Energierenovatie struikelt over armoede

Vaak worden de oude kleine huisjes bewoond in de staat dat ze werden aangekocht.

Het sterk verouderde patrimonium van de Belgische stadscentra smeekt om een energetische make-over. Toch zetten nog al te weinig eigenaars de stap naar renovatie. Met Proeftuin Straat van Morgen onderzocht Stad Roeselare met tal van partners de mogelijkheden om het tij te keren. De pijlen werden op de Blekerijstraat gericht, maar dit plan bleek net iets te ambitieus. Energie-efficiëntie was voor de weinig kapitaalkrachtige woningeigenaars immers totaal geen prioriteit. Hiermee legde dit project de vinger op een wonde die niet zomaar te genezen valt: energiearmoede.

Als logistiek knooppunt van de Duitse bezetter werd Roeselare vanaf 1917 zwaar gebombardeerd. Na de Eerste Wereldoorlog moest de stad dan ook quasi volledig worden heropgebouwd. Een eeuw later is het patrimonium van toen nog steeds manifest aanwezig: 27,7% van de gebouwen in het centrum van Roeselare dateert uit deze periode. “Het zijn kleine huisjes die omwille van hun interessante kostprijs voornamelijk door de minder gegoede Roeselarenaars worden gekocht”, aldus Pieter Degryse, medewerker van de stad. “Vaak is er geen budget om renovaties door te voeren, dus worden ze bewoond in de staat dat ze werden aangekocht. We zoeken al langer naar manieren om deze eigenaars te overtuigen iets aan hun wooncomfort te doen. Met de Proeftuinen kregen we een uniek platform om de problematiek vanuit verschillende ooghoeken te benaderen. Als stad konden we immers de handen in elkaar slaan met ondernemingen en onderzoeksinstellingen. Vandaar dat we het initiatief namen om Proeftuin Straat van Morgen op te zetten.”

Project op straatniveau

Het idee leefde dat het mogelijk was om vanuit een project met leereffecten op straatniveau een aanzet te geven voor een nieuwe aanpak voor wonen en renoveren. Vandaar dat het consortium besloot om zich met de Proeftuin op de Blekerijstraat te concentreren. “Onze primaire ambitie was een betere woonkwaliteit voor alle bewoners te creëren”, vertelt Pieter Degryse. “Dit wilden we combineren met een reductie van het water- en energieverbruik en de algemene CO2-uitstoot. Een besparing van drie keer 20% leek ons haalbare kaart.” “Om dit te realiseren, bundelden de producenten van het consortium hun expertise”, vervolgt Koen Van Hoyweghen van Deceuninck. “We ontwikkelden innovatieve en modulaire renovatiepakketten die een snelle en kostenefficiënte energetische renovatie toelaten. Denk maar aan prefab gevelpanelen, dakisolatie, ramen, verlichting, … Op die manier konden we de bewoners een soort menukaart met direct renderende oplossingen aanbieden. We gingen ervan uit dat ze hierdoor gemakkelijker de stap naar renovatie zouden zetten.”

Hele resem doelstellingen

De ontwikkeling van deze innovatieve bouwconcepten koppelde Stad

▼ De Blekerijstraat is een typische woonstraat met een sterk verouderd patrimonium en weinig kapitaalkrachtige bewoners.

▲ De Blekerijstraat was vooral interessant omwille van de grote diversiteit aan woningtypes.

Roeselare ook aan onderzoek om het stedelijke subsidiebeleid te heroriënteren. “We speelden al langer met het idee om de toelages aan een duidelijke hefboomfunctie te koppelen”, legt Pieter Degryse uit. “Verder wilden we ook graag het Woningpaspoort en het label Duurzame (t)huis introduceren om een eenvoudige opvolging van de woonkwaliteit op het vlak van veiligheid, gezondheid, waterverbruik en energie toe te laten. Voor Vives Hogeschool was Proeftuin Straat van Morgen een interessant project om de impact van dakisolatie in kleine oude stadswoningen onderzoeken. Ten slotte wilde het OCMW nagaan in welke mate een laagdrempelig duurzaam thuisloket bij de minder gegoede eigenaars een draagvlak kon vinden.”

