



Vlaanderen
is omgeving



Transitieguids Klimaatwijken - Sociale wijken

Onderzoek naar een wijkgerichte aanpak
van de klimaattransitie in sociale woonwijken

DEPARTEMENT
OMGEVING

omgevingvlaanderen.be

COLOFON

Transitiegids bijbehorend aan de overheidsopdracht Projecten Klimaatwijken – Sociale wijken. Dit rapport bevat de mening van de auteurs en niet noodzakelijk die van de Vlaamse Overheid.

Verantwoordelijk uitgever

Departement Omgeving
Afdeling Vlaams Planbureau voor Omgeving
Koning Albert II-laan 20 bus 8, 1000 Brussel
vpo.omgeving@vlaanderen.be.
www.omgevingvlaanderen.be

Deelnemende experts

Ans Vanhevel, Ben Caussyn, Bram Keymeulen, Didier Poppe, Dimitri Minten, Edith Wouters, Eli Thijs, Els Vanden Berghe, Erik Paquay, Eva Gheselle, Filip Canfyn, Frederik Loeckx, Guido Claes, Igor Struyf, Ine Lobelle, Isolde Vandemoortele, Jan Wouters, Jeroen Panis, Jessica Haex, Joris Van Der Flaas, Jozef Huyck, Karlien Wauters, Katrien Leroy, Koen Timmerman, Lien Vandenbosch, Lies Debbaut, Luc Verschoote, Luc De Meyer, Luc Vanhulle, Maarten Tavernier, Miguel Lyssens-Danneboom, Sofie Troch, Tineke Dewint, William Nelissen, Nathalie Vernimme, Patrick Dellaert, Veerle De Meulenaer, Patrick Dellaert, Philippe Liesenborgs, Pia Looz, Pieter Lootens, Raf Kenis, Sara Van Holm, Sien Beyens, Sien Vervoort, Silke De Greef, Suzan Vercaempst, Veerle Desseyn, William Nelissen

Deelnemers praktijkonderzoek

Case Sint-Pietersmolenwijk: Woonmaatschappij Vivendo (contact: Luc Vanhulle), Stad Brugge (contact: Koen Timmerman), Wijkbewoners, Wonen in Vlaanderen, Welzijnsvereniging Mintus, Covias
Case Wilgenpark: Woonmaatschappij Meetjesland (contact: Luc Verschoote), Stad Eeklo (contact: Ben Caussyn), Wijkbewoners, Wonen in Vlaanderen

Auteurs

Katrien Geussens – Sweco
Anouk Robbeets – Sweco
Chris Steenhuis – Sweco
Gert Vandermosten – Sweco
Jens Aerts – Sweco
Luc Wittebolle – SuMa Consulting

Contact

Anneloes van Noordt, Departement Omgeving, anneloes.vannoordt@vlaanderen.be

Augustus 2024

Beeld omslag: Ontwerpvoorstel Sint-Pietersmolenwijk door BUUR part of Sweco

Depotnummer

D/2024/3241/245

PARTNERS



Inhoudstafel

VOORWOORD	5
SAMENVATTING	7
INLEIDING ONDERZOEK	10
/ Inleiding studie en praktijkcases	
<hr/>	
DEEL 1 ONDERZOEKSKADER	16
/ Een grote uitdaging in een bijzondere context	
/ Context en actoren van de sociale wijk	
/ De sociale klimaatwijk	
/ Wijktransformatie binnen een transitiekader	
/ Een gezamenlijk transitiepad	
<hr/>	
DEEL 2 HEFBOMEN	48
/ 1. Neem een gezamenlijk initiatief en stel ambities	
/ 2. Werk aan een geïntegreerd toekomstbeeld	
/ 3. Denk na over de uitrol en operationalisering van de wijk van de toekomst	
/ 4. Zet in op een duidelijke samenwerkingsstructuur en rolverdeling	
/ 5. Zet in op integratie van financieringskanalen	
/ 6. Betrek de inwoners in een rechtvaardige en gedragen transitie	
<hr/>	
DEEL 3 VERDIEPEND ONDERZOEK	86
/ I. Toepassing van de scenariomethodiek	
/ II. Bouwstenen renovatie en gebouwde structuur afwegen	
/ III. Bouwstenen verhuisbewegingen en collectieve renovatie afwegen	
/ IV. Bouwstenen energieconcepten afwegen	
/ V. Kosten en baten van collectieve nutsvoorzieningen afwegen	
/ VI. Alles komt samen in de publieke ruimte	
/ VII. Deelcultuur & activeren van de bewoners	
/ VIII. Van cashflowanalyse naar geïntegreerd financieringsplan	
/ IX. Oplossingen voor woningen in privé eigendom	
<hr/>	
DEEL 4 AANBEVELINGEN	152
/ Aanbevelingen ten aanzien van het Vlaams beleid	
/ Aanbevelingen ten aanzien van het lokaal beleid	
<hr/>	
BIJLAGEN	165

VOORWOORD

Door Anneloes van Noordt

Het traject Klimaatwijken vertrekt vanuit de hypothese dat het meerdere voordelen biedt om verschillende uitdagingen op vlak van energie, klimaat en ruimte aan elkaar te koppelen, de transformatie op schaal van de wijk aan te pakken, en in te zetten op een meer collectieve, gebiedsgerichte en geïntegreerde aanpak. De wijk vormt immers een tussenschaal waarop de wisselwerking tussen energieverbruik, mobiliteit, bebouwingsstructuur, ruimtegebruik, waterbeheer, materiaalverbruik en biodiversiteit via ontwerp onderzocht en aangepakt kan worden. Op schaal van de wijk is de opgave bevattelijk en voldoende concreet om ook het gesprek met bewoners aan te gaan. De wijk biedt als het ware de grootst denkbare projectschaal waarop je ook operationeel aan de slag kan.

Onder de noemer 'Klimaatwijken', lanceerden het Departement Omgeving, het Team Vlaams Bouwmeester en het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap in het voorjaar van 2020 een projectoproep om lokale besturen te ondersteunen bij concrete reconversieprojecten op schaal van een wijk. Uit de indieners werden drie wijken in Kortrijk, Leuven en Mechelen, geselecteerd om te testen op welke manier een collectieve, gebiedsgerichte en geïntegreerde aanpak toegepast kon worden op deze wijken. Tijdens de projectoproep bleek er echter ook een grote behoefte te bestaan vanuit de woonmaatschappijen en lokale besturen voor ondersteuning bij de reconversie van bestaande sociale woonwijken. Heel wat van deze wijken stonden voor dezelfde opgave en knelpunten. Er werd dan ook besloten om één overkoepelend onderzoek op te starten voor de ontwikkeling van een integrale duurzaamheidsvisie voor grootschalige energetische wijkrenovatie van sociale woningen richting klimaatneutrale wijken. Daarbij werden er twee cases, in Brugge en Eeklo, geselecteerd om de op te maken transitiegids te voeden met concrete voorbeelden.

Een heel aantal sociale woonwijken in Vlaanderen bestaan al 30, 40 of zelfs 50 jaar. Een grondige reconversie dringt zich bij vele van deze wijken op waarbij niet enkel de individuele woningen toe zijn aan een grondige (energetische) renovatie, maar vaak ook het gehele concept van de wijk en de inplanting van de verschillende functies toe zijn aan een herziening. Vaak ontbreekt het de woonmaatschappij aan kennis, maar ook aan financiële middelen, om de geplande renovatie van de wijk op een ambitieuzere manier aan te pakken dan enkel een grondige renovatie van de woningen zelf. Hierbij willen we binnen deze studie verder kijken dan naar een puur technische renovatie van individuele woningen met op energetisch vlak het toepassen van isolatie dat voldoet aan de huidige normen. Een toekomstvisie van een klimaatneutrale en een klimaatrobuuste wijk zou nagestreefd moeten worden, waarbij er op energetisch vlak nagedacht moet worden over waar de wijk tegen 2050 naartoe moet (CO₂ neutraal zijn of zelfs meer energieproductie dan verbruik). Het tijdsperspectief van 2050 laat toe om lock-ins (zoals een minder vergaande isolatie om aan de bestaande regelgeving te voldoen) te vermijden. Tegelijkertijd willen we streven naar integraliteit, waarbij er niet enkel rekening wordt gehouden met de dringende noden van de individuele gebouwen, maar er ook uitgezoomd wordt en wordt gekeken naar de ruimtelijke context van de wijk. Welke plaats heeft deze wijk in het stedelijk weefsel, zijn er mogelijkheden om op die plaats in te zetten op verdichting? Is er nood aan extra aandacht voor groen-blauwe dooradering? Welke mogelijkheden zijn er rond duurzame (deel) mobiliteit?

De voorliggende transitie gids is het resultaat van een uitgebreid traject waarin er via input van een diverse en brede groep van stakeholders is toegewerkt naar een zeer toepasbare en laagdrempelige handleiding voor woonmaatschappijen en lokale besturen om de transitie van sociale woonwijken naar meer klimaatneutrale en klimaatrobuuste wijken aan te vatten en vorm te geven. De transitiegids geeft heel concrete aanwijzingen en suggesties om dit lange termijn proces in behapbare stukken op te delen. Naast dit stappenplan op lokaal niveau zijn ook de drempels om dit complexe proces vlot te laten verlopen op Vlaams niveau in kaart gebracht. Het is dan ook zaak om zowel op wijkniveau, gemeente niveau als Vlaams niveau aan de slag te gaan met deze transitiegids om de omslag daadwerkelijk te realiseren.



SAMENVATTING

Sociale wijken op het raakvlak tussen sociale en klimaatuitdagingen

Sociale woonwijken in Vlaanderen worden geconfronteerd met een reeks complexe uitdagingen. Hoewel sociale woningen op het gebied van energieprestaties over het algemeen beter scoren dan particuliere woningen, is er nog een enorme inspanning nodig om al deze woningen energiezuinig te maken en aan te sluiten op hernieuwbare energiebronnen. De aanwezigheid van energiearmoede is in deze wijken een bijkomend, prangend probleem. Sommige huurders hebben moeite om hun maandelijks energiefactuur te betalen. Dit heeft niet alleen gevolgen voor hun financiële situatie, maar ook voor hun levenskwaliteit.

Naast de energie-uitdagingen kent Vlaanderen ook een groot tekort aan kwalitatieve en betaalbare huisvesting. Er staan duizenden mensen op de wachtlijst voor sociale woningen. Heel wat kwetsbare mensen hebben geen toegang tot een woning van voldoende kwaliteit. Bovendien liggen veel sociale wijken op perifere locaties, ver van voorzieningen en met beperkte toegang tot het openbaar vervoer. Dit belemmert de leefbaarheid en het welzijn van de bewoners. Sociale woonwijken voelen ook de impact van klimaatverandering. Problemen op vlak van hittestress, droogte en wateroverlast vragen om een wijkgerichte strategie met collectieve oplossingen rond klimaatadaptatie.

Klimaatwijken in sociale wijken

De uitdagingen waar sociale wijken voorstaan vragen om een gezamenlijke aanpak van sleutelactoren op alle beleidsniveaus. Door samen te werken en innovatieve oplossingen te vinden, kunnen sociale woonwijken transformeren tot veerkrachtige en duurzame gemeenschappen. Wat er hiervoor in de weg staat, en wat er dan juist wel nodig is, was het onderwerp van de studie Klimaatwijken in Sociale wijken, waarvan dit het eindrapport is.

Het concept klimaatwijken is niet nieuw. Het werd gelanceerd door Departement Omgeving om aan te tonen dat het niveau van een woonwijk het ideale schaalniveau is om uitdagingen op vlak van energie, ruimte en klimaatadaptatie gekoppeld aan te pakken, en hierbij

bovendien heel concrete en tastbare oplossingen te kunnen uitwerken samen met de bewoners van de wijk. Deze studie draagt bij aan een hele reeks voorgaande studies die het concept van de klimaatwijk uitdiepen en toepassen op wijken in Vlaanderen. Ook binnen dit studietraject werden twee sociale wijken, één in Brugge en één in Eeklo, als case onderzocht om de algemene aanbevelingen en conclusies te illustreren en onderbouwen.

Een transitie is nodig, maar ook complex

Een geïntegreerde wijkaanpak biedt een grote meerwaarde. Maatregelen voor klimaatadaptatie en -mitigatie worden samen met mogelijke ruimtelijke transformaties onderzocht en gekoppeld aan uitdagingen rond mobiliteit, sociale cohesie en het gebruik van grondstoffen. Door een gezamenlijke aanpak kunnen oplossingen beter op elkaar afgestemd worden. Op de korte termijn vraagt dit misschien wat tijd, maar op de lange termijn kan er efficiënter en sneller aan de wijk gewerkt worden. De centrale rol van de woonmaatschappij speelt hierbij een belangrijke rol. Door hun slagkracht kan er nog sneller geschakeld worden en kunnen sociale klimaatwijken dienen als voorbeeld én hefboom voor andere wijken. Cruciaal hierbij is de constructieve samenwerking met het lokaal bestuur. Samen hebben deze twee actoren de sleutels in handen voor een succesvol transitieverhaal.

Om tot deze geïntegreerde wijkaanpak komen, blijkt in de praktijk niet eenvoudig. De transitie naar sociale klimaatwijken vereist een geïntegreerde aanpak van renovatie, ruimtelijke vraagstukken en klimaatadaptatie. Dit betekent dat verschillende actoren, zoals Vlaamse instanties, lokale besturen en woonmaatschappijen, moeten samenwerken. Bovendien moeten zij samen op vlak van erg uiteenlopende thematieken, gaande van woningrenovatie, warmte, wijkfuncties tot openbaar domein beslissingen nemen over de beste oplossingen. Betrokkenheid en empowerment van bewoners is essentieel, maar dit op de juiste manier aanpakken is niet altijd gemakkelijk. Financiering, regelgeving en de noodzaak van een integrale visie en collectieve aanpak vormen ook uitdagingen. De bestaande regelgevende kaders en financieringsmechanismen zijn niet altijd aangepast aan de ambitieuze doelstellingen en de huidige toestand van de wijken kan extra obstakels met zich meebrengen.

Met een gezamenlijk transitiepad schakelen we sneller naar duurzame en inclusieve wijken

Ondanks alle barrières wordt er geëxperimenteerd op het terrein. Nieuwe aanpakken zoals het opmaken van geïntegreerde transitieplannen, het opstarten van energiegemeenschappen, gebruiken van innovatieve renovatietechnieken duiken op verschillende plaatsen op. Toch blijft de implementatie op grote schaal achter. Om de transformatie van sociale woonwijken succesvol te realiseren, is het essentieel dat de opgedane kennis en innovaties worden verspreid en geïntegreerd in de reguliere praktijk. Net dat is het doel van deze transitiegids: *een nieuwe manier van werken schetsen die kan worden toegepast in sociale wijken over heel Vlaanderen*. Hiervoor baseren we ons op ervaringen uit parallelle trajecten, en uit ervaringen uit het wijkgericht onderzoek in de Sint-Pietersmolenwijk in Brugge en het Wilgenpark in Eeklo.

Het **gezamenlijk transitiepad** staat hierbij centraal. Door in te zetten op een gezamenlijke aanpak van alle uitdagingen in een samenwerking met heel wat actoren, speelt het een belangrijke rol bij het mogelijk maken van de wijktransformatie. Het pad omvat drie fasen en vijf mijlpalen, die de nodige stappen definiëren om de transformatie te realiseren. Door gezamenlijke ambities te stellen en een gedragen toekomstbeeld vast te stellen, kunnen betrokken partijen een gemeenschappelijk doel nastreven. Vervolgens worden de plannen geconcretiseerd en vinden de fysieke veranderingen in de wijk plaats tijdens de uitvoeringsfase. Ten slotte is de operationele fase gericht op het beheer, de continuïteit en de evaluatie van de transformatie. Het transitiepad heeft een duidelijk

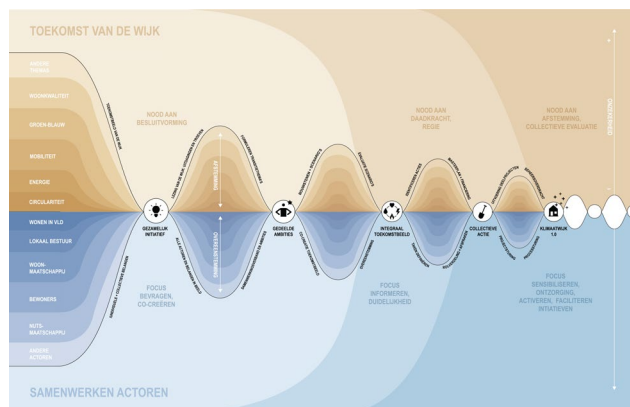


Fig 1. Het gezamenlijke transitiepad is een proces dat het toekomstbeeld van de wijk vaststelt. Zie pagina 44-45 voor een grote versie van het schema.

beginpunt bij het gezamenlijk initiatief, maar een eindpunt is er niet. De wijk kan blijven evolueren naargelang de noden die zich in de toekomst aanbieden.

Het gezamenlijk transitiepad biedt een gestructureerde aanpak voor het realiseren van de transformatie van sociale woonwijken. Het benadrukt de noodzaak van samenwerking tussen verschillende actoren, zoals lokale besturen en woonmaatschappijen, om de transformatie succesvol te laten verlopen. Door gezamenlijk aan de hand van het transitiepad te werken, kunnen betrokken partijen de benodigde veranderingen effectief implementeren en de wijktransformatie mogelijk maken.

Zes hefboomen houden de transitie in gang

Het gezamenlijk transitiepad is een theoretisch kader. Om er in de praktijk mee aan de slag te gaan en de transitie aan te jagen en in gang te houden is er meer nodig dan dat. We identificeren zes hefboomen om de transitie in gang te houden, de meest essentiële en doorslaggevende elementen voor een succesvolle transitie.

Om te beginnen heeft de transitie een *motor* nodig. Dat zijn de eerste drie hefboomen, die sterk gelinkt zijn aan het inhoudelijk proces. De motor van de wijktransitie wordt gevormd door:

- 1 Het nemen van een gezamenlijk initiatief: het samen aftrappen van de transitie;
- 2 Het zoeken naar een geïntegreerd toekomstbeeld: een gezamenlijk doel om naar te werken vastleggen;
- 3 Het plannen voor een operationele klimaatwijk: zorgen dat de gewenste oplossingen ook uit te voeren zijn in de praktijk.

Een motor kan niet zonder *brandstof*. In de wijktransitie zijn de belangrijkste brandstoffen de mensen en middelen die de transitie mogelijk maken. Hierover gaan de andere drie hefboomen:

- 4 Zet in op een duidelijke samenwerkingsstructuur en rolverdeling, zodat iedereen weet wie waarvoor verantwoordelijk is en er een duidelijke trekker is;
- 5 Zet in op integratie van financieringskanalen, zodat alle projecten de nodige financiële middelen hebben;
- 6 Betrek de inwoners in een rechtvaardige en gedragen transitie, zodat het een verhaal voor en met de wijk is.

Door in te zetten op deze zes hefboomen zal het gezamenlijk pad vlotter doorlopen kunnen worden.

Kiezen voor de juiste oplossingen op maat van elke wijk

Hoewel er gelijkenissen zijn tussen sociale wijken op verschillende plekken in Vlaanderen, zal niet voor elke wijk hetzelfde gezamenlijke toekomstbeeld opgemaakt kunnen worden. Sommige wijken hebben een verdichtingsopgave en andere niet, sommige wijken hebben meer risico op wateroverlast dan anderen, wijken hebben andere dichtheden en hoeveelheden beschikbare publieke ruimte, andere inwoners hebben andere noden... Ook zijn er verschillende actoren actief. Elk geïntegreerd toekomstbeeld zal dus toch een vorm van maatwerk zijn.

Om de transitiegids compleet te maken gaan we daarom in op enkele veelvoorkomende thema's of probleemstellingen waarvoor er in het geïntegreerd toekomstbeeld naar een oplossing wordt gezocht. Daarbij komen een hele reeks aan mogelijke oplossingen aan bod en wordt beschreven welke overwegingen, voor- en nadelen, er bij elke oplossing gemaakt moeten worden. Denk aan keuzes tussen renovatie en verschillende vormen van sloop- en vervangbouw, verdichting, inrichting van het openbaar domein, warmtestrategieën, oplossingen voor verhuisbewegingen etc.

Door deze inhoudelijke uitdieping kan de gids ook helpen met het kiezen van de juiste oplossingen op maat van de wijk.

Lokale besturen en woonmaatschappijen staan er niet alleen voor

De lokale actoren in sociale woonwijken kunnen de klimaattransitie niet alleen realiseren. Het is essentieel dat de Vlaamse overheid actie onderneemt en hen ondersteunt bij deze uitdaging.

Om te beginnen moet de Vlaamse overheid zorgen voor gewestelijke planning en organisatie van sociale wijken. Een langetermijnvisie tot 2050 is nodig om de transitie op een gestructureerde en duurzame manier te realiseren. De Vlaamse overheid kan een actieve rol opnemen in de samenwerking met lokale besturen en woonmaatschappijen en kaders voorzien die het opstarten van gezamenlijke en geïntegreerde trajecten bevordert, bijvoorbeeld door hier capaciteit en middelen voor te voorzien en voordelen te koppelen aan het starten van projecten vanuit een geïntegreerd toekomstbeeld. Ook het inzetten op het bevorderen van innovatie en het delen van kennis tussen woonmaatschappijen is een cruciale rol voor de overheid.

De financiële uitdaging waar de woonmaatschappijen voor staan is immens. Er zijn heel wat middelen voor sociale woningbouw maar deze worden niet op de optimale manier benut. De financieringsvraag zal alleen maar toenemen wanneer alle woonmaatschappijen zicht hebben op hun lange-termijn-financieringsbehoeften. Het is dus aan de Vlaamse overheid om het financieringssysteem opnieuw te evalueren en waar nodig aan te passen aan de nieuwe behoeften, maar ook aan de nieuwe mogelijkheden die zullen ontstaan wanneer er een sociaal klimaatfonds opgericht wordt vanuit de Europese ETS 2.0. Door deze maatregelen te nemen, kan de Vlaamse overheid de lokale actoren in sociale woonwijken effectief ondersteunen en bijdragen aan een succesvolle klimaattransitie.

Aan de slag!

De uitdagingen zijn groot en de vraagstukken complex, maar we mogen ons hierdoor niet laten afschrikken. De transitiegids schept een kader om op een nieuwe manier aan de slag te gaan in sociale wijken en biedt tegelijkertijd concrete handvaten om zo goed mogelijk op maat van de wijk aan de slag te gaan en keuzes te maken. De gids is tevens een call-to-action, een oproep om je te laten inspireren door de aanpak en de voorbeelden, en om vervolgens zelf aan de slag te gaan: een wijk te kiezen, de sleutelactoren (woonmaatschappij, lokaal bestuur en Wonen in Vlaanderen) rond de tafel te krijgen, en samen na te denken over de toekomst van de wijk. Het is ook een oproep aan de Vlaamse Overheid om de meerwaarde van een geïntegreerde wijkaanpak te erkennen, en te zoeken naar de best mogelijke manieren om de lokale actoren te ondersteunen. Samen schakelen we sneller naar klimaatrobuuste sociale wijken!



Samen schakelen we sneller naar klimaatrobuuste sociale wijken!

Inleiding

Doel en aanpak van de studie

De klimaattransitie stelt ons voor een reeks grote maatschappelijke opgaven, op vlak van energie, klimaat en ruimte. Die uitdagingen, maar ook de oplossingsrichtingen, worden extra tastbaar op schaal van een wijk. In de transitie tot een klimaatwijk trachten we schaalvoordelen op te zoeken en transitiethema's aan elkaar te koppelen. De focus op sociale wijken, zorgt daarbij voor een heel specifieke context die eigen complexiteiten, maar ook handvaten met zich meebrengt.

In deze studie onderzoekt Sweco in samenwerking met SuMa Consulting, in opdracht van het Departement Omgeving van de Vlaamse overheid, strategieën om sociale wijken om te vormen tot klimaatneutrale en klimaatrobuuste leefomgevingen.

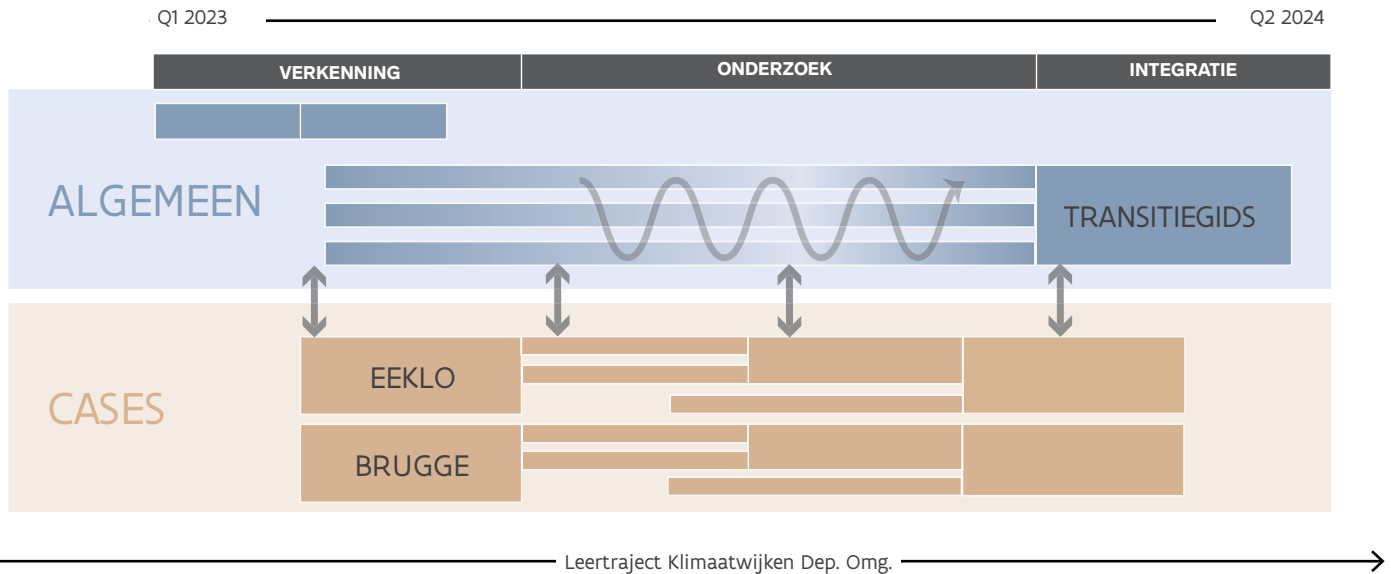
Dit onderzoekstraject bouwt verder op de drie trajecten voor klimaatwijken in Kortrijk, Leuven en Mechelen die het Departement Omgeving heeft opgezet in 2020 en die zijn afgerond in 2023 (zie kader deel 1). In deze trajecten werden twee langetermijnambitie van de Vlaamse overheid vertaald in renovatie- en vernieuwbouwprojecten op bouwblok- of wijkniveau: enerzijds de energietransitie enerzijds en anderzijds de nood aan kwaliteitsvolle kernversterking en verdichting,

In die voorgaande trajecten kwamen echter geen sociale wijken aan bod. Toch is het duidelijk dat ook deze woonwijken voor een grote transitie-uitdaging staan. Daarom werd er een vervolgetraject opgestart dat specifiek focust op deze woonomgevingen. Hierbij is het doel om een integrale duurzaamheidsvisie uit te werken voor grootschalige energetische wijkrenovaties van sociale wijken richting klimaatneutrale wijken.

De opdracht is opgebouwd uit twee sporen. Het eerste is een algemeen spoor rond maatregelen voor versnelde transitie voor alle sociale woonwijken in Vlaanderen. Dit wordt aangevuld met twee gevalstudies, waarbij een integrale visie wordt uitgewerkt voor twee sociale wijken: de Sint-Pietersmolenwijk in Brugge en het Wilgenpark in Eeklo. Beide sporen interageren met elkaar doordat de inzichten en ervaringen uit de voorbeeldwijken worden meegenomen als leertraject voor het algemene spoor. Tegelijk worden de bevindingen uit het algemene spoor afgetoetst aan de praktijk van de twee voorbeeldwijken.



Doel van deze studie is om een integrale duurzaamheidsvisie te ontwikkelen voor een grootschalige wijkrenovatie richting klimaatneutrale sociale wijken.



Het algemene spoor zet het bredere kader voor de opdracht uit. We onderzoeken welke systemische knelpunten en oplossingsrichtingen er bestaan voor het realiseren van een duurzame wijktransitie in sociale wijken en welke ondersteunende proces- en onderzoeksstappen er nodig zijn om de transitie te begeleiden. Verschillende expertensessies werden gebruikt om kennis uit te wisselen en tussentijdse resultaten van de studie te toetsen.

In het spoor van de cases werken we een visie en een transitieplan uit voor de verduurzaming van de sociale wijken in Brugge en Eeklo tot een klimaatwijk. De cases worden zo uitgewerkt dat er aan het einde van het traject een visie en een globaal transitieplan voor de wijken is ontwikkeld. Tegelijk ontwikkelen we gevarieerde, sprekende illustraties voor het algemeen spoor en focussen op concepten die kunnen opgeschaald of geduplicateerd worden in andere projecten. De cases worden op de volgende pagina nader toegelicht.

Leeswijzer

In deel 1 van deze gids slaan we de brug tussen de bestaande uitdagingen in sociale wijken op vlak van ruimte, klimaat en energie, en het concept van de sociale klimaatwijk. We schetsen in dit deel de verschillende stappen van een gezamenlijk transitiepad. We gaan in op enkele specifieke uitdagingen die we in de context van sociale wijken tegenkomen om deze transitie waar te maken. Deel 2 reikt de hefboomen/hulpmiddelen aan om de wijktransitie op gang te brengen en het transitieproces te versnellen. In deel 3 verdiepen we enkele thema's of uitdagingen voor de klimaattransitie in de specifieke context van sociale wijken gelinkt aan de hefboomen in het transitiepad. De verdiepingsthema's hebben als doel voldoende aandacht te kunnen besteden aan bepaalde onderwerpen of vragen die geregeld doorheen het traject naar voren kwamen en reiken in meer detail werkwijzen, strategieën en oplossingen aan, geïllustreerd door praktijkvoorbeelden. Deel 4 biedt tenslotte een aantal (beleids)aanbevelingen om een systematische en wijkgerichte aanpak te vereenvoudigen.

p. 16

p. 48

p. 86

p. 152

Introductie praktijkcases onderzoek

In deze studie worden twee voorbeeldwijken onder de loep genomen die exemplarisch zijn voor de klimaat- en andere uitdagingen waar sociale, maar ook andere, woonwijken in Vlaanderen mee kampen. Samen met lokale actoren werken we toe naar een geïntegreerde duurzaamheidsvisie voor beide wijken. Hieronder lichten we beide buurten alvast toe.

Case Sint-Pietersmolenwijk Brugge

Stad Brugge en Vivendo, de woonmaatschappij van Brugge, schuiven voor de opdracht “Klimaatwijken – Sociale wijken” de St-Pietersmolenwijk naar voren, een wijk van de deelgemeente Sint-Pieters, ten noordwesten van het centrum van Brugge. Aanleiding is de noodzakelijk renovatie, vernieuwbouw en verdichting van de Sint-Pietersmolenwijk. Deze sociale woonwijk werd in de jaren '80 gebouwd door de Brugse Maatschappij voor Huisvesting (BMH), welke in 2021 fuseerde met de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo tot Vivendo). De Sint-Pietersmolenwijk heeft na 40 jaar nood aan een grondige renovatie, met als prioriteit 47 sterk verouderde woningen in het centrum van de wijk.

Stad Brugge heeft met het klimaatplan 2030 BruggeNaarMorgen ambitieuze klimaatdoelstellingen geformuleerd. Om deze te realiseren zullen de bestaande klimaatinspanningen op vlak van mitigatie en adaptatie moeten opgeschaald en versneld worden. Een collectieve wijkrenovatie in de Sint-Pietersmolenwijk waarbij meerdere woningen tegelijkertijd worden aangepakt is een belangrijke hefboom om deze doelstellingen te realiseren. Een wijkgerichte aanpak creëert ook de mogelijkheid om andere thema's uit het klimaatplan 2030 aan te pakken.

Daarbij gaat het om aspecten van duurzame verwarming (aansluiting warmtenet/warmtepompen), duurzame mobiliteit (deelmobiliteit, elektrificatie), lokale energieproductie (zon/wind), lokale duurzame consumptie en productie (korte keten, deeleconomie) en klimaatadaptatie (vergroening, ontharding, waterbeheer).

Volgende elementen worden prioritair onderzocht:

- **De renovatie van 47 bestaande wooneenheden naar een meer energieneutraal en functioneel sociaal woningaanbod (renovatie/ vernieuwbouw).**
- **De aansluiting van de woningen rond het Papeplein op het IVBO warmtenet.**
- **Waterproblematiek en toekomstige overstromingsgevoeligheid van de wijk**
- **De verdere ontwikkeling van de zogenaamde Zuidelijke lob, met o.a. de vraag/noodzaak naar een maximaal klimaatneutrale en klimaatrobuuste ontwikkeling: visievorming en ontwerpend onderzoek i.f.v. verdere concrete bouw van een 214-tal (sociale) wooneenheden.**
- **Een overkoepelende visie met afstemming en fasering van de projectonderdelen in een haalbaar plan op hoofdlijnen met doorrekening van de financiële implicaties hiervan.**
- **Een gezamenlijke aanpak en de nood van een centrale regierol in het transitieproces.**

Case Wilgenpark Eeklo

De stad Eeklo ondertekende het Europese Burgermeestersconvenant en engageert zich zo om in 2030 minstens 63% minder CO₂ uit te stoten op het grondgebied (t.o.v. 2011 - cijfers uit Klimaatactieplan). Daarnaast zal Eeklo maatregelen nemen om de negatieve effecten van de klimaatverandering - zoals overstromingen, droogte, erosie en verlies aan biodiversiteit - zoveel mogelijk te temperen.

In samenspraak met de VMS, Meetjeslandse Bouwmaatschappij, Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen en verschillende stadsdiensten (jeugddienst, groendienst, dienst omgeving, technische dienst) werd in 2009 de noodzaak geformuleerd om een globale aanpak te realiseren rond de sociale woonwijk Wilgenpark. Deze wijk dateert uit de jaren '70 van de vorige eeuw en was dringend aan een opwaardering toe. De Meetjeslandse Bouwmaatschappij wenst de komende 10 jaar in deze omgeving 110 woningen gefaseerd te gaan renoveren en krijgt hiervoor de financiële middelen van Wonen in Vlaanderen. Bij al deze woningen zijn de daken en het buitenschrijnwerk reeds vernieuwd. Het is de bedoeling om de woningen nog verder energetisch klaar te stomen voor de toekomst.

De context van de wijk maakt de impact en kansen concreet en biedt aanknopingspunten om de ingrepen, investeringen en coalities te verknopen met andere transitieën. Via ruimtelijk beleid en ontwerp

wordt energie gekoppeld aan o.a. mobiliteit, wonen, samenleven en biodiversiteit. De energietransitie biedt daarmee ook een kans om de bestaande woonwijken te vernieuwen en een antwoord te formuleren op een aantal andere maatschappelijke uitdagingen. De ruimtelijke uitdaging ligt hierbij bij het uitwerken van mitigatie en adaptieve maatregelen met maximale aandacht voor ruimtelijk rendement, energie-efficiëntie en het realiseren van een klimaatbestendige publieke ruimte.

Volgende elementen komen hierbij aan bod:

- **Afstemming van de wijkrenovatie met de heraanleg van het publiek domein.**
- **Mogelijkheden tot collectief gebruik van de (private) buitenruimte.**
- **Toepassing van (semi-)collectieve energiesystemen, organisatiemodellen voor een rechtvaardige energieverdeling en -afrekening.**
- **Toepassing van (semi-)collectieve warmtesystemen met financiële doorrekening.**
- **Renovatiefasering en verhuisbewegingen doorheen de wijk.**



Fig 2. Praktijkcases uit dit en voorgaand onderzoek Klimaatwijken in Vlaanderen. Zie kader volgend deel voor meer uitleg over het concept Klimaatwijken

Op stap in de wijken...



Fig 3. In de Sint-Pietersmolenwijk in Brugge bezochten we de 'wasserette', een ontmoetingsplek voor buurtbewoners in een leegstaande woning midden in de wijk. De organisatie ervan is in handen van de bewoners.

Sint-Pietersmolenwijk Brugge

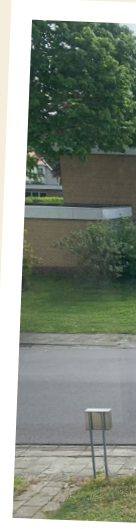




Fig 4. Voor beide cases werden 2x2 workshops georganiseerd. In workshop 1 werd gebiedsgerichte kennis opgehaald en ambities geformuleerd. Workshop 1 werd gecombineerd met een sitebezoek waardoor we direct een compleet beeld van de wijk kregen. In workshop 2 werden diverse ontwerpvoorstellen besproken.

Wilgenpark Eeklo

Deel 1

Onderzoekskader

Naar een gezamenlijk transitiepad





Deel 1

Naar een gezamenlijk transitiepad

In het eerste deel van deze gids slaan we de brug tussen de bestaande uitdagingen in sociale wijken op vlak van ruimte, klimaat en energie, en het concept van de sociale klimaatwijk. De transformatie van een sociale wijk, met haar huidige troeven en uitdagingen, naar een sociale klimaatwijk gebeurt niet zomaar van de ene dag op de andere. Het is een transitie die bestaat uit verschillende stappen en ondersteund moet worden door verschillende actoren. Hoe een gezamenlijk transitiepad eruit kan zien voor sociale wijken, maar eigenlijk ook voor andere wijken, is het voorwerp van dit deel van de gids. We gaan hiervoor eerst in op de huidige context en wat een sociale klimaatwijk kan. Daarna gaan we in op het concept van de transitie die moet plaatsvinden om van de huidige context naar een klimaatwijk te evolueren. We gaan vervolgens in op enkele specifieke uitdagingen die we in de context van sociale wijken tegenkomen om deze transitie waar te maken. Dit deel concludeert met een voorstel voor een gezamenlijk transitiepad dat zoveel mogelijk probeert tegemoet te komen aan de uitdagingen.

Een grote uitdaging in een bijzondere context

Om aan de klimaatdoelstellingen te voldoen en ons voor te bereiden op de klimaatverandering zijn grote inspanningen nodig. Dat geldt zeker en vast ook voor sociale woonwijken. Vlaanderen telde eind 2022 zo'n 175.000 sociale woningen¹, ongeveer 6% van het volledige Vlaamse woningbestand. Uit een artikel van Bond Beter Leefmilieu² blijkt dat vandaag slechts 12% van de sociale woningen voldoet aan de doelstelling om een label A te behalen, en dat 21% een label F of helemaal geen EPC-label heeft. Daarmee presteren de sociale woningen in Vlaanderen wel iets beter dan het gehele woningenbestand (in heel Vlaanderen heeft ca. 5% van de woningen label A), maar de uitdaging blijft desondanks heel groot. Tegen 2050 moeten immers alle woningen in Vlaanderen een EPC-label A hebben. Een efficiënte renovatiestrategie dringt zich dus op, ook voor de sociale woningen.

Om daarnaast ook te kunnen spreken van een fossielvrij woningenbestand, zijn bijkomende ingrepen nodig. Zo zouden sociale wijken moeten inzetten op het duurzaam opwekken van elektriciteit. Dit kan door lokaal maximaal in te zetten op PV-panelen (zowel op de daken als tegen de gevels) en ook de mogelijkheden van lokale windturbines of het oogsten van biomassa te onderzoeken. Dit betekent belangrijke extra investeringen voor woonmaatschappijen. Dat kunnen ze zelf doen, of met ondersteuning van coöperaties zoals [Aster](#) of ESCo's (Energy Service Companies). Ook op vlak van verwarming zijn er inspanningen nodig. Alle 175.000 sociale woningen zouden in principe op een duurzame, fossielvrije warmtebron moeten worden aangesloten, hetzij collectief of individueel. Ook dit zal een grote inspanning vergen van Woonmaatschappijen, lokale besturen en potentiële warmteleveranciers.

Het energievraagstuk in de sociale woonwijk is niet alleen een klimaatprobleem, maar ook een sociaal probleem. In België leeft maar liefst 41% van de huurders van een sociale woning in energiearmoede, t.o.v. 20,8% voor heel België (en 15% in Vlaanderen), zoals blijkt uit barometers energie- en waterarmoede van de Koning Boudewijnstichting³. Inzetten op woningrenovatie en hernieuwbare energie kan de woonkwaliteit van mensen in energiear-



Sociale woonwijken kampen met uitdagingen voor energie en renovatie, maar ook op vlak van voorzieningen, groen en waterbeheer. Bovendien is er dringend nood aan bijkomende sociale woningen.

moede, die mogelijk sterk besparen op energieverbruik, verhogen. Financiële analyses tonen echter aan dat de shift naar duurzame verwarming niet voor alle inwoners voordelig zal zijn. Bovendien maken sociale tarieven de omschakeling naar collectieve warmtebronnen moeilijker.

Het sociale vraagstuk gaat bovendien verder dan energiearmoede alleen. Ook het aanbod aan kwalitatieve betaalbare huisvesting is te beperkt om aan de vraag te voldoen, waardoor kwetsbare mensen geen woning van voldoende kwaliteit kunnen huren. In 2022 stonden er 176.026 kandidaat-huurders op de wachtlijst voor sociaal wonen⁴. Het uitbreiden van het sociaal woonaanbod is dus een prangende opgave en hoewel er heel wat budget voor wordt uitgetrokken, toont een studie van Steunpunt Wonen aan dat er heel wat barrières zijn om deze budgetten op een efficiënte manier te benutten⁵.

Daarnaast zijn sociale wijken niet altijd op de meest geschikte locaties gelegen. Vaak liggen de wijken perifeer, en dus ver van dagelijkse voorzieningen, zijn ze beperkt bereikbaar met openbaar vervoer en zijn ze regelmatig ontwikkeld op watergevoelige gronden. Dit compliceert natuurlijk het uitbreidings- en verdichtingsvraagstuk⁶. Daarnaast moeten de wijken aangepast worden aan de

¹ Statistiek Vlaanderen (2023). Woningen Sociale Sector. 16/04/2024 via Statistiek Vlaanderen

² Angelos Koutsis (2021) Wel extra budget, maar geen plan van aanpak voor renovatiegolf sociale woningen. [Bond Beter Leefmilieu](#)

³ Koning Boudewijnstichting (2023) Barometer energiearmoede. [Koning Boudewijnstichting](#)

⁴ VRT Nieuws (2023) Wachtlijst voor sociale woning iets korter, maar kandidaat-huurders moeten wel langer wachten. [VRT Nieuws](#)

⁵ Emmanuel Dockx, Katleen Van den Broeck & Sien Winters (2023) Investeren in sociaal wonen: hoe het investeringsritme versnellen of verhogen [Steunpunt wonen](#)

⁶ Departement Omgeving (z.d.) De gewestelijke hemelwaterverordening 2023 [Departement Omgeving](#)

klimaatverandering, moet er aandacht besteed worden aan het realiseren van de modal shift en kunnen er ook nog lokale uitdagingen zijn, zoals een beperkt aanbod aan bereikbaar groen en voorzieningen. Heel wat steden en gemeenten maken hemelwater- en droogteplannen, groenplannen en mobiliteitsplannen op. Ook deze beleidsvoornemens hebben een concrete impact op sociale woonwijken. Verder legt de nieuwe Vlaamse hemelwaterverordening nieuwe verplichtingen op op vlak van berging en infiltratie van hemelwater waaraan de wijk en de individuele woningen moeten voldoen⁶. De nodige transformatie van de wijk beperkt zich dus niet tot het aanpassen of toevoegen van woningen, maar heeft ook een weerslag op het openbaar domein.

Ook veel kansen voor klimaatwijken

Er komen heel wat uitdagingen af op sociale woonwijken. Toch zijn er ook kansen verbonden aan de context van de sociale woonwijk. Het gaat vaak om een min of meer uniform woningenbestand, met gelijkaardige bouwstructuur, leeftijd, materialisatie en bestaande renovatiegraad. Zeker wanneer het gaat om wijken met een groot aandeel huurwoningen biedt dit heel wat opportuniteiten om in te zetten op grootschalige, collectieve renovatietrajecten. Er kan een aanpak uitgerold worden op maat van de wijk in plaats van op maat van elke individuele woning, wat zowel op vlak van planning als uitvoering schaalvoordelen meebrengt. Hierdoor lijkt het mogelijk in sociale wijken sneller te schakelen dan in andere wijken waardoor ze een voorbeeldrol op vlak van wijktransities kunnen innemen.

Bovendien creëren de veranderingen die gepaard gaan met de noodzakelijke energietransitie, ook opportuniteiten voor andere wijktransformaties. Sociale wijken hebben vaak te maken met een gebrek aan ruimtelijke kwaliteit, aantrekkelijke groene buitenruimte en bereik-

baarheid met het openbaar vervoer. Collectieve transformaties in de wijk kunnen ook op deze problemen inspelen, door bijvoorbeeld kwalitatieve heraanleg van publiek domein, inzetten van alternatieve gedeelde mobiliteitsopties,... om zo een sociale meerwaarde te realiseren voor de inwoners. Ook op vlak van klimaatrobustheid kunnen er winsten geboekt worden wanneer het transitieproces uitgaat van een geïntegreerde duurzame benadering. We zijn ervan overtuigd dat deze transities cruciaal zijn om de leefkwaliteit binnen sociale wijken te verhogen. Door de renovatie-opgave te koppelen aan een ruimere ruimtelijke transitie van de wijk kan er bovendien ingezet worden op het uitbreiden van het sociaal woonaanbod, een dringende uitdaging gezien de lange wachtlijsten voor sociaal wonen.

In wat volgt zullen we aantonen dat het inzetten op geïntegreerde wijktransities in sociale wijken kan zorgen voor een versnelde realisatie van energie- en klimaatdoelstellingen, het inperken van energie- en woonarmoede en het verhogen van de leefkwaliteit. Dit is echter geen evidentie en zoals verder staat beschreven zijn er nog tal van hordes te overwinnen. Met deze transitiegids trachten we de betrokken actoren in dit proces te ondersteunen.



Er kan een aanpak uitgerold worden op maat van de wijk, wat zowel op vlak van planning als uitvoering schaalvoordelen meebrengt.

Waar streven we naar?

Gezien de grote uitdagingen op verschillende vlakken, woonkwaliteit, energie, water... waarmee sociale wijken geconfronteerd worden is het duidelijk dat er heel wat moet gebeuren om sociale wijken fossielvrij en klimaatrobust te maken. De tijd die hiervoor beschikbaar is tussen nu en 2050, is kort. Woonmaatschappijen zijn zich ervan bewust dat we er niet zullen komen met kleine renovatiewerken aan een paar woningen om de zoveel jaar, de heraanleg van een straat hier en daar en af en toe een nieuwbouwproject. Er is nood aan een **integrale en gestructureerde aanpak**. We denken best vandaag al na over een geïntegreerde oplossing voor alle uitdagingen, een gezamenlijk toekomstbeeld waar alle betrokken actoren samen naartoe kunnen werken met een duidelijk stappenplan.

Het concept klimaatwijk

De nood aan een geïntegreerde oplossing voor de klimaatproblematiek met een wijkreflex wordt onder- schreven door het concept klimaatwijken, dat in het verkennend onderzoek klimaatwijken werd gedefi- nieerd door Departement Omgeving en vervolgens werd toegepast in drie piloot klimaatwijken: De Mechelse Vesten, de Leuvense tuinwijk Ter Elst en Bouwblok Walle in Kortrijk¹.

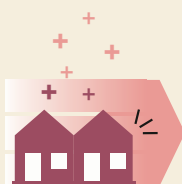
Het concept Klimaatwijken brengt de nood aan maatregelen op vlak van klimaatadaptatie en -miti- gatie samen en koppelt deze aan de nodige ruimte- lijke transformatie van onze steden en dorpen. Het niveau van de wijk wordt daarbij beschouwd als een cruciale schakel om beleidsambities te vertalen in concrete acties en maatregelen en deze ook te doen aansluiten bij de dagdagelijkse beleving van de inwo- ners van de wijk. Op het niveau van de wijk wordt de energetische uitdaging op gebouwniveau geplaatst in een bredere samenhangende context en kan de koppeling met andere maatschappelijke uitdagingen worden gemaakt.

Het idee van de klimaatwijk gaat ervan uit dat er schaalvoordelen en kansen te vinden zijn in het geza- menlijk aanpakken van de uitdagingen op vlak van energie, klimaat en ruimte, in een transformatie op schaal van een wijk en met behulp van een meer collectieve aanpak. Concreet kan er gewerkt worden aan:

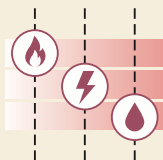
Dit via een ontwerpende aanpak en in wisselwerking met lokale actoren en de inwoners van de wijk.

Aangezien het schaalniveau van de wijk geen bestuurlijke eenheid is, bestaan er nauwelijks instru- menten en sturende mechanismen. Ook is het niet steeds duidelijk welke actoren op dit niveau welke rol kunnen opnemen om dit soort van transitie waar te maken. Alleszins is duidelijk dat een klimaatwijk geen eindpunt is, maar een proces en een verza- meling van acties die door de verschillende betrok- kenen worden genomen en kaderen binnen het brede transitieproces.

In de eerste oproep voor piloot klimaatwijken werd heel bewust gekozen om het concept toe te passen op reguliere woonwijken met voornamelijk private eigenaars. Het concept van de klimaatwijk kan echter ook toegepast worden op sociale woonwijken. Vanuit lokale besturen én woonmaatschappijen is er een grote nood aan ondersteuning bij de grote renovatie- opgave waar ze voor staan. Dit bleek ook al tijdens de eerste oproep van de Klimaatwijken waarbij het merendeel van de inschrijvers een sociale woonwijk als case hadden ingediend. Voorliggende transitiegids probeert tegemoet te komen aan deze noden, door de uitdagingen scherp te stellen, oplossingen aan te reiken en een hands-on stappenplan voor te stellen. In het vervolg van dit hoofdstuk specificëren we het concept van de klimaatwijk voor sociale wijken.



Ontwerp en transformatie van woongebouwen: compacter, beter geïsoleerd, energiezuiniger en beter bestand tegen hitte



Het moderniseren van het energieconcept: minder en efficiënter verbruik, maximaal fossielvrij



(Her)ontwerp van de publieke en private buitenruimte met aandacht voor ruimte voor water en groen, klimaatadaptatie en het faciliteren van de modal shift

¹ Zie Projectoproep Klimaatwijken [Departement Omgeving, Vlaams Bouwmeester en Energie en Klimaatagentschap](#)

Context en actoren van de sociale wijk

Om het concept klimaatwijken op sociale wijken te kunnen toepassen is het belangrijk een goed begrip te hebben op wat sociale wijken juist zijn, hoe ze verschillen van andere wijken, zoals de drie eerste piloot-klimaatwijken, en welke specifieke actoren en rollen er in sociale wijken bestaan.

Wat maakt sociale wijken bijzonder?

Op veel vlakken zijn sociale wijken niet anders dan andere wijken. Steeds zijn het verzamelingen van woningen en andere gebouwen met omliggende publieke en private open ruimtes die een zekere ruimtelijke samenhang vertonen. Het kan gaan om een straat, een bouwblok of een aantal straten en bouwblokken. Inwoners wonen in woningen, verplaatsen zich doorheen de wijk en maken gebruik van publieke ruimtes als rust-, speel of ontmoetingsplaats.

Een element dat typisch is aan een sociale wijk is een grote uniformiteit in het woningenbestand. Doorgaans zijn alle woningen vrijwel gelijktijdig opgetrokken met gelijkaardige typologieën, technologieën en materialisaties. In grotere wijken is vaak een duidelijke fasering zichtbaar, waarbij over verschillende decennia nieuwe wijkdelen ontwikkeld werden die telkens een eigen vorm en beeld hebben. Op vlak van renovatie biedt dit natuurlijk heel wat kansen om versneld en collectief te werk te gaan. Vaak komen typologieën en vormen zelfs terug in verschillende wijken, waardoor er ook opschalingskansen zijn buiten de wijk. Anderzijds zijn veel sociale wijken gebouwd met een grote spreiding van woningen en veel open ruimte, wat een impact heeft op de kansrijkheid van collectieve warmte. Doordat de warmtevraagdichtheid redelijk laag is, zeker na renovatie van de woningen, is de investering in een collectief warmtenet vaak niet rendabel t.o.v. de verwachte warmte-afname. De publieke ruimte die er is, is vaak sterk verhard met overgedimensioneerde wegenis, wat waterproblematiek weer in de hand werkt.

Sociale wijken zijn vaak ook wat meer afgeschermd van de rest van het bebouwd weefsel, bijvoorbeeld door een eerder perifere ligging of door de manier waarop de wijk

is ontsloten. Vaak heeft dit ook tot gevolg dat de bereikbaarheid van de wijk beperkter is en het aanbod aan voorzieningen lager. Sociale wijken lijken bovendien vaker te kampen te hebben met wateroverlast.

Sociaal wonen in Vlaanderen kampt daarnaast zoals beschreven ook nog met andere uitdagingen dan de klimaatuitdaging. De wachtlijsten voor sociaal wonen zijn bijzonder lang, wat wil zeggen dat de uitbreiding van het woonaanbod in veel wijken een belangrijke bijkomende uitdaging is. Het ontwikkelen van nieuwe wijkdelen of het verdichten binnen het bestaande bebouwde weefsel zullen daarom in veel gevallen deel uitmaken van de opgave voor de wijk. De problematiek van energiearmoede vormt bovendien een belangrijk verschil met andere piloottrajecten rond klimaatwijken, wat zich zal moeten vertalen in een aanpak met aandacht voor inclusieve energetische oplossingen.

Net als in andere wijken zijn er doorgaans inwoners die hun eigen woning bezitten en/of een woning huren. Toch is het aandeel (sociale) huurders in een sociale wijk doorgaans een pak hoger dan bij doorsnee wijken. Een groot deel van de woningen is bovendien doorgaans in eigendom van een woonmaatschappij. De woonmaatschappij is bijgevolg een erg belangrijke actor die op verandering in de wijk kan aansturen. In wat volgt, gaan we dieper in op de actoren die actief zijn in een sociale wijk.

