



Vlaanderen
is wonen

Eigenaars met beperkte middelen ondersteunen in het betaalbaar en kwaliteitsvol renoveren van hun woning

Met:

- Emmelie Callewaert (Roeselare)
- Derkien De Baets (Gent)

Sessieronde 3 – 14u45-15u45

Dag van het Lokale Woonbeleid

Bouwen aan wonen



Dagprogramma



- 9u15  Onthaal met koffie en thee
- 9u45  Welkom door Helmer Rooze, administrateur-generaal Wonen-Vlaanderen
- 10u15  Start sessieronde 1 (90 min)
- 11u45  Broodjeslunch
- 12u45  Startschot voor de namiddag met minister van wonen Matthias Diependaele
- 13u05  Start sessieronde 2 (90 min)
- 14u45  Start sessieronde 3 (60 min)
- 15u45  Einde

Sessieverloop



Prefinanciering van de Vlaamse renovatiepremie



Gent knapt op



Vragenronde



Prefinanciering van de Vlaamse renovatiepremie



Prefinanciering van de Vlaamse Renovatiepremie /Mijn Verbouwpremie

Aanleiding / context

Acties Bestuursakkoord 2019-2024

- *Roeselaarse jongeren en jonge gezinnen moeten betaalbaar in de stad kunnen wonen, met **gerichte renovatiepremies**.*
- *Verminderen het energieverbruik in de stad door maatregelen te nemen voor woningen, appartementen, handel en diensten, overheidsgebouwen, scholen en industrie met het oog op het behalen van klimaatneutraliteit in 2050 o.a. door **energierenovatiebegeleiding** door gerichte advisering en ondersteuning met het oog op de optimale benutting van de diverse premies.*
- *Sommige oude woningen voldoen niet aan de oppervlakte-, isolatie-, energie- en veiligheidsnormen. De woonkwaliteit van de woningen wordt ondersteund door een gerichte aanpak van **energierenovatie** en een daarop afgestemd toegankelijk **premie- en ondersteuningsbeleid** (energielening,...).*

Doelstellingen Vlaams Energie- en Renovatiepact

- Roeselare => 50 collectief georganiseerde energiebesparende renovaties per 1.000 wooneenheden
= Renovatie van 1.550 wooneenheden tegen 2030.



Aanleiding/context

- Hervorming van het stedelijk premiebeleid
 - ⇒ Complementair op bestaand aanbod
 - ⇒ Extra stimulans/hefboom ter realisatie van doelstellingen inzake energiezuinige renovaties, duurzaamheid en klimaat
 - ⇒ Middel om kwalitatief, betaalbaar en duurzaam wonen voor iedereen toegankelijk te maken.

Energiewijken #VANRSL

- Collectieve renovatietrajecten om renovatieversnelling te bewerkstelligen
- 3 projectgebieden in Roeselare
 - Krottegem
 - Verzonken Kasteel (SHM)
 - Sint-Jozef/Sterrebos
 - + Rumbeke (bijkomend gebied – project met KBC)
- Ondersteuning door middel van gericht renovatieadvies en -begeleiding



Uitdaging:

- Meekrijgen van kwetsbaardere huiseigenaars
 - ⇒ Wonen vaak in die woningen die het meeste renovatie nodig hebben
 - komen tot een kwalitatievere, comfortabelere, duurzamere en energiezuinigere woning met oog op betaalbaarheid energiefactuur
 - behalen doelstellingen 2050
 - ⇒ Financiële drempels

Bestaand aanbod

- Renteloze renovatieleningen voor:
 - Nieuwe eigenaars (Renteloos renovatiekrediet en Energielening+)
 - Prioritaire doelgroepen (Energielening): Uitbreiding vanaf 1 juli
- Premies
 - Vlaamse Renovatiepremie/Mijn Verbouwpremie
 - Premies Fluvius
 - ⇒ met % verhoging of verhoogd bedrag voor laagste inkomens/kwetsbaardere eigenaars

