

Lokale renovatieprojecten

Startontmoeting di 04-06-2019

INTERACTIEVE TAFEL 'LOKALE BELEIDSOMKADERING'

- ➔ kansen voor koppeling ?
- ➔ versterken door lokale beleidsacties ?

asbest	koppeling met tegemoetkoming voor verwijderen van asbest in woningen zal zeker een pak mensen overtuigen ('now or never' moment)
waterrobuust	o.a. Geraardsbergen ziet brood in koppeling met waterrobuust (ver)bouwen, renovatieadvies voor woningen in overstromingsgebied neemt dit aspect mee (FRAMES-project !), maar ook (tegelijk?) vanuit de gemeente acties klimaatadaptatie (wijkgericht) bv. ontharding, bufferen hemelwater etc.
pos. opstap	positieve benadering, aandacht voor (leefbaarheid van) een wijk die het nodig heeft, door andere (klimaat)acties vanuit de gemeente/stad kan een opstap zijn naar warm maken van de bewoners voor renovatie van de eigen woningen bv. gemeente kan initiatief nemen voor collectieve fietsenstalling of fietsboxen aanbieden, in een straat met rijwoningen waar fietsenberging een probleem is (fietsen die in de gang moeten staan bij de mensen binnen)
woonkwaliteit	vanuit lokaal beleid kan i.s.m. OCMW, dienst 'wonen', etc. ingezet worden op basis woonkwaliteit, basiscomfort en veiligheid is nodig vooraleer energetische renovaties in deze woningen kunnen worden uitgevoerd, nodige eerste stap !
financiering	hét mega probleem voor de mensen. Gemeenten hebben interesse voor initiatieven die daaraan tegemoet komen, rollende fondsen, mogelijkheden voor prefinanciering (ipv achteraf premie innen), en ook zelfs burgercoöperaties voor windenergie etc. waar een vorm van terugverdienmogelijkheid in zit. Maar: dit zijn direct lange en complexe trajecten die heel wat organisatie en inzet vergen. Belangrijk: prefinanciering (vb lening) vs. premie (achteraf terugbetaald) Lastig punt bij prefinanciering: garantie op terugbetaling? Systeem van noodkoopfonds is interessant: mensen betalen pas het bedrag terug op moment van verkoop van de woning. Energielening : gemeenten nemen de 2% rente kost over (weggevalle subsidie) bv Gent, Oudenaarde, gekoppeld aan doelstellingen (EPC-waarde of CO2-reductie). Onbegrijpelijk dat Vlaamse overheid dit belangrijk instrument heeft afgebouwd. Struikelpunt: waarde van de woning mag niet meer dan 185 000 euro bedragen.
architectuur erfgoed	liggen hier kansen voor koppeling? Of net een rem of drempel voor renovatie?
interdiensten	project voor verschillende gemeentelijke diensten en gedragen door bestuur (naast milieu-duurzaamheid-wonen ook communicatie-bevolking-stedenbouw-OCMW en zelfs mobiliteit en groen)
ruimte	ruimtelijke ordening en ruimtelijk beleid lijkt erg belangrijk om te koppelen: strategie rond verdichting in de gemeente (op welke plekken vanuit de gemeente specifiek inzetten op wijkrenovatie en welke niet?). Tot zelfs lange (zware) ruimtelijke trajecten rond woningen die moeten worden afgebroken en opgekocht (rollend fonds, intercommunale), bewoners geherhuisvest worden, en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden gepland (vb traject in Denderleeuw, opkoop hoekpanden in Gent voor verdichting met appartementen, stationswijk in Kortrijk...) Van bij advies aan huis mee te nemen: niet elke woning komt per se in aanmerking voor renovatie, in bepaalde gevallen (heel goede of net heel slechte woningen) kan renovatie niet de beste optie zijn en is misschien goed om ook andere scenario's te overwegen.

INTERACTIEVE TAFEL 'PROJECTVERLOOP OP MAAT'

- ➔ waar wil de gemeente/stad vooral op inzetten?
- ➔ doelgroep – wijk – methodiek ?