De actoren en hun rol

De eerste actor is de **Woonmaatschappij**. Dit is een decentrale entiteit die de sociale woningen beheert met als doel 'de woonvoorwaarden van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren' tot 'het recht op wonen in kwaliteitsvolle woningen met een leefbare omgeving mee te helpen realiseren voor mensen met een bescheiden inkomen'¹. Woonmaatschappijen doen in sociale wijken dus aan het beheer, de ontwikkeling en het verhuur van woningen. Onder het beheer van de woningen valt ook vervanging of renovatie van verouderde woningen. Om te voldoen aan de doelstellingen uit het Vlaamse Energie- en Klimaatplan en de daaruit voortvloeiende klimaatdoelen van Wonen in Vlaanderen (zie verder), moeten de meeste woonmaatschappijen nagenoeg hun volledige patrimonium onder handen nemen. Hiervoor maken ze een renovatieplanning 2050 op. Daarnaast doen de woonmaatschappijen ook inspanningen om in interactie te gaan met de huurders van sociale woningen. Vaak hebben ze diensten die inzetten op huurdersbegeleiding, die doelstellingen zoals woonzekerheid en leefbaarheid nastreven. In sommige gevallen hebben de woonmaatschappijen ook nog het zeggenschap over het openbaar domein, maar in veel wijken is dit overgedragen aan het lokaal bestuur.

De Woonmaatschappij staat in nauw verband met **Wonen in Vlaanderen**. Wonen in Vlaanderen is het overkoepelende Vlaamse orgaan dat instaat voor sociale huisvesting. In vergelijking met woonmaatschappijen hebben zij een beperktere rechtstreekse impact op de wijk. Ze stellen wel referentiekaders op voor woonkwaliteit. Daarnaast zijn woonmaatschappijen van hen afhankelijk voor de financiering van hun projecten, via leningen volgens het Financieringsmodel 3 (FS3), en bewaken ze de kwaliteit. Woonmaatschappijen kunnen samenwerken met projectverantwoordelijken vanuit Wonen in Vlaanderen voor de financiering, uitwerking en uitvoering van projecten. Wonen in Vlaanderen ondersteunt en begeleidt ook de lokale besturen om een lokaal woonbeleid uit te bouwen. In samenspraak met de sector werd tot slot een klimaatactieplan opgemaakt waarin de sector zich engageert om een renovatieplanning naar 100% EPC label A in 2050 op te maken.

Gemeente- en stadsbesturen hebben een hele reeks bevoegdheden die een invloed hebben op de wijk. Zij maken het ruimtelijk beleid op in de vorm van Ruimtelijke Uitvoeringsplannen en verordeningen, die voorwaarden kunnen koppelen aan wat er mogelijk is in de wijk. Daar-

naast maken ze ook langetermijnplannen en visies op rond klimaat, ruimte, hemelwater, weginfrastructuur,... die richting geven aan de toekomst van de wijk. Volgens de Vlaamse Codex Wonen heeft het lokaal bestuur ook de regierol over het lokaal woonbeleid. Dit wil zeggen dat ze hier samen met hun woonmaatschappij vorm aan geven, hen ondersteunen bij hun projecten en het Lokaal Woonoverleg² organiseren. Ze kregen bovendien een Bindend Sociaal Objectief opgelegd door Vlaanderen. Dit bepaalt hoeveel sociale woningen een gemeente op haar grondgebied moet realiseren tegen 2025³. Tot slot zijn zij ook de actor die het beheer van het openbaar domein en groen voor zich neemt. Wanneer zij initiatieven nemen in de wijk gaat het eerder om de heraanleg van het openbaar domein, al dan niet in samenspraak met de beheerders van nutsvoorzieningen.

Nutsmaatschappijen, zoals Fluvius, voeren met regelmaat werken uit om hun leidingen te vernieuwen. Ook beheerders van rioolinfrastructuur kunnen aan de slag gaan in de wijk om bijvoorbeeld nieuwe gescheiden stelsels aan te leggen, wanneer dit nog niet het geval is. Werken aan dergelijke infrastructuren kunnen belangrijke hefboomen zijn om plannen op vlak van het publiek domein, klimaatadaptatie en vergroening gelijktijdig te realiseren, of om nieuwe en (collectieve) energievoorzieningen te implementeren.

In veel sociale wijken zijn een deel van de woningen op een gegeven moment aangekocht door de bewoners. Deze private **woningeigenaars** zijn dus belangrijke spelers die mee de toekomst van de wijk bepalen. Vanzelfsprekend zijn zij als enige bevoegd om binnen hun eigen terrein acties te ondernemen om hun woning en tuin aan te passen.

De meest talrijke actor, en de actor die het meest geconfronteerd gaat worden met veranderingen in de wijk, zijn **de sociale huurders**. Ze maken gebruik van de woningen, nutsvoorzieningen en het openbaar domein van de wijk en betalen huurgeld aan de woonmaatschappij. De huurinkomsten zijn voor de woonmaatschappij een belangrijke bron van inkomsten om de bouwkosten van de woningen af te dekken. Sociale huurders zijn vaak maatschappelijk kwetsbaar en hebben over het algemeen weinig zeggenschap over wat er met de wijk gebeurt op lange termijn. Wel kunnen zij van onderuit initiatieven nemen in de wijk, al dan niet gefaciliteerd door de woon-

¹ Uit de statuten van Woonmaatschappij Vivendo en Dijledal. Op deze doelstelling bestaan variaties naargelang de woonmaatschappij.

² Zie: <https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/lokaal-woonoverleg>

³ Vlaanderen, Lokaal Woonbeleid. Bindend sociaal objectief: welke opdracht heeft uw gemeente?

maatschappij, het lokaal bestuur of welzijnsactoren.

Welzijnsactoren zijn een laatste groep actoren die in sommige wijken een belangrijke rol op zich nemen. Zij ondersteunen de inwoners van de wijk op verschillende vlakken, zoals gezondheid, bevorderen van de sociale samenhang, tewerkstelling en maatschappelijke betrokkenheid. Doorgaans zijn ze niet in staat om grootschalige wijkvernieuwingsprocessen in gang te zetten. Aangezien ze wel een breed netwerk en het vertrouwen van de bewoners aan hun kant hebben, kunnen ze wel een belangrijke rol spelen in veranderingstrajecten door het creëren van draagvlak, informele informatieverspreiding en het activeren van inwoners om zelf een rol op te nemen in de transitie van de wijk.

Naast de hier bovenvermelde actoren zijn er **nog tal van instanties** die een bijdrage aan de wijk kunnen leveren, zoals andere Vlaamse instanties (Departement Omgeving, Agentschap Onroerend Erfgoed), onderzoeksinstituten, architecten, studie bureaus, aannemers, wijkopbouwwerkers, ... Zij voeren meestal een opdracht uit in functie van een van de bovenvermelde actoren, of verlenen advies bij de opmaak of uitvoering van plannen, en worden hier daarom niet uitvoerig besproken.

Al deze verschillende actoren werken doorgaans aan hun eigen bevoegdheden, maar dat wil niet zeggen dat ze volledig los van elkaar staan. Zoals beschreven zijn woonmaatschappijen bijvoorbeeld sterk afhankelijk van het agentschap Wonen in Vlaanderen, dat financiering toekent, maar ook een kader oplegt. Daarnaast zijn ze ook afhankelijk van lokale regelgeving, zoals het lokaal ruimtelijk beleid. Het schema op de volgende pagina toont de onderlinge relaties tussen de verschillende actoren vanuit een machtspectief die de afhankelijkheden tussen actoren (zowel organisaties, mensen als objecten) beter begrijpbaar kan maken. We gebruiken hiervoor een van de kernconcepten vanuit het denken rond macht/power in transitie studies⁴, namelijk het idee van 'power over', 'power to', 'power with'.

'Power to' gaat over de doelbewuste acties die een actor kan nemen om een bepaald doel te bereiken. De figuur toont aan dat het vooral de woonmaatschappijen en lokale besturen zijn die de macht hebben om veranderingen in de wijk teweeg te brengen.

'Power over' heeft betrekking op dwang en overheersing of belemmeringen die ingesteld kunnen worden zodat bepaalde doelen behaald kunnen worden. Dit gaat

bijvoorbeeld over financiering, regels en voorschriften, ... De figuur toont aan dat deze relatie zich vooral voordoet tussen Vlaamse instanties en de woonmaatschappij, maar ook tussen het lokaal bestuur en de woonmaatschappij via lokale regelgeving.

'Power with' beschrijft hoe samenwerking en empowerment een middel kunnen zijn om gezamenlijke doelen te bereiken. Voorbeelden zijn de rol van de welzijnsactoren, het lokaal woonoverleg en de samenwerking tussen lokale besturen en nutsmaatschappijen in het openbaar domein.

”

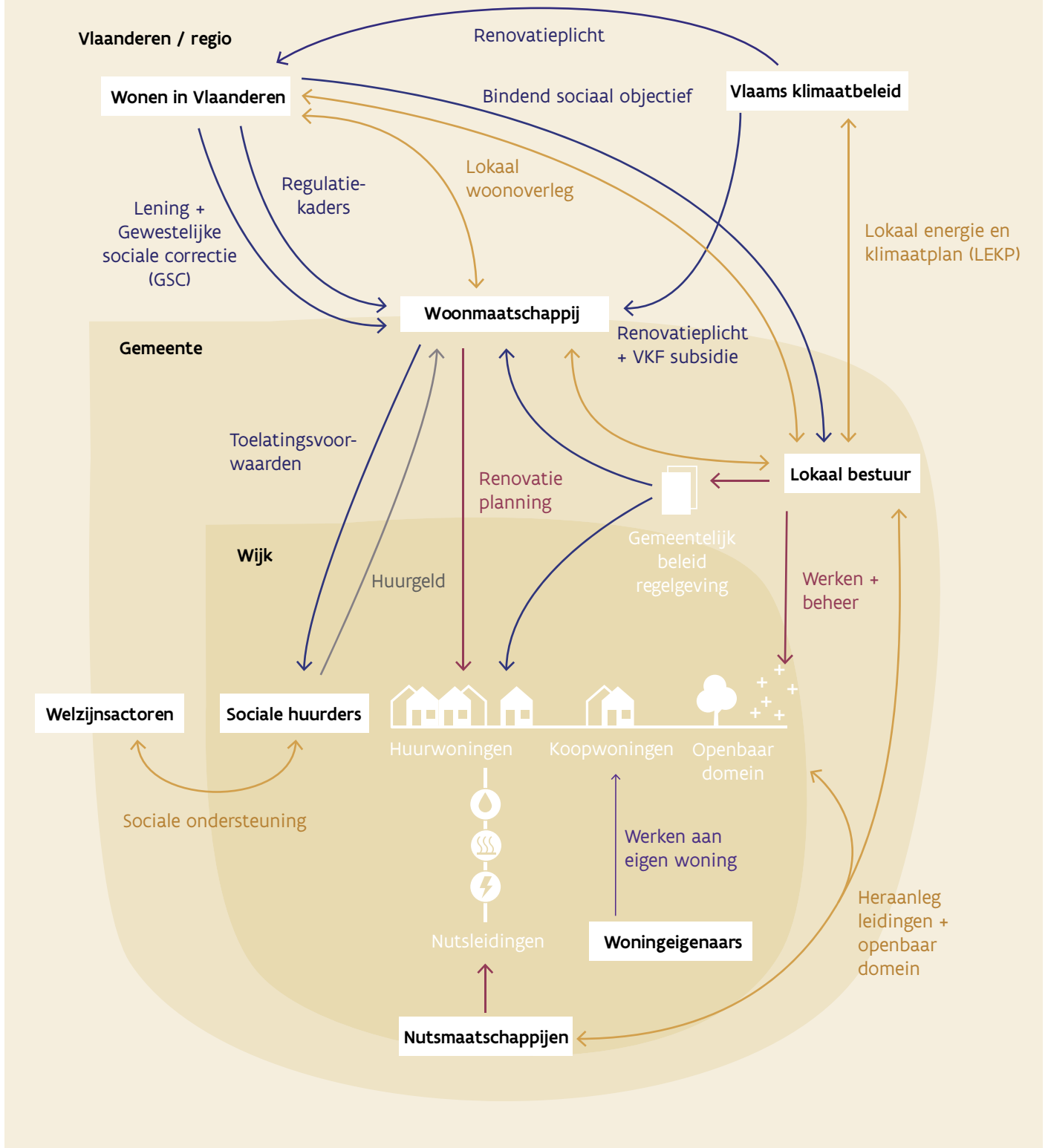
'Power to' gaat over de doelbewuste acties die een actor kan nemen om een bepaald doel te bereiken.

'Power over' heeft betrekking op dwang en overheersing of belemmeringen die ingesteld kunnen worden om bepaalde doelen te behalen.

'Power with' beschrijft hoe samenwerking en empowerment een middel kunnen zijn om gezamenlijke doelen te bereiken.

⁴ Bron: de Geus, T., Avelino, F., Strumińska-Kutra, M. et al. Making sense of power through transdisciplinary sustainability research: insights from a Transformative Power Lab. *Sustain Sci* 18, 1311–1327 (2023). <https://doi.org/10.1007/s11625-023-01294-4>

Actoren in de sociale wijktransitie



De sociale klimaatwijk

We kunnen nu het concept klimaatwijk toepassen op de specifieke context van de sociale wijk. Op hoofdlijnen blijft het concept natuurlijk hetzelfde, namelijk het geïntegreerd aanpakken van de renovatieopgave met ruimtelijke vraagstukken en klimaatadaptatie in de niet bebouwde ruimte. Specifiek voor de sociale wijk is het belangrijk deze ruimtelijke opgave te specificeren en deze te koppelen aan de nood aan bijkomende sociale huisvesting. Doorgaans zal er dus een uitbreidings- of verdichtingsopgave zijn, en als deze nog niet gespecificeerd is, loont het de moeite te onderzoeken of dit toch niet mogelijk en wenselijk is.

Bovendien is het belangrijk bij het vastleggen van ontwikkelings-, renovatie- en energieconcepten dat er nagedacht wordt over de inclusiviteit en de betaalbaarheid van de oplossing voor de sociale huurders en woningeigenaars. Een sociale klimaatwijk draagt namelijk idealiter bij aan het verminderen van energiearmoede en het verhogen van het wooncomfort van de inwoners. Daarnaast kan het proces rond de klimaatwijk inzetten op bewonersparticipatie onder verschillende vormen en hierdoor een sterker handelingsperspectief geven om mee te bepalen over de toekomst van de wijk.

Ook sociale wijken kampen in transitietrajecten met uitdagingen op vlak van rolverdeling en financiering. De uiteenzetting van de actoren en hun huidige rollen toont aan dat er ook hier wezenlijke verschillen zijn met woonwijken waarbij de meeste woningen in privaat eigendom van particulieren zijn. Een sociale klimaatwijk heeft dus nood aan een eigen transitiepad dat rekening houdt met de specifieke actoren en de nodige rollen, maar ook met het geldende sectoraal beleid en de beschikbare financieringsmiddelen voor woonmaatschappijen.

Een sociale klimaatwijk ontstaat door een samenwerking van alle betrokken actoren, die zich scharen achter een gedragen en gezamenlijk toekomstbeeld voor de wijk waarin de ruimtelijke, sociale, energetische en klimaatgerelateerde uitdagingen gezamenlijk aangepakt worden.

Gezien de unieke context van sociale wijken, met een aantal centrale actoren die de toekomst van de wijk kunnen bepalen, en een doorgaans vrij uniform woningenbestand, zijn er heel wat kansen om sneller wijkver-

nieuwingstrajecten te doorlopen die de wijk fossielvrij en klimaatrobuust maken. Dit wil zeggen dat sociale wijken het potentieel hebben om een voortrekkersrol op te nemen in de klimaattransitie in Vlaanderen doordat ze als voorbeeld kunnen dienen voor andere wijken.

De context van de sociale wijk biedt ook de mogelijkheid om te experimenteren met innovatieve renovatietechnieken, materialen, verwarmingsoplossingen en organisatievormen op vlak van onder andere deelsystemen, collectieve warmte en energiegemeenschappen. Op die manier krijgen sociale wijken niet alleen de rol om op zichzelf te verduurzamen, maar kunnen ze ook een experimenteerruimte en een inspiratiebron zijn voor andere wijken en projecten. Met sociale wijken als voorloper in de klimaattransitie kan ook het doorgaans eerder negatieve imago van sociale wijken omgevormd worden tot een van moderne wijken met een hoge leefkwaliteit. Sociale wijken kunnen op die manier een belangrijke plaats innemen in de lange termijn renovatiestrategie op Vlaams niveau en in de doorvertaling die lokale besturen daarvan maken.



Sociale wijken kunnen dan ook een belangrijke plaats innemen in de lange termijn renovatiestrategie op Vlaams niveau en in de doorvertaling die lokale besturen daarvan maken.

Welke barrières zijn er nog?

De unieke context van sociale wijken lijkt, ten opzichte van andere wijken, voordelen te bieden bij het werken aan klimaatwijken via een gezamenlijke en geïntegreerde aanpak. In de praktijk blijken er echter nog heel wat barrières te bestaan voor een vlotte samenwerking. Een belangrijk onderdeel van het onderzoek naar sociale klimaatwijken was om in kaart te brengen waar vandaag de barrières nog liggen. Dit is nodig om een gezamenlijk transitiepad en oplossingen aan te reiken dat op deze uitdagingen een antwoord kan bieden.

Barrière #1 #Netwerk van actoren

De transitie van een sociale woonwijk wordt gemaakt door een netwerk van actoren waarbinnen verschillende afhankelijkheden spelen

Het verhaal van de klimaattransitie in sociale wijken lijkt in het eerste opzicht eenvoudiger dan in andere wijken omdat de woonmaatschappij alle woningen beheert, of minstens een groot deel ervan, en dus in principe de touwtjes in handen heeft. Toch blijkt het verhaal in de praktijk genuanceerder en zijn er heel wat actoren met een zekere mate van zeggenschap over wat er gebeurt in de wijk. Elk van die actoren heeft bovendien een eigen en gelimiteerde bevoegdheid en macht (zie eerder). Deze machtsverhoudingen zijn soms gelegen tussen actoren onderling, waardoor er afhankelijkheden ontstaan, maar ook heel wat versnippering in de verdeling van bevoegdheden en bij het nemen van beslissingen. Om deze reden is het niet altijd vanzelfsprekend om vanuit een brede lens naar de wijk te kijken. We kunnen de wijken dan ook beschouwen als een geheel van kleine netwerken waarin diverse dynamieken spelen.

Barrière #2 #Integrale visie

Gebrek aan een integrale visie zorgt voor inefficiënties en lock-ins

Een sociale klimaatwijk vertrekt vanuit een integraal toekomstbeeld dat gedragen is door alle betrokken actoren. In de praktijk worden dergelijke integrale toekomstbeelden echter niet opge maakt. Dat wil niet zeggen dat er niet verduurzaamd wordt, maar elke actor doet dat vandaag binnen zijn eigen bevoegdheid en los van de andere. Een analyse van de twee pilotowijken en ervaringen in andere wijken leert dat dit vaak leidt tot keuzes voor suboptimale oplossingen, tijdsinefficiënties en vertragingen. Er kunnen ook lock-ins ontstaan, waarbij bepaalde korte termijn keuzes gewenste lange termijnoplossingen uitsluiten. Een keuze voor een stapsgewijze wijkrenovatie over een lange termijn verhindert bijvoorbeeld de mogelijkheid om een warmtenet aan te leggen. Een slechte afstemming tussen de visie van de stad en de woonmaatschappij kan zorgen voor vertragingen in het vergunningsproces. Slechte afstemming tussen actoren bevoegd over de woningrenovaties en verwarmingstechnieken enerzijds, en het openbaar domein anderzijds, zorgt ervoor dat de wijk jarenlang een werf is.

Een gezamenlijk toekomstbeeld kan dus leiden tot betere keuzes, een grotere meerwaarde voor de wijk en een efficiënter transformatieproces, maar omdat niemand bevoegd is voor het opnemen van een centrale rol in het verhaal en de bestaande samenwerkingsverbanden vaak beperkt zijn, gebeurt deze afstemming niet.

Barrière #3 #Financiering

Financieringsmechanismen zijn niet aangepast aan geïntegreerde duurzame doelstellingen

De wijktransitie valt of staat bij de financiering van het project. Om een goed zicht te hebben op deze barrière is het belangrijk te begrijpen met welke middelen woonmaatschappijen hun projecten financieren. Hoe dit juist in zijn werk gaat en hoe dit kan toegepast worden op een concreet toekomstperspectief wordt beschreven in de verdiepingsthema's in deel 3. Een verkenning van het financieringsvraagstuk leert ons alvast dat financiering voor verschillende deelopgaven erg gefragmenteerd is. Door de sterke regulering op leningen voor woonmaatschappijen is het niet zomaar mogelijk alle types en onderdelen van projecten te financieren. Bovendien blijken de huurinkomsten doorgaans niet genoeg voor de woonmaatschappijen om de kosten van hun lening voor de renovatie te dekken, waardoor grootschalige projecten vaak resulteren in een structureel tekort. Deze observatie op wijkniveau staat in contrast met wat er waargenomen wordt op Vlaams niveau, waar blijkt dat de budgetten die voorzien zijn voor investering in sociaal wonen onderbenut blijven.

Barrière #4 #Sturing project

De aansturing van projectontwikkelingen voor het sociaal wonen is niet aangepast aan integraliteit en duurzaamheid

De huidige sturing, die onder andere vervat zit in bestaande regelgevende kaders, maar ook in onderliggende doelen van de beleidskaders, is vandaag niet langer aangepast aan de uitdagingen waar we voor staan. Sociale huisvesting wordt in grote mate aangestuurd door regelgevende kaders op verschillende niveaus. De grenzen van deze kaders zijn vandaag te eng om te kunnen toewerken naar een geïntegreerde duurzame visie op maat van een wijk. De kaders van Wonen in Vlaanderen richten zich voornamelijk op de woningen. Collectieve projecten van meerdere woningen zijn het uitgangspunt, maar er is weinig facilitatie op vlak van barrières zoals verhuisbewegingen, die bij ingrijpende collectieve renovatietrajecten nodig zijn. Integratie van verschillende klimaatuitdagingen in een traject vormt bij de kaders dan weer geen uitgangspunt. Gebrek aan facilitatie en aansturing van overleg tussen actoren zoals de woonmaatschappij en de milieu- en klimaatdiensten van de stad zorgt voor verkokering en beperkte afstemming, overschrijden van het Bindend Sociaal Objectief wanneer dit past in de visie voor de wijk blijft moeilijk.

Barrière #5 #Lokale condities

De huidige toestand van de wijk maakt bepaalde duurzame keuzes ingewikkelder

De bestaande toestand van de wijk vormt vanzelfsprekend het vertrekpunt van een duurzame wijktransitie. Het huidige systeem van de wijk is een gevolg van een evolutie van vele decennia aan ruimtelijk en sociaal beleid, alsook ontwikkelingen en renovatie-inspanningen die over de jaren binnen de wijk zijn gebeurd. Vaak zorgen die ontwikkelingen ervoor dat het niet eenvoudig is om de klimaattransitie in de wijk door te zetten of leiden ze tot extra uitdagingen. We denken bijvoorbeeld aan een suboptimale ligging van de wijk, waarbij we de vraag kunnen stellen of het verder ontwikkelen van de wijk wel gewenst is. Ook een weinig efficiënte ruimtelijke indeling van de wijk en een erg lage technische en/of architecturale kwaliteit van de woningen kunnen een bijkomende uitdaging zijn bij het kiezen van een vernieuwings- of renovatiestrategie. Tot slot bemoeilijkt een eigendomssituatie met veel versnipperd eigenaarschap de wijktransitie omdat er meer en vaak kwetsbaardere actoren in het verhaal betrokken moeten worden.

Barrière #6 #Afstemming traject

Een integrale transitie vraagt dat er veel keuzes gelijktijdig gemaakt moeten worden

Zoals eerder beschreven is het op een integrale manier nadenken over de wijk belangrijk om de plannings- en projectlogica's van de verschillende actoren op elkaar af te stemmen. Bovendien is integraliteit nodig om tot de meest optimale oplossing voor de wijk te kunnen komen, waarin zowel de ruimtelijke, mobiliteitsgerelateerde, energetische, bouwtechnische... vraagstukken op elkaar afgestemd worden. Dat wil zeggen dat er over veel dingen gelijktijdig moet worden nagedacht en dat er een brede waaier aan kennis en expertise nodig is die in vele gevallen niet voldoende bij alle actoren aanwezig is. Bijkomend weten we vaak nog niet of we de juiste keuzes aan het maken zijn, omdat er heel wat onzekerheden zijn, bijvoorbeeld bij de keuze voor individuele of collectieve verwarming en types van warmtebronnen. Hoe we ervoor kunnen zorgen dat processen hierdoor niet stilvallen is ook een deel van deze uitdaging.

Barrière #7 #Woonzekerheid huurders

Een collectieve wijktransitie uitvoeren is ingrijpend

De uitrol van een wijktransitie in een sociale woonwijk heeft een grote impact op de wijk, ook tijdens de uitvoering van de werken. Om een grootschalige collectieve renovatie of vervangingsniewbouw te kunnen realiseren is het nodig dat de huidige bewoners van de sociale woning elders onderdak krijgen, ofwel tijdelijk, ofwel permanent. Hiervoor bestaan verschillende oplossingen. Hoe dan ook vergt dit een intensieve planning en opvolging voor de woonmaatschappij en kan het kostenplaatje voor tijdelijke huisvesting hoog oplopen. Daarnaast hebben woonmaatschappijen niet steeds de ruimte of de toestemming van de gemeente om bijkomend woningaanbod te voorzien om de verhuisbeweging mogelijk te maken. Ook het motiveren van de bewoners om een verhuisbeweging te maken is niet steeds eenvoudig aangezien veel mensen reeds lange tijd in dezelfde woning wonen en hier sterk aan gehecht zijn. Door deze bekommernissen is het daarom vaak voor de woonmaatschappijen evidentier om te kiezen voor een trager renovatietijdspad, waarbij gefocust wordt op vrijkomende woningen.

Barrière #8 #Kennis en capaciteit

Een gebrek aan ervaring met en kaders voor collectivisering verkleint kansen tot collectiviteit

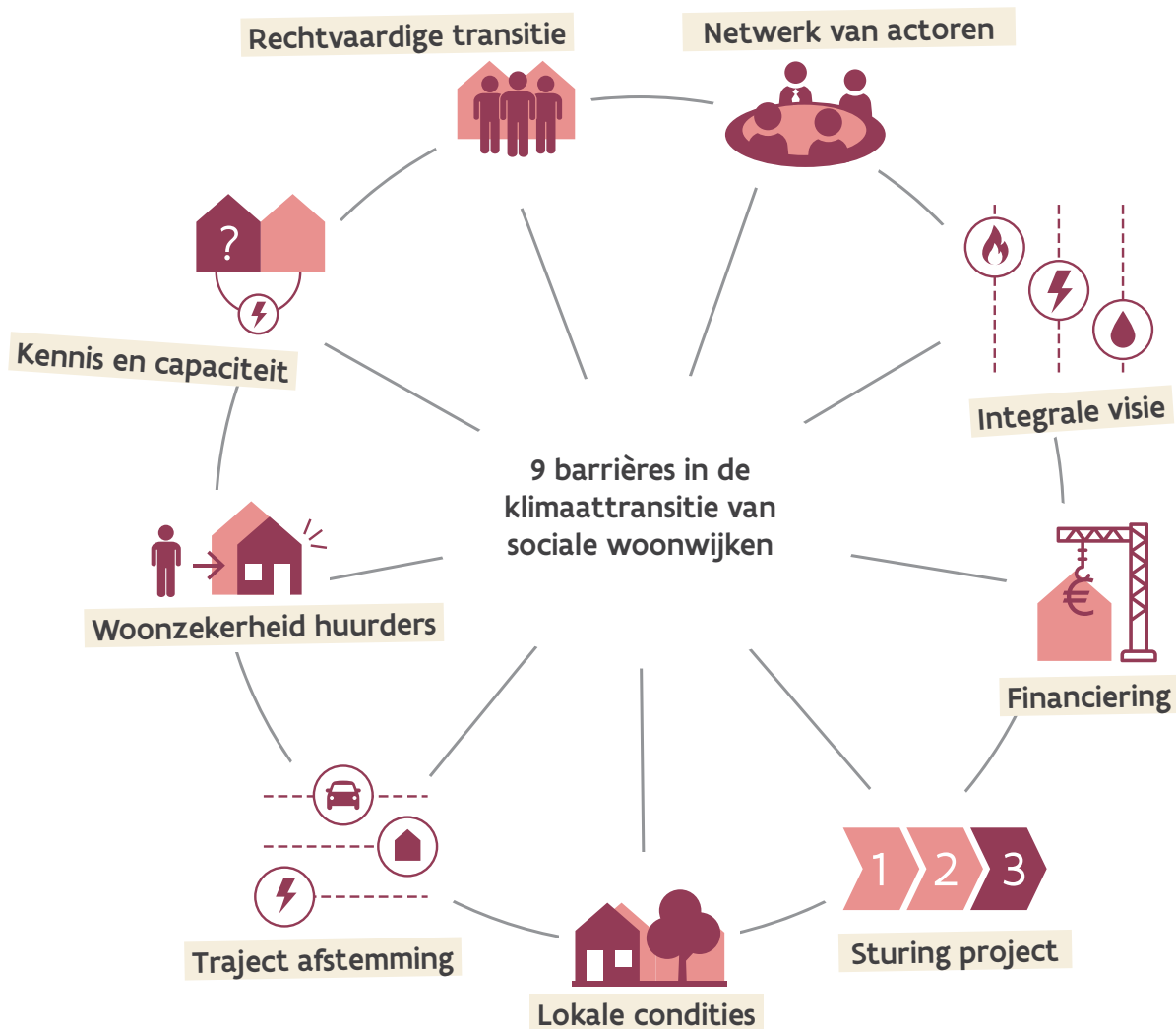
Het ontbreekt aan een kader voor collectieve systemen, zoals hemelwaterputten, warmtenetten, collectieve elektriciteitsvoorzieningen en deelmobiliteit. Zulke systemen roepen heel wat vragen op bij de betrokken actoren. Dit gaat in de eerste plaats om rolverdeling. Het verdelen van bijvoorbeeld energie of water via een collectief systeem op wijkniveau is een taak waarvan het onduidelijk is wie ervoor bevoegd is. Woonmaatschappijen beschouwen het optreden als leverancier van elektriciteit, warmte of water niet als deel van hun takenpakket. Verschillende woonmaatschappijen geven aan niet te opteren voor een collectief systeem in eigen beheer omdat dit risico's met zich meebrengt, bijvoorbeeld bij wanbetaling. Daarnaast zijn de competenties en capaciteit voor het beheren en leveren van energie niet aanwezig bij woonmaatschappijen. Ook de gedragsverandering bij bewoners om met deze collectieve systemen om te gaan is hierbij een uitdaging, net als het financieren en terugverdienen van een collectief systeem.

Barrière #9 #Rechtvaardige transitie

Het realiseren van een voor de bewoners rechtvaardige en gedragen transitie is uitdagend

De bewoners zullen steeds heel wat gevolgen van de transitie ondervinden. De gedragenheid van de wijkvisie bij de bewoners (huurders maar ook eigenaars) is een belangrijke succesfactor in het verhaal, zodat ze niet gedwongen worden de transitie passief te ondergaan. Ook vanuit het versterken van de autonomie van de inwoners en het versterken van het gevoel van eigenaarschap over de ontwikkelingen in de wijk is het belangrijk inwoners te betrekken. Toch is het niet altijd evident om bewoners te bereiken en mee te krijgen in het verhaal. Dit kan liggen aan een onverschilligheid t.o.v. de klimaatverandering, het elders liggen van prioriteiten, de complexiteit van dit transitievraagstuk omzetten naar begrijpbare taal maar ook cultuurverschillen en beperkte digitale middelen en vaardigheden.

De sociale rechtvaardigheid van het uitrollen van een transitieplan in de wijk is bovendien erg belangrijk. Het realiseren van sociale inclusie en het geven van kansen aan maatschappelijk kwetsbaren via het aanbieden van betaalbare woningen is een centraal doel van het sociale woonbeleid in Vlaanderen. Het doorvoeren van energetische ingrepen in de wijk mag dus geen invloed hebben op de betaalbaarheid van de huurprijzen en energiekosten van de bewoners, dit blijkt in de praktijk soms moeilijk te waarborgen.



Wijktransformatie binnen een transitiekader

De beschrijving van het concept van de sociale klimaatwijk en de uiteenzetting van de uitdagingen die vandaag nog bestaan om dit concept om te zetten in de realiteit, maken duidelijk dat er geen eenvoudige oplossingen mogelijk zijn. Het transformeren van de sociale wijken in Vlaanderen naar klimaatrobuuste en inclusieve wijken vraagt een nieuwe manier van denken, plannen, samenwerken, organiseren... We kunnen het dus benaderen als een complexe maatschappelijke transitie en kaders van transitiedenken op het vraagstuk toepassen.

Een globaal beeld: uit de niche breken

De klimaattransitie wordt vaak beschouwd vanuit een multi-level transitiebenadering¹. Deze benadering kunnen we ook toepassen op de klimaattransitie in sociale woonwijken.

Centraal in de multi-level benadering staat het regime: hoe is het systeem (in dit geval de wijk) op dit moment georganiseerd? Dit regime bestaat uit alle factoren die de huidige manier van werken in sociale wijken bepalen: beleid en regelgeving, financieringskanalen, bestaande rollen, bevoegdheden en samenwerkingsvormen, kennis, etc. Regimes zijn doorgaans stabiel en evolueren langzaam. Dit zien we ook bij de organisatie van sociale huisvesting in Vlaanderen. De beschrijving van de context en actoren van sociale wijken, eerder beschreven, kan beschouwd worden als een beknopte beschrijving van het huidige regime.

Omwille van grotere trends zoals de klimaatverandering en de druk op het aanbod aan sociale huisvesting, die zich situeren op het niveau van het landschap, komt het regime onder druk te staan. De beschrijving van de uitdagingen in sociale wijken aan het begin van dit deel, maakt duidelijk dat de huidige manier van werken ons niet in staat stelt versneld het volledige sociaal patrimonium te renoveren, te voorzien van fossielvrije energie, de wijken aan te passen aan de klimaatverandering en dan ook nog eens het sociaal woonaanbod uit te breiden. Deze ontwikkelingen zetten druk op het regime, wat kan leiden tot een gevoel van chaos en onzekerheid (hoe combineren

we alles, wat moeten we nu eerst doen). Dat is duidelijk voelbaar bij de woonmaatschappijen die lijken te verdrinken in het werk dat hun de komende decennia te doen staat. Anderzijds creëert de druk op het regime ook de vraag en de ruimte om zaken op een andere manier te gaan aanpakken, om innovaties of andere praktijken toe te laten. De vraag bij zowel woonmaatschappijen als lokale besturen om een andere aanpak bleek duidelijk uit de inschrijvingen op de projectoproep klimaatwijken in 2020, waarbij er van de 15 kandidaat-pilootwijken 12 sociale wijken waren.

Van onderuit, in de zogenaamde niche, waar er ruimte is voor een andere manieren van werken of waar actoren experimenteren met andere aanpakken, beweegt er heel wat. Vanuit sommige woonmaatschappijen, lokale besturen en kennisinstellingen wordt er volop geëxperimenteerd. Dit wordt door Wonen in Vlaanderen gestimuleerd via de oproep innovatieve projecten. Deze studie, waarbij er een geïntegreerd transitieplan werd uitgewerkt voor twee wijken, de Sint-Pietersmolenwijk in Brugge en het Wilgenpark in Eeklo, is daar een voorbeeld van. Ook in de wijk Egelsvennen in Mol werkte de woonmaatschappij, het lokaal bestuur en tal van andere actoren onder begeleiding van AR-TUR in het [Kempenlab Wijkrenovatie](#) aan een samenwerkingsverband en een geïntegreerd toekomstperspectief voor de wijk. Naast deze initiatieven die een integrale aanpak centraal stellen wordt er ook rond specifieke thema's geëxperimenteerd en geïnnoveerd:

¹ Geels (2002) Technological transitions as evolutionary reconfiguration processes: a multi-level perspective and a case-study [https://doi.org/10.1016/S0048-7333\(02\)00062-8](https://doi.org/10.1016/S0048-7333(02)00062-8)

- Zo zet woonmaatschappij Cordium via het project [sociale energiesprong](#) in op een efficiënte grondige renovatie van heel wat woningen. Ze zijn bovendien ook de uitbater van het eerste warmtenet in een sociale wijk.
- VITO experimenteert rond de wijk Nieuw Texas in Genk via een [living lab](#) met het ontwikkelen van een energiepositieve omgeving
- Pixii ontwikkelde samen met Woonmaatschappij De Gelukkige Haard een [duurzaamheidsmeter](#) in functie van de diepgaande en collectieve wijkrenovatie van de Mimosawijk in Oostende
- In de sociale wijk Otterbeek in Mechelen werd de eerste [energiegemeenschap](#) van Vlaanderen opgericht
- In het Zennelab in Vilvoorde werd via een doorgedreven sociale [opbouwende aanpak](#) een ingang gevonden voor wijkvernieuwing

Er is dus geen gebrek aan initiatieven en experiment, maar de praktijken die binnen deze projecten ontwikkeld worden hebben nog geen ingang gevonden in de reguliere werking van woonmaatschappijen, lokale besturen en andere betrokkenen. Door deze goede praktijken te bundelen en kennis te delen kunnen ze langzamerhand doorsijpelen en ingang vinden in het minder stabiele regime, totdat er een nieuw, beter op het landschap aangepast, regime ontstaat. Deze transitiegids dient als een hulpmiddel om de diffusie van nieuwe praktijken te faciliteren.

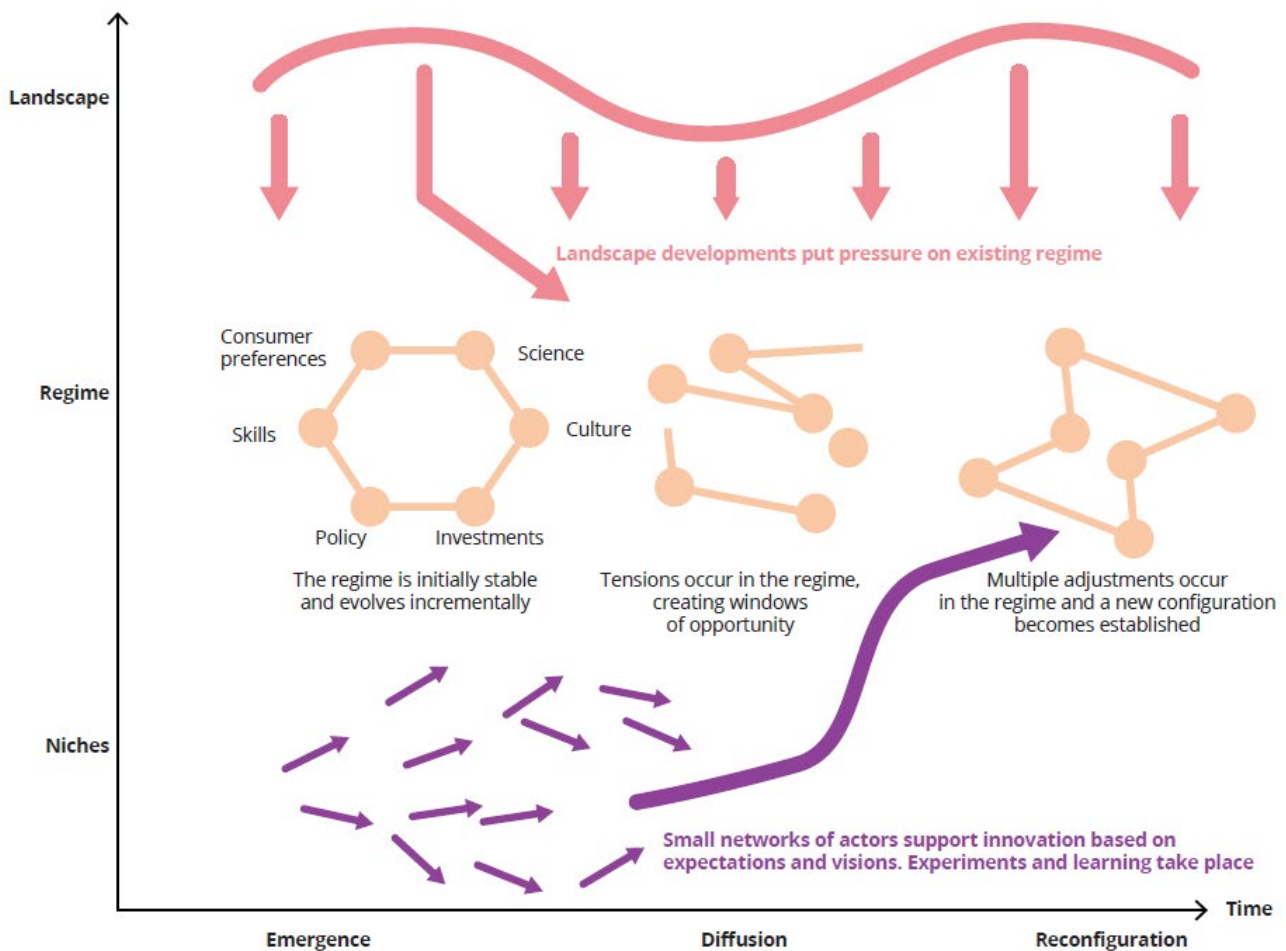


Fig 6. The multilevel perspective on sustainability transitions
Bron: The European environment – state and outlook 2020 gebaseerd op Geels (2022)

Transitie op wijkniveau

Naast de conceptuele niveaus van het landschap, het regime en de niche mag het ook duidelijk zijn dat er in de transitie verschillende schaalniveaus en daaraan gekoppelde beleidsniveaus bestaan wiens huidige kaders en modus operandi het bestaande regime uitmaken. Het Vlaamse niveau, waar onder andere Wonen in Vlaanderen zich bevindt, is meer overkoepelend en focust vandaag op regelgeving, financiering en ondersteuning van het lokale niveau, maar initieert vandaag weinig verandering op het niveau van de wijk. Het lokale niveau, waar zich de woonmaatschappijen en lokale besturen bevinden, is hieraan onderhevig, maar heeft wel een duidelijk handelingsperspectief en autonomie op wijkniveau en kan hier dus wel fysieke verandering teweegbrengen.

In het vervolg van deze gids bouwen we aan een transitiepad op wijkniveau. We vernauwen onze aandacht dus voor een deel van het volledige transitiekader, naar wat er op het wijkniveau mogelijk is. Dit wil zeggen dat we ons dus ook richten op de actoren die daar een handelingsperspectief hebben, zoals lokale besturen en woon-

maatschappijen, maar ook bijvoorbeeld welzijnsactoren en studie bureaus die plannen op wijkniveau opmaken.

De vernauwde focus wilt niet zeggen dat we geloven en verwachten op dit schaal- en beleidsniveau alle oplossingen te vinden. Sommige acties, op vlak van regelgeving, beleid, financiering, kennisdeling, ... worden nu eenmaal beter op een hoger niveau genomen. Deze acties vormen niet het centrale onderwerp van de gids, maar wanneer we ze tegenkomen of nodig hebben om de transitie op wijkniveau te doen slagen maken we er melding van. In deel 4 van de gids bundelen we deze elementen in beleidsaanbevelingen aan het Vlaamse niveau, naast aanbevelingen op andere schaalniveaus.

De complexiteit van wicked problems

In de context van sociale woonwijken staan we vaak voor uitdagingen die niet eenvoudig te definiëren of op te lossen zijn en niet terug te voeren zijn tot één oorzaak of verantwoordelijke. Deze uitdagingen worden 'wicked problems' genoemd, een term die voor het eerst geïntroduceerd werd door de ontwerptheoreticus Horst Rittel in de jaren '70. In tegenstelling tot controleerbare en beheersbare 'tamme' problemen, zijn wicked problems complexe sociaal maatschappelijke problemen die gekenmerkt worden door een groot aantal onderling verbonden factoren en te maken hebben met verschillende belangen waardoor ze moeilijk oplosbaar zijn.

Het kenmerk van wicked problems is hun sociale complexiteit. Ze zijn vaak gekoppeld aan grote economische, sociale en politieke systemen. Deze problemen kunnen niet geïsoleerd worden: ze zijn een product van vele individuen en groepen met verschillende belangen en perspectieven. Voorbeelden van wicked problems in de context van klimaatwijken zijn klimaatverandering, armoede en het verwezenlijken van de energietransitie.

Van oudsher zijn beleidsmakers - of het nu de overheid is, een kennisinstelling of woonmaatschappij - verantwoordelijk voor de aanpak van wicked problems. Er is echter een groeiend inzicht dat een bredere samenwerking nodig is, waarbij ook lokale organisaties, bewoners en andere stakeholders betrokken zijn.

Het concept van wicked problems helpt ons te begrijpen dat de uitdagingen waar sociale woonwijken voor staan, niet simpelweg technische problemen zijn die met een standaardoplossing kunnen worden aangepakt. Ze vereisen begrip van de lokale context, een multidisciplinaire aanpak en een voortdurende inzet om te navigeren door de complexiteit van menselijke systemen.

Voor meer informatie over wicked problems en hoe daarmee kan worden omgegaan verwijzen we naar de publicatie Working with Wicked Problems van shiftN.

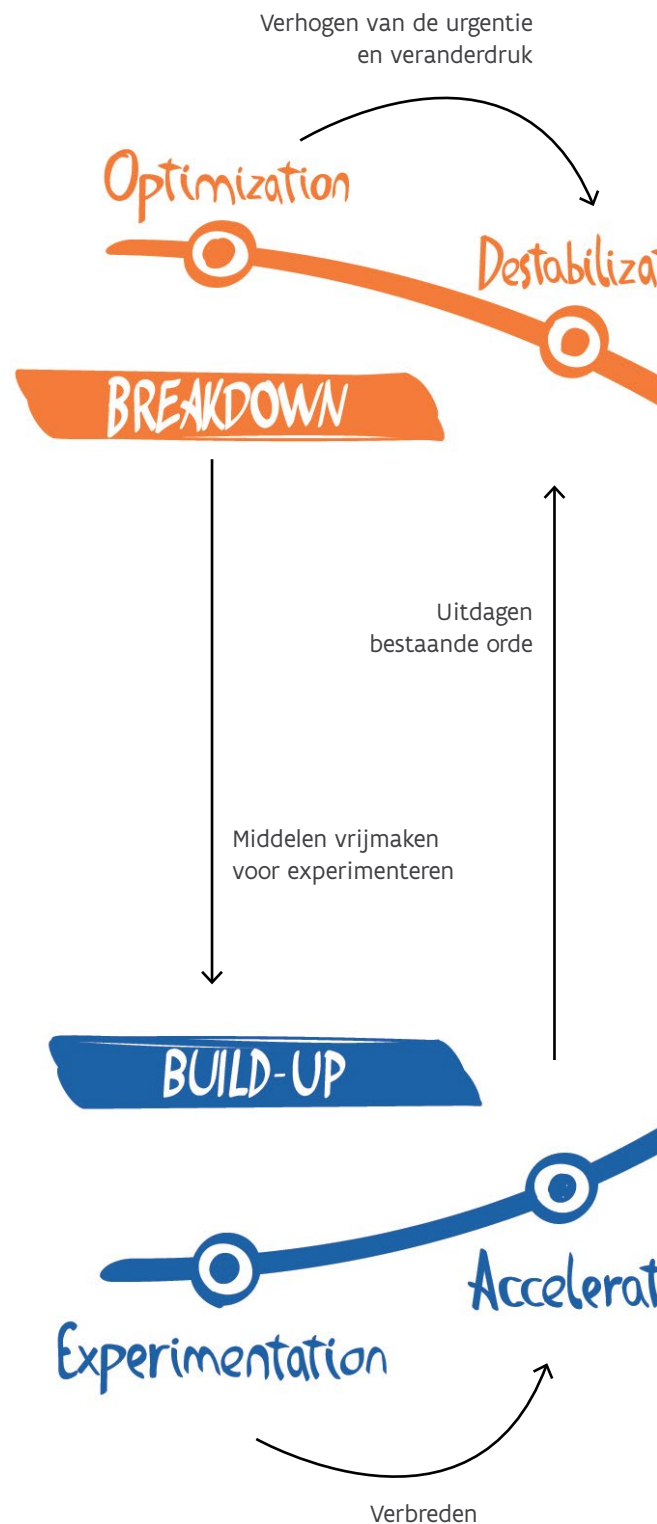
Een transitiegids

Nu we de doelstellingen van de sociale klimaatwijk, de context, uitdagingen en het transitiekader goed begrijpen wordt het duidelijk wat het doel van deze transitiegids is. De transitiegids is een op praktijkervaring gebaseerd hulpmiddel om van de gangbare praktijk binnen het sociaal huisvestingswezen naar een meer geïntegreerde praktijk (de wijkaanpak) te bewegen waarbij verschillende actoren samenwerken aan de brede waaier van uitdagingen waarvoor sociale wijken staan vanuit een gezamenlijk toekomstbeeld en dit op het niveau van de wijk.

We brengen met andere woorden ervaringen die zijn opgedaan in nicheprojecten, zoals de twee pilootwijken in deze studie, maar ook in andere projecten samen, om op die manier te schetsen welke de uitdagingen zijn en hoe **een andere manier van werken** aan sociale wijken eruit kan zien. Deze andere manier van werken is niet alleen een handreiking om te blijven proberen en experimenteren, maar het brengt ook interventies bij elkaar tot dat het bestaande en ontoereikende systeem of regime waar nodig **afgebroken en uitgefaseerd** kan worden. De X-Curve geeft inzicht in de stappen van dit proces. Een voorstel voor deze andere manier van werken op het niveau van de wijk, lichten we toe in het volgende onderdeel 'een gezamenlijk transitiepad'.

Dit nieuwe transitiepad is belangrijk als kader, maar het kan pas echt toegepast worden wanneer er concrete interventies en strategieën aan gekoppeld worden. We identificeren daarom **hefbomen** in het transitiepad waaraan we meer **concrete strategieën en acties** kunnen koppelen die in de praktijk nuttig en effectief zijn gebleken. Deze hefbomen en strategieën worden behandeld in deel 2 van de gids. Om een antwoord te kunnen bieden op enkele specifieke uitdagingen en knelpunten worden er daarnaast verdiepingsthema's aangeboden in deel 3 van de gids, waarbij er meer in technische details kan worden gedoken.

Door het aanreiken van deze strategieën, inspirerende voorbeelden en **beleidsaanbevelingen** (deel 4), heeft deze gids als doel om de verschillende **actoren te activeren** om op een andere manier te gaan (samen)werken, het klimaatprobleem op een andere manier te benaderen en voor andere, soms minder voor de hand liggende, oplossingen te durven kiezen. De gids is dus een eerste stap om de ervaring opgedaan in nicheprojecten een ingang te doen vinden in de huidige praktijk en zo de transitie naar een meer geïntegreerde benadering van de klimaatuitdaging in sociale woonwijken te faciliteren en op termijn misschien zelfs te institutionaliseren.



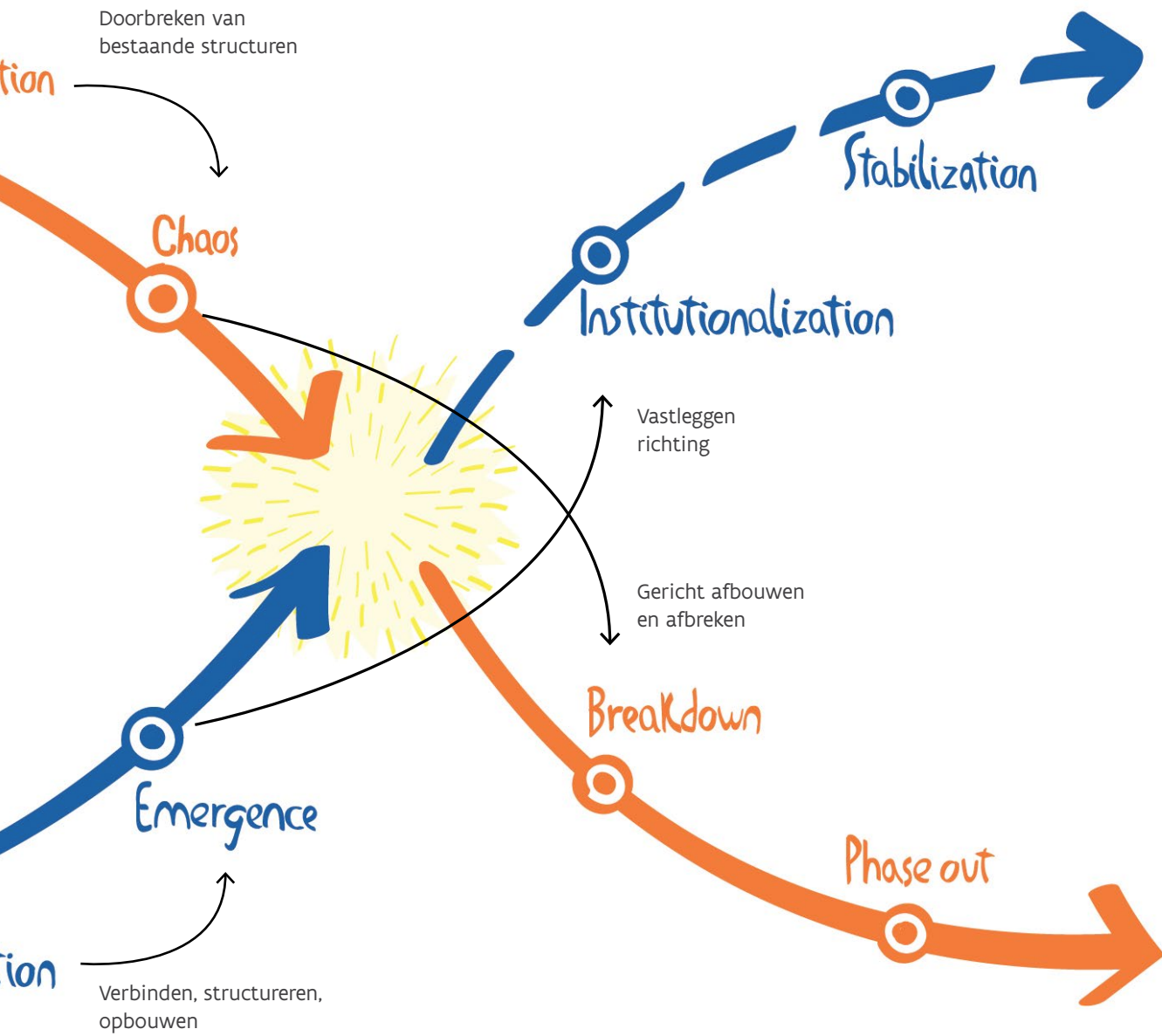


Fig 7. Het helpen afbouwen van het oude systeem en het laten ontstaan van het nieuwe verloopt stapsgewijs. Dit proces kan worden geïllustreerd aan de hand van de X-Curve. Bron: Drift/Climate-KIC/eigen bewerking

Een gezamenlijk transitiepad

Op basis van de geïdentificeerde uitdagingen en ervaringen in de twee voorbeeldwijken in dit project en gesprekken met ervaringsdeskundigen op vlak van de klimaattransitie in sociale wijken schetsen we een nieuw gezamenlijk transitiepad.