Obstakel

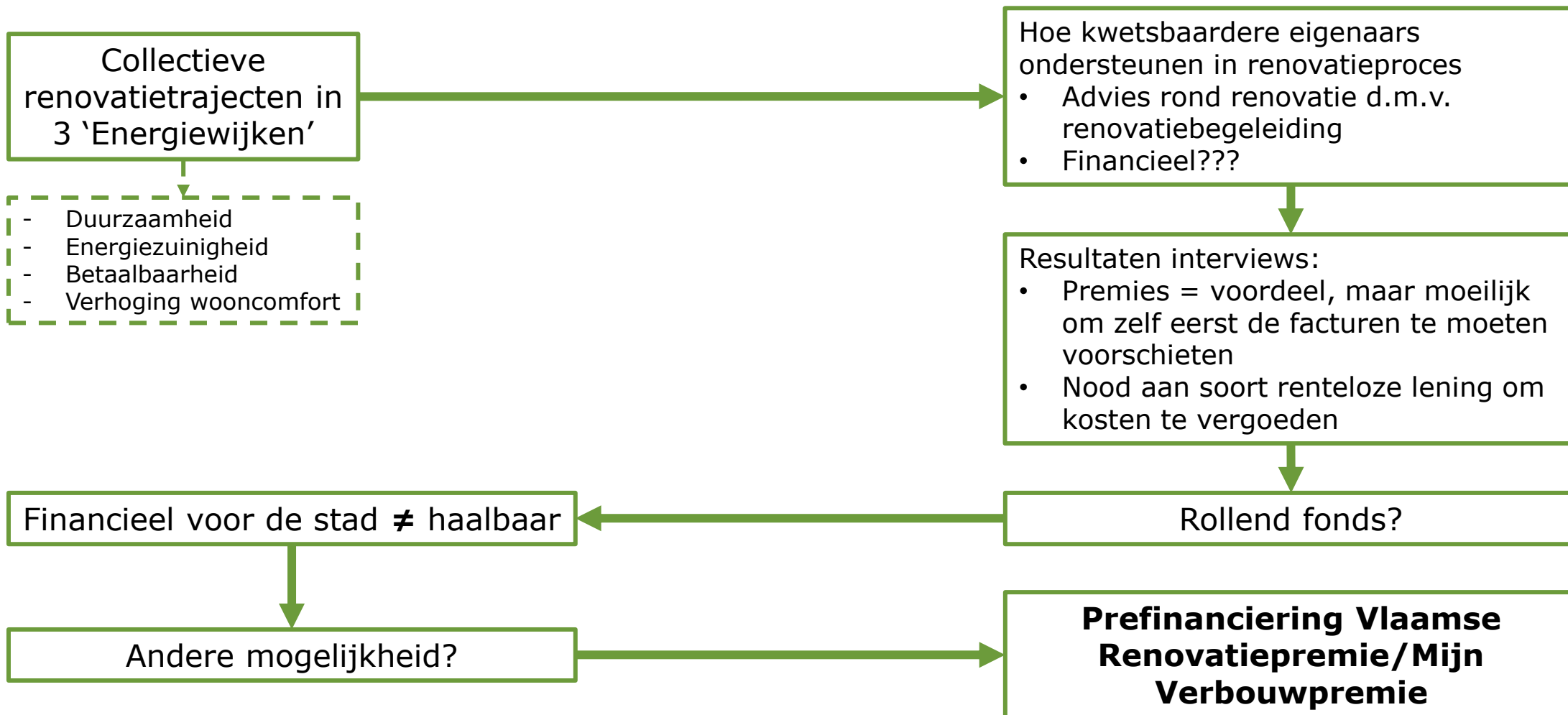
⇒ Ondanks verhoogde premiebedragen en renteloze leningen voor lagere inkomens: nog steeds niet altijd mogelijk voor dit segment om energetische renovatiewerken uit te voeren.



Lange uitbetalingstermijnen van de Vlaamse Renovatiepremie (gem. 10 à 12 m)

- Wie wil renoveren moet over voldoende middelen beschikken om facturen van de investering meteen te kunnen betalen
- Kwetsbaardere eigenaars kunnen vaak spaargeld niet missen voor een langere periode => Geen buffer meer voor andere eventuele onvoorziene kosten.

Denkproces



Prefinanciering van de Vlaamse Renovatiepremie/Mijn Verbouwpremie

- Prefinanciering door de stad voor de **laagste inkomenscategorieën**:
 - 30%-categorie (Vlaamse Renovatiepremie)
 - 50%-categorie (Mijn Verbouwpremie)
- Totaal prefinanciering = 30% van de aanvaarde kostprijs van de werken (exclusief BTW) met een maximum van €6000.

Opzet

- Deels overbruggen van periode uitbetalingstermijn premie
- Eigenaar moet zelf minder voorschieten = deel buffer spaargeld overhouden

Prefinanciering van de Vlaamse Renovatiepremie/Mijn Verbouwpremie

Voorwaarden

- Gefinancierde werken die in aanmerking komen = naar analogie met gesubsidieerde werken volgens de Vlaamse Renovatiepremie/Mijn Verbouwpremie
- ⇒ Enige afwijking: Leeftijd van de woning moet 30 jaar zijn

Procedure

- Aanvraag **vóór** aanvang van de **werken** bij Dienst Wonen + checken voorwaarden
- Op basis van **offertes** voor geplande werken wordt een **inschatting** gemaakt van hoeveel premie zou kunnen worden bekomen.
 - Richtbedrag wordt ter info gecommuniceerd aan aanvrager, zodat zij kunnen inschatten hoeveel middelen ze minimaal zelf nog moeten voorzien los van de premie
- Uitvoering van werken door aannemer.
- Facturen worden bezorgd aan de Dienst Wonen + opstart dossier aanvraag Vlaamse Renovatiepremie/Mijn Verbouwpremie en prefinanciering.
- De aanvrager ontvangt na het indienen aanvraag Vlaamse Renovatiepremie/Mijn Verbouwpremie een bericht met **dossiernummer** => wordt doorgegeven aan Dienst Wonen
- Na ontvangst dossiernummer wordt op basis van de **effectieve facturen** een **prefinancieringsbedrag** door de stad uitbetaald op de rekening van de aanvrager.

Procedure

Terugbetaling door de aanvrager = **rechtstreeks** via storting van Vlaamse premie op het rekeningnummer van de stad.