Moeilijke sensibilisering

De ideeën en concepten die binnen Proeftuin Straat van Morgen werden ontwikkeld, kregen dus hun toepassing in de Blekerijstraat. “Dit is een typische woonstraat in het centrum van Roeselare”, vertelt Pieter Degryse. “Het patrimonium is sterk verouderd en de renovatie-initiatieven kwamen er al jaren geleden tot stilstand. Deze locatie was vooral interessant omwille van de grote diversiteit aan woningtypes en het feit dat alle bewoners weinig kapitaalkrachtig zijn.” Met veel enthousiasme werd eind 2014 een sensibiliseringscampagne op poten gezet. De eigenaars van de 66 huizen werden met flyers en krantjes warm gemaakt om naar de informatiesessies te komen. “Helaas moesten we vaststellen dat ons initiatief op weinig enthousiasme kon rekenen”, vervolgt Pieter Degryse. “Er heerste zelfs een bepaalde angst bij de bewoners. Het feit dat iemand van de stad thuis zou langskomen, werd in eerste instantie volledig verkeerd geïnterpreteerd. Pas toen de straathoekwerkers bij de campagne werden betrokken, begon de belangstelling te groeien. Uiteindelijk behaalden we nog een mooi resultaat: 55% van de eigenaars schreef zich in voor een gratis woonscan die de basis was om de bal echt aan het rollen te brengen.”

Ruimer dan energie-efficiëntie

De woonscan was inderdaad de pijler waarop de uitrol van Proeftuin Straat van Morgen werd gebaseerd. “Enerzijds ontwikkelden we samen met Vives, de renovatiebegeleider van Stad Roeselare en de energiesnoeiers van de provincie een vragenlijst om de toestand van de woningen in kaart te brengen”, vertelt Fabian Sinnaeve, medewerker van Stad Roeselare. “We vertrokken vanuit de optiek dat gezond en veilig wonen primordiaal is. Vandaar dat de vragenlijst zich voor een groot deel op de Vlaamse Wooncode baseerde. Tegelijkertijd voerde de West-Vlaamse Intercommunale een energiescan en thermografisch onderzoek uit. De resultaten van het huisbezoek werden telkens gebundeld in een rapport met suggesties tot optimalisatie die we uitvoerig aan de bewoners hebben uitgelegd. Hierbij beperkten we ons niet tot energie-efficiëntie. Ook – en vooral – voorstellen om de elektriciteit te verbeteren, vochtproblemen te vermijden, voldoende ventilatie te voorzien, … werden daarin

▲ Een sociale woning in de Blekerijstraat werd omgebouwd tot een 'energetische kijkwoning'. Hiermee wilde het consortium aantonen wat er allemaal mogelijk was.

opgenomen. Het waren vaak noodzakelijke ingrepen om aan de Vlaamse Wooncode te voldoen. Dit woningrapport vormde trouwens ook een insteek voor de ontwikkeling van de Vlaamse Woningpas."

Energie-efficiëntie geen prioriteit

Eenmaal de huisscan was uitgevoerd, kreeg het consortium van Proeftuin Straat van Morgen enigszins het deksel op de neus. De toestand van veel woningen was dermate abominabel dat prioriteit moest worden gegeven aan ingrepen die de veiligheid en gezondheid van de bewoners ten goede zouden komen. "We ontdekten nogal wat gevaarlijke situaties met elektriciteit", vertelt Fabian Sinnaeve. "Ook vochtproblemen waren schering en inslag. Bovendien bleken de eigenaars weinig tot geen budget te hebben om grote veranderingen aan te brengen. Vandaar dat we in eerste instantie via vzw Impact een aannemer hebben gezocht die bereid was om een resem kleine ingrepen te doen: nieuwe stopcontacten plaatsen, de zekeringkast voorzien van afdekplaatjes, lampen vervangen, tegeltjes herstellen, ventilatie voorzien in sanitaire ruimtes, een stop op niet-gebruikte gasleidingen plaatsen, …"

Bescheiden succes

Het consortium wilde echter niet zomaar de handdoek in de ring gooien. Samen met het OCMW werd een sociale woning in de Blekerijstraat omgebouwd tot een 'energetische kijkwoning'. "Hiermee wilden we aantonen wat er allemaal mogelijk was", vertelt Fabian Sinnaeve. "Helaas kon de combinatie van verhoogd wooncomfort en lager energieverbruik weinig bewoners bekoren. Slechts één eigenaar bleek bereid om een doorgedreven renovatie uit te voeren. Deze bewoner wilde dat al langer doen, maar wist niet hoe eraan te beginnen. Dankzij onze assistentie durfde hij de stap te zetten en konden we hem overtuigen om een energie-efficiënte constructie te bouwen. Een klein succesje, want het gebeurt wel vaker dat er bij een aanbouw onvoldoende aandacht aan koudebruggen wordt besteed, waardoor het comfort afneemt. Trouwens, tijdens de looptijd van Proeftuin Straat van Morgen besloten enkele bewoners ook gebruik te maken van de groepsaankoop voor dak- en muurisolatie die we voor heel Roeselare lanceerden. Daarnaast hakten meerdere eigenaars de knoop door om hun oude gaskachels eindelijk door een cv-installatie te vervangen. Al deze maatregelen samen zorgden uiteindelijk voor een mooie toename van het woon- en energetisch comfort in de Blekerijstraat, hetzij niet in de mate die we initieel voor ogen hadden."

Indirecte uitrol

Toch is Proeftuin Straat van Morgen geen maat voor niks geweest. Zo installeerde Stad Roeselare een laagdrempelig loket waar eigenaars-

verhuurders met al hun vragen (inclusief over energetische renovaties) terechtkunnen. Tevens werden de ervaringen door Vives gebruikt om het Europese Interreg project 'See2Do' te ontwikkelen, wat Roeselare op haar beurt heeft vertaald naar het Strong-house-project. "De 'kijkwoning' was voor de producenten in het consortium de werkelijke proeftuin", vertelt Koen Van Hoyweghen. "We kregen immers een platform om onze ideeën naar de werkelijkheid te vertalen. Dit huis fungeerde als het ware als een labo om innovatieve renovatieconcepten uit te testen. Een belangrijke les die we meenamen, is dat de trias energetica niet altijd heilig is. Vooral bij de minder begoede eigenaars moet je eerst de urgenties aanpakken. Het heeft immers weinig zin om het dak te isoleren als de cv-installatie stuk is of het schrijnwerk compleet verrot is."

Belangrijke leerschool

Proeftuin Straat van Morgen heeft echter vooral aangetoond dat theorie en praktijk soms mijlenver uit elkaar liggen. Fabian Sinnaeve: "We dachten een mooi concept te hebben uitgedokterd om het verouderde patrimonium van de stad in sneltempo energetisch op te waarderen. Helaas bleken er in de praktijk veel struikelblokken te zijn, in het bijzonder het gebrek aan financiële middelen. Het doorbreken van de energiearmoede is dan ook een van de grootste en meest complexe vraagstukken waarmee Roeselare – en zonder twijfel veel andere steden – wordt geconfronteerd in haar streven om de ecologische voetafdruk van het patrimonium te reduceren. Proeftuin Straat van Morgen heeft duidelijk geïllustreerd dat een stimulerend beleid niet genoeg is om de mensen over de streep te trekken."

▼ De combinatie van verhoogd wooncomfort en lager energieverbruik kon weinig bewoners bekoren, zeker indien de basisvereisten van veiligheid en gezondheid nog niet waren ingevuld.

▲ In de kijkwoning werd een staalkaart van innovatieve en duurzame oplossingen toegepast, waaronder een groendak.

Locatie:	*Roeselare*
Segment:	*Privéwoningen*

Consortium:

Stad Roeselare (coördinator)
Asoreco
Buro II & ARCHI+I
Deceuninck
De Watergroep
Eandis
Energiesnoeiers Regio Midden-West-Vlaanderen
Impact
Kringwinkel Midwest
OCMW Roeselare
Recticel Insulation
Van Marcke
West-Vlaamse Intercommunale
VIVES Hogeschool