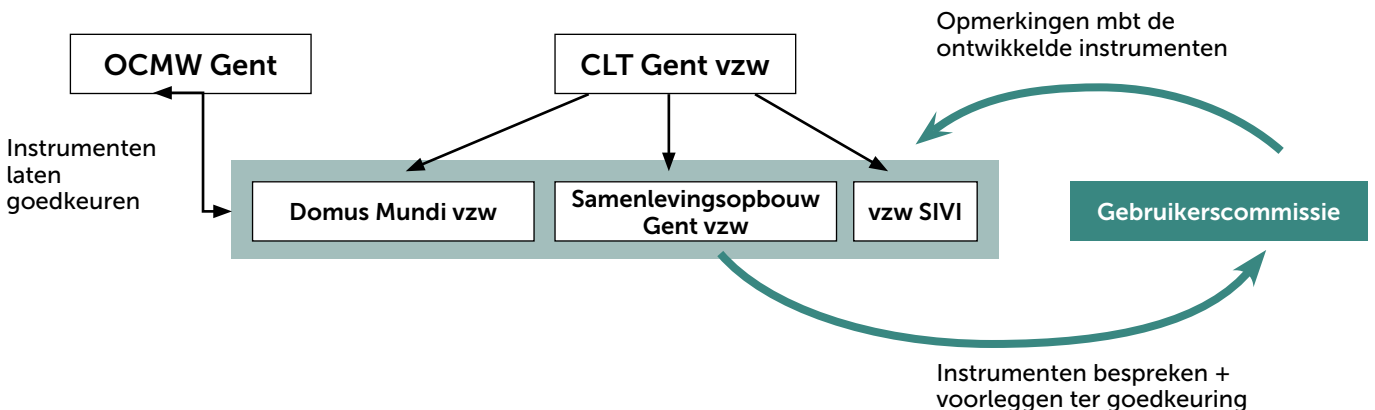
De gebruikerscommissie, bestaande uit bovenstaande partners, boog zich over de algemene conceptontwikkeling van het project. De projectpartners van CLT Gent vzw ontwikkelden instrumenten die hier besproken werden. Na consensus werden de instrumenten ter goedkeuring voorgelegd aan OCMW Gent.

De gebruikerscommissie kwam tijdens de fase van de conceptontwikkeling om de zes weken samen. In de latere fasen van werving, selectie, aanbesteding en renovatie was dit om de drie maanden.

Deze samenstelling (sociale en bouwtechnische actoren en de lokale overheid) zorgde ervoor dat de bouwstenen van het project binnen de uitwerking ervan volledig werden gewaarborgd.

Het projectteam omvatte de coördinerende en uitvoerende partners: OCMW Gent (dienst financiën), Domus Mundi vzw, vzw SIVI en Samenlevingsopbouw Gent vzw. Zij leverden de instrumenten aan waarop de gebruikerscommissie de krijtlijnen van het project uittekende. In de fase van aanbesteding en renovatie boog het projectteam zich in hoofdzaak over de praktische uitwerking en opvolging van de tien geselecteerde dossiers.

Het projectteam kwam maandelijks samen.



3 Bouwstenen van het project

Voor dat het project in een stappenplan kon gegoten worden, werd een kader ontwikkeld met vijf cruciale bouwstenen: bouwblok, subsidieretentie, renovatieplan op maat, communitybuilding en - last but not least - begeleiding.

3.1 Bouwblok

Om de verbondenheid tussen de bewoners en de sociale cohesie te versterken, werd gekozen om de tien bewoners te selecteren in een afgebakend bouwblok in nabijgelegen straten. Deze nabijheid is een noodzakelijke voorwaarde voor het opbouwen van onderling vertrouwen, ontmoeting, groepsdynamiek en de betrokkenheid van naburige diensten en organisaties.

Ik schrok ervan dat er zoveel bewoners met dezelfde nood in de buurt wonen. Je voelt je niet alleen in die situatie. Het is ook tof dat je mensen leert kennen door de bewonersgroepen, het etentje, enzovoort. Bovendien ervaar je ook beter wat er in de wijk gebeurt. Het project heeft echt een sociale factor. Door het project heb ik mijn burens en mijn wijk leren kennen.

Het is belangrijk dat de projectpartners een ankerplaats of bureau hebben in het afgebakend bouwblok. Dit verhoogt hun nabijheid en verlaagt de drempel voor de bewoners om hen te contacteren. Door de kleinschaligheid worden de resultaten ook beter zichtbaar voor de buitenwereld.

3.2 Subsidieretentie

Het OCMW Gent voorzag een rollend fonds van 300.000 euro dat ingezet werd voor de renovatie van tien woningen (30.000 euro per woning). Om de financiële middelen efficiënt in te zetten, werkte **Dampoort knapT OP!** niet met het klassieke systeem van subsidies (waarbij geld wordt gegeven), maar met een systeem van subsidieretentie.

Bij een subsidieretentie betaalt de eigenaar de financiële tussenkomst (in dit geval 30.000 euro) terug bij vervreemding van de woning, eventueel vermeerderd met een deel van de gerealiseerde meerwaarde.

Het is fantastisch dat het OCMW Gent geld ter beschikking stelt via het project 'Dampoort knapT OP!'. Dat je dit geld bij herverkoop terugbetaalt, is maar niet meer dan normaal. Je krijgt een cadeau in jouw leven op het moment dat je dat heel erg nodig hebt. Hoe meer gezinnen ervan gebruik kunnen maken, hoe beter.

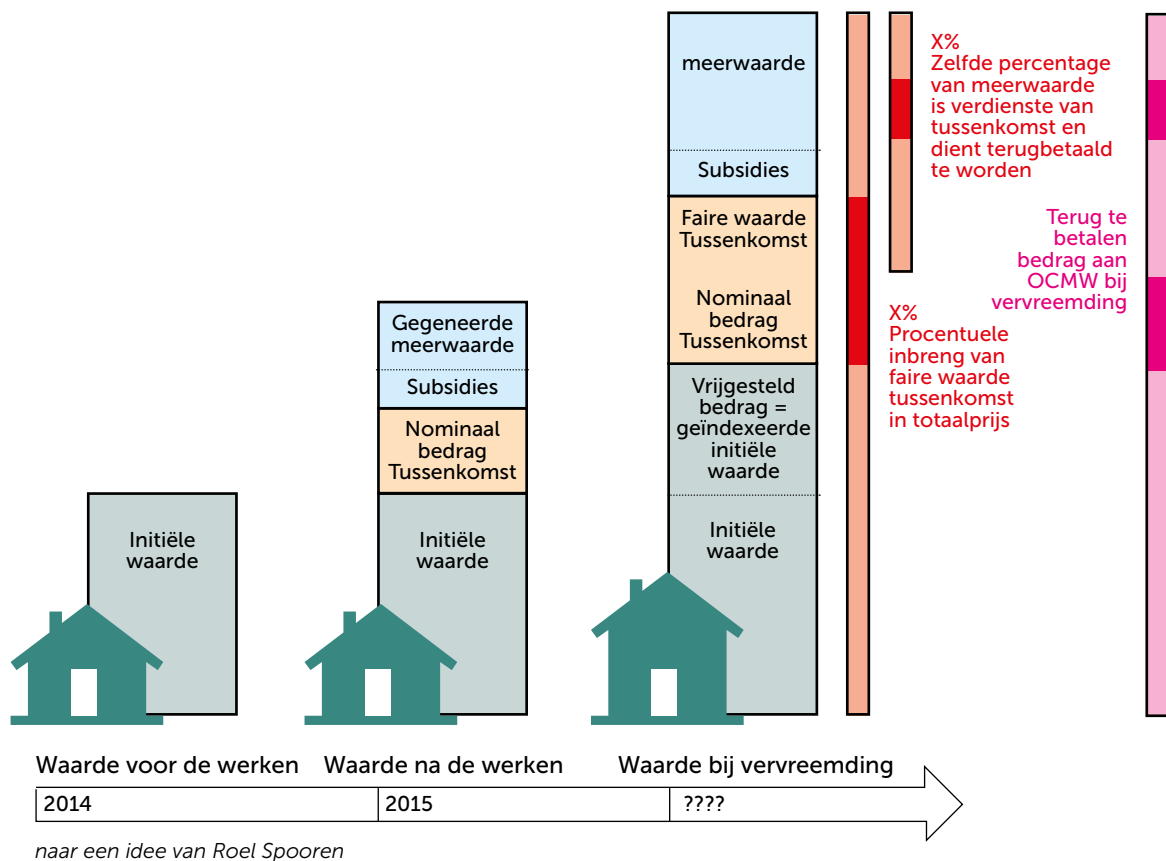
Omdat op lange termijn de waarde of koopkracht van het geld daalt, vraagt het OCMW een stukje van de meer-



waarde bij verkoop van de woning. Dit gebeurt slechts in het geval er sprake is van meerwaarde bij verkoop. Verder is in de berekening ook een voorrecht voor de eigenaar voorzien, waardoor hij beschermd wordt. Hoe wordt de meerwaarde van de woning en de verdeling van die meerwaarde bepaald?

- Bij het ondertekenen van de overeenkomst tussen bewoner en OCMW bepaalt een beëdigd schatter de waarde van de woning en de grond vóór de renovatie.
- Bij verkoop van de woning heeft het OCMW altijd het voorrecht tot de terugvordering van de 30.000€, ongeacht of er een meerwaarde is en hoe groot die is. Als zekerheid past het OCMW zijn recht tot het nemen van een wettelijke hypotheek in 2de rang toe. De kost voor het nemen van deze hypotheek is volledig ten laste van het OCMW en dus kosteloos voor de eigenaar.
- Het tweede voorrecht is voor de eigenaar. Hij krijgt de geschatte waarde vóór de renovatie vermeerderd met de inflatie. De initieel geschatte waarde aangepast aan de stijging door levensduurte is dus vrijgesteld van de verdeling van de meerwaarde. In die zin kunnen we spreken van de bescherming van de eigenaar.
- Rest er dan nog een meerwaarde, dan wordt deze billijk verdeeld tussen de eigenaar en het OCMW op basis van de 'faire waarde'. Met dit bedrag kan procentueel berekend worden hoeveel de tussenkomst heeft bijgedragen aan de meerwaarde van grond en woning op de datum van herverkoop. Om de faire waarde van de tussenkomst te berekenen, moeten we eerst de gemiddelde OLO² berekenen gespreid over X aantal jaren tussen de datum van schatting en verkoop. De faire waarde van de tussenkomst is dan de 30.000€ X de gemiddelde OLO. Het percentage van de meerwaarde voor het OCMW is dan gelijk aan de faire waarde van de tussenkomst gedeeld door de faire waarde van de tussenkomst vermeerderd met het bedrag van de bescherming van de eigenaar.

² *Lineaire Obligaties: Belgische Staatsleningen die meerdere malen per jaar worden uitgegeven door de Belgische Staat om aan haar schuldverplichtingen te kunnen voldoen. Deze zijn gericht op institutionele beleggers en worden veelal gekocht door banken en kredietinstellingen als veilige belegging voor kapitaal.*



Dat je misschien een stukje van de meerwaarde moet terugbetalen, lijkt me heel logisch.

Het regent niet meer binnen. Verder heb ik nieuwe ramen, een nieuwe ketel en alles is beter geïsoleerd. Dat had ik anders niet kunnen doen. Ik ga sowieso bezuinigen op verwarming, dus vanaf het eerste moment dat die werken zijn uitgevoerd, maak ik winst. En ik krijg na de werken nog heel wat premies. Ik betaal met veel plezier een stukje van de meerwaarde.

Subsidierententie kan tegemoetkomen aan de vraag naar een stabiel systeem van financiële ondersteuning voor uitgebreide renovatiewerken bij kwetsbare groepen. De eigenaar kan gebruikmaken van een soort langlopende voorfinanciering waarbij hij zelf niet moet voorfinancieren, maar op het einde van de rit (wanneer de woning van eigenaar verandert) wel instaat voor de kosten. Het betekent meteen ook een opstap naar bestaande renovatiepremies, die slechts na uitvoering van de werken kunnen aangevraagd worden en waarvoor prefinanciering dus nodig is.

Als je weet dat onze levensstandaard en die van onze dochter zal verhogen, dan is het zeker fair dat je de tussenkost terugbetaalt. Het is ook goed dat je de tussenkost pas bij herverkoop moet terug betalen. Een maandelijkse aflossing zou ons nog meer in de financiële problemen kunnen brengen en heel wat extra stress geven.

Soms vragen mensen me of ik het geld voor de verbouwingen krijg. Ik vertel er dan ook meteen bij dat ik het geld na een tijd zal moeten terugbetalen. Het is een

cadeau in die zin dat ik het mag gebruiken, maar dat ik het later wel zelf betaald heb.

Subsidierententie is geen traditionele premie die slechts eenmalig ter beschikking gesteld wordt van één gezin of één woning, maar een rollend fonds waarbij overheidsgeld meermaals ten goede komt aan kwetsbare gezinnen. Dit fonds kan dus gespreid worden over verschillende generaties en meerdere woningen. Op die manier zorgt subsidierententie voor een duurzame, inclusieve stadvernieuwing die blijvend kan voortgezet worden. Het is een eenmalige financiële injectie die decennialang kan ingezet worden in strategisch gekozen wijken, zonder dat er voortdurend bijkomende investeringsmiddelen nodig zijn. In dit opzicht leidt de inzet van subsidierententie tot een win-win-win-situatie voor de individuele bewoner, de overheid en de wijk.

3.3 Renovatieplan op maat

Het uitgangspunt van de renovatiewerken was geen vastomlijnd aanbod dat in alle woningen op een uniforme manier zou toegepast worden (bv. hoogwaardige dakisolatie of een nieuwe verwarmingsketel). Het project vertrok van de individuele noden en problemen van zowel de woning als de bewoner. Samen met de bouwtechnische begeleider werd een renovatieplan op maat uitgewerkt.

Als basis voor dit renovatieplan werden de woningen uitvoerig gescreend. Voor de woonkwaliteit gebeurde dit op basis van de Vlaamse Wooncode (screening door Dienst Bouw- en Woontoezicht van Stad Gent), terwijl de energie-

prestatie in kaart werd gebracht via energiescans (door REGent vzw). Hieruit volgden een aantal prioritaire werken met betrekking tot de veiligheid en gezondheid van de bewoners.

Gelet op de doelgroep, trachtten we binnen dit project de verbetering van de woonkwaliteit maximaal te koppelen aan energiezuinigheid: voor wie in een woning van slechte kwaliteit woont, is het insijpelend vocht in de keuken en de hoge energiefactuur namelijk één en hetzelfde probleem: dat van een lekkend en niet-geïsoleerd dak. Dankzij een doordacht renovatieplan werden zowel de woonkwaliteit als de energieprestatie van de woningen fors opgekrikt.

3.4 Communitybuilding

De 'C' in CLT staat voor 'community' of: de inherente zoektocht naar samenwerking, gemeenschappelijkheid en wederkerigheid ten aanzien van de buurt. Dit element kreeg ook in **Dampoort knapT OP!** een prominente plaats. Het project beperkte zich niet enkel tot de eigen private woon-situatie, maar richtte de aandacht van de bewonersgroep ook naar de woonomgeving en de buurt. Wat kunnen zij apart of samen betekenen voor de buurt? En wat heeft de buurt hen te bieden?

3.5 Begeleiding

Verbouwingen zijn doorgaans lastig, stresserend en bij wijlen onaangenaam. Het vergt veel energie, doorzettingsvermogen en de nodige portie flexibiliteit, ook al omwille van de volkswijsheid dat het altijd meer kost en langer duurt dan gepland.

