Collectieve aanpak motiveert om te renoveren

De eengezinswoningen in de 19e-eeuwse gordel rond Gent waren het perfecte actieterrein voor Proeftuin RenoseeC.

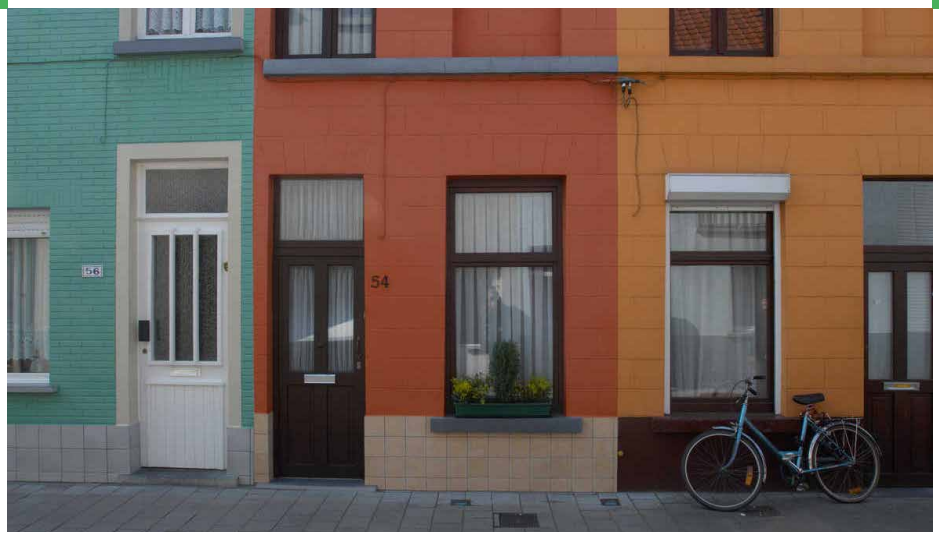
Wil Vlaanderen zijn energieverbruik en CO2-uitstoot terugschroeven, dan moet het resoluut de kaart van energetische renovaties trekken. Vandaag is immers amper 33% van alle woningen voldoende geïsoleerd. Eigenaars willen wel verbeteringswerken doorvoeren, maar weten vaak niet goed hoe eraan te beginnen. Het resultaat is dat de plannen op de lange baan worden geschoven. Proeftuin RenoseeC dokterde een concept uit dat dit probleem verhelpt: een collectieve aanpak waarbij de eigenaars-bewoners maximaal worden ontzorgd en begeleid.

In de Europese Unie zijn gebouwen verantwoordelijk voor 40% van het energieverbruik en 36% van de CO2-uitstoot. Er is dus een groot potentieel voor verbetering, niet in het minst in Vlaanderen. “Twee derde van onze woningen is slecht geïsoleerd”, vertelt Alexis Versele, coördinator van Proeftuin RenoseeC. “Een derde scoort bovendien erg slecht op het vlak van wooncomfort. Wie investeert in energetische renovatie, kan daar meteen de vruchten van plukken. En toch wordt de stap niet gezet. De reden is niet zozeer een gebrek aan financiële middelen. Wat veel meer speelt, is het gebrek aan kennis en de angst om dergelijke werken te laten uitvoeren. Iedereen kent wel iemand waarbij het ooit fout is gelopen. Vanuit de technologiecampus Gent van de KU Leuven dachten we al langer dat een collectief renovatietraject met professioneel advies, intensieve begeleiding, maximale ontzorging en specifieke aandacht voor de diverse bewonersgroepen soelaas zou kunnen bieden. Met Proeftuin RenoseeC kregen we het perfecte platform om dit idee onderzoeksmatig uit te werken en aan de praktijk te toetsen.”

Brede interesse voor collectief ideeëngoed

Het kostte de KU Leuven weinig moeite om partijen te vinden die zich in dit ideeëngoed konden vinden. Er ontstond een consortium dat de thematiek vanuit vier invalshoeken bekeek: de overheid (Stad Gent), de bouwsector (fabrikanten van bouwmaterialen, aannemers en architecten), het maatschappelijke middenveld (Domus Mundi, Samenlevingsopbouw, Sivi en maatwerkbedrijf Weerwerk) en de academische wereld (KU Leuven, AP Hogeschool en VITO). De eengezins-woningen in de 19e-eeuwse gordel rond Gent leken het perfecte actieterrein voor Proeftuin RenoseeC. “Er is een mooie mix van eigenaars-bewoners en huurders uit de middenklasse en met lagere inkomens”, legt Alexis Versele uit. “Aan de hand van allerlei bouwkundige en sociale data hebben we dit doelgebied tot op wijkniveau afgebakend. Omdat we ons tot de privémarkt wilden richten, lieten we buurten met veel sociale woningen buiten beschouwing. Uiteindelijk bleken de sectoren Sint-Amandsberg centrum en Dampoort het meeste potentieel voor ons project te bieden. De eigenaars