=> Toestemming aanvrager ondertekening aanvraagformulier

(https://www.roeselare.be/sites/default/files/bijlage/Aanvraagformulier_Pr%C3%A9financiering%20van%20de%20Vlaamse%20Renovatiepremie.pdf)

- Indien een hoger premiebedrag wordt uitbetaald door Vlaanderen dan aanvankelijk werd voorgefinancierd door stad, dan wordt het verschil terugbetaald aan de aanvrager.
 - Bv. Stad prefinanciert = €2000
 - Premie = € 2500 en komt rechtstreeks terecht op rekening van de stad
 - Stad stort €500 terug op rekening aanvrager
- Indien een lager premiebedrag wordt uitbetaald door Vlaanderen dan aanvankelijk werd voorgefinancierd door stad, dan dient het verschil te worden teruggestort door aanvrager aan stad.
 - Bv. Stad prefinanciert = €2000
 - Premie = €1500
 - Aanvrager dient €500 terug te storten naar de stad



Financiële impact voor de stad

- Nul-operatie: Middelen keren terug naar de stad
- Budgettering voor 2022:
 - 40 dossiers à ratio van max. € 6.000/dossier = € 240.000
- Gebudgetteerd tot en met 2025 met laatste aanzuiveringen in 2026
- Met bestaande personeelscapaciteit (opvolging door expert premies)



Nuance

- **Proefproject** in projectgebied Energiewijken #VANRSL
 - Uitvoering werken i.h.k.v. collectieve renovatietrajecten nog niet opgestart, reglement wel al van toepassing sinds 01.01.2022
 - Gebiedsgerichte aanpak als extra trigger om in te stappen in het renovatietraject = sense of urgency/nu of nooit-principe
 - Indien succesvol eventueel verdere uitbreiding naar volledige stad
 - Mogelijkheid tot herziening en bijsturing na afronding van collectieve renovatietrajecten
- Préfinanciering is **geen** oplossing voor echte noodkopers, maar eerder voor segment er net boven.



Gent knapt op

Inhoud

- ▶ **Context**
- ▶ **Het project**
 - UIA-project ICCARus
 - Doelstelling
 - Partners
 - Zoektocht naar deelnemers
 - Selectievoorwaarden
 - Ontzorging
 - Rollend fonds
- ▶ **Tussentijdse resultaten**
 - Verhoogde basiswoonkwaliteit
 - Verhoogde energiezuinigheid
 - Sociale impact
- ▶ **Conclusie**



CONTEXT



1. CONTEXT

- Gent
 - × 52,4% van de gebouwen dateren van voor 1946

- “Noodeigenaars”
 - × Door gebrek aan alternatieven op private huurmarkt/sociale huisvesting kopen sommigen een woning, vaak in slechte staat, zonder middelen te hebben om nog te renoveren
 - × Schatting: 6000 huishoudens in Gent
 - × Problematisch op verschillende vlakken
 - Veiligheid en woonkwaliteit
 - Klimaatdoelstellingen
 - Sociale impact

! Slechts één van vele acties/projecten binnen de stad Gent: focus Woonbeleid voornamelijk gericht op sociale huisvesting en private huurmarkt



1. CONTEXT

- 'DAMPOORT' KNAPT OP
 - × Voorganger van Gent knapt op
 - × Opgestart vanuit Sivi vzw, SAAMO Gent, met OCMW Gent en Domus Mundi vzw
 - × 2x 10 woningen gerenoveerd aan de hand van een rollend fonds
- Opschaling nodig



HET PROJECT



1. UIA-project ICCARus

- × 80% gesubsidieerd door het Urban Innovative Actions initiative
→ Mooi voorbeeld van 'just transition'
- × ICCARus renoveert 100 woningen van kwetsbare eigenaars in Gent aan de hand van een rollend fonds, met 30.000 euro per renovatie en totale ontzorging
- × Financiële tussenkomst wordt terugbetaald wanneer de woning vervreemd wordt
- × Eens die soms terugbetaald wordt, kan er een andere woning mee gerenoveerd worden

= rollend fonds



2. DOELSTELLING

- × Verbeteren van de woonkwaliteit
- × Verbeteren van de energiezuinigheid
- × Verbeteren van sociaal netwerk, zelfvertrouwen, zelfredzaamheid en sociale rechten van de deelnemers



3. DE PARTNERS

- × Stad Gent (Dienst Wonen + ondersteuning van Dienst Strategische subsidies)
 - Schepen Tine Heyse
- × OCMW Gent (Departement Samenleven, Welzijn en Gezondheid)
 - Schepen Rudy Coddens
- × Sociale partners
 - Sivi vzw
 - SAAMO vzw
- × Renovatiebegeleiding
 - Domus Mundi vzw
 - De Energiecentrale vzw
- × Onderzoekconsortium
 - KUL
 - UGent
 - AP Hogeschool



4. ZOEKTOCHT NAAR DEELNEMERS

- × Minder evident dan gedacht
- × Noodzakelijk om 'in de diepte te werven'
 - Netwerken
 - Buurtfeesten
 - Via intermediairen
 - Flyers
- × Zeer arbeidsintensief
 - +/- 600 aanmeldingen
 - 96 ondertekende overeenkomsten
 - 82 afgewerkte woningen



5. INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

- × Voorwaarden mbt de eigenaar
 - Beperkt huidig besteedbaar inkomen
 - Één eigendom
 - Brandverzekering
 - Domicilie
- × Voorwaarden mbt de woning
 - Niet woonconform volgens Vlaamse Codex Wonen
 - Maar woonconform te maken met 30.000 euro
- × Akkoord deelnemer nodig over
 - Schatting
 - Lijst der werken

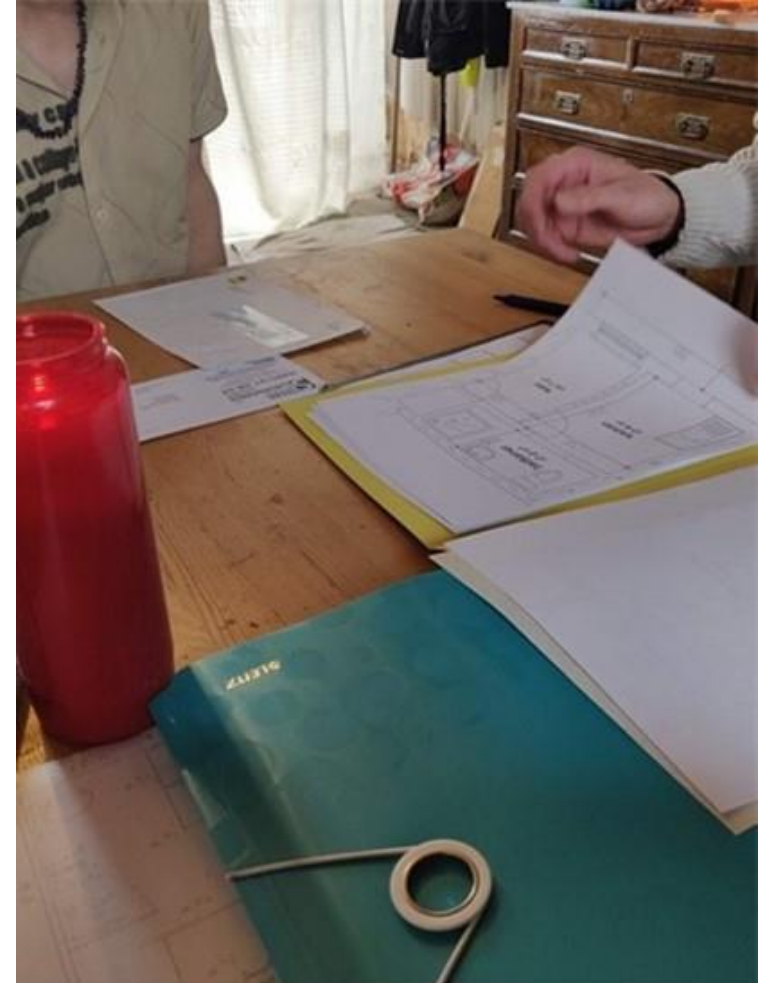


6. ONTZORGING

- × Werving en sociale begeleiding
 - Externe partners
 - OCMW
- × Renovatiebegeleiding

- × Essentieel om aan te bieden:
 - Tijdelijke huisvesting
 - Stockage meubels
 - Hulp van opruimcoaches

- × Opnieuw erg arbeidsinstenstief
 - Renovatiebegeleiding: gemiddeld 80 werkuren per dossier!
 - Sociale begeleiding: nog geen cijfers

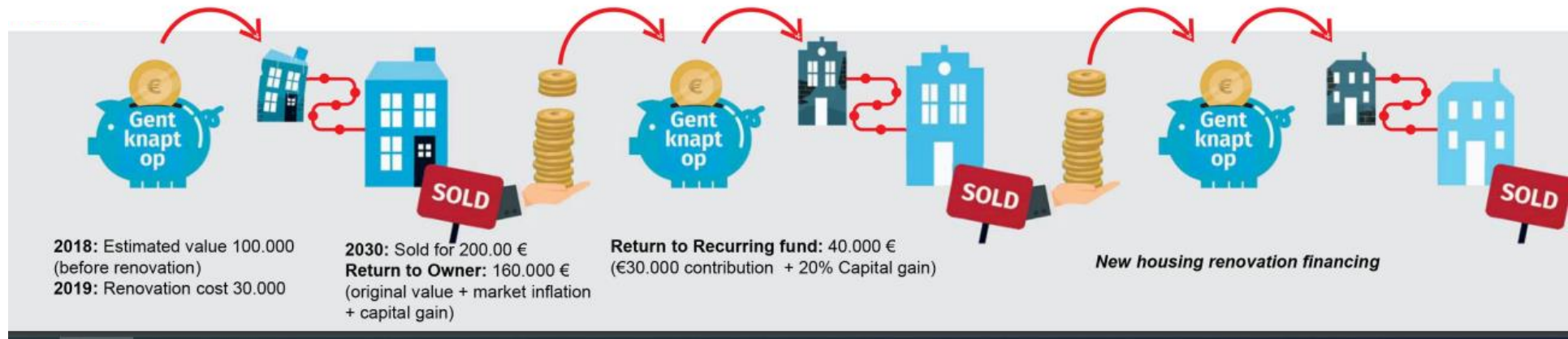


7. ROLLEND FONDS

- × 30.000 euro per woning
- × Vaste lijst van mogelijke werken
- × Terug te betalen aan het OCMW met deel van de meerwaarde bij vervreemding van de woning
- × Wettelijke hypotheek