In ieder geval vraagt het coördineren en uitvoeren van renovatiewerken heel wat deskundigheid en organisatie-werk waar niet iedereen voor opgeleid, op voorbereid of tegen opgewassen is. Zeker bij kwetsbare groepen vormt de combinatie van financiële druk, de slechte woonsituatie en vaak problemen op andere levensdomeinen geen vanzelfsprekende basis om te beginnen renoveren. Los van het tekort aan financiële middelen, renoveren eigenaars vaak niet omdat ze gewoon niet weten waar te beginnen.

Dé rode draad doorheen **Dampoort KnapT OP!** Is dan ook de begeleiding: ze begint al bij de werving van de deelnemers en loopt als een constante doorheen de aanbesteding, renovatie en zelfs na de oplevering van de werken.

De begeleiding binnen **Dampoort KnapT OP!** (en eigenlijk binnen alle renovatieprojecten met kwetsbare groepen) is kernachtig samen te vatten tot 'maatwerk': werken op het tempo van de bewoners, vertrekken vanuit hun noden, wensen, woonsituatie en leefwereld.

Zelfs de noodkoopgroep is al zo gemengd op zich. Iedereen heeft zijn eigen leven, zijn eigen verhaal en vaak heel andere problemen.



Een renovatieproject omvat verschillende fasen (uitwerken algemeen kader, werving, selectie, aanbesteding, renovatie en nazorg). Opdat de bewoners zouden instappen in het project en hun renovatie tot een goed einde brengen, is begeleiding op verschillende vlakken noodzakelijk. Bepaalde begeleidingsnoden doen zich slechts in een specifieke fase van het project voor, andere zijn doorheen het ganse traject manifest aanwezig.

Ervaring leert ons dat niet alle bewoners op alle vlakken een even intensieve ondersteuning vragen, maar dat een divers begeleidingsaanbod wel noodzakelijk is om de individuele verbouwingen succesvol af te ronden.

ONTZORGEN

Hierbij wilden we de bewoner ontlasten van zijn renovatiezorgen zoals administratie, procedures, reglementen en alle mogelijke rompslomp die bij een renovatie komt kijken. Door hem te ontzorgen, kan de eigenaar zijn energie positief aanwenden voor andere zaken.

Ontzorgen is een cruciaal onderdeel van de begeleiding, niet alleen omwille van de kwetsbaarheid van de deelnemers, maar ook om uitval te voorkomen en zo de impact van de investeringen te kunnen garanderen.

Welke concrete 'ontzorgingen' hebben wij in dit project voorzien?



Premie-aanvragen

De administratieve malle-molen van premies is een hele opdracht die niet voor iedereen is weggelegd. Niet elke enthousiaste verbouwer vindt zijn weg in alle informatie over premies, laat staan dat hij de administratieve lijdens-weg voor het aanvragen van een premie volhoudt tot aan de eindstreep. Wij voorzagen de nodige ondersteuning opdat alle premies maximaal benut werden.

Individuele en concrete bijstand

Dit boden we aan doorheen het ganse project. We waren geregeld bereikbaar om samen een formulier in te vullen, een dienst te contacteren, een goed gesprek te voeren of gericht door te verwijzen. Vandaar dat de plaatselijke aanwezigheid en bereikbaarheid in de wijk zo noodzakelijk is.

Ik kan niet met de computer werken, ik kan niet goed schrijven, het is moeilijk om Nederlands te praten, om papieren in te vullen, ... Dan is 'Dampoort knapT OP!' een groot cadeau.

Wegwerken van individuele drempels

Zoals eerder gezegd, heeft verbouwen een grote impact op de woon- en leefsituatie. Opdat de bewoners hun wooncomfort tijdens de renovatiewerken grotendeels zouden kunnen behouden en de renovatiewerken goed konden vlotten, hebben we mogelijke individuele drempels in kaart gebracht, diverse opties onderzocht en de drempels weggewerkt. Zo hebben we ervoor gezorgd dat er transitie-

woningen ter beschikking waren waarin bewoners tijdelijk konden verblijven terwijl de meest ingrijpende werken uitgevoerd werden.

Concrete bouwtechnische begeleiding

Uit ervaring van voorgaande verbouwprojecten, weten we dat verbouwers noden en frustraties hebben op vier domeinen:

1. Een tekort aan informatie over aannemers: waar start ik mijn zoektocht? Hoe weet ik wie betrouwbaar is?
2. Bouwmaterialen en uitvoeringsmethodes: waar vind ik neutraal advies over bouwmaterialen? Hoe vergelijk ik prijs en kwaliteit?
3. Een nood aan overzicht: hoe weet ik wanneer ik bepaalde stappen moet ondernemen? Hoe maak ik de planning van mijn verbouwing op? In welke volgorde moet ik alles doen?
4. Regelgeving: wat zijn mijn verplichtingen? Wat moet ik allemaal in orde brengen?

Dampoort knapT OP! voorzagen op deze vier domeinen de nodige ondersteuning door in te spelen op noden en behoeften, te informeren, een aanbod voor te zien en samen met de eigenaars een weloverwogen keuze te maken.

Maar niet alleen het budget is broodnodig, ook de begeleiding is belangrijk om tot renoveren te komen. Een goede aannemer zoeken? Offertes vergelijken? Dit is niet voor iedereen evident.

FLEXIBELE AANPAK BIJ ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

Verbouwen vereist een zekere vorm van flexibiliteit. Voortdurend kunnen onvoorziene omstandigheden opduiken op bouwtechnisch vlak waardoor het proces bijgestuurd moet worden.

Mijn verwarmingsketel heeft het begeven tijdens de renovatiewerken. Een nieuwe ketel was niet voorzien in mijn contract. Het was op dat moment winter, we hadden dus dringend een nieuwe nodig, maar op dat moment niet het geld om er een te kopen. We kregen toen de toestemming om de ketel toch te laten opnemen in onze overeenkomst. Zo kon die toch vervangen worden. We zijn heel blij dat het project op dat moment heel flexibel is.

VERSTERKEN

Maar we wilden niet enkel de verbouwingen tot een goed einde brengen. Dit project heeft ook tot doel de deelnemers te versterken. Niet door een aanbod te creëren waaraan zij louter moeten deelnemen of door problemen in hun plaats op te lossen, maar door in te spelen op hun mogelijkheden en hun verantwoordelijkheden te laten opnemen. Of het nu ging over de verbouwing of een kwestie op een ander levensdomein, telkens hebben we hen nauw

betrokken, deden we het nodige opdat ze zelf stappen konden zetten of grenzen verleggen. Ze kregen maximaal advies om zelf gegronde keuzes te maken.

We kozen en beslisten ook altijd samen. Dat is goed. Jullie beslissen niet voor mij. Jullie zeggen gewoon, dat is goed, daarom en daarom. En dan kiezen we samen. Als ik iets niet goed vond, bijvoorbeeld een aannemer, dan werd er ook geluisterd. We kozen dan samen een andere aannemer. Dat is een goede manier van werken. Je kiest zelf, maar hebt geen stress.

De bewoners op deze manier betrekken, zorgde ervoor dat zij de verbouwingen als hun verbouwingen bleven beschouwen. Dat zij diegenen waren die de touwtjes in handen hadden.

Door versterkend te werken, verkleinden we de kans dat de verbouwingen slecht afliepen of dat bewoners het project verlieten.

Wat we wél zelf in handen namen, was het proactief handelen wanneer we merkten dat de bewoner zijn rechten of kansen niet volledig benutte. We informeerden hem over de mogelijkheden en over wat hij moest doen om hierop aanspraak te kunnen maken zodat zijn (financiële) situatie kon verbeteren.

Ik ben zelf terug voltijds gaan werken om de boel rond te draaien. Mijn dochter is een puber aan het worden en dat kost geld. Ze gaat ook graag een keer naar de film, maar op het einde van de rit schiet er niet altijd veel meer over voor die uitjes. De informatie over de Gentse UITpas en de andere vrijetijdsvoordelen via vzw SIVI zijn dan heel erg welkom. Heel leuk dat we daar attent op gemaakt worden.

Een andere belangrijke pijler in het versterken, is het individueel en collectief motiveren en sensibiliseren van de bewoners. Wanneer de renovatie niet loopt als verwacht, kan het motiveren van de deelnemers met de gepaste argumenten van cruciaal belang zijn om niet op te geven.

COMMUNICATIE

Een geslaagde renovatie begint bij een toegankelijke en effectieve communicatie met de bewoners. Bij een renovatieproject komt heel wat informatie (verwerking) kijken. Het is best mogelijk dat de informatie niet aankomt omwille van diverse redenen: te moeilijke informatie, teveel aan informatie, de informatie is geschreven, de informatie is in het Nederlands...

Doorheen het project zorgden we voor een kwalitatieve, begrijpbare en duidelijke communicatie op maat van alle bewoners. Ook dit is een cruciale factor vanaf de werving van de kandidaten tot en met de nazorg. Dit geldt zowel voor de schriftelijke als mondelinge communicatie.



De communicatie was heel duidelijk en correct. Ik wist goed waaraan ik begon. Alles was ook heel transparant. Het werd ook heel goed uitgelegd. Het gaat tenslotte over geld, niet evident dus.

GROEPSBIJEENKOMSTEN

Groepsbijeenvakomsten bieden heel wat opportuniteiten: er is de mogelijkheid om ervaringen en belevingen te delen en herkenning te vinden voor de eigen problemen en bekommernissen. Bewoners zullen elkaar onderling versterken door kansen en problemen gezamenlijk te bespreken en aan te pakken.

Tijdens de bijeenkomsten kan je jouw ei kwijt. Je leert mensen kennen. Je kan elkaar ook helpen. Als dingen goed gedaan zijn, kan je het doorgeven. Als je met frustraties zit, kan je dit delen en samen naar oplossingen zoeken.

Voor sommige bewoners doorbreken deze bijeenkomsten het isolement.

Als je moet leven met een klein budget dan kom je niet zo snel buiten, omdat naar buiten komen geld kost. Met de groepsbijeenvakomsten werd die solitude doorbroken omdat je met lotgenoten vrijuit kon praten en de schijn niet moet ophouden.

Ze vergroten de samenhang en onderlinge solidariteit. Op dat moment leren buurtbewoners elkaar beter kennen en respecteren over cultuurverschillen en inkomensgrenzen heen. Op die manier versterkt het project de sociale cohesie.

Iedereen in de groep is ook echt gelijkwaardig. Ik zal het moment nooit vergeten waarop een van de bewoners tijdens een bijeenkomst telefoon kreeg en zei: "Mag ik straks terug bellen want op dit moment zit ik in vergadering." Voor haar was dit zo belangrijk. Hiermee gaf ze het signaal "ik tel mee, ik hoor erbij". Dat was mooi om zien. Het project zorgt voor een sociale lijm. Het maakt dat je mensen uit andere groepen leert kennen en ook respect hebt voor elkaar.

Groepsbijeenkomsten zijn ook een uitgelezen kans om vorming te organiseren.

En aangezien **Dampoort KnapT OP!** een experiment is, is het bovendien ook interessant om de mening van de deelnemers te horen tijdens diverse evaluatiemomenten en om hen inspraak te geven bij de volgende stappen in het project. Op die manier groeien ze ook een beetje in de rol van ambassadeur van het project. Ook dat is versterkend werken.

OUTREACHEND WERKEN OP ANDERE LEVENSDOMEINEN

Ook op andere levensdomeinen zijn er heel wat zaken die mensen bezighouden. De renovatie van hun woning is één ding, maar daarnaast zijn er mentale en fysieke klachten, familiale problematieken of burentwisten, werk- en of opleidingskwesaties, financiële problemen... die het werken aan een betere woonsituatie (plots) kunnen bemoeilijken. Dit vereist de capaciteit om kort op de bal te spelen en de nodige oplossingen op korte of lange termijn uit te werken. Een armoede- en/of woonproblematiek zorgt er voor dat mensen van dag tot dag leven en structurele oplossingen gemakkelijker links laten liggen. Omdat er zich soms problemen voordeden op diverse levensdomeinen tegelijk, bekeken we problemen en oplossingen in een breed verband. In eerste instantie boden we een luisterend oor. In een volgende fase trachtten we het acute probleem op te lossen met praktische hulp.

Probleem met dit huis is dat het dak lekte aan de voorkant en die drupte op de voordeur van mijn buurvrouw. Dus als er daar iemand stond en het regende, dan stond die dus in de drup van mijn goot. En zij reclameerde daarover. Dankzij 'Dampoort knapT OP!' werd dit probleem aangepakt en opgelost.

Via dialoog en praktische hulp bouwden we het vertrouwen op en probeerden we samen naar duurzame oplossingen voor hun problemen te zoeken: oplossingen die ingebed zijn in hun leefwereld. Van daaruit werkten we naar hun activering (zelfredzaamheid) en die van hun sociale omgeving (samenredzaamheid).

Het is ook gewoon leuk dat er nog iemand is die met jou als persoon bezig is. Die wil weten hoe je het stelt, die ook kijkt waar er op andere vlakken ondersteund kan worden.



WIE BEGELEIDT WAT?

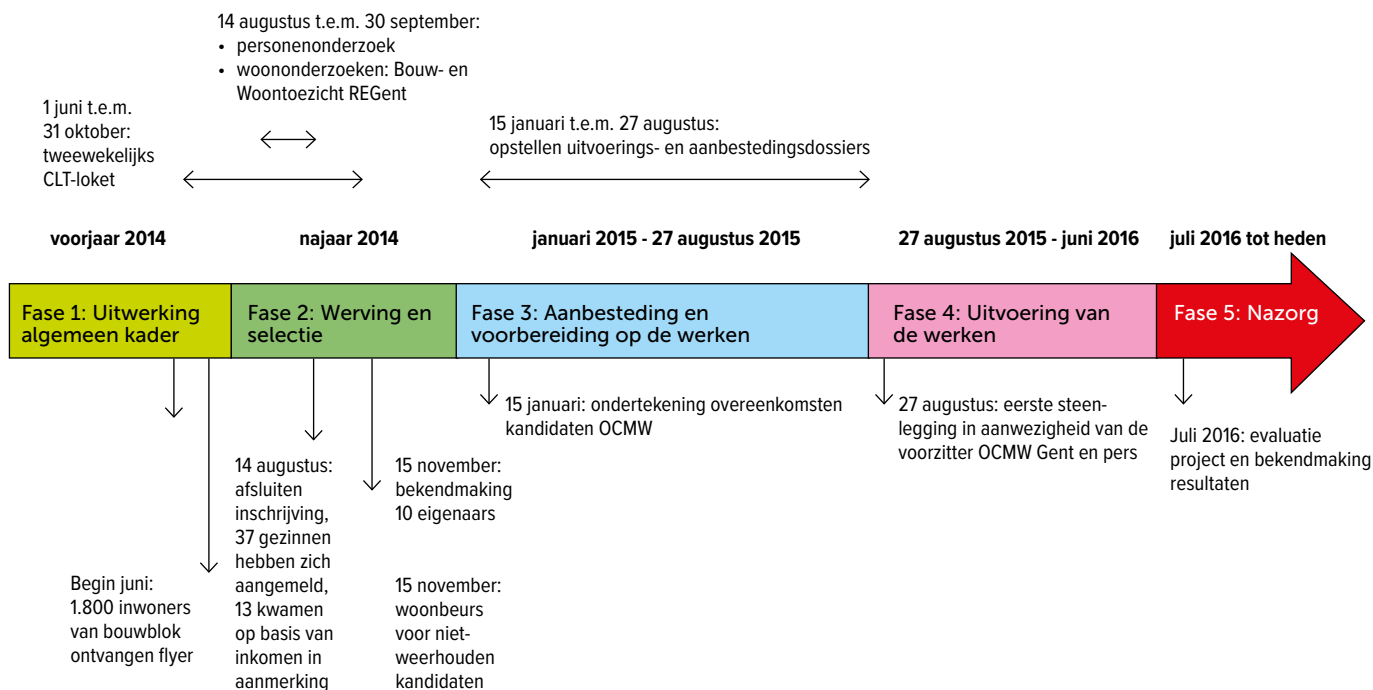
Al deze vormen van begeleiding omvatten een sociale en/of een bouwtechnische component. Beide componenten zijn even noodzakelijk en onlosmakelijk met elkaar verbonden. De meeste begeleidingsvormen situeren zich op het individuele niveau, maar er is ook oog voor het groepsgebeuren.