De ontzorging was de belangrijkste reden voor de eigenaars om aan Proeftuin RenoseeC deel te nemen.



van de ongeveer 5000 woningen uit deze wijken werden op verschillende manieren benaderd. Ze kregen een folder in de brievenbus, er werden flyers uitgedeeld op evenementen en via sleutelfiguren ook in scholen, Stad Gent communiceerde via verschillende kanalen, er werden infosessies georganiseerd, …"

Van analyse en woonadvies…

Een honderdtal eigenaars bleek het idee van collectieve renovatie genegen te zijn. "Bij deze mensen werd een eerste woonscan uitgevoerd", vertelt Alexis Versele. "Met een gestandaardiseerde vragenlijst peilden we naar de renovatieverwachtingen, brachten we de socio-economische situatie van de eigenaars in kaart en maakten we een eerste staat van de woning op. De respons werd vervolgens met een bepaalde methodiek naar een 'woonadvies' vertaald: tips om energie-efficiënt te renoveren en energie te besparen, maar evenzeer om pakweg vochtproblemen aan te pakken, badkamers beter in te richten, … Onze focus was immers een verbetering van het wooncomfort in al zijn facetten."

… tot gedetailleerde offerte

In een informatievergadering werd de volgende stap uitgelegd. "We wilden de participanten door middel van een diepteanalyse en metingen een nauwkeurige offerte met een gedetailleerde berekening van de baten aanbieden", vertelt Alexis Versele. "Deze fase werd uitgevoerd door drie architecten van BAST Architects & Engineers. Ze hielden rekening met het besteedbare inkomen, de mogelijke subsidies en natuurlijk ook de wensen van de eigenaars. In tegenstelling tot de eerste vragenronde en het gerelateerde 'woonadvies' was deze diepteanalyse niet vrijblijvend. Er hing een prijskaartje tussen 300 en 1800 euro aan vast, afhankelijk van de grootte van het project, het soort opmetingen, de noodzaak van een ontwerp of energieprestatieberekening, … Niettemin besloten zo'n tachtig eigenaars deze opportuniteit te grijpen. Uiteindelijk hebben 22 van de geïnteresseerden de stap naar effectieve renovatie gezet. Vooral de 'timing' bleek een belangrijke reden om af te haken. Parallel werden enkele kansarme gezinnen bijkomend ondersteund via het project 'Dampoort Knapt Op' van het OCMW Gent."

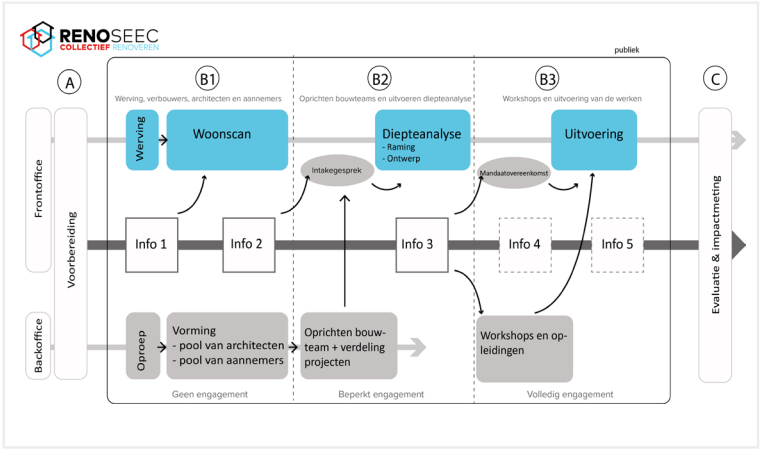
De omvang van de renovaties varieerde sterk, en hiermee ook de budgetten.

