

datum: 18 september 2023

Bijlage – praktijkendatabank klimaatpraktijken

1. Algemeen

1.1. Beschrijving betrokken wijken

- De eerste 2 collectieve renovaties aan het Esdoornplein en wijk Huyghebaert zijn buurten die bestaan uit nagenoeg identieke woningen uit de jaren '50. Het Esdoornplein bvb. bestaat uit ruim 40 nagenoeg identieke woningen. De eigenaars namen er het voortouw om samen duurzaam te renoveren om zo het energiepeil van de woningen te verbeteren. De stad ondersteunde met aangepast communicatiemateriaal zoals flyers en vlaggen en was ook actief aanwezig met de renovatiemobiel om de buurt warm te maken om samen aan de slag te gaan. Ook zijn er telkens verschillende infomomenten georganiseerd samen met de bouwdienst, renovatiecoach en aannemer om zo tot een collectief project te komen. De begeleiding van de renovatiecoach bestond uit: een plaatsbezoek waarbij de energieprestaties van de woningen in kaart wordt gebracht en een advies op maat om de woningen met de juiste prioriteiten en zonder bouwknopten te renoveren volgens de toekomstnormen. De coach bleef de hele renovatie ook opvolgen: opmaken bestek, zoeken van aannemers, onderhandelen van een groepskorting,
Het energiehuis stond in voor het financieel advies en de aanvraag van de leningen en premies.
Vernieuwend aan het project was ook de samenwerking met de bouwdienst die de bouwvoorschriften voor de hele wijk opmaakte, waardoor voor de eenheidswijk 'Huyghebaert' een collectieve omgevingsvergunning kon worden ingediend voor alle bewoners samen.
- Arsenaal is een woonwijk uit het begin van de 20ste eeuw met een 500 tal woningen, voornamelijk kleine arbeidershuizen die duidelijk een opknapbeurt kunnen gebruiken. Het is ook een zeer diverse wijk met bewoners die socio-economisch minder sterk in hun schoenen staan.
Hier heeft de stad het initiatief genomen om samen met de bewoners, volgens het 'Collective Impact Model', aan de slag te gaan om zo de wijk een nieuw elan te geven. De 3 pijlers waarrond wordt gewerkt zijn sociale cohesie, woningkwaliteit en energie, veiligheid en leefbaarheid. Hier gaat de renovatiecoach samen op stap met partners zoals Saamo, het Sociaal Huis, buurtwerkers enz. om zo niet alleen de woningen maar ook de algemene leefkwaliteit naar een hoger niveau te tillen. Bij de pijler van woonkwaliteit wordt er ingezet op de verschillende (sub)types van eigenaar (vb. eigenaar-bewoner met voldoende middelen en zonder voldoende middelen, eigenaar – verhuurder zonder middelen, huisjesmelkers, verhuurder met onbetrouwbare huurders, etc.

Voor elk type wordt er een gerichte strategie uitgewerkt die voor een samenwerking zorgt tussen de verschillende interne en externe diensten.

1.2. Output

Er zijn verschillende bewoners aan de slag gegaan om te renoveren en er zijn meerdere bewoners bereikt dit anders niet zouden hebben gerenoveerd. Intussen merken we ook dat bewoners die in eerste instantie niet mee zijn ingestapt, geïnspireerd zijn door hun burens en intussen een renovatie hebben aangevat. De meeste bewoners gaan bij een renovatie gefaseerd aan de slag en hebben bij aanvang gekozen voor 1 of 2 maatregelen. Maar er zijn inmiddels ook bewoners die, met het adviesrapport in de hand nieuwe stappen hebben genomen om hun huis verder te isoleren en te investeren in nieuwe technieken. Het is dus moeilijk om concrete resultaten te plakken op de renovatiegraad.

Helaas moeten we ook vaststellen dat er een heel deel van de bewoners toch niet zijn bereikt, gewoon geen interesse hebben, in een andere levensfase zitten, niet over voldoende middelen beschikken, de taal onvoldoende machtig zijn, andere zorgen hebben, huurder zijn, op verhuizen staan, ...