7. ROLLEND FONDS



8. GETUIGENIS

> [https://www.youtube.com/watch?v=ocFbSTwbt4Q&ab_channel=StadGe
nt](https://www.youtube.com/watch?v=ocFbSTwbt4Q&ab_channel=StadGe
<u>nt</u>)

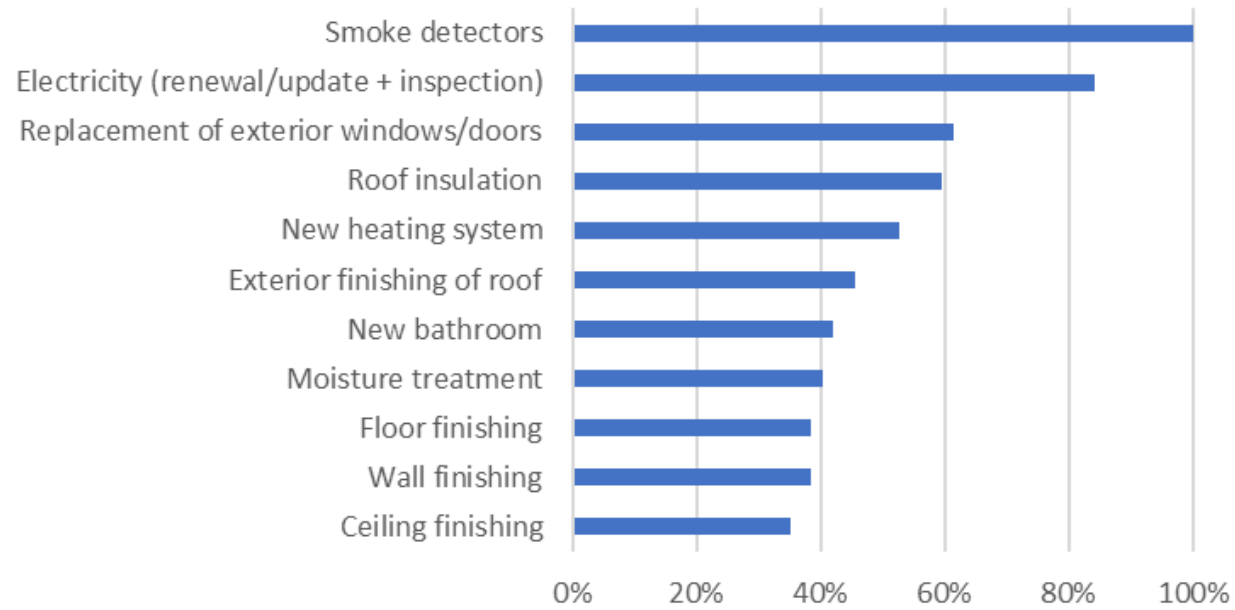


TUSSENTIJDSE RESULTATEN



1. VERHOOGDE WOONKWALITEIT

- × 88% van de woningen conform Vlaamse Codex Wonen
- × Meest uitgevoerde renovatiewerken