Wie deze begeleiding uitvoert, moet een weloverwogen keuze zijn. Bepaalde domeinen van begeleiding vragen een sterk onderbouwde bouwtechnische kennis. Andere domeinen situeren zich eerder op psychosociaal vlak. We pleiten dan ook voor een duo-begeleiding waarbij de begeleidende taken worden opgedeeld tussen een bouwtechnisch en een sociaal begeleider. Dit zorgt voor een uiterst zinvolle kruisbestuiving en een meer onderbouwde zelfregie.

Dit betekent dat begeleiders moeten beschikken over een specifieke opleiding en ervaring, maar dat ook hun houding en attitude doorslaggevend zijn voor het welslagen van het project. Heel veel draait om vertrouwen: een bekend gezicht, objectiviteit en neutraliteit helpen hierbij.

Je voelt ook dat het allemaal goed in elkaar zit; dat de begeleiding heel professioneel is en dat iedereen zijn vak goed kent.

4 Stappenplan



Het project doorliep vijf grote fasen: uitwerking van het algemeen kader, werving en selectie van de kandidaten, aanbesteding en voorbereiding op de werken, uitvoering van de werken, nazorg. Per fase zijn er verschillende stappen die moeten doorlopen worden. We beschrijven in dit hoofdstuk hoe we deze binnen het project concreet hebben uitgewerkt. Vanzelfsprekend zal dit variëren al naar gelang de context (de wijk, het renovatiebudget, het aantal deelnemers, ...) waarin u zal werken.

Verder vindt u in dit hoofdstuk diverse checklists en tips.

Fase 1 uitwerking algemeen kader – voorjaar 2014

In het voorjaar van 2014 werkte het projectteam een algemeen kader uit. Dit werd besproken op de gebruikerscommissie en ter goedkeuring voorgelegd aan de OCMW-raad.

De manier waarop het project wordt aangepakt, dat gaf echt veel vertrouwen. Het is een weldoordacht project. Heel goed uitgeschreven, goed voorbereid.

STAP 1 AFBAKENEN BOUWBLOK

Het bouwblok werd afgebakend op basis van objectieve gegevens, gesprekken met sleutelfiguren in de wijk en contacten met diverse organisaties en diensten (OCMW Gent, dienst Wonen en dienst Buurtwerk van stad Gent).

Het afgebakend bouwblok bestaat uit de volgende aangrenzende straten E. De Buckstraat, Wittemolenstraat, A. Baeyensstraat, C. Cautermanstraat, Aannemersstraat, Nijverheidstraat, Kunstenaarstraat, Toekomststraat, Beeld-



houtersstraat, Bouwmeestersstraat, Kinkkouterstraat, Scheldestraat, Schildersstraat, Heernisplein, Gentbruggestraat (tot Gentbrugge brug), L. Schuermansstraat, Dendermondsesteenweg (210-396 & 217-451), H. Hartstraat, Doornakkerstraat, J. Bethunestraat, Brunastraat, Krekelberg, H. Hartplein, Verbindingstraat, Engelstraat, J. Verdegemstraat (2-74 & 1-49) en O. Colbrandstraat (1-45 & 2-54). Het bouwblok telt 1.868 huizen, waarvan 1.333 eigenaars. Er zijn ook 373 appartementen waarvan 131 eigenaars.

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



STAP 2 UITWERKEN VOORWAARDENKADER ³

Het voorwaardenkader heeft als doel om tien eigenaars te selecteren die voldoen aan de omschrijving van noodkoper (in een precare leefsituatie leven en in een kwalitatief ondermaatse woning wonen).

Er zijn twee bindende voorwaarden waaraan een eigenaar moet voldoen, wil hij in aanmerking komen voor het project:

1. Moet het gezin rondkomen met een laag inkomen?

We hebben dit getoetst aan de wetenschappelijke budgetstandaard⁴. Deze standaard is dus de wetenschappelijk onderbouwde richtnorm om uitspraken te doen over de kwetsbaarheid van de kandidaat-eigenaars. Omdat de gehanteerde budgetstandaard als kost voor hypotheek of huur de gemiddelde Vlaamse kosten hanteert en de Gentse prijzen in vergelijking hoger zijn, vermeerderden we het bekomen resultaat van de budgetstandaard met 20%. Indien het huidige inkomen van het gezin het bekomen resultaat

van de budgetstandaard niet overschreed, voldeed het gezin aan deze parameter.

2. Is de woning kwalitatief ondermaats?

Om dit objectief te kunnen meten, werd de woning onderzocht door het Bouw- en Woontoezicht van de stad Gent (focus op de Vlaamse wooncode: CO-gevaar, elektrocutie of brandgevaar en vocht) en door REGent (focus op de energiezuinigheid van de woning: glas in de leefruimte, dakisolatie, hoofdverwarming en budgetmeter). Beide woononderzoeken samen gaven een score op 38 punten. Om te mogen deelnemen aan het project moet de woning minimaal 15 punten scoren op 38.

Daarnaast moest de eigenaar:

- beschikken over slechts één onroerend goed;
- een brandverzekering afgesloten hebben⁵ ;
- in het afgebakend bouwblok wonen;
- bereid zijn om lid te worden van CLT Gent vzw.

Indien er zich meer dan tien kandidaten zouden aanmelden die aan bovenstaande voorwaarden voldeden, voorzagen we in een volgende fase een bijkomend personenonderzoek. Op basis van een reeks parameters (activering, fiscaliteit, gezondheid, gezinssamenstelling, opleidingsniveau, schulden, leningslast, gebondenheid met de stad Gent, enzovoort) werd een score op 62 punten toegekend.

Dit personenonderzoek vormde samen met het woononderzoek een score op 100 punten. Hoe hoger de score, hoe kwetsbaarder de woon- en leefsituatie van het gezin. De tien hoogste scores konden deelnemen aan het project.

In het voorwaardenkader werd reeds gepeild naar mogelijke interesses en behoeften op het vlak van communitywerking met als doel deze in een latere fase uit te bouwen.

STAP 3 AFBAKENEN RENOVATIEWERKEN

De renovatie moest in eerste instantie ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's (elektrocutie of brandgevaar, vocht en CO-gevaar) wegwerken. Hiervoor namen we het kwaliteitsonderzoek van de Vlaamse Wooncode als norm: na de renovatie mocht de woning slechts 14 punten of minder scoren.

Indien er nadien nog budget voorhanden was, kwamen ook werken in aanmerking die het algemene wooncomfort verder konden verbeteren of de energiezuinigheid van de woning verhogen. Deze werken konden sterk variëren,

³ Een voorbeeld van het voorwaardenkader kan aangevraagd worden bij OCMW Gent en CLT Gent vzw.

⁴ De budgetstandaard is een wetenschappelijke tool, ontwikkeld door de Universiteit van Antwerpen die op basis van de gezinssamenstelling het inkomen aangeeft dat minimaal nodig is om, onder bepaalde gunstige voorwaarden, menswaardig te kunnen leven in de huidige (Vlaamse) samenleving. Iedereen kan de tool online raadplegen via volgende link http://193.191.186.169/remi_20141220/berekening.php

⁵ Veel mensen hebben geen wettelijk verplichte brandverzekering of betalen ze te laat. Het is niet enkel belangrijk voor de bewoners dat ze beschikken over een up-to-date (aangepast aan de woning) brandverzekering; hierdoor kunnen we voorkomen dat de premie besteed moet worden aan werken die normaliter onder de brandverzekering vallen.



in functie van de staat van de woning, maar ook van de gezinssituatie, de wensen en noden van de bewoners. Zo zal het bijvoorbeeld voor een alleenstaande meer aanvaardbaar zijn om de renovatie van de bovenverdieping uit te stellen, terwijl dat voor een groot gezin onmogelijk is wanneer de gezinsleden de ruimtes nodig hebben om er te slapen.

Werken die niet in aanmerking kwamen: verfraaiingswerken, werken aan de ruimtes zonder woonfunctie (beroepsruimtes, bijgebouwen en tuin) en het bouwen van een garage die niet in de woning was geïntegreerd.

STAP 4 OPSTELLEN REGLEMENT EN OVEREENKOMST⁶

De subsidierentent (zie hoofdstuk 'Bouwstenen'), het voorwaardenkader en de afbakening van de renovatiewerken vormden de basis van het reglement dat door OCMW Gent (met ondersteuning van de gebruikerscommissie) werd uitgewerkt. Het omvat voorwaarden en regels omtrent:

- afgebakend bouwblok
- verloop van aanduiding van kandidaten
- terugbetaling van de tussenkomst
- waarborgen
- offertes

- betaling van facturen
- vergunningen en aanstellen van deskundigen
- vervroegde ontbinding en opschorting
- subsidierentent en meerwaarde
- ondertekening overeenkomst
- toepasselijk recht en geschiloplossing

Het reglement, de voorziene renovatiewerken en de schatting van de woning in zijn huidige toestand, vormden samen de individuele overeenkomst die het OCMW Gent afsloot met de eigenaar.

CHECKLIST

- Stap 1. Afbakenen bouwblok
 - Stap 2. Uitwerken voorwaardenkader
 - Stap 3. Afbakenen renovatiewerken
 - Stap 4. Opstellen reglement en overeenkomst
- Voorziene tijd: 6 maanden

TIPS

- Voorzie voldoende tijd voor de afstemming en een gedegen input van alle partners om tot een gewogen, zorgvuldig en gedragen werkingskader te komen. Ga na wat belangrijk is bij het uittekenen van de toelatingsvoorwaarden. Indien deze niet gelinkt worden aan doorsneecriteria (netto belastbaar inkomen), maar aan een uitgebreid voorwaardenkader (gebaseerd op huidig inkomen, sociale leefsituatie en kwaliteit van de woning), voorzie dan voldoende tijd voor onderzoek en opbouw van argumentatie.
- Het opgestelde voorwaardenkader is een erg waardevol instrument om noodkopers te selecteren in het kader van renovatieprojecten. Voor het gebruik van de budgetstandaard: vervang de gemiddelde Vlaamse kostprijs voor huur of hypotheek door de reële gemiddelde kost voor huur of hypotheek in uw gemeente of stad.
- Voorzie bij het bepalen van de renovatiewerken ook werken die de waarde van de woning duurzaam vergroten (meer leefruimtes, ...).
- Neem ook een familiale verzekering op bij de bindende voorwaarden. Dit kan hoge kosten voorkomen bij burengeschillen.

⁶ Soenen, R (2006). 'Het kleine ontmoeten. Over het sociale karakter van de stad', Garant,

Fase 2 Werving en selectie – najaar 2014

STAP 1 COMMUNICATIE NAAR BEWONERS VAN HET AFGEBAKENDE BOUWBLOK

Om potentiële kandidaten voor het project enthousiast te maken, zochten we in onze communicatie een aantrekkelijke, positieve en makkelijk te onthouden roepnaam voor het project.

In **Dampoort knapT OP!** zitten meerdere boodschappen vervat: we zullen in de wijk verbouwen (opknappen), de Dampoortwijk is zowel 'knap' als 'top' en zal dat vermoedelijk nog meer zijn na de werken.

We ontworpen een flyer die we begin juni 2014 verspreidden over alle brievenbussen in het desbetreffende bouwblok en zorgden voor een uitgebreide folder met meer informatie. Ook diverse buurtpartners spraken mogelijke kandidaten gericht aan. Het project werd ook aangekondigd via buurtkrantjes en op het buurtoverleg. Opmerkelijk: bewoners begonnen elkaar onderling te informeren en stimuleren om deel te nemen aan het project.

De inschrijvingsdatum was vastgelegd op 14 augustus 2014. 37 geïnteresseerde eigenaars meldden zich. Met hen gingen we individuele gesprekken aan over de voorwaarden. Daaruit bleek dat er 13 eigenaars voldeden aan de inschrijvingsvoorwaarden op basis van het huidige inkomen. In een volgend gesprek kregen deze 13 eigenaars een uitgebreide uitleg over het reglement. Vooral bij de formule rond subsidieretentie werd uitgebreid stilgestaan. Een juridisch, vaak lijk, document vertalen in eenvoudige mensentaal is geen sinecure, maar wel een must om bewoners te overtuigen deel te nemen. Per gezin werd er voldoende tijd uitgetrokken om alle facetten van het project nauwgezet door te nemen. Bewoners moesten niet alleen goed geïnformeerd worden zodat ze goed wisten waaraan ze begonnen, maar ook met het nodige enthousiasme geprikkeld worden opdat ze goesting zouden krijgen om te verbouwen. Om ervoor te zorgen dat alle bewoners voldoende geïnformeerd waren, organiseerden we tussen juni en oktober wekelijks een CLT-loket (elke dinsdag van 16 u tot 18 u) op een centrale plaats binnen het bouwblok, waar iedereen terecht kon met vragen over het project.

In het begin moest iedereen bij X passeren. Zij moest het project uitleggen, de mensen overtuigen. Ze heeft dat met veel enthousiasme en overtuigingskracht gedaan. Ze kon de mensen warm maken. Zij is gewoon de voordeur van het project. Het start bij haar. Het contact was goed en plezierig. En het was goed om extra uitleg te krijgen. Die bereikbaarheid is echt belangrijk.

STAP 2 SELECTIE VAN DE KANDIDATEN

De 13 overgebleven gezinnen werden in de loop van augustus en september onderworpen aan het vooropge-



stelde personenonderzoek. Hierdoor moesten twee eigenaars het project verlaten (het ene gezin beschikte over een tweede onroerend goed, het andere gezin kon de nodige bewijsstukken in het kader van het huidige inkomen en de gezinssamenstelling niet voorleggen). Een derde eigenaar verliet het project omwille van psychische redenen.

Uit het woononderzoek bleken de tien woningen minimaal 15 op 38 te scoren en voldeden hiermee aan de voorwaarde om te mogen deelnemen aan het project. Dankzij de woononderzoeken konden we voor de tien woningen ook de gemiddelde score op basis van de Vlaamse Wooncode berekenen. Deze bedroeg 51. De gemiddelde EPC-waarde voor de tien woningen bedroeg 519 kWh/m².

Om een duidelijk beeld te krijgen van de technische gebreken van elke woning, en de prioritaire werken die moesten uitgevoerd worden om een veilige, gezonde en kwalitatieve woning te realiseren, was ook de bouwtechnisch begeleider betrokken bij de screening. In enkele woningen met ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's drong de woonspecialist zelfs aan op een preventieve uitvoering van de toekomstige aanpassingswerken.

Door de woononderzoeken kwam ik te weten dat er best wat gevaren zitten in onze woning. Zo stond het dak van onze keuken op instorten. In afwachting van de werken wordt het dak momenteel ondersteund. We zijn

nog niet begonnen met de werken, maar we hebben al ongelooflijk veel bijgeleerd. Ik heb nu een goed zicht op de staat van mijn huis.

De woononderzoeken werden door de bewoners erg gesmaakt omwille van hun sensibiliserende functie.

De mensen van energie hebben overal controle gedaan in mijn huis. Dat was heel goed. Ik trek nu altijd alle stekkers uit de stopcontacten en zet de tv nu zelf uit, niet meer met het bakje, omdat ik weet dat dat allemaal verbruikt. Het is goed dat iemand dat vertelt. Ik wist dat niet. Ik denk dat ik daardoor geld kan besparen.