We noemen het een “gezamenlijk” pad omdat het uitgaat van een samenwerking tussen alle betrokkenen vanuit een gedeelde motivatie die, zelfs wanneer actoren projecten opstarten binnen hun eigen bevoegdheid, kaderen binnen een gedeeld integraal wijkverhaal. Het pad behelst het volledige transitieproces en vertrekt niet van een leeg blad, maar van waar al de actoren nu staan. Geleidelijk wordt er doorheen het pad een nieuwe manier van samenwerken en denken over de wijk ontwikkeld. Het pad bestaat wel uit verschillende stappen maar heeft geen eindbestemming.

Het gezamenlijk transitiepad moet niet beschouwd worden als een kant-en-klaar stappenplan dat je zomaar kan volgen. Het is eerder een hypothese voor een nieuwe manier van nadenken over en samenwerken aan de toekomst van sociale wijken en een uitnodiging om leertrajecten op te starten. Hoewel we het hier toepassen op de context van sociale woonwijken, kan het ook gebruikt worden voor wijktransities in het algemeen.

Fasen en mijlpalen

Zowel in de inhoudelijke als de proceszijde onderscheiden we 4 fasen die elk een andere focus hebben. Het gaat om:

- De Zoekfase, met een focus op vragen stellen;
- De Visionaire fase, met een focus op nadenken en oplossingen zoeken;
- De Uitvoeringsfase, met een focus op doen; en
- De Operationele fase, met een focus op onderhouden en beheren.

Binnen deze fasen situeren zich één of meer mijlpalen. Dit zijn belangrijke momenten in het verloop van de transitie. Het zijn momenten waarop keuzes gemaakt worden en richting wordt gegeven aan de volgende fase of het volgende deel van de fase. Mijlpalen zijn dus telkens een eindpunt, maar ook een begin van het volgende deel van het transitietraject.



Het pad is gezamenlijk omdat het uitgaat van een samenwerking tussen alle betrokkenen vanuit een gedeelde motivatie

Inhoud en samenwerking

Het gezamenlijke transitieproces heeft twee zijden. De eerste is een inhoudelijke zijde. Deze zijde komt overeen met de toekomst van het fysieke deel van de wijk, en gaat over hoe de wijk er nu uitziet, er in de toekomst zou moeten uitzien en de handelingen die nodig zijn om dat toekomstbeeld waar te maken. Hier komen thema's zoals klimaatadaptatiemaatregelen, warmtestrategieën, woningrenovatie, verdichting en dergelijke aan bod.

Naast de inhoudelijke zijde plaatsen we de samenwerkingszijde. Deze zijde komt overeen met de organisatorische toekomst van de wijk. Het gaat onder andere over welke actoren er aanwezig zijn, hoe ze vandaag samenwerken of elkaar tegenwerken, welke rollen er ingevuld moeten worden en hoe de samenwerking doorheen het transitieproces georganiseerd moet worden. Hier komen thema's zoals belangen, rollen, samenwerkingsvormen, participatie en organisatie aan bod.

De twee zijden worden nu tegenover elkaar geplaatst, maar zoals we verder zullen toelichten hangen ze sterk samen. De ene zijde kan niet zonder de andere zijde, het inhoudelijk werk en het samenwerkingsproces dienen elkaar te versterken.

Algemeen verloop van een processtap

De visualisatie van het gezamenlijk transitiepad toont duidelijk voor elk van de processtappen een gelijkaardig beeld. Bij het doorlopen van elke processtap is er eerst een moment waarop de onzekerheid toeneemt, een moment van divergeren, gevolgd door een moment van toenemende zekerheid of convergeren naar een mijlpaal toe.

De momenten van divergeren komen overeen met momenten van verkennen en op zoek zijn, zowel op vlak van inhoud als van samenwerking. Op inhoudelijk vlak gaat het om het in kaart brengen van uitdagingen, kansen, en mogelijke oplossingen. Op vlak van samenwerking gaat het om het in kaart brengen van actoren, belangen en noden. De onzekerheid neemt samen met de verkenning en het aftasten van de mogelijkheden toe.

De momenten van convergeren komen overeen met momenten van keuzes maken en terug de focus vinden. In het samenwerkingsproces gaat het vaak om de gepaste samenwerkingsverbanden vastleggen voor de volgende processtap, maar ook om het tezamen zoeken naar overeenstemming om de keuzes in de inhoudelijke zijde te

kunnen maken. Het inhoudelijk proces voedt hier dus de samenwerking, terwijl de samenwerking zorgt dat het inhoudelijk traject vooruit gaat. Alles spoort uiteindelijk samen en een volgende mijlpaal is bereikt.

Dit convergeren en divergeren zien we terug in elke processtap. Ze kennen dus allemaal een gelijkaardig verloop, maar met een ander vertrekpunt en een andere finaliteit en dus ook met een andere focus. Wel zien we dat naarmate we het transitiepad doorlopen de onzekerheid steeds afneemt, door in elke fase keuzes te maken en te concretiseren bereiken we uiteindelijk een min of meer stabiele situatie op vlak van samenwerking in de wijk.

In wat volgt overlopen we de vier voornaamste processtappen tussen de mijlpalen van het gezamenlijk initiatief en de klimaatwijk 1.0. Sommige van de stappen worden enkel hier in globaliteit besproken. Anderen worden verder uitgediept als belangrijke hefboom in het transitietraject in deel 2.

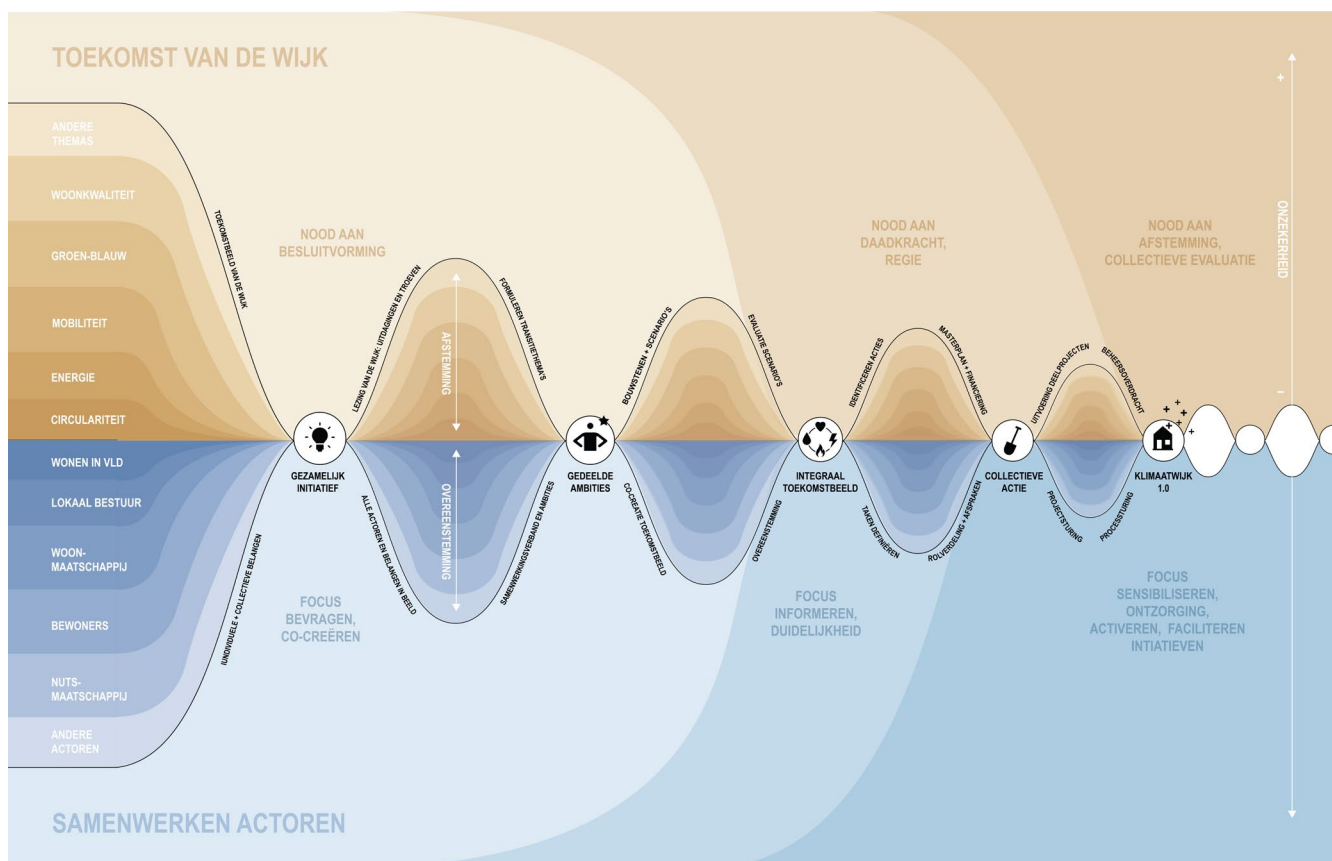


Fig 8. Het gezamenlijke transitiepad gebaseerd op het DTP diagram uit Future Urban Regions (2017)

TOEKOMST VAN DE WIJK

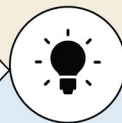
Fase 0: Zoekfase

Fase 0, of de zoekfase, is het vertrekpunt van de wijktransitie. Dit vertrekpunt is voor elke wijk anders en hangt af van de huidige toestand van de wijk en de initiatieven die door de actoren reeds genomen zijn. In de meeste wijken zijn er al plannen op til, in uitvoering of reeds uitgevoerd, maar doorgaans is er weinig coördinatie over de verschillende plannen en tussen de actoren. Elke actor werkt binnen de thema's waarvoor die bevoegd is een oplossing uit (verkering). Er is vaak ook geen overkoepelend overzicht of al de plannen samen een werkbaar toekomstbeeld voor de wijk zullen opleveren dat ook nog eens tegemoetkomt aan alle uitdagingen waar de wijk voor staat.

Deze situatie leidt tot onzekerheden, zowel bij de initiatiefnemers als bij de inwoners. Soms leidt het zelfs tot een stand-still. Zolang een bepaalde actor een knoop niet durft door te hakken komt er niets in beweging of blijven de plannen onuitgevoerd. Pas wanneer er een gezamenlijk initiatief wordt genomen, komt er echt beweging in het transitietraject.

Fase 1: Visie fase

NOOD AAN
BESLUITVORMING



GEZAMELIJK
INITIATIEF

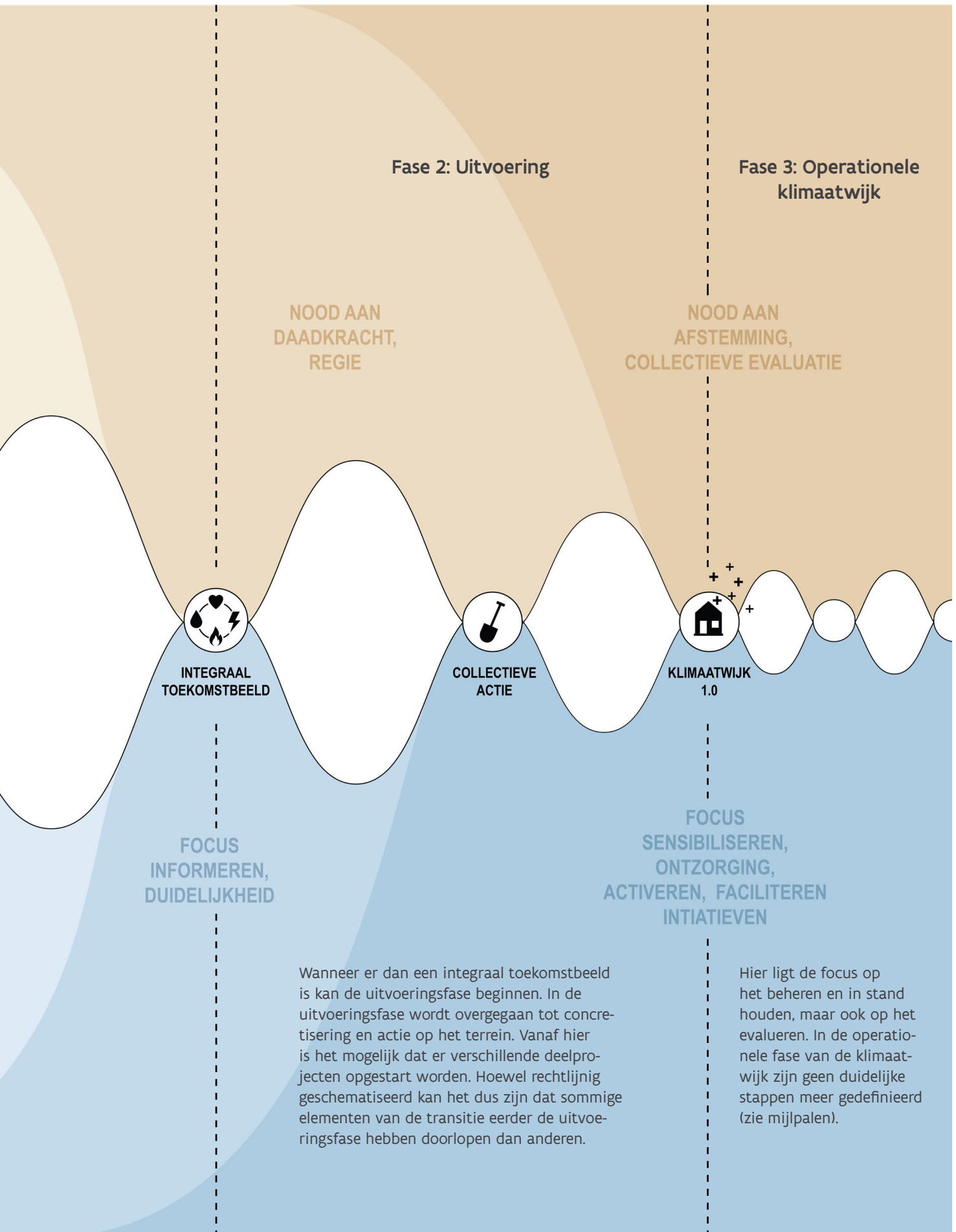


GEDEELDE
AMBITIES

FOCUS
BEVRAGEN,
CO-CREËREN

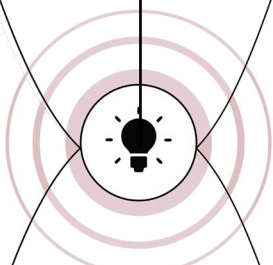
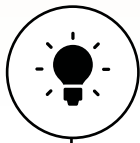
In de visie fase wordt een wensbeeld voor de toekomst van de wijk vastgelegd. Het is een fase, met een gezamenlijk initiatief als startschot, waarin actoren samen nadenken over de toekomst van de wijk, overeenstemming zoeken en beslissingen nemen. In deze fase worden geleidelijk de onzekerheden over de toekomst van de wijk weggenomen. Er zijn in deze fase twee mijlpalen, namelijk het stellen van gezamenlijke ambities en het vaststellen van een gedragen integraal toekomstbeeld.

SAMENWERKEN ACTOREN



Mijlpaal 1: Gezamenlijk initiatief

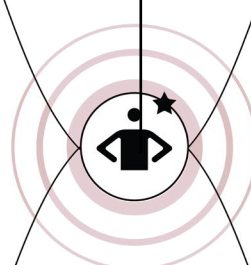
Het gezamenlijk initiatief is het startschot van het transitiepad voor de wijk en ontstaat wanneer een aantal van de sleutelactoren, zoals het lokaal bestuur, de woonmaatschappij, lokale welzijnsactoren of Wonen in Vlaanderen besluiten om niet langer elk aan hun eigen projecten te werken, maar samen de wijktransitie te doorlopen. Er zijn op dit moment nog heel wat onduidelijkheden en onzekerheden, maar het zaadje voor de gezamenlijke transitie is geplant.



GEZAMELIJK
INITIATIEF

Mijlpaal 2: Gedeelde ambities

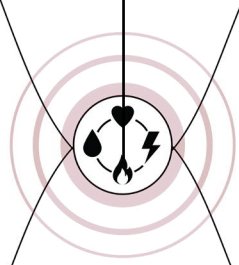
De tweede mijlpaal, en de eerste binnen de visionaire fase is het stellen van gezamenlijke ambities. Het is een eerste stap in het overeenstemmingsproces in de toekomst van de wijk. Gedeelde ambities dienen om richting te geven aan een toekomstbeeld voor de wijk, maar zijn nog niet concreet. Ze geven aan welke thema's belangrijk zijn en hoe hoog de lat ligt voor elk van die thema's. Wanneer er ambities zijn opgesteld weten we dus waar we naartoe willen, maar nog niet hoe we er gaan geraken.



GEDEELDE
AMBITIES

Mijlpaal 3: Integraal toekomstbeeld

Bij mijlpaal drie wordt er overeenstemming gevonden over het gewenste toekomstbeeld. Dit wil zeggen dat er keuzes zijn gemaakt over welke oplossingen er gebruikt zullen worden om ervoor te zorgen dat de wijk transformeert en voldoet aan de ambities. Het integraal toekomstbeeld geeft dus een concreter beeld van de toekomst van de wijk met ruimtelijke, technische en organisatorische strategieën om dit beeld waar te maken. Wanneer er een integraal toekomstbeeld is, kan er overgegaan worden naar de uitvoeringsfase.



INTEGRAAL
TOEKOMSTBEELD

Mijlpaal 4: Gezamenlijke actie

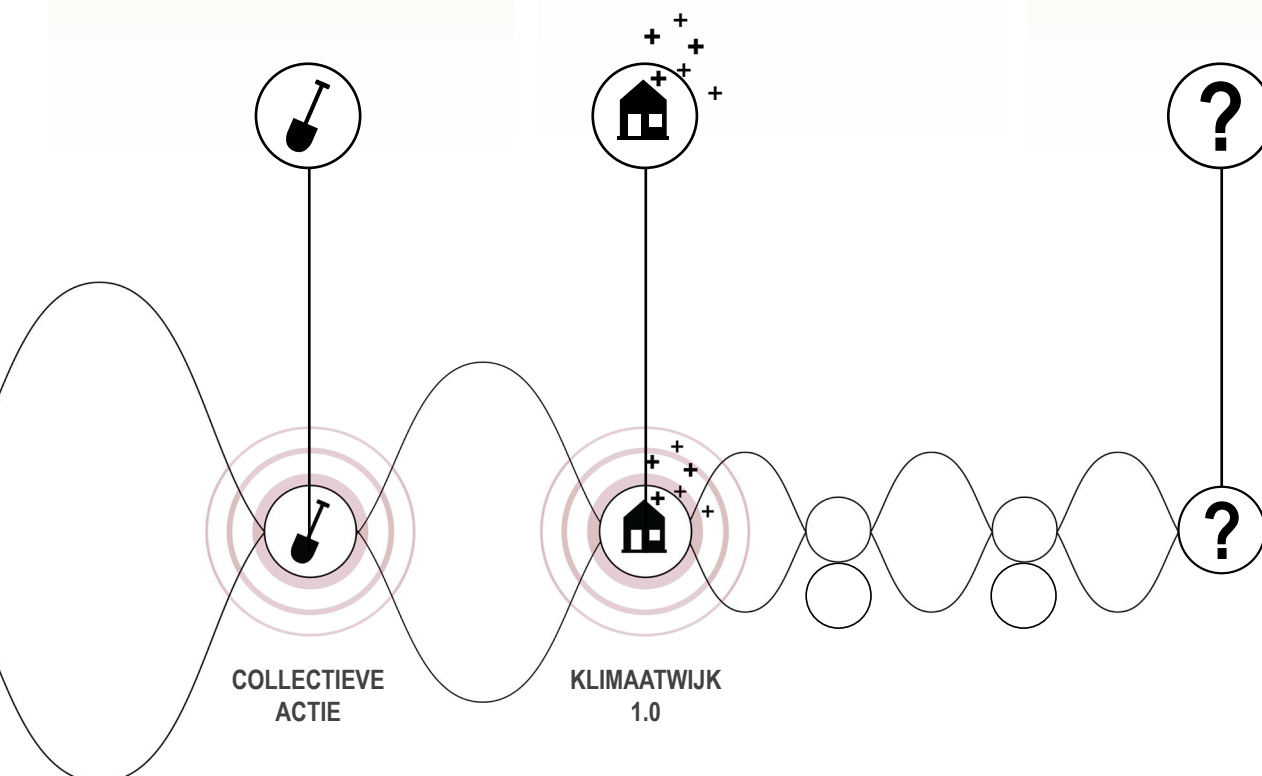
De eerste mijlpaal binnen de uitvoeringsfase is die van gezamenlijke actie. Dit is het startschot van de transitie op terrein en het moment waarop de wijk echt begint te veranderen. Woningen worden gerenoveerd, openbaar domein heraangelegd... Niet elke actie zal op hetzelfde moment in de tijd plaatsvinden en niet elke actie zal door dezelfde partner uitgevoerd worden, maar de acties worden wel genomen in onderlinge overeenstemming en binnen het toekomstbeeld dat samen is opgemaakt. Een regisseur is nodig om het overzicht over alle acties te behouden.

Mijlpaal 5: Klimaatwijk 1.0

De vijfde mijlpaal is het realiseren van de klimaatwijk 1.0. Aangezien niet alle acties op hetzelfde moment lopen en afronden is dit natuurlijk niet echt één moment in de tijd, maar van zodra bepaalde werken zijn uitgevoerd, nieuwe organisatievormen zijn ingevoerd of bepaalde technologieën zijn geïntegreerd wordt het startschot gegeven aan een nieuwe manier van doen en leven in de wijk.

Mijlpaal 6? Vervolg

In de operationele fase van de klimaatwijk zijn geen duidelijke stappen meer gedefinieerd. Dat wil echter niet zeggen dat er geen stappen meer te nemen zijn. Naast het in werking houden van de collectieve systemen en het onderhouden van de nodige samenwerkingen kan het zijn dat er tijdens de operationele fase nieuwe noden of opportuniteiten gedetecteerd worden. Dan kan het nodig zijn om bepaalde van de voorgaande stappen te herhalen. Wanneer er een nieuw complex vraagstuk opduikt kan het nodig zijn opnieuw te beginnen met het nemen van een gezamenlijk initiatief.

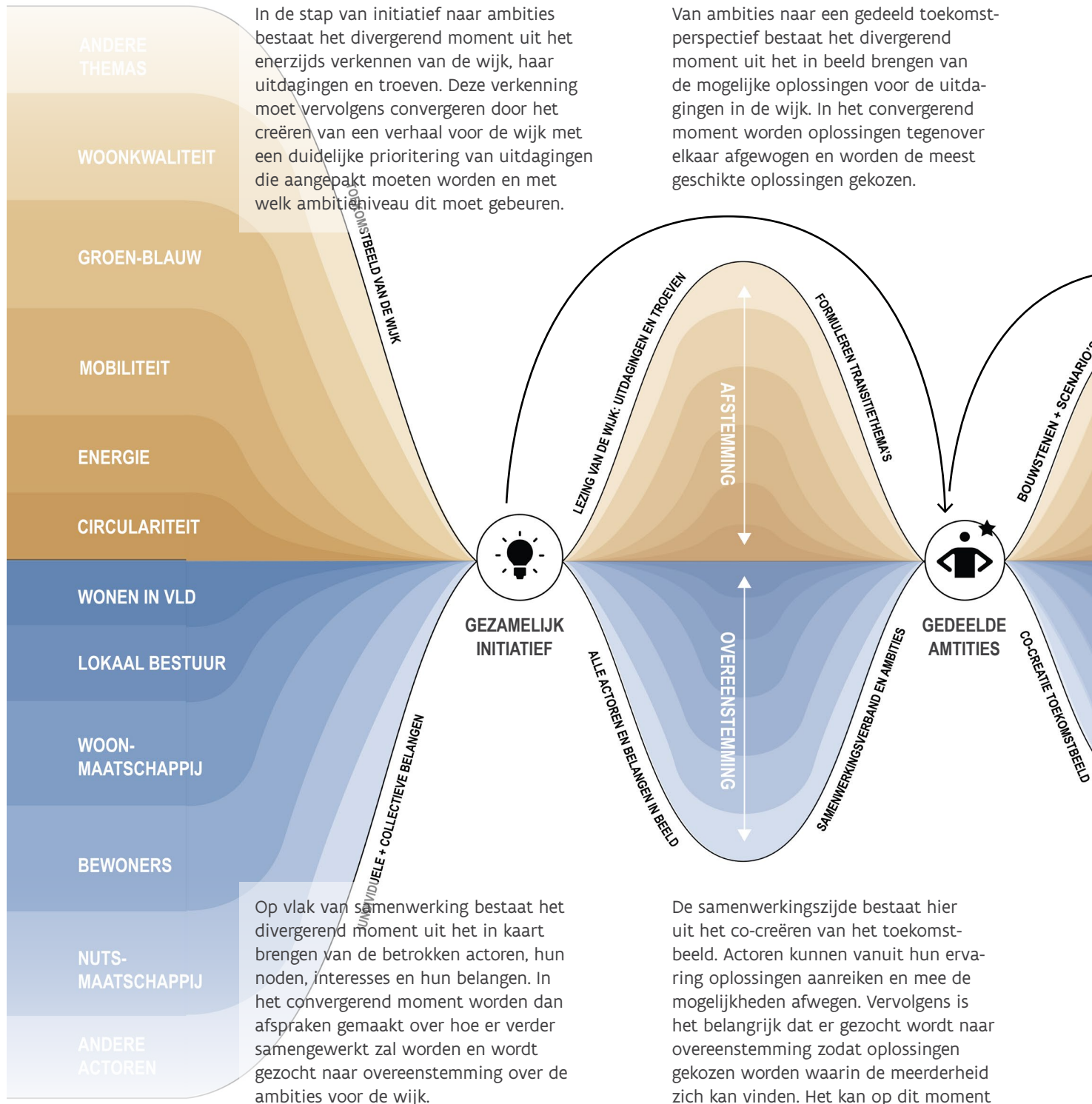


Van initiatief naar ambities

In de stap van initiatief naar ambities bestaat het divergerend moment uit het enerzijds verkennen van de wijk, haar uitdagingen en troeven. Deze verkenning moet vervolgens convergeren door het creëren van een verhaal voor de wijk met een duidelijke prioritering van uitdagingen die aangepakt moeten worden en met welk ambitieniveau dit moet gebeuren.

Van ambities naar een integraal toekomstbeeld

Van ambities naar een gedeeld toekomstperspectief bestaat het divergerend moment uit het in beeld brengen van de mogelijke oplossingen voor de uitdagingen in de wijk. In het convergerend moment worden oplossingen tegenover elkaar afgewogen en worden de meest geschikte oplossingen gekozen.



Het verkennen en onderbouwen van de uitdagingen kunnen ook de interesses en belangen van de actoren doen veranderen. Belangrijk is dat aan het einde van de stap een gedragen ambitie en een werkend samenwerkingsverband is opgesteld dat in staat is aan deze ambities gehoor te geven.

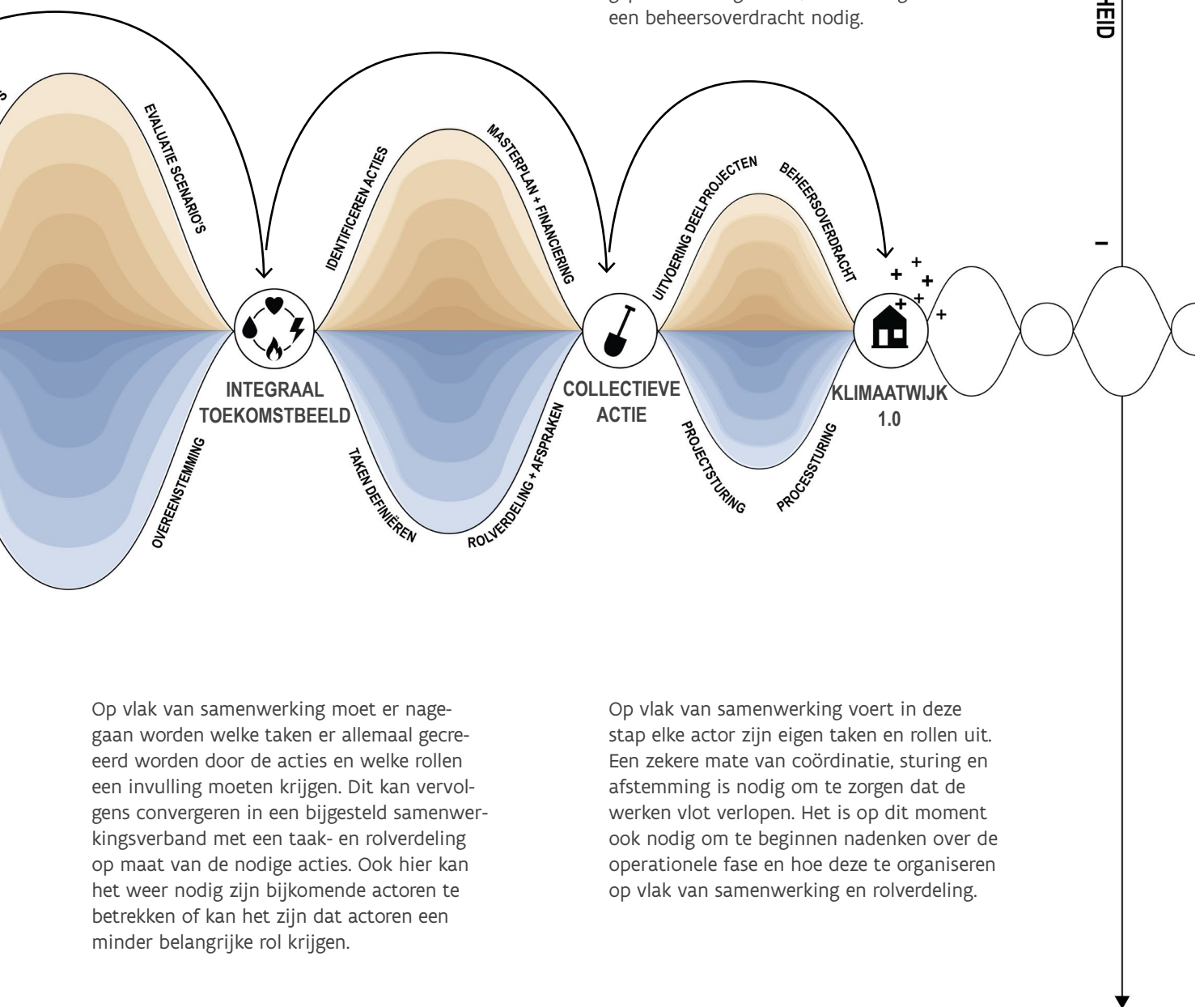
De samenwerkingszijde bestaat hier uit het co-creëren van het toekomstbeeld. Actoren kunnen vanuit hun ervaring oplossingen aanreiken en mee de mogelijkheden afwegen. Vervolgens is het belangrijk dat er gezocht wordt naar overeenstemming zodat oplossingen gekozen worden waarin de meerderheid zich kan vinden. Het kan op dit moment ook belangrijk zijn bijkomende actoren te betrekken of de samenwerkingsstructuren aan te passen zodat deze meer op maat zijn van de gekozen oplossingen.

Van toekomstperspectief naar collectieve actie

Om van het toekomstperspectief over te gaan naar acties is een concretere uitwerking nodig. In het divergerend moment worden alle nodige acties opgesteld en bekeken wat er nodig is om deze te realiseren op vlak van onder andere capaciteit en middelen. In het convergerend moment worden deze in concrete plannen met een fasering en financieringsplan gegoten.

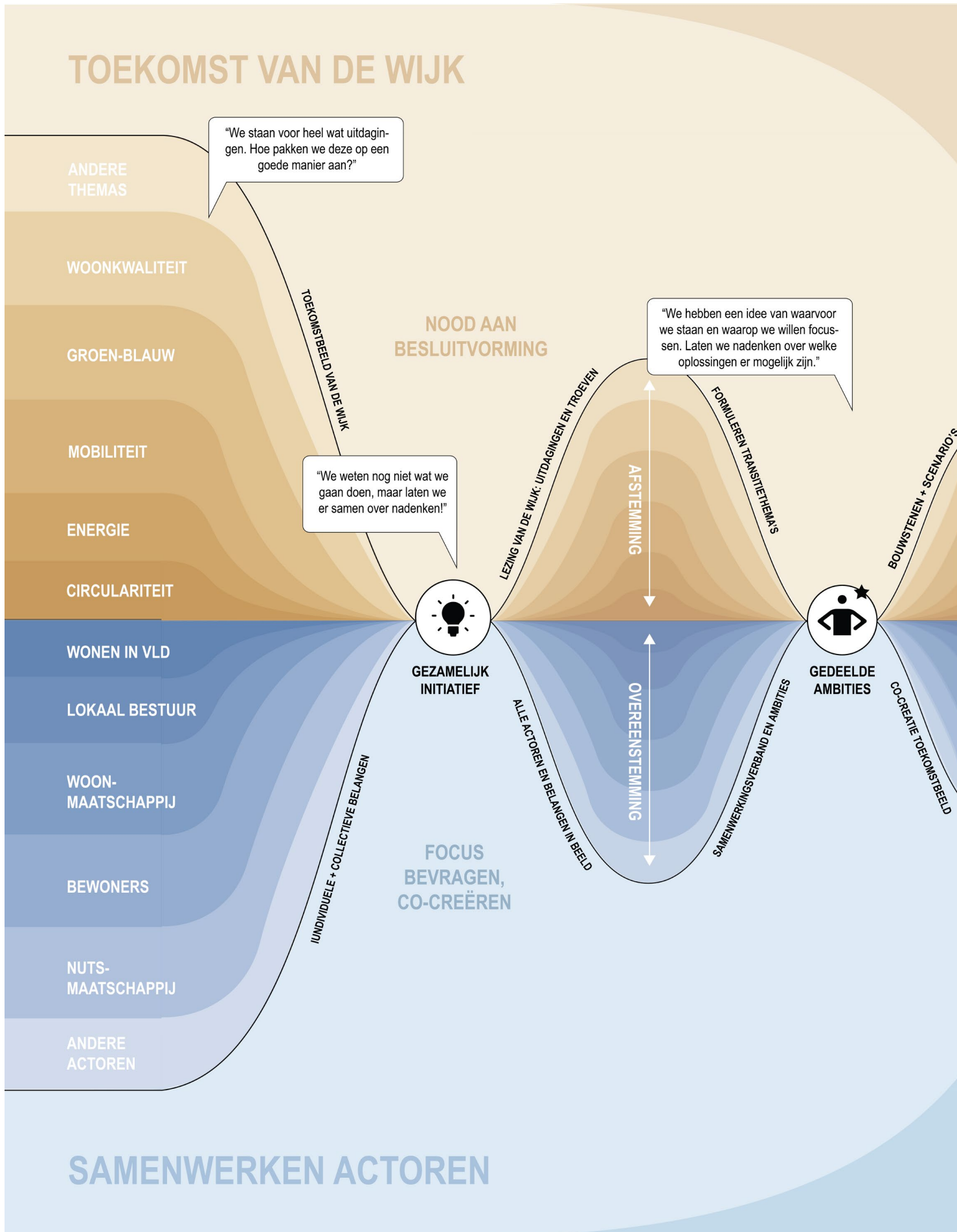
Van collectieve actie naar een klimaatwijk 1.0

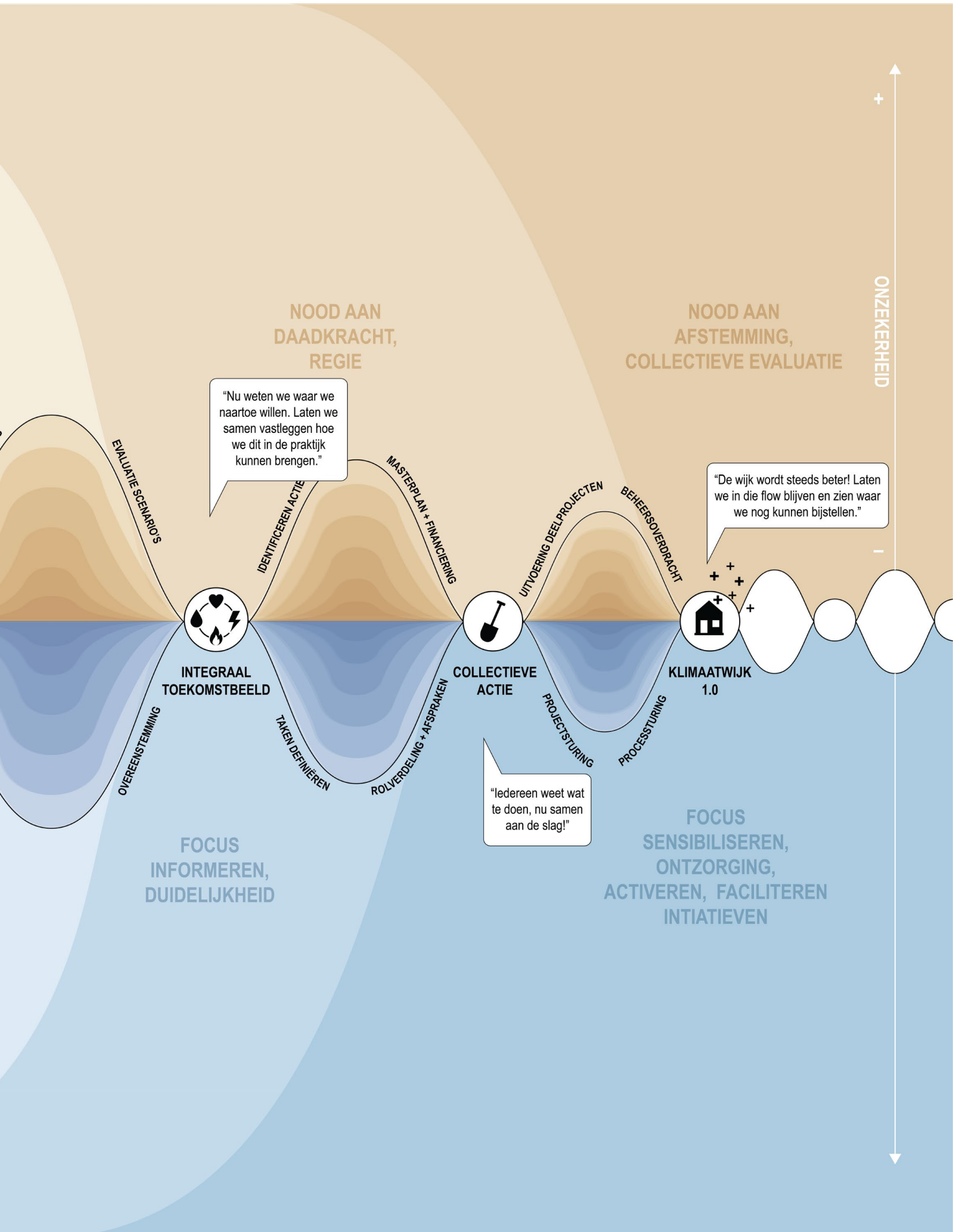
Om tot slot van collectieve actie naar een eerste iteratie van een operationele klimaatwijk te gaan moeten de geformuleerde acties worden uitgevoerd. Dit wil natuurlijk zeggen dat de wijk of delen van de wijk gedurende een bepaalde periode een werffase doorlopen terwijl de werken worden uitgevoerd. Vervolgens kan er overgegaan worden naar de ingebruikname en het beheer. Soms is dit door dezelfde actoren die het werk hebben gepland en uitgevoerd, in andere gevallen is een beheersoverdracht nodig.



Op vlak van samenwerking moet er nagegaan worden welke taken er allemaal gecreëerd worden door de acties en welke rollen een invulling moeten krijgen. Dit kan vervolgens convergeren in een bijgesteld samenwerkingsverband met een taak- en rolverdeling op maat van de nodige acties. Ook hier kan het weer nodig zijn bijkomende actoren te betrekken of kan het zijn dat actoren een minder belangrijke rol krijgen.

Op vlak van samenwerking voert in deze stap elke actor zijn eigen taken en rollen uit. Een zekere mate van coördinatie, sturing en afstemming is nodig om te zorgen dat de werken vlot verlopen. Het is op dit moment ook nodig om te beginnen nadenken over de operationele fase en hoe deze te organiseren op vlak van samenwerking en rolverdeling.





1 Gebaseerd op het DTP diagram uit Future Urban Regions (2017) [Stedelijke vraagstukken, veerkrachtige oplossingen](#)



In het Wilgenpark in Eeklo werd al een succesvol project doorlopen voor de heraanleg van het publiek domein en de renovatie van het flatgebouw op de achtergrond. Mede door een intensief participatietraject is het project tot een goed einde gekomen. Foto © Auteurs, Ontwerp: Buro 4D, Gent

Samenvattend: Een integrale en wijkgerichte aanpak is nodig

Sociale woonwijken in Vlaanderen kampen met een hele reeks aan uitdagingen, niet alleen op vlak van energie en klimaat, maar ook sociaal en maatschappelijk. Er worden al heel wat initiatieven genomen om aan deze uitdagingen tegemoet te komen, maar de druk op woonmaatschappijen groeit. Het probleem is dat binnen de huidige organisatie van het systeem van sociale huisvesting elke uitdaging afzonderlijk door de bevoegde actor aangepakt wordt zonder overkoepelend traject. Het is duidelijk dat het met al deze losse initiatieven heel moeilijk of zelfs onmogelijk wordt om de klimaat- en milieudoelstellingen, sociale problemen en het gebrek aan sociale huisvesting binnen een redelijke termijn aan te pakken.

Binnen deze studie onderzoeken we daarom een andere, meer wijkgerichte aanpak, waarin op een integrale manier gelijktijdig oplossingen gezocht worden voor alle verschillende uitdagingen die op sociale wijken afkomen. Dit is geen evidentie: het huidige systeem bevat heel wat barrières die een integrale aanpak bemoeilijken. We moeten dus op zoek naar een nieuw systeem, een nieuwe manier van werken aan sociale wijken, die sterk gebaseerd is op samenwerking tussen de verschillende betrokken actoren zoals het lokaal bestuur, Wonen in Vlaanderen en de woonmaatschappij. De transitiegids is een manier om ervaringen uit experimenten met nieuwe manieren van werken te bundelen en ingang te doen vinden in de huidige praktijk, zowel door delen van het

oude systeem af te breken als door nieuwe werkwijzen aan te reiken.

Als basis voor de transitiegids dient het gezamenlijke transitiepad. Geen pasklaar stappenplan, maar een theoretisch kader dat richting kan geven aan het transitieproces dat actoren actief in een sociale wijk samen kunnen doorlopen. In deel 2 en 3 van de gids wordt dit theoretisch pad verder verduidelijkt door het aanreiken van concrete hefboomen, strategieën en werkwijzen om doorbraken te realiseren in de wijktransitie. We richten ons hierbij voornamelijk op actoren met veel lokale slagkracht, zoals de woonmaatschappij en het lokaal bestuur: zij hebben de meeste touwtjes in handen om samen aan de wijk te werken.

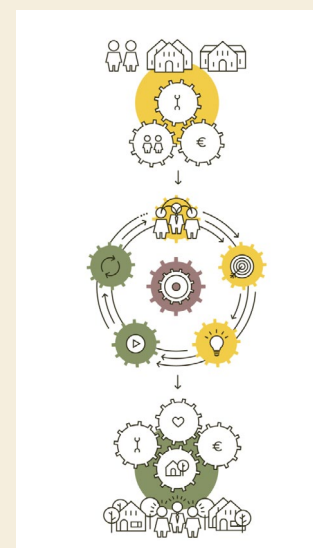
We zijn ons er echter van bewust dat er ook op andere beleidsniveaus heel wat moet veranderen om een systeemverschuiving te bekomen. Wanneer strategieën en werkwijzen die we in het vervolg van de gids voorstellen moeilijk of zelfs onmogelijk gemaakt worden door de context op een ander (hoger) beleidsniveau geven we dit aan. In de beleidsaanbevelingen in het laatste deel van de gids geven we aan wat er op andere niveaus zou kunnen gebeuren om aan de noden van het lokale niveau tegemoet te komen en een geïntegreerde wijktransitie te vergemakkelijken.

De Wijkmotor

De wijkmotor is een procesinstrument dat werd ontwikkeld en toegepast door AR-TUR om de wijktransitie op gang te houden in het transitietraject van de sociale wijk Egelsvennen in Mol. De wijkmotor bestaat uit vijf stappen: co-initiatie, co-sense, co-create, prototype en co-evolve. Ook hier zijn de eerste stappen co-initiatie en co-sense stappen van opstart en verkenning, terwijl er in de stappen co-create en prototype keuzes gemaakt worden en wordt geconcretiseerd. Daarnaast moet de “motor ook voortdurend van brandstof worden voorzien op het proces gaande te houden”. In de wijk Egelsvennen werd de wijkmotorcyclus al een aantal keer doorlopen: eens om het werkmodel op te maken, een tweede keer om een wijkcollectief met gedeeld verhaal op te zetten en een derde keer om een geïntegreerd masterplan op te maken.

We zien dus sterke parallellen tussen het wijkmotorverhaal en het geïntegreerd transitiepad en geloven dat beide aanpakken elkaar kunnen versterken. Zie de [website](#) en [publicatie](#) Cahier #9 Wijkmotor voor meer informatie.

Afbeelding © AR-TUR.





Deel 2

Hefbomen

In het transitiepad



Deel 2

Hefbomen in het transitiepad

In het tweede deel van de gids duiken we in de praktijk op wijkniveau. We identificeren hiervoor zes hefbomen om het gezamenlijk transitiepad in gang te zetten of te versnellen. Door in te zetten op deze hefbomen komen we tegemoet aan een deel van de barrières die vandaag bestaan om op een geïntegreerde manier aan de wijk te werken. Het doel van dit onderdeel is om voor elk van deze hefbomen hulpmiddelen en strategieën aan te reiken voor mensen die op het niveau van de wijk aan de slag gaan met renovatie, klimaatadaptatie, energie, ... Hierbij denken we voornamelijk aan woonmaatschappijen, lokale besturen, studie bureaus en sociale actoren. Met behulp van deze hefbomen kunnen zij op een efficiëntere en meer geïntegreerde manier in de wijk aan de slag en zo het transitieproces vergemakkelijken en versnellen.

De zes hefboomen vloeien voort uit de barrières voor een integrale wijktransitie die in deel 1 werden benoemd en werden afgetoetst aan de praktijk en met tal van experts. Drie van de hefboomen situeren zich duidelijk ter hoogte van een bepaalde fase in het gezamenlijk transitiepad, en zijn iets sterker gelinkt aan de inhoudelijke zijde van het pad. Ze vormen als het ware de **motor** om het geheel in gang te zetten:

1. Neem een gezamenlijk initiatief en stel ambities
2. Werk aan een geïntegreerd toekomstbeeld
3. Denk na over de uitrol en operationalisering van de wijk van de toekomst

De andere drie hefboomen zijn doorheen het hele traject belangrijk, al verschillen ze afhankelijk van de fase doorgaans wel van focus. Ze zijn iets sterker gelinkt aan het samenwerkingsaspect van het transitiepad. Zij vormen eerder de **energiedrager** (de brandstof) om het wijktraject in gang te houden:

4. Zet in op een duidelijke samenwerkingsstructuur en rolverdeling
5. Zet in op integratie van financieringskanalen
6. Betrek de inwoners in een rechtvaardige en gedragen transitie

Voor elk van de zes hefboomen gaan we in op hun specifieke belang en welke strategieën, principes of methodologieën gebruikt kunnen worden deze te gaan gebruiken. We duiken hierbij niet in de technische details. Enkele thema's die van belang zijn om meer in detail te behandelen worden besproken in deel 3 van de gids: verdiepingsthema's, waar heel gericht gezocht kan worden naar antwoorden op bepaalde vraagstukken. Vervolgens linken we de hefboom aan wat we leerden in de praktijk. We baseren ons hier vooral op de ervaringen in de Sint-Pietersmolenwijk in Brugge en het Wilgenpark in Eeklo, maar waar relevant zetten we ook andere projecten in de spotlight.

We zijn ons ervan bewust dat het niet eenvoudig is om op wijkniveau alle strategieën zomaar toe te passen. In sommige gevallen merken we dat het beleid en de systeemorganisatie op een hoger niveau bepaalde initiatieven en oplossingen moeilijk maakt. Wanneer dit het geval is stippen we deze barrières aan en vertalen we ze in deel 4 naar beleidsaanbevelingen.



Door in te zetten op deze hefboomen komen we tegemoet aan een deel van de barrières die vandaag bestaan om op een geïntegreerde manier aan de wijk te werken

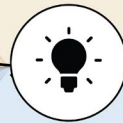
TOEKOMST VAN DE WIJK

NOOD AAN
BESLUITVORMING

HEFBOOM #1
Neem gezamenlijk initiatief

HEFBOOM #2
Werk aan een geïntegreerd toekomstbeeld

HEFBOOM #3
Kaders uitrollen



GEZAMELIJK
INITIATIEF



GEDEELDE
AMBITIES

doorh

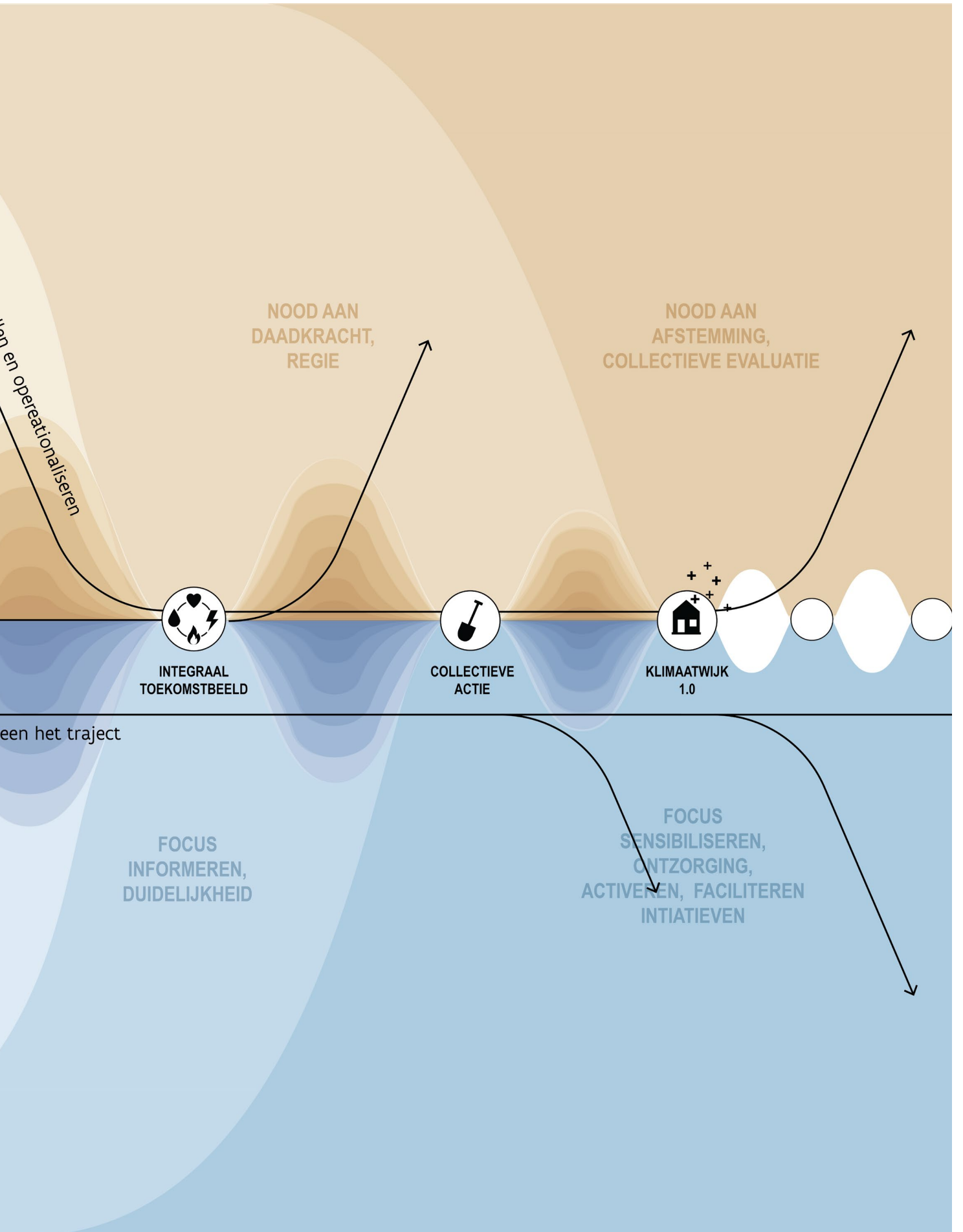
FOCUS
BEVRAGEN,
CO-CREËREN

Trekenschap en samenwerken
HEFBOOM #4

Betrekken van de bewoners
HEFBOOM #5

Integreren met financieringskanalen
HEFBOOM #6

SAMENWERKEN ACTOREN



1 Neem een gezamenlijk initiatief en stel ambities

Hefboom voor...

De eerste mijlpaal van het gezamenlijk transitiepad is het nemen van een gezamenlijk initiatief. Dit is een essentiële hefboom om een geïntegreerde wijktransitie waar te maken. Zoals besproken in deel 1 van de gids is het probleem doorgaans niet een gebrek aan initiatief: woonmaatschappijen renoveren en bouwen nieuwe woningen, woningeigenaars passen hun eigen woning aan, gemeentebesturen en nutsmaatschappijen maken de infrastructuur en het openbaar domein toekomstklaar en sociale actoren starten opbouwprojecten op ter ondersteuning van de inwoners van de wijk. Elk van deze actoren zet in op de klimaattransitie en sociale verandering, maar er wordt nauwelijks gezamenlijk gewerkt.

Door deze individuele initiatieven te bundelen en binnen een gezamenlijk initiatief samen te werken kunnen de trajecten elkaar gaan versterken. Het opstarten van een geïntegreerd transitietraject, zorgt er ook voor dat actoren samen beginnen nadenken en verder gaan kijken dan hun eigen doelen. Hieraan gekoppeld is het stellen van ambities voor de wijk. Door samen een eerste idee te creëren van hoe de wijk er in de toekomst zou moeten uitzien, geraken alle betrokkenen gemotiveerd om aan de wijk te blijven werken. Het stellen van de juiste ambities zorgt er bovendien voor dat er gelijktijdig aan alle belangrijke uitdagingen voor de wijk gewerkt kan worden.