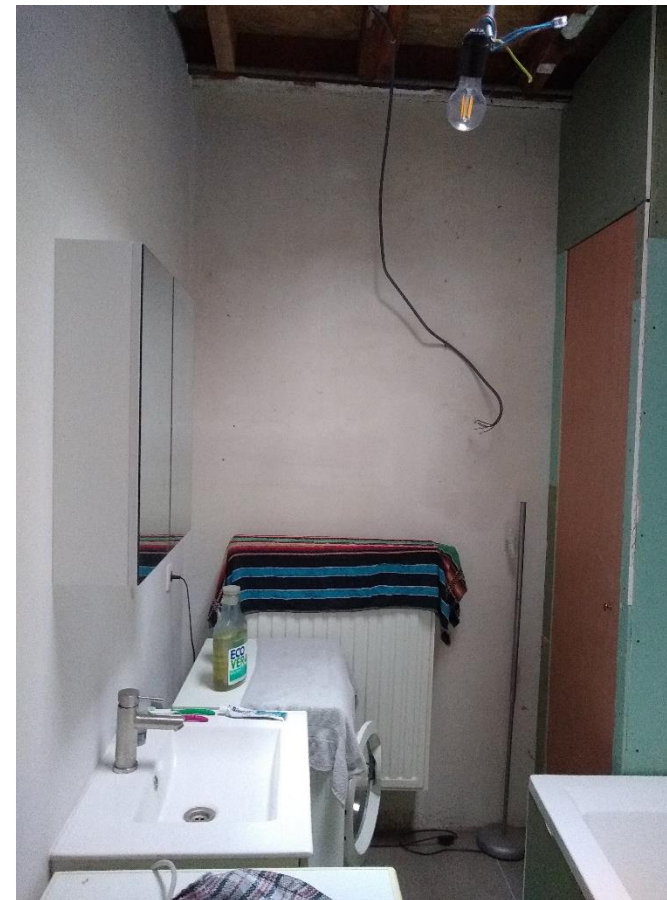
1. VERHOOGDE WOONKWALITEIT



1. VERHOOGDE WOONKWALITEIT



1. VERHOOGDE WOONKwaliteit

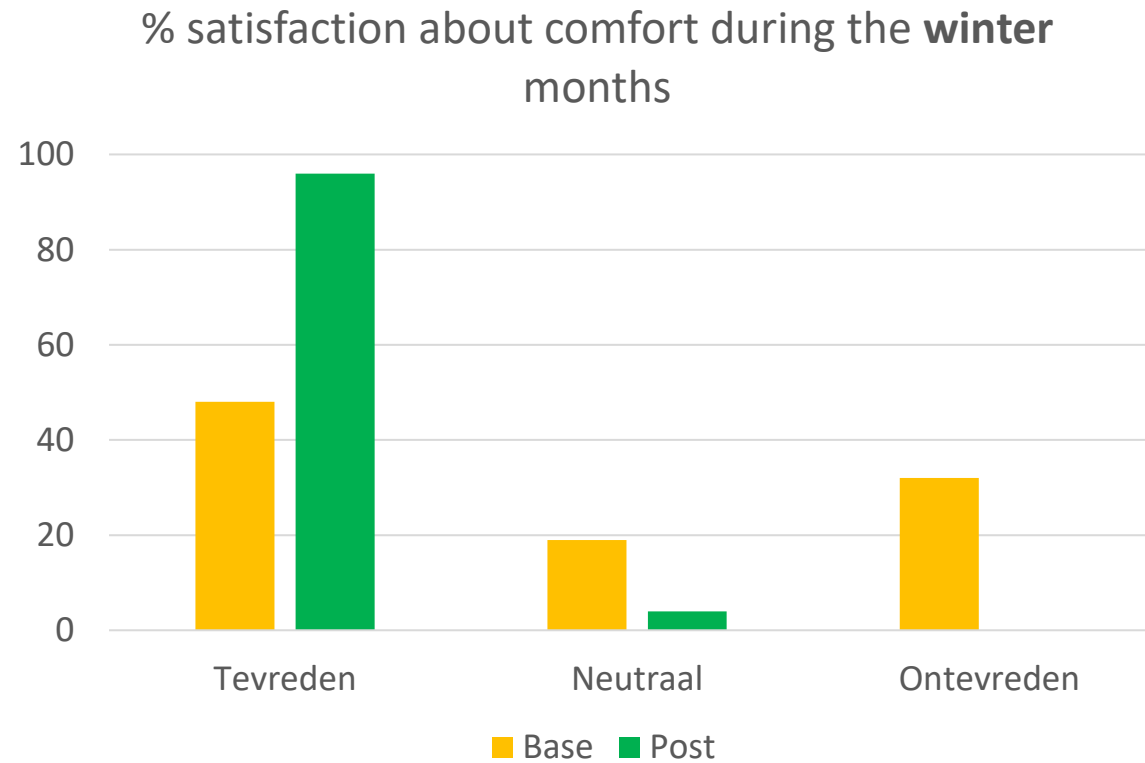


1. VERHOOGDE WOONKWALITEIT

× Specfiek: werken toegankelijkheid



1. VERHOOGDE WOONKWALITEIT



2. VERHOOGDE ENERGIEZUINIGHEID



2. VERHOOGDE ENERGIEZUINIGHEID

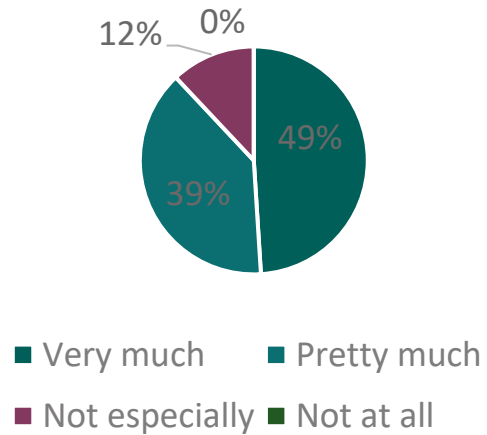


2. VERHOOGDE ENERGIEZUINIGHEID

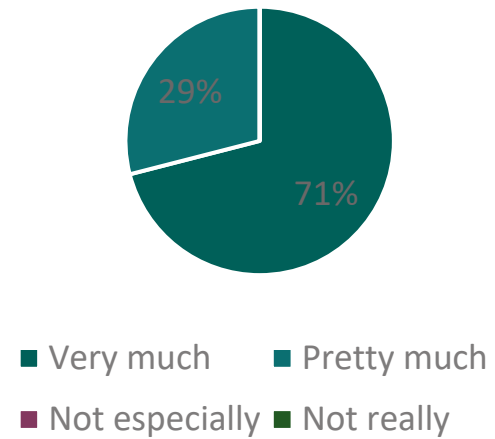


3. SOCIALE IMPACT

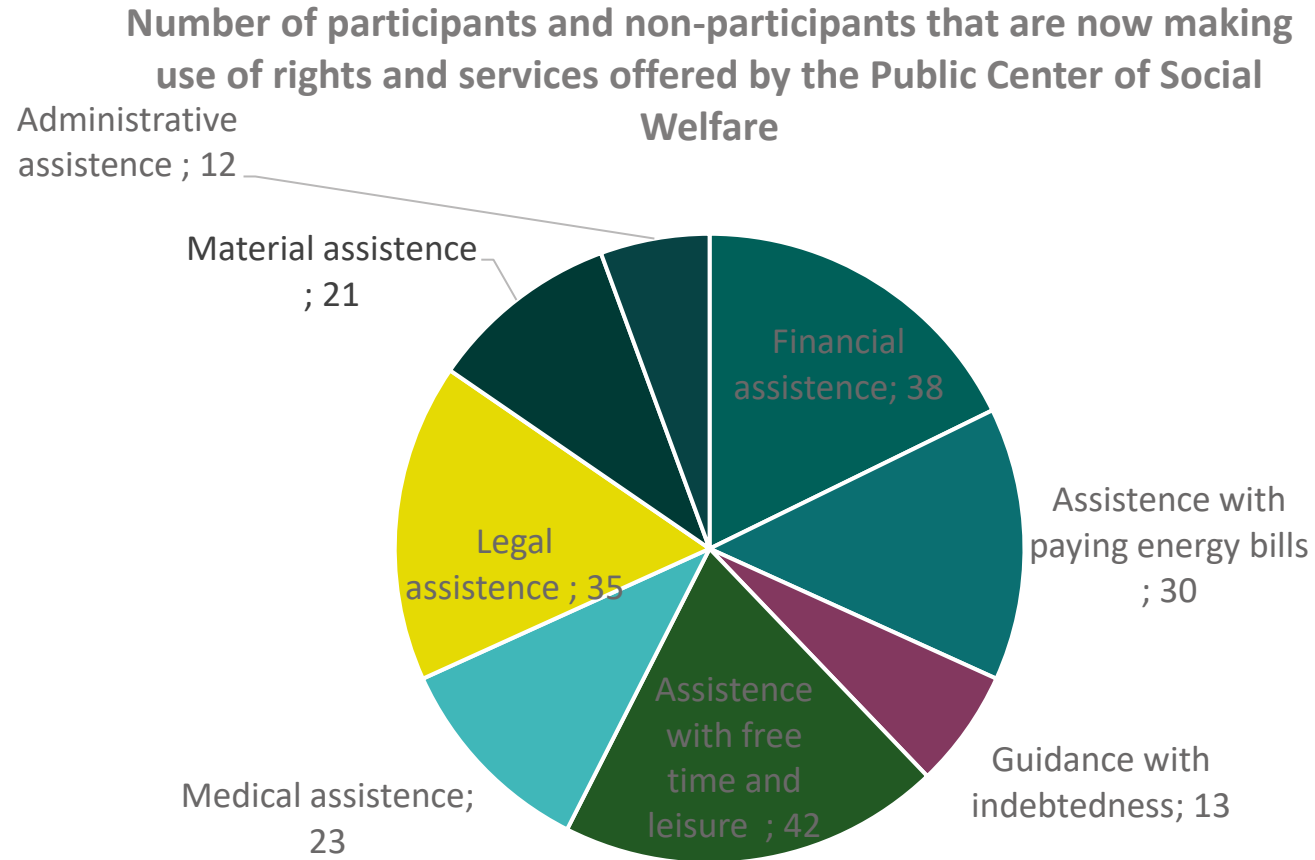
% who like to be home before the renovation (N=59)



% who like to be home after the renovation (N=45)



3. SOCIALE IMPACT



3. SOCIALE IMPACT

- × Uitbreiding social network door 20 groepsactiviteiten en 8 community building activiteiten
 - Koffiemomentjes
 - Buurtwandeling
 - Podcast maken
 - Fotoproject
 - ...
- × Impact op zelfbeeld en sociaal contact

“Ik heb 7 jaar lang niemand binnen gelaten in mijn huis. Nu kan dat wel weer. Dat is zo fijn.”



CONCLUSIE



CONCLUSIE

- × Arbeidsintensieve maar zeer effectieve tool om woonsituaties van kwetsbare eigenaren te verbeteren
- × Vermijdt uitsluiting van kwetsbare eigenaren in Renovation Wave