De vraag stelt zich daarom welke indicatoren of welk traject het meest optimale is in een bepaalde wijk of buurt. Of met andere woorden: hoe en waar kan je tot het kantelpunt komen dat het interessant is om extra personeel en communicatiemiddelen in te zetten, en waar is een vraag gestuurde aanpak de meest optimale?

Cijfermatig werden van 44 woningen werden op het Esdoornplein er 19 deels gerenoveerd. 4 gezinnen waar dat nog niet het geval was lieten hun dak (of zoldervloer) isoleren, 16 gingen over tot gevel- of spouwmuurisolatie, enkelen lieten nieuwe ramen plaatsen of vernieuwden het schrijnwerk. Andere ingrepen waren ventilatie of overstappen naar LED-verlichting.

2. Geleerde lessen

- **Uitdagingen**

Bereiken van minder makkelijke doelgroepen en niet enkel mensen die al renovatieplannen hebben of dit eigenlijk zelfstandig kunnen.

Een overeenkomst bereiken met bewoners over aard van de werken die collectief worden uitgevoerd en de keuze maken kostprijs versus kwaliteit.

Strakke timing en planning aanhouden met bewoners die allen hun eigen agenda hebben

Voldoende aanwezigheid en bereikbaarheid (ook na kantooruren), inzetten op een gevarieerd communicatieaanbod en dan herhalen, herhalen en herhalen

- **Succesfactoren**

- **Patrimonium**

Gelijkaardige woningen met ongeveer zelfde renovatiegraad

Mogelijkheid om een collectieve maatregel uit te voeren (dak, gevels, schrijnwerk, zonnepanelen)

Weinig monumenten, beschermde gevels of ander erfgoed.

Duidelijke stedelijke bouwvoorschriften vooraleer je begint

▣ **Bewoners en actoren**

Vraag gestuurd = trekkers in de wijk die brug leggen tussen de stad en bewoners

Hoog percentage eigenaars bewoners

Zelfde sleutelmoment bij bewoners helpt

Sterke sociale cohesie

Minimale financiële draagkracht

Aanwezigheid in de wijk van lokaal verenigingsleven, onderwijs, handel,

Kennis en aanwezigheid in een wijk door gemeente en middenveld: wijkagent, jeugd en sportdienst, preventie, Saamo,

▣ **Projectmatig**

Aanwezigheid in de wijk, niet enkel op zelfgekozen momenten maar ook op de wijkmomenten (straatfeest, schoolfeest, enz.)

Gevarieerde en toegankelijke communicatie (samen met partners in de wijk)

Gevarieerd aanbod voor verschillende woonvormen: woningen, huurders, appartementen, ouderen, noodkopers, leegstaande panden, handel en horeca,...

Motiveren via tools: warmtescans, EPC calculator, warmtekaart, vergelijken en berekenen besparing,...

Maximaal ontzorgen: aanvraag premies en leningen, afspraken aannemers - bewoners, regelen inname OD, opmaak omgevingsvergunning, ondersteuning ontruimen zolders, enz.

Vooraf strakke en haalbare planning opmaken die voor iedereen duidelijk is.

Gefaseerd denken in uitvoering maatregelen en voorkomen van bouwknopen (mensen doen niet alles tegelijk)

Vooraf contacteren van aannemers, planning afstemmen en interessante prijsafspraken maken

Vooraf bouwvoorschriften afspreken en mogelijkheid voor de opmaak van een collectieve omgevingsvergunning nagaan

• **Tips voor andere gemeenten**

Denk na over alle stappen uit de klantenreis en voorkom uitval

Maak een draaiboek voor bewoners, stadsdiensten en aannemers

Zet in op structurele maatregelen maar ook kleine renovatietips zoals ledverlichting, na-isolatie, enz.

Wees concreet en beperk het aantal keuzes

Maak vooraf een tijdslijn met alle mijlpalen, hou het tempo erin.

Voorzie een afzonderlijk traject voor meer kwetsbare doelgroepen, huurders, leegstand, appartementen,

Zorg voor zichtbaarheid en laagdrempelige bereikbaarheid en interactiviteit

Visualiseer het toekomstbeeld van de wijk, comfort, de energierekening, enz.