Half november 2014 werden de tien bewoners persoonlijk en per brief op de hoogte gebracht dat ze mochten deelnemen aan het project. De niet-weerhouden kandidaten werden schriftelijk op de hoogte gebracht.

Ondanks het feit dat alle geselecteerde gezinnen qua sociaal profiel slechts een beperkt inkomen hebben, kunnen we toch spreken van een grote sociale mix. Zo bereikt het project:

- 1 alleenstaande man, 3 alleenstaande vrouwen, 2 alleenstaande moeders met tieners, 4 gezinnen met kinderen tussen de 3 en 22 jaar
- 2 gezinnen van vreemde origine, 8 Belgische gezinnen
- 5 gezinnen die leven van een beperkt inkomen uit arbeid, 5 gezinnen die leven van een werkloosheidsuitkering
- 2 OCMW Gent-klanten (leefloon, budgetbegeleiding).

STAP 3 SCHATTING VAN DE WONING

In de loop van november 2014 kregen alle bewoners een beëdigd schatter over de vloer. De gemiddelde geschatte waarde van de woning lag tussen de 150.000 euro en de 200.000 euro.

Het aandeel van de grond werd geraamd op gemiddeld 100.000 euro.

STAP 4 OPMAAK INDIVIDUEEL RENOVATIEPLAN

In november 2014 ging de bouwtechnisch begeleider een tweede keer ter plaatse voor een uitgebreide bespreking met de bewoners. Samen bespraken ze de resultaten van de screening en de persoonlijke renovatiewensen. Op basis hiervan werd per woning een renovatieplan opgesteld, opgesplitst in twee luiken. Een eerste prioritair luik omvatte alle noodzakelijke werken om alle belangrijke gezondheids- en veiligheidsrisico's weg te werken. Een tweede luik richtte zich op de verbetering van de algemene woonkwaliteit en -comfort en de energiezuinigheid van de woning.

Bij het oplijsten van de werken werd rekening gehouden met de premie- en subsidievoorwaarden die van toepassing zijn op de desbetreffende renovatie.

Deze lijst van werken werd opnieuw voorgelegd en indi-



vidueel besproken om tot een definitief renovatieplan te komen. Verder werden de kosten van alle werken geraamd zodat er per dossier een realistisch beeld kon geschetst worden van de werken die konden uitgevoerd worden. Dit complete renovatieplan maakte deel uit van de officiële overeenkomst die tussen het OCMW en de bewoners werd afgesloten.

De bouwtechnisch begeleider denkt echt in termen van noodzaak en budget. Hij kan ook echt zeggen wat nodig is en wat niet.

Uit de individuele renovatieplannen bleek dat de meest voorkomende renovatiewerken betrekking hadden op platte daken (80 %), elektriciteit (80 %), buitenschrijnwerk (60 %) en de verwarming (sketel). De helft van de woningen waren toe aan gevelwerken en renovatiewerken van de hellende daken. 40 % van de woningen vereisten gaswerken en 1 op 3 had te kampen met opstijgend vocht.

STAP 5 ONDERTEKENEN VAN DE OVEREENKOMST

In een laatste gesprek werd nogmaals het reglement en de renovatieovereenkomst met de eigenaar overlopen.

De eigenaar kreeg uitleg tot hij perfect wist waaraan hij begon en wat hij zou ondertekenen. Alle bewoners kregen ook een stappenplan en een duidelijke omschrijving van de te verwachten begeleiding.

Op 15 januari 2015, precies een jaar na de aanvang van het project, ondertekenden de tien eigenaars en mijnheer Coddens, voorzitter van het OCMW Gent en schepen van armoedebestrijding, werk en seniorenbeleid, de effectieve overeenkomsten.

De ondertekening werd afgesloten met een feestelijke receptie waarbij de tien bewoners de gelegenheid kregen om elkaar, de begeleiders en de mensen achter de schermen van het project te ontmoeten.

STAP 6 AANBOD VOOR NIET-WEERHOUDEN KANDIDATEN

De eigenaars die niet in aanmerking kwamen, kregen tijdens

het individuele gesprek een informatiepakket met brochures over lokale diensten en organisaties die zich inzetten op het vlak van wonen.

Daarnaast werd op 15 november 2014 een woonbeurs georganiseerd in het buurtcentrum van Sint-Amandsberg. Tijdens deze beurs konden buurtbewoners kennismaken met diverse bouw- en wooninitiatieven, diensten en organisaties die actief zijn op het vlak van wonen (woonwinkel stad Gent, Bouwunie, REGent vzw, Weerwerk, ...) en konden ze meer informatie krijgen over woonpremies. Tenslotte ontvingen alle niet-weerhouden kandidaten een uitnodiging om deel te nemen aan een individueel infomoment met als doel hen te informeren over mogelijke woonpremies, goedkope leningen en begeleiding bij verbouwingen.

CHECKLIST

- Stap 1. Communicatie naar bewoners van het afgebakende bouwblok
 - Stap 2. Selectie van de kandidaten
 - Stap 3. Schatting van de woning
 - Stap 4. Opmaak individueel renovatieplan
 - Stap 5. Ondertekenen van de overeenkomst
 - Stap 6. Aanbod voor niet-weerhouden kandidaten
- Voorziene tijd: 6 maanden

TIPS

- Tracht er in de mate van het mogelijke voor te zorgen dat de wervingscampagne in een gunstige periode valt. Vermijd vakanties of feestperiodes.
- Communiceer voor de werving ook via niet-geijekte kanalen zodat iedereen de weg vindt naar het project.
- Bouw het nodige vertrouwen op door zoveel mogelijk objectieve informatie te geven via gesprekken of een neutraal woononderzoek.
- Voorzie voldoende ondersteuning bij de formaliteiten die gepaard gaan met de kandidaatstelling.
- Maak voldoende tijd vrij om aan de bewoners duidelijk te maken hoe het zal zijn om te verbouwen. Ontzorging is namelijk geen garantie tegen extra kosten, vertraging of andere onvoorziene omstandigheden. Grote renovatiewerken hebben een grote impact op het dagelijks leven en brengen plots heel wat nieuwe onzekerheden met zich mee. Maak deze onzekerheden bespreekbaar zodat bewoners hiermee beter kunnen omgaan.



Fase 3 Aanbesteding en voorbereiding op de werken – voorjaar 2015

STAP 1 OPMAKEN AANBESTEDINGSDOSSIERS EN AANVRAGEN VERGUNNINGEN

Na de ondertekening van de overeenkomsten met OCMW startte de bouwtechnisch begeleider met de voorbereidende fase van de renovatiewerken. Alle woningen werden volledig opgemeten en uitgetekend en er werd voor de belangrijkste werken per dossier een uitgebreide beschrijvende meetstaat opgesteld. Hiermee kan een aannemer eenvoudig zijn offerte opbouwen en het laat toe efficiënt en correct verschillende offertes te vergelijken. Bovendien kon hiermee vlot een gedetailleerde kostenraming gemaakt worden van de prioritaire renovatiewerken per woning. Dit gaf de bewoners reeds voor de aanbesteding een goed inzicht in de werken die konden uitgevoerd worden binnen het voorziene budget.

Voor drie van de tien dossiers waren de renovatiewerken zo ingrijpend dat een stedenbouwkundige vergunning nodig was. Ook hiervoor konden de bewoners rekenen op een volledige ontzorging vanuit Domus Mundi vzw.

STAP 2 OPLIJSTEN AANNEMERS EN AANVRAGEN OFFERTES

Ondertussen werd een lijst opgemaakt met geschikte en geïnteresseerde aannemers uit de buurt, en werden ook reeds de eerste plaatsbezoeken georganiseerd.

Lijsten van aannemers doorgeven, prijs/kwaliteit doorgeven, ... Hierdoor krijg je veel vertrouwen. De bouwtechnisch begeleider heeft veel technische kennis en neemt veel tijd om alles in mensentaal uit te leggen. Dat is goud waard.

In eerste instantie was het de bedoeling om alle renovaties te groeperen in een collectieve aanbesteding, waarbij één hoofdaannemer verantwoordelijk zou zijn voor de volledige uitvoering van alle werken. Dit bleek dit echter niet haalbaar en wel om drie redenen:

- de Vlaamse bouwsector heeft weinig ervaring met een dergelijke aanpak;
- voor die enkele bouwbedrijven die dit organisatorisch toch aankonden, was het volume van de werken te klein in verhouding tot de complexiteit ervan (tien verschillende werven, beperkt budget);
- de voorziene tijdsperiode was te kort.

Daarom werd beslist om bepaalde werken zo veel als mogelijk te groeperen (bv. vervangen van het buitenschrijnwerk, vernieuwing platte daken, ...) en ze telkens apart aan te besteden. Hierdoor was er meer flexibiliteit en konden we met lokale aannemers werken. Dit vergde echter wel een grotere tijdsbesteding voor de bouwtechnisch begeleider, zowel wat betreft de aanbesteding, de opvolging van de werken, als de administratie (offertes, facturen, communicatie, ...).

Volgens de overeenkomst met OCMW Gent was het noodzakelijk om per aanbesteding (gemiddeld drie tot vier per woning) minstens twee offertes te kunnen voorleggen. De bouwtechnische begeleider garandeerde hierbij de controle van de verschillende offertes, vergeleek deze samen met de bewoner en zorgde voor het afsluiten van de uiteindelijke overeenkomst met de aannemer.

Bij de keuze van de aannemer werd niet enkel rekening gehouden met prijs, maar ook met kwaliteit en betrouwbaarheid. Ik heb uiteindelijk gekozen voor diegene waarvan ik dacht dat hij het meest betrouwbaar was en de beste kwaliteit kon bieden. Het was niet de goedkoopste. Het bleek achteraf een goede keuze. Het is goed dat de bouwtechnisch begeleider suggesties geeft en uitlegt wie wat te bieden heeft, maar dat we wel heel hard betrokken worden bij de keuze. Meninge worden niet opgedrongen.

STAP 3 ORGANISEREN VAN GROEPSBIJEENKOMSTEN

In deze periode gingen we ook van start met de eerste groepsbijeenkomsten. Ze boden ons de kans om de groep gericht te informeren over bijvoorbeeld de stand van zaken in het kader van de aanbesteding. Maar tegelijkertijd zorgden ze ervoor dat de bewoners elkaar beter leerden kennen, het nodige vertrouwen konden opbouwen en ervaringen met elkaar gingen delen. Tijdens een van de



groepsbijeenkomsten gaven enkele medewerkers van de Woonwinkel ook meer uitleg over alle bestaande premies.

De groepsbijeenkomsten waren zeer gericht. Er was altijd zeer duidelijke communicatie, het was geen praatbarak. Er werd gezegd wat er moest gezegd worden. Er werd ook geluisterd naar iedereen. Het was ook echt belangrijk om een plek te hebben waar je ervaringen kan uitwisselen. En het was een leuk gevoel om niet de enige te zijn die aan het verbouwen is.

STAP 4 WEGWERKEN INDIVIDUELE RENOVATIEDREMPELS

Daarnaast werd met elke bewoner een individueel gesprek gevoerd om na te gaan welke drempels een vlotte renovatie in de weg konden staan. Zo bekeken we of ze tijdens de werken in hun woning konden blijven en zo niet, werden de verschillende opvangmogelijkheden (waaronder een transitwoning) tegen elkaar afgewogen. Indien de bewoners tijdelijk moesten verhuizen, bekeken we samen met hen wat hiervoor nodig was (formaliteiten, praktische hup ...)

Ook de praktische gang van zaken kwam aan bod: wat moet er allemaal uit de weg opdat de werken konden uitgevoerd worden? Kon de bewoner dit niet op zich nemen, dan zochten we samen naar een oplossing.

Voor sommige bewoners was de tussenkomst van 30.000 euro ontoereikend om de renovatiewerken te bekostigen. Samen met hen gingen we na of ze bepaalde werken (zoals afbraakwerken) zelf konden uitvoeren. Indien hiervoor de nodige administratie in orde gebracht moest worden (bv. behoud van werkloosheidsuitkering), voorzagen we hiervoor ondersteuning. We bekeken of de bewoner zelf een klein budget ter beschikking had om 'bij te passen'. We berekenden de premies die van toepassing waren op de geselecteerde werken om zo na te gaan of bepaalde werken konden uitgesteld worden tot wanneer de bewoner zijn premies ontvangen had.

STAP 5 OUTREACHEND WERKEN

Tijdens de huisbezoeken en de vele individuele gesprekken met de bewoners kwamen er geleidelijk aan ook problemen op andere levensdomeinen naar boven. Sommige daarvan waren eenmalig en konden snel opgelost worden, andere vroegen een meer duurzame oplossing.

*Mijn betalingen waren niet in orde. Omdat ik het Nederlands niet goed begreep, bleef ik maar waarschuwingen in mijn bus krijgen. De sociaal begeleidster heeft de problemen van mijn rekeningen opgelost. Ze heeft de tijd genomen om alles uit te leggen. Ik begreep het. Ze schreef alles in stappen op wat ik moest doen. Eerst dit, dan dat, ...
Ik kon zelf naar de bank en alles regelen. Nu is het in orde. Dat geeft rust.*

Bij het andere gezin bleek dit schuldenprobleem veel dieper ingebed. Het was dan in eerst instantie belangrijk om een aantal praktische oplossingen te bieden zodat een inbeslagname van goederen door deurwaarders vermeden kon worden. In een latere fase werd samen met het CAW of de sociale dienst van OCMW Gent bekeken hoe er een beter evenwicht kon gevonden worden tussen inkomsten en uitgaven. Samen met de eigenaars werd bekeken welke stappen ze zelf konden zetten (zelfredzaamheid) en in een latere fase werd ook de zoon hierbij betrokken (samenredzaamheid).

We hebben ook andere vormen van activering gestimuleerd. Zo namen diverse gezinnen een rol op in verschillende wijkinitiatieven. Eén eigenaar ging aan de slag als vrijwilliger binnen CLT Gent vzw. Ook binnen dit kader hebben we de nodige ondersteuning geboden om zijn nodige papieren in orde te brengen zodat hij in regel was met de wetgeving.

STAP 6 PROACTIEF HANDELEN

Om de financiële situatie van de gezinnen te verbeteren, informeerden we de bewoners over eventuele onbenutte rechten of kansen. Dit had als resultaat dat twee eigenaars hun lening lieten herzien, iemand anders een verhoogde tegemoetkoming aanvraag en maar liefst negen gezinnen kennismakten met de Gentse UITpas en de vrijetijdsvordelen van vzw SIVI.

De sociaal begeleidster heeft me de oren van mijn hoofd gezaagd om mijn lening te herzien omdat mijn rente zo waanzinnig hoog was. Het was uiteindelijk ook heel terecht. Ik heb mijn lening herzien en het uitgespaarde geld heb ik vastgezet in een spaarplan voor de kinderen voor later.



STAP 7 COMMUNITY-BUILDING

In de aanbestedingsfase concentreerde de community-werking zich hoofdzakelijk op het verlagen van de drempels tussen deelnemers en wijkinitiatieven. Een van die wijkinitiatieven was een fotoproject 'echo's uit de wijk', onder leiding van een professioneel fotograaf uit de buurt. Hieraan namen acht gezinnen deel. Gedurende vijf bijeenkomsten kregen de deelnemers een wegwerptoestel met de opdracht foto's te nemen van diverse taferelen in hun woning.

Het project zorgde voor een reeks artistieke foto's die door de bewoners zelf op een leegstaand pand in Sint-Amandsberg gekleefd werden (oktober 2015). Zo maakte het project het verborgene van de wijk zichtbaar en versterkte het de band tussen haar bewoners. Achteraan in deze publicatie vindt u een portfolio met een selectie van de foto's⁷ en een neerslag van het plakmoment.