Strategieën voor een gezamenlijk initiatief en gedeelde ambities

1 Reik elkaar de hand -

Het samenbrengen van de actoren is een erg belangrijke randvoorwaarde om te komen tot een gezamenlijk initiatief. Het is hoe dan ook geen slecht idee om geregeld af te stemmen met alle actoren die actief zijn in de wijk, maar het wordt echt cruciaal op het moment dat een van die actoren begint na te denken over het opstarten van een concreet project. Aangezien alle woonmaatschappijen in gang moeten schieten om een renovatieplanning 2050 op te maken en deze uitgevoerd te krijgen, zullen zij in veel wijken de actor zijn die een eerste initiatief neemt. In andere gevallen is het wellicht eerder het lokaal bestuur dat het openbaar domein opnieuw wenst aan te leggen of een warmtenet wil installeren, of is er een sterke sociale partner die een opbouwtraject in de wijk wenst op te starten.

Welke actor het ook is die een initiatief wil nemen, het is belangrijk dat zij de reflex tonen om dan contact op te nemen met andere sleutelactoren. Zeker het lokaal bestuur

en de woonmaatschappij moeten op dat moment toenadering zoeken tot elkaar en overeenkomen dat ze gezamenlijk aan de slag willen in de wijk. Specifiek bij het lokaal bestuur moet ook voldoende diverse diensten betrokken worden (denk bv. aan: wonen, ruimtelijke planning, klimaat, aanleg en beheer openbaar domein...). Een samenwerking met een bredere groep aan actoren kan vanuit dit partnerschap groeien.



Maak de reflex om direct contact op te nemen met andere sleutelactoren

2 Identificeer de sleutelactoren -

Vanuit het centrale partnerschap tussen het lokaal bestuur en de woonmaatschappij kunnen alle andere sleutelactoren en betrokkenen in kaart gebracht worden. Welke actoren dit zijn hangt af van wijk tot wijk. Het gaat steeds om actoren die een grote invloed hebben op wat er gebeurt in de wijk, die veel weten over de wijk, die een sterk netwerk hebben in de wijk of die in sterke mate beïnvloed worden door wat er gebeurt in de wijk. Het gaat dus doorgaans om de volgende groepen of types van actoren:

- Nutsmaatschappijen
- Sociale organisaties, opbouwwerkers, verenigingen, ocmw
- De inwoners van de wijk (private eigenaars en huurders)
- Vlaamse instanties (Departement Omgeving, Wonen in Vlaanderen, indien van toepassing Agentschap Onroerend Erfgoed)
- Waterweg/-systeem beheerders
- Eventuele aanwezige (of nog aan te trekken) uitbaters van collectieve systemen (warmte, mobiliteit...)

Lokaal kunnen natuurlijk nog andere actoren aanwezig zijn en de groep aan relevante actoren kan doorheen het proces ook groeien en veranderen. Het is vooral belangrijk om van in het begin te bouwen aan een sterk netwerk van sleutelactoren en betrokkenen die graag mee willen schrijven aan de toekomst van de wijk.

3 Breng de beleidsdoelstellingen en belangen van de actoren in kaart -

Om te kunnen werken naar gedeelde ambities is het belangrijk de belangen van de verschillende actoren in kaart te brengen. Hebben ze al bepaalde plannen of projecten lopen voor de wijk? Hebben ze al een visie of toekomstbeeld voor de wijk opgemaakt of in hun achterhoofd? Hoe zouden ze de wijk graag zien evalueren? Wat is er voor hen belangrijk dat (prioritair) aangepakt wordt? Door samen over dit soort vragen na te denken krijgen alle actoren een breder begrip over de thematieken die leven binnen de wijk.

Ook het oplijsten van de beleidsdoelen waaraan de wijk onderhevig is, zoals de hemelwaterverordening, bindend sociaal objectief (op niveau van de gemeente) en het renovatiebeleid, zijn nodige handvaten om de juiste ambities te kunnen stellen. We willen namelijk een integraal plan opmaken zodat de wijk in één keer aan al deze beleidsambities voldoet.

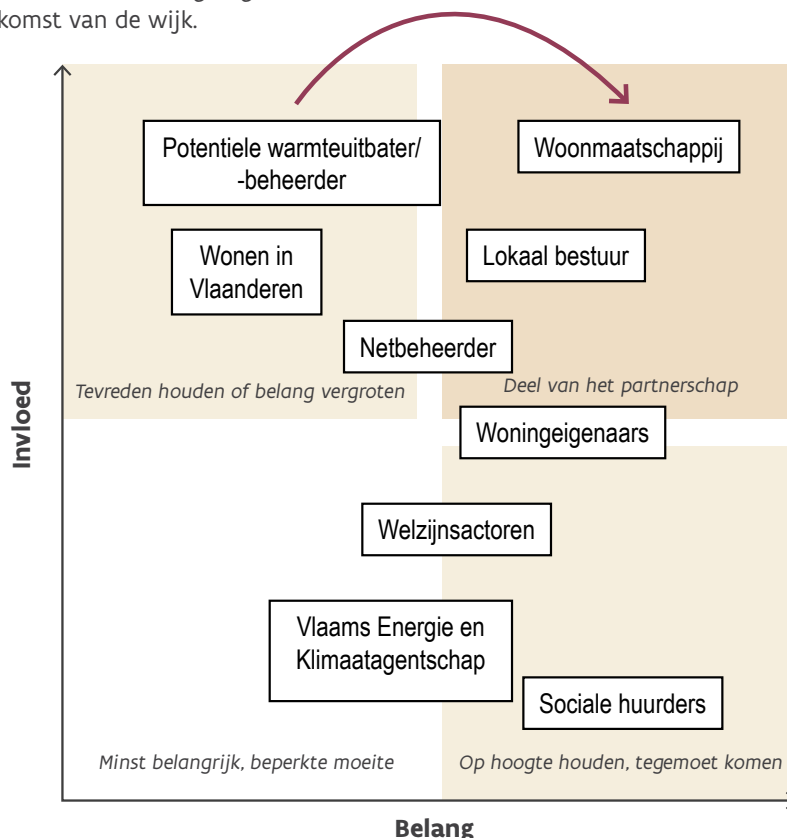


Fig 9. Stakeholder map om de stakeholders in kaart te brengen

4 Leer de uitdagingen en troeven van de wijk kennen -

Naast wat er moet gebeuren volgens beleid en de huidige planning van de betrokkenen, is het ook belangrijk een goed begrip van de wijk op te bouwen. Dit laat toe een verhaal te schrijven op maat van de wijk en maakt het veel makkelijker om een door alle actoren gedragen transitiepad te co-creëren.

Het is belangrijk om de wijk zowel vanuit haar positieve als negatieve kanten te leren kennen. In de verkennende workshops in de twee voorbeeldwijken benoemden we dit als uitdagingen en troeven. De troeven zijn de positieve kanten van de wijk, de zaken die vandaag aanwezig zijn en belangrijk zijn voor het creëren van een wijkidentiteit, zowel op ruimtelijk als sociaal vlak. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van een buurthuis, een sterk sociaal netwerk en goede wijkwerking, bestaande groene kwaliteiten, erfgoedwaarde of ensemblewaarde van de woningen, ... Het zijn elementen waarmee de wijkbewoners en andere betrokkenen zich vandaag al identificeren en ze vormen een goede vertrekbasis voor een toekomstverhaal voor de wijk. Het zijn ook elementen die nog verder versterkt kunnen worden in de toekomst of die doorheen het traject nuttig ingezet kunnen worden.

De uitdagingen zijn zaken die vandaag minder goed gaan in de wijk. Het is belangrijk hier verder te kijken dan de gekende klimaatuitdagingen en ook op zoek te gaan naar wat er leeft bij de wijkbewoners. Misschien zijn er sociale spanningen, is er een gebrek aan dagelijkse voorzieningen of sociale ontmoetingsruimte, zijn er mobiliteitsproblemen in bepaalde straten, ... Een gezamenlijke transitie kan ook oplossingen voor deze erg lokale problemen integreren en zo draagvlak en een meerwaarde creëren bij alle betrokkenen.

Er bestaan ook andere methodes om de wijk diepgaand te leren kennen, bijvoorbeeld de Sociaal Ruimtelijke Scan die wordt beschreven in het handboek Samenwerken aan sociale buurten door Departement Omgeving¹.

5 Stel gezamenlijke ambities en een transitieagenda op -

De verkenning van de wijk zoals hierboven beschreven kan een basis vormen om een transitie-agenda met ambities op te stellen. De belangrijkste werkthema's die hieruit voortvloeien zijn het vertrekpunt en door aan elk van de thema's een ambitie te koppelen komt een transitieagenda tot stand. Gezien de beleidsdoelstellingen en klimaatuitdagingen zijn er enkele transitiethema's die in ieder geval in alle wijken aan bod zullen komen:

- Woningrenovatie: 100% EPC label A
- Duurzaam energiesysteem: fossielvrije verwarming van alle woningen en maximaal opwekken van hernieuwbare elektriciteit
- Waterrobuustheid: geen (bijkomende) waterlast in de wijk

Andere mogelijke transitiethema's kunnen zijn: groenblauwe dooradering, wijkvoorzieningen, erfgoedwaarde, mobiliteit, verdichting, ... De selectie hangt af van de eigenschappen en de noden van de wijk.

We raden bovendien aan om ook het thema verhuisbewegingen op te nemen als transitiethema, met bijvoorbeeld als ambitie dat iedereen in de wijk kan blijven wonen gedurende het transitieproces. Collectieve renovatie is in sociale wijken erg kansrijk maar dan is de kans groot dat verhuisbewegingen nodig zijn om het plan te doen slagen. Dit moet zo vroeg mogelijk in het planningsproces meegenomen worden zodat de integrale wijkvisie hier oplossingen voor biedt (zie hefboom geïntegreerd toekomstbeeld). In deel 3 gaan we dieper in op de uitdagingen die wij in de praktijkcases tegenkwamen en de transitieagenda die wij hieraan koppelden.



Het is belangrijk verder te kijken dan de gekende klimaatuitdagingen maar ook op zoek te gaan naar wat er leeft bij de wijkbewoners

¹ Zie de publicatie [Samenwerken aan sociale buurten](#)

In de praktijk

De voorbeelden zijn nu in de maak - In de praktijk merken we dat er nog maar weinig voorbeelden bestaan van sociale wijken waar een volwaardig gezamenlijk initiatief wordt genomen om verschillende uitdagingen in een geïntegreerd transitietraject aan te pakken. De belangrijkste voorbeelden zijn de twee cases die we in kader van deze studie mochten onderzoeken en het wijkmotortraject in de wijk Egelsvennen in Mol, opgestart op initiatief van AR-TUR in samenwerking met de woonmaatschappij en het lokaal bestuur.

In de meeste van deze voorbeelden was het vraagstuk van woningrenovatie het vertrekpunt van een breder geïntegreerd initiatief. In de Sint-Pietersmolenwijk in Brugge was dit gekoppeld aan het vraagstuk rond uitbreiding van de wijk. In het Wilgenpark in Eeklo was er een link met een project voor het heraanleggen van de publieke ruimte. In Mol vormde de erfgoedwaarde van de wijk een van de drijfveren om verder te kijken dan enkel het renovatievraagstuk.

In alle drie de gevallen ontstond de nood aan een meer geïntegreerd studietraject bij de woonmaatschappij en werd dit ondersteund door de gemeente. In het traject onder leiding van AR-TUR ontstond het initiatief bij AR-TUR zelf, die met externe subsidies naar de wijk stapte en zo een geïntegreerd traject kon opstarten. Dit is een erg uniek gegeven dat vermoedelijk in weinig andere wijken herhaald zal kunnen worden. In Brugge en Eeklo was het klimaatwijkentraject en de bijhorende studiec capaciteit een belangrijke voorwaarde om effectief over te kunnen gaan tot een gezamenlijk initiatief tussen de woonmaatschappij en het lokaal bestuur. Binnen het huidige systeem lijkt het dus moeilijk om zonder toegang tot externe middelen en bijkomende ondersteuning een geïntegreerd initiatief te kunnen nemen.

Het nemen van een gezamenlijk initiatief was in alle gevallen wel een belangrijke stap om naar een nieuwe toekomst voor de wijk te kunnen werken en de transitiedynamiek aan te jagen. Dit wordt aangetoond bij de bespreking van andere hefbomen.

Barrières op andere niveaus

Uit de praktijkervaring blijkt duidelijk de meerwaarde van een gezamenlijk initiatief en gedeelde ambities. Het mag echter ook duidelijk zijn dat het hierop inzetten eerder een uitzondering dan de regel is. De organisatie van het gehele systeem van sociale huisvesting in Vlaanderen is weinig stimulerend voor het nemen van gezamenlijk initiatief. Binnen de huidige context is het dus makkelijker gezegd dan gedaan.

Ten eerste zijn de bestaande formele overlegorganen tussen de sleutelactoren, lokaal bestuur, Wonen in Vlaanderen en de woonmaatschappij, niet de geschikte voedingsbodem voor een integraal initiatief. Vandaag ontmoeten zij elkaar enkel verplicht in het lokaal woonoverleg. Dit is een formeel overlegmoment waarop het lokale woonbeleid besproken wordt en de woonmaatschappij projectvoorstellen aftoetst en laat goedkeuren door de gemeente. Een dergelijke formele context laat niet altijd toe om breder te kijken. Bovendien zijn niet alle relevante diensten van het lokaal bestuur, denk bijvoor-

beeld aan milieu en klimaat, bij dit overleg betrokken. Bijkomend informeel overleg is hierdoor natuurlijk niet onmogelijk, maar hiervoor moeten dan extra tijd en middelen uitgetrokken worden, die niet altijd beschikbaar zijn.

Daaraan gelinkt is de vaststelling dat woonmaatschappijen pas financiering via FS3 leningen kunnen krijgen voor hun projecten bij Wonen in Vlaanderen wanneer er al een concreet uitgewerkt en goedgekeurd projectidee is. Hoewel er ruimte is om de verkenning achteraf mee te nemen als studiekost, laat dit weinig ruimte om een langere verkennende fase te doorlopen, waarbij bredere ambities worden opgesteld.

Het organisatorisch systeem en de gevestigde overlegstructuren maken het dus niet onmogelijk om samen te werken, maar er is weinig stimulans voor gezamenlijke initiatieven van hogerop.

2 Werk aan een geïntegreerd toekomstbeeld



Beleidscontext

Hefboom voor...

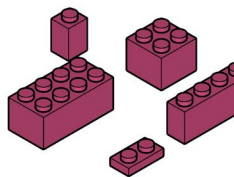
De opmaak van een geïntegreerd toekomstbeeld staat centraal in het gezamenlijke transitiepad. Het is een belangrijke mijlpaal om van de visiefase over te gaan naar een uitvoeringsgerichte fase en vormt dus een startpunt voor een meer actiegericht initiatief bij alle actoren. Het werken naar een geïntegreerd toekomstbeeld is een belangrijke hefboom na het nemen van een gezamenlijk initiatief. Het versterkt de samenwerking tussen de verschillende actoren en geeft hen een gezamenlijke taal om over de wijk te communiceren. Het is ook een noodzakelijk hulpmiddel om vlot te communiceren met de bewoners over de toekomst van de wijk en eventuele onzekerheden bij hen weg te nemen.

Een gezamenlijk toekomstbeeld is cruciaal om de oplossingen voor de verschillende uitdagingen en transitiethema's voor de wijk optimaal op elkaar af te stemmen, om synergiën te zoeken en lock-ins te vermijden. Het is ook het vertrekpunt voor de opmaak van een projectplanning en financieel plan om de uitvoering van deelprojecten mogelijk te maken en goed op elkaar af te stemmen.



Transitiethema 1

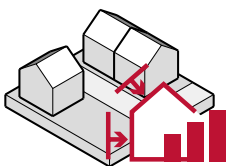
Criterion A



Scenario

Stap 1 en 2

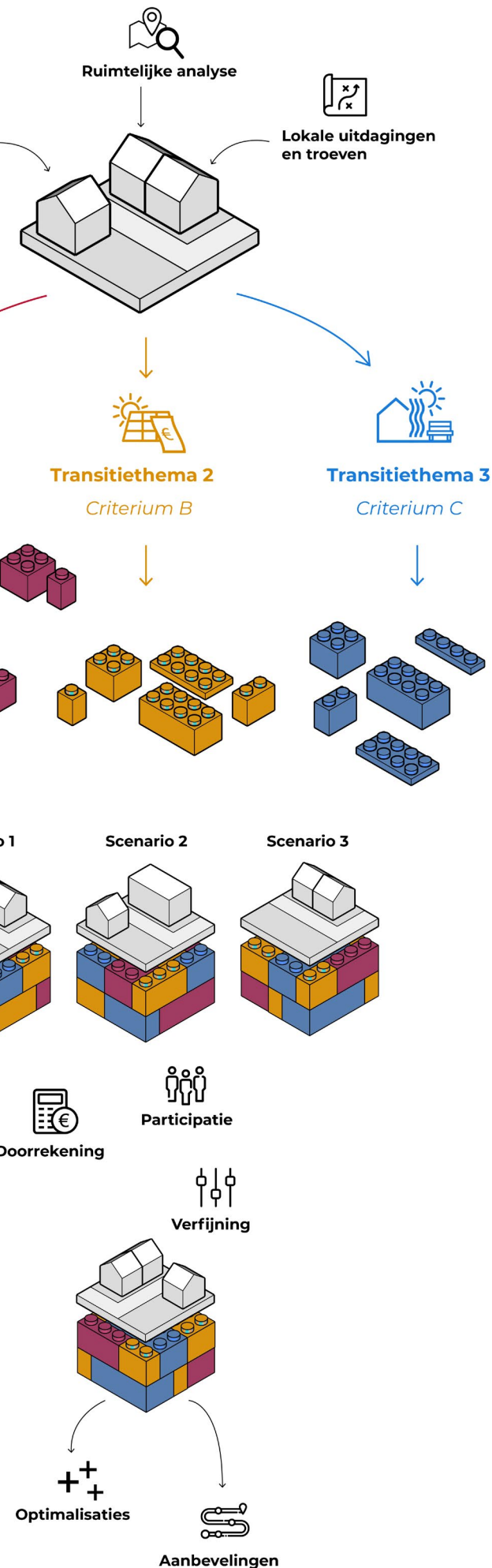
Lezing van de context en bepalen van de transitieagenda



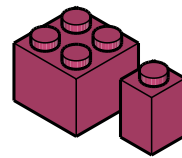
De eerste twee stappen van de scenariomethodiek hebben te maken met het leren kennen van de wijk en het stellen van ambities. De fundamentele hiervan worden besproken in hefboom 1. Met behulp van een lezing van de beleidscontext, zowel regionaal als lokaal, ruimtelijke analyses en participatiemomenten in de wijk wordt de context van de wijk verkend. Zowel de uitdagingen waar de wijk nog voor

staat, als de kwaliteiten en troeven van de wijk die behouden of versterkt moeten worden, komen aan bod. Ook kansen van de plek komen hieruit naar voren, bijvoorbeeld als de wijk goed bereikbaar is en nabij voorzieningen, kan dit een overweging zijn om te verdichten. Aan de hand van deze lezing kunnen de transitiethema's voor de wijk worden bepaald.

Transitiethema's zijn thema's die omwille van de lokale- en/of beleidscontext prioritair aangepakt moeten worden in de wijk. Aan elk van deze thema's kan een ambitie of criterium gekoppeld worden welke in de wijk behaald moeten worden. Deze ambitie hangt af van de beleidscontext, maar ook van de lokale noden en doelstellingen. Zoals besproken zijn terugkerende transitiethema's energie, renovatie, verwarming en klimaatrobuuste open ruimte en verhuisbewegingen. Maar er kunnen ook heel wat andere thema's toegevoegd worden, zoals wijkvoorzieningen, groen, sociaal weefsel, mobiliteit, circulariteit, ...



Stap 3 Bepalen van de bouwstenen



Bouwstenen zijn mogelijke oplossingen in de transitie gekoppeld aan een bepaald transitiethema. Bouwstenen verschillen in hun oplossingsrichting maar leiden tot hetzelfde resultaat, namelijk het behalen van de ambitie voor het thema. Ze worden dus uitsluitend meegenomen wanneer ze (of een combinatie van) een oplossing bieden die voldoet aan de ambities of criteria voor dat thema en ze op maat zijn van de wijk.

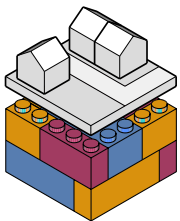
Durf bij het bepalen van de bouwstenen voldoende breed te gaan en ook eens out-of-the-box te denken. Het is in veel gevallen bijvoorbeeld mogelijk met een collectieve renovatie de volledige wijk te renoveren, maar soms kan het ook interessant zijn andere bouwstenen toe te voegen waarbij er bijvoorbeeld gesloopt en compacter opnieuw gebouwd wordt, of zelfs op een andere plek in de wijk opnieuw gebouwd wordt. De scenario's en bouwstenen bieden een speelruimte om met nog niet verkende ideeën aan de slag te gaan. Maak hier dus ook gebruik van. Ook wanneer er al bepaalde ingrepen op de planning staan kan het alsnog interessant zijn om bouwstenen te definiëren die hier niet mee overeenkomen (bijvoorbeeld een afwijking van het RUP, andere dan de voorziene verwarmingsopties, ...). In sommige gevallen zal blijken dat de geplande oplossing reeds voldoet aan de noden en complementair is aan oplossingen voor andere bouwstenen, in andere gevallen zal dit misschien niet het geval zijn zodat het beter is om de bestaande plannen te herdenken.

We herhalen nogmaals dat voor sommige problemen met een ruimtelijke impact, die opduiken in de uitvoeringsfase, al oplossingen moeten worden meegenomen in de scenario-analyse. Verhuisbewegingen kunnen bijvoorbeeld een ruimtelijk effect hebben doordat er bijkomend of tijdelijk woonaanbod voorzien moet worden. Ook de projectfasering kan in dit geval al mee bekeken worden.

Verschillende manieren om naar de toekomst te kijken

Om uitwerking te geven aan een integraal toekomstbeeld moeten we vooruitkijken naar wat een mogelijke toekomst voor de wijk kan zijn. Hiervoor bestaan er verschillende methodologieën. Zo kan er gewerkt worden met een **backcasting**, waarbij een toekomstbeeld geschetst wordt (bijvoorbeeld een klimaatneutrale of fossielvrije wijk), aan de hand van onder andere de bestaande beleidsdoelstellingen en trends. Vanuit dit toekomstbeeld kan vervolgens teruggedacht worden naar vandaag: welke veranderingen zijn er nodig om tot dit beeld te komen? Voor ons praktijkonderzoek werkten we eerder **vooruitkijkend** (forecasting), met een methodiek van ontwerpend onderzoek met behulp van scenario's. Omdat er veel verschillende oplossingen en toekomstbeelden voor de wijk kunnen bestaan is dit in deze context een interessantere piste. We bespreken in wat volgt de methodiek op hoofdlijnen en de belangrijkste aandachtspunten om tot een goed afgewogen keuze voor de wijk te komen. Er moeten in dit proces heel wat keuzes gemaakt worden en elementen tegen elkaar afgewogen worden. Enkele van deze elementen worden in detail uitgelicht in de verdiepingsthema's in deel 3 van de gids. Hier illustreren we de methodiek aan de hand van gedetailleerdere stappen en combineren dit met onze praktijkervaring uit de cases. Zo geven we handvaten voor de relevantste thema's.

Stap 4 Ontwerpend onderzoek scenario's



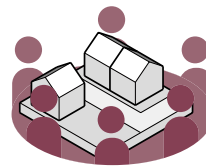
Aan de hand van een bepaalde logica of verhaallijn worden de bouwstenen samengesteld tot verschillende scenario's. De samenhang tussen bouwstenen uit de verschillende thema's wordt hierbij gerespecteerd en er wordt

gezocht naar synergieën. Zo is het bijvoorbeeld in weinigdense wijken niet logisch om een warmtenet scenario te koppelen aan een scenario met enkel renovatie, maar sluit dit beter aan bij een scenario waarin er ook verdicht wordt. Wanneer er geen nieuwe projecten voorzien worden, is bijvoorbeeld ook het inmengen van nieuwe functies moeilijker. Ook de oplossingen voor een klimaatrobuuste inrichting van het openbaar domein hangen bijvoorbeeld af van het ruimtebeslag van het scenario.

Door de scenario's op deze manier op te bouwen kijken we dus toekomstgericht naar de wijk. We zoeken bijvoorbeeld niet naar een warmteoplossing die past bij de wijk vandaag, maar naar een oplossing die past bij hoe de wijk er in de toekomst zal uitzien. Op die manier worden lock-ins vermeden.

Aangezien elke bouwsteen (of combinatie van) op zich voldoet aan de criteria, zijn alle scenario's op vlak van ambitieniveau min of meer gelijkwaardig. Elk van de scenario's wordt verbeeld als een integraal toekomstbeeld voor de wijk. Aan de hand van deze mogelijke en realistische toekomstbeelden kan het gesprek in de wijk met alle betrokkenen verdergezet worden.

Stap 5 Evaluatie



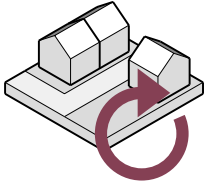
Evaluatie van de scenario's met betrokkenen laat toe na te gaan wat werkt en wat niet, welke bouwstenen en combinaties ervan zinvol zijn en welke niet. Bouwstenen kunnen op deze manier

worden getoetst en met elkaar vergeleken. In principe zijn in de scenario's alleen de bouwstenen variabel, andere zaken die mogelijk niet ter discussie staan (denk bv. aan het totale aantal sociale woningen in de wijk) worden constant gehouden.

Gezien de bouwstenen zo gekozen zijn dat er steeds aan de ambities voldaan kan worden is het niet nodig de scenario's te vergelijken met een multicriteria-analyse. Alle scenario's voldoen in principe aan de ambities. De focus ligt op het evalueren van de combinaties en synergieën tussen bouwstenen en hoe goed de bouwstenen passen binnen de context van de wijk. Een aftoetsing met alle lokale actoren, inwoners en betrokkenen die een rol moeten opnemen om de scenario's waar te maken is hierbij nodig. Daarnaast kan een financiële doorrekening nuttig zijn.

Stap 6

Voorkeuren, aanbevelingen, verdieping



Op basis van de evaluatie kunnen aanbevelingen en voorkeuren voor bepaalde bouwstenen en bouwsteencombinaties bepaald worden. De scenario's worden teruggebracht naar één variant, dit kan één van de scenario's of een samengesteld scenario zijn.

Wanneer uit de evaluaties blijkt dat bepaalde thema's die geen transitiethema waren toch verder moeten worden onderzocht, kan dit nog opgenomen worden als optimalisatie. Optimalisaties zijn maatregelen, onafhankelijk van het gekozen scenario, die onderbelicht zijn geweest in het onderzoek. Met de aanbevelingen kan een verder (ontwerp of plannings)proces opgestart worden om de visie tot uitvoering te brengen.

Bij de aanbevelingen kunnen we ook al een eerste keer kijken naar de verdere uitrol en operationalisering. Welke actoren moeten er betrokken worden? Welk bijkomend onderzoek is nog nodig? Zijn er woningeigenaars die we moeten betrekken in de transitie?

In de praktijk

Sint-Pietersmolenwijk - In de Sint-Pietersmolenwijk in Brugge was de waterproblematiek sturend voor de differentiatie tussen de scenario's. De aanwezigheid van deze problematiek had in de wijk tot een standstill geleid waarbij de woonmaatschappij en het lokaal bestuur moeilijk keuzes durfden te maken over de toekomst van de wijk.

Het uitwerken van verschillende oplossingsrichtingen voor deze en andere uitdagingen in de wijk zoals de nood aan uitbreiding, renovatie, duurzame verwarming was voor de actoren erg waardevol. De scenario's waren niet alleen erg behulpzaam om verschillende bouwsteencombinaties te onderzoeken en vergelijken, maar het vergemakkelijkte ook het gesprek en de samenwerking tussen de woonmaatschappij en de stad door ze een gemeenschappelijke taal te bieden. Twee van de drie scenario's weken ver af van de huidige plannen voor de wijk en dit nieuwe perspectief hielp om de actoren op een andere manier na te doen denken over de wijk.

Bovendien leefden er bij de bewoners van de wijk veel onzekerheden omdat er al een aantal planningsprocessen waren doorlopen die niet altijd goed begrepen werden. De scenario's bleken een goed hulpmiddel om het gesprek met de bewoners aan te gaan, te tonen dat er grondig nagedacht wordt over de wijk en hun mee eigenaarschap te geven in het beslissingsproces.

De scenario's toonden ook duidelijk de meerwaarde

van een geïntegreerde aanpak waarbij de verschillende uitdagingen via één plan aangepakt worden.

Wilgenpark - In het Wilgenpark in Eeklo liepen al heel wat projecten om de wijk toekomstklaar te maken. De uitdaging was hier om deze trajecten te optimaliseren en beter op elkaar af te stemmen. De op ruimtelijk vlak eerder conservatieve scenario's die werden opgepakt leidden tot het signaal dat we misschien wel ambitieuzer mochten zijn en de wijk wat grondiger mochten herdenken. Zo is deze vandaag weinig ruimtelijk efficiënt ingevuld, maar ontbreekt het toch aan ambitieuze groenblauwe ruimte. De scenario-oefening hielp dus om het ambitieniveau voor de wijk omhoog te krikken.

Bovendien konden we via de scenario-oefeningen oplossingen verkennen die door de woonmaatschappij niet als realistisch bestempeld werden door out-of-the box te denken en semi-collectieve oplossingen voor verwarming te onderzoeken. Door de wijk ruimtelijk op een andere manier te benaderen gingen we op zoek naar oplossingen van het probleem van de verhuisbeweging, om zo een collectievere manier van renoveren mogelijk te maken. Dit opende voor de woonmaatschappij de deur om oplossingen die ze anders niet als mogelijk beschouwden toch te kunnen overwegen.

Barrières op andere niveaus

Er worden vandaag weinig integrale planningsprocessen opgestart in sociale wijken en de meeste transitie gebeuren via individuele projecten. Hoewel een deel van het budget dat de woonmaatschappij kan lenen kan worden ingezet voor studie en onderzoek, neemt dit niet weg dat er geen a priori financiering mogelijk is voor verkenning en onderzoek. Financiering via leningen is pas mogelijk wanneer er een projectidee is en is bovendien gelinkt aan bepaalde typeprojecten (bv woningbouw, renovatie of werken aan het openbaar domein), en niet aan een geïntegreerd project. Dit is een grote barrière voor woonmaatschappijen om problemen geïntegreerd aan te pakken waarvoor oplossingen bij Wonen in Vlaanderen moeten worden gezocht.

Daarnaast zijn er nog heel wat barrières die de keuze voor bepaalde bouwstenen minder evident maken. De lening van Wonen in Vlaanderen laat financiering van warmtenetten bijvoorbeeld toe, maar door de hogere investeringskosten zal dit vaak financieel minder interessant zijn dan een individuele oplossing. In gemeenten waar het Bindend Sociaal Objectief is bereikt, is de projectflow voor bijkomend woonaanbod, die cruciaal is om verhuisbewegingen op te starten, complexer. Deze en andere specifieke barrières worden benoemd bij de bespreking van de gerelateerde thema's in deel 3.



3 Hefboom: Denk op tijd na over de uitrol en operationalisering van de wijk van de toekomst

Hefboom voor...

Bij het werken aan een geïntegreerd toekomstbeeld wordt er vaak enkel geredeneerd vanuit de eindsituatie en worden zowel de tussenstappen om tot dat eindbeeld te komen, alsook de ingebruikname van de nieuwe situatie niet altijd in rekening gebracht. Het in een vroegtijdig stadium meenemen van deze twee projectfasen kan tot efficiëntiewinsten leiden. Dit kan zelfs bepaalde beslissingen beïnvloeden.

Door een slimme fasering van de implementatiefase, de zogenaamde 'uitrol', kunnen er koppelkansen ontstaan die leiden tot efficiëntiewinsten in tijd, ruimte en materialisatie alsook op financieel vlak. Door bijvoorbeeld de aanleg van nutsleidingen te combineren met de heraanleg van het openbaar domein kunnen er winsten behaald worden op elk van bovenstaande aspecten. Wanneer deze efficiëntiewinsten in rekening worden gebracht bij de afweging van verschillende bouwstenen (zie voorgaande hefboom), kan dit leiden tot andere uitkomsten. Om zulke koppelkansen te verzilveren is er ook nood aan een sterke planning. Hierdoor kan een collectieve oplossing de voorkeur krijgen boven een individuele oplossing. Door de implementatiefase reeds vroeg in het proces in acht te nemen kunnen bovendien ook eventuele conflicten vroeg opgemerkt en vermeden worden.

Wanneer we op een nog langere termijn kijken komt ook de ingebruikname van de nieuwe situatie in beeld, de zogenaamde 'operationalisering'. Door deze vroeg in het proces in rekening te brengen kunnen er keuzes gemaakt worden die bijvoorbeeld de levensduur van de nieuwe installaties kunnen verlengen of een eerlijke verdeling van de voordelen kunnen vereenvoudigen. Op die manier kan de kwaliteit van de nieuwe toestand zo lang mogelijk gewaarborgd blijven en ontstaat er een groter draagvlak.

Door deze fasen te integreren in het beslissingsproces wordt het ook duidelijker welke taken en rollen er ontstaan tot en met de ingebruikname van de nieuwe toestand. Hierdoor wordt het niet alleen op niveau van de wijk, maar ook op niveau van elke stakeholder duidelijk waar de geïntegreerde benadering tot uiting kan komen en wordt de afstemming van verschillende takenpakketten bewaakt. Dit vormt waardevolle input voor de uitwerking van hefboom 4. Daarnaast komen zo ook de hiaten in beeld waardoor er gewerkt kan worden aan een dekkend stakeholdernetwerk in de wijk.

De nieuwe toestand van de wijk impliceert soms een verschillend of een meer uitgebreid takenpakket, waardoor er terughoudend gereageerd kan worden op het nemen van bepaalde beslissingen. Ook daarom is het belangrijk om de uitrol en operationalisering mee te nemen in het onderzoek en uit te klaren welke uitdagingen er worden verwacht in deze fasen. Op die manier kan er ook tijdig gezocht worden naar een weloverwogen oplossing.

Strategieën voor afstemmen uitrol en operationalisering

1 Start vroegtijdig in het proces met de opmaak van een planning -

Door reeds vroegtijdig in het traject toe te werken naar een planning, gaande van initiatief tot operationalisering, kunnen mogelijke koppelkansen en conflictpunten vroegtijdig geïdentificeerd en geïntegreerd worden in het besluitvormingsproces. Het verzilveren van deze koppelkansen vereist een slimme fasering in de tijd waardoor ze ankerpunten vormen in de planning. Door te starten vanuit deze ankerpunten kunnen ook intermediaire stappen gepositioneerd worden op de planning. Enkele praktische voorbeelden van zulke koppelkansen die een ankerpunt kunnen vormen in de planning:

- Het (her)aanleggen van nutsvoorzieningen combineren met de (her)inrichting van de openbare ruimte.
- De bouw van nieuwe woningen kan de verhuisbewegingen faciliteren die nodig zijn voor een grootschalige renovatie. Dit vereist een slimme fasering van de nieuwbouw- en renovatiewerken.
- De renovatie-inspanningen kunnen worden afgestemd op de implementatie van collectieve nutsvoorziening, zoals de uitrol van een warmtenet.

2 Hou rekening met de verschillende tussenstops van de wijk bij het ontwerp

Het is belangrijk om in de ontwerpfase niet alleen het eindbeeld voor ogen te houden, maar ook rekening te houden met de verschillende tussenstops zowel in de transitiefasen richting het eindbeeld, de operationele fase, alsook voor wanneer de wijk zoveel generaties later weer toe is aan vernieuwing.

Om zowel tot goede tussenoplossingen als finale oplossingen te komen is het belangrijk om modulair te denken bij het ontwerp. Als men bijvoorbeeld vandaag renoveert, maar het warmtenet wordt pas uitgerold binnen 10 à 15 jaar, is het nuttig de mogelijkheid te voorzien om eenvoudig van warmtebron te wisselen. Door modulair te ontwerpen houdt men ook meteen rekening met het moment wanneer de wijk (gedeeltelijk) aan vernieuwing toe is.

Rekening houden met de operationele fase bij het ontwerp wil zeggen dat er ook rekening wordt gehouden met de onderhoudsnoden. Men kan deze operationele last verlagen door bij het ontwerp te kiezen voor onderhoudsvriendelijke installaties die goed toegankelijk zijn.

3 Maak een stakeholdermapping op met rekening van uitrol en operationalisering

Door aan de eerder genoemde planning ook taken en rollen te koppelen wordt het duidelijk welke taken en rollen naar voren komen om deze nieuwe toestand te implementeren. Door aan elk van deze taken en rollen ook een stakeholder te koppelen kan er toegewerkt worden naar een reeks dekkende engagementen. Wellicht betreft dit ook een aantal nieuwigheden die in de huidige situatie van de wijk niet aan bod komen, zoals bijvoorbeeld het beheer, onderhoud en facturatie van collectieve systemen. Als woonmaatschappij is het niet evident om zulke taken plots op te nemen. Daarom is het belangrijk om zorgvuldige keuzes te maken in taken die wel zelf worden opgenomen en taken die worden uitbesteed. Onder hefboom 4 wordt er dieper ingegaan op het aantrekken van wijkpartners.

4 Denk na over de rechtvaardige verdeling van collectieve nutsvoorzieningen -

Dat er, afhankelijk van de context, voordelen zijn van het collectiviseren van bepaalde systemen is algemeen geweten. Toch is het niet eenvoudig om deze systemen zo op te stellen en uit te werken dat de voordelen op gelijkmatische manier worden toegewezen aan alle bewoners. Daarom is het belangrijk om vroegtijdig in het proces na te denken over een slimme toewijzing van de voordelen. Er zijn reeds een aantal initiatieven, zoals het kader rond energiegemeenschappen, die deze rechtvaardige verdeling kunnen vereenvoudigen. Meer over de rechtvaardige verdeling van collectieve nutsvoorzieningen kan teruggevonden worden in het verdiepingsthema in deel 4.

5 Sensibiliseer bewoners over het goed gebruik van hun nieuwe woning -

Om de kwaliteit van de nieuwe toestand van de woning maximaal te waarborgen dienen de actoren in de operationele fase, in hoofdzaak de bewoners, te weten op welke manier ze deze nieuwe toestand in stand kunnen houden en de vruchten ervan plukken. Een goed geïsoleerde woning vraagt bijvoorbeeld om voldoende ventilatie en dient anders gebruikt te worden wanneer deze op lage i.p.v. hoge temperatuur wordt verwarmd. Daarnaast is het ook belangrijk bewoners te informeren over hoe ze de nieuwe systemen optimaal kunnen benutten om ook een financieel voordeel te verwerven. We denken hier bijvoorbeeld aan verschuiving in de tijd van de elektriciteitsconsumptie naar de momenten dat de zon schijnt om de opgewekt energie van een zonne-installatie maximaal te benutten.

In de praktijk

Wat kunnen we leren uit case Eeklo? - Voor de voorbeeldcase van het Wilgenpark te Eeklo, zagen we al een aantal zeer sterke initiatieven om de duurzaamheid in de wijk te verhogen en ook de toekomstige plannen houden rekening met toekomstige normen. Toch vermijden deze plannen relevante collectieve systemen uit angst voor de bijkomende administratieve last en het wanbetalersrisico. Daarnaast is er ook enige terughoudendheid voor het plaatsen van zonnepanelen omdat niet alle bewoners in de wijk hier op een gelijke manier van kunnen profiteren wanneer ze bijvoorbeeld in een appartement wonen of een minder gunstig georiënteerd dak hebben.

De hierboven geciteerde hindernissen voor collectieve oplossingen zijn reëel, maar niet onoverkomelijk. Voor elk van deze hindernissen kan men op zoek gaan naar oplossingen. Zo kan een doordachte uitbesteding van bepaalde beheerstaken verbonden aan een collectief systeem (bijv. onderhouds-, monitoring- en facturatie-taken) de administratieve last die bij de woonmaatschappij terecht komt sterk beperken of zelfs geheel vermijden. Ook voor het wanbetalersrisico kan op Vlaams niveau een oplossing gevonden worden, bijv. door uitbreiding van de Gewestelijke Sociale Correctie om de gevolgen van wanbetalingen in het kader van collectieve systemen op te vangen.

Barrières op andere niveaus

De huidige **inrichting van de FS3-leningen** focust zich op de initiële investeringskost en houdt weinig tot geen rekening met de levensloop en de operationele kosten van deze systemen. Op die manier wordt het voor woonmaatschappijen moeilijk om te kiezen voor systemen die op de langere termijn tot een groter voordeel leiden. Ten tweede wordt het leenbare bedrag bepaald o.b.v. een individuele woning waardoor de financiering van collectieve systemen momenteel niet via de gebruikelijke FS3-lening kan verlopen. Dit vormt vandaag eveneens een belangrijk beslissingscriterium voor huisvestingsmaatschappijen om te kiezen voor individuele systemen, ook al zou het collectieve systeem goedkoper zijn per wooneenheid.

De energiegemeenschap in de Otterbeekwijk in Mechelen is een mooi voorbeeld van hoe energiegemeenschappen toegepast kunnen worden en hoe ze hernieuwbare energie toegankelijk kunnen maken voor alle inwoners van de wijk. Toch zijn er nog heel wat **complexiteiten en uitdagingen die de praktische uitrol van energiegemeenschappen bemoeilijken**. Deze worden verder besproken in verdiepingsthema V van deel 3.

Naast de administratieve last vormt ook het **risico op wanbetaling** en het ontbrekende kader hiervoor één van de redenen om niet te kiezen voor een collectieve oplossing. Dit kader bestaat vandaag wel voor nutsmaatschappijen als Fluvius. Een kader van hogerop en een eventuele garantie op financiële compensatie in geval van wanbetalers zou deze uitdaging uit de weg kunnen helpen.

Er is nood aan **ondersteuning van innovatie van hogerop**. Het opzoeken van koppelkansen, het rekening houden met de taken en rollen bij uitrol en operationalisering, het uitbesteden van bepaalde taken,... Het klinkt allemaal logisch maar is daarom geen evidentie. Waar zitten de koppelkansen voor mijn wijk? Welke technische randvoorwaarden hebben collectieve systemen? Is de gekozen technologie wel duurzaam? Aan welke partijen kan ik welke zaken uitbesteden? ... Allemaal mogelijke vragen bij het opvolgen van de vele aanbevelingen die dit rapport rijk is die wellicht bij verschillende huisvestingsmaatschappijen alsook lokale besturen de kop op zullen steken. Om deze gedeelde barrières weg te werken kan er ook ondersteund worden op bovenlokaal niveau door in te zetten op kennisdeling en partijen aan te reiken die specifieke taken in deze uitrol kunnen opvangen.

Warmtenet sociale wijk in Kuringen

In Kuringen te Limburg nam Wonen in Limburg, het toenmalige Cordium, het initiatief om een warmtenet te installeren. Ze nemen ook de uitbating voor hun rekening. Elk van de fases begint met een stand alone warmtenet gevoed door verschillende bronnen, met de mogelijkheid om op termijn de netten door te koppelen. De woonmaatschappij staat zelf in voor het beheer en het onderhoud van het warmtenet. Hierdoor ontstaat er controle over de tarieven en genieten de bewoners van de meest voordelige prijs. Er wordt ook ingezet op slimme sturing om het warmtenet zo efficiënt mogelijk te laten opereren. Daarnaast zijn de installaties gecentraliseerd om het onderhoud te vereenvoudigen.

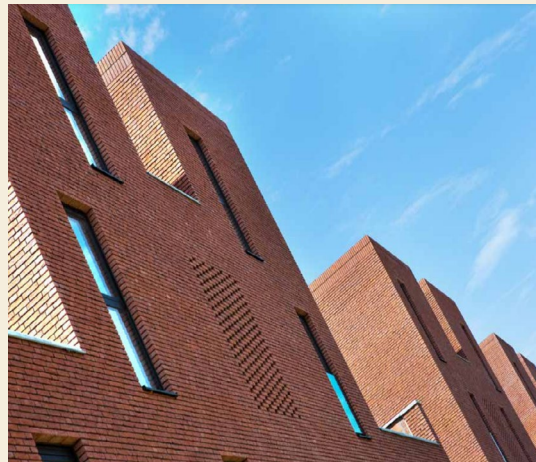


Fig 10. De woningen in de sociale wijk in Kuringen worden collectief verwarmd. Bron: Het Nieuwsblad

Energiegemeenschap in de Otterbeekwijk, Mechelen



Fig 11. De energiecoöperatie plaatste zonnepanelen en verdeelde de baten over de wijk. Bron: Klimaan

In de sociale woonwijk Otterbeek, ten noorden van Mechelen, zijn in 2022 zonnepanelen op 70 woningen geplaatst door energiecoöperatie Klimaan in samenwerking met Woonland en de stad Mechelen. De opgewekte energie-overschotten worden verdeeld met de bewoners zonder zonne-installatie. Op die manier krijgt iedereen in de wijk toegang tot hernieuwbare energie en dit levert bovendien ook een financieel voordeel op voor de bewoners. Door de lagere kosten van zonne-energie in vergelijking met het sociale elektriciteitsstarief, genieten de huurders van een vermindering op hun energiefactuur, wat leidt tot minder financiële zorgen. Toch blijkt na een operationele periode dat de business case niet levensvatbaar is o.w.v. de extra administratieve kosten bij de energieleveranciers die worden doorgerekend aan de klanten binnen een energiegemeenschap. Daarom werd de energiegemeenschap (mei 2024) tijdelijk stopgezet. Wel engageert de coöperatie zich om 127 bijkomende woningen te voorzien van een zonne-installatie.

4 Hefboom: Zet in op een duidelijke samenwerkingsstructuur en rolverdeling

Hefboom voor...

Uit al het voorgaande kan duidelijk gesteld worden dat de wijktransitie alleen samen gemaakt wordt, en niet door elke actor afzonderlijk. Hoewel elke actor uiteindelijk vanuit zijn eigen bevoegdheid actie moet ondernemen, is het belangrijk dat er eerst samen naar een gezamenlijk beeld gezocht wordt en dat de individuele acties gecoördineerd worden en binnen het plaatje en de timing passen. Samenwerking is dus onontbeerlijk.

Het doel van een goed werkend samenwerkingsverband is meervoudig. Om te beginnen is het cruciaal om knopen door te hakken waar iedereen achter staat, zowel in vroege fasen van het project als bij de uitvoering. Samenwerking is ook belangrijk om overzicht te creëren en te bewaren, zowel van de processen die vandaag al lopen als voor de projecten die opgestart worden. Het is nodig om een gezamenlijk planning op te maken en een overkoepelend financieringsplan te creëren. Een goed samenwerkingsverband kan er ook voor zorgen dat bewoners op de juiste manier betrokken en geactiveerd worden in het proces en kan instaan voor evaluatie in elke processtap.

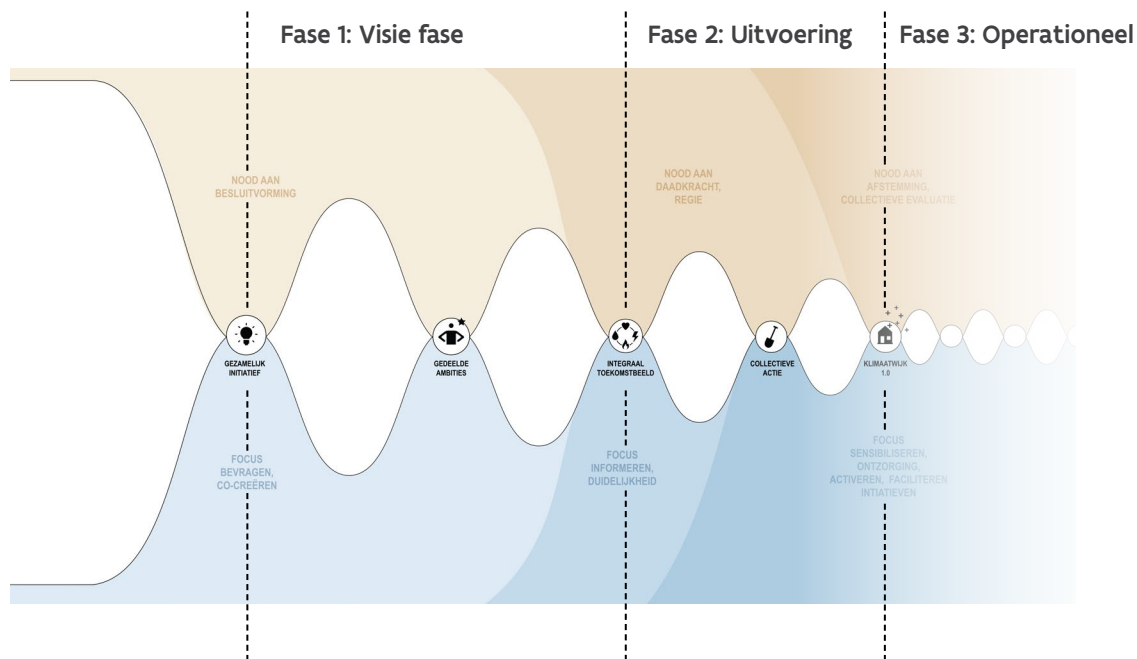
In de praktijk merken we echter dat een dergelijke samenwerking niet altijd gemakkelijk verloopt. Dit komt omdat actoren het niet gewoon zijn met elkaar samen te werken en ze door hun bevoegdheden doorgaans een andere 'taal' spreken. Woonmaatschappijen, lokale besturen, sociale organisaties... kijken op een andere manier naar de wijk, hebben andere focuspunten en belangen, en gebruiken niet altijd hetzelfde jargon.

Een goed samenwerkingsverband en partnerschap opstellen waarin iedereen elkaar begrijpt is cruciaal, maar vraagt ook tijd en inspanning. Bovendien merken we dat de noden op vlak van samenwerking variëren doorheen de tijd en dat sommige actoren belangrijker of juist minder belangrijk worden. Samenwerkingsverbanden worden dus niet simpelweg opgezet aan het begin van het transitiepad, maar moeten kunnen evolueren doorheen de tijd. Het is dus een continu werkpunt.

Deze hefboom focus vooral op de samenwerking tussen sleutelactoren die slagkracht hebben in de wijk. De bewoners van de wijk komen wel aan bod, maar worden uitvoeriger behandeld in de hefboom rond het betrekken van de bewoners.

Principes voor een goede samenwerking

Uit gesprekken met heel wat ervaringsdeskundigen kwam het duidelijke signaal dat er trekkerschap nodig is om de wijktransitie te plannen en uit te voeren. Bij voorkeur is er een centrale actor die de trekkersrol vervult, het overzicht bewaart en knopen doorhakt om het proces vlot te laten verlopen. Onze ervaring in de wijken leert ons dat de trekkersrol niet dezelfde invulling heeft aan het begin van het traject als aan het einde. We grijpen terug naar de fasen in het transitiepad uit deel 1 en geven aan hoe de trekkersrol er in elke fase uitziet. Zo komen we tot de conclusie dat niet steeds dezelfde actor de trekkersrol kan of moet opnemen, zolang het stokje maar goed doorgegeven wordt. *Noot: Uiteraard is elke wijk anders, zijn de actoren anders en kan het zijn dat een andere partner dan de hieronder voorgestelde meer geschikt is om een rol op te nemen.*



1 Visiefase De facilitator

Het doel van de visiefase is om de juiste actoren aan tafel te brengen, hun belangen te leren kennen, samen een ambitie en visie op te stellen en tot een gepast samenwerkingsverband voor de vervolgfase te komen. Om dit proces te coördineren is er nood aan een facilitator. De rol van de facilitator bestaat erin om de juiste actoren aan tafel te brengen en een dialoog tussen de actoren op gang te brengen. De facilitator helpt de betrokken actoren om een breed beeld te krijgen op elkaars belangen en op de kansen en uitdagingen in de wijk. De facilitator begeleidt de spelers bij het maken van beslissingen over de ambities en de toekomstvisie van de wijk. Het kan hiervoor handig zijn dat de facilitator ook de partij is die het inhoudelijk onderzoek op zich neemt. Wanneer nodig kan de facilitator ook zorgen voor het aantrekken van nieuwe wijkpartners (zie verder).

Om deze rol tot een goed einde te kunnen brengen, is de facilitator idealiter een onafhankelijke partner met een brede expertise, zonder persoonlijke belangen in de wijk. Dit zou een studie bureau kunnen zijn, een sociale organisatie met werking rond de klimaattransitie of een wijkregisseur vanuit de gemeente die niet gebonden is aan een bepaald beleidsdomein. Als onafhankelijke partner kan de facilitator optimaal de brug leggen tussen de sleutelactoren met hun verschillende belangen. De facilitator kijkt op een andere manier naar de wijk en zal ook de samenwerking op een alternatieve manier organiseren.

2 Uitvoeringsfase De regisseur

Wanneer we overgaan van visiefase naar uitvoering is het script geschreven en kan de facilitator het stokje doorgeven aan een regisseur. De meer concrete projecten die voortvloeien uit de visie worden weliswaar uitgevoerd door verschillende spelers binnen hun eigen bevoegdheid, maar het is interessant om iemand aan te stellen die het overzicht bewaart. De regisseur zorgt ervoor dat alle projecten met de afgesproken kwaliteit uitgevoerd worden en in relatie staan tot de visie. Wanneer blijkt dat de visie in de praktijk moeilijk realiseerbaar is en er aanpassingen nodig zijn, neemt de regisseur hiervoor de verantwoordelijkheid. De regisseur staat ook in voor het behouden van het overzicht over de planning, stemt trajecten op elkaar af en zorgt dat de nodige budgetten ter beschikking komen. Tot slot houdt de regisseur het enthousiasme erin en zorgt dat de dialoog tussen de partners blijft bestaan. Wanneer er nieuwe partners aangetrokken moeten worden in het kader van de operationalisering neemt de regisseur dit op zich.

De regisseur is idealiter een partner met voldoende slagkracht op vlak van uitvoering en realisatie van de visie. Een onafhankelijke buitenstaander is dus minder geschikt om deze rol op te nemen. De facilitator geeft bij voorkeur de trekkersrol over aan iemand bij het lokaal bestuur. Zij zijn gezien hun directe link met het lokaal beleid, brede kennis van de lokale context en de mogelijkheid tot het voorzien van budgetten, een geschikte partner om het regieschap op te nemen. In gemeentes of steden waar hiervoor weinig capaciteit is bij het lokaal bestuur, kan

ook een sterke woonmaatschappij de regierol opnemen. Wanneer er een goede samenwerking of partnerschap tussen het bestuur en de woonmaatschappij bestaat, kunnen ze de rol ook gezamenlijk opnemen. Woonmaatschappijen in de regierol hebben het voordeel dat ze een sterkere band hebben met de inwoners en doorgaans een groter vertrouwen genieten.