2-ledig

enerzijds: brede promotie en bekendmaking van de ondersteuningsmogelijkheden voor iedereen die wil 'benoveren'
brede benadering kan zowel op geografisch vlak (ook inwoners met interesse die buiten de focuswijk wonen kunnen instappen) als qua timing (ook na de inschrijfperiode kunnen mensen nog aansluiten evt. via een tweede 'golf' bij voldoende interesse)

anderzijds: gerichte aanpak van gemeente voor bepaalde wijken en/of doelgroepen (daarbij concreet ideeën gehoord naar vooral kansengroepen, i.s.m. OCMW) waaraan dan vanuit gemeente/stad nog andere wijkgerichte acties kunnen gekoppeld worden
bij heel wat gemeenten gehoord dat zij op de beide sporen willen inzetten, en ook dat de tijd gekomen is om het anekdotische en puur projectmatige te verruimen naar meer structurele aanpak om de ambitieuze klimaatdoelen te kunnen halen

wijkgericht

belang van **gefundeerde selectie van wijken: criteria, parameters** daarvoor? Vb. ervaring in Merelbeke was minder succesvol, onder meer doordat de wijk geselecteerd was puur naar woningtypologie zonder te letten op lokale actoren en buurtaccommodatie. Mogelijke parameters: ruimtelijke strategie (verdichten-uitdoven...?), woningtypologie en gelijklopende problematiek voor meerdere woningen in zelfde buurt, potenties voor veel/weinig CO2-reductie, cijfermateriaal en kaartmateriaal erbij nemen, expertise en kennis van gemeente en lokale actoren, rekening houden met de inwoners en hun (financiële) mogelijkheden, leeftijd, etc.

ontzorging

ook gemeente heeft 'ontzorging' nodig, niet alleen de burger... ook middelgrote steden hebben het moeilijk om de opvolging van dergelijke projecten met de beschikbare ambtenaren rond te krijgen.

- ➔ door meerdere mensen geopperd om de brede waaier aan keuzes voor projecten op maat te proberen clusteren en beperken, om tijdsefficiënter te kunnen werken en de gemeenten meer begeleiding te kunnen bieden

trekker

belangrijk een duidelijke trekker binnen de gemeente, maar deze persoon wordt versterkt met een interdienstelijk team van collega's die op de hoogte zijn van het project, dit mee uitdragen, alert zijn voor linken vanuit eigen beleidsdomein, en zeker ook in de beginfase het project mee vorm geven

evenwicht

balans tussen enerzijds de finaliteit van aantal renovaties en CO2-emissiereductie en anderzijds het bereiken van doelgroepen (communicatie en positieve benadering, eventueel via combinatie met andere beleidsacties of ingrepen in de wijk of buurt zelf, wervende acties, samenwerking met lokale actoren en activiteiten, inspelen op het 'now or never' gevoel etc. Interesse voor de aanpak die Wijkwerf en RenoseeC beschreven nl. met werving ook via het inspelen op wat leeft in de wijk (bevraging bewoners, aanpakken leefbaarheid of kleine problemen in de wijk naast inzetten op renovatie van individuele woningen).

m.a.w. balans tussen enge benadering CO2-reductie en brede integrale benadering waarbij acties over diverse beleidsdomeinen te pas komen

Globale eerste denkrichting aangegeven door enkele steden:

Geraardsbergen: wijkgerichte acties lijken interessant, en koppeling met FRAMES waterrobuust, er is al een idee voor selectie van bepaalde wijken

Oudenaarde: in nauwe samenwerking met OCMW inzetten op doelgroepen die nu heel moeilijk bereikt worden (hier zal misschien eerder basiskwaliteit wonen spelen dan louter CO2-emissie reductie) + tegelijk breed inzetten op kwaliteitsvolle en duurzame renovatie (via advies en begeleiding) van mensen die al renovatieplannen hebben, met het oog op zoveel mogelijk CO2-emissie reductie te realiseren

Deinze: afgelynde, kort lopende, gerichte projecten op wijkniveau naast een breed algemeen aanbod met langlopende communicatie voor alle inwoners

INTERACTIEVE TAFEL COMMUNICATIE

- ➔ Welke communicatietools werken?
- ➔ Innovatieve tools voor werving?
- ➔ Actieve rol voor de gemeente?