STAP 8 VOORBEREIDING PREMIEAANVRAGEN

We gingen na welke premies van toepassing waren voor welke dossiers. Zowel bij Eandis (beschermde afnemer), bij de stad Gent (categorie 1), als bij de Vlaamse renovatiepremie (categorie 1) waren verhoogde premies mogelijk indien de bewoner aan de nodige voorwaarden voldeed. Vanuit sociale begeleiding werd gezorgd voor de nodige documenten en bewijsstukken.

CHECKLIST

- Stap 1. Opmaken aanbestedingsdossiers en aanvragen vergunningen
- Stap 2. Oplijsten aannemers en aanvragen offertes
- Stap 3. Organiseren groepsbijeenkomsten
- Stap 4. Wegwerken individuele renovatiedrempels
- Stap 5. Outreachend werken
- Stap 6. Proactief handelen
- Stap 7. Community-building
- Stap 8. Voorbereiding premieaanvragen

⁷ Ook doorheen de publicatie vindt u een aantal van deze beelden, telkens met de vermelding van 'echo's uit de wijk'.

TIPS

- Voorzie voldoende tijd voor een degelijke voorbereiding van de aanbesteding. Het mag tijdrovend lijken, maar het zorgt wel voor een eenduidig en vlot verloop van de toewijzing van de werken en voorkomt zo problemen en discussies tijdens de uitvoering.
- Voorzie eveneens voldoende ruimte voor het aanvragen van de nodige vergunningen.
- Verzeker de mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van een nabijgelegen transitwoning waar bewoners kunnen verblijven tijdens grote renovatiewerken.
- Collectiviseer renovatiewerken waar mogelijk, maar ga er niet vanuit dat dit altijd de meest efficiënte en goedkope oplossing is. Tracht dit bij de aanvang van het project doordacht uit te werken en maak duidelijke keuzes.
- Ga na of het mogelijk is om voor het toewijzen van de renovatietussenkost te werken met gediversifieerde budgetten op basis van de gebreken van de woning, in plaats van één vast bedrag per woning. Het wegwerken van veiligheids- en gezondheidsrisico's is in de ene woning immers duurder dan in de andere. Op een doordachte manier gediversifieerde budgetten toewijzen, kan ertoe leiden dat met hetzelfde budget de impact op de leefomgeving verder kan gemaximaliseerd worden, of dat een groter aantal woningen kan opgewaarderd worden.
- Het is een grote meerwaarde om bouwtechnische begeleiders in te zetten die ook sociaal ingesteld zijn, zoals bij Domus Mundi vzw. Zowel tijdens de voorbereidings- als de uitvoeringsfase van de werken hebben zij immers het meest intensieve contact met de bewoners.

Fase 4 Uitvoering van de werken najaar 2015-voorjaar 2016

STAP 1 BEGELEIDING BIJ HET UITVOEREN VAN DE WERKEN

De bouwtechnische begeleider verzorgde de volledige coördinatie en opvolging van de werken. Hij verzekerde dat de werken werden opgeleverd volgens de gemaakte afspraken (technisch, budgettair, ...).

Hij had frequent contact met de bewoners, aangezien hij regelmatig op huisbezoek ging om de werken te controleren. Hierdoor was hij ook continu beschikbaar. Afhankelijk van de zelfredzaamheid van de bewoner was de bouwtechnische begeleider voor beide partijen vaak het eerste aanspreekpunt.



De bouwtechnisch begeleider is het pronkstuk van het project. De eerst indruk delen na de start van de werken, samen oplossingen zoeken wanneer er iets fout gaat, je attent maken op dingen waar je zelf niet aan denkt, ... Het is zo waardevol dat je dit niet alleen moet doen.

STAP 2 CONTROLE EN BETALING FACTUREN

In het project kregen noch de partners, noch de bewoners het geld in handen. Eens bepaalde werken opgeleverd werden, controleerde de bouwtechnisch begeleider de factuur en stortte OCMW Gent het verschuldigde bedrag op de rekening van de aannemer.

Dit bood verschillende voordelen:

- OCMW Gent behield de controle;
- het geld werd gebruikt voor de juiste zaken;
- de aannemers werden snel en correct betaald en gaven hiervoor korting.

STAP 3 AANVRAGEN PREMIES

In samenspraak met Woonwinkel Sint-Amandsberg bekeken we welke premies van toepassing waren op welke dossiers. Naarmate de werken opgeleverd en gefactureerd werden, werden alle premies stelselmatig en ogenblikkelijk aangevraagd. De Woonwinkel zorgde voor de effectieve aanvraag van de premies. Vanuit de bouwtechnische begeleiding werden de nodige bewijsstukken (offertes, facturen, ...) aangeleverd.

STAP 4 GROEPSMOMENTEN

Op de maandelijkse bewonersvergadering was er telkens ruimte om de voortgang in de diverse renovatiedossiers te bespreken. Deelnemers konden hun verhaal kwijt bij elkaar en leren uit de andere cases.

STAP 5 PROACTIEF HANDELEN

Een betere energieprestatie van de woning betekent niet automatisch een lagere energierekening. Veel hangt af van

de bewoners én van de energieleverancier. We maakten de bewoners hiervan voortdurend bewust door energietips te geven. Ook wezen we hen de weg hoe ze konden nagaan welke energieleverancier voor hen het voordeligst was en hoe ze het moesten aanpakken om over te schakelen naar een ander leverancier. We hebben ook de meest recente verbruiksgegevens vòòr de werken opgevraagd om in een later stadium de reële besparingen in kaart te kunnen brengen.

STAP 6 COMMUNITY-BUILDING

Met de afwerkingsfase in het vooruitzicht groeide de idee om in de wijk met een uitleendienst voor doe-het-zelvers van start te gaan. De pastory, een buurtwerking voor en door bewoners die initiatieven uit de wijk van onderuit wil versterken, vormde de ideale uitvalsbasis van de uitleendienst. Met dit initiatief trachtten we tegemoet te komen aan de nood van vele bewoners aan degelijk materiaal om in huis te klussen of een tuintje te onderhouden. Bovendien zorgde de uitleendienst ervoor dat mensen uit kwetsbare groepen die niet vanzelfsprekend aansluiting vonden bij de pastory, die misschien wel konden vinden door de nood aan degelijk materiaal. Hierdoor leerden ze het 'huis van de wijk' kennen en stroomden mogelijks door naar andere initiatieven. We vonden de nodige middelen (19.000 euro) om gereedschap, parkeerborden, stellingen, ... aan te kopen. Samenlevingsopbouw Gent zorgde voor een personeelslid (1 dag per week) om de uitleendienst vlot te laten draaien. Sinds mei 2016 kunnen alle buurtbewoners uit Sint-Amandsberg hier terecht om werkgereedschap en tuingereedschap te ontlenen volgens het 'bibliotheekprincipe'.

Net als in de aanbestedingsfase engageerden 8 gezinnen zich opnieuw voor een fotoproject in kader van 'echo's uit de wijk'. Gedurende vijf bijeenkomsten kregen de deelnemers een wegwerptoestel met de opdracht foto's te nemen over hun verbouwproces en het resultaat ervan. Op die manier probeerden we via visuele beelden de impact van een verbouwing en een opgeknapt huis bespreekbaar te maken. Opnieuw leverde dit heel wat artistieke foto's op⁸. Het leverde ook een mooi naslagwerk op van foto's voor én na de werken.

CHECKLIST

- Stap 1. Begeleiding bij het uitvoeren van de werken
- Stap 2. Controle en betaling facturen
- Stap 3. Aanvragen premies
- Stap 4. Groepsmomenten
- Stap 5. Proactief handelen
- Stap 6. Community-building

TIPS

- Voorzie voldoende tijd en mankracht voor een intensieve bouwtechnische opvolging. Omwille van de individuele aanpak, met meerdere aannemers per dossier, vraagt dit een zeer intensieve begeleiding. Bovendien kan niemand een vlekkeloze uitvoering van de werken garanderen, maar net op die momenten is het noodzakelijk om de bewoners intensief bij te staan.
- Onderhoud voortdurend contact met de bewoners. Soms wordt er een periode niet gewerkt, of communiceert de aannemer niet voldoende, wat voor bewoners vaak onzekerheden met zich meebrengt. Ook op die momenten is er nood aan een (minimale) communicatie en beschikbaarheid.

Fase 5. Nazorg

Het is moeilijk om renovatiewerken exact te plannen. Er zijn heel wat mogelijke spelbrekers die het traject danig in de war kunnen sturen. Een intensieve begeleiding en opvolging kan veel miserie vermijden, maar niet garanderen dat de werken binnen de geplande termijn opgeleverd kunnen worden.

Voorzie daarom altijd een periode van minimaal een half jaar voor nazorg. Binnen deze periode kan de inzet van de partners geleidelijk aan afgebouwd worden. Zorg ervoor dat er vaste ankerpunten in de buurt blijven, waar bewoners blijvend terecht kunnen met vragen over wonen of over andere levensdomeinen. Er moeten trouwens in een later stadium ook nog premies aangevraagd worden (zoals de tweede schijf van de Vlaamse renovatiepremie). En misschien willen de bewoners verder begeleid worden om het geld van de premies aan te wenden voor andere renovatiewerken? Voorzie ook hier een mogelijk aanbod. Ook de communitywerking kan een blijvend effect hebben, in die zin dat bewoners sneller de weg zullen vinden en de stap durven zetten naar wijkinitiatieven.



⁸ Een selectie van deze foto's is achteraan zichtbaar in de portfolio en doorheen de publicatie met vermelding van 'echo's uit de wijk'.

5 Resultaten

Negen van de tien woningen werden tijdens de looptijd van het project volgens plan gerenoveerd. De renovatie van een tiende woning liep vertraging op en werd derhalve niet in dit hoofdstuk opgenomen.

We deelden de resultaten van **Dampoort KnapT OP!** onder in kwantitatieve en kwalitatieve resultaten.

5.1 Kwantitatieve resultaten

WOONKWALITEIT

Veiligheids- en gezondheidsrisico's

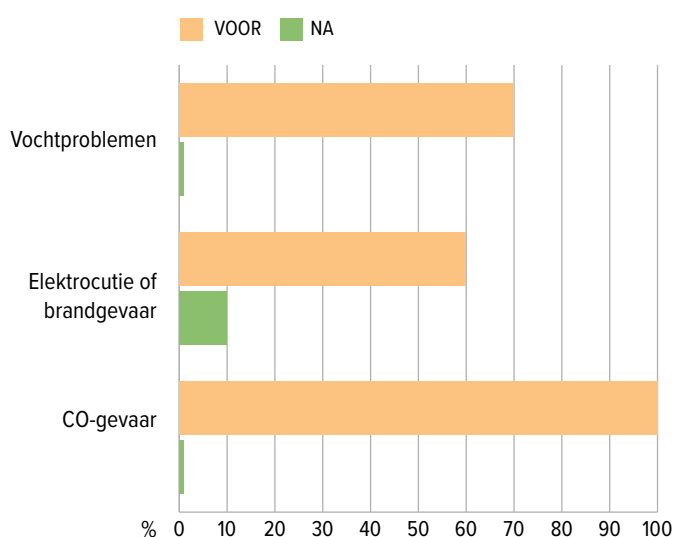
Het merendeel van de woningen vertoonde ernstige gevaren op het vlak van veiligheid en gezondheid (CO-gevaar, elektrocutiegevaar en vocht).

Al deze gevaren zijn dankzij **Dampoort KnapT OP!** weg-gewerkt, behalve in één woning. Daar bleek het instortingsgevaar van de achterbouw dermate groot dat hieraan prioriteit werd gegeven. Bijgevolg konden in het hoofdggebouw echter geen renovatiewerken meer gefinancierd worden, waardoor de verouderde elektriciteit een belangrijk aandachtspunt blijft om in de toekomst te vernieuwen.

Tabel 1: Veiligheids- en gezondheidsrisico's voor en na de renovatiewerken

Gebreken	Percentage van de woningen VOOR de werken	Percentage van de woningen NA de werken
CO-gevaar	70 %	0 %
Elektrocutie of brandgevaar	60 %	10 %
Vocht	100 %	0 %

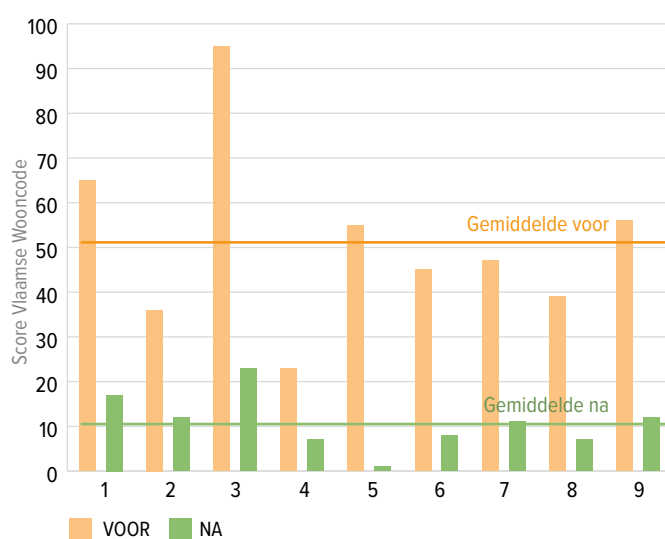
Figuur 1: Veiligheids- en gezondheidsrisico's voor en na de renovatiewerken



Impact op woonkwaliteit

Voor de renovatie scoorden de woningen gemiddeld 51 punten op de Vlaamse Wooncode. Van bij de start werd als streefdoel een maximum van 15 punten vooropgesteld. Het werd zelfs beter: een gemiddelde van 11 punten. In onderstaande tabel scoren twee woningen hoger dan het gemiddelde (woning 1, waarbij de bewoner zelf nog zal zorgen voor een deur tussen de badkamer en de keuken - zo'n ontbrekende deur levert 9 strafpunten op bij de Vlaamse Wooncode; en woning 3 waar we de achterbouw prioritaair hebben aangepakt en de verouderde elektriciteit 15 strafpunten oplevert).

Figuur 2: Impact van de renovatiewerken op de woonkwaliteit

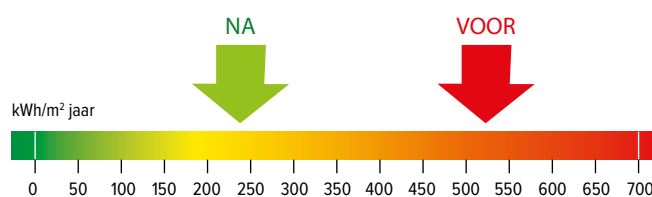


ENERGIEPRESTATIE

Energiescore

Voor de start van de werken bedroeg de gemiddelde EPC-waarde voor de tien woningen 519 kWh/m². Ter vergelijking; dit gemiddelde ligt voor Vlaanderen op 296 kWh/m² (voor rijwoningen). Dankzij de renovatiewerken is de gemiddelde EPC-waarde gedaald tot 244 kWh/m², wat dus beter is dan het Vlaamse gemiddelde.