Maximale ontzorging

'Ontzorgen' is de kapstok waaraan Proeftuin RenoseeC werd gehangen. "Dit was voor de eigenaars zonder twijfel de hoofdreden om deel te nemen", aldus Alexis Versele. "Vandaar dat we vanuit het consortium ook aanboden om het renovatietraject in al zijn facetten te begeleiden. Zo schreven we een aanbesteding voor de aannemers uit. De keuze om een pool met betrouwbare partners aan te leggen, was cruciaal voor het welslagen van dit project. Het liet toe om maximaal te standaardiseren en de bewoners een 'menukaart' van mogelijke technische oplossingen aan te bieden. Zo stelden we een catalogus op met een veertigtal innovatieve, gestandaardiseerde technische renovatiemodules voor verschillende gebouwcomponenten (hellend dak, plat dak, buitenwand), geclusterd per categorie van materiaalgebruik: mineraal, biogebaseerd en kunststof. Het is de bedoeling deze in de toekomst regelmatig te actualiseren en uit te breiden. In de andere richting konden we een vlotte betaling garanderen: de nodige fondsen stonden ter beschikking via een derdenrekening die we zelf beheerden. Verder namen we de bouw- en subsidieaanvragen voor onze rekening. Het ontzorgen ging zelfs zover dat de Stad Gent transitwoningen voorzag voor de gezinnen die tijdens de werken uit hun huis moesten. De leden van het consortium organiseerden ook opleidingen om de bewoners te leren hoe ze zelf kleine renovaties kunnen uitvoeren. Tevens zette de vzw Samenlevingsopbouw een uitleendienst voor gereedschappen en materialen op. Deze initiatieven kwamen de sociale cohesie zeker ten goede: buren

▼ Het collectieve ideeëngoed werd vanuit vier perspectieven onderzocht.

▼ Het vervolgtraject in Sint-Niklaas verloopt grotendeels zoals in Proeftuin RenoseeC, maar krijgt wel zijn eigen accenten.



begonnen elkaar spontaan een handje toe te steken."

Van kleine tot erg grote renovaties

De renovaties liepen sterk uiteen: isolatie van (platte en hellende) daken, vloeren en gevels, vernieuwing van schrijnwerk, implementatie van ventilatiesystemen, vernieuwing van condensatieketels, "In vier gevallen kreeg zelfs de volledige achterbouw een facelift", vervolgt architect Alexis Versele. "Vandaar dat de investeringsbedragen sterk uiteenliepen: van 10.000 tot 150.000 euro. Hoe groot of klein de werf ook was: de werken werden overal binnen het overeengekomen budget opgeleverd. Ook de afgesproken timing werd gerespecteerd, weliswaar met enkele uitzonderingen waar onvoorziene problemen roet in het eten gooiden. Door regelmatig collectieve werfvergaderingen te organiseren, konden we trouwens op veel begrip rekenen en werden eventuele frustraties snel de kop ingedrukt."

Succesverhaal nog geoptimaliseerd

Al bij de projectaanvraag werd in Proeftuin RenoseeC de ambitie tot opschaling geformuleerd. Projectpartner Peritus kreeg als taak een businessmodel te ontwikkelen en na te gaan of dat op interesse van de privémarkt kon rekenen. "Het hele project werd grondig geëvalueerd op bouwkundig, sociaal en ecologisch vlak", legt Alexis Versele uit. "Dit gebeurde enerzijds met een monitoringcampagne waarbij de KU Leuven de impact van de renovatie op het comfort en de energieprestaties bestudeerde. Anderzijds voerden we tevredenheidsonderzoeken bij de eigenaars en bouwpartners uit. De resultaten waren veelbelovend. Zo gaf 92% van de participanten aan dat de woonkwaliteit sinds de renovatie is verbeterd. Ook blijken meer ruimtes te worden verwarmd, met als gevolg dat de gemiddelde temperatuur en het comfortniveau zijn gestegen. In 80% van de gevallen zijn er bovendien minder vochtproblemen, wat de gezondheid en het welbevinden van de bewoners ten goede komt. Op basis van deze bevindingen hebben we ons concept dan verder bijgestuurd."

