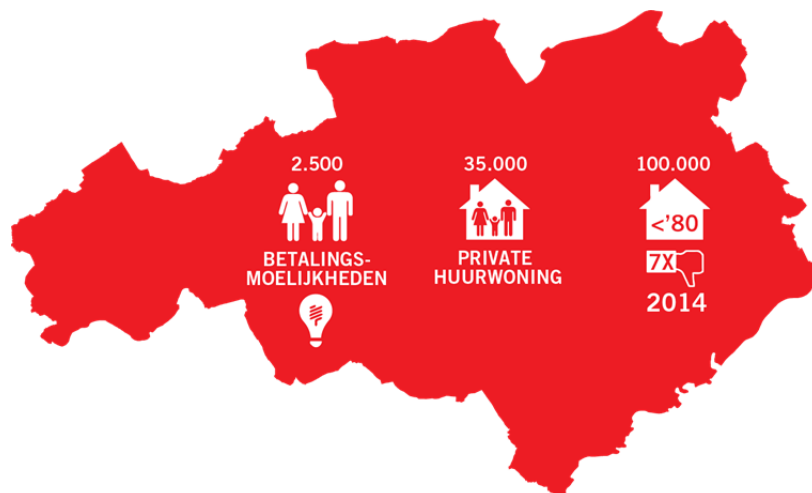


## “Warmer Wonen” in uw stad/gemeente

JAARLIJKS ZIJN ER IN ONZE REGIO ONGEVEER 2500 HUISHOUDENS MET BETALINGSMOEILIKHEDEN VOOR ELEKTRICITEIT EN/OF GAS (LAC DOSSIERS). NAAR SCHATTING 35.000 HUISHOUDENS BETREKKEN EEN PRIVATE HUURWONING IN ONZE REGIO. NAAR SCHATTING 100.000 WONINGEN ZIJN GEBOUWD VOOR 1980 EN SCOREN 7 KEER ZO SLECHT NAAR ENERGIEPRESTATIE ALS NIEUWBOUWWONINGEN ANNO 2014



Het project “Warmer Wonen” wil effectief werk maken van de geïntegreerde renovatie van een groot aantal bestaande slechte woningen in de regio. De **private huurmarkt en kwetsbare doelgroepen** krijgen prioriteit. Het project richt zich zowel op de woning, de bewoner, de eigenaar als de woonomgeving. De aanpak van de woningen omhelst op zijn minst kwaliteit en energiezuinigheid, maar kan ook aspecten zoals zorg of erfgoedwaarde omvatten.

“Warmer Wonen” draagt de mogelijkheid in zich om verschillende beleidsdomeinen met elkaar te verbinden en uit te groeien tot een voorbeeld van een gebiedsgerichte en geïntegreerde aanpak. Het is tegelijk ook een project dat op korte termijn concrete resultaten op het terrein helpt boeken.

“Warmer Wonen” is een puzzel met veel verschillende stukjes die op een goede manier in elkaar moeten passen. Sommige puzzelstukjes bestaan al (energiesnoeiers, frge, intergemeentelijke samenwerking wonen, ...) en vragen optimalisatie en vermenigvuldiging. Sommige puzzelstukjes moeten nog uitgebouwd worden. Sommige puzzelstukken zijn relatief autonome projecten met een eigen projectopbouw en financieel plaatje (zoals pool tijdelijke woningen, woonclub). Deze projecten zijn echter inhoudelijk sterk gelinkt met “Warmer Wonen” en kunnen elkaar versterken. Andere worden specifiek binnen “Warmer Wonen” uitgebouwd (zoals de regionale pool van renovatiebegeleiders).

Het schema hieronder geeft globaal het streefdoel weer: een traject waarin verschillende schakels op elkaar afgestemd worden en samen werken in functie van opvolging en aanpak op het terrein.



In de tekst hierna geven we deze verschillende schakels weer, geconcretiseerd op niveau van de gemeente en OCMW. Bepaalde onderdelen in het traject zijn al relatief concreet, andere moeten nog verder uitgewerkt worden. Het ideale streefbeeld is een traject waarin alle schakels uitgebouwd zijn. Dit neemt niet weg dat indien er in uw lokaal bestuur een aantal schakels niet aanwezig of minder uitgewerkt zijn, het traject van “Warmer Wonen” toch een belangrijke meerwaarde kan zijn.

### **Geïntegreerde screenings**

Vanuit heel wat verschillende organisaties wordt vandaag reeds ingezet op het screenen van woningen: energiesnoeiërs, frge dossiers, kwaliteitsonderzoeken vanuit Wonen Vlaanderen, vooronderzoeken rond kwaliteit door (inter)gemeentelijke diensten, bouwblokrenovatie (Kortrijk), eerste bezoeken door svk's in functie van inhuren woningen en plaatsbezoeken door Zonnewindt in functie van energiezuinige renovaties.

Op vandaag worden de linken tussen deze initiatieven nog te weinig benut. In veel gemeenten en OCMW's volstaat het om op deze initiatieven (waar vaak reeds vanuit gemeente/ocmw cofinanciering of personeelsinzet rond gebeurt) verder in te zetten maar ze via een coördinatie –en datamanagementsysteem van opvolging te voorzien. In een aantal gemeenten (Anzegem, Spiere-Helkijn, Waregem, Wevelgem, Zwevegem), vaak de gemeenten die geen deel uitmaken van een intergemeentelijk samenwerkingsverband, vraagt de kwaliteitsscreening een bijkomende inzet. Deze inzet is echter niet enkel vanuit de aanpak van de renovatie van woningen gewenst. De gemeenten zijn immers ook verplicht om zelf conformiteitsattesten uit te reiken ten aanzien van nieuwe svk-woningen en in functie van de opheffing van onbewoonbaarverklaringen. Verdere uitbouw van deze expertise is dus in elk geval nodig.

“Warmer Wonen” stelt als ambitie om minstens **1% of 1000 woningen per jaar te screenen**, wat perfect overeenkomt met de ambitie van de gemeenten binnen het project energiesnoeiërs op vandaag. Deze screening zou minstens een kwaliteitsaspect en een energie-aspect moeten omvatten. Het komt er dus op neer om het luik kwaliteitsscreening (verder) te ontwikkelen en te koppelen aan de energiescans.

De gemeente/ocmw kan zelf een keuze maken van welke woningen/bewoners prioritair gescreend worden in afstemming met beleidskeuzes. Eenvoudig is de keuze om de woningen van de energiescan aan te vullen met een kwaliteitsscan, maar er kan ook gekozen worden voor een buurtgerichte aanpak, een focus op doelgroepen, ... zolang het voor de gemeente/ocmw mogelijk blijft om de adressen hiervoor samen te stellen.

Voor de gemeenten waar een bijkomende inspanning nodig is of voor gemeenten die hogere ambities willen stellen, zijn verschillende denkpistes mogelijk. Enkele suggesties: zelf personeel inzetten om vooronderzoeken rond kwaliteit te doen, toenadering zoeken bij bestaande intergemeentelijke samenwerking om vandaaruit screenings te kunnen uitvoeren, inzetten van stageplaatsen, vrijwilligers en jobstudenten, vergoeding betalen tav andere actor voor uitvoeren van screenings (igs wonen, Leiedal, renovatiebegeleiders, energiesnoeiërs, andere gemeente/ocmw, ...?).

Worden/zijn er in de gemeente andere initiatieven gepland/lopende die hiermee hand in hand kunnen gaan, zoals buurtwerking, onderzoeken naar erfgoed, vaststelling leegstand, woonzorgscreenings, ...?

Om een inschatting te maken van de kostprijs (in personeelstijd) van een screening, kan volgend kencijfer gebruikt worden: 1 voltijdse medewerker kan per jaar ongeveer 300 screenings uitvoeren. Eén screening kost ongeveer 180€.

### **Loketfunctie**

Heel wat gemeenten hebben reeds een woonloket (onder welke vorm dan ook) uitgebouwd. Dit woonloket blijft van belang binnen het traject "Warmer Wonen". De burger moet een duidelijk en laagdrempelig aanspreekpunt hebben voor al zijn vragen rond de renovatie van zijn woning.



Ook in gemeenten waar geen dergelijk woonloket bestaat, is er in elk geval een contactpersoon bij gemeente/ocmw in functie van energiesnoeiers en FRGE. Deze persoon levert adressen aan, geeft begeleiding aan het loket en overlegt met energiesnoeiers en welzijnsconsortium. Anderzijds komen vaak heel wat vragen rond huisvestingspremies terecht aan het loket stedenbouw. Het is perfect mogelijk om deze bestaande kanalen verder in te zetten in functie van een goede dienstverlening rond de renovatie van de woningen, mits een aantal aandachtspunten:

- Afstemming tussen ocmw/gemeente, tussen energie/wonen
- Verdere expertise-opbouw van loketmedewerkers
- Voldoende tijdsbestek om uitgebreidere, geïntegreerde vragen rond kwaliteit te kunnen beantwoorden

Het project woonclub, dat in voorbereiding is door CAW en Samenlevingsopbouw vormt een belangrijke meerwaarde in het uitbouwen van de loketfunctie. De verregaande begeleiding omvat ook de hulp bij inschrijven voor een sociale woning, de toeleiding van eigenaar-verhuurders naar een sociaal verhuurkantoor, het aanleveren van te screenen woningen, ...

### Lokale Coördinatie

Tussen de screening van woningen en de verdere opvolging op verschillende manieren, is een lokale coördinatie van groot belang. Deze persoon roept periodiek de noodzakelijke actoren bijeen om op basis van informatie uit de screenings de nodige vervolgtrajecten uit te zetten en concrete afspraken hierover te maken. Ook de verdere opvolging van de dossiers is van belang.

Een aantal steden en gemeenten beschikt reeds over een woonbeleidscoördinator of een gelijkaardige functie. Ook in andere gemeenten/ocmw's is er zonder twijfel competent personeel aanwezig om deze taak op te nemen.

Net als het project 'woonclub' situeert "Warmer Wonen" zich op het kruispunt tussen wonen en welzijn. Indien beide projecten uitgebouwd worden is het wenselijk de aansturing en coördinatie te koppelen.

Vanuit de regionale coördinatie binnen "Warmer Wonen" zal ondersteuning voorzien worden ten aanzien van deze lokale 'draaischijven'. Dit kan gaan om regionale afstemming tussen betrokken actoren, draaiboeken voor aanpak van bepaalde situaties, ...

Het komt erop neer bij de gemeente/ocmw iemand aan te duiden voor deze rol, wat dezelfde persoon als de loketfunctie kan zijn.



### **Renovatiebegeleiding**

Het voorzien van intensieve renovatiebegeleiding voor die doelgroep die zelf te weinig capaciteit heeft om een renovatieproces in goede banen te leiden, is een belangrijk element binnen "Warmer Wonen". Uit verschillende ervaringen (bouwblokrenovatie Kortrijk, premies die moeilijk de doelgroep bereiken, ...) blijkt dit een essentieel element te zijn in het effectief realiseren van de renovatie van woningen. Met uitzondering van Kortrijk en het sociaal verhuurkantoor De Poort is dit echter iets wat nog niet uitgebouwd is in de regio. Het project "Warmer Wonen" wil dan ook in het bijzonder inzetten op het ontwikkelen van een regionaal team van renovatiebegeleiders. Het is op vandaag nog onduidelijk binnen welke organisatie dit team best geplaatst wordt.

Om dit aspect te kunnen uitrollen, zoeken we zeer actief naar cofinanciering. Jammergenoeg werd het Europees subsidiedossier REFURB niet weerhouden. Er zijn echter zeker nog andere opportuniteiten bij Europa, Vlaanderen, provincie. Daar maken we op korte termijn werk van. Daarnaast worden ook specifieke kanalen onderzocht: IWT, KBS, Vlaanderen, ...

Op het laatste regionaal woonoverleg ( 17 sept 2013) werd een scenario voorgesteld waarbij voor de eerste 3 jaar gemikt werd op 150 renovatiebegeleidingen jaarlijks in de regio. De tabel hieronder geeft het kostenplaatje hiervan weer met en zonder subsidies. Indien de drie genoemde kanalen (Europa/Vlaanderen, provincie, Leiedal) cofinancieren blijft het kostenplaatje voor de gemeente/ocmw beperkt tot ongeveer 265 € per renovatiebegeleiding. Zonder subsidies is dit het viervoud.

Met uitzondering van kwetsbare eigenaars is het mogelijk een deel van de kosten voor renovatiebegeleiding op de particulier te verhalen, zeker bij verhuurders.

Voor wat betreft het aantal renovatiebegeleidingen per jaar is het aan de gemeente om aantallen en hiermee samengaand budgetten te bepalen. Wat is voor uw gemeente haalbaar en wenselijk?

Deze intensieve begeleiding moet gezien worden aansluitend bij (de grootste groep) renovaties die uit zichzelf of via beperktere stimulansen (informatie, premies, opleiding, screeningsadvies) gebeuren.

	STREEFDOEL	€	VLAANDEREN EUROPA	PROVINCIE WEST- VLAANDEREN	LEIEDAL	RESTEREND BEDRAG GEMEENTEN
	ANZ	7	7.000			1.855
	AVE	5	5.000			1.325
	DEE	6	6.000			1.590
	HAR	13	13.000			3.445
	KOR	39	39.000			10.335
	KUU	6	6.000			1.590
	LEN	3	3.000			795
	MEN	17	17.000			4.505
	SPI	1	1.000			265
	WAR	18	18.000			4.770
	WER	9	9.000			2.385
	WEV	15	15.000			3.975
	ZWEV	12	12.000			3.180
	<b>TOTAAL</b>	<b>150</b>	<b>150.000</b>	<b>52.875</b>	<b>45.000</b>	<b>12.500</b>



### **Financiële stimuli**

Financiële stimuli zijn bij renovaties uiteraard van belang. Ook hier bestaan heel wat initiatieven op vandaag: de renteloze lening FRGE, premies vanuit hogere overheden onder meer ten aanzien van sociale verhuurkantoren, samenaankopen energie (provincie), ... Er lijkt nog een grote marge te bestaan om meer premies van hogere overheden aan te trekken door als lokaal bestuur in te zetten op toeleiding, loketfunctie, communicatie, ... Ook de praktijk van groepsaankopen van energievervlindende huishoudtoestellen of bouwelementen in de verbouwing lijken nog heel wat kansen te bieden. Verschillende gemeenten en actoren beproeven dit op vandaag.

Wat betreft prefinanciering kan het een denkpiste zijn om het gas-en elektriciteitsfonds te heroriënteren naar een pro-actieve inzet. De denkpiste van prefinanciering van energiezuinige renovatiewerken wordt binnen ocmw's verkend.

Voor gemeenten die een specifieke lokale premie wensen te ontwikkelen binnen de doelgroep van "Warmer Wonen", werden een aantal aanbevelingen en aandachtspunten opgesomd op basis van een overleg. Een lokale premie lijkt echter geen noodzaak.

### **Pool van tijdelijke woningen**

Bij het aanpakken van de bestaande woningen kunnen er situaties voorkomen waarbij woningen toch onbewoonbaar verklaard moeten worden of waarbij de renovatie zo grondig is dat de bewoner niet kan blijven wonen. In deze gevallen is een crisiswoning nodig.

In dit kader bereidt het welzijnsconsortium samen met caw en ocmw Kortrijk een project voor om een regionale pool van tijdelijke woningen samen te stellen. Hiermee wil men de capaciteit van het aantal tijdelijke woningen verhogen om sneller en meer te kunnen inspelen op vragen. In de komende maanden zal dit project concreter worden en zal ook het financieel plaatje duidelijk worden.



### **Vervangbouw**

Zoals recent in de pers aangehaald, is het in een aantal gevallen zinvol eerder naar vervangbouw over te gaan dan nog verder te renoveren. Voor individuele woningen zijn hier op vandaag echter geen actoren in de regio actief. Er wordt daarom onderzocht of Leiedal eventueel hierin een rol kan spelen. Op welke manieren en in welke gevallen kan actief opgetreden worden? Kunnen instrumenten als voorkeurecht en register leegstand hiervoor benut worden? Er wordt hiervoor gezocht naar een systeem van een rollend fonds, waarbij cofinanciering van gemeente of ocmw geen noodzaak is.



### **Datamanagement**

Op basis van ervaringen in de praktijk is er duidelijk nood aan een digitaal datasysteem dat het bijhouden en koppelen van gegevens uit diverse screenings mogelijk maakt: energiescans, vooronderzoeken kwaliteit, contacten vanuit FRGE, zonnwindt, woonclub, ... Het beleid kan op basis van dit datasysteem de voortgang evalueren, prioriteiten bepalen, en zo meer.

Zowel de provincie West-Vlaanderen (steunpunt sociale planning) als de cluster e-gov van Leiedal beschikken over expertise met betrekking tot datamanagement. Met subsidies van Europa kan hier een verregaande toepassing ontwikkeld worden. Ook zonder subsidies van Europa bestaat de wil om samen een weliswaar beperktere toepassing te ontwikkelen om de inspanningen vanuit de screening maximaal te laten renderen. Hiervoor wordt geen cofinanciering van gemeenten gevraagd, tenzij hier bijzondere eisen of verregaande toepassingen gevraagd zouden worden.

### **Algemene coördinatie**

Bij het traject "Warmer Wonen" zijn verschillende gemeenten en bovenlokale actoren betrokken ( provincie, Vlaanderen, Leiedal, welzijnsconsortium, sociale verhuurkantoren, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden wonen, energiesnoeiers, regionale ploeg renovatiebegeleiders, ... ). Voor een vlotte werking is een bovenlokale coördinatie en aansturing nodig. Zo moet niet iedere gemeente op zichzelf alle moeilijkheden overwinnen, maar kan dit voor verschillende gemeenten samen gebeuren.

Het lijkt op zijn minst zinvol om één regionale aansturing te voorzien die de link maakt tussen de 'puzzelstukken' binnen het traject "Warmer Wonen". Er bestaan op vandaag twee regionale fora waar elementen uit het project "Warmer Wonen" aan bod komen, met name het regionaal woonoverleg en de beleidsgroep energiearmoede. Afstemming tussen beide staat op de agenda.

De organisaties binnen de kerngroep "Warmer Wonen" engageren zich om mee te werken aan een regionale afstemming. Leiedal neemt hierin de trekkersrol en aansturing op zich.

### **Communicatie en sensibilisatie**

In het activeren van de renovaties van bestaande woningen is communicatie en sensibilisatie een belangrijk element. Hoe kunnen we de eigenaar-verhuurder en de kwetsbare eigenaar mee krijgen in dit verhaal? Welke communicatie-strategie werkt naar deze doelgroep toe? Dit is een element dat verder geconcretiseerd moet worden samen met de gemeenten/ocmw's op basis van bestaande ervaringen binnen en buiten de regio.

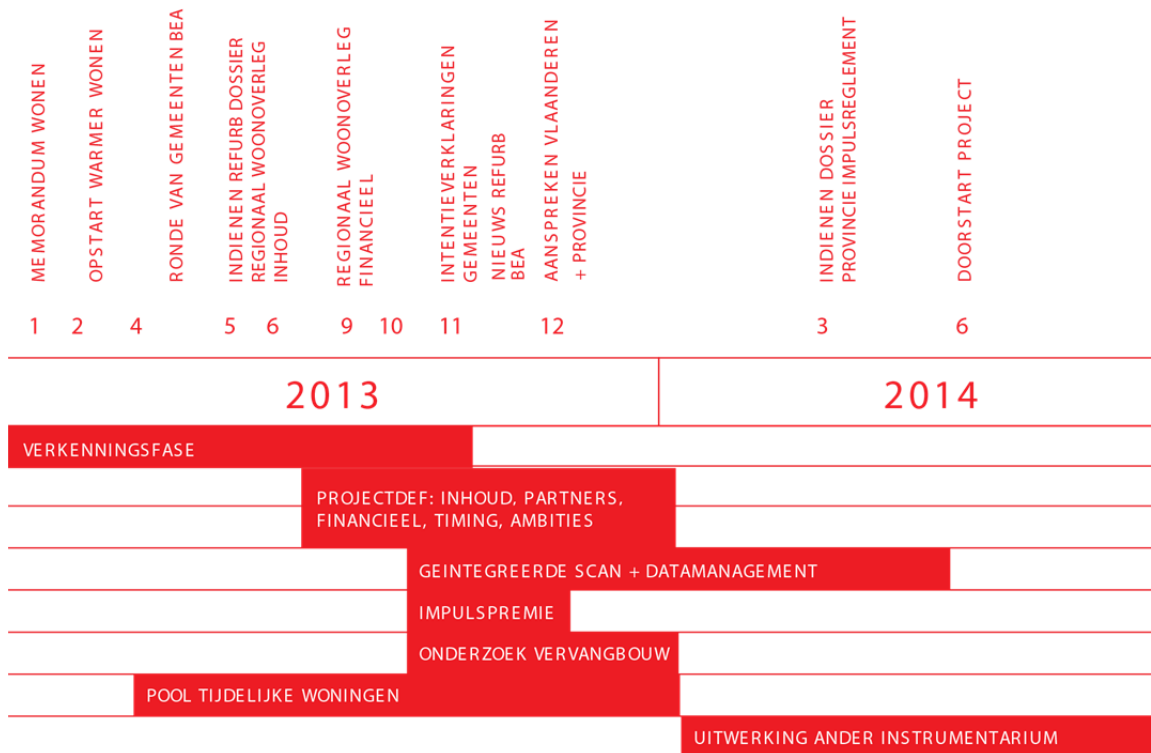
Hiervoor is het nodig om maximaal de bestaande communicatiekanalen bij de gemeente in te zetten en dit eventueel in samenwerking met diensten als het CAW en Samenlevingsopbouw.

### Verder verloop

Met de communicatie rond het Memorandum Wonen begin 2013 werd voor het eerst gepolst bij de gemeenten naar de ideeën rond het bestaand woningpatrimonium. Ook de feedbackronde bij de gemeenten vanuit energiesnoeiërs/FRGE gaf hieromtrent signalen. In het voorjaar 2013 werden de juiste partners bijeen gebracht, werd de inhoud concreter afgebakend.

Ingaand op de timing van Europa werd in mei 2013 het Europees subsidiedossier Refurb ingediend. Hiermee hopen we bepaalde aspecten van “Warmer Wonen” te financieren, in het bijzonder renovatiebegeleiders, data-management en regionale coördinatie. De ambities rond energie liggen in dit project zeer hoog. In november weten we hierover meer om hopelijk in het voorjaar 2014 van start te kunnen gaan.

Na de zomer 2013 werden verschillende financiële scenario’s onderzocht.. Diverse subsidiekanalen worden intensief verkend. Contacten werden gelegd.



Ondertussen gebeurt op lokaal niveau, op het terrein heel wat. Samen met een aantal 'voorlopers' werd reeds gestart met de uitwerking van een geïntegreerde scan, data-management, aanbevelingen voor lokale premies, de pool tijdelijke woningen, ...

Op basis van de intentieverklaringen van de gemeenten ( december 2013) zal een dossier opgemaakt worden tav de provincie. Afhankelijk van de uitkomst van Europa zullen al dan niet bijkomende middelen aan Vlaanderen gevraagd worden. Afhankelijk van het aantal screenings/renovatiebegeleidingen, zal het project verder praktisch en financieel uitgewerkt worden.

In de komende maanden bouwen we verder aan het project en zoeken we onder meer naar linken met de bedrijfswereld, innovatieve technieken en materialen, sociale economie, klusjesdiensten, ...

We beogen om halfweg 2014 van start te kunnen gaan.