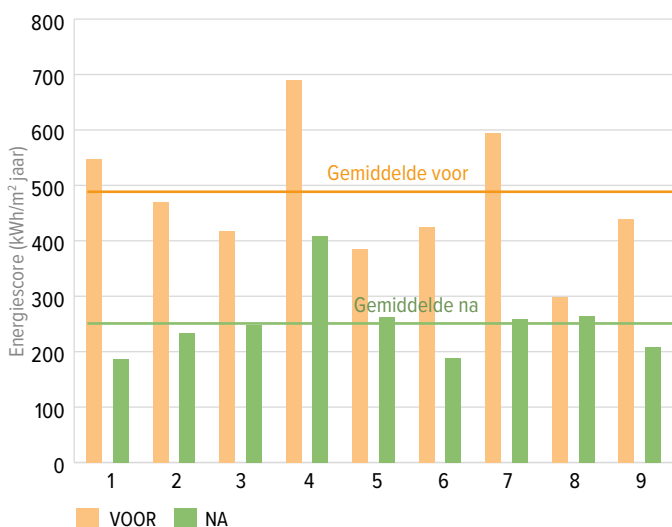
Figuur 3: Impact van de renovatiewerken op de energieprestatie



De impact van de renovatiewerken op de energieprestatie, per woning, vertoont een significante spreiding als gevolg van de grote diversiteit aan werken die werden uitgevoerd in de verschillende woningen. De grootste impact werd logischerwijs gerealiseerd in de woningen die vooraf het slechtste scoorden.

Woning 4 scoort hoger dan het gemiddelde omdat dit de enige halfopen bebouwing is in het project.

Figuur 4: Impact van de renovatiewerken op de energieprestatie



Ingrepen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de uitgevoerde energiebesparende maatregelen.

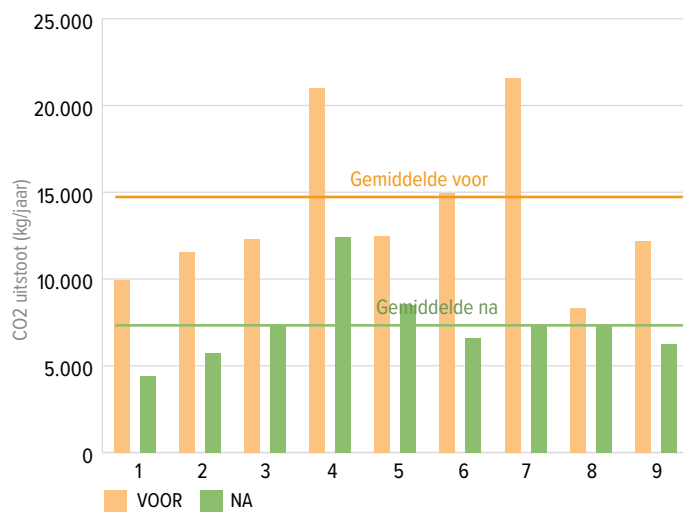
Tabel 2: Uitgevoerde energiebesparende maatregelen

Energiebesparende maatregelen	Percentage woningen VOOR	Percentage woningen NA
Isolatie hellend dak of zoldervloer	30 %	90 %
Isolatie plat dak	20 %	100 %
Dubbele (of drievoudige) beglazing	50 %	100 %
Efficiënte verwarmingsketel	30 %	100 %
Isolatie van (een deel van) de buitenmuren	0 %	50 %
Isolatie van (een deel van) de vloer	0 %	40 %

CO2-uitstoot

Dampoort KnapT OP! realiseerde hiermee een totale CO2-uitstootreductie van 47 %: van een jaarlijkse uitstoot van 13.810 kg/jaar naar 7.318 kg/jaar. Figuur 5 toont deze uitstootreductie per woning.

Figuur 5: Impact van de renovatiewerken op de jaarlijkse CO2 uitstoot

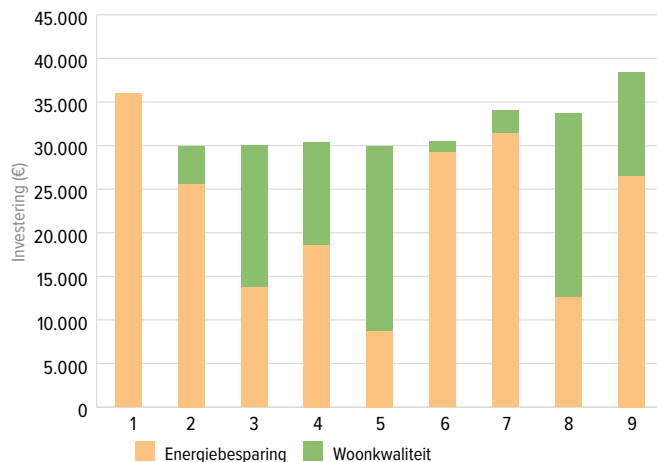


Woonkwaliteit vs energiebesparing

Van bij de start van het project werden de aspecten van woonkwaliteit en energieprestatie steeds als een samenhangend geheel gezien. De mogelijkheid om binnen dit project met grote flexibiliteit een renovatieplan te kunnen opstellen, in samenspraak met de bewoners, is dan ook van onschatbare waarde, en een belangrijke reden voor zijn succes.

Bovendien konden we vaststellen dat een verbetering van de woonkwaliteit vaak hand in hand gaat met een verbetering van de energieprestatie. Zo wordt de herstelling van een lekkend dak (wat het geval was in 8 van de 10 woningen) logischerwijs gecombineerd met het plaatsen van dakisolatie.

Figuur 6: Investerings in energiebesparende werken versus woonkwaliteit



Dergelijke ‘win-win’ situatie is eveneens van toepassing op oude, inefficiënte en vaak slecht functionerende verwar-

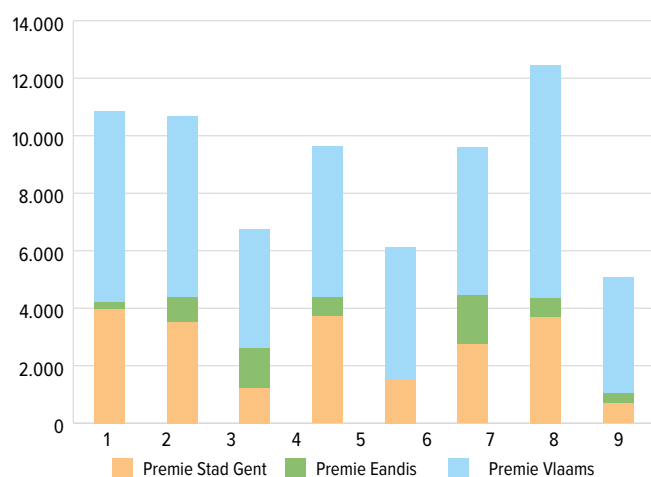
mingsketels, oude gevels die opnieuw moesten afgewerkt worden vanwege regendoorslag (en meteen geïsoleerd konden worden), buitenschrijnwerk dat houtrot vertoont...

Premies

Voor elk dossier werden de bewoners maximaal begeleid bij het aanvragen van alle mogelijke premies voor hun renovaties. Mede dankzij deze inspanning werd voor alle dossiers samen een bijkomend budget van in totaal € 82.415,15 gegenereerd, wat een gemiddelde opleverde van € 9.157,4.

Onderstaande grafiek toont de verdeling van de verschillende premies. Deze konden echter niet allemaal opnieuw aangewend binnen de duurtijd van het project: met name op de Vlaamse premie is het twee jaar wachten alvorens de volledige premie is uitbetaald. Er werd afgesproken met de bewoners dat zij deze premies maximaal in hun woning zullen investeren.

Figuur 7: Overzicht premies van de verschillende overheden



belangrijke functie heeft betrekking op de identificatie. Het wonen vormt een onderdeel van de status en de identiteit. Noodkopers voelen zich niet geroepen om naar buiten te komen met deze identiteit en een huis vol mankementen in een samenleving waarin al snel naar de individuele verantwoordelijkheid wordt verwezen. Het project bracht hierin verandering. Volmondig verklaarden de deelnemers dat hun huis mooier en aangenamer is.

Ik ben zo content. Het ziet er veel mooier uit en dat heeft veel gedaan.

5.2 Kwalitatieve resultaten

Een project als **Dampoort KnapT OP!** heeft als eerste doelstelling renovatie en de verbetering van de woonkwaliteit van noodkopers. Door de combinatie van activiteiten en begeleiding is er ook een impact op andere domeinen. Deze impact hebben we 'gemeten' via diepte-interviews met de deelnemers.

Empowerment

Centraal staat de emancipatorische of empowerende betekenis van het project. Uit de interviews met de bewoners bleek dat het project een invloed had op het vergroten van de individuele kennis en vaardigheden, op het zelfvertrouwen en op het algemeen welbevinden.

Wonen heeft diverse invullingen. Met **Dampoort knapT OP!** was er respect voor de privacy van hun woning en dat versterkte de eigenwaarde van de bewoners. Een andere

Het empowerend karakter blijkt nog duidelijker uit het (persoonlijke) leereffect van de deelname. Dit uitte zich op diverse gebieden: verandering van gedrag, verbeteren van kennis en vaardigheden, adequatere copingmechanismen om met problemen om te gaan. Kortom: een grotere controle op het eigen leven. Het meest voor de hand liggend gevolg van de renovatie is een toename van de kennis en inzicht in (bouw)technische en financiële mogelijkheden. De bewoners weten waarop ze moeten letten in de toekomst. In de lijn van het voorgaande ligt het ontwikkelen of vergroten van technische, praktische en administratieve vaardigheden.

Gesterkt en als er nu nog verder kleine werken zijn, dan kan ik zelf verder aan de slag. Daar zal ik nu makkelijker aan beginnen omdat er een duidelijk zicht is op wat er nog moet gebeuren.

Ik kan nu zelf wel een premie aanvragen



Om met problemen te kunnen omgaan, is het belangrijk om deze in een ruimer kader te kunnen zien. Sommige bewoners erkennen het verruimen van de eigen horizon en het versterken van het relativeringsvermogen door **Dampoort knapT OP!**

Door die andere mensen in de buurt te leren kennen, heeft dat wel mijn ogen geopend hoe andere mensen leven. Maar sommige mensen zaten echt met lekken en vochtproblemen en die wonen allemaal in uw buurt... in het begin was dat wel een beetje een shock. Die deuren zijn toe en je ziet niet wat er daarachter allemaal leeft. Dus dat was zeker een oogopener.

De actieve participatie in het project, zowel in de verbouwingsactiviteiten als in de 'community' werking leidde tot meer sociale vaardigheden en kan een actiever leven en participatie op andere domeinen stimuleren.

Ik heb andere mensen leren kennen, wat ook een leren is. Leren vragen en vragen om uitleg. Nederig 'ja jongens ik versta dat niet', wat niet zo gemakkelijk is. Maar je merkt wel dat het positief werkt als je dat doet. In plaats van van 's avond te denken: "Zouden ze wel? ..." Neen dus: vragen stellen.

Ik heb enorm veel bijgeleerd over verbouwen, maar ook over mensen.

Ik zie nu echt de mogelijkheid om zelf allerlei dingen te doen. Ik maak nu veel plannen en vind het prettig

om met van alles bezig te zijn. Ik moet mijn paard wel inhouden, maar de teugels zijn de financiën en dat is dus gemakkelijk. Dat heb ik wel geleerd.

Onrechtstreeks kan de renovatie de activering of participatie op de arbeidsmarkt doen toenemen.

Door het wegvallen van de stress van de slechte en vochtige woning, ben ik zo blij dat ik nu terug aan het werk kan.

En last but not least: bewoners hebben door de renovatie en de specifieke begeleiding een steviger zelfvertrouwen opgebouwd.

Ik zeg het, ik ging die transit woning aanvragen omdat ik dacht dat ik die drukte niet ging aankunnen maar het bleek toch nog mee te vallen. Ook omdat het zich stelselmatig heeft opgebouwd en met zoveel aannemers en zoveel offertemakers en testen en al dat volk over de vloer. Dus het heeft me wat meer weerbaar gemaakt".

Energiebewustzijn

De verbetering van de woning en de kennis erover leidt bij sommigen tot een groter energiebewustzijn.

Vooral de bevestiging dat je qua energie besparen goed bezig bent, was aangenaam. Meer werken rond het besparen van energie binnen zo'n project zou echt interessant kunnen zijn.

Gezondheid

En dan is er ook nog de positieve impact op de gezondheid. Hoewel artsen en bewoners niet altijd zelf de verklaring in de woning zoeken, is hierover al bijzonder veel onderzoek verricht. Volgens de Vlaamse Milieumaatschappij brengen mensen gemiddeld 85 % van hun tijd binnenshuis door, waarvan een groot deel in de eigen woning. Bij de noodkopers zijn er in verhouding meer mensen die niet (meer) actief zijn op de arbeidsmarkt, waardoor zij nog een groter deel van hun tijd in de eigen woning doorbrengen.

Binnenhuismilieuvervuiling als gevolg van een slechte kwaliteitswoning kan zorgen voor hinder, een verminderde gezondheid en levenskwaliteit. Vocht en schimmel kunnen luchtwegenaandoeningen veroorzaken of verergeren. De Wereldgezondheidsorganisatie wijst erop dat veel gezondheidseffecten gesitueerd zijn in het ademhalingsstelsel. Onderzoek toont verder aan dat energie-inefficiëntie en de daaraan verbonden energiearmoede tal van nefaste effecten heeft op de gezondheid. Veel deelnemers van **Dampoort knapT OP!** hadden vochtproblemen en kampen met energie-inefficiëntie. Vocht en energiearmoede hebben daarenboven negatieve mentale gevolgen en leiden tot stresstoestanden.

Ik heb zo veel stress over het vocht in de buitenmuur gehad. Heb zo veel stress over die miserie gehad. Jarenlang heb ik gespaard. Telkens heb ik het aangepakt

(3 of 4 keer), en altijd hetzelfde. Mijn geld was weg en het vocht kwam terug. Mijn kinderen zeiden 'verkoop het huis'. Ik was aan het denken om te verkopen. Ik had geen geld meer om te verbouwen. Ik kon ook echt niet meer lenen.

Het verminderen van de koude en het reduceren van de blootstelling aan vocht en schimmels zou een absolute winst betekenen voor de publieke gezondheid.

Bewoners vinden het moeilijk om de invloed op hun gezondheid in te schatten. Het gevaar van vergiftiging door koolstofmonoxide was duidelijk aanwezig bij enkele deelnemers, maar alhoewel het gezondheidsrisico groot is, ervaart men dit zelden op de dagelijkse gezondheid. Ademhalingsproblemen en stress worden wel erkend. De deelnemers ervaren nu wel een stijging van het algemeen welbevinden en geestelijke gezondheid en sommige vermoeden een positieve invloed op de fysieke gezondheid.

Ik zou niet zo maar durven zeggen dat onze gezondheid erop vooruit is gegaan. Maar misschien is dat onbewust wel gebeurd. We hebben bijvoorbeeld duidelijk minder kou geleden. Ook het leven in huis is veel aangenamer.

Het is hier mooi, warm en droog. Ik slaap weer goed. Ik ben rustig. Mijn huis is goed, mijn rekeningen zijn in orde, ik heb nergens schulden meer. Ik heb geen stress meer. Nu mijn huis goed is, is ook mijn gezondheid goed. Daardoor kan ik nu weer gaan werken.

Dubbel glas doet heel veel. Vroeger in mijn slaapkamer lag ik in de tocht te slapen. Ik werd dan vaak verkouden wakker. Nu kan ik vanuit mijn bed naar de sterren kijken (lacht) en het mag nog zo koud zijn, ik voel het niet.

Buurt

De sociale impact van dergelijk project blijft niet beperkt tot individuele en persoonlijke effecten, maar is ook voelbaar op het niveau van de buurt en het buurtleven. Alhoewel de deelnemers dit verschillend ervaren, is er overeenstemming over het verstevigen van de sociale cohesie.

Ik ben al altijd heel geëngageerd geweest in de buurt, maar het project heeft wel zeker mijn kijk verruimd.

Meer burens kennen is een meerwaarde en hierdoor ontstaat de gelegenheid tot gezellige en vrijblijvende praatjes. Het 'kleine ontmoeten' en kortstondige contacten zijn belangrijk voor het sociale klimaat van een buurt of stad⁹. Veel mensen willen wel meer sociaal contact, maar uit eigen initiatief stappen zetten is moeilijk.

Eigenlijk willen we wel meer mensen van de buurt leren kennen, maar om het dan nog effectief te gaan doen, dat is



weer en andere zaak en men zegt al snel, ik ga er niet heen, daar kennen we toch niemand. Of een ander excuus om toch thuis te blijven. En met dat **Dampoort knapT OP!**-project was er een goede reden om te zeggen we doen dat gewoon en dan denk ik dat iedereen content is.

De contacten krijgen ook meer diepgang.

Je komt inderdaad wel op een andere manier in contact met de buurtbewoners.

Ja, omdat je elkaar wel tegenkomt in de buurt. Voor dit project kende ik al die mensen eigenlijk niet. Normaal zijn burens wel vrienden, maar dit is ruimer en gaat verder dan de buur naast de deur.

Los van de individuele renovatie wordt gewezen op het belang van stads- en buurtvernieuwing. Een stijgend aantal gerenoveerde woningen geeft de buurt een positieve uitstraling.

Het is overduidelijk: naast de renovatie van de woning, heeft een dergelijk project een meerwaarde op veel andere gebieden: een fundamenteel empowerend effect voor de bewoners, het vergroten van de draagkracht, een sociale meerwaarde die zich uit in een grotere buurtbetrokkenheid en een instrumentele meerwaarde, vertaald in een toename van technische en praktische competenties.

⁹ Soenen, R (2006). 'Het kleine ontmoeten. Over het sociale karakter van de stad', Garant,

6 De kosten

De kosten van **Dampoort KnapT OP!** bestaan uit de investeringskosten en het loon van de begeleiders.

6.1 Investeringskosten

Het OCMW Gent heeft 300.000 euro ter beschikking gesteld aan tien gezinnen. Voor dit proefproject nam de lokale overheid deze kost dus helemaal op zich. Maar hoeft dat wel? Misschien is een publiek-privaat fonds handiger. In dat geval dekt de lokale overheid een deel van de investeringskosten (het risico) en leggen private sociale investeerders het merendeel van de investeringsmiddelen in. Een overheid moet dan minder middelen in haar begroting voorzien, maar zou wel helemaal alleen of samen met de deelnemers, jaarlijks moeten instaan voor een billijk rendement.

Belangrijk om nooit uit het oog te verliezen: in een systeem van subsidierentatie betalen de noodkopers finaal ooit zelf de investeringsmiddelen terug. Het is en blijft voorfinanciering en geen subsidie.

Indien gewerkt wordt met het systeem van subsidierentatie, zijn er nog 2 werkingskosten waarmee u rekening moet houden: de kost voor het neerleggen van de hypotheek in tweede rang (3.000 euro) en de kost voor het schatten van de tien woningen (2.904 euro). Ook dit heeft OCMW Gent betaald.

6.2 Begeleidingskosten

Zoals aangegeven, is een structurele bouwtechnische en sociale begeleiding noodzakelijk om de renovaties rond te krijgen. Dat is in de eerste plaats een 'warm' verhaal over vertrouwen en werken op maat. Maar er zit ook een 'koude' financiële reden achter: goede begeleiding zorgt voor een lagere trajectuitval (in dit proefproject: geen) en kwaliteitsvolle, waardevolle renovaties. Beiden verlagen aanzienlijk het investeringsrisico.

De projectpartners verrekenden alle begeleidingsactiviteiten (plus overheadkosten) per unit. Hier werd rekening gehouden met een projectfase (de eigenlijke renovaties) en een opvolgingsfase tot aan de vervreemding van de woning. Alle cijfers die u verder zal lezen, zijn indicatief en maximaal berekend. Wij vinden het noodzakelijk dat u een volledig overzicht krijgt van de kostenstructuur van het project. Het is echter aangewezen om dit als basis te gebruiken en zelf de oefening te maken voor uw specifiek project en partner(schapp(en)).

Projectfase

We schatten de totale kost van de begeleiding op 7.880 euro. Ongeveer 60 % daarvan gaat naar de bouwtechnische begeleiding, ca. 30 % naar de sociale begeleiding en de resterende 10 % naar coördinatie. Dit bedrag is indicatief en

rekenet elke geïdentificeerde kost door. Sommige van deze kosten kunnen samen vallen met reeds bestaande reguliere opdrachten, werkingen en kosten.

Opvolgingsfase

We berekenden hier een jaarlijkse kost per unit van ongeveer 270 euro. Dit komt neer op een jaarlijks bezoek om de staat van de woning in het oog te houden, en een beperkte administratieve opvolging. Ook hier geldt de overweging dat deze kost zichzelf terugverdient, omdat de huisbezoeken het risico op het opnieuw verslechteren van de woningen sterk zullen verlagen. Het is zinvol om te overwegen of de preventieve huisbezoeken onderdeel kunnen vormen van de reguliere werking van een lokale overheid of renovatieactor.

	Inzet tijd in % totaal	Personeelskost / unit
Projectfase		
Coördinatie	9,73 %	€ 899,66
Sociale begeleiding	29,39 %	€ 1.882,36
Bouwtechnische begeleiding	60,88 %	€ 3.898,98
Overheadkosten (12 %)		€ 1.201,72
Totaal		€ 7.882,72
Opvolgingsfase (jaar)		
Coördinatie	25,29 %	€ 60,9
Sociale begeleiding	74,71 %	€ 179,93
Overheadkosten (12 %)		€ 28,9
Totaal / jaar		€ 269,73

6.3 Macro-economische effecten

In tijden van budgettaire krapte, is het van belang om te wijzen op twee 'macro-economische' effecten van dergelijke wijkrenovaties. Allereerst is renoveren een arbeidsintensieve economische activiteit, waardoor het geïnvesteerde budget ook ten goede komt aan de lokale economie (aannemers, materiaal ...) én de diverse overheden (btw, sociale lasten, bedrijfsvoorheffing ...).

Daarbovenop zijn er heel wat terugverdieneffecten. Energetische ingrepen kunnen de financiële druk op de deelnemers verlagen, maar hebben ook gevolgen voor wie doorrekenet naar bespaarde CO₂-uitstoot. Ook een betere woonkwaliteit heeft op termijn een kostenbesparende impact. Vochtbestrijding bijvoorbeeld, heeft een positief effect op de gezondheid (en dus op de ziektekosten van gezin en samenleving).

Als slecht wonen kan beschouwd worden als een maatschappelijke kostenpost, dan zorgt investeren in goed wonen voor heel wat verrekenbare maatschappelijke winsten.

Bovendien dient de begeleidingskost hier niet te worden vergeleken met een totaal nulpunt, namelijk 'geen begeleiding'. De kost kan eerder worden afgezet tegenover andere

kosten qua woonbegeleiding. Hier zou kunnen vergeleken worden met de kost bij het aanpakken van dakloosheid, de kost van wooncoaches, de kost van woontrajecten, begeleiding bij sociaal verhuurkantoren... Om dezelfde doelgroep te bereiken en te ondersteunen in renovatie moet er via traditionele subsidie ook een begeleidingskost worden gerekend (bv. Gentse stadsvernieuwingsproject Ledeberg Leeft).

Het proefproject omvatte tien woningen. Als we kijken door de bril van haalbare werkvolumes lijkt deze schaal een absoluut minimum om een werkbaar project op te zetten. De bouwtechnische begeleiding komt dan op 129 werkdagen, iets meer dan een halftijdse inzet. Voor de coördinatie waren 31 werkdagen nodig en de sociale begeleiding (inclusief de groepswerking) nam 68 werkdagen in beslag. Samen komen coördinatie en sociale begeleiding dan op net iets minder dan een halftijdse personeelsinzet¹⁰. Met minder dan tien woningen krijgt het personeel volgens ons te weinig tijd om zich in de materie in te werken en zullen de deelnemers niet de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben (en die nodig is om de huizen goed gerenoveerd af te leveren). We pleiten er dan ook voor om in elk gelijkaardig project rekening te houden met dit minimum van tien. We schatten in dat er omgekeerd op een grotere schaal van twintig, vijftig of zelfs honderd woningen wel efficiëntiewinsten optreden, doordat ervaring en standaardisatie een rol gaan spelen. Ook dat is iets om rekening mee te houden in de planning.

7 Lessons learned

7.1 Het belang van inclusieve wijkrenovaties

CLT Gent pleit voor inclusieve wijkrenovaties, waarbij de overheid een kader schept en ook de meer kwetsbare buurtbewoners betreft in het renovatieverhaal. Het is deze inclusieve aanpak die een duurzame stadsvernieuwing kan garanderen én bovendien structureel tegemoetkomt aan de Vlaamse ambities van het Energiearmoedeplan.¹¹

Volhoudbare stadsvernieuwing

Dat de ondermaatse toestand van het Vlaamse woningpatrimonium een grote impact heeft op de algemene leef- en woonsituatie, is genoegzaam bekend. Bijna een miljoen Vlaamse woningen is kwalitatief ontoereikend. Naar schatting 350.000 van deze woningen is structureel niet in orde. Allemaal verdienen ze dringend een fikse opknappbeurt. Deze soms bedroevende kwaliteit van woningen in de steden is voor lokale (en andere) overheden het signaal om

dit ingrijpend aan te pakken: stadsontwikkelingsprojecten moeten 'verloederde' wijken opwaarderen. Op zich zijn dat allemaal lovenswaardige initiatieven, ware het niet dat deze stadsvernieuwing doorgaans een sociale verdringing met zich meebrengt doordat ze vaker dan gewenst niet ten goede komt aan de oorspronkelijke bewoners.

Het fenomeen van gentrificatie¹² en de daaruit ontstane hogere huur- en koopprijzen en veranderde verhoudingen in de wijk, drummen de kwetsbare bewoners weg richting andere aandachtsgebieden.

Stadsvernieuwingsprojecten die geen oog hebben voor een ondersteuning op maat van de kwetsbare buurtbewoners, duwen gewoon het probleem naar een andere stadswijk omdat ze de sociale en woonproblemen niet structureel aanpakken.

Op die manier wordt de residumarkt van ondermaatse huur- en koopwoningen in stand gehouden.

Inzetten op de verbetering van de woonsituatie van mensen in armoede, vormt een essentieel element in de duurzame verbetering van het algemene woonpatrimonium.

Haalbare energiedoelstellingen

Een tweede argument om bewust te kiezen voor inclusieve wijkrenovaties is de vaststelling dat het vijf voor twaalf is op het vlak van klimaat. Daarom wil de Vlaamse regering met het Energiearmoedeplan tegen 2050 dat de energieprestaties van het volledige Vlaamse woningpatrimonium zo zuinig mogelijk zijn. Om deze doelstelling te realiseren, zal het zeker nodig zijn om de meest kwetsbare groepen in onze samenleving te ondersteunen. Het is immers moeilijk om energie te besparen in een slecht geïsoleerde, vochtige en afgeleefde woning. Een lage woonkwaliteit en energiearmoede gaan immers hand in hand: de bewoners moeten een te groot aandeel van hun inkomen aan energie besteden.

Inclusieve wijkrenovatie

Een inclusieve wijkrenovatie heeft als uitgangspunt dat alle wijkbewoners, dus ook de kwetsbare bewoners, deel uitmaken van het renovatieverhaal. Het creëert de nodige ondersteuning op maat, zodat iedereen de kans krijgt om zijn woning kwalitatief, gezond, veilig, energiezuinig en comfortabel te renoveren. Het zet prioritair in op de bestaande wijkbewoners en laat hen in hun vertrouwde omgeving een sociaal-economische stap vooruitzetten (in plaats van acties te ondernemen om nieuwe bewoners naar de wijk te importeren).

¹⁰ *Bouwtechnische begeleiding: 55% VTE (voltijds equivalent). Coördinatie: ca. 15% VTE. Sociale begeleiding: ca. 30% VTE. Telkens berekend op een gemiddeld werkjaar van 220 werkdagen.*

¹¹ *Vlaamse regering (2016). Conceptnota van de Vlaamse regering. Energiearmoedeprogramma*

¹² *Gentrificatie: het proces van opwaardering van een buurt of stadsdeel op sociaal, cultureel en economisch gebied door het aantrekken van kapitaalkrachtige nieuwe bewoners/gebruikers en de daarmee gepaard gaande verdringing van de lagere klassen uit het stadsdeel. De opwaardering gaat gepaard met een stijging van de prijzen voor onroerend goed en de huurprijzen.*

Binnen deze visie kan armoedebestrijding niet rond woningrenovatie heen. Beter wonen vormt niet enkel de hoeksteen van een duurzaam en energiezuinig woonpatrimonium, maar ook van sociale vooruitgang en armoedebestrijding.

Dampoort knapT OP! omvat de bouwstenen van een collectieve en inclusieve wijkrenovatie op maat van alle bewoners. Het is een voorbeeld van renovatie waarmee we de sociale balans in steden weer in evenwicht kunnen brengen en we ook de bewoners van morgen en de toekomstige woonproblemen in de wijk opnemen.

Deze volhoudbare of duurzame manier van stadsvernieuwing is ook een goed praktijkvoorbeeld om de energieprestaties van woningen drastisch te verbeteren en zo de klimaatdoelstellingen op het vlak van woonpatrimonium haalbaar te maken.

7.2 Noodkopers en noodeigenaars

De doelgroep van dit project zijn de noodkopers en noodeigenaars: een groeiende, maar relatief onzichtbare groep die ondertussen 4 % van het Vlaamse woonpatrimonium omvat. Dit komt neer op ongeveer 119.000 woningen.

Noodkopers

De kwetsbare groep van noodkopers zijn bewoners die, bij gebrek aan alternatieven op de huurmarkt, een ondermaatse woning aankopen. Dan volgt de ontzuivering: ze stellen vast dat ze niet over de nodige middelen beschikken om deze woning naar een goed kwaliteitsniveau te brengen zodat ze geen herstellingswerken kunnen uitvoeren, laat staan de woning grondig renoveren.

En alsof dat nog niet genoeg zorgen zijn, ervaren ze ook negatieve gevolgen van die slechte woonproblematiek op andere levensdomeinen, die hen nog meer in een neerwaartse spiraal doen terechtkomen.

Vijftientig jaar geleden kochten mijn man en ik de goedkoopste rijwoning die we konden vinden. De prijzen van de huizen waren heel laag. Eigenlijk wilden we een huis huren, maar dat bleek op een bepaald moment duurder dan kopen. Dan is de stap snel gezet. We hebben ondertussen twee grote kinderen. De woning is dringend aan renovatie toe, maar daar hebben we helaas het geld niet voor.

Ondanks het feit dat de prijzen van de koopwoningen het afgelopen decennium verdubbeld zijn, zet deze trend zich verder. Door de vele slechte en dure huurwoningen, in combinatie met de lage rentes van de laatste jaren, kiezen vandaag nog heel wat mensen ervoor om een woning te kopen, vaak met het water aan de lippen.

Enkele jaren geleden kochten mijn vrouw en ik deze hoekwoning in de Gentbruggestraat. Afbetalen lukt, maar het is nipt. We hebben al gehuurd, maar ook dat is vaak heel duur. En de woningen zijn vaak zo slecht. De leningen zijn ook heel goedkoop, dus kan je maar beter ineens kopen.

Al snel bleken er heel wat verborgen gebreken aan de woning. Zo hebben we bijvoorbeeld voortdurend last van een onuitstaanbare geur en regent het binnen. Er is ook overal enkel glas waardoor de warmte voortdurend door spleten en kieren verdwijnt. Ondertussen hebben we een dochtertje van 2,5 jaar. We beseffen maar al te goed dat de woning niet enkel onveilig, maar ook ongezonder is. Het is frustrerend dat we geen geld hebben om dit aan te pakken.

Noodeigenaars

Daarnaast is er de groep mensen die, op het ogenblik dat ze hun woning kochten, geen financiële problemen hadden, maar door omstandigheden (scheiding, schulden, laag pensioen, ontslag, ...) wel betalingsproblemen krijgen. Ook zij kunnen hun woonst niet aanpassen aan de huidige woonnormen. Zij worden noodeigenaar.

Ik heb dit huis indertijd met mijn man gekocht. Het werd dus niet vanuit een bepaalde nood gekocht. Het is pas toen ik in mijn echtscheiding terecht kwam dat de problemen begonnen zijn. Ik stond er plots alleen voor en kreeg extra kosten voor advocaten en notarissen die soms torenhoog konden oplopen. Vanaf dan was verbouwen geen optie meer. Op het einde van de maand blijft er niets meer over. Toch was ons huis dringend toe aan een verbouwing. Het regende al een hele tijd binnen.

Zowel noodkopers als noodeigenaars hebben op lange termijn geen mogelijkheden tot renovatie in het vooruitzicht. Door een grote leningslast, het ontbreken van eigen middelen en/of schulden kunnen ze de renovatiewerken niet voorfinancieren, waardoor ze renovatiepremies mislopen. Ook de zeer goedkope leningen zijn geen oplossing, omdat deze mensen 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. (...) Het laagste inkomenskwintiel 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."¹³

Bij de aanvang van het project omschreven we de doelgroep van het project als noodkopers. Voortschrijdend inzicht leerde ons ook het bestaan van noodeigenaars. Omdat een noodkoper ook een noodeigenaar is, maar een

¹³ S. WINTERS (red.), *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, Antwerpen – Apeldoorn, Garant 2015, P. 98

noodeigenaar in se geen noodkoper hoeft te zijn, pleiten we in de toekomst voor het gebruik van de term noodeigenaar. We kunnen er dan ook vanuit gaan dat het geschatte aandeel van 4% noodkoop op de Vlaamse woningmarkt als een ondergrens moet beschouwd worden.

Het probleem kan nog wat ruimer bekeken worden. Dezelfde studie, die als eerste in Vlaanderen het aantal noodkopers in kaart bracht, geeft tevens aan dat tot een extra vijf percent van de Vlaamse huishoudens leeft in even slechte woningen, maar zonder dezelfde directe financiële problemen. Ook hier echter, kan volgens de auteurs een gebrek aan middelen een belangrijke factor zijn, naast bijvoorbeeld nonchalance of reeds lopende gefaseerde verbouwingen. De investering houdt voor velen een te groot risico in, wat net als bij de eerste groep kan leiden tot een echt woonprobleem. Omgerekend gaat dit maximaal over nog eens 148.750 gezinnen. Opgeteld bij de eerste groep, kunnen we concluderen dat er in Vlaanderen tot 267.750 huiseigenaars dringend zitten te wachten op financiële steun nog voor ze renovatie kunnen (en zullen) overwegen (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2015).

8 En nu?

Dampoort KnapT OP! ging van start als sociaal innovatief proefproject. De projectpartners wilden in de eerste plaats een geslaagd proefproject voorleggen. Wat gelukt is. Het is nu tijd voor een tweede stap op de weg naar een structureel beleid.

8.1 Enkele ijkpunten

De projectpartners kozen voluit voor **sociale innovatie**. Met **Dampoort KnapT OP!** veranderden de verschillende projectpartners het geweer van schouder. In plaats van enkel de woonproblemen aan te klagen of zich te beperken tot de eigen reguliere werking, gingen ze samen op zoek naar concrete oplossingen in 'het hier en nu', vanuit de leefwereld van kwetsbare bewoners. Het zijn hun noden en behoeftes die centraal stonden als startpunt om het recht op wonen te verzekeren. Deze praktijkgerichte 'doe-aanpak' was een bewuste keuze voor de strategie van 'good practice' en sociale innovatie.

Er zat een stevig partnerschap achter **Dampoort KnapT OP!** OCMW Gent en enkele heel diverse actoren uit het middenveld bundelden de krachten en zetten samen hun middelen en expertise in. Gelukkig is dit project geen alleenstaand geval. Misschien kunnen we voorzichtig spreken van een trend op woongebied. Want een gelijkaardige samenwerking zien we vandaag ook in het Antwerpse Collectief

Goed (gedragen door een sociale huisvestingsmaatschappij en het sociaal opbouwwerk) of bij de Brusselse Community Land Trust (de nieuw opgerichte vzw CLTB met steun van het Gewest). Het lijkt in elk geval de weg van de toekomst.

Op dit punt is het zinvol aan te geven dat **Dampoort KnapT OP!** van bij de start een ruimere blik had dan 'enkel' een doelgroepgericht renovatieproject. Noodkopers vind je vooral in buurten die het 'minder goed' doen. Maar net zoals elk woonprobleem, is ook dit een ruimtelijk verhaal. Bijgevolg kan dit renovatieproject niet losgekoppeld worden van de nood aan vormen van sociale stadsvernieuwing die sociale verdringing tegengaan en effectief armoede bestrijden. Boven het hoofd van de noodkopers hangen immers meerdere zwaarden van Damocles: het mogelijke verlies van de eigendom én de nadelige gevolgen van de slechte woonsituatie. Zij hebben geen 'plan B' en moeten blijven wonen waar (en hoe) ze wonen.

Dampoort KnapT OP! zet in op de 'zittende buurtbewoners'. In de woorden van professor bestuurskunde Filip De Rynck: "Als je het wil hebben over de impact van dit soort sociale innovatie, dan heeft het weinig zin om alleen maar de omvang en de reikwijdte van deze projecten te meten, maar dan kijk je op de eerste plaats naar hun tekenwaarde. Wat zeggen deze projecten over de manier waarop onze samenleving functioneert en hoe proberen ze nieuwe patronen te ontwikkelen [...]?"¹⁴ Met **Dampoort KnapT OP!** zijn de projectpartners onmiskenbaar een dergelijk 'nieuw patroon' op het spoor.

In dezelfde lijn ligt ook de energieregelateerde aandacht die **Dampoort KnapT OP!** al kreeg buiten Gent. Het Vlaamse Energiearmoedeplan spreekt zich uit voor de opstart van een Vlaams rollend fonds naar Gents model (actie 31).¹⁵ In het kader van het in aanbouw zijnde Renovatiepact werd het project opgenomen als goede praktijk.¹⁶ Zowel het Renovatiepact als het Vlaamse Energiearmoedeplan kaderen in de Vlaamse ambities om tegen 2050 de energieprestaties van het volledige Vlaamse woningpatrimonium op punt te stellen. Wanneer noodkopers en andere 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 (sociale verdringing). Op die manier houden we de residumarkt van ondermaatse huur- en koopwoningen in stand.

Met een bredere toepassing van projecten zoals **Dampoort KnapT OP!** hoeft het niet zo ver te komen. De link tussen sociale stadsvernieuwing en de klimaatdoelstellingen is bijgevolg cruciaal in een mogelijke opschaling en verduurzaming van de aanpak.

¹⁴ <http://www.socialeinnovatiefabriek.be/nl/nieuws/d%C3%A9-overheid-bestaat-niet-3-filip-de-rynck>

¹⁵ Vlaamse regering, (2016), "Conceptnota van de Vlaamse regering. Energiearmoedeprogramma", p. 28

¹⁶ <http://www.kennisplatform-renovatie.be/goedepraktijken/dampoort-knapt-op/>; <http://www.energiesparen.be/renovatiepact>

8.2 Vlaanderen KnapT OP!?

Een volgende stap is om het experimentele **Dampoort KnapT OP!** te verduurzamen. Daarvoor zijn verschillende mogelijkheden te bedenken. Ze kunnen elk apart onderzocht en opgezet worden en vullen elkaar aan.

Verspreiden

Een eerste spoor ligt voor de hand: wat de projectpartners hebben neergezet, kan ook elders worden gerealiseerd. Elk geïnteresseerd lokaal bestuur kan met deze innovatieve aanpak aan de slag te gaan.

In Vlaanderen zijn er heel wat wijken (met noodkopers) die, net zoals de Dampoortwijk, nood hebben aan een dergelijke ingreep. De opstart van verschillende gelijkaardige projecten in de nabije toekomst zorgt op twee manieren voor resultaat en verduurzaming. Ten eerste in de directe resultaten die behaald worden bij telkens tien nieuwe woningen en gezinnen. Ten tweede door het vergroten van de algemene bekendheid van, interesse voor en expertise in deze vorm van sociale en energetische stadsvernieuwing. Hoe meer projecten – zelfs van beperkte omvang – hoe zwaarder het potentieel van deze aanpak zal doorwegen op allerlei beleidsniveaus.

Overzetten

Het toepassen van deze aanpak op andere doelgroepen is een tweede spoor om het project te verduurzamen. Het lijkt ons interessant om ook met preciaire huurders en hun verhuurders een gelijkaardig project op te zetten. Ook hier is er vaak een gebrek aan investeringsmiddelen en biedt de financiële techniek van voorfinanciering via een systeem van subsidieretentie (en een rollend fonds) een oplossing. Ook hier is er nood aan zowel bouwtechnische als sociale begeleiding.

Een andere interessante doelgroep zijn de senioren. Nu de interesse voor 'levenslang wonen' en 'meegroeiwoningen' groeit, kan gekeken worden of de combinatie van subsidieretentie en renovatiebegeleiding op maat, ook voor deze doelgroep iets kan betekenen. Ongetwijfeld vallen er nog wel andere toepassingen te bedenken. De projectpartners staan ook hier open om mee na te denken over de mogelijkheden.

Inbedden

Nu de eerste tien woningen binnen **Dampoort KnapT OP!** verbouwd zijn, is het uitkijken naar de verdere structurele inbedding van deze aanpak als instrument van het Gentse woonbeleid. Daarbij valt al één zaak op: inbedding is inherent aan het project. Door de toepassing van de subsidiërentie zal de tien maal 30.000 euro vroeg of laat terugkeren naar het rollend fonds dat OCMW Gent aanlegde. Op dat moment kan het geld opnieuw met hetzelfde doel ingezet worden. Wanneer het fonds zou uitgebreid worden met middelen voor bv. nog eens tien woningen, zouden er vanzelf in een toekomstige tweede renovatiebeweging

minstens twintig nieuwe woningen kunnen volgen.

De conclusie is eenvoudig: het jaarlijks volhouden van een relatief beperkte budgettaire inspanning leidt op termijn naar een zeer stevig fonds met een sterke duurzame impact.

Opschalen

Op welke manier zouden we de problematiek van de 119.000 noodkopers in Vlaanderen structureel kunnen aanpakken? Op het eerste gezicht zijn er twee mogelijkheden.

Op het Vlaamse beleidsniveau kunnen het Energiearmoedeplan en het Renovatiepact op termijn voor de ruimte zorgen om een dergelijke innovatieve oplossing op grotere schaal toe te passen. Zoals reeds aangegeven spoort dit volledig met de Vlaams klimaat- en renovatieambities.

Op het Gentse niveau valt te onderzoeken of de beste publieke middelen op termijn anders kunnen ingezet worden. Misschien is het mogelijk om de publieke investering in te zetten in een risicofonds, op basis waarvan extern (privaat) kapitaal naar het rollend fonds kan worden aange-trokken? In principe zijn er voldoende sociale investeerders geïnteresseerd in een dergelijke inzet van hun middelen. De kwestie is vooral hen de zekerheid bieden dat de middelen ten gepaste tijde ook terugkomen of op zijn minst kapitaalvast blijven. In dat laatste verhaal kan bijvoorbeeld elke euro van een lokale overheid de basis zijn voor enkele extra private euro's. Ook solidaire stads- of buurtbewoners zouden hierbij als coöperant/investeerder kunnen betrokken worden.

8.3 Conclusie

Tegen 2050 wil de huidige Vlaamse regering dat elke Vlaamse woning energiezuinig gerenoveerd is. We kunnen het niet genoeg herhalen: de grootste energetische winsten vallen te rapen in de woningen waarvan de bewoners niet beschikken over voldoende investeringsmiddelen.

Het is in dit licht dat het experiment van **Dampoort KnapT OP!** interessant wordt. De sociale aspecten blijken wonderwel te sporen met de (om klimaatredenen) even belangrijke verduurzaming van het woningpatrimonium.

De projectpartners denken dat het zinvol is om verder te denken over een project als **Dampoort KnapT OP!** Het project heeft zowel sociale als ecologische doelstellingen, maar is in meer dan enkel dit opzicht inclusief. De collectieve aanpak, gelijktijdige inzet op woonkwaliteit en energieprestatie en de keuze voor subsidieretentie als alternatief financieringsmodel, het zijn allemaal elementen van een inclusievere benadering van het woonprobleem met als ultieme doel sociale stadsvernieuwing en armoedebestrijding.

We kijken ernaar uit hier in de toekomst met andere en nieuwe partners verder werk van te maken.

ECHO'S UIT DE WIJK

PORTFOLIO

*Beelden
uit de wijk
die zorgen voor
verbeelding
&
verbinding
in de wijk*

Echo's uit de wijk is een fotoproject van én voor buurtbewoners in de Dampoortwijk. Dit project is een initiatief van Bart Gabriel en Lia Blaton met steun van de Stad Gent. Het project vertrekt vanuit de noodzaak om in de verbrokkelde Dampoortwijk verbinding te creëren tussen haar buurtbewoners en hun verbeelding over de wijk te prikkelen. Echo's uit de wijk werkt met diverse buurtbewoners en groepen in de Dampoortwijk samen en zet fotografielijnen op met als doel ontmoeting tussen buurtbewoners te creëren en de buurt te (her)ontdekken. Foto's worden telkens aangebracht op verlaten panden/ramen in de wijk om zo verbeelding te brengen.

Dit traject focuste op wonen en verbouwen. Voor de verbouwingen én na de verbouwingen kwamen we met een groep bewoners telkens een vijftal keer samen om te werken rond beelden. De bewoners trokken met een wegwerptoestel foto's van diverse taferelen in hun woning voor en na de renovatiewerken. Dit geeft een inkijk in verbouwerfaringen.

Een selectie van deze beelden brachten we via een eenvoudige techniek – namelijk een puzzel van A3-kopieën – aan op een leegstaand gebouw in de wijk, meer bepaald de voormalige wasserij, volkskeuken en openbare stortbaden in de Wolterslaan te Sint-Amandsberg. De leegstand in de wijk werd hierdoor aangeklaagd en tegelijkertijd als canvas gebruikt om schoonheid en verbeelding een plaats te geven, waardoor passanten met een open blik even verwonderd hun dagelijkse routine doorbreken. Doordat de bewoners hun eigen foto's zelf geplakt hebben, hebben ze zich onbewust een stuk van de wijk toegeëigend. Hierdoor werden beelden gemaakt door buurtsbewoners van de wijk, teruggegeven aan de wijk. Tegelijkertijd doen de foto's nadenken over woon- en leefomstandigheden in de wijk.

In dit portfolio vindt u een selectie van foto's uit dit traject.





















Colofon

Projectmedewerkers: Koen Claes, Caroline Verhoeven, Ann Van Hoof, Natan Hertogen, Carlo Denorme, Kris Dom, Alexis Versele en Frank Vandepitte

Redactie: Ann Van Hoof, Koen Claes, Natan Hertogen, Carlo Denorme, Hilde Maelstaf en Frank Vandepitte

Eindredactie: Annemie Morbee & Klaas Maes

Foto's: bewoners (echo's uit de wijk) en Koen Claes

Foto voorpagina: Bart Gabriel

Samenstelling portfolio: Bart Gabriel

Verantwoordelijke uitgever: Luc Kupers

Voor verder contact of opvragen documenten
carlo.denormevanhoutte@ocmw.gent of info@cltgent.be

Vormgeving en Lay-out: F2

Druk oktober 2016

Project gerealiseerd met de steun van



Project gerealiseerd met de steun van