Een goed samenwerkingsverband en partnerschap opstellen waarin iedereen elkaar begrijpt is cruciaal.

3 Operationele fase **De beheerder**

Wanneer het merendeel van de werken is uitgevoerd begint de operationele fase en ligt de focus op beheer. Ook hier komen weer nieuwe taken bij kijken, waarbij de centrale actor eerder een beheerder van de wijk is. De belangrijkste opgave op dit moment is om het contact te onderhouden met de betrokken actoren en met de bewoners. Vooral deze laatste groep heeft mogelijk veel vragen en het onderhoud van de nieuwe technologieën in de woning moet worden verzorgd. Verder kan de beheerder ook instaan voor het blijven faciliteren van lokale initiatieven. Wanneer er collectieve systemen zijn geïmplementeerd moeten deze uitgebaat en beheerd worden. Dit kan de centrale beheerder zelf opnemen of in samenwerking met een externe partner (zie hefboom collectieve systemen). Een andere belangrijke rol van de beheerder is om te zorgen voor continue evaluatie en indien nodig bijsturing of zelfs identificatie van nieuwe noden en projecten.

De beheerder is idealiter een actor die dicht bij de inwoners van de wijk staat en voor hen een gemakkelijk bereikbaar aanspreekpunt vormt. De beheerder heeft best het zeggenschap over het merendeel van de nieuwe infrastructuur (woningen, energievoorzieningen, openbaar domein). In dit opzicht lijkt het logisch dat de woonmaatschappij deze rol opneemt. Bepaalde zaken kan de woonmaatschappij outsourcen, bijvoorbeeld aan een externe warmtenetoperator of aan de dienst openbaar domein en de groendienst van de gemeente.

Samenwerkingsvormen op maat van de wijk en de betrokkenen

Hoewel de trekker een centrale rol te spelen heeft is die natuurlijk niet de enige relevante actor. Bij de hefboom gezamenlijk initiatief en ambities werd al ingegaan op een aantal van de actoren die je in de wijk mogelijk tegenkomt en die een invloed hebben op, of beïnvloed worden door de wijktransitie. Het is belangrijk dat al deze actoren een plaats vinden in het samenwerkingsverband. Niet elke actor is hetzelfde en het is daarom ook niet altijd zinvol om alle actoren gedurende het hele proces op dezelfde manier te betrekken. Differentiatie is mogelijk en kan het proces behapbaarder maken. Volgende groepen zouden onderscheiden kunnen worden.

- **Centrale spelers:** Dit zijn de woonmaatschappij, het lokaal bestuur en Wonen in Vlaanderen (met name de

projectverantwoordelijken). Zij zijn de drijfveer van de wijktransitie en hebben de meeste touwtjes in handen om niet alleen een visie op te maken, maar deze ook te gaan financieren en uitvoeren. Zij zullen dan ook het centrale samenwerkingsverband vormen onder de begeleiding van de facilitator, regisseur en beheerder, en het meest regelmatig samenkomen om de vinger aan de pols te houden en belangrijke beslissingen te nemen.

- **Wijkambassadeurs:** Dit zijn lokale spelers die de wijk goed kennen en er een sterk netwerk hebben. Onder de wijkambassadeurs vallen, afhankelijk van de aanwezige organisaties in de wijk, onder andere actieve sociale organisaties, opbouwwerkers, ocmw,

de huurdersdienst van de woonmaatschappij, sociale werkers vanuit de gemeente, ... Daarnaast kunnen ook bewoners zelf hier deel van uitmaken, met name huurders en eigenaars die een belangrijke rol opnemen in het sociaal weefsel van de wijk. Ook vertegenwoordigers van andere organisaties, instellingen en verenigingen die een rol spelen in de buurt, zoals zorgvoorzieningen, krijgen hier een plaats. Tot slot kunnen er nog instanties zijn met specifieke terreinkennis, zoals een waterbeheerder, dienst erfgoed of de groendienst, welke deel uitmaken van de wijkambassadeurs.

- De wijkambassadeurs komen minder vaak samen doorheen het proces, maar het lijkt goed de groep op regelmatige basis input te laten geven in het proces. Dit kan bijvoorbeeld twee keer per processtap. Eenmaal om mee te verkennen (divergeren) en eenmaal om mee beslissingen te nemen (convergeren). Daarnaast kunnen ze ook ingezet worden als aanspreekpunten en voelsprietten in de wijk voor

andere bewoners, om bezorgdheden en ideeën te captureren, en te helpen bij het verspreiden van informatie en het verwerven van draagvlak in de wijk.

- **Technische experts en uitvoerders.** Zij krijgen doorgaans later in het proces een rol, wanneer projecten geconcretiseerd en uitgevoerd worden. Het kan onder andere gaan om technische profielen van de woonmaatschappij, de dienst openbaar domein van de gemeente, maar ook beheerders van het elektriciteits- en rioleringsnetwerk, die eventueel werken moeten uitvoeren. Hier kunnen ook externe studie bureaus die technische plannen opmaken onder vallen. Hoewel hun rol pas meer naar het einde van het traject echt actief is, kan het relevant zijn ze ook in de visievormende fase af en toe te bevragen om een realiteitstoets te verzekeren.

De brede groep aan inwoners zijn ook een belangrijke partij. Hieraan weiden we een volledige hefboom.

Het wijkcollectief Egelsvennen

Bij de toepassing van de wijkmotor door AR-TUR in de Egelsvennenwijk in Mol werd ingezet op het ontwikkelen van een wijkcollectief, een samenwerkingsstructuur op maat van de wijk en de actoren. Ook hier werd gedifferentieerd op basis van de rollen van de actoren en werden vijf settings uitgewerkt:

- 1. Het buurthuis** de huiskamer, het wij(k)gevoel, het buurthuis of wijkcafé, levendige straten, de picknicktafel, de bazaar (Bewoners, ontwerp-teams, woonmaatschappij en lokaal bestuur)
- 2. De cockpit** de helikopter, de drone (Wonen in Vlaanderen, Woonmaatschappij, Lokaal bestuur)
- 3. De regiekamer** de wijkregisseur
- 4. De ambassade** de ambassadeurs, de werkgroep (toekomstige trekkende organisaties met vertegenwoordiging van de bewoners)
- 5. Het atelier** de technische ruimte, de controlekamer (technische expertise woonmaatschappij, lokaal bestuur en uitvoerende partners)

Uit: AR-TUR, 2023 Cahier 11 Wijkmotor: een reality-check.

Aantrekken van nieuwe wijkpartners

Soms zal blijken dat het niet gemakkelijk is om de visie uit te voeren en te operationaliseren met enkel de actoren die aan het begin van het traject in beeld zijn. Een woonmaatschappij zal bijvoorbeeld niet altijd de capaciteit hebben om een warmtenet aan te leggen en uit te baten, andere collectieve systemen te beheren, deelsystemen te integreren of projecten voor bewonersparticipatie te organiseren. Dan kan het nodig zijn om nieuwe wijkpartners aan te trekken zoals sociale organisaties, operatoren van deelsystemen of een warmtenetuitbater. Noden voor nieuwe wijkpartners worden best zo vroeg mogelijk gedetecteerd zodat ze op tijd in het samenwerkingsverband kunnen worden betrokken en er voldoende marge en onderhandelingsruimte is om afspraken te maken, zodat er genoeg zekerheid is in de uitvoerende fasen.

In de praktijk

Het belang van de facilitator - Tijdens het traject in de twee voorbeeldwijken werkten we zelf mee tot aan de mijlpaal van het integraal toekomstbeeld. Daarbij namen we als onafhankelijk studie bureau enerzijds de rol van inhoudelijk onderzoeker, maar anderzijds ook die van wijkfacilitator op. Onze ervaring leert dat het in de vroege fasen van het traject zeer waardevol kan zijn om een onafhankelijk facilitator in te schakelen die een brede kennis over verschillende duurzaamheidsthema's heeft. Als externe partner was het voor ons eenvoudiger te luisteren naar de noden van de centrale spelers en deze zo goed mogelijk te proberen verzoenen. Door het gesprek tussen de centrale spelers te begeleiden vanuit het inhoudelijke onderzoek naar ambities, oplossingen en toekomstbeeld, waren we in staat hen een meer gezamenlijke taal te geven en hen op een andere manier, en vooral samen,

naar de wijk te doen kijken. Dit was vooral opvallend in de Sint-Pietersmolenwijk in Brugge waar we evolueerden van een mismatch tussen de werking van de woonmaatschappij en de stad, naar een gezamenlijk wensbeeld voor de toekomst waar alle partijen achter stonden.

In andere trajecten, zoals de wijktransitie in de Egelsvennenwijk in Mol, wordt deze ervaring gedeeld. Daar fungeerde eerst AR-TUR als externe facilitator die de gesprekken op gang bracht en de juiste actoren aan tafel bracht en samen op een andere manier naar de wijk deed kijken. Zij droegen het stokje vervolgens over aan een ontwerpteam dat een masterplan voor de wijk opmaakt, en ze werken aan een wijkcollectief dat na de visievormende fase de regierol kan opnemen.

De wijkambassadeurs doen hun werk

De overlegmomenten met de wijkambassadeurs bleken in de twee voorbeeldwijken heel erg waardevol. We kwamen hier samen met de woonmaatschappijen, verschillende diensten van het lokaal bestuur, Wonen in Vlaanderen, sociale actoren en een aantal geëngageerde inwoners, die allemaal als gelijke spelers aan tafel zaten. Tijdens deze overlegmomenten leerden we veel over wat er leeft in de wijk, welke bezorgdheden er zijn en wat er nodig is in de toekomst. Ook verder in het traject hielpen ze ons met het zoeken naar de meest geschikte oplossingen op maat van de wijk.

Ook los van de overlegmomenten zelf merkten we dat het betrekken van enkele steunpilaren uit het sociaal netwerk in de wijk, de gesprekken tussen de inwoners over de toekomst van de wijk op een positieve manier beïnvloedde. Bewoners voelden zich meer betrokken en gehoord en hadden vertrouwen dat de transitie ook op hun maat zou gebeuren. In de Sint-Pietersmolenwijk schakelden de ambassadeurs hun netwerk zodanig in dat we na een eerste sessie waarop één inwoner aanwezig was, een tweede sessie organiseerden met maar liefst 15 inwoners rond de tafel.

Barrières op andere niveaus

In principe zijn er weinig barrières op andere niveaus die meer overleg tussen centrale spelers en met wijkambassadeurs tegenhouden. We merken echter wel dat er ook weinig beleid is dat dit actief stimuleert en zorgt dat hiervoor voldoende fysieke en financiële capaciteit beschikbaar is.

Het aanstellen van een externe wijkfacilitator vraagt bijvoorbeeld financiële middelen, die zonder concreet projectidee moeilijk te verwerven zijn. Ook het aanstellen van een wijkregisseur is niet altijd evident omdat er geen spelers zijn die hiervoor een specifieke bevoegdheid hebben. Bij grote besturen met veel capaciteit zijn er soms wijkregisseurs of projectverantwoordelijken in dienst die gemakkelijk deze rol kunnen opnemen, maar bij kleinere besturen is dit vaak niet het geval. Dit maakt de organisatie van wijkgericht werken moeilijker. Oplossingen voor capaciteitsuitbreiding om dit mogelijk te maken worden bij voorkeur op regionaal niveau genomen.

5 Zet in op een integratie van financieringskanalen

Hefboom voor...

Een wijktransitie uitvoeren is onmogelijk zonder de nodige financiële middelen. Het zoeken naar de juiste financieringsbronnen voor alle nodige projecten kan uitdagend zijn. Financiering moet bovendien uit verschillende hoeken komen om de variatie aan projecten gefinancierd te krijgen. Op de korte termijn lijkt er echter geen gebrek aan financiering voor sociale herhuisvesting. De budgetten die voorzien zijn door de Vlaamse Overheid geraken met moeite uitgeput. In een uitgebreide analyse toonde Steunpunt Wonen aan dat projecten niet tegengehouden worden door een gebrek aan financiering, maar door een hele reeks aan organisatorische knelpunten en afstemmingsproblemen die de projectflow voor sociaal wonen vertragen.

Op niveau van de wijk onderzoek doen naar het financieel perspectief van projecten en naar bronnen om financieringstekorten in te perken, kan helpen om de wijktransitie uitvoerbaarder te maken. Hierbij kunnen woonmaatschappijen verder kijken dan enkel financiering via Wonen in Vlaanderen, ook andere actoren zullen moeten bijdragen. Echter zal uit de verdere uiteenzetting blijken dat de hefboom rond financiering, geen hefboom is die uitsluitend op niveau van de wijk opgenomen kan worden. Een aanpassing van de bestaande financieringskaders en het juist aanwenden van Europese financiering zal op Vlaams niveau doorslaggevend zijn om de wijktransities in alle sociale wijken te faciliteren.

Hoekstenen van een financieringsplan

In wat volgt bespreken we enkele belangrijke hoekstenen bij de opmaak van een integraal financieringsplan. Meer bepaald moet binnen de integrale transitieopgave worden nagegaan hoe deze kan doorvertaald worden naar een financieringsopgave voor elk van de betrokken actoren, elk voor hun deel (bijv. de gemeente en nutsbedrijven voor het publieke domein en woonmaatschappijen voor het private domein). Vervolgens kan dan voor elk van deze actoren worden nagegaan in welke mate zij de nodige financiering kunnen aanleveren/dragen, en desgevallend welke oplossingen voor eventuele financieringsproblemen kunnen gevonden worden. Binnen het huidige kader zal allicht maatwerk per wijk nodig zijn en zullen de middelen van verschillende actoren (woonmaatschappijen, gemeentebesturen, nutsbedrijven, private investeerders, etc.) dienen samengelegd te worden om de financieringspuzzel van de integrale wijkrenovatie te realiseren.

We duiken hier niet te veel in details. In de verdiepingsthema's gaan we meer in detail in op de huidige organisatie van het financieringssysteem voor sociale wijken, gaan we dieper in op de verschillende stappen in de opmaak van een financieringsplan en mogelijke oplossingen voor financieringstekorten en illustreren we dit met voorbeelden uit de Sint-Pietersmolenwijk en het Wilgenpark.

Cashflow op lange termijn

Een eerste belangrijke stap bij de opmaak van een integraal financieringsplan is het in kaart brengen van de cashflow op lange termijn. Dit kan op verschillende momenten in het transitiepad. Tijdens de visiefase kan er, wanneer er met scenario's gewerkt wordt, al een eerste inschatting gemaakt worden om de scenario's met elkaar te kunnen vergelijken, zoals toegepast in de Sint-Pietersmolenwijk. Het financiële aspect is hierbij niet noodzakelijk één van de doorslaggevende keuzecriteria, maar kan wel behulpzaam zijn om bepaalde onrealistische opties uit te sluiten. Bijvoorbeeld voor warmte bleek dit in het Wilgenpark in Eeklo een relevante oefening. Wanneer de visie meer concreet is en er zicht is op de projecten die nodig zijn om ze uit te voeren, kan een meer gedetailleerde analyse opgemaakt worden.

Om de cashflow in kaart te brengen moet er zicht zijn op zowel de kosten als de inkomsten die de uit te voeren projecten met zich meebrengen. Deze kosten en inkomsten kunnen worden toegewezen aan de actoren bij wie deze kosten/inkomsten normaliter zullen terechtkomen. Dit zijn doorgaans de woonmaatschappij, het lokaal bestuur en eventuele externe

investeerders zoals een warmtenetontwikkelaar of een private woningontwikkelaar. Ook aan de sociale huurders kunnen kosten gealloceerd worden, zij betalen namelijk hun energiefactuur en het onderhoud van installaties. Dit is niet onbelangrijk gezien de gekozen verwarmingsoplossing en de renovatiegraad van de woning een impact op de energiefactuur zal hebben. We kijken bij een cashflowanalyse ook verder dan de investeringskosten (CAPEX), we brengen ook operationele kosten (OPEX), inkomsten gedurende de levensduur en eventuele herinvesteringen in de toekomst in kaart, bijvoorbeeld een investering in renovatie van nieuwbouwwoningen over 40 jaar. Een relevante termijn waarop de cashflow in kaart gebracht kan worden is de geschatte levensduur van nieuwe woonprojecten of het renovatieproject (bv 25 of 50 jaar).

Voor een woonmaatschappij zouden bijvoorbeeld de volgende kosten en inkomsten meegenomen kunnen worden in de analyse. Hoe concreter het project, hoe makkelijker al deze posten kunnen worden ingeschat.

Kosten (Uitgaande stromen)	Inkomsten (Inkomende stromen)
<ul style="list-style-type: none"> • Initiële investeringen (in sloop, renovatie, nieuwbouw, PV ...) te financieren met eigen middelen of een lening. Bij die laatste optie vertaalt dit zich cashflowmatig in een inkomst in jaar 0 die vervolgens jaarlijks afbetaald wordt via leningsaflossingen • Vervangingsinvesteringen (bijv. vervanging van warmtepompen na 15j.) • Operationele kosten (bv gebouwonderhoud) 	<ul style="list-style-type: none"> • Huuropbrengsten • Opbrengsten PV installaties • Eenvoudig aan te spreken subsidies • (eventuele verkoop woningen)

Het verschil tussen kosten en inkomsten op jaarbasis geeft aan met welk financieringstekort (of overschot) de woonmaatschappij te maken zal krijgen doorheen de weerhouden planningsperiode. Hiervoor moet de woonmaatschappij bijkomende middelen vrijmaken of alternatieve financiering zoeken. Wanneer er tekorten ontstaan op niveau van de woonmaatschappij in zijn

geheel kan deze ook beroep doen op de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC). Dezelfde oefening kan gemaakt worden voor de andere actoren, maar doorgaans ligt de grootste uitdaging bij de woonmaatschappij.

Vermeden kosten

Sommige maatregelen waaronder energiemaatregelen leiden tot een energiebesparing. Deze zal op haar beurt de energiefactuur positief beïnvloeden. Waar mogelijk kunnen deze besparingen op het niveau van de afzonderlijke maatregeltypes in kaart worden gebracht (bijv. voor PV-installaties), dan wel op clusterniveau. In dit laatste geval wordt de besparing voor verschillende maatregelen, die samen een geheel vormen (bijv. een warmtesysteem), ingeschat.

Besparingen vormen geen inkomsten maar kunnen wel ruimte creëren om bepaalde uitgaven te dekken. Immers, zolang de besparingen de uitgaven overstijgen is er geen negatieve impact op de koopkracht van de consument/het budgettaire evenwicht van een organisatie. Hierbij hoort de kanttekening dat een dergelijke besparing niet in alle gevallen kan doorgetrokken worden. Uit eerdere discussies met woonmaatschappijen blijkt dat sommige huurders hun verwarming nagenoeg niet gebruiken, om energiekosten te besparen. Net omdat deze huurders weinig of geen energie consumeren, zal ook een energiebesparingsmaatregel (bv. in de vorm van een betere isolatie van de schil en ramen) niet tot een daling van de consumptie leiden. Een verhoging van de huur om investeringen met de verwachte 'theoretische' besparing te compenseren is voor deze bewoners geen budget neutrale operatie en betekent een koopkrachtdaling. Al is er in dergelijke gevallen natuurlijk wel een verbetering van het comfort.

Een tweede kanttekening houdt verband met het feit dat sommige besparingen niet automatisch te beurt vallen aan diegene die de investering doet. Een dergelijk geval doet zich bijvoorbeeld voor in een verhuurder-huurder relatie. Wanneer een verhuurder niet of slechts beperkt de mogelijkheid heeft om zijn huur aan te passen, zal hij minder geneigd zijn om de investeringen uit te voeren: er is sprake van een 'split incentive'.

Identificeren, capteren en (deels) terugsluizen van baten die bij derden terechtkomen

Naast besparingen en inkomsten die doorgaans sterk aan de investeerder (of de wijkbewoner) zijn verbonden is het zinvol om verder te kijken naar de besparingen, inkomsten of andere baten die bij derden terechtkomen. Zo kan bijvoorbeeld de aanleg van een wadi de nood aan investeringen aan de ondergrondse infrastructuur door de rioolbeheerder beperken of vermijden. Hier kunnen ook de verzekeringsmaatschappijen wel bij varen door dat deze minder schadevergoedingen zullen moeten uitbetalen. Door deze baten te identificeren kan later nagegaan worden of, hoe (contractueel, reglementair) en in welke mate een deel van deze baten kunnen gecapteerd en teruggesluisd worden naar de investeerder.

Overige baten

Het nemen van klimaatmaatregelen op wijkniveau, met name de maatregelen die een besparing in de CO₂ uitstoot verwezenlijken, zoals woningrenovatie, fossiel vrije verwarming en aansturen op modal-shift, komen de hele maatschappij ten goede. Het brengt ons dichterbij het behalen van de klimaatdoelstellingen en zal zorgen voor een minder drastische verandering van het klimaat. Daarnaast kan een duurzame wijktransitie ook de gezondheid van de wijkbewoners ten goede komen. Effecten die hierbij onder andere een rol spelen, zijn het verhogen van de woonkwaliteit, het voorzien van kwalitatieve groene buitenruimte, voor ontspanning, beweging en ontmoeting, en minder verkeer in de wijk. Bijkomend groen en ruimte voor water dragen bovendien bij aan gezondere ecosystemen. Deze baten zijn wat moeilijker te moneteriseren, maar het is niet onmogelijk. Ook op gezondheidsvlak kunnen we eigenlijk spreken van vermeden kosten, alleen kunnen deze moeilijker gealloceerd worden aan een kostendragende actor. Material Economics toonde voor de stad Leuven aan dat, wanneer ook co-benefits zoals betere luchtkwaliteit, stimuleren van fysieke activiteit etc., meegenomen worden in de financiële analyse, het sociaal-economische resultaat voor decarbonisatiemaatregelen in de gebouw- en transportsector positief is. De totale baten zijn een pak groter dan de kosten¹.

¹ Material Economics (2020). Understanding the Economic Case for Decarbonising Cities - Why Economic Case Analysis for City Decarbonisation is Crucial.

Financieringstekorten invullen

Baten of niet, de financieringstekorten die opgemeten worden in de cashflowanalyse moeten op een of andere manier gedekt worden. In principe kunnen onder een aantal voorwaarden en binnen bepaalde perken tekorten bij de woonmaatschappij, die verband houden met de sociale woningen in portefeuille, aangezuiverd worden door de GSC. Woonmaatschappijen staan hier soms weigerachtig tegenover omdat dit gepaard gaat met een (gevoel van) verlies aan autonomie. De woonmaatschappij kan daarom verkiezen op zoek te gaan naar andere bronnen van inkomsten, naar externe investeerders, financieringshulp vanuit andere actoren of naar minder courante subsidies. In het verdiepings-thema gaan we meer in detail in op de mogelijkheden.

Barrières op andere niveaus

Een aantal barrières op het Vlaamse niveau moeten aangepakt worden opdat een integrale wijktransitie vlotter financierbaar wordt. Woonmaatschappijen financieren het merendeel van hun renovatieprojecten via FS3-leningen. De toekenning van deze leningen is aan bepaalde voorwaarden verbonden. Historisch gezien zijn deze sterk gericht op het niveau van individuele woningen. Dit hoeft op zich geen beperking te vormen voor een meer collectieve aanpak, omdat de toegestane kosten (en corresponderende leningbedragen) per woning gebundeld kunnen worden om een collectieve oplossing te financieren. Zolang de voorziene (collectieve) investering dit gecumuleerd bedrag niet overschrijdt, vormt de toekenning dus geen barrière. Meer nog, door schaalvoordelen kan er mogelijk extra investeringsruimte gecreëerd worden. Daarnaast kan worden nagegaan of het collectieve project in aanmerking komt voor een bijzonder forfait voor collectieve installaties van een bijzondere aard. Anders is het gesteld met (collectieve) scenario's waarvan de investering de gecumuleerde toegestane ontlendingsbedragen (per woning) overschrijden. Dit is het geval bij scenario's die hoge initiële investeringen vergen (frontloading) zoals bijvoorbeeld de aanleg van een warmtenet. In dat geval moet er - naast de FS3 leningen - op zoek gegaan worden naar bijkomende financieringsmiddelen om de initiële investering te dekken. Dit kan ertoe leiden dat dergelijke (collectieve) projecten minder aantrekkelijk worden bevonden in vergelijking met alternatieve (individuele) projecten met een lagere initiële investering, en dit ongeacht een lagere total cost of ownership of betere milieu-, klimaat-, of energieprestaties van het (collectieve) scenario. Deze barrière kan dus tot suboptimale investeringsbeslissingen leiden.

Daarnaast laat het huidige leningssysteem niet toe dat er voldoende financiering voorzien wordt voor het definiëren van ambities, visievorming en masterplanning, noch voor het faciliteren van partnerschappen en bewonersbetrokkenheid. Dit is - in het beste geval - verzoenbaar met een individuele renovatielogica, maar vormt een substantiële barrière voor collectieve renovatieambities.

Mogelijk kan het huidige leningssysteem op een aantal punten bijgestuurd of verfijnd worden om nauwer aan te sluiten bij de noden van collectieve renovaties. Dit kan bijvoorbeeld door een aantal toevoegingen (add-ons) te voorzien in geval van (collectieve) projecten. Deze toevoegingen kunnen bijv. de frontloading barrière aanpakken, of betrekking hebben op een aantal kosten die inherent zijn aan een collectieve aanpak (bijv. definitie ambities, visievorming en masterplanning, facilitatie van partnerschappen en bewonersbetrokkenheid). Een meer doorgedreven aanpassing van het leningssysteem kan erin bestaan om het zwaartepunt van het leningssysteem te verleggen van een individuele naar een collectieve renovatieaanpak. In dit geval neemt het leningssysteem de collectieve wijkrenovatie-aanpak als referentie en worden de voorwaarden ook zo geformuleerd om deze aan te moedigen. Individuele renovaties blijven nog steeds mogelijk maar worden eerder de uitzondering. Deze tweede meer diepgaande hervorming dient grondig voorbereid te worden.

Uit onze analyses komt naar voor dat er aanzienlijke financieringstekorten ontstaan als alle woonmaatschappijen (collectief) gaan renoveren. Dit houdt verband met de geplafonneerde huurinkomsten uit de sociale

woningen die de leninglasten van de renovatie niet kunnen dekken. De Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) kan (minstens een deel) van deze tekorten dekken. Echter, naarmate er meer gerenoveerd wordt, zullen ook de reserves van de woonmaatschappijen op geraken en zal de GSC op grote(re) schaal moeten worden aangesproken om de ontstane tekorten op te vangen. Dit kan aanzienlijke budgettaire implicaties hebben op het niveau van het Vlaamse gewest. Een globale oefening over de woonmaatschappijen heen kan helpen om de concrete budgettaire implicaties van een grootschalig gebruik van GSC in kaart te brengen.

Uit onze discussies met woonmaatschappijen blijkt ook enige terughoudendheid om beroep te doen op de GSC, omdat de verhoogde Vlaamse controle die hiermee gepaard gaat, als een verlies van autonomie wordt ervaren. Woonmaatschappijen kunnen hierdoor geneigd zijn om hun renovatiekeuzes (en ambities) zo te bepalen, dat er geen beroep op de GSC moet worden gedaan. Bijvoorbeeld door de renovatie-ambitie en -aanpak te laten bepalen door de omvang van de leningslast die door de huurinkomsten (op de gehele portefeuille) kan gedekt worden. Dit kan tot suboptimale keuzes leiden. De GSC wordt soms eerder als een blaam dan als een ondersteuning gepercipieerd. Een bijsturing van dit beeld kan er voor zorgen dat woonmaatschappijen zich in hun renovatiekeuzes en -ambities niet langer laten leiden door het vermijden van een toepassing van de GSC. Mogelijk kan een nader onderzoek van de GSC-toepassingsvoorwaarden die als barrières worden ervaren, verbeteringsopties aanreiken die het gebruik van GSC in een beter daglicht stelt. Zo kan de GSC als katalysator voor een versnelde (collectieve) wijkrenovatie worden ingezet.

Tot slot heeft de wijktransitie ook een impact op de inwoners van de wijk. Er zijn vandaag onvoldoende garanties dat zij niet te maken zullen krijgen met een toename van de totale woonkost (hogere huur en/of hogere energiefactuur). Deze bottleneck op vlak van sociaal inclusieve transitie moet bij voorkeur op Vlaams niveau aangepakt worden door het voeren van beleid om prijsverhogingen tegen te gaan (zie hefboom 6).

In de praktijk

Financieringsopgave voor Vivendo (Brugge) - Voor de Sint-Pietersmolenwijk in Brugge werden drie scenario's uitgewerkt en voor elk van deze scenario's werd een inschatting van de cashflow over 25 jaar uitgewerkt. We zoomden daarbij voornamelijk in op het perspectief van de woonmaatschappij aangezien het snel duidelijk werd dat zij het grootste deel van de kosten zullen dragen. Deze kosten worden bovendien onvoldoende gedekt door de inkomsten uit de verhuur van de woningen. Zonder rekening te houden met een aanzuivering van de tekorten via de GSC leidt de implementatie van elk van de scenario's tot een financieringstekort dat tegen 2050 tot enkele 10-tallen miljoenen oploopt. Gezien de renovatie-opgave waar we voor staan verwachten we gelijkaardige resultaten voor de meeste andere woonmaatschappijen. Ofwel moet er dus op grote schaal nagedacht worden over andere financieringsmogelijkheden, ofwel zal Vlaanderen fors mogen blijven investeren in de sociale huisvestingssector.

Impact op de huurder - In de cashflowanalyse voor Brugge werd ook naar het perspectief van de sociale huurders gekeken. Hoewel zij geen investeringskosten moeten dragen kan er door wijzigingen in de huurprijs en op de energiefactuur toch een financiële impact zijn. Daarom vergeleken we de impact van verschillende mogelijke verwarmingssystemen. De

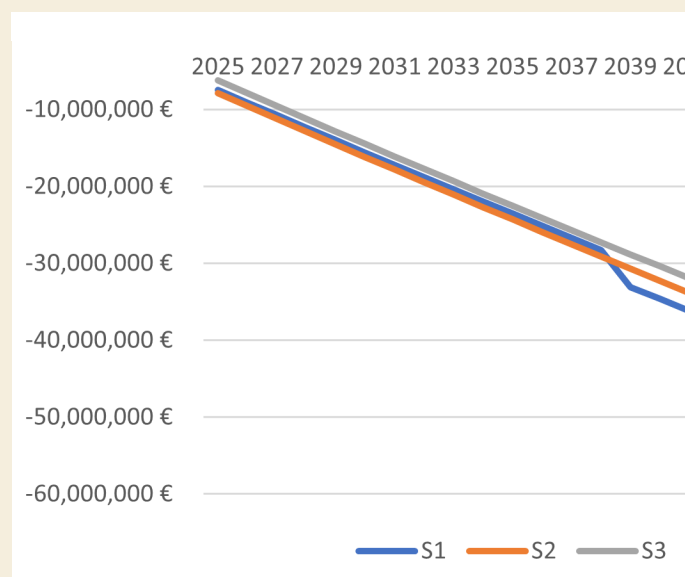


Fig 12. Evolutie netto kasstromen(cashflowpositie) over de periode 2025 - 2050. Zie ook de beschrijving van de scenario's en aannames bij de analyse.

grafiek geeft de jaarlijkse energiekost voor verschillende energiesystemen, te weten:

- Het huidige referentie systeem (gas - EPC label C woning)
- Luchtwaterwarmtepompen (LW-WP)
- Het hoge temperatuur warmtenet uitgebaat door IVBO (warmte uit afvalverbranding)
- Bronnet (collectieve verwarming op lage temperatuur, bijvoorbeeld via aquathermie).

Hierbij onderscheiden we de normale en beschermde klanten en bekijken we de energiekosten zowel exclusief als inclusief onderhoudskosten. Normaliter zullen de huurders de onderhoudskost zelf moeten dragen.

Deze cijfers duiden op het feit dat de overschakeling vanuit het referentiescenario met gas (voor een woning met EPC label C) naar één van de 'groenere' alternatieve energiesystemen een stijging van de energiekosten met zich meebrengt zowel voor de normale als de beschermde sociale huurders. De omschakeling naar een alternatief energiesysteem betaalt zich niet geheel terug met de besparingen op de energieconsumptie (onrendabele top). Indien deze (beperkte) kostenstijging door de sociale huurder dient te worden gedragen dreigt een verhoogd risico op wanbetalingen, en zal ook de weerstand ten opzichte van de voorgestelde omschakeling van het energiesysteem toe nemen.

Financieel haalbare verwarmingsooplossing in het Wilgenpark (Eeklo)

- In het onderzoek in de wijk in Eeklo werden drie verwarmingsooplossingen financieel met elkaar vergeleken: individuele verwarming met een LWWP, klein-collectief en een warmtenet op lage temperatuur. Gezien de beperkte dichtheid van de wijk (een situatie die zich in veel sociale wijken in Vlaanderen zal voordoen), komen we al snel tot de conclusie dat een volledig collectief systeem met een warmtenet waarschijnlijk nooit rendabel zal zijn. Op financieel vlak komt de individuele LW-WP er iets beter uit, maar ruimtelijk en energetisch lijkt de oplossing klein-collectief efficiënter. Inzetten op een, zelfs in beperkte mate, collectieve vorm van verwarming maakt het nodig dat de woonmaatschappij zelf de rol van warmteleverancier op zich neemt, of dat er een externe ontwikkelaar (ESCo-partner) ingeschakeld wordt. Hier blijkt dat een dergelijk project voor een ontwikkelaar na 30 jaar nog steeds een negatief saldo oplevert. Er is dus nog een rendementskloof die opgevuld moet worden vooraleer er gekozen kan worden voor de ruimtelijk en energetisch meest efficiënte optie. Mogelijk kan de onrendabele top hier afgedekt worden via overheidsmiddelen die - rechtstreeks of via het sociaal klimaatfonds - vanuit het ETS II aan de lidstaten toekomen.

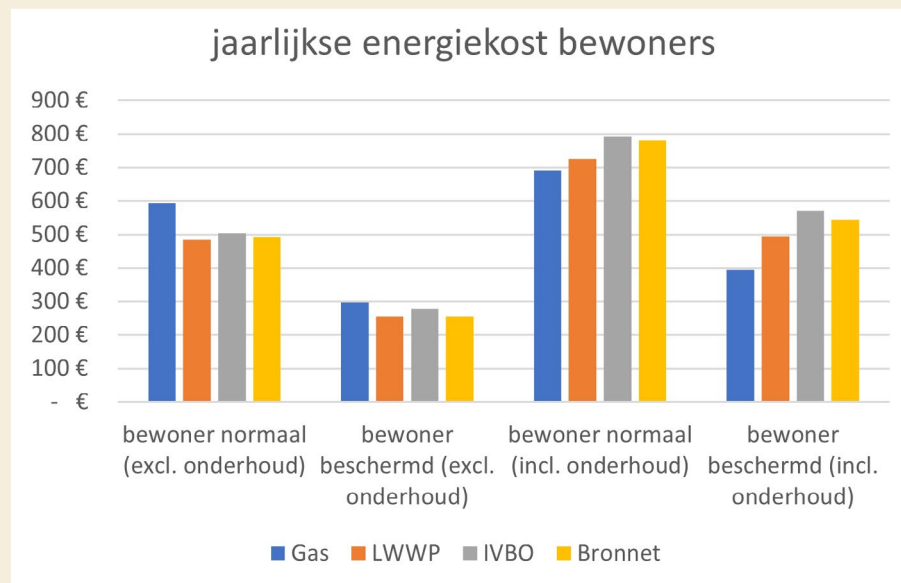
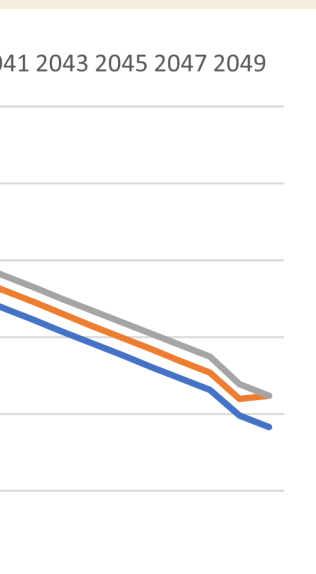


Fig 13. Jaarlijkse energiekosten voor bewoners

6 Betrek de inwoners in een rechtvaardige en gedragen transitie

Hefboom voor...

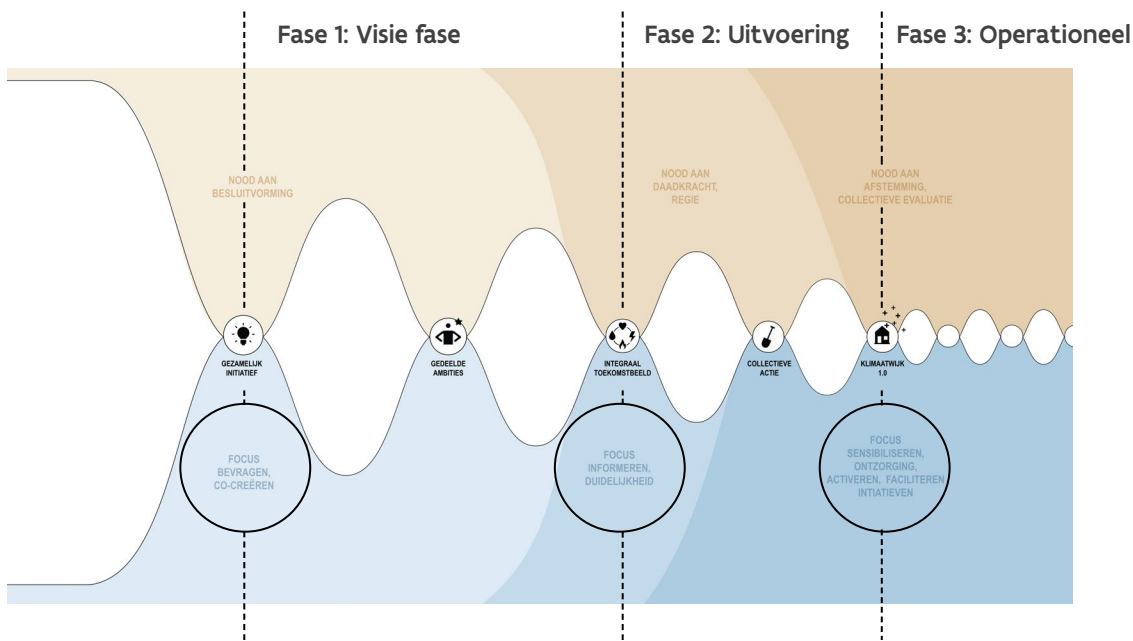
Het betrekken van bewoners is een erg belangrijke hefboom voor het realiseren van een rechtvaardige transitie. Betrokkenheid van bewoners, en bij uitbreiding sociale en welzijnsorganisaties, verhoogt de kansen dat de gekozen oplossing ook sociaal wenselijk is. In sociale wijken wonen doorgaans mensen die het op financieel, economisch en/of sociaal vlak moeilijker hebben, dus oplossingen moeten steeds vanuit hun perspectief bekeken worden. Het betrekken zorgt ook voor een groter maatschappelijk draagvlak. Bewoners zijn dan geen “speelbal” van het systeem en alle beslissingen die boven hun hoofd genomen worden, maar ze krijgen meer handelingsmogelijkheden om zelf de toekomst van hun wijk te bepalen. Bewoners hebben bovendien een rijke lokale kennis en vaak is er een sterk sociaal netwerk, dat doorheen het proces nuttig gebruikt kan worden. Door een aantal inwoners van bij het begin te betrekken, kan er een vollediger verkenning van de wijk gemaakt worden en zullen later ook andere bewoners makkelijker te bereiken zijn.

Transitietrajecten brengen veel vragen en onzekerheden met zich mee. Wanneer er al planningsprocessen lopen, zoals in de Sint-Pietersmolenwijk, leeft er vaak veel angst en onzekerheid over de toekomst van de wijk. Door de bezorgdheden en noden van bewoners mee te nemen en er oplossingen voor te zoeken in de visie, zal er sneller een wijkverhaal ontstaan dat door de buurt gedragen wordt. Soms kan het voorzien van een oplossing voor een schijnbaar klein, lokaal probleem, bijvoorbeeld het voorzien van een ontmoetingsplaats voor de buurt, een belangrijke hefboom zijn om bewoners mee in het verhaal te trekken en een grote meerwaarde voor de buurt te creëren. Dit kan alleen door bewoners vanaf het begin te betrekken en ook echt te luisteren naar hun bezorgdheden en noden.

Tot slot wordt het resultaat van de wijktransitie in grote mate bepaald door de bewoners zelf. Zij gaan namelijk in de gerenoveerde woningen wonen en zullen gebruik maken van de nieuwe technologieën.

Principes voor een rechtvaardige en gedragen transitie

Pas de betrokkenheid van inwoners aan op de fase van het proces - Onze ervaring in de wijken en gesprekken met experts tijdens de expertenpanels leerde ons dat de manier waarop bewoners betrokken moeten worden in het traject variëren naargelang de fase. Net als bij het samenwerkingsverband zijn er simpelweg andere noden doorheen het proces. Het zorgen dat de inwoners effectief betrokken worden, is de verantwoordelijkheid van de trekker (facilitator/regisseur/beheerder) in samenwerking met de centrale actoren.



1 Visiefase Bevragen en co-creëren

De visiefase begint bij het nemen van een gezamenlijk initiatief. Het is vanaf dat moment al belangrijk en bovendien nuttig dat bewoners betrokken worden. In eerste instantie is het dus belangrijk om een netwerk van actieve inwoners op te bouwen. Vaak bestaat dit netwerk al en is het gewoon zaak om de juiste personen aan te spreken. Via welzijnsorganisaties of buurtverenigingen is het vaak makkelijk om bij geëngageerde bewoners terecht te komen. In de visiefase is het vooral belangrijk om deze geëngageerde bewoners te pakken te krijgen. Zij hebben vaak een sterk sociaal netwerk in de wijk en kennen veel van de andere inwoners. Ze kunnen peilen naar wat er leeft en welke bezorgdheden of noden er zijn, en zijn daarvoor in staat om bij het vormen van de visie voor de wijk te spreken.

Echt alle inwoners actief betrekken is op dit moment niet aan de orde. Het zou het proces verzwaren en niet alle inwoners hebben de ruimte om dit engagement op te nemen. Wat wel belangrijk is, is dat er voldoende transparantie is en dat, zelfs al is niet iedereen actief betrokken, de wijk op de hoogte wordt gebracht dat er een transitieproces is opgestart, zodat iedereen die wil de kans krijgt om input te geven.

Bewoners kunnen in deze fase betrokken worden in een participatietraject dat gericht is op leren kennen, bevragen en co-creëren. In deze fase willen we van de bewoners weten wat er leeft in de wijk, welke uitdagingen zij ervaren en wat volgens hun de kwaliteiten van de wijk zijn. Het is belangrijk om de problematiek bij deze bevraging zoveel mogelijk open te houden en dus niet te nauw te focussen op het klimaatvraagstuk. Hierbij kan bijvoor-

beeld ook aandacht gaan naar het sociaal weefsel. Vaak komen er zaken op tafel waarvoor oplossingen eenvoudig meegenomen kunnen worden of als koppelkans in het transitietraject een plaats kunnen krijgen. Een ruimer beeld over de bestaande kwaliteiten van de wijk helpt bovendien om het klimaatvraagstuk te kaderen in een breder en gedragen wijkverhaal dat beter aansluit op de noden van de bewoners. De wijk op deze manier leren kennen en samenwerken met de bewoners vergt tijd maar het kan de betrokkenheid verhogen en zo voor duurzamere oplossingen zorgen.

Heel concreet kunnen er een aantal geëngageerde bewoners betrokken worden bij het traject als wijkambassadeur of kan er een apart traject voor bewonersparticipatie worden opgezet. Informatie kan verspreid worden via verschillende kanalen: een nieuwsbrief van de woonmaatschappij of wijkwerking, via posters en flyers op straat of in het buurthuis en mondeling via spilfiguren in het sociaal weefsel. Er zou bijvoorbeeld ook een buurtfeest of evenement georganiseerd kunnen worden dat het startschot van de transitie markeert. Het identificeren van een aanspreekpunt, bijvoorbeeld een bewoner zelf, iemand van de woonmaatschappij of een opbouwwerker, kan helpen om input van een breder publiek te verzamelen. Een in de wijk zichtbaar, menselijk aanspreekpunt en voldoende persoonlijk contact was bijvoorbeeld voor de grootschalige renovatie van een sociaal appartementsgebouw in Rotterdam, doorslaggevend om het vertrouwen bij de bewoners te vergroten¹

¹ Persoonlijk contact maakt het verschil [Aedes Magazine](#).

2 Uitvoeringsfase

Informer en ontzorgen

Wanneer de visie is uitgetekend verschuift de focus van de bewonersbetrokkenheid. In de uitvoeringsfase worden de plannen geconcretiseerd en uitgevoerd. Hier is doorgaans weinig nood aan actieve betrokkenheid van bewoners: de centrale spelers met voldoende macht om de transitie uit te rollen zijn aan zet. Een van hun belangrijkste verantwoordelijkheden is zorgen voor duidelijkheid en voor ontzorging.

Wanneer de plannen geconcretiseerd worden in functie van de uitvoering is het cruciaal dat alle inwoners voldoende informatie krijgen over wat hen te wachten staat. Ze zullen namelijk heel wat impact ondervinden: hinder door de werken, een mogelijke verhuisbeweging, nood aan gedragsverandering in de nieuwe woning, eventuele impact op huurprijs of energiekost... Op dit moment is het heel belangrijk dat alle bewoners betrokken worden en gelijkwaardig geïnformeerd worden. Dit kan via een bewonersvergadering maar in veel gevallen zal een meer individuele benadering met persoonlijke brieven en huisbezoeken aangewezen zijn. Dit is zeker het geval wanneer een verhuisbeweging nodig zou zijn. Eens er over alles gecommuniceerd is en er afspraken zijn gemaakt, is het bovendien belangrijk dat afspraken nagekomen worden om een goede vertrouwensrelatie te behouden.

In de wijk Egelsvenne in Mol werd gewerkt met een proefwoning. Deze woning was volledig gerenoveerd zoals gepland was voor alle andere woningen in de wijk. Dit gaf de bewoners de mogelijkheid om al voor de werken een realistisch beeld te krijgen over hoe hun toekomstige woning eruit zou zien, in real life en niet op plan. Bovendien kon er zo ook feedback gegeven worden op bepaalde keuzes in de renovatie.

Tijdens de werken is het belangrijk dat er zoveel mogelijk ontzorgd wordt zodat bewoners weinig hinder van de werken ondervinden. Ook het ondersteunen van bewoners bij een eventuele verhuis en het papierwerk dat daarbij komt kijken hoort hierbij. Hier kan het wel nuttig zijn om het sociaal netwerk van de buurt in te schakelen om ook voor de fysieke verhuis van meubelen een helpende hand te kunnen bieden aan bewoners voor wie dit uitdagend is.

3 Operationele fase

Ontzorgen, sensibiliseren en activeren

Naargelang de werken meer en meer voltooiën, gaat de wijk een operationele fase in. Dit wil zeggen dat de bewoners nieuw gebouwde of pas gerenoveerde woningen betrekken. Vaak zullen ze daarbij in aanmerking komen met nieuwe technologieën. Bovendien werken sommige van die technologieën, bijvoorbeeld pv-panelen, pas optimaal wanneer de bewoner zijn gebruiksgedrag aanpast. Wanneer er collectieve systemen zijn geïmplementeerd, of er initiatieven zoals een spullenbieb of deelmobiliteit geïntroduceerd zijn moeten de inwoners meer collectief gaan denken om deze initiatieven te doen slagen. Er is dus ook een mental-shift nodig. Sensibilisering en begeleiding bij het gebruik van de systemen zal hierbij een belangrijke rol spelen. Dit kan via nieuwsbrieven, maar organiseren van informatiesessies, huisbezoeken of een rondleiding in een volledig gerenoveerde woning brengen allicht meer duidelijkheid.

Ook in deze fase is het belangrijk een aanspreekpunt te blijven behouden voor wanneer er vragen met betrekking tot de woningen, de energievoorziening, de energiefactor etc. zijn. Doorgaans is een dergelijke contactpersoon al bij de woonmaatschappij aanwezig. Ook kan er blijvend worden ingezet op ontzorging door bijvoorbeeld technische ondersteuning te bieden of collectief onderhoud van de installaties in de woningen te voorzien. De contactpersoon kan, samen met de wijkambassadeurs ook blijven luisteren naar bezorgdheden en noden zodat er eventueel nieuwe projecten kunnen worden opgestart.

Tot slot kan in de operationele fase, maar in principe op elk moment tijdens het transitiepad, ingezet worden op het activeren van bewoners, door ruimte te maken voor bottom-up initiatieven of door te werken met organisatievormen waarbij bewoners echt geactiveerd worden. In sommige wijken met een buurthuis worden bewoners al ingeschakeld om dit uit te baten, maar er kan ook ruimte gemaakt worden voor andere initiatieven binnen het collectief en circulair gedachtegoed zoals een spullenbieb, repaircafés etc. Ook projecten zoals een buurtmoestuin of het inschakelen van bewoners bij het beheer van het publiek domein geeft bewoners een actievere rol in de wijk. Of er kan nog verder gegaan worden en bewoners kunnen worden aangeworven om beheerswerken in de wijk uit te voeren of mee te werken aan de woningrenovaties.

Benader ook de eigenaars op een gepaste manier -

In de meeste Vlaamse sociale woonwijken wonen ook woningeigenaars in woningen gelijkaardig aan het sociaal patrimonium in eigendom van de woonmaatschappij. Dit komt doordat sociale huurders in het verleden de kans hebben gekregen hun woning te verwerven. Dit leidt nu tot moeilijkheden om tot een grootschalige collectieve wijkrenovatie over te gaan.

Toch is het belangrijk deze woningen niet te vergeten. Ook hier kan er sneller en meer kosten-efficiënt tewerk gegaan worden bij een collectieve aanpak met een meerwaarde voor de eigenaars op de lange termijn. Bij collectieve verwarmingsoplossingen kan het voorkomen dat het al dan niet aansluiten van de woningen in eigendom een invloed heeft op de haalbaarheid van de business-case. Verder vormt versnipperde eigendom een probleem wanneer sloop en vervangbouw voor de omliggende woningen de meest geschikte keuze is. Tot slot hebben veel sociale wijken oftewel een erfgoedwaarde of op zijn minst een ensemblewaarde doordat de woningen allemaal gelijkaardig zijn. Wanneer eigenaars niet mee renoveren kan dit voor een breuk in het harmonieuze uiterlijk van de wijk zorgen.

Eigenaars benaderen en proberen te betrekken in het project is dus belangrijk, maar zeker niet eenvoudig. Er zijn verschillende mogelijkheden om de eigenaars en/of hun woning toch in de wijktransitie te betrekken. We gaan hier uitgebreid op in in de verdiepingsthema's.

In de praktijk

Het lokale netwerk activeren - Binnen het beperkte traject dat we in de voorbeeldwijken doorliepen was er weinig ruimte voor een doorgedreven participatie-aanpak. Toch merkten we al snel de kracht van het lokale buurtnetwerk op. In de Sint-Pietersmolenwijk in Brugge was op de eerste bijeenkomst van de wijkambassadeurs één opbouwwerker uit de wijk en één inwoner aanwezig. Via het buurthuis in de wijk, dat ontstond op initiatief van de organisatie Covias, verspreide het nieuws dat er nieuw onderzoek werd gedaan in de wijk. Bewoners werden nieuwsgierig en op de tweede bijeenkomst die we vlak bij de wijk organiseerden, mochten we maar liefst 15 geëngageerde inwoners verwelkomen. In buurten waar al een sterk lokaal netwerk aanwezig is en sociale organisaties actief zijn, is het dus eenvoudig om een ingang in het netwerk te vinden.

Hoewel er in het Wilgenpark in Eeklo zeker ook een dergelijk netwerk aanwezig is, ontbreekt het daar aan een ontmoetingsplaats in de buurt. Hierdoor was het ook minder evident om in of aan de wijk een werksessie te organiseren. Dat maakt het in eerste instantie moeilijker om een ingang in het lokale sociale netwerk te vinden.

Duidelijke communicatie en een luisterend oor

- Op de werksessie met bewoners in Brugge werd duidelijk dat de bewoners enerzijds nood hebben aan duidelijke communicatie. Door goed te kaderen wat we aan het doen zijn en waarom, wat het statuut is van de voorstellen die op tafel liggen en wat de implicaties voor bewoners kunnen zijn, vonden de ideeën makkelijker ingang. Ook tijdens discussies over mogelijke vervolgstappen kwam de nood aan duidelijke communicatie over wat er zal gebeuren, wanneer, wat de impact zal zijn duidelijk naar voren. Door het verhaal te vertellen in heldere en ook voor niet-experten begrijpbare taal kan er een zinvolle discussie ontstaan.

Anderzijds is er nood aan openheid en een luisterend oor bij de ontwerpers, het bestuur en de woonmaatschappij. Gesprekken met bewoners brengen andere bezorgdheden en insteken naar boven. Ondanks de vrij radicale toekomstperspectieven voor de wijk presenteerden, waarbij 47 woningen gesloopt en elders teruggebouwd worden, merkten we dat door deze voorstellen met voldoende openheid te presenteren en goed te luisteren naar de noden en bezorgdheden, we veel vertrouwen bij de bewoners konden opbouwen.

Betrokkenheid van bewoners via wijkwerking

Waar wij maar ruimte hadden voor twee werksessies met wijkambassadeurs (en in Brugge één met bewoners), zijn er andere initiatieven waar er meer doorgedreven ingezet is op betrokkenheid van bewoners. In de Woonwijk Broek in Vilvoorde, waar onder andere een transformatie van de publieke ruimte en een Bouwblokrenovatie gepland wordt, werd bijvoorbeeld het [ZenneLab](#) opgericht. Een tijdelijk buurtcentrum dat mee helpt de wijktransformatie te verwezenlijken, maar ook tegemoet komt aan concrete noden van de bewoners. Vanuit het lokaal verankerde buurtcentrum worden tal van activiteiten georganiseerd om van onderuit burens elkaar te laten ondersteunen. Dit initiatief speelt een belangrijke rol om de meer complexe elementen van de transitie, zoals de bouwblokrenovatie ingang te doen vinden en vertrouwen bij de bewoners te creëren.