Bevraging: sensibiliserend / info over de woonkwaliteit in de wijk / een idee van de motivaties van de bewoners.

Ambassadeurs: 'early adapters', mensen in de wijk die reeds overtuigd zijn en eventueel al duurzaam gerenoveerd hebben inschakelen.
Werken in verschillende fases waarbij de pioniers uit de 1^{ste} fase mensen in een 2^{de} fases kunnen overtuigen
kijkwoningen of kijkwerven in de wijk gebruiken om mensen te overtuigen / succesverhalen in beeld brengen.

Doelgroepen: communicatie afstemmen op diverse doelgroepen: jonge starters: comfort van de woning / lage energiefactuur tegenover ouderen: woningaanpassing – waardevastheid van de woning.

Kansengroepen: in de communicatie met kansengroepen dient van bij het begin een financieel voorstel worden gedaan. Pas dan wordt het voor gezinnen in armoede relevant om iets aan de woonkwaliteit te doen.

Momentum: creëren van een 'now or never'-gevoel (Wijkwerf)
Het aanbod niet te lang 'vrijblijvend' laten, een deadline voor instappen instellen
Anderzijds de instapperiode ook niet te kort houden – gezinnen moeten zich kunnen instellen op de aanpak van een renovatie, zeker bij een ingrijpende totaalrenovatie.

Incentive: Geen verhaal van individuele renovaties maar een transitieverhaal voor de wijk brengen, waarbij ook aandacht is voor verduurzaming en verfraaiing van de publieke ruimte, mobiliteit, enz...
Incentive kan bv zijn: nieuw straatmeubilair, aanpassing van mobiliteit in de wijk (invoeren van autoluwe straat / speelstraat / ...) zie ook beleidsomkadering

INTERACTIEVE TAFEL DRAAGVLAK CREËREN

- ➔ Welke actoren betrekken?
- ➔ Projectteam verschillende gemeentelijke diensten?

Interne partners: dienst communicatie / omgeving / vergunningen / lokale economie

Partners: energiehuizen / intergemeentelijke samenwerkingen wonen /

Sociale partners: OCMW/ CAW / Samenlevingsopbouw / Welzijnsschakels / lokaal dienstencentrum / woon-zorg centra e.d.

Lokale partners: buurtwerking / wijkcomités: stimuleren ook nieuwe bewoners; zorgen voor vrijwilligers voor deur aan deur communicatie ; grote mobilisatiekracht
verenigingsleven: Gezinsbond, KWB, Natuur- en milieuverenigingen: grote mobilisatiekracht

immokantoren en notarissen: proactief benaderen: info over renovatieadvies en collectief renovatieproject bij aankoop van een woning in de wijk

Analyse: maak vooraf een grondige analyse van de wijk:
wie zijn de bewoners? (ouderen / jongeren / ...), welke voorzieningen bestaan in de wijk? (handelaars, kinderopvang, buurthuis, ...) woningtypologie / bouwjaar / mobiliteit in de wijk / publieke ruimte en hoe wordt die gebruikt?

Aanwezigheid: zorg voor een sterke aanwezigheid in de wijk
hoe sterker de wijk wordt afgebakend, hoe intensiever de aanwezigheid in de wijk dient te zijn.

Economie: idee van de aannemerpool (moeilijk te realiseren, neutraliteit van de overheid) / architecten
(financiële) inbreng van serviceclubs onderzoeken

Andere projecten: aansluiting vinden bij andere lopende projecten m.b.t transitie (bv. Aalst 'Wonen boven winkelpanden')

Motivatiesets: Geen éénduidig klimaatverhaal, maar naargelang de doelgroep verschillende motivatiesets hanteren.