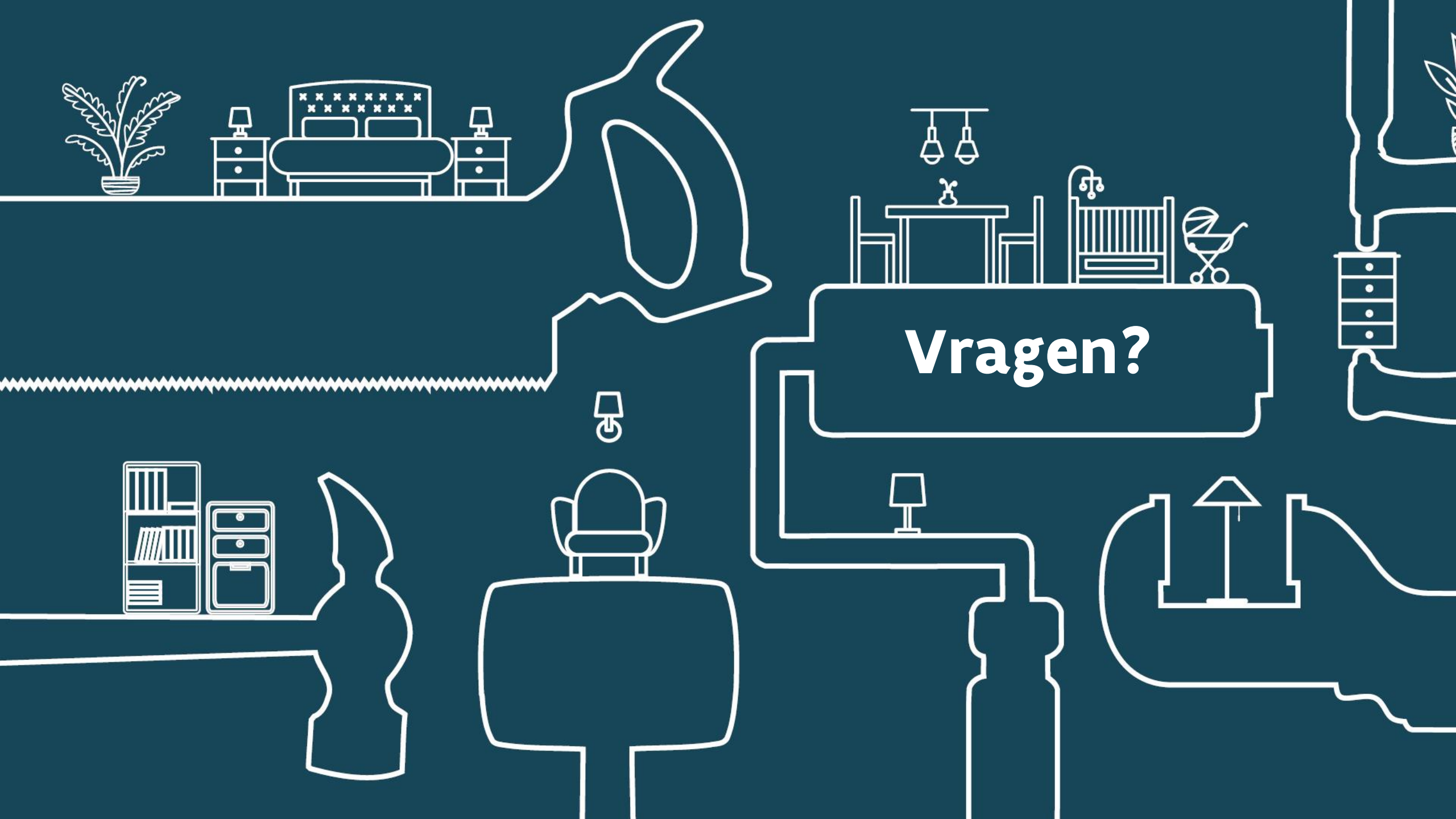


GENT KNAPT OP



Dit project maakt deel uit van ICCARus en wordt mee gefinancierd door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling via het **Initiatief Urban Actions (UIA)**





Vragen?

Contact



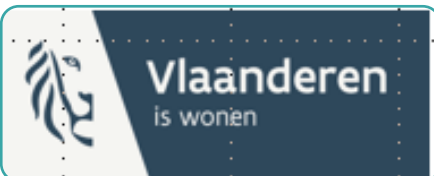
Emmelie Callewaert

- Emmelie.callewaert@roeselare.be



Derkien De Baets

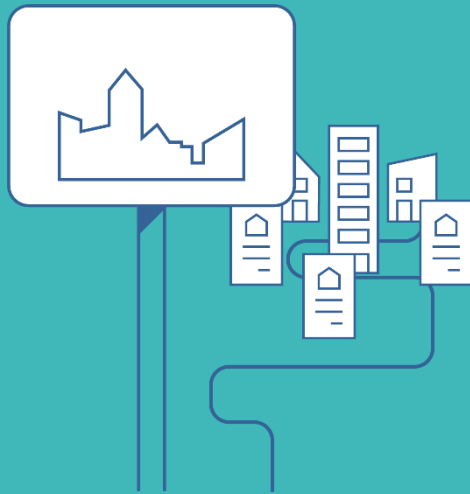
- Derkien.debaets@stad.gent



Stefaan Lombaert

- Stefaan.lombaert@vlaanderen.be

Dagprogramma



9u15



Onthaal met koffie en thee

9u45



Welkom door Helmer Rooze, administrateur-generaal Wonen-Vlaanderen

10u15



Start sessieronde 1 (90 min)

11u45



Broodjeslunch

12u45



Startschot voor de namiddag met minister van wonen Matthias Diependaele

13u05



Start sessieronde 2 (90 min)

14u45



Start sessieronde 3 (60 min)

15u45



Einde – Neem gerust nog een drankje!