ZenneLab © SAAMO

Barrières op andere niveaus

In principe zijn er weinig barrières op andere niveaus om bewoners te betrekken. Naar analogie met de hefboomen rond het nemen van initiatief en samenwerking merken we wel op dat er weinig facilitatie van bovenaf bestaat om bewonersparticipatie te organiseren. Zoals aangegeven is werken aan betrokkenheid bij bewoners een arbeidsintensief proces dat lang kan duren. Hiervoor moet dus ook de nodige capaciteit en middelen beschikbaar zijn. In bestaande projecten zijn dit doorgaans gebundelde middelen uit sociale organisaties, het lokaal bestuur en de woonmaatschappij. Vanop Vlaams niveau gebundelde middelen voorzien voor verankering van de wijkwerking zou hierbij faciliterend kunnen werken. Ook het uitwisselen van ervaringen met specifiek deze materie kan faciliterend werken.

Daarnaast zijn er wel barrières voor het realiseren van een rechtvaardige wijktransitie, met minimale financiële impact op de wijkbewoners. Renovatie van de woningen

en inzetten op duurzame verwarmingssystemen zorgt dan wel voor een aangename woonkwaliteit, het kan ook een meerkost betekenen voor de bewoners. Onze financiële analyses tonen namelijk aan dat fossiel vrije verwarmingssystemen zonder een taks-shift duurder uitkomen voor de bewoner. De verwachte energiebesparing door renovatie zal ook niet altijd een positief effect hebben op de energiefactuur: huurders in zeer precare situatie zullen namelijk zelfs in een slecht geïsoleerde woning nauwelijks verwarmen om de kosten te drukken. Hoewel dit een erg ongezonde leefsituatie is die we ten allen tijde moeten vermijden kan dit voor sommige mensen toch tot financiële problemen leiden. Tot slot bestaat er vandaag een reductie op de huurprijs wanneer huurders in een slecht geïsoleerde woning wonen deze vervalt vanzelfsprekend na renovatie. Ook dit mag renovatie niet tegenhouden, maar maatregelen zijn nodig om de betaalbaarheid van de woningen te blijven garanderen.



Deel 3

Verdiepingsthema's

In de context van sociale woonwijken





Deel 3

Verdiepingsthema's

In dit onderdeel van de transitiegids gaan we gericht in op enkele thema's of uitdagingen voor de klimaattransitie in de specifieke context van sociale wijken gelinkt aan de hefboomen in het transitiepad. De verdiepingsthema's hebben als doel voldoende aandacht te besteden aan bepaalde onderwerpen of vragen die geregeld doorheen het traject naar voren kwamen en reiken in meer detail werkwijzen, strategieën en oplossingen aan, geïllustreerd door praktijkvoorbeelden. De verdiepingsthema's zijn zo geselecteerd dat ze ofwel ingaan op een vraagstuk dat eigen is voor de context van sociale wijken, of dat er door die context andere oplossingen of klemtonen binnen de oplossing nodig of mogelijk zijn. De volgende thema's worden besproken:

- I. Toepassing van de scenariomethodiek**
- II. Bouwstenen renovatie en gebouwde structuur afwegen**
- III. Bouwstenen verhuisbewegingen en collectieve renovatie afwegen**
- IV. Bouwstenen energieconcepten afwegen**
- V. Kosten en baten van collectieve nutsvoorzieningen afwegen**
- VI. Alles komt samen in de publieke ruimte**
- VII. Deelcultuur & activeren van de bewoners**
- VIII. Van cashflowanalyse naar geïntegreerd financieringsplan**
- IX. Oplossingen voor woningen in privé eigendom**

I. Toepassing van de scenariomethodiek

De scenario-methodiek die eerder werd toegelicht in deel 2, werd in het onderzoek toegepast op de praktijkcases in Eeklo en Brugge. In dit thema gaan wij dieper in op de ervaringen die wij hiermee opdeden en hebben geleid tot het stappenplan. De methodiek geeft handvaten hoe trekkers aan de slag kunnen gaan met een integrale wijkvisie.

Stap 1: Context bepaling

Aan de hand van een lezing van de beleidscontext, zowel regionaal als lokaal, ruimtelijke analyses en participatiemomenten in de wijk wordt de context van de wijk duidelijk. Zowel de uitdagingen waar de wijk nog voorstaat, als de kwaliteiten en troeven van de wijk die behouden of versterkt moeten worden. Deze elementen samen bepalen de transitithema's voor de wijk.

In de eerste stap worden de verschillende invalshoeken van de opgave bestudeerd. Het doel is om zowel de ruimtelijke expressie van de wijk als het onderliggende systeem in beeld te krijgen, alsmede hun organisatorische samenhang.

In het proces van het praktijkonderzoek is hiervoor in een vroege fase van het onderzoek een gerichte bevraging verstuurd naar de woonmaatschappij en gemeente. Met hierin algemene onderwerpen opgenomen zoals de bestaande (algemene) visie van de stad, meer op de wijk gericht over huidige staat van de woningen, openbaar domein en buurtleven. Ook de organisatorische kant wordt bevragd zoals de aanwezigheid van bestaande samenwerkingsverbanden en toegang tot financieringsmiddelen. Daarnaast worden ook praktische zaken afgetoetst zoals afbakening van het project- en studiegebied.

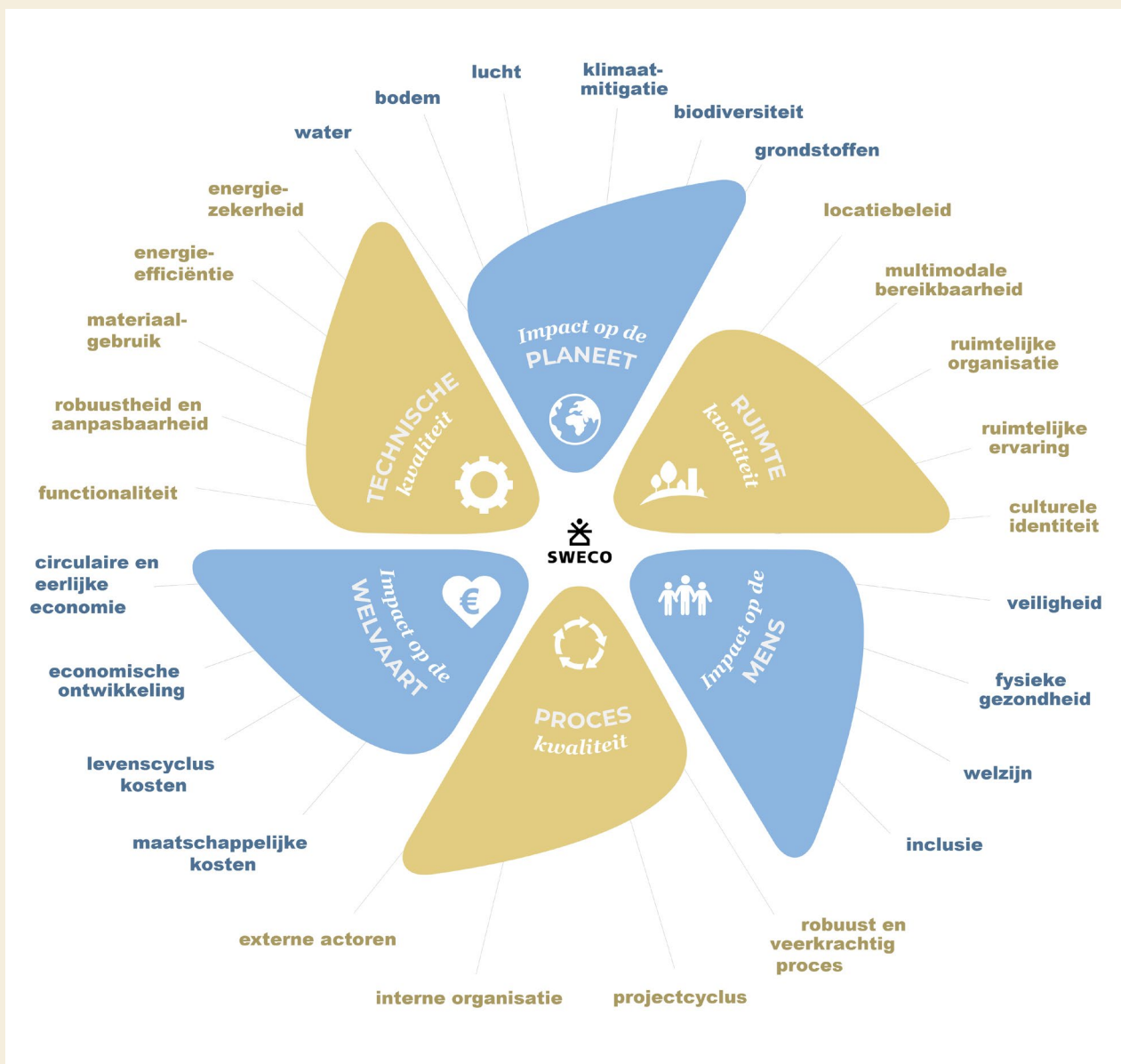
Vervolgens wordt er een ruimtelijke inventarisatie van de wijk gemaakt. Daarvoor moet eerst de basisinformatie worden verzameld via een algemene screening van het gebied. Daarbij willen we het grotere geheel beter begrijpen, maar vooral ook de omgevingskenmerken in kaart brengen. Klassieke thema's die hierbij aan bod komen zijn bv.: bereikbaarheid, groen-blauw netwerk, ruimtelijke en functionele structuur. Hierbij is gebruik gemaakt van verschillende schaalniveaus om de wijk in de context van de stad te bekijken. Aanvullend GIS-on-

derzoek (bv. via geopunt.be) helpt om diverse andere aspecten te karteren, zoals bv. risico op wateroverlast, hittestress en de geschiedenis van de plek. De analyse is vertaald naar een aantal basiskaarten en is later aangevuld met kennis van een terreinbezoek. Ten slotte zijn ook een beperkt aantal beleidsdocumenten doorgenomen, zoals het Ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) en thematische (gebieds)visies van de stad.



Fig 14. Voor beide cases zijn een aantal basiskaarten opgemaakt zoals de groenstructuur en het eigendom van de woonmaatschappij

Duurzaamheidskompas als checklist voor het bepalen van de context



Het Duurzaamheidskompas is een door Sweco ontwikkelde (evaluatie)tool om de duurzaamheid van projecten te meten en te verhogen. Met het kompas kunnen beslissingen worden genomen op basis van data en inzichten die niet alleen op de korte termijn voordelen bieden, maar ook op lange termijn waarde creëren voor de gemeenschap en het milieu. Het kompas kan dan ook dienen als een checklist om in een vroeg stadium alle aspecten van duurzaamheid in beeld te krijgen.

Met het kompas wordt gekeken naar de impact die een project heeft op de planeet, op de mens en op de welvaart, en kan de technische, ruimtelijke en proceskwaliteit worden gemeten. Door al deze aspecten al vanaf het begin te overwegen kunnen prioriteiten worden gesteld en kan er invulling worden gegeven aan het ambitieniveau. Ook kan het helpen innovatie te stimuleren door nieuwe, duurzame oplossingen en praktijken te identificeren die de algehele prestaties van het proces kunnen verbeteren.

Stap 2: Keuze transitithema's en criteria

Transitithema's zijn thema's die omwille van de lokale en/of beleidscontext prioritair aangepakt moeten worden in de wijk. Aan elk van deze thema's kan een ambitie of criterium gekoppeld worden dat in de wijk behaald moet worden. Deze ambitie hangt af van de beleidscontext, maar ook van de lokale noden en doelstellingen.

De transitithema's kunnen door diverse aanleidingen tot stand komen. Zoals uit de beleidscontext, bijvoorbeeld: woningrenovatie, klimaatadaptatie en hernieuwbare energie. Resultierend uit de ruimtelijke analyse, bijvoorbeeld: wijkverdichting, ruimtelijke reorganisatie van de wijk. Of voortkomen uit lokale uitdagingen, bijvoorbeeld: vergroenen van het openbaar domein, de nood aan bepaalde ontbrekende wijkvoorzieningen.

Een voorbeeld van een lokaal transitithema in Brugge is de wateroverlast uit hevige regenval waar de wijk vandaag de dag al problemen van ondervindt. De problemen concentreren zich langs de beek op het laagstgelegene gedeelte van de wijk waar tevens het centrum van de wijk is gesitueerd. Na hevige regen blijft het water in verschillende tuinen staan. Pluviale overstromingssimulaties laten zien dat in de toekomst de problematiek met een factor 2 tot 4 zal toenemen. De waterproblematiek betreft een complexe uitdaging met gedeelde verantwoordelijkheden waarbij ook oplossingen buiten de wijk dienen te worden gevonden. Als doelstelling voor het ontwerp definieerden wij het ontwerp criterium: In toekomstig klimaat is er geen wateroverlast in de woning en is hemelwateropvang geïntegreerd in de tuin zonder af te doen aan de kwaliteit hiervan.

Om te bepalen welke thema's in de wijk het meest prominent zijn, organiseerden wij gedurende het onderzoek 2x2 workshops met zgn. wijkambassadeurs. Deze groep bestond telkens uit de relevante diensten van de stad, de woonmaatschappij, de contactpersoon met de huurders bij de woonmaatschappijen, enkele geëngageerde bewoners en buurtwerkers. In deze sessies werd, los van het duurzaamheidsvraagstuk, nagedacht over wat de grootste uitdagingen in de wijk zijn en wat de grootste troeven van de wijk zijn. De ambassadeurs zorgden daarnaast voor een verdieping van enkele knelpunten geïdentificeerd tijdens het desktoponderzoek. In de sessie bepaalden we samen welke ingrepen of onderzoeken in de wijk de grootst mogelijke positieve impact zouden hebben. Uit deze bijeenkomst werden de transitithema's bepaald.

Stap 3: Definiëren bouwstenen

Bouwstenen zijn mogelijke oplossingen in de transitie gekoppeld aan een bepaald thema. Bouwstenen verschillen in hun oplossingsrichting maar (een combinatie van bouwstenen) leiden tot hetzelfde resultaat. Ze worden uitsluitend meegenomen wanneer ze een oplossing bieden die voldoet aan de ambities of criteria voor dat thema en ze op maat zijn van de wijk.

Bouwstenen zijn dus de knoppen waar je aan kan draaien in de wijktransitie. De geschiktheid en wenselijkheid van bouwstenen zijn afhankelijk van de context, niet elke bouwsteen is daarom op elke plek toepasbaar. Zo was het bv. in geen van de twee praktijkcases technisch mogelijk om diepe geothermische boringen uit te voeren voor een duurzaam energiesysteem en de verkoop van sociale huurwoningen (om niet aan de renovatieplicht te hoeven voldoen) bleek sociaal niet wenselijk. Er dienen tenminste genoeg bouwstenen te worden gedefinieerd om in elk scenario een nieuwe (combinatie van) oplossing aan te kunnen dragen. Het formuleren van de bouwstenen is niet altijd even eenvoudig. Bouwstenen moeten niet te groot zijn, dus specifiek genoeg, maar ook niet te klein dat je jezelf verliest in de verschillende keuzeopties. We adviseren voor elk van de thema's 3-5 mogelijke varianten te definiëren. Alle bouwstenen dienen wezenlijk van elkaar te verschillen. Kleine nuances kunnen in de vertaling naar scenario's worden aangedragen.

Wanneer is het interessant een bepaalde bouwsteen te overwegen? Voor de belangrijkste transitithema's waarmee alle klimaatwijken te maken hebben (of krijgen) hebben we een voorzet gemaakt en een aantal algemene bouwstenen gedefinieerd en bespreken we wanneer ze relevant zijn. Deze worden verderop in dit deel van het rapport afzonderlijk besproken.

De bouwstenen waarvan wij denken dat ze standaard in de scenario's moeten worden opgenomen:

- Renovatie en wijkstructuur
- Energie en warmteoplossing
- Verhuisbewegingen

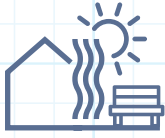
Thema verhuisbewegingen

Huurder blijft in de woning gedurende de renovatie

Huurder gaat tijdelijk ergens anders wonen

Voorbeelden van bouwstenen (meer zijn mogelijk)

Transitiethema's voor de Sint-Pietersmolenwijk:



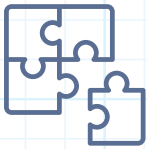
Hittebestendige en aantrekkelijke buitenruimte

Het verhogen van de verblijfskwaliteit, comfort en hittebestendigheid van de buitenruimte op privaat en openbaar domein



Ruimte voor water

In toekomstig klimaat is er geen wateroverlast in de woning en is hemelwateropvang geïntegreerd in de tuin zonder af te doen aan de kwaliteit hiervan



Gezamenlijke aanpak

Een gezamenlijke aanpak zowel op vlak van stakeholders als inhoud om tot een vlot transitieproces te komen



Verhogen wooncomfort en EPC

Energetisch conforme woningen met een aangenaam binnenklimaat die voldoen aan eisen opgelegd door Wonen in Vlaanderen



Een plan op hoofdlijnen

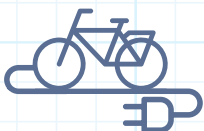
Een geactualiseerd, integraal en breed gedragen masterplan en RUP



Stabiele en groene energiefactuur

Alle woningen zijn aangesloten op duurzame fossielvrije energiebronnen met een eerlijke verdeling van de baten en lasten en stabiel in de afrekening

Voor het Wilgenpark voegden wij hier nog aan toe:



Duurzame mobiliteit

Criterion: Toegang tot duurzame mobiliteit voor alle bewoners.



Een sterke sociale cohesie

Criterion: De nieuwe inrichting van de wijk geeft ruimte aan sociale ontmoeting en is ondersteunend voor het stimuleren van de deelcultuur

Voorbeeld gebruikte bouwstenen voor een scenario in Eeklo:

Water

- Wadi voortuin
- Wadi achtertuin
- Klimaatadaptief bouwen
- Niet bouwen

Renovatie

- Renovatie Label A (collectief)
- (Ver)nieuwbouw
- Sloop

Programma

- Aleen woonfunctie
- Diversificeren woonaanbod + kleinschalige functies
- Hogere dichtheid + meer wijk functies

Verhuisbeweging

- Huurder blijft in woning gedurende renovatie
- Tijdelijke woning
- Permanent elders in de wijk

Energie

- Individuele lucht-water warmtepomp
- Klein-collectief met geothermie en PVT
- Collectief lage temperatuur warmtenet

Inrichting publiek

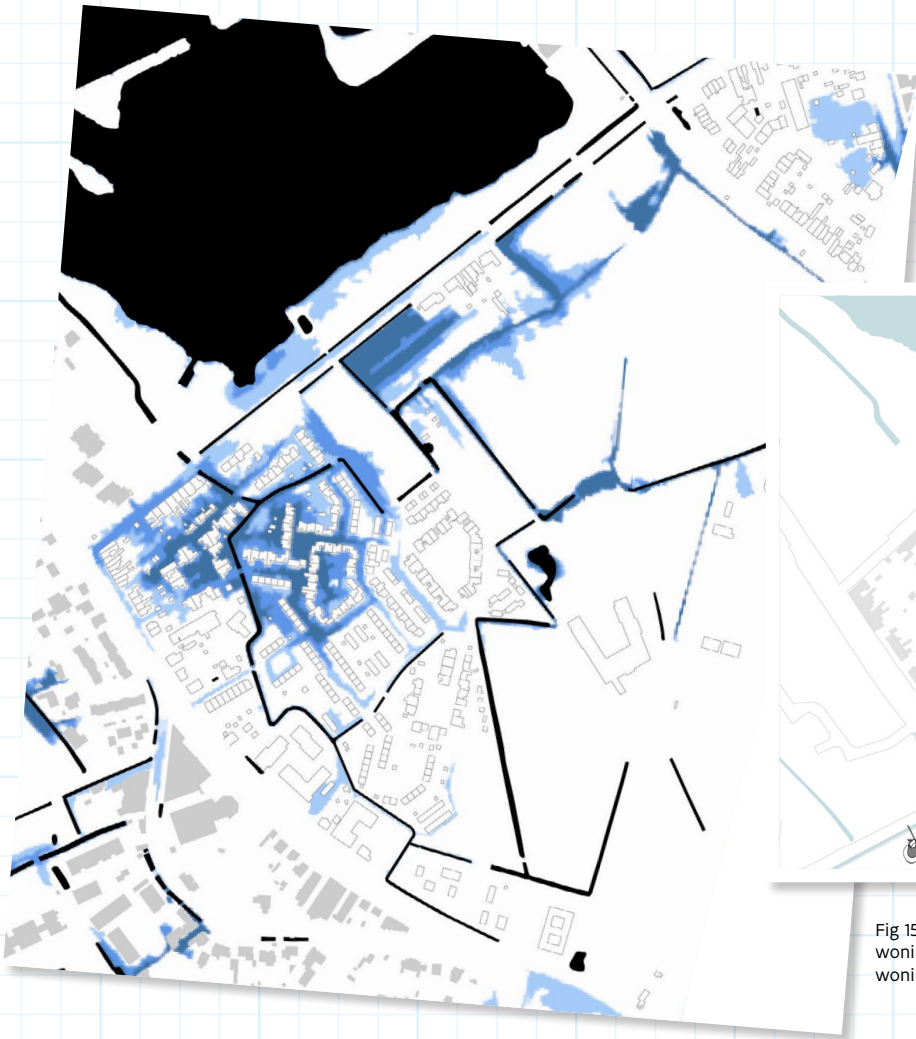
- Versmalde straten (VK)
- Opwaardering voortuinen (eigen beheer)
- Collectieve voortuinstrook met publieke functies

Inclusieve woonwijk

- Aanpasbare woningen
- Divers woonaanbod

Parkeren

- Aan de woning
- Straatparkeren
- Parkeerpleintjes



Waterproblematiek in de Sint-Pietersmolenwijk



Fig 15. In de Sint-Pietersmolenwijk zijn 47 woningen zijn direct toe aan renovatie. De woningen staan in overstroombaar gebied.

Waterproblematiek

Criterion: In het toekomstig klimaat is er geen wateroverlast in de woning en is hemelwateropvang geïntegreerd in de tuin zonder af te doen aan de kwaliteit

Klimaatstraten
(lokaal in wadi's)

Klimaatpark
(centraal
waterbuffer)

Klimaatadaptief
bouwen
(verhoogd)

Ontharding
privaat domein

Niet bouwen

Ter illustratie van de bouwstenen presenteren we 5 mogelijkheden voor het transitiethema waterproblematiek, één van de leidende thema's in de casus in Brugge. Hierbij moest een uitdrukkelijke keuze worden gemaakt over de aanpak van het overstromingsgevaar. Bovenstaande bouwstenen worden in combinatie met elkaar toegepast in de scenario's. Drie oplossingsrichtingen zijn gepresenteerd en worden hierna verder toegelicht.

- Geen woningen in overstromingsgevoelig gebied (sloop en heropbouw elders in de wijk)
- Sloop en compacter bouwen van woningen in overstromingsgebied, met ruimte voor waterberging in de vrijgekomen ruimte
- Overstromingsproof renovatie met maximaal ruimte voor infiltratie en berging in bestaande open ruimte

Toegepaste bouwstenen
waterproblematiek:

Klimaatstraten
(lokaal in wadi's)

Ontharding
privaat domein

Scenario 1 Klimaatrobuuste renovatie

Binnen het eerste scenario houden we zoveel als mogelijk rekening met bestaande plannen van de woonmaatschappij. De verdeling renovatie en vervangingsbouw zoals in het verleden opgemaakt voor de meest watergevoelige zone blijft behouden. In de wijk wordt maximaal ingezet op onthardingsmaatregelen en het klimaatadaptief inrichten van het openbaar domein. Daarbij wordt ook gekeken naar de rol van private tuinen. Er is een doorrekening gemaakt van de impact, waaruit blijkt dat de waterbuffering zoals hier voorgesteld slechts een klein deel van de nodige capaciteit (iets meer dan de helft) dekt. Bijkomende structurele maatregelen die buiten de wijk liggen zijn dus nodig.

Scenario 2 Alle ruimte voor water

De titel van het tweede scenario verraadt het al. In dit scenario wordt alle ruimte gegeven aan het water. Als gevolg daarvan worden de woningen in het laagst gelegen gebied gesloopt en worden elders in de wijk, met een hoge renovatiestandaard, teruggebouwd (buiten de afgebeelde kaart). Hierdoor ontstaat er ruimte voor een park voor de bewoners en zijn omgeving. Bij extreme neerslag kan het park ook dienst doen als tijdelijk waterbuffer. Zelfs in dit meest extreme scenario is de waterbuffering bij extreme regenval nog niet genoeg. Dit betekent dat er tegelijkertijd stroomopwaarts ook maatregelen getroffen dienen te worden.

Klimaatpark
(centraal
waterbuffer)

Niet bouwen

Scenario 3 Collectieve wijkrand

Het derde scenario is een tussenvariant van scenario 1 en 2 waarbij het verschil met het vorige scenario is dat hier ook rond het park zal worden gebouwd. Het park is hierdoor minder groot (minder buffercapaciteit), maar wel beter afgebakend en met meer sociale controle. Voor de nieuwbouw houdt dit in dat er rekening moet worden gehouden met het risico van overstroming. Zo kunnen woningen bv. iets van het maaiveld worden getild en zijn kwetsbare technische installaties op het gelijkvloers niet wenselijk.

Klimaatpark
(centraal
waterbuffer)

Klimaatadaptief
bouwen
(verhoogd)

Niet bouwen

Fig 16. Scenario 1 plan en impressie
Klimaatrobuuste renovatie

Fig 17. Scenario 2 plan en impressie
Alle ruimte voor water

Fig 18. Scenario 3 plan en impressie
Collectieve wijkrand

Praktijkcase Sint-Pietermolenwijk Brugge



Stap 4: Ontwerpend onderzoek en vertaling naar scenario's

Aan de hand van een bepaalde logica of verhaallijn worden de bouwstenen samengesteld tot verschillende scenario's. De samenhang tussen bouwstenen uit de verschillende thema's wordt hierbij gerespecteerd en er wordt gezocht naar synergieën. Aangezien elke (combinatie van) bouwsteen op zich voldoet aan de criteria, zijn alle scenario's op vlak van ambitieniveau min of meer gelijkwaardig. Elk van de scenario's wordt verbeeld naar een integraal toekomstbeeld voor de wijk. Met deze toekomstbeelden gaat men terug naar de wijk om het gesprek voort te zetten.

Scenariodenken is een manier van werken om met complexe vraagstukken om te kunnen gaan. Het is een werkwijze die eerder ondersteunend en onderzoekend is dan doel- en oplossingsgericht, die eerder vertrekt vanuit een open, ondervragende houding dan vanuit een alwetende expertise. Misschien nog belangrijker: het is ook een manier om actoren bij elkaar te brengen en te laten samenwerken. In de praktijkcases vormden de scenario's dan ook de input voor workshop 2 met de wijkambassadeurs om met elkaar in gesprek te gaan over de toekomst van de wijk.

In de scenario's worden de verschillende bouwstenen uit alle transitiethema's aan elkaar gekoppeld tot een scenario. Een scenario geeft een dominante verhaallijn en schetst in woord en beeld de ontwikkelrichting van de wijk. Het derde scenario in de Sint-Pietersmolenwijk is bv. genaamd de 'De collectieve wijktrand' en in het Wilgenpark heette een van de scenario's 'De deelwijk'. Beide scenario's leggen in de bouwstenen de nadruk op collectiviteit, zowel op het vlak van technische oplossingen als het versterken van sociale banden in de wijk. Belangrijk is dat tussen de scenario's alleen de bouwstenen variabel zijn. Om de scenario's vergelijkbaar te houden worden ook enkele constanten aangehouden, zoals in Brugge het totaal aantal woningen over alle scenario's gelijk is.

Voor beide cases zijn drie scenario's opgemaakt. In onze visie is dit ook een ideaal aantal omdat er niet gekozen hoeft te worden tussen twee opties, maar er toch voldoende variatie is om verschillende toekomstbeelden te verkennen zonder overweldigd te worden door te veel keuzes. Dit stimuleert een rijke dialoog en creatief denken, aangezien de deelnemers niet beperkt zijn tot een 'of-of' situatie maar aangemoedigd worden om een 'en-en' denkwijzen te omarmen. Hierdoor kunnen ze de sterke punten van verschillende scenario's combineren en nieuwe, innovatieve oplossingen bedenken die rekening houden met een breed spectrum aan mogelijkheden en uitdagingen. In de Brugge kwam dan ook de wens om uit de drie scena-

rio's een voorkeursscenario samen te stellen. Dit scenario is vervolgens voorgelegd aan het bestuur.

De insteek van de scenario's kan verschillen. Zo lag de focus in de Sint-Pietersmolenwijk in Brugge vooral op de schaal van het masterplan, terwijl in het Wilgenpark in Eeklo de scenario's zich meer richten op het schaalniveau van de straat. Uiteraard stuurt het gekozen schaalniveau de discussie en is het afhankelijk van de fase waarin de wijk zich bevindt.

Het doel van scenario onderzoek is om een groep actoren en stakeholders te begeleiden van een set gezamenlijke transitiethema's tot aan een concreet project. Bij beide workshops waren ook bewoners van de wijk aanwezig. Door aan het begin duidelijk te benadrukken dat dit denkrichtingen zijn en geen eindbeelden konden zij vrijuit over de scenario's meepraten.

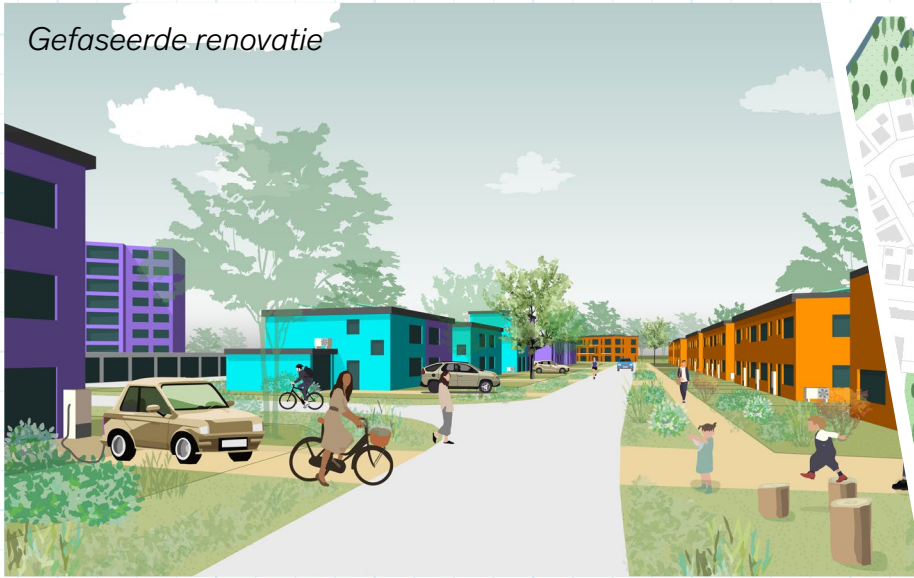
Gedurende het proces kan de houding van de stakeholders ten opzichte van de transitie veranderen. Van neutraal, naar belangstellend, betrokken, investerend en ten slotte realiserend. Het ontwerpend onderzoek met scenario's is dan ook een krachtige tool om de transitie te begeleiden, omdat het ruimte biedt voor ontwikkeling in het denken en het versterken van commitment bij de betrokken partijen. Het participatieve proces zorgt voor een grotere betrokkenheid en eigenaarschap, wat essentieel is voor het slagen van een duurzame wijktransitie.



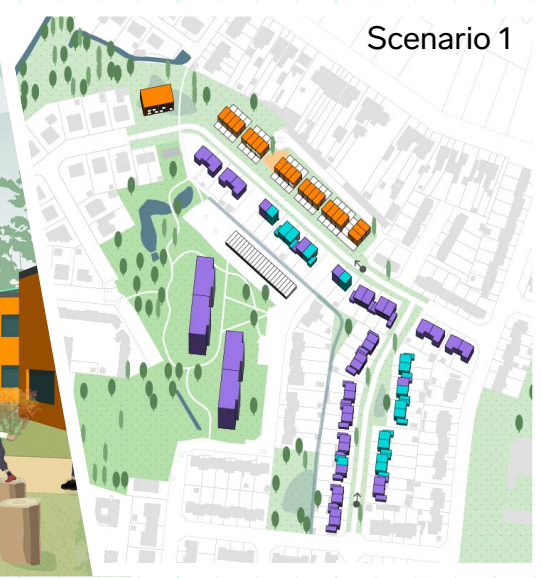
Het is een werkwijze die eerder ondersteunend en onderzoekend is dan doel- en oplossingsgericht, die eerder vertrekt vanuit een open, ondervragende houding dan vanuit een alwetende expertise

Praktijkcase Wilgenpark Eeklo

Gefaseerde renovatie



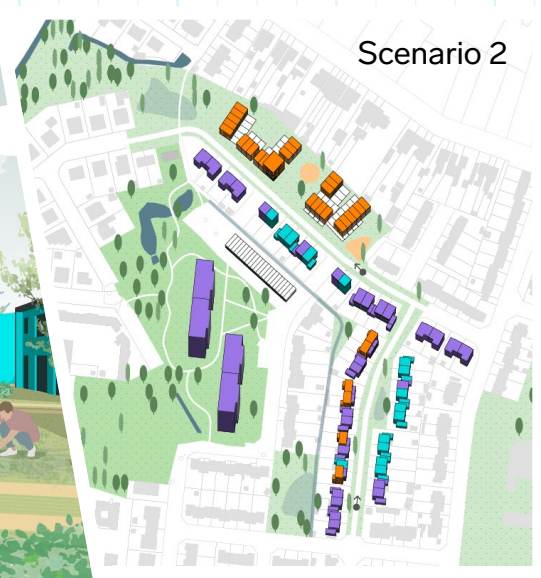
Scenario 1



Samen optrekken



Scenario 2



De Deelwijk



Scenario 3



Sommige thema's zijn moeilijker om volledig uit te werken in scenario's op wijkniveau. Denk bijvoorbeeld aan de mobiliteitstransitie. Dit is een belangrijke duurzaamheidstransitie en het inzetten op toegang tot betaalbare duurzame mobiliteit kan helpen vervoersarmoede in de wijk weg te werken en de gezondheid van de inwoners te vergroten. Mobiliteitsplanning is evenwel niet iets dat op wijkschaal kan gebeuren, tenzij de focus kan liggen op het inzetten op deelmobiliteit (bv wagens en fietsen) en het verhogen van de verkeersveiligheid. Wanneer er een tekort is aan openbaar vervoer, of wanneer bepaalde

wegen verkeersonveilig zijn door bovenlokale problemen, kan dit moeilijk op de transitieagenda op wijkniveau gezet worden. Het is echter wel belangrijk om deze aandachtspunten en problemen te agenderen en concretiseren, zodat de lokale overheid ze mee kan nemen en binnen andere processen op de agenda kan zetten. Deze afhankelijkheid van het wijkniveau van andere ruimtelijke schaalniveaus laat zien dat de context bepaling tijdens de eerste stap van de scenariomethodiek zeer belangrijk is, omdat een wijk functioneert in een ruimere structuur.

Stap 5: Evaluaties

Evaluatie van de scenario's met betrokkenen laat toe na te gaan wat werkt en wat niet, welke bouwstenen en bouwstenencombinaties zinvol zijn en welke niet. Bouwstenen kunnen op deze manier worden getoetst tussen elkaar en binnen de context van diverse scenario's.

De tweede workshop van de praktijkcases vormde een eerste evaluatie van de scenario's. Diverse betrokkenen konden hun eerste indrukken geven van de toekomstbeelden. Duidelijke visualisaties en taalgebruik maakten dat iedereen mee kon doen in de discussie. Achteraf vond er nog een formele vorm van evaluatie plaats. In plaats van de scenario's als geheel opnieuw te bespreken werden alleen de bouwstenen van de scenario's besproken. Daarop aanvullend is er in de Sint-Pietersmolenwijk ook een financiële doorrekening gemaakt van de scenario's. Daarbij is gekeken naar de investeringskost (CAPEX) maar zijn ook operationele kosten meegenomen (OPEX). Daaruit bleek dat er over de totale investeringssom slechts een

beperkt verschil was tussen de scenario's. In de verwachte energiekosten zijn wel grotere verschillen op te merken. Ook in het Wilgenpark is achteraf een berekening gemaakt voor de verwachte energieprijzen, hieruit kwam een vergelijkbaar resultaat.

Door de scenario's ook door te rekenen (hoe globaal het ook is) wordt er een extra laag van realisme en haalbaarheid aan het scenariodenken toegevoegd. Het zorgt ervoor dat de deelnemers niet alleen conceptueel en creatief nadenken over mogelijke toekomst, maar ook de economische implicaties overwegen. Dit kan een belangrijke factor zijn bij het maken van keuzes en het prioriteren van bepaalde acties.

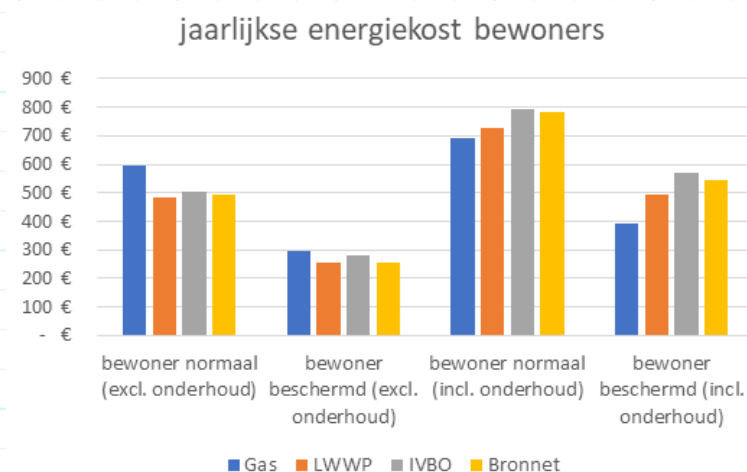


Fig 19. Vergelijking van de energiekosten van de toegepaste energieconcepten in de Sint-Pietersmolenwijk



Fig 20. Enkele reacties van bewoners tijdens de workshop in de Sint-Pietersmolenwijk

Stap 6: Aanbevelingen en voorkeuren

Op basis van de evaluatie kunnen aanbevelingen en voorkeuren voor bepaalde bouwstenen en bouwsteencombinaties bepaald worden. De scenario's worden teruggebracht naar één variant en verder geoptimaliseerd. Optimalisaties zijn maatregelen onafhankelijk van het gekozen scenario en zaken die onderbelicht zijn geweest in het onderzoek. Met de aanbevelingen kan een verder (ontwerp)proces opgestart worden om de visie tot uitvoering te brengen.

Ten slotte zijn op basis van de evaluaties nog een aantal optimalisaties van de scenario's doorgevoerd. Optimalisaties zijn maatregelen onafhankelijk van het gekozen scenario (dus in alle scenario's toepasbaar of zgn. no-regret maatregelen) en zaken die onderbelicht zijn geweest in het onderzoek. In Brugge is op basis van de drie scenario's ook een voorkeursscenario opgesteld dat als basis kan dienen voor het vervolgtraject.

Een keuze voor een voorkeursscenario stelt belanghebbers in staat zich te richten op een gezamenlijk geformuleerde toekomstvisie. Dit schept duidelijkheid en geeft richting aan de acties die ondernomen moeten worden. Het bevordert ook de betrokkenheid en het gevoel van verantwoordelijkheid onder de stakeholders, omdat er een gezamenlijk pad is gekozen waarlangs men vooruit kan bewegen. Het maken van een dergelijke beslissing betekent niet dat er geen ruimte meer is voor aanpassing of nieuwe inzichten; het betekent simpelweg dat er genoeg consensus is bereikt om met vertrouwen en vastberadenheid te beginnen aan de volgende fase.

II. Bouwstenen renovatie & gebouwde structuur afwegen

Wanneer is het interessant om te renoveren? Wanneer is het beter om te slopen? Wanneer kan je extra woningen toevoegen en op welke manier is verdichten mogelijk? In dit deel gaan we dieper in op het overwegen van deze keuzes. We illustreren dit aan de hand van een aantal algemene afwegingen en bouwstenen die wij hiervoor hebben geselecteerd. We tonen op deze manier hoe invulling kan worden gegeven aan de renovatieambitie en het evalueren van de gebouwde structuur.

Hoewel renovatie in eerste instantie een doelmatige energetische opgave is, kent de opgave ook een sociale en duurzaamheidsdimensie. Bij alle gerenoveerde woningen zijn immers ook de bewoners betrokken. Daarnaast komen bij de keuze voor renovatie of sloop ook vragen over duurzaam materiaalgebruik en hergebruik naar boven. Renovatie is dus bovenal ook een maatschappelijke opgave die zorgvuldig dient te worden afgewogen en niet alleen kan worden gemaakt op vlak van economische factoren en de energieprestatie van de woning.

We overlopen hier de voornaamste bouwstenen en hun variaties om de renovatie te faciliteren en de ruimtelijke stedenbouwkundige situatie te heroverwegen:

- Renovatie naar EPC label A
- Renovatie naar EPC label B-C
- Sloop en identieke vervangbouw
- Sloop en vervangbouw elders
- Sloop en verdichte nieuwbouw
- Optoppen gebouwen
- Transformeren
- Verkoop woningen

Elk van deze bouwstenen heeft voor- en nadelen en afhankelijk van de context van de wijk kan de ene optie interessanter zijn dan de andere. Hieronder geven we enkele overwegingen bij het maken van de keuze tussen de bouwstenen, vanuit het algemene duurzaamheids perspectief en van de woonmaatschappij die als verantwoordelijke voor de renovatie de organisatie op zich neemt.

Bij voorkeur wordt er gerenoveerd

Bij voorkeur renoveer je. Daarmee blijven sociale netwerken van de wijk intact, culturele waarde behouden en bespaar je in het bouwproces op materiaal en CO₂-uitstoot. Daarbij is renovatie ook vaak sneller en goedkoper dan nieuwbouw, al is dat niet altijd het geval. Argumenten om te renoveren in het algemeen zijn:

- Er is een sociaal weefsel aanwezig in de wijk. Je wilt in principe voorkomen dat mensen moeten verhuizen uit de wijk waar ze een band mee hebben. Door verplichte verhuizingen (en bewoners die de wijk verlaten) haal je soms kwetsbare sociale structuren (dramatisch) overhoop.
- Er is sprake van erfgoed. Met sloop wis je een deel van de identiteit uit. Behoud van bestaande architectuur of ensembles verhogen de historische waarde van de buurt. Ook voor gebouwen/ buurten die (nog) geen erfgoed status hebben kan het waardevol zijn om ze te behouden.
- Renoveren is goedkoper dan nieuwbouw (maar niet altijd). Voor renovatie zijn er grote verschillen in projectambitie en context. Een beperkte, strategische renovatie kan een pak goedkoper zijn dan nieuwbouw. Echter, het restaureren van woningen met monumentale waarde of woongebouwen die vanuit het casco opnieuw opgebouwd worden, hebben vaak een vergelijkbaar kostenplaatje als nieuwbouw.
- Renoveren is altijd duurzamer. Bij renoveren ga je bewuster om met materialen dan wanneer je sloop met nieuwbouw. Zelfs de meest diepgaande renovatie (vanaf het casco) is nog altijd duurzamer dan nieuwbouw. Het bewustzijn dat iedereen veel minder CO₂ moet uitstoten, betekent dat we anders over sloop-nieuwbouw moeten nadenken.

Renovaties komen in verschillende gradaties. Soms zijn maar kleine aanpassingen nodig aan het gebouw, bijvoorbeeld de entree, of gaat het vooral om isoleren van de gevels en het vernieuwen van de installaties. Bij andere projecten worden de indeling en grootte van de woningen ook aangepast.

Binnen het renoveren onderscheiden we twee bouwstenen:

Bouwsteen #1

Renovatie naar EPC-label A

Deze bouwsteen focust zich op een diepgaande renovatie waarbij het in het meest extreme geval nodig is het gebouw tot het casco terug te brengen. Deze vorm van renovatie gaat ook gepaard met het grondig isoleren van de woning vanwege de aanpassing naar een alternatief energiesysteem. Onder een diepgaande renovatie verstaan we dat de schil geheel geïsoleerd zal worden (al dan niet met nieuwe fundering) en de woningen intern (met name de vloeren) worden klaargemaakt voor alternatieve warmtevoorziening.

Naast een bouwtechnische renovatie en het verhogen van de energieprestatie kunnen ook andere argumenten meespelen om diepgaand te renoveren:

- De woning voldoet niet meer aan de huidige normen of kwaliteitseisen van de sociale woningbouw zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen (aantal kamers, oppervlakte van kamers, ...)
- De planindeling van de woning is onlogisch of voldoet niet meer aan huidige woonwensen
- Het verbeteren van de akoestiek van de woning en verminderen van overlast
- De bestaande ruimtelijke structuur, typologie en woondichtheid voldoet (er is geen verdichtingsopgave) en de woning is goed gelegen (o.a. overstromingsgevoeligheid, bereikbaarheid)
- De woning is toe aan een architectonische renovatie of het renoveren kan bijdragen aan een verhoging van de stedenbouwkundige kwaliteit

Renovatie naar EPC-label B-C

De tweede optie is een beperkte renovatie: een opknapbeurt waarbij ervoor wordt gekozen om te renoveren met een lager ambitieniveau en energielabel. Deze bouwsteen heeft meestal niet de voorkeur. Er wordt niet voldaan aan de renovatieverplichting. Het verdient daarom de voorkeur om in 1x goed te renoveren in plaats van na 10 jaar opnieuw te starten.

Bouwsteen #2

Toch kan het soms het overwegen waard zijn om niet tot het hoogste niveau te renoveren:

- Er zijn meestal hoge kosten gemoeid met een grondige renovatie tot EPC-label A die niet ineens kunnen worden vrijgemaakt. Er wordt daarom gekozen om in twee stappen te renoveren.
- De woning leent zich niet tot diepgaand energetisch renoveren omwille van erfgoedwaarde (zie vervolg)
- Het is voorzien dat de woning zal worden aangesloten op een hoge temperatuur (HT) warmtebron waardoor renoveren naar een EPC-label A niet noodzakelijk is voor een comfortabel binnenklimaat. Let wel, dit is momenteel in strijd met de Vlaamse renovatiedoelstellingen.



Bij voorkeur renoveer je. Daarmee blijven sociale netwerken van de wijk intact, culturele waarde behouden en bespaar je in het bouwproces op materiaal en uitstoot.

Hoe omgaan met erfgoed renovaties?

Niet elk gebouw leent zich voor een standaard renovatie. Oudere woningbouw heeft regelmatig een ruimtelijke kwaliteit of detaillering die in nieuwbouw niet meer te realiseren is. Om deze architecturale kwaliteit te behouden is een aangepaste renovatie nodig. In andere gevallen is er sprake van erfgoed met een beschermde status en gelden er wettelijke beperkingen.

Om de lopende renovatiecampagnes van de woonmaatschappijen af te stemmen op de erfgoedwaarden van het patrimonium, hebben de VMSW (nu Wonen in Vlaanderen) en het agentschap Onroerend Erfgoed samen een gids samengesteld hoe om te gaan met waardevol erfgoed van woonmaatschappijen.



Zie hier de gids
Thuis in erfgoed



Wanneer is sloop aan de orde?

Sloop is alleen aan de orde als renovatie geen optie meer is en dient altijd goed beargumenteerd te worden. Gevallen waarin sloop(-nieuwbouw) als enige optie overblijft kunnen zijn:

- De bouwtechnische kwaliteit van de woning is slecht, hergebruik van het casco is daardoor niet mogelijk. De woning leent zich niet tot diepgaand energetisch renoveren.
- Het woningtype is niet gewild, de planindeling van de woning is ongeschikt of sluit niet aan bij hedendaagse woonwensen. Transformatie is niet mogelijk. Nieuwbouw laat toe om te voldoen aan de wensen en eisen van deze tijd.
- Het huidig bebouwd gebied is ongeschikt om te wonen. De woningen staan bijvoorbeeld in overstromingsgevoelig gebied of op een slecht bereikbare plek
- Er is nood om het ruimtebeslag van de wijk te verminderen (bv door nood aan groen in de wijk, nood aan ruimte voor water, nood aan compacter stedenbouwkundig plan) of het woonaanbod zonder verder ruimtebeslag uit te breiden. Met andere woorden er zijn kansen om in te zetten op kwalitatieve verdichting van de wijk.
- Beperkte architectonische of stedenbouwkundige kwaliteit geven kansen voor het herdenken van de gebouwde structuur van de wijk
- Het is onmogelijk om de woning te laten voldoen aan andere kwaliteitseisen

Aedes, de Nederlandse koepelvereniging voor woonmaatschappijen (in Nederland ook wel woningcorporaties), heeft onlangs een nieuwe richtlijn vastgesteld voor het al dan niet slopen of renoveren van sociale woningbouw. De algemene lijn die hierin wordt gevolgd is om altijd voor renovatie te kiezen boven sloop, tenzij het niet anders kan. De onderstaande voor- en nadelen worden daarbij overwogen voor sloop in het algemeen:

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw is flexibel. De woning kan op maat van de woonmaatschappij worden gebouwd. Met nieuwbouw is het mogelijk om beter te voldoen aan de wensen en eisen van de tijd. • Verbeteren van de stedenbouwkundige structuur • Aantrekken van andere doelgroepen en daarmee een gemengdere buurt • Mogelijkheid voor het toevoegen van extra woningen door te verdichten 	<ul style="list-style-type: none"> • Hogere investeringsbedragen • Intensieve verhuistrajecten met bewoners • Uitgebreide plan- en ontwerpprocessen met de gemeente, die veel capaciteit en expertise van de woonmaatschappij vragen • Minder duurzaam dan renoveren.

Voor meer informatie over de afweging tussen sloop/nieuwbouw of renovatie kan je de [handreiking van Aedes](#) raadplegen

Sloop in praktijkcasus Brugge

In ons onderzoek in Brugge werd in twee van de drie scenario's een deel van de wijk gesloopt door een combinatie van onderliggende factoren. Zo liggen de woningen in **overstromingsgevoelig gebied**, is de **planindeling** van de woningen slecht en hebben de woningen **een lage architectonische en stedenbouwkundige waarde**. Hierdoor is gekozen de woningen te slopen en toe te voegen aan een bestaand uitbreidingsplan voor de wijk. De ruimte die vrijkomt is gebruikt om een nieuw klimaatpark aan te leggen wat zowel een recreatieve als waterbergende functie vervuld.



Sloop en elders vervangen

Bouwsteen #3

De woningen worden gesloopt en worden op een andere plek in de wijk teruggebouwd. Het totaal aantal woningen blijft dus gelijk.

Het belangrijkste argument om op een andere locatie terug te bouwen:

- De locatie is niet geschikt om te wonen (bv. overstromingsgevoelig gebied of op een slecht bereikbare plek)
- Er zijn kansen voor verdichting elders in de wijk en men wil het bebouwde oppervlak van de wijk terugdringen

Door bij nieuwbouw de afstand van de huidige woonplek zo klein mogelijk te houden kunnen bewoners hun band met de buurt zoveel mogelijk behouden. Bij nieuwbouw kunnen ook andere typologieën (zoals meergezinswoningen) worden overwogen om het woonaanbod te diversifiëren.

De grond die na de sloop overblijft, kan worden ingezet voor het realiseren van andere wijkambities (zie kader Brugge).

Sloop en identieke vervangbouw

Bouwsteen #4

Sloop en identieke vervangbouw kan ook op dezelfde plek plaatsvinden. Identieke vervangbouw is echter een niet duurzame vorm van renovatie en dient eigenlijk alleen als laatste te worden overwogen.

Er kleven dan ook belangrijke nadelen aan identieke vervangbouw:

- Kansen voor verdichting worden niet benut (zie vervolg)
- Tekortkomingen in de bestaande ruimtelijke structuur worden niet opgelost
- Afhankelijk van het verhuisregime, zullen bewoners gedurende de bouw tijdelijk ergens anders moeten worden opgevangen om daarna terug te keren naar de nieuwe woning. Omgekeerd is het voordeel daarbij dat bewoners kunnen terugkeren naar een woning in dezelfde straat.

Wanneer is het nodig om te verdichten?

Verdichting is een intensievere vorm van ruimtegebruik waarbij op dezelfde grond meer woningen worden gerealiseerd. Ook in sociale woonwijken is dit een actueel onderwerp. Soms kan verdichting nodig zijn om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar sociale huisvesting en men geen nieuwe grond wil aansnijden. Een ander argument voor verdichting kan het beter benutten van de kwaliteiten van de plek zelf zijn, bijvoorbeeld als deze goed bereikbaar is met openbaar vervoer of in de nabijheid is van een plek met een centrumfunctie. Verdichting kan ook een manier zijn om de bebouwde voetafdruk van de wijk te reduceren.

Bij verdichting kan het interessant zijn om de randen van het stedenbouwkundig plan op te zoeken. Vaak is er binnen de bestaande kaders nog ruimte om te verdichten. Is er bijvoorbeeld ruimte om na een grondige renovatie een extra verdieping op het gebouw te zetten? Is het mogelijk om open bouwblokken op te vullen? Bijvoorbeeld tussen gekoppelde bebouwing? Kortom, wordt de huidige stedenbouwkundige structuur optimaal benut?

In andere gevallen is het niet mogelijk om binnen de bestaande kaders te blijven. Een aanpassing van het RUP is dan nodig. Vaak kan dit met een vereenvoudigde procedure. Art. 7.4.4/1 VCRO maakt een soepelere wijziging van verouderde voorschriften van BPA's, APA's en inrichtingsvoorschriften van sommige gemeentelijke RUP's mogelijk. Deze procedure geldt ook voor recent opgemaakte RUP's.

Zie de [toepassingsvoorwaarden](#) over de te volgen procedure, voorbeelden wanneer wel en niet de afwijkingmogelijkheid kan gebruikt worden en wanneer een plan MER-plichtig is.