Proeftuin krijgt vervolg

Uiteindelijk besloten Domus Mondi, KULeuven en Pixi (geen lid van het consortium van Proeftuin RenoseeC) om gezamenlijk het concept in de markt te zetten. Eind 2019 zag de vzw RenoseeC het levenslicht. Deze organisatie concretiseert de uitrol, en dit onder leiding van Liesbet Boets. "Momenteel zijn we bezig met een project in Sint-Niklaas, waar de stad renovatiebegeleiding en ontzorging in drie wijken wil aanbieden", vertelt ze. "Na drie informatievergaderingen hebben we een 140-tal eigenaars die op de trein willen springen. Hun grootste motivatie is, net als in de Proeftuin, de ontzorging op alle vlakken. Het idee dat ze er niet alleen voor staan en met betrouwbare bouwactoren kunnen werken, trekt velen over de streep om toch de stap naar renovatie te zetten." "Ook de bouwwereld heeft veel interesse in het concept", vervolgt Alexis Versele. "Vzw RenoseeC wil per stad of regio een pool van bouwteams met (lokale) architecten en aannemers samenstellen. Om te kunnen toetreden, moeten deze bedrijven aan enkele voorwaarden voldoen en met onze werkwijze akkoord gaan. Dat betekent onder meer dat ze de standaardoplossingen uit onze catalogus moeten willen toepassen. De werven worden per vijf à tien geclusterd en aan een bouwteam toegewezen in functie van de aard van de werken en de voorkeur van de bouwheren. Het blijkt een formule te zijn die op heel wat enthousiasme kan rekenen. In Sint-Niklaas hebben zich maar liefst acht bouwteams kandidaat gesteld!"

Enkele kleine verschillen

Het vervolgproject in Sint-Niklaas wordt door de Provincie Oost-Vlaanderen gesubsidieerd. De woonscan wordt uitgevoerd door de Milieu Advies Winkel en het aanspreekpunt is een objectieve partner die zowel technisch als sociaal onderlegd is. “Proeftuin RenoseeC heeft aangetoond dat de betrokken architecten niet de meest geschikte personen zijn voor de rol van centraal aanspreekpunt,” vertelt architect Alexis Versele. “Er rezen immers vragen over hun neutraliteit en mogelijke belangenconflicten. Vandaar dat we vanuit vzw RenoseeC nu voor elk project een onafhankelijke contactpersoon voorzien. Op die manier kunnen we de rol van centraal aanspreekpunt vervullen en zo een huis van vertrouwen zijn dat de brug slaat tussen het technische, sociaal-economische en energetische luik.”

Flexibel streven naar maximaal resultaat

Voor de rest verloopt het traject in Sint-Niklaas zoals in Gent, alhoewel vzw RenoseeC zich telkens erg flexibel opstelt. “We beseffen maar al te goed dat elk project zijn eigen accenten zal krijgen”, vertelt Liesbet Boets. “Vandaar dat we van ons vast draaiboek kunnen afwijken. Op deze manier bouwen we aan een ‘best practice’ guideline.
In Sint-Niklaas wordt na de woonscan bijvoorbeeld geopteerd voor een huisbezoek met een intensieve bevraging, om vervolgens een gedetailleerde offerte met baten op te stellen. Wie effectief tot renovatie wil overgaan, zullen we ook hier weer op alle mogelijke manieren ‘ontzorgen’. De aanvraag van de bouwvergunning, de opmaak van de subsidiedossiers, het uitwerken van een plan van aanpak, het uitvoeren van de betalingen, het bemiddelen bij conflicten, kwaliteits-controle,... zijn allemaal zaken die op het conto van vzw RenoseeC en/of het bouwteam komen. Een extra troef in Sint-Niklaas is dat we inzetten op kleinere ingrepen. Dit laat toe om het schaalvoordeel uit te spelen, bijvoorbeeld als meerdere eigenaars hun dak willen isoleren. Vanuit dit perspectief wordt ons project gecombineerd met het Vlaamse BENOvatietraject van de stad. Met de totaalrenovatiebonus wil de overheid eigenaars stimuleren om hun woning energiezuiniger te maken. Om er aanspraak op te maken, moeten ze binnen de vijf jaar investeren in drie of meer van de volgende energiebesparende ingrepen: dak- of zolderisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, nieuwe beglazing, een zonneboiler, warmtepomp en een ventilatiesysteem. Dit is nog een voorbeeld van onze flexibiliteit. Onze prioritaire doelstelling is en blijft immers meer comfort en minder CO2-uitstoot door collectief de stap naar renovatie te zetten.”

▲ De prioritaire doelstelling van vzw RenoseeC is meer comfort en minder CO2-uitstoot door collectief de stap naar renovatie te zetten.

Locatie:	*Gent*
Segment:	*Privéwoningen*

Consortium:

KU Leuven Technologiecampus Gent (coördinator)
Alpas
BAST Architects & Engineers
Beneens
Cantillana
Derbigum
Durabrik
Isover
Maatwerkbedrijf Weerwerk
Peritus
Recticel InsulationRemmers
Sto
SVK
Vlaamse Confederatie Bouw
Domus Mundi
Samenlevingsopbouw Gent
SIVI
Stad Gent
AP Hogeschool
KU Leuven
VITO