In het algemeen kunnen bij verdichting de volgende voor- en nadelen worden afgewogen:

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> • Het is vaak goedkoper dan nieuwbouw • Er zijn geen problemen bij aanwerven van grond • Mensen kunnen in hun huidige woning blijven wonen, er hoeft niet te worden gesloopt • Geeft een nieuwe uitstraling en impuls aan de buurt • Bestaande ruimte wordt optimaal benut 	<ul style="list-style-type: none"> • Het is relatief nieuw voor lokale besturen en het vergunningstraject is daardoor complexer dan renovatie en sloop-nieuwbouw • Gerealiseerde voorbeelden zijn nog beperkt in aantal

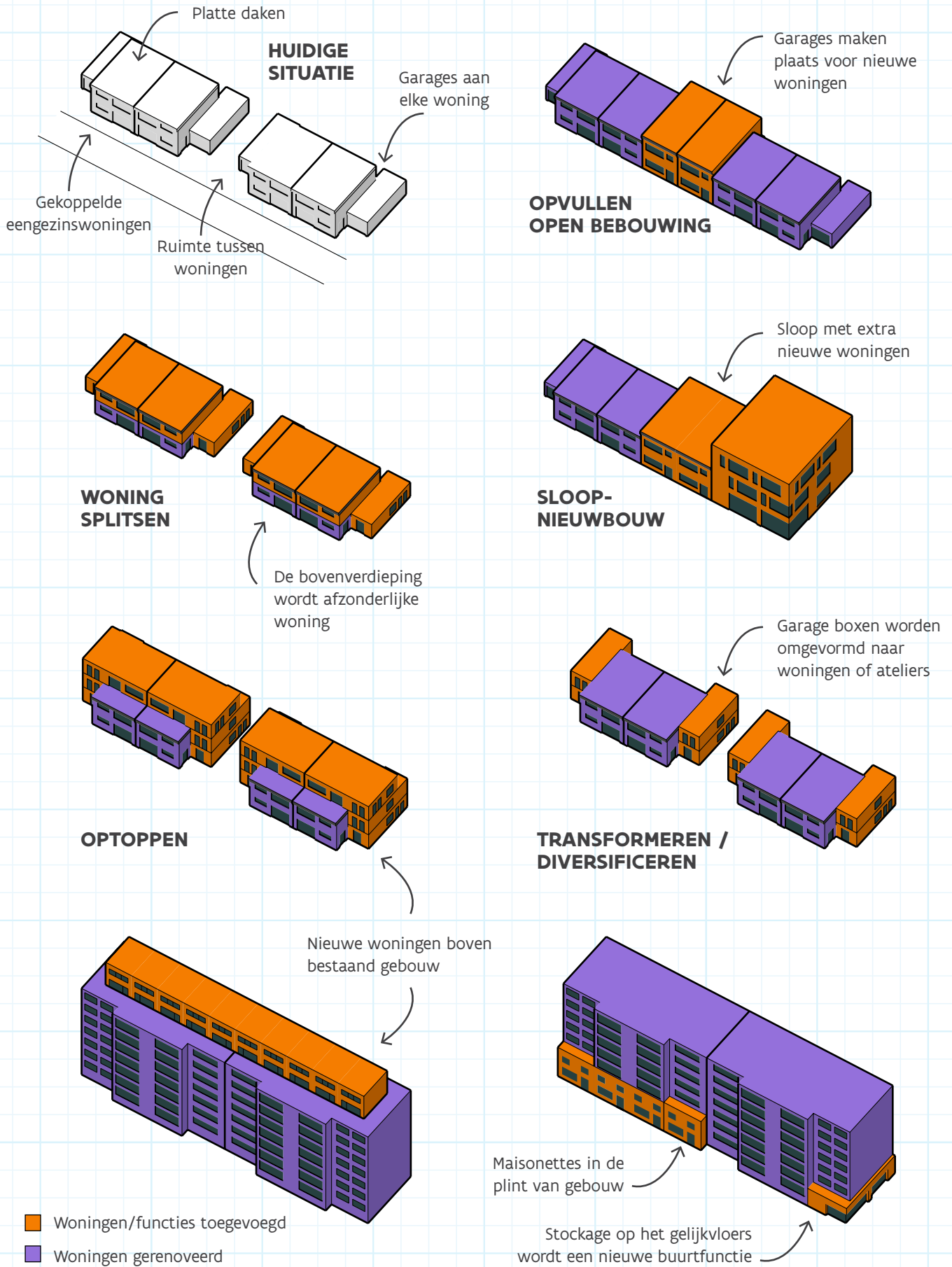
Sloop-Verdichte nieuwbouw

Bouwsteen #5

De meest radicale manier om te verdichten is door middel van sloop-nieuwbouw. Hierbij worden oude woningen gesloopt en op dezelfde plek vervangen door nieuwe in een hogere dichtheid. Het is daarom de voorkeursbouwsteen wanneer er gesloopt wordt.

Sloop-nieuwbouw is een complex proces met veel uitdagingen zoals we eerder al hebben gezien. Gemeentelijk beleid over parkeernormen, stedenbouwkundige eisen en daglichttoetreding spelen hierbij een rol. Bovendien heeft de woonmaatschappij vaak te maken met dezelfde procedures als bij nieuwbouw. Er is dan ook een hoge daadkracht en expertise nodig om een verdichtingsopgave succesvol in het plan te integreren.

Verdichtingspotentieel uit onderzoek Wilgenpark Eeklo



Optoppen van gebouw

Bouwsteen #6

Optoppen is een manier van nieuwbouw waarbij wordt gerenoveerd en verdicht op dezelfde plaats. Hierbij worden boven op een bestaande structuur een of meerdere extra verdiepingen toegevoegd. Dit kan bijvoorbeeld door van een eengezinswoning een duplexwoning te maken, maar ook flatgebouwen en andere (gemeenschaps)gebouwen met platte daken kunnen worden ingezet, mits de constructie het toelaat.

Optoppen kan ook dienen als financieringsmiddel door het recht van opstal te verkopen. Zie daarvoor de verdieping verderop in dit deel.

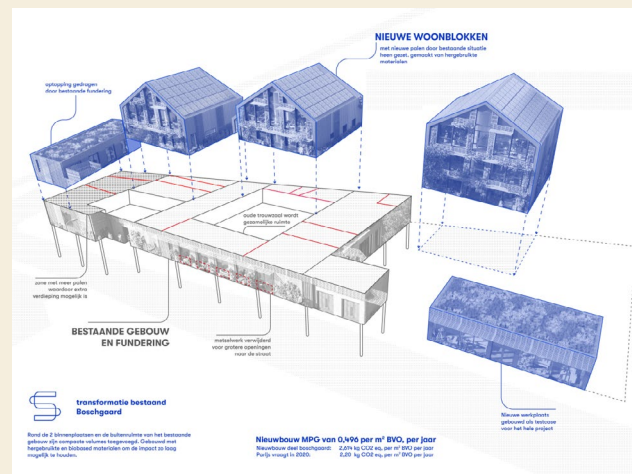
Circulair optoppen van een oud buurtcentrum

In het Nederlandse Den Bosch is door Studio Superuse een oud buurtcentrum getransformeerd naar een collectief woonproject waar ook sociale huurwoningen onderdeel van zijn. Door middel van slimme manier van optoppen is de structuur van het bestaande gebouw behouden gebleven en zijn er tegelijkertijd veel woningen aan de wijk toegevoegd.

Door te plannen voor hergebruik kon bovendien 84% van de materialen uit het buurtcentrum worden gerecycled wat een besparing overleverde van 1/5 van de bouwkosten.

Meer info op de [website](#)

Afbeelding © Superuse Studios



Transformeren en andere opties om niet te renoveren

Om niet aan de renovatieverplichting te moeten voldoen kunnen tenslotte ook bouwstenen voor het niet renoveren worden overwogen. Specifiek kijken we hierbij naar het transformeren/herbestemming en verkoop van de woning.

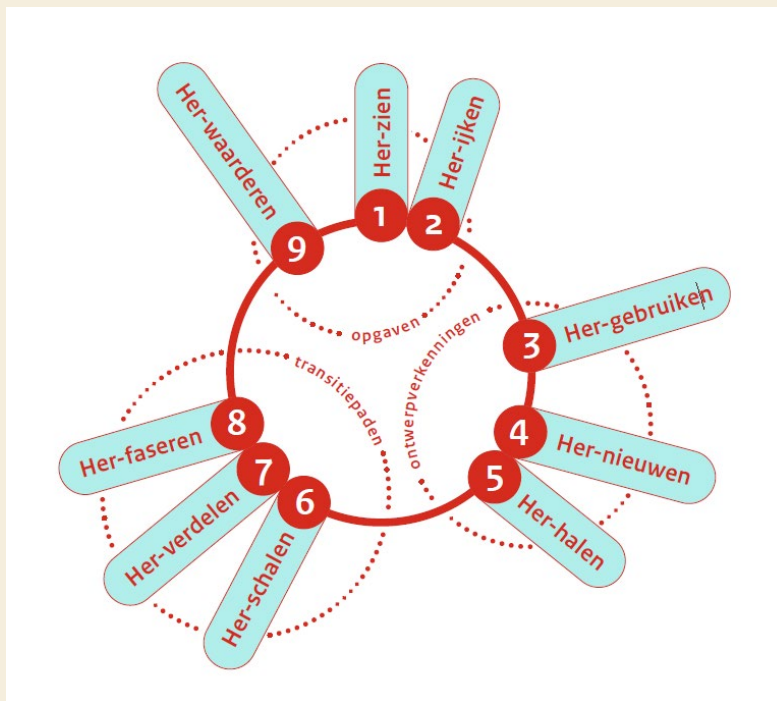
Transformeren

Bouwsteen #7

Om niet te renoveren kan transformeren/herbestemmen (van een onderdeel van het gebouw) naar een niet-woonfunctie ook een optie zijn. Het kan een onderdeel zijn dat complementair is aan de renovatie. Bijvoorbeeld door bij een grotere collectieve renovatie een of meerdere woningen van functie te doen veranderen, naar bijvoorbeeld een ontmoetingscentrum of werkplaats.

Transformatie kan ook andersom worden ingezet. Zo kan een garage worden omgebouwd tot een woning of de plint van een flatgebouw een andere (buurt) functie worden gegeven.

De circulaire checklist voor wijkrenovaties: De Her-cirkel



Her-cirkel handelingsperspectief
Zie de [publicatie](#) voor meer informatie
en bijbehorend instrumentarium.
Afbeelding © Urhahn

In het renovatie proces zijn idealiter zo min mogelijk grondstoffen gemoeid. We spreken in het bouw- en renovatieproces daarom vaak over het toepassen van de principes uit de **circulaire economie**. Een veel toegepast model binnen het omvormen van productieprocessen zijn de R-strategieën (of R-ladder). Het doel van dit model is om slimmer om te gaan met het ontwerp, levensduur en op welke manier we afstand doen van een product. Strategieën die daarbij hoger op de ladder staan besparen meer grondstoffen. Hoe hoger een strategie op de R-ladder staat, hoe meer circulair de strategie is. R1 is dus de hoogste trede.

- R1. Refuse en Rethink** (afwijzen en heroverwegen)
- R2. Reduce** (verminderen)
- R3. Re-use** (hergebruiken)
- R4. Repair, Refurbish, Remanufacture & Repurpose** (repareren, opknappen, reviseren en hergebruiken)
- R5. Recycling** (recycleren)
- R6. Recover** (terugwinnen)

Het model heeft zijn oorsprong in de productieketens maar kan ook worden hervormd naar een proces om op een circulaire manier over wijkrenovaties na te denken.

Nederlands stedenbouwkundig bureau Urhahn

gebruikte de ladder als inspiratie om een route uit te zetten voor een duurzaam wijktransitiepad. Zij ontwikkelden daarbij een handelingsperspectief: de **Her-cirkel**.

Anders dan de R-ladder zijn in de Her-cirkel de treden niet aflopend in waarde, maar is er sprake van een cyclisch proces. Alle stappen van de cirkel worden daarbij doorlopen. De stappen zijn opgedeeld in drie rondes. Ronde 1 kijkt kritisch naar de **opgave**. Werken we aan het juiste probleem of kijken we niet teveel naar één aspect? Ronde 2 **ontwerpverkenningen** is het voorstellen van hergebruik boven meer lineaire ontwikkelingsprocessen. Ronde 3 **transitiepaden** kijkt naar de middelen om het doel te bereiken. Het kan daarbij nodig zijn om in de rondes heen en weer te gaan tussen de stappen. Per ronde zit de oplossing in de combinatie van verschillende stappen.

Stappen 3 tot 5 van het model bieden interessante inzichten hoe om te gaan met renovatie of sloop opgaves die centraal staan in dit hoofdstuk. Stap 3 biedt handvaten voor hergebruik/transformatie. Stap 4 over sloop en nieuwbouw. Stap 5 over standaardisatie van bouwmethodes en modulair bouwen.

Verkoop van de woning

Bouwsteen #8

Als renovatie kostelijk is en niet tot het gewenste resultaat leidt, maar sloop (en nieuwbouw) evenmin wenselijk is, kan verkoop (met renovatie-opgave) een optie zijn. In dit model worden de woningen dan verkocht aan een particuliere eigenaar. In de verkoopvoorwaarden kunnen eisen worden gesteld aan de renovatie. Verkochte woningen dienen uiteraard te worden gecompenseerd.

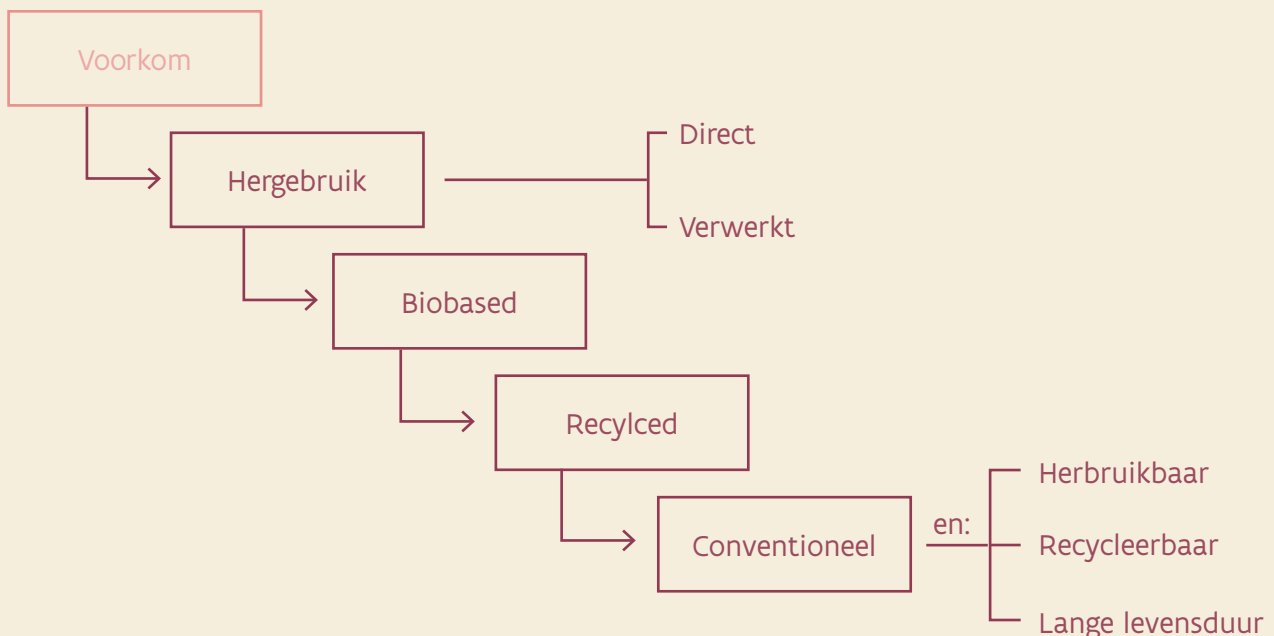
Argumenten voor verkoop van de woning aan een particuliere eigenaar:

- Het is mogelijk om door verkoop de investeringsbalans sluitend te krijgen
- Het is onmogelijk om de woning te laten voldoen aan andere kwaliteitseisen
- Er is nood aan diversificatie tussen huurders en eigenaars in de wijk

Meer informatie over verkoop van sociale huurwoningen? De Nederlandse koopvereniging Aedes stelde een [leidraad](#) op met overwegingen en concrete aanbevelingen voor men overgaat tot verkoop

In het laatste verdiepingsthema gaan wij verder in op de financiële gevolgen van verkoop.

Beslisboom voor circulair bouw materiaal



Afbeelding © Superuse Studios

Een interessante manier om duurzaam te bouwen is om bestaande materialen, uit projecten die gesloopt worden, te hergebruiken, het zogenaamde *oogsten*. Maar wanneer gebruik je welk materiaal? Superuse Studios gebruikt een beslisboom om de hiërarchie van materiaalkeuzes inzichtelijk te maken.

Door vooraf na te denken over het materiaalgebruik en dit onderdeel te maken van het ontwerp is grote milieuwinst te behalen. Hergebruik voorkomt productie van nieuw bouw materiaal én er komt geen vervuiling bij vrij, zoals bij recycling of verbranding van afval het geval is. Bovendien zijn transportbewegingen en bijbehorende uitstoot minimaal.

0. Voorkomen

Het voorkomen van het toepassen van een bouwdeel of materiaal bespaart de meeste CO₂ uitstoot en verkleint de milieu impact.

1. Herbruikbare materialen

Bij hergebruik wordt een bestaand bouwdeel opnieuw gebruikt, al dan niet voor een ander doel, direct of verwerkt.

2. Hernieuwbare/ biobased materialen

Materialen die afkomstig zijn van biomassa. Deze kunnen fysisch, chemisch of biologisch zijn behandeld. Ecologische bouwmaterialen zijn hernieuwbaar zonder chemische of abiotische stoffen.

3. Gerecyclede materialen

Materialen die hoofdzakelijk bestaan uit gerecyclede grondstoffen.

4. Conventionele materialen

Soms kunnen andere materialen een lagere impact hebben. Bijvoorbeeld als herbruikbare materialen van ver moeten komen, of wanneer er veel bewerking of onderhoud nodig is. Dit gebeurt ook als de herbruikbare materialen zijn verouderd en niet bijdragen aan de energieprestatie van een gebouw (denk aan enkel glas).

Wanneer geen van de bovenstaande opties beschikbaar is, valt de keuze op een conventioneel bouw materiaal. Deze hebben geen besparing op CO₂ uitstoot of milieu impact. Wel kan een conventioneel materiaal herbruikbaar of recyclebaar toegepast worden.

Door de renovatie gaan alle deuren open



Afbeelding © Equitone

In het Nederlandse Utrecht Overvecht experimenteert woonmaatschappij Woonin met *social reoveren*. Een vorm van woningrenovatie die samenvalt met persoonlijke gesprekken met de bewoners. Hebben die bewoners specifieke uitdagingen of problemen? Dan worden ze in contact gebracht met de instanties die ze daarbij kunnen helpen. Om een momentum te creëren houden de betrokken instanties gedurende dit proces wat ruimte voor bewoners die hulp kunnen gebruiken. Dit hele proces wordt gevolgd en onderzocht door de Universiteit van Utrecht binnen het IGLO project (Iedereen een Gezonde Leefomgeving).

Het idee om met de bewoners tegelijkertijd over de renovatie en over hun mogelijke andere uitdagingen te praten, bleek in de praktijk niet zo goed te werken. Bewoners ervaren daarvoor te veel renovatiestress. Het werkt beter om dat gesprek te voeren als de renovatie afgerond is en de bewoners weer terug zijn in hun woning. Dat is het moment om het ook over hun mogelijke andere uitdagingen of problemen te hebben en daarmee aan de slag te gaan. Door in een vroeg stadium contact maken met de huurders is een vertrouwensband opgebouwd. Doorlopend is op drie momenten contact gezocht, daarbij is de volgende werkwijze gehanteerd:

Vooraf: Een jaar voor de renovatie startte is de woonmaatschappij bij alle bewoners persoonlijk langs geweest. Daarbij werden bewoners niet alleen

geïnformeerd over de plannen, maar het was ook een kans voor sociale instanties om hun gezicht te laten zien. Alle deuren gingen open en hulpverlenende organisaties stonden klaar om een stapje extra te doen.

Tijdens: Tijdens de uitvoer was er ook uitvoerig ruimte voor gesprek. Hieruit bleek dat veel bewoners onder stress te leiden hadden wat voor negatieve effecten op de mentale gezondheid zorgde. Opnieuw werden korte lijnen gehouden met de hulporganisaties en doorverwezen indien nodig.

Achteraf: Een afrondend huisbezoek in de nieuwe woning vond plaats om bewoners te voorzien van informatie over woningverbeteringen en upgrades (nieuwe ventilatie, inductieplaat om te koken). Nu het stof (letterlijk) is neergedaald was dit ook de aanleiding om terug in gesprek te gaan.

Een algemene les is dat het momentum voor hulp in het sociaal domein niet voor maar ná de renovatie is. Praktische hulp en ondersteuning bij renovatiestress kan vertrouwen vergroten in betrokken partijen en helpen bij het aanvaarden van andere hulp na de renovatie. Concrete voorbeelden waar bewoners bijvoorbeeld mee geholpen zijn: het op orde brengen van financiën, deelname aan taalcursussen, opvoedingsondersteuning zoals huiswerkbegeleiding, maar heeft ook geholpen bij het aanwerven van vrijwilligers.

III. Bouwstenen verhuisbewegingen en collectieve renovatie afwegen

Doorheen de gids werd regelmatig ingegaan op het potentieel van collectieve renovatie in sociale wijken. Dit potentieel is hier bijzonder groot omdat veel wijken in één keer of gefaseerd zijn opgebouwd, waardoor (groepen van) woningen een gelijkaardige opbouw, indeling en materialisatie hebben. Om de sociale woningen echt toekomstklaar te maken is doorgaans een ingrijpende renovatie nodig. Niet alleen de buitenschil moet worden aangepakt, maar ook binnen kan het nodig zijn de installaties aan te passen, bijvoorbeeld het plaatsen van vloerverwarming, of een interne reorganisatie van de woning, bijvoorbeeld het plaatsen van een nieuwe keuken, samenvoegen of splitsen van kamers. Soms zijn er ook structurele problemen die de woonkwaliteit verminderen zoals vochtproblematiek of problemen met de constructie zoals verzakking van de fundering.

De werken moeten natuurlijk gerealiseerd worden met een minimale impact op de bewoner, en daarom staat de woning bij voorkeur leeg op moment van de renovatie. Dit creëert een grote barrière voor collectieve renovatie. Sociale huurwoningen komen namelijk niet vanzelf in grote getallen leeg te staan, dat gebeurt pas wanneer een inwoner verhuist of komt te overlijden. Bovendien is leegstand van een groot aantal woningen voor woonmaatschappijen niet wenselijk omdat er dan minder huurinkomsten zijn en op termijn een leegstandsheffing moet worden betaald. Hierdoor kiezen woonmaatschappijen vaak voor een ad hoc renovatiestrategie waardoor er steeds kleine groepen van woningen grondig onder handen genomen worden. Dit is op vlak van tijd en kosten een pak minder interessant, zorgt ervoor dat de wijk gedurende vele jaren een werf is, en het kan de kansen voor collectieve verwarmingssystemen inperken.

Om toch over te kunnen gaan tot collectieve renovatie zijn er dus oplossingen nodig voor dit probleem. Woonmaatschappijen moeten hiervoor een zogenaamde fase 0 creëren, waarbij voldoende woningen ineens vrijkomen om collectief te kunnen renoveren. Ofwel gebeurt dit via leegstand, ofwel via grootschalige verhuis. Om verhuisbewegingen te faciliteren zijn er alternatieve woonruimten nodig, bij voorkeur binnen dezelfde wijk. Om dit mogelijk te maken is het nodig dat de zoektocht naar alternatieve woonruimte reeds in de fase van de opmaak van het toekomstbeeld geïntegreerd wordt in het ontwerpproces. Het meenemen van verhuisbewegingen en het daaraan koppelen van bouwstenen die in het scenario-onderzoek (zie verdieping I) geëvalueerd worden is dus van groot belang. Zo kan de oplossing ook beslist worden in samenspraak met enkele bewoners. Omdat renovatie een grote impact heeft op bewoners is het bovendien belangrijk dit zo snel mogelijk te weten zodat er tijdig en duidelijk gecommuniceerd kan worden.

We overlopen hier de voornaamste bouwstenen en hun variaties om verhuisbewegingen te faciliteren of overbodig te maken om zo collectief te kunnen renoveren.

- Tijdelijke leegstand
- Tijdelijke woningen in de wijk
- Permanent elders huisvesten
- Huurder blijft in de woning tijdens renovatie
- Tijdelijke woning elders

Elk van deze bouwstenen heeft voor- en nadelen en afhankelijk van de context van de wijk kan de ene optie interessanter zijn dan de andere. Hieronder geven we enkele overwegingen bij het maken van de keuze tussen de bouwstenen, vanuit het perspectief van de woonmaatschappij die de organisatie op zich neemt, en vanuit het perspectief van de bewoner die met de verhuis geconfronteerd wordt.



Vanwege het seriematige karakter van de wijken is het potentieel van collectieve renovaties bijzonder groot

Tijdelijke leegstand van woningen in de wijk

Bouwsteen #1

Binnen deze bouwsteen worden vrijgekomen woningen vrijgehouden totdat er een voldoende aandeel aan leegstaande woningen wordt bereikt. Deze leegstand wordt over een langere tijdsperiode gecreëerd, doordat inwoners verhuizen binnen of buiten de wijk of komen te overlijden. De woningen worden dan niet opnieuw ingevuld en worden gerenoveerd wanneer er meerdere woningen zijn vrijgekomen.

WOONMAAT-
SCHAPPIJ

BEWONER

Voordelen

- Het natuurlijke verloop van bewoners wordt gevolgd waardoor er weinig bijkomende planningslast en organisatie wordt verwacht.
- Er is geen bijkomende ruimte in de wijk nodig.
- Weinig hinder, geen verhuisbeweging.

Nadelen

- Doordat het natuurlijke verloop wordt gevolgd kan het lang duren voordat er voldoende leegstand is gegenereerd om aan de renovatie te beginnen.
- Bij langdurige leegstand moet de Woonmaatschappij een leegstandsbelasting betalen en zijn er geen huurinkomsten. Financieel is dit dus zwaar voor de woonmaatschappij.
- Veel leegstand in de wijk kan zorgen voor een onaangename en onveilige sfeer in de wijk.

Voorbeeld uit onderzoek praktijkcase Sint-Pietersmolenwijk

In de Sint-Pietersmolenwijk in Brugge is er nog heel wat ruimte voor de uitbreiding van de wijk. Dit geeft aanknopingspunten aan de woonmaatschappij om een grootschalige collectieve renovatie op te starten en om sloop en vervangbouw eenvoudiger te maken. Door in een eerste stap een aantal nieuwe woningen te realiseren in het te ontwikkelen zuidelijke deel van de wijk, kunnen de inwoners van woningen die een grondige interne renovatie nodig hebben of die gesloopt zullen worden verhuizen naar een nieuwe woning. De meeste bewoners die in het studietraject werden bevraagd stonden hier bovendien positief tegenover, zolang de nieuwe woning gelijkaardige eigenschappen heeft (bijvoorbeeld aantal slaapkamers, aanwezigheid tuin). Sommige bewoners van een grondgebonden woning met tuin stonden juist positief tegenover een verhuis naar een appartement zolang er nieuwe aantrekkelijke publieke buitenruimte aan de wijk wordt toegevoegd. Niet elke sociale wijk heeft de mogelijkheid voor een dergelijk grootschalige uitbreiding, maar in de meeste wijken is er hier en daar nog wel potentieel voor een

bepaalde uitbreiding. Zelfs wanneer dit niet zo is kan door sloop en vernieuwbouw aan een hogere dichtheid, na het creëren van een beperkte hoeveelheid leegstand toch versneld collectief aan de slag gegaan worden.



Tijdelijke woning
in de wijk

Bouwsteen #2

Binnen deze bouwsteen voorziet de woonmaatschappij tijdelijke woon-eenheden op een vrije locatie in de wijk om een verhuis te faciliteren. Hierdoor komt er sneller een fase 0 van woningen die volledig leegstaan. Deze units zijn bijvoorbeeld containerwoningen of andere vormen van modulair wonen. Deze units kunnen allemaal op een centrale plek voorzien worden, of wanneer er ruimte voor is in of aan de tuin van de te renoveren woning. Gezinnen van wie de woning gepland staat voor ingrijpende renovatie verblijven in een tijdelijke woonunit gedurende de renovatieperiode. Na afloop van de renovatie kunnen ze hun eigen, pas gerenoveerde woning opnieuw betrekken. De tijdelijke woonunits worden dan gebruikt voor het huisvesten van de volgende groep aan gezinnen.

	Voordelen	Nadelen
WOONMAATSCHAPPIJ	<ul style="list-style-type: none"> De procedure voor het voorzien van tijdelijke woningen is minder complex en mogelijks goedkoper dan het bouwen van een permanente nieuwe woningen. 	<ul style="list-style-type: none"> Er moet ruimte zijn in de wijk voor het plaatsen van de woonunits. Tijdelijke woonunits zijn minder toekomstbestendig. Er moet nagedacht worden over wat er met de units zal gebeuren na de renovatie (ontmantelen en elders hergebruiken, verkopen, recycleren) De woonmaatschappij heeft op lange termijn geen extra huurinkomsten door het nieuwe woon-aanbod, maar moet wel investeren in de tijdelijke units.
BEWONER	<ul style="list-style-type: none"> De bewoner kan terug verhuizen naar zijn vertrouwde woning na afloop van de renovatie. Meubels moeten mogelijk niet mee verhuizen wanneer ze gestockeerd kunnen worden in de huidige, te renoveren, woning (bv. in de garage). Dit maakt de verhuis minder ingrijpend, maar zal niet in alle gevallen mogelijk zijn. 	<ul style="list-style-type: none"> De bewoner moet tweemaal verhuizen. Wanneer meubels niet gestockeerd kunnen worden in de huidige, te renoveren woning, is dit erg ingrijpend. Het wooncomfort in de woonunit is mogelijks lager (minder ruimte) dan in de eigen woning. De bewoners verliezen mogelijks tijdelijk groene ruimte in de wijk omdat deze ingenomen wordt door de woonunits.

Randvoorwaarden, overwegingen en optimalisaties

Uit de voor- en nadelen blijkt dat er een aantal grote nadelen verbonden zijn aan het werken met tijdelijke woonunits. Omdat ze niet op lange termijn in de wijk blijven staan betekenen ze voor de woonmaatschappij een investering zonder dat ze er een return op kunnen verwachten op de lange termijn. Bovendien scoort de oplossing op vlak van circulariteit minder, omdat het niet altijd duidelijk is wat er met de woonunits zal gebeuren nadat het project voltooid is. Als ze ontmanteld en verplaatst kunnen worden naar elders, bijvoorbeeld een andere wijk met renovatie-opgave, waardoor ze wel voor hun volledige geschatte levensduur gebruikt kunnen worden, ligt dit anders, maar dit vergt goede upfront planning van de woonmaatschappij.

Het voordeel van de tijdelijke units is dat ze flexibeler zijn in hun plaatsing en dat er vermoedelijk een minder lange procedure doorlopen moet worden om ze te plaatsen. Dit is vooral interessant in gemeenten waarin het Bindend Sociaal Objectief reeds bereikt is. Wanneer dit het geval is, moet de woonmaatschappij namelijk extra procedurestappen doorlopen om een uitbreiding van het woonaanbod te realiseren, namelijk een toets aan het BSO en vervolgens het sluiten van een woonbeleidsconvenant via de gemeente. Dit is vermoedelijk niet het geval voor tijdelijke woonunits. De tijdelijke woonunits kunnen, bijvoorbeeld via optopping van bestaande gebouwen in de wijk ruimtelijk efficiënt worden ingepast. Zo gaat er tijdelijk geen groene ruimte verloren. Optoppen van woningen werd bijvoorbeeld toegepast in het ontwerpend onderzoek in Eeklo om (al dan niet tijdelijk) bijkomend woonaanbod in de wijk te voorzien. Wonen in Vlaanderen lanceerde recent een raamcontract Modulair Bouwen (zie p 111). Tijdelijke units zouden binnen dit raamcontract kunnen worden ontwikkeld.

De impact op de bewoner hangt af van de manier waarop de verhuis georganiseerd wordt. Tijdens gesprekken met de bewoners van de Sint-Pietersmolenwijk en het Wilgenpark, gaven de meeste inwoners aan dat verhuizen als erg impactvol wordt ervaren. Tweemaal verhuizen kan dus een te grote impact met zich meebrengen. Het voordeel van terug te kunnen keren naar de vertrouwde woning weegt hier vaak niet tegenop. Als de duur van de renovatie niet lang is (1-2 maanden) kan dit anders liggen. Een adreswijziging en de bijhorende administratie is dan niet nodig en als de renovatiewerken goed georganiseerd zijn kunnen de meubels in de te renoveren woning gestockeerd blijven. Zo wordt de verhuising spanning beperkt en is de impact op de bewoner minder groot. Dit betekent ook voor de woonmaatschappij minder werklast bij het ondersteunen van de bewoners.

Tijdelijke woonunits zijn niet nieuw. Ze werden bijvoorbeeld eerder al gebruikt om vluchtelingen uit Oekraïne op te vangen. Ook via Wonen in Vlaanderen kunnen woonmaatschappijen aanspraak maken op een raamcontract (zie kader modulair bouwen)



Permanent
elders in de wijk

Bouwsteen #3

Bij deze bouwsteen wordt er ergens in de wijk een uitbreiding van het woonaanbod voorzien. Dit is dan de eerste stap in de renovatieplanning. Vanaf dan kan er een “stoelendans” ontstaan in de wijk, waarbij een eerste groep inwoners verhuist naar de nieuwe woningen zodat hun oude woningen leeg komen te staan (fase 0) en gerenoveerd kunnen worden. Vervolgens verhuist een andere groep inwoners naar de net gerenoveerde woningen zodat hun oude woningen aangepakt kunnen worden. Zo voltrekt de wijkrenovatie zich wijkdeel per wijkdeel.

WOONMAATSCHAPPIJ

Voordelen

- Uitbreiding van het woonaanbod zorgt op termijn voor bijkomende opbrengsten uit verhuur van nieuwe woningen.
- Uitbreiding draagt bij aan het behalen van het BSO.

BEWONER

- Slechts één verhuis naar een meer kwalitatieve woning, oftewel de keuze vrijheid om terug te keren naar de oude woning.
- Verhuis naar een andere woning die mogelijk beter aangepast is aan de noden van de inwoner.

Nadelen

- Verhuis kan niet opgelegd worden, inwoners moeten worden overtuigd
- Uitgebreider traject voor het realiseren van nieuwe woningen dat mogelijk nog niet voorzien was. Extra procedurele stappen wanneer BSO is bereikt.
- Ruimte in de wijk voor nieuwe ontwikkeling is nodig.
- Goede afstemming en fasering van bouw- en renovatietrajecten nodig
- Minstens één maal de last van een volledige verhuis.
- Verhuis naar een andere woning die mogelijk minder aangepast is aan de wensen van de inwoner (bv kleinere/geen tuin, kleiner).

Randvoorwaarden, overwegingen en optimalisaties

Het permanent elders voorzien van nieuwe woningen is doorgaans een meer interessante optie voor de woonmaatschappij op lange termijn omdat er nieuwe huurinkomsten gegenereerd worden. Op korte termijn is de inspanning groter. Er is namelijk een grotere planlast en kost verbonden aan permanente woningen aan het begin van het project. Ook het maken van een planning en fasering, het aangaan van gesprekken met bewoners en hen overtuigen van de verhuis naar een nieuwe woning zal meer inspanning van de woonmaatschappij vragen dan werken met tijdelijke units.

Wanneer er sowieso op termijn een uitbreiding van de wijk gepland staat is de keuze voor deze bouwsteen eigenlijk een no-brainer. Dan moet dit als eerste doorbraakproject gerealiseerd worden om vervolgens de renovatiebeweging op gang te krijgen. Dit werd ook als uitgangspunt genomen bij de uitwerking van het toekomstperspectief van de Sint-Pietersmolenwijk in Brugge, en kwam dus in elk scenario als bouwsteen naar voren.

In gesprekken met inwoners van het Wilgenpark en de Sint-Pietersmolenwijk werd deze bouwsteen doorgaans ook verkozen omdat er dan maar één verhuisbeweging nodig is. Het is hierbij voor de bewoners belangrijk dat ze voldoende keuzevrijheid hebben, bijvoorbeeld op vlak van het type woning waarnaar ze verhuizen. Anderzijds wordt ook het eventueel hebben van de keuze om na renovatie terug te keren naar hun oorspronkelijke woning door sommige inwoners als interessant benoemd.

In het Wilgenpark in Eeklo stond een uitbreiding van de wijk niet op de agenda. Hier werden dus verschillende bouwstenen afgetoetst. Ook een uitbreiding van het woonaanbod werd meegenomen als optie. In Eeklo ligt dit moeilijker omdat het BSO bereikt is. Er zijn dus extra stappen nodig, zoals het sluiten van een woonbeleidsconvenant om extra woningen te realiseren. Een mogelijke tussenoptie zou zijn om een private ontwikkelaar aan te trekken die in of aan de wijk een privaat project realiseert, waarbij een deel van de woningen goedkoop verhuurt worden, of tijdelijk aan sociale huurders verhuurt worden alvorens ze te verkopen of terug te verhuren op de private markt.

Raamcontract modulair bouwen

Wonen in Vlaanderen sloot voor een periode van 4 jaar een raamovereenkomst af voor het ontwerp en de bouw van modulaire wooneenheden. De modulaire woningen kunnen via deze raamovereenkomst in heel Vlaanderen gerealiseerd worden.

De raamovereenkomst 'Modulair Wonen' loopt tot en met eind 2027 en past binnen de doelstellingen van Vlaanderen om de wachtlijsten voor onder meer sociale woningen terug te dringen. Lokale besturen kunnen hierdoor sneller en binnen de vastgelegde voorwaarden modulaire woningen laten bouwen. Woonmaatschappijen, de Vlaamse lokale besturen en Wonen in Vlaanderen kunnen via een minicompetitie specifieke opdrachten binnen de raamovereenkomst bestellen.

Meer informatie over modulair wonen en het raamcontract is te vinden op de **website** van Wonen in Vlaanderen.

Afbeelding © CIT Blaton en Aché Terra architecten



Huurder blijft in de woning gedurende de renovatie

Bouwsteen #4

Bij deze bouwsteen worden de renovatiewerken van de woning zo aangepakt dat de bewoner gedurende de energetische renovatie in de woning kan blijven. Er is geen fase 0 nodig. Hierbij wordt onder andere zoveel mogelijk met prefab technieken gewerkt voor de renovatie langs de buitenzijde. Hierdoor is er geen verhuisbeweging nodig. Als voorbeeld van deze aanpak verwijzen we naar de **Sociale Energiesprong** waarbij een kleinschalige toepassing reeds een succes werd en men een grootschalige toepassing volop verder exploreert.

WOONMAAT-SCHAPPIJ

Voordelen

- Slechts een zeer korte periode van hinder in de wijk.
- Financiering mogelijk m.b.v. FS3-leningen.
- Geen impact op de huurinkomsten.
- Geen nood om te wachten op leegstand om energetische renovatie te starten.

BEWONER

- Geen omslachtige verhuisbeweging(en).
- Op korte termijn reductie zichtbaar op energiefactuur.

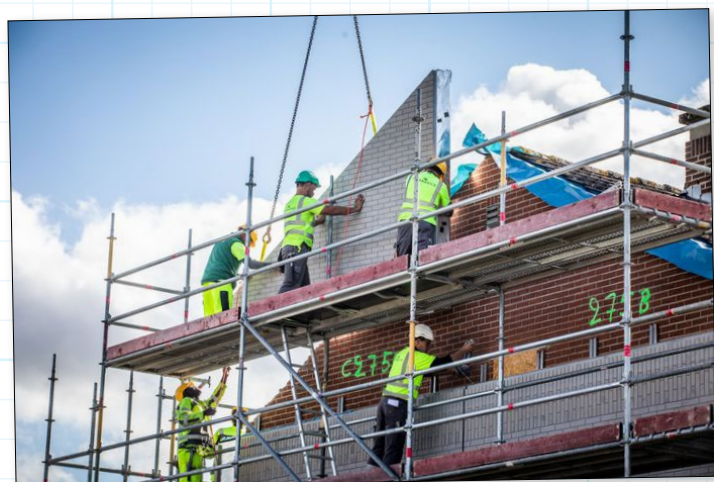
Nadelen

- Toepassingsmogelijkheden van deze aanpak zijn afhankelijk van de bouwwerken die dienen te gebeuren (bijvoorbeeld interne aanpassingen, vloerverwarming in functie van een warmtepomp).
- Complexe coördinatie tussen de bouwwerken om de renovatieperiode zo kort mogelijk te houden (9 dagen in geval van Sociale Energiesprong)
- Deze aanpak is nog niet gestandaardiseerd.
- Tijdelijke hinder tijdens de bouwwerken.
- Inpandige aanpassingen (bv. keuken, badkamer,...) komen pas later aan bod

Randvoorwaarden, overwegingen en optimalisaties

Deze bouwsteen bevat een aantal eigenschappen die de energetische renovatie van sociale woningen aanzienlijk kan versnellen, met een minimale impact op de bewoner alsook de huurinkomsten. Anderzijds is deze methodiek niet allesomvattend wanneer er ook veel inpandige of structurele aanpassingen nodig zijn. Vandaag staat deze aanpak nog maar bij weinig woonmaatschappijen op de radar. Ze mee in overweging nemen en afwegen t.o.v. de bouwwerken die dienen te gebeuren zal in bepaalde gevallen zeker opportuniteiten met zich meebrengen.

Door woonmaatschappij Cordium werd met de Sociale Energiesprong vier woningen in Hoeselt in sneltempo gerenoveerd. De bewoners hoefden hun huis hierbij niet te verlaten. Afbeelding © Cordium



Bouwsteen #5

Tijdelijke woning elders

Bij deze bouwsteen voorziet de woonmaatschappij tijdelijke woningen buiten de woonwijk om een verhuisbeweging op gang te zetten en leegstand te creëren (fase 0). Dit kan gaan om woningen uit het eigen patrimonium in andere wijken, of bijvoorbeeld om het huren van tijdelijke verblijfplaatsen, bijvoorbeeld in een vakantiepark wanneer dit in de buurt aanwezig is.

	Voordelen	Nadelen
WOONMAAT-SCHAPPIJ	<ul style="list-style-type: none"> De woonmaatschappij moet niet investeren in nieuwbouw of in tijdelijke woonunits, minder complexe procedure. 	<ul style="list-style-type: none"> Grotere last in het zoeken naar een geschikte verblijfplaats en het ondersteunen van de bewoners bij een tijdelijke verhuis naar buiten de wijk. Kosten voor de huur van tijdelijke woningen indien deze niet in eigen beheer zijn, waardoor de inkomsten van de verhuur aan de wijkbewoners wegvalt.
BEWONER		<ul style="list-style-type: none"> Verhuis naar buiten de wijk, mogelijks naar een onvertrouwde omgeving. Bij een verhuis naar een vakantiepark mogelijk ook minder goed voorzien met openbaar vervoer (OV) en nabije dagelijkse voorzieningen. De bewoner moet tweemaal verhuizen.

Randvoorwaarden, overwegingen en optimalisaties

Er zijn heel wat nadelen verbonden aan deze optie, zowel voor de woonmaatschappij als voor de inwoners. We beschouwen deze bouwsteen dus doorgaans niet als geschikt. In uitzonderlijke gevallen zullen alle andere bouwstenen moeilijk toepasbaar zijn. Dan kan deze optie alsnog overwogen worden, maar dan moet zeker de duurtijd van de tijdelijke verhuis tot een minimum worden beperkt door efficiënt te renoveren. Deze oplossing kan wel steeds aangeboden worden aan inwoners van te renoveren woningen in de ene wijk, wanneer er in andere wijken in beheer van de woonmaatschappij nieuwbouwprojecten worden uitgevoerd. Sommige inwoners wensen dan misschien op vrijwillige basis hun te renoveren woning te verlaten.

Concluderend kunnen we stellen dat wanneer een uitbreiding van de wijk mogelijk en wenselijk is, **de bouwsteen 'verhuis permanent elders in de wijk' steeds de voorkeur verdient** omdat dit voor de meeste partijen het voordeligst is. Wanneer dit om een bepaalde reden niet mogelijk of wenselijk is, of wanneer er veel weerstand vanuit de wijk is om permanent te verhuizen, stellen we voor in eerste instantie te onderzoeken of het mogelijk is de woningen efficiënt te renoveren volgens het model van de sociale energiesprong, zodat er geen verhuisbewegingen nodig zijn. Wanneer dit kan, kan de Woonmaatschappij opteren voor tijdelijke units in de wijk. Een tijdelijke verhuis buiten de wijk raden we niet aan, tenzij gewenst door de inwoners, maar kan in erg uitzonderlijke gevallen de enige oplossing zijn.

Omdat de impact van verhuizen op bewoners groot is, raden we hoe dan ook aan **voldoende ondersteuning te bieden** aan de inwoners.

IV. Bouwstenen energieconcepten afwegen

Ons huidig energiesysteem staat in schril contrast met het energiesysteem van de toekomst. We evolueren van een systeem met gecentraliseerde fossiele opwekking naar een mix van groene en lokale bronnen.

Deze verandering gaat gepaard met een aanpassing van onze infrastructuur, nieuwe samenwerkingsvormen alsook een heel nieuwe manier van denken. Het lokale karakter zorgt ervoor dat de energievoorziening van de toekomst raakvlakken vertoont met andere transitiethema's, zowel op versterkende als conflicterende wijze. Het vraagt enige creativiteit om groene energie een plaats te geven binnen de wijk en lokale opportuniteiten hierbij te benutten.

In wat volgt wegen we de bouwstenen met een link naar het thermische luik tegenover elkaar af om dit beslissingsproces te ondersteunen. Door te variëren in zowel de mate van collectiviteit als de warmtebron zijn er in theorie een hele reeks potentiële bouwstenen te definiëren. Na onderzoek van de lokale context blijven er vaak slechts een aantal opties over. Om de gehanteerde methodiek uit te cases te generaliseren focussen we ons daarom in de eerste plaats op de collectiviteit aan de hand van vier bouwstenen:

- *Individuele oplossing*
- *Klein-collectief*
- *Collectief lage temperatuur warmtenet*
- *Collectief hoge temperatuur warmtenet*

Nadien gaan we dieper in op het beslissingsproces waar de lokale hefboomen mee aan bod komen. Daaropvolgend alsook in het vijfde verdiepingsthema verwijzen we naar het elektrische luik.



De energietransitie gaat gepaard met aangepaste infrastructuur, nieuwe samenwerkingsvormen en een nieuwe manier van denken

Individuele
oplossing

Bouwsteen #1

Bij een individuele oplossing wordt warmte onttrokken op het eigen perceel en met een warmtepomp geboost tot de nodige temperatuur m.b.v. elektriciteit.

De gebruikte warmte is typisch afkomstig uit de omgevingslucht (lucht/water warmtepomp), maar kan ook uit de bodem (geothermische warmtepomp) of omgevingslucht met extra winsten wanneer de zon schijnt (warmtepomppanelen) onttrokken worden. Er zijn enkele algemene voor- en nadelen te benoemen bij een individuele oplossing (zie kader), maar ze kunnen ook verschillen naargelang de gehanteerde technologie zoals hieronder beschreven.

Een lucht/water warmtepomp per afzonderlijke woning vormt tot op heden de meest gestandaardiseerde duurzame oplossing. Toch zijn er ook nadelen aan verbonden waardoor het niet altijd de meest geschikte oplossing vormt. De technologie kan geluidshinder alsook esthetische hinder met zich meebrengen. Daarnaast is warmte onttrekken uit omgevingslucht niet altijd de meeste efficiënte vorm van energieonttrekking wat tot uiting komt in de energiefactuur van de bewoners.

Een alternatief voor de lucht/water warmtepomp is de geothermische warmtepomp waarbij warmte wordt onttrokken aan de bodem. Deze oplossing komt tegemoet aan de knelpunten van de lucht/water warmtepomp maar komt tegelijkertijd ook met eigen uitdagingen. Zo dient de bodem thermisch in balans gehouden te worden. In woningen overheerst de warmtevraag over de koelvraag. Er wordt dus een grotere hoeveelheid warmte onttrokken aan de bodem door het verwarmen, dan de hoeveelheid warmte die door koelen teruggegeven wordt. Dit maakt dat bijkomende regeneratie nodig is om de thermische balans van de bodem te bewaken.

Daarnaast is de ruimtelijke inpassing per woning ook enkel mogelijk indien de voor- of achtertuin voldoende ruim en bereikbaar zijn en ontstaan er mogelijke conflicten met hoogstammig groen. Deze oplossing leidt tot een lagere gebruikskost maar een hogere investeringskost.

Voordelen

- Lage complexiteit op organisatorisch vlak (facturatie verloopt via de elektriciteitsfactuur, geen nood aan extra wijkpartners voor beheer, uitbating en onderhoud).
- Geen impact op het openbaar domein.
- Bewoners hebben altijd zelf de keuze voor verwarmen of koelen (indien installatie dit toelaat).

Nadelen/Barrières

- Installatie per individuele woning leidt tot een hoger materiaalgebruik.
- Indien gunstige parameters voor collectieve oplossing is een individuele oplossing vaak duurder (zowel in CAPEX als OPEX)
- Geen mogelijkheid tot rechtstreekse sturing op het meest efficiënt gebruik van de bronnen.
- Ruimtelijke inpassing van het gedeelte van de installatie dat zich buiten de woning bevindt is mogelijk complex.
- Doorgedreven renovatie nodig om op lagere temperatuur te verwarmen (anderzijds ook een voordeel voor de energiefactuur)

Tot slot bieden ook warmtepomppanelen potentieel op individueel niveau. De traditionele zonnepanelen zijn in deze technologie uitgebreid met een thermische functie (PVT-panelen). Wanneer de zon niet schijnt wordt warmte onttrokken uit de omgevingslucht via het paneel, indien de zon wel schijnt zijn er extra efficiëntiewinsten. Op die manier zijn ze iets efficiënter dan de gewone lucht/waterwarmtepomp en leiden ze dus tot een lagere gebruikskost. Anderzijds ligt de investeringskost iets hoger dan bij de lucht/water warmtepomp. De grootte en de oriëntatie van het dakoppervlak zijn bepalend om deze oplossing al dan niet toe te passen.

Klein collectief

Bouwsteen #2

Tussen de volledig individuele oplossing en een grootschalig collectieve oplossing over (grote delen van) de wijk definiëren we een tussenvorm, namelijk het “klein-collectief”. Binnen het klein-collectief worden een aantal woningen geclusterd en als geheel voorzien van een thermische oplossing.

De warmtebronnen die worden toegepast binnen het klein-collectief kunnen variëren afhankelijk van de lokale context. Voor het Wilgenpark werd deze mogelijkheid onderzocht op niveau van vier woningen met vier aangrenzende percelen (zie afbeelding). Na grondige renovatie werd er uitgegaan van twee geothermische boringen van 150m gecombineerd met één centrale geothermische warmtepomp. Deze installatie staat in voor het verwarmen en koelen van de woning. Voor de opwekking van sanitair warm water worden twee warmtepomppanelen voorzien per woning gecombineerd met een warm water boiler. Het clusteren van de woningen, en dus de voortuinen, laat meer flexibiliteit op vlak van ruimtelijke inpassing. Doordat het geothermische systeem met warmtepomp enkel wordt ingezet voor verwarmen en koelen en dus niet voor sanitair warm water, is het eenvoudiger de thermische balans van de bodem te bewaken. Door één warmtepomp en bijhorend leidingwerk te voorzien daalt ook de investeringskost t.o.v. een warmtepomp per woning.



In Eeklo is er een overmaat op de voortuinen
© Google streeview

Aangezien in veel sociale wijken woningen van dezelfde typologie vaak geclusterd in de wijk voorkomen en voorzien zijn van relatief grote voortuinen, is deze oplossing wellicht in vele wijken toepasbaar in Vlaanderen. Hieronder worden de voor- en nadelen van het klein-collectief verder toegelicht.

Voordelen

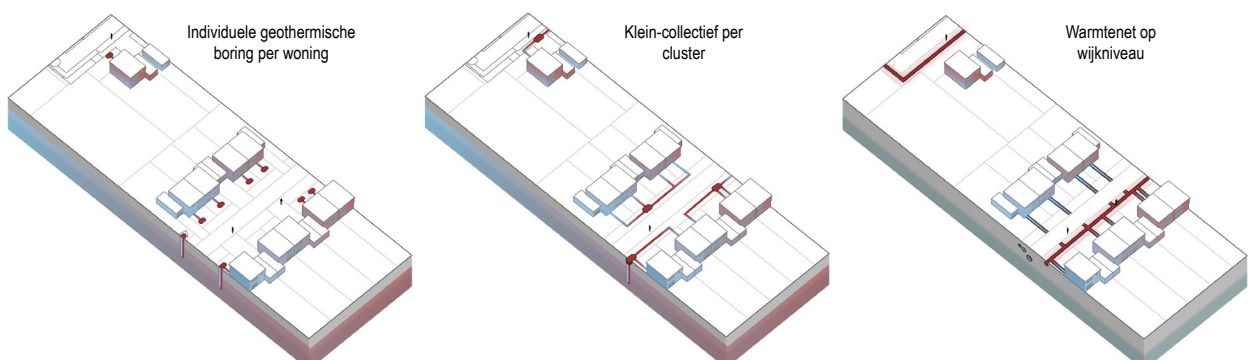
- Flexibiliteit voor ruimtelijke inpassing van installatie vergroot.
- Schaalvoordeel op vlak van installatiekosten.
- Mogelijkheid tot slimme aansturing van het systeem leidt tot een hogere energie-efficiëntie.
- Indien clustering gebeurt o.b.v. aaneensluitende perceelsgrenzen heeft de oplossing geen impact op het openbaar domein en zijn ondergrond.
- Optimalisatie op niveau van één enkele cluster.

Nadelen/Barrières

- Verhoogde complexiteit: administratieve last, extra taken/rollen op vlak van onderhoud en beheer van de installatie
- Maatwerk vereist per cluster van woningen.
- Bij een logische clustering zullen er ook woningeigenaars geïntegreerd worden. Deze kunnen best betrokken worden voor een optimale uitwerking en toepassing van het systeem.
- Doorgedreven renovatie nodig om op lagere temperatuur te verwarmen (anderzijds ook een voordeel voor de energiefactuur)
- Geen (gekende) praktijkvoorbeelden

Het Wilgenpark duurzaam verwarmen

In het onderzoek voor het Wilgenpark te Eeklo werden de drie bouwstenen voor warmtevoorziening vergeleken: een individuele geothermische boring per woning, twee geothermische boringen per vier woningen voor verwarming en koeling en een individuele PVT-installatie voor sanitair warm water (klein collectief) en een volledig collectief systeem gevoed door riothermie aangevuld met een lucht/water warmtepomp. Alle systemen hebben voor- en nadelen. Een volledig collectief systeem is, onder andere omwille van de lage woondichtheid, een weinig rendabele investering. De toekomstige warmtevraagdichtheid speelt zich af rond de ondergrens van 750kWh/m. Ondanks de geplande werken aan openbaar domein en de aanwezigheid van een warmtebron (riothermie) in de nabijheid, wegen de grote investeringskosten voor het warmtenet en de iets hogere operationele kosten t.g.v. een lagere efficiëntie in vergelijking met de andere scenario's sterk door in de financiële vergelijking. Het klein collectief daarentegen komt zowel kwalitatief als kwantitatief positief uit de vergelijking. Op dit niveau blijft het schaalvoordeel van collectieve oplossingen enigzins bewaard, hebben de bewoners baat bij het toepassen van de combinatie van zonthermie en geothermie en kan het onderhoud op efficiënte wijze plaatsvinden. Anderzijds vereist deze oplossing maatwerk per cluster van woningen, zal het organisatorisch complexer zijn o.w.v. een versnipperd eigendom en de extra administratieve last en zijn er vandaag nog geen (gekende) praktijkvoorbeelden van deze oplossing. Toch blijft het een kansrijke oplossing met veel opschalingspotentieel naar andere sociale woonwijken. De typisch grotere voortuinen en de hoge dichtheid op clusterniveau zijn belangrijke troeven voor het uitrollen van deze oplossing. In het **transitieplan voor het Wilgenpark** wordt het vergelijkend onderzoek in detail beschreven.



Collectief lage
temperatuur
warmtenet

Bij een warmtenet worden de woningen gekoppeld aan een ondergronds leidingnetwerk waar warm water doorheen stroomt. Deze en volgende bouwsteen maken een verder onderscheid in de temperatuur van dit leidingnet. De grens tussen hoge en lage temperatuur leggen we hier op +/- 55°C omdat 55°C de minimale temperatuur vormt voor sanitair warm water en vaak nog volstaat voor het verwarmen van matig geïsoleerde woningen.

Bouwsteen #3

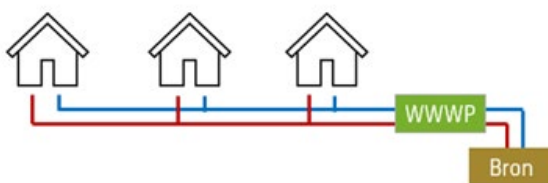
Een groot aandeel van de mix van toekomstige collectieve warmtebronnen bestaat uit bronnen op (zeer) lage temperatuur, zoals geothermie (open of gesloten), verschillende vormen van aquathermie (drinkwater, afvalwater of oppervlaktewater) of omgevingslucht. Variaties over de seizoenen in acht genomen variëren de temperaturen van onder het vriespunt in de winter tot 30°C of meer tijdens de zomer. Deze temperaturen zijn onvoldoende om de woning rechtstreeks te kunnen verwarmen. Daarom zal de temperatuur verder geboost moeten worden tot bruikbare temperaturen m.b.v. een warmtepomp en dus toevoeging van elektriciteit. De locatie van deze warmtepomp binnen het thermisch net is bepalend voor de temperatuur waarop dit net opereert. Het onderscheid kan gemaakt worden tussen een centrale warmtepomp, meteen achter de bron (figuur links) en meerdere decentrale warmtepompen op woningniveau (figuur rechts). Bij een tussenvorm zorgt een centrale warmtepomp voor een eerste boost tot het vereiste temperatuurniveau voor ruimteverwarming en een tweede boost op woningniveau voor de opwekking van sanitair warm water. Bij de keuze voor één van deze systemen is het telkens belangrijk het elektriciteitsverbruik tot een minimum te beperken. Een centrale boost tot 55°C is bijvoorbeeld minder energie-efficiënt wanneer de woningen al voldoende hebben aan 35°C voor de ruimteverwarming.

Voordelen

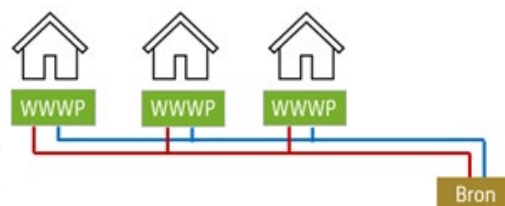
- Mogelijkheid tot middenspanningstarief voor gecentraliseerde elektriciteitsverbruikers
- Mogelijkheid tot slimme aansturing van het systeem leidend tot een hogere energie-efficiëntie.
- Optimale benutting van lokaal aanwezige warmtebronnen
- Schaalvoordelen op vlak van ruimte-inname, materiaalgebruik, investeringskost en operationele kost.

Nadelen/Barrières

- Doorgedreven renovatie nodig om op lagere temperatuur te verwarmen (anderzijds ook een voordeel voor de energiefactuur)
- Verhoogde complexiteit: administratieve last, extra taken/rollen op vlak van onderhoud en beheer van de installatie
- Weinig waarschijnlijk dat dit integraal gefinancierd kan worden a.d.h.v. FS3-leningen. De aansluiting op externe of eigen warmtebron moet in principe wel gedekt kunnen worden, en het extra forfait "bijzonder collectief" kan mogelijk gebruikt worden om mee te investeren in aanleg van het warmte net (afhankelijk van eigendom). Bijkomende financieringsoplossing alicht nodig.
- Impact op het openbaar domein
- Groot volloopriscio in geval van veel eigenaars versnipperd over de wijk



Variant met een centrale warmtepomp, direct achter de bron



Variant met meerdere decentrale warmtepompen op woningniveau

Collectief hoge temperatuur warmtenet

Bouwsteen #4

Een warmtenet op hoge temperatuur wordt gevoed door warmtebronnen op hoge temperatuur, zoals restwarmte uit de industrie, restwarmte als gevolg van afvalverbranding of de warmte die vrijkomt na verbranding van biomassa. Idealiter wordt er dus geen warmtepomptechnologie toegepast waarbij (zeer) lage temperatuurbronnen worden geboost tot boven 55°C. De aanwezigheid van bronnen op hoge temperatuur is sterk afhankelijk van de lokale context, maar in de praktijk zijn ze eerder schaars. Het is dus belangrijk ze in te zetten daar waar verwarming op lage temperatuur uitdagender is, zoals in situaties met erfgoed.

Voor de Sint-Pietersmolenwijk te Brugge doet de opportuniteit zich voor om aan te sluiten op een warmtenet op hoge temperatuur gevoed door de afvalverbrandingsinstallatie van IVBO. Dit vormt een valabele piste voor de wijk en de aansluiting ervan heeft een positieve impact op de business case van IVBO. Toch raden we aan om bedachtzaam om te springen met deze opportuniteit i.k.v. toekomstbestendigheid en optimale benutting van de hoge temperatuur restwarmte. Volgend op de principes van de circulariteit zal de beschikbare restwarmte uit afvalverbranding afnemen in de toekomst en specifiek voor Stad Brugge heeft de historische stadskern wellicht een hogere nood aan deze restwarmte op hoge temperatuur. Daarom raadden we in deze situatie aan om bij de nieuwbouw- en renovatieprojecten de mogelijkheid op lage temperatuur reeds in te bouwen.

Voordelen

- Met een beperkte renovatie kunnen de woningen tot een comfortabel temperatuurniveau gebracht worden. Dit vormt in het bijzonder een opportuniteit in situaties met hoge erfgoedwaarde.
- Mogelijkheid tot slimme aansturing van het systeem leidend tot een hogere energie-efficiëntie.
- Schaalvoordelen op vlak van ruimte-inname, materiaalgebruik, investeringskost en operationele kost.

Nadelen/Barrières

- Afhangelijkheid van nabijheid lokale industrie
- Moeilijker om later op lage temperatuur over te schakelen wanneer de in pandig installatie is voorzien op hoge temperatuur
- Lagere incentive om bewust om te gaan met de opgewekte energie.
- Impact op het openbaar domein
- Groot volloopriscio¹ in geval van veel eigenaars versnipperd over de wijk
- Verhoogde complexiteit: administratieve last, extra taken/rollen op vlak van onderhoud en beheer van de installatie
- Weinig waarschijnlijk dat dit integraal gefinancierd kan worden a.d.h.v. FS3-leningen. De aansluiting op externe of eigen warmtebron moet in principe wel gedekt kunnen worden, en het extra forfait 'bijzonder collectief' kan mogelijk gebruikt worden om mee te investeren in aanleg van het warmte net (afhankelijk van eigendom). Bijkomende financieringsoplossing allicht nodig.
- Hogere warmteverliezen in het warmtenet.

¹ - Onder het volloopriscio verstaan we het risico dat het aantal aangesloten verbruikers en de vraag naar warmte achterblijft op de, ten tijde van het investeringsbesluit, verwachte afzet. (cfr. warmte365.nl)

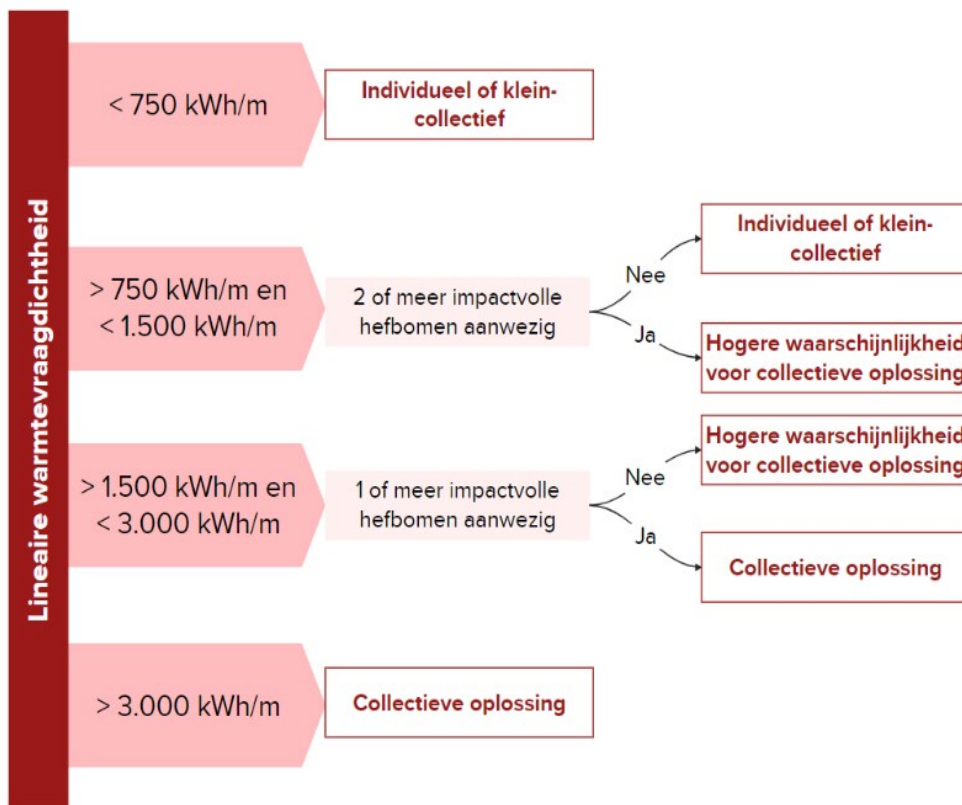
Randvoorwaarden, overwegingen en optimalisaties

De keuze voor het geschikte thermische concept is veelal afhankelijk van de lokale context. Onderstaand kader kan wel helpen om een eerste idee te krijgen van de mogelijkheden op maat van de volledige of delen van de wijk.

De warmtevraag per lopende meter verharde weg is de lineaire warmtevraagdichtheid. Deze geeft een eerste indicatie voor de rendabiliteit van een eventueel warmtenet. Hoe groter de dichtheid hoe positiever de business case voor een warmtenet. Bij deze parameter is het van belang de situatie na renovatie in beschouwing te nemen. De

aanwezigheid van impactvolle hefbomen kan het resultaat beïnvloeden. Een voorbeeld van potentiële hefbomen zijn:

- De aanwezigheid van een warmtebron;
- Werken aan het openbaar domein waarmee de aanleg van een warmtenet gecombineerd kan worden;
- Verdichtingsprojecten binnen de wijk die de lineaire warmtevraagdichtheid kunnen beïnvloeden;
- ...



Een analyse van het meest geschikte thermische concept o.b.v. technische parameters wil nog niet zeggen dat het ook evident is dit concept uit te rollen. Vandaag zijn er nog heel wat praktische barrières die de uitrol van warmtenetten, en bij uitbreiding collectieve nutsvoorzieningen, bemoeilijken. Anderzijds zijn er reeds een aantal pioniersprojecten die een inspiratie kunnen vormen:

- Bij het warmtenet van IVBO te Brugge loopt het tracé langs de Sint-Pietersmolenwijk. In deze situatie vormt het aansluiten van de wijk een onderdeel van een groter geheel en is het ook van meet af aan duidelijk welke partij instaat voor beheer, onderhoud en facturatie. Het aansluiten van de wijk vormt in dit geval een opportuniteit voor de business case omdat het afnamevolume per lopende meter warmtenet verhoogt.
- Het warmtenet in de wijk te Kuringen is er één op maat van de wijk zelf. Zowel de investering als het beheer en onderhoud worden volledig gedragen door Wonen in Limburg. Op die manier heeft de woonmaatschappij zelf controle over de tarieven en kunnen ze het geheel slim aansturen.

De opschalingsmogelijkheden van dit eerste voorbeeld zijn onderhevig aan de lokale context. In Vlaanderen zijn er (voorlopig) slechts een beperkt aantal grootschalige warmtenetten waardoor het repliceren van deze aanpak eerder uitzonderlijk zal zijn. Dit tweede voorbeeld vertoont een grotere opschaalbaarheid naar andere wijken in Vlaanderen. Toch ontbreekt het vaak aan kennis, capaciteit en financieringsmogelijkheden bij woonmaatschappijen om dit praktijkvoorbeeld ook op dezelfde wijze toe te passen op de eigen wijk. Daarnaast vormt ook het risico op wanbetaling een mogelijke barrière. Voor elk van deze barrières wordt hieronder een potentiële hefboom benoemd.

- **Financiering:** De FS3-leningen zijn vandaag ingericht op individueel woningniveau. Dit staat an sich een meer collectieve aanpak niet in de weg omdat de toegestane leningforfaits per woning, gebundeld kunnen worden om een collectieve oplossing te financieren. Zolang de voorziene (collectieve) investering dit gecumuleerd bedrag niet overschrijdt vormt de toekenning volgens het huidige FS3 leningssysteem geen barrière. Meer nog, een collectieve aanpak kan voor schaalvoordelen zorgen die mogelijk extra investeringsruimte kunnen creëren. Daarnaast kunnen bepaalde projecten van een bijzonder forfait voor collectieve installaties genieten. Anders is het gesteld met (collectieve) scenario's waarvan de investering de gecumuleerde toegestane ontleningsforfaits (per woning) overschrijden, ook na verrekening van de toepasselijke VKF premies en/of subsidies zoals deze voor innovatieve projecten. Dit is het geval bij scenario's die hoge initiële investeringen vergen (front-loading) zoals bijvoorbeeld de aanleg van een warmtenet. In dat geval moet er - naast de FS3 leningen - op zoek gegaan worden naar bijkomende financieringsmiddelen om de initiële investering te dekken. Dit kan ertoe leiden dat dergelijke (collectieve) projecten minder aantrekkelijk worden bevonden in vergelijking met alternatieve (individuele) projecten met een lagere initiële investering, en dit ongeacht een lagere total cost of ownership of betere milieu-, klimaat-, of energieprestaties van het (collectieve) scenario. Deze barrière kan dus tot suboptimale investeringsbeslissingen leiden. Uiteraard bestaan er ook oplossingen om het saldo boven het via FS3-leningen beschikbare ontleningsplafond, gefinancierd te krijgen. Zo kan de woonmaatschappij haar eigen reserves aanspreken, derde mede-investeerder zoeken, etc. Deze vergen echter bijkomende inspanning, de nodige kennis en expertise, en tijd zodat die de facto een hindernis vormen. Een bijsturing van het FS3-leningsysteem om nauwer aan te sluiten bij de noden van collectieve wijkrenovatie scenario's (door bijvoorbeeld hogere plafonds toe te laten voor projecten met hoge initiële investeringsnoden) kan drempelverlagend werken.
- **Kennis:** Collectieve systemen vereisen maatwerk waar ook de nodige kennis en studiekosten bij komen kijken, iets wat niet altijd voorhanden is bij woonmaatschappijen. Structurele ondersteuning in de studie- en ontwerpfase kunnen de barrière wegnemen om de mogelijkheden tot een collectieve benadering te onderzoeken.
- **Capaciteit:** Als woonmaatschappij investeerder zijn van het warmtenet wil nog niet zeggen dat ze ook het beheer, met name het onderhoud, monitoring en de facturatie, voor haar rekening dient te nemen. Deze taken zouden kunnen uitbesteed worden aan een externe partij zoals een energy service company.
- **Risico op wanbetaling:** Voor het gas- en elektriciteitsnet zijn er duidelijke procedures in geval van wanbetaling. Deze ontbreken voor kleinschalige initiatieven waarbij ook een aantal wanbetalers al een impact kunnen hebben op de business case. Men zou dit risico op Vlaams niveau kunnen opvangen, eventueel a.d.h.v. een uitbreiding van de Gewestelijke Sociale Correctie, als de woonmaatschappij door de wanbetaling wordt getroffen

Naast thermische energie kan er op niveau van de wijk natuurlijk ook worden ingezet op de lokale opwekking van elektrische energie. Op niveau van de wijk zal deze opwekking voornamelijk gebeuren m.b.v. zonnepanelen. De maximale benutting van geschikte (dak)oppervlakken bekijken we als een no regret-maatregel waardoor het al dan niet implementeren van deze bouwsteen ook geen onderdeel vormt van een verdere afweging. Omtrent de benutting en rechtvaardige verdeling van de opgewekte energie zijn er anderzijds wel nog opties af te wegen. Deze worden verder besproken in het volgende transitiethema.

V. Kosten en baten van collectieve nutsvoorzieningen afwegen

Binnen bepaalde contexten kunnen collectieve nutsvoorzieningen tot verschillende voordelen leiden, maar vaak roept deze collectieve benadering ook de vraag op van een rechtvaardige verdeling van de bijhorende kosten en baten.



Voor dit hoofdstuk richten we ons op de verdeling van zonne-energie en mobiliteitsdiensten, waarbij we een aantal praktische handvaten trachten mee te geven inzake organisatie.

1 Toegang tot hernieuwbare energie

Energiegemeenschappen

Om alle bewoners van de wijk, of ze nu beschikken over een geschikte dakoppervlakte of niet, toegang te geven tot hernieuwbare elektriciteit kan er gewerkt worden vanuit het kader van energiegemeenschappen. Recent werd er een eerste pilootproject opgestart door energiecoöperatie Klimaan in de Otterbeekwijk in samenwerking met Woonland en de stad Mechelen, waar reeds in hefboom 3 van deel 2 van deze transitiegids naar verwezen werd. Binnen dit project worden de energieoverschotten afkomstig van de zonne-installatie op de woningen gedeeld met de bewoners van het nabijgelegen appartementsblok waar de bewoners niet beschikken over dakoppervlakte. Toch blijkt na een operationele periode dat de business case niet levensvatbaar is o.w.v. de extra administratieve kosten bij de energieleveranciers die in veel gevallen worden doorgerekend aan de klanten binnen een energiegemeenschap. Hierdoor is het energiedelen tijdelijk stopgezet (mei 2024).

De laatste jaren is het kader rond energiegemeenschappen sterk geëvolueerd en we verwachten ook nog toekomstige evoluties. Ervan uitgaande dat de toegankelijkheid in de toekomst verder verhoogt, zien we nog altijd mogelijkheden tot toepassing van het kader. Op deze manier kan de hoeveelheid hernieuwbare energie gemaximaliseerd worden en ontstaan er reducties op de energiefactuur.

Naast de activiteit van het energiedelen tussen bewoners kunnen er ook andere systemen geïntegreerd worden binnen de energiegemeenschap zoals laadinfrastructuur, thermische en elektrische batterijen of warmtevoorzieningen. De energiegemeenschap hoeft zich bovendien niet af te bakenen op de grenzen van de wijk, er kunnen ook prosumenten, idealiter met een complementariteit in productie- en consumptieprofiel, van buiten de wijk aangetrokken worden. Door deze mix van consumenten, producenten en flexibiliteit slim aan te sturen (bijvoorbeeld door wagens te laden wanneer de zon schijnt) kunnen de baten gemaximaliseerd worden. Op die manier kunnen de bewoners op verschillende manieren profiteren van de opgewekte energie met een dalende energiefactuur tot gevolg die bovendien ook meer stabiliteit vertoont.

Lokale actoren kunnen bij de oprichting van een energiegemeenschap ondersteuning vinden bij de Technische Assistentie-Hub rond energiegemeenschappen georganiseerd door streekintercommunales en gefinancierd door de Vlaamse overheid. Via deze assistentiehub wordt hulp aangeboden met de technische voorbereiding, financiële haalbaarheidsstudies en juridische ondersteuning. Binnen deze organisatie wordt er bovendien ook extra aandacht gegeven aan kwetsbare huishoudens, waardoor er een extra kans ontstaat om bewoners uit sociale woonwijken te betrekken in zulke energieprojecten.

Het kader van energiegemeenschappen biedt een opportuniteit om kwetsbare huishoudens te betrekken bij de energietransitie.

Toch komen er bij de pioniersprojecten rond energiegemeenschappen ook barrières aan het licht die de praktische implementatie bemoeilijken. Deze barrières kunnen niet vanuit het lokale niveau verholpen worden.

- De verhoogde administratieve kosten bij de energieleveranciers m.b.t. energiedelen worden in vele gevallen doorgerekend aan de partijen aangesloten bij de energiegemeenschap. Hierdoor wordt het moeilijk om tot een rendabele case te komen.
- De operationele procedures en facturaties staan nog niet op punt. Zo laat de huidige inrichting bijvoorbeeld niet toe om alle installaties op de daken als geheel te benaderen, ook al hebben ze dezelfde eigenaar, wat leidt tot een grote administratieve last. Daarnaast dient er nog heel wat manueel werk te gebeuren wanneer er bijvoorbeeld aansluitingen toegevoegd worden aan de energiegemeenschap. Door deze operationele lasten wordt een opschaling bemoeilijkt.
- Het traject van projectvoorstel t.e.m. implementatie vraagt om heel wat contactmomenten met de bewoners. Allereerst dienen de bewoners uiteraard geïnformeerd te worden. Deze fase wordt vervolgd door een hele reeks praktische stappen die elk

afzonderlijk plaatsvinden, namelijk het plaatsen van de digitale meter, plaatsing van de panelen, plaatsing van de omvormer en maken van de aansluiting, elektriciteitskeuring, activatie van meetregime,... Deze implementatiefase bevat nog heel wat mogelijke tijdsinstellingen.

- De administratieve kost per aansluiting loopt op tot 150 euro. Daarnaast liggen ook de netkosten, die onverminderd van toepassing blijven, relatief hoog t.o.v. de energiecomponent. Hierdoor is het niet evident om op een redelijke termijn tot een financieel interessante case te evolueren.
- Gezinnen met een budgetmeter komen momenteel niet in aanmerking voor toegang tot een energiegemeenschap.

Energiecoöperaties

Burgers kunnen, als alternatief voor of aanvullend op de deelname aan een energiegemeenschap, ook aansluiten bij een energiecoöperatie om hun toegang tot hernieuwbare energie te verhogen en te genieten van andere duurzame initiatieven.

Als burger kan je aansluiten bij een energiecoöperatie door de aankoop van aandelen. Hierdoor wordt je volwaardig coöperant en kan je mee profiteren van de baten die de coöperatie kan aanbieden zoals dividenden, toegang tot deelmobiliteit, verlaging op de energiefactuur wanneer de energiecoöperatie ook energieleverancier is,... Toch is de aankoop van een aandeel nog steeds geen evidentie voor minder kapitaalkrachtige burgers. Binnen het Power Up proefproject dat stad Eeklo samen met energiecoöperatie Ecopower doorliep werd onderzocht hoe de barrière van de initiële aankoop van een aandeel vermeden kan worden. Stad Eeklo nam de voorfinanciering op zich door de aankoop van sociale aandelen. Gezinnen die een energiecontract afsluiten bij de energiecoöperatie (die in dit geval

De buurt betrekken

Het participatietraject dat energiecoöperatie Klimaan doorliep in de Otterbeekwijk werd na de uitrol van de energiegemeenschap verdergezet in samenwerking met SAAMO a.d.h.v. 3 co-creatiemomenten. Hieruit bleek dat de bewoners trots zijn op hun zonnepanelen en ze hopen ook dat het de aanzet vormt voor een sterkere sociale cohesie in de wijk. Na de geplande uitbreiding van zonne-installaties zal er ook een buurtfeest worden georganiseerd. Dit vormt een mooi voorbeeld van hoe een collectieve oplossing meer dan alleen voordelen oplevert op vlak van energie-efficiëntie en de energiefactuur.

ook optreedt als energieleverancier) ondervinden een besparing wanneer de tarieven van Ecopower lager liggen dan bij hun huidige energieleverancier. Met deze besparing wordt het aandeel over een langere periode terugbetaald. Van bij het begin profiteren ze van de voordelen die hun lidmaatschap bij de coöperatie te bieden heeft. Na de afbetalingsperiode kunnen ze het aandeel houden of verkopen.

Dit type initiatief kan een alternatief zijn voor of aanvulling zijn op de energiegemeenschappen. Het is niet noodzakelijk wijkgebonden maar zulke trajecten zouden op niveau van een sociale woonwijk, met typisch een groter aandeel kwetsbare huishoudens wel op wijkniveau aangepakt kunnen worden. Binnen dit voorbeeld wordt het aandeel terugbetaald door een besparing op de energiefactuur na de overstap naar energieleverancier Ecopower, indien het nieuwe tarief lager ligt dan het huidige uiteraard. Dit is enkel mogelijk omdat Ecopower over de vergunning van energieleverancier beschikt, wat voor andere energiecoöperaties (voorlopig) niet het geval is. Om dit initiatief op te schalen zullen er dus andere terugbetalingsmechanismen opgemaakt moeten worden. Daarnaast is het succes van het project sterk onderhevig aan de evolutie van de energieprijzen. In periodes met hoge en instabiele energieprijzen is er meer interesse in zulke initiatieven. Het vormt dus nog een uitdaging om ook interesse te wekken bij gezinnen in periodes van lage en stabiele prijzen.



In 2024 worden er in Vlaanderen 12 Technische AssistentieHubs (TEAH) opgericht, beheerd door streekintercommunales. Het doel van TEAH is om lokale besturen, ocmw's en andere actoren zowel met kennis als actiegericht te ondersteunen en begeleiden bij het oprichten van Energiegemeenschappen.
Afbeelding © Solva

2 Parkeren en wijkorganisatie van laadinfrastructuur

Parkeren is één van de behandelde transitiethema's bij de case te Eeklo. De hieraan gekoppelde bouwstenen onderzoeken verschillende mogelijke locaties voor parkeren in de wijk waardoor ze ook differentiëren in de mate van collectiviteit. In de eerste plaats hebben deze bouwstenen uiteraard een impact op de open ruimte. Daarnaast vertonen ze ook een sterke link naar het stimuleren van duurzame vervoersmodi zoals zachte vervoersmodi, deelmobiliteit en elektrificatie van mobiliteit. Dit koppelt op zijn beurt aan het vraagstuk van mobiliteitsarmoede.

Hieronder worden de bouwstenen onder het transitiethema van parkeren toegelicht en geëvalueerd. Ze evolueren van volledig individueel naar volledig collectief, met differentiatie in private en publieke inrichting.

Individueel laden aan de woning

Deze bouwsteen sluit het nauwst aan bij de huidige situatie waar de meeste grondgebonden woningen in een sociale wijk ook voorzien zijn van een parkeerplaats aan de voordeur.

Om aan deze bouwsteen ook de optie van elektrisch laden te koppelen, dient elke woning afzonderlijk uitgerust te worden met een laadpunt. Of de bewoner zelf dient te investeren in het laadpunt of deze kost terecht komt bij de woonmaatschappij zal de overstap naar elektrische mobiliteit wellicht sterk beïnvloeden. Laden op het eigen perceel geeft controle over het laadtarief omdat dit gebeurt aan het tarief van het energiecontract van de bewoner. Deze controle over laadtarieven ontbreekt momenteel bij publieke laadinfrastructuur.

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> • Hoge toegankelijkheid voor minder mobiele bewoners • Individuele controle over laadtarieven 	<ul style="list-style-type: none"> • Wagen sterk aanwezig in het straatbeeld • Weinig stimulans voor deelmobiliteit of zachte vervoersmodi o.w.v. lagere zichtbaarheid en grotere afstand. • Moeilijke overstap naar elektrische mobiliteit wanneer bewoner zelf investering van laadpaal dient te dragen. • Laadpunt per afzonderlijke woning is inefficiënt op vlak van kosten en materiaalgebruik.

Laden met straatparkeren

In het geval van straatparkeren ontstaat er een grotere afstand tussen wagen en woning wat meer beweging zal creëren in de wijk. Tussen de private wagens kunnen ook deelwagens, deel(bak)fietsen, deelsteps,... aangeboden worden. De wagen blijft bij deze bouwsteen sterk aanwezig in het straatbeeld.

Doordat de huishoudens verschillende parkeerplaatsen met elkaar delen kunnen laadpunten meer geclusterd en in kleinere aantallen voorkomen voor het zelfde aantal wagens, al is het uitrollen van laadinfrastructuur over lange afstanden niet zeer efficiënt. Daarnaast valt ook de controle over laadtarieven weg omdat de laadpunten worden beheerd door een CPO (Charge Point Operator) op publiek domein.

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheid om zichtbaarheid te creëren voor deelmobiliteit (verschillende modi) • Minder laadpunten nodig per hoeveelheid elektrische wagens 	<ul style="list-style-type: none"> • Wagen sterk aanwezig in het straatbeeld. • Laadinfrastructuur uitrollen over grote afstanden is minder efficiënt op vlak van materiaalgebruik en investeringskost • Mogelijks weerstand o.w.v. grotere afstand tussen wagen en woning en geen zekerheid over parkeerplaats. • Geen controle over laadtarieven

**Parkeerpleintjes
collectief
(privaat/publiek)**

Bij deze laatste bouwsteen worden de parkeermogelijkheden volledig geclusterd op laadpleintjes met niet alleen mogelijkheid tot parkeren van private wagens, maar ook deelwagens, deel(bak) fietsen, deelsteps,... Op deze manier worden bepaalde locaties in de wijk volledig toegewijd aan mobiliteit en wordt het verder uit het straatbeeld vermeden. In deze bouwsteen is de afstand tussen woning en wagen voor de meeste huishoudens het grootst.

Door te werken met laadpleintjes kan ook laadinfrastructuur op efficiënte wijze uitgerold worden. Deze geclusterde aanpak laat ook toe om uitbreidingen op te zoeken met bv. PV-overdekte carports, batterijen, slim laden,... In welke handen de controle over de laadtarieven ligt hangt af van de inrichting van de pleintjes. Indien het laadplein als publieke ruimte is ingericht zullen de laadpalen worden uitgebaat door een CPO waardoor er weinig controle is over de laadtarieven. Indien de laadpleintjes worden ingericht op privaat domein waar de woonmaatschappij of een wijkpartner op private wijze laadinfrastructuur en deelmobiliteit uitrolt, kan er wel controle bestaan over de tarieven.

Voordelen

- Wagen maximaal verdwenen uit straatbeeld.
- Hoge zichtbaarheid laadinfrastructuur en deelmobiliteit werkt stimulerend.
- Geclusterde uitrol van laadinfrastructuur is efficiënt op vlak van materiaalgebruik en investeringskost.
- Mogelijkheid tot uitbreiding naar energiehub met bv. PV-installatie, batterij, slimme aansturing van laadpalen,...

Nadelen

- Wegnemen van parkeermogelijkheid voor de woning kan op weerstand botsen.

Wanneer het parkeervraagstuk aan bod komt tijdens het transitieproces zijn er heel wat factoren om in overweging te nemen bij het maken van bepaalde keuzes. Hoe collectiever de inrichting, hoe groter de opportuniteit om stimulansen te creëren richting duurzame vervoersmodi. Deelmobiliteit is namelijk makkelijker in te richten vanuit centrale mobiliteitspunten in de wijk en een groot aanbod deelmobiliteit kan ook een antwoord bieden op eventuele mobiliteitsarmoede die heerst bij huishoudens binnen de wijk. Inzichten over het uitrollen van deelmobiliteit in Sociale wijken worden gedeeld in verdiepingsthema VII. Daarnaast is ook laadinfrastructuur efficiënter uit te rollen bij een collectieve benadering en bestaan er mogelijkheden om de laadpleinen uit te breiden tot slim aangestuurde energiehub.

Toch zijn er ook een aantal aandachtspunten bij een collectieve benadering. In de eerste plaats dient de ruimtelijke structuur van de wijk zulke inrichtingen natuurlijk toe te laten. Daarnaast ontstaat er mogelijks ook weerstand bij de bewoners bij het vergroten van de afstand tussen woning en wagen. Waar een collectieve benadering mobiliteitsarmoede tegemoet kan komen kan dit voordeel ook weer teniet gedaan worden wanneer er geen controle bestaat over de laadtarieven. Een private inrichting van laadpleintjes kan hieraan tegemoet komen. Tot slot dient de toegankelijkheid voor minder mobiele bewoners ten alle tijden bewaakt te blijven. Bereikbaarheid van de woning voor laden en lossen, goed begaanbare paden richting de woningen en uitzonderingen op het voortuinparkeren blijven uiteraard de norm voor een inclusieve transitie.

VI. Alles komt samen in de publieke ruimte

De openbare ruimte is het knooppunt waar alle bouwstenen van de transitie samenkomen. De effectiviteit van de afzonderlijke elementen is verbonden met de organisatie van het geheel. Deze netwerken kruisen elkaar in de publieke ruimte – een plek die echter steeds schaarser wordt door de toenemende vraag naar ruimte voor diverse functies.

Veel sociale woonwijken zijn opgezet volgens de tuinvijckprincipes: laagbouw, woningen op ruime kavels en veel openbaar groen. Vaak is er in deze wijken nog wel ruimte beschikbaar die momenteel niet maximaal benut wordt. Daarnaast komen we voor nieuwe uitdagingen te staan, zoals de energietransitie, klimaatverandering en veranderende mobiliteitspatronen, die allemaal hun plaats moeten vinden in de openbare ruimte en invloed hebben op de organisatie ervan. Een zorgvuldige planning en toekomstgericht beheer van het publieke domein is daarom cruciaal.

Aan de hand van de casus in Eeklo laten we zien hoe de overmaat van publieke ruimte, de tuinen van huurders van de woonmaatschappij en van private eigenaars kunnen worden ingezet om de wijk in te richten voor de toekomst en hoe collectief gebruik van de ruimte kan worden gestimuleerd.

Een aantal algemene uitdagingen om van te vertrekken

In alle (sociale) woonwijken liggen veel van dezelfde uitdagingen ten grondslag. Actuele thema's zoals de dominante rol van de auto, ruimte voor energietransitie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezonde leefomgeving en trage verkeersnetwerken komen in vrijwel alle woonwijken aan bod.

Op het eerste gezicht lijken sociale woonwijken met hun vaak brede wegen, grootschalig groen en ruimte tussen gebouwen meer mogelijkheden te bieden. Toch is het van belang om de bestaande kwaliteiten te behouden en niet te laten ondermijnen door transformatie. Door op een integrale manier over de toekomst van de openbare ruimte na te denken kunnen veel problemen worden voorkomen.

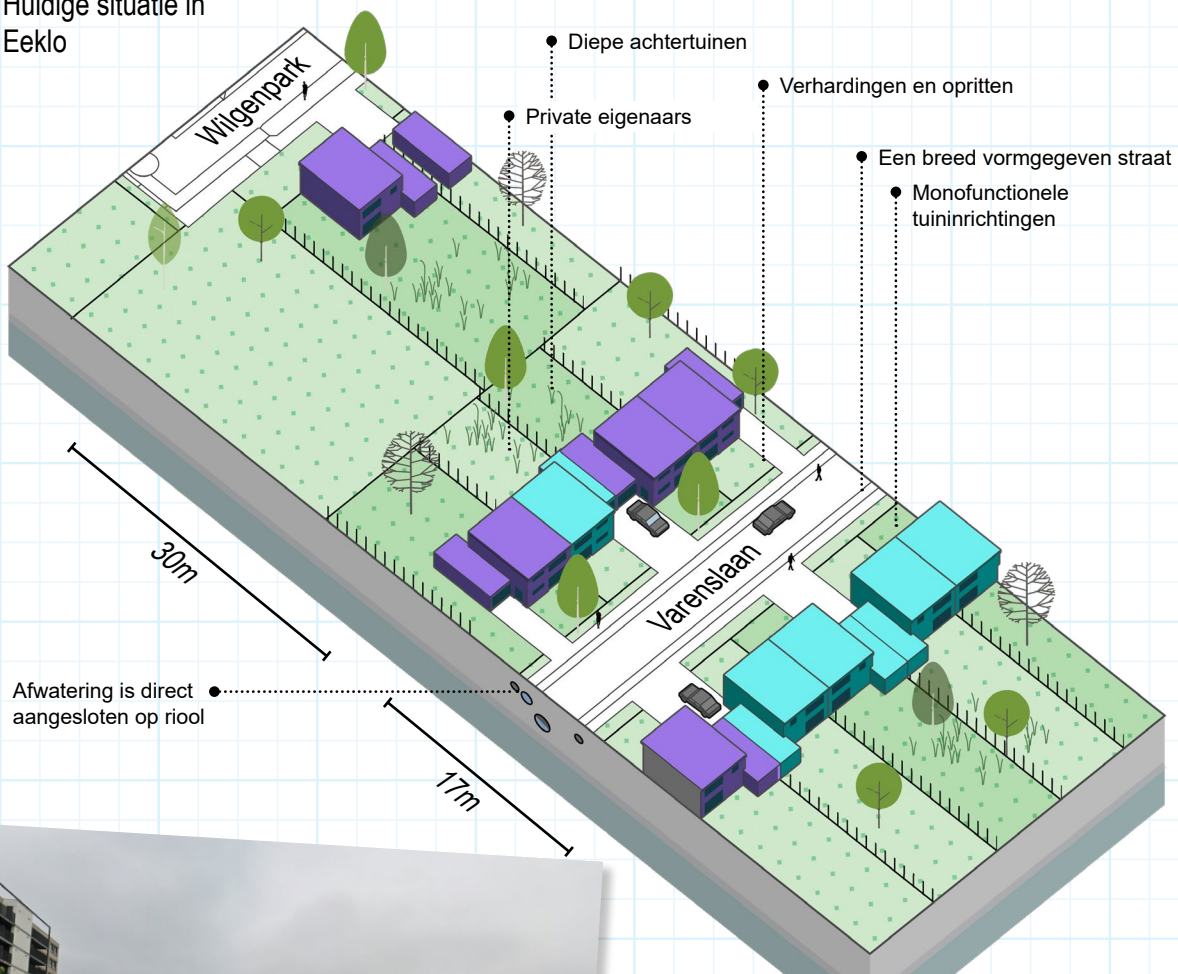
Het is daarom van belang om vroeg in het proces de juiste personen aan tafel te hebben. Denk hierbij aan netbeheerders, watermanagementexperts of architecten voor de renovatie. Zo kunnen potentiële problemen of limitaties, zoals de (on)toereikende breedte van straten voor alle gewenste functies, vroegtijdig worden geïdentificeerd. De volgende knelpunten komen in vrijwel alle situaties voor:

- De ondergrond van veel straten liggen vol met kabels en infrastructuur wat impact kan hebben op de bovengrond;
- De transitie naar hernieuwbare energiebronnen zorgt voor een behoefte aan extra kabels voor elektrificatie en eventuele leidingen voor warmtenetten, en ook digitalisatie heeft ondergrondse ruimteclaims voor kabels. De druk neemt dus toe.
- De trend van verdichting verhoogt de druk op de openbare ruimte
- De nood aan klimaatadaptatie, zowel voor regenwaterberging als voor het tegengaan van hittestress vraagt bovengronds ruimte en is soms in conflict met wat er zich in de ondergrond bevindt (bijvoorbeeld boomwortels en leidingen).

Een integrale werk- en ontwerpmethodologie voor de openbare ruimte die renovatieprojecten op elkaar afstemt, biedt mogelijkheden om deze ruimtelijke uitdagingen in samenhang aan te pakken.

In veel sociale woonwijken zijn er kansen voor een geïntegreerde aanpak

Huidige situatie in
Eeklo



De voortuinen
worden vandaag nog
niet optimaal benut

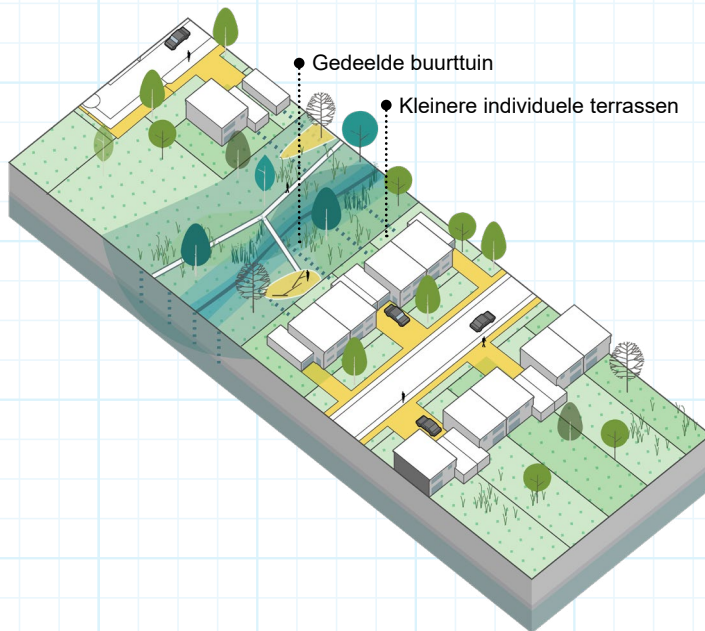


© Google streetview

Voor het vernieuwen van het openbaar domein werd in het Wilgenpark al een eerste stap gezet toen in 2009 het centrale deel van de wijk werd aangepakt (zie kader Wilgenpark). Afstemming van de geplande renovatiecampagne in de wijk met een traject voor het herinrichten van het openbaar domein, was voor de woonmaatschappij de aanleiding om op een geïntegreerde manier de wijktransformatie aan te pakken.

Kansen voor bovengrondse vertraagde afvoer uit Eeklo

Door de nieuwe **gewestelijke hemelwater verordening** zijn woonmaatschappijen bij grote renovatie verplicht daken af te koppelen van een directe afvoer op het riool. Om te voldoen aan de nieuwe hemelwaterverordening zijn in het Wilgenpark twee opties onderzocht voor de aanleg van een wadi. Door de diepe achtertuinten en overmaat van de straten is het op beide locaties mogelijk om dit te organiseren.



Wadi als kans voor een collectieve binnentuin

In de **achtertuin** kan de wadi op privaat domein worden aangelegd. Als onderdeel van een collectieve tuin kan dit een esthetische en ecologische meerwaarde bieden ten opzichte van de bestaande private tuinen. Ook kan een wadi de doorwaadbaarheid van de wijk vergroten door een nieuwe langzame verbinding te maken doorheen het bouwblok.

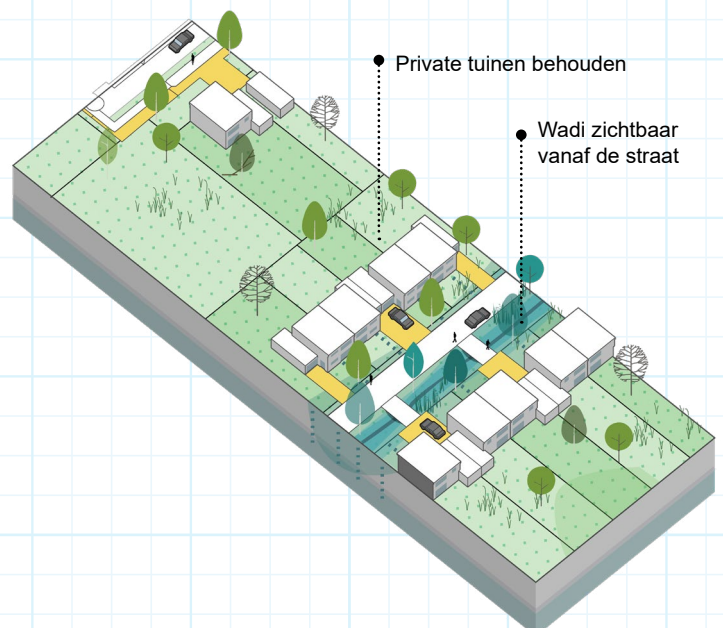
Om een binnentuin met enige omvang te kunnen realiseren zullen alle bewoners een stuk tuin moeten afstaan. We zagen tijdens de workshop dat niet iedereen hier positief tegenover zal staan. Private eigenaars verspreid over de wijk zullen bijvoorbeeld overtuigd moeten worden van de meerwaarde.

Wadi als kans voor het vergroenen van het straatbeeld

Een wadi heeft niet alleen een functionele waterafvoerende eigenschap. Aan de **voorkant** is de wadi zichtbaar van de straat en biedt de grootste belevingswaarde. Gemaakte kosten voor de aanleg zullen dan ook bij het maximaal aantal mensen renderen.

Omdat het Wilgenpark een grote overmaat aan de straatruimte heeft, is er een kans om bij de heraanleg van de straat de bestaande weg te versmallen en asymmetrisch aan te leggen waardoor een strook voor waterberging kan worden ingepast. Er zijn geen functionele verschillen tussen een wadi aan de voorkant of achterkant.

Stad Eeklo geeft op dit moment de voorkeur voor een wadi op privaat domein, maar staat niet negatief tegenover een wadi op openbaar domein. De belangrijkste reden hiervoor is de omgang met het beheer. Dit is een stadsbreed standpunt.





Wadi als onderdeel van een collectieve achtertuin. Groene Mient, Den Haag (NL)



Wadi als onderdeel van het publieke domein in het Wilgenpark Eeklo (boven) en Veemarkt (onder) in Utrecht (NL)



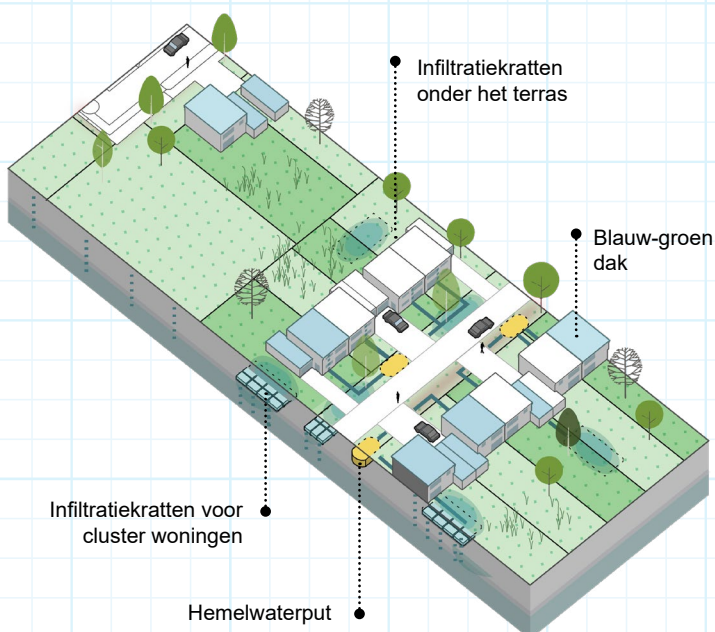
Infiltratiepoelen Tuinwijk 2.0, Kortrijk (zie kader voor meer informatie)

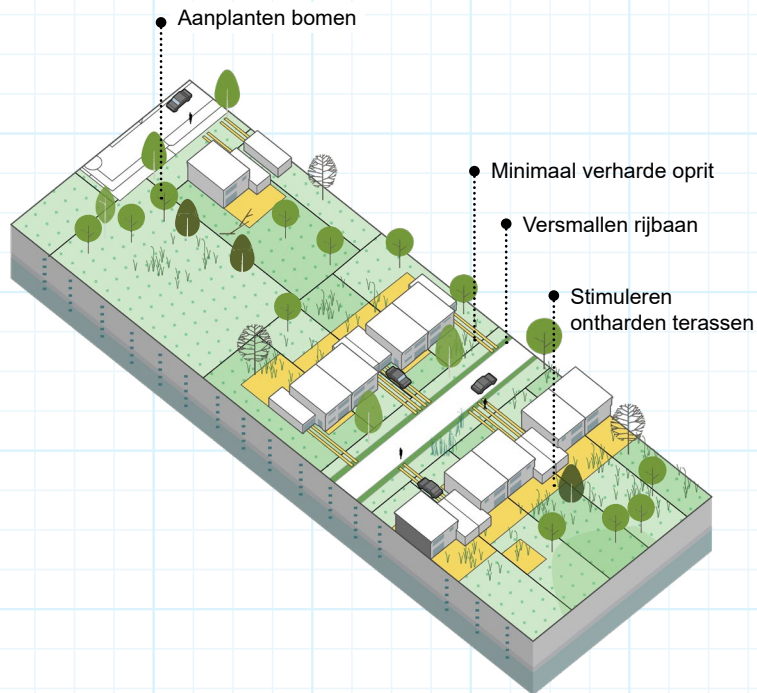
Langzaam infiltreren en vasthouden

In omgevingen waar veel verharding aanwezig is of water langzaam in de bodem infiltreert, is bovengrondse infiltratie soms niet effectief genoeg. In dit geval kunnen infiltratiekratten en opslagtanks een oplossing bieden.

Infiltratiekratten vergroten de hoeveelheid regenwater die een tuin kan opvangen. De kratten bevinden zich onder de grond, vangen het regenwater op en geven het water in de loop van de volgende dagen langzaam af aan de omliggende grond.

Een hemelwaterput is een oplossing om regenwater op te vangen en op te slaan. Met de nieuwe hemelwaterordening wordt de plaatsing van een hemelwaterput bij verbouwing of uitbreiding aan bestaande gebouwen verplicht. Er is een mogelijkheid om de verplichtingen collectief op te nemen op basis van de som van de oppervlakten die erop aangesloten worden.

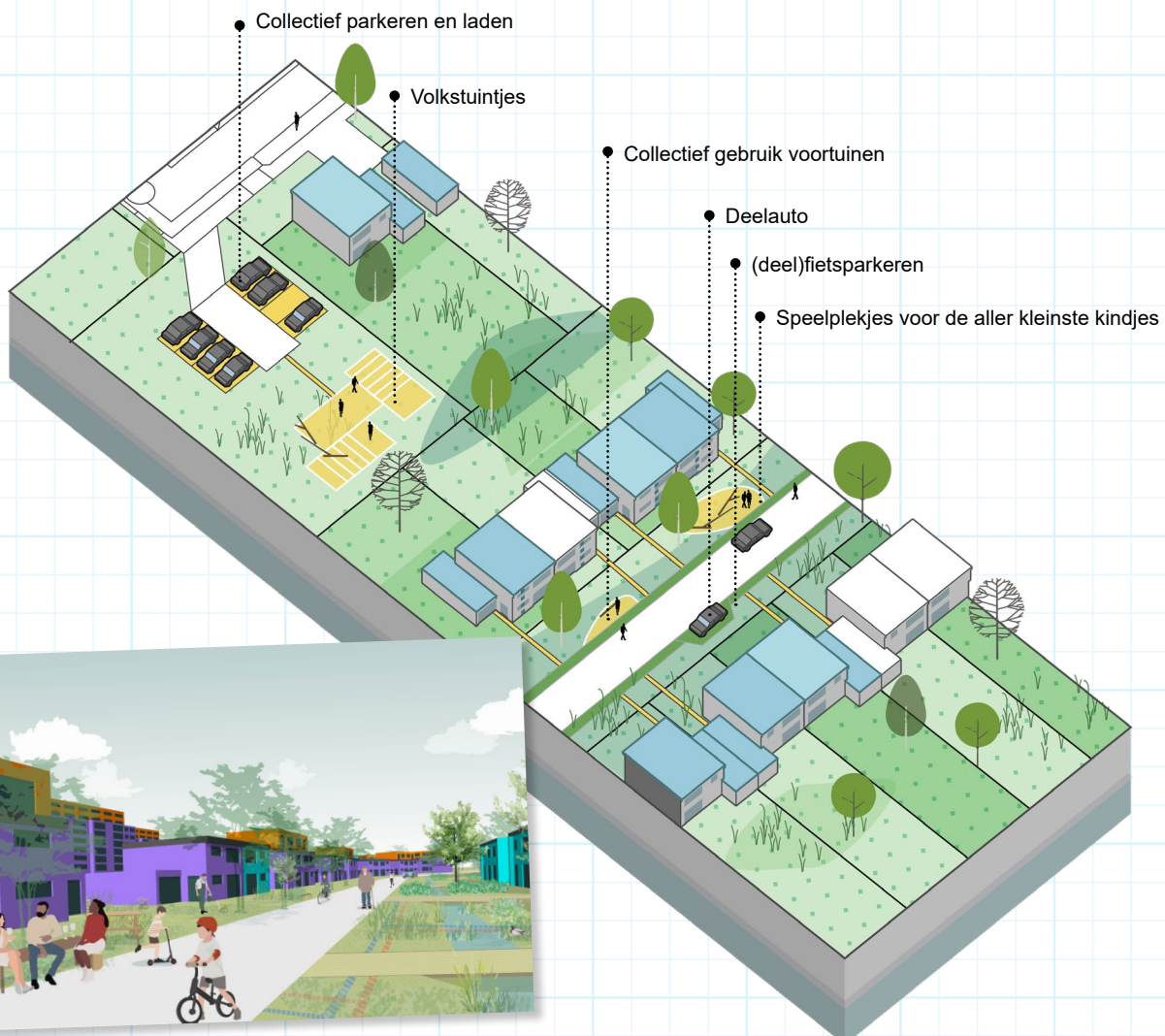




Ontharden en vergroenen

Door onthardingsmaatregelen zoals het aanleggen van groene zones en permeabele bestrating, kan regenwater opnieuw gemakkelijker de bodem doordringen. Dit bevordert niet alleen de grondwaterstand, maar vermindert ook de kans op wateroverlast en helpt bij het handhaven van een gezond hydrologisch evenwicht in de wijk. Het bijplanten van bomen in de wijk heeft een groot hitte reducerend effect.

Het potentieel van een collectieve aanpak



Nieuw park geeft groene impuls aan het Wilgenpark in Eeklo



Het openbaar domein in het Wilgenpark was in 2009 dringend toe aan een opwaardering. Voormalige woonmaatschappij MBV startte samen met Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen en verschillende stadsdiensten een intensief participatietraject op om het centrale deel van de wijk te herzien.

De aandachtspunten bij deze totaalvisie waren: creëren, herstellen of opwaarderen van voet- en fietsassen, evaluatie van de bestaande weginfrastructuur en van het openbaar groen, en verbinden en herinrichten van groene ruimtes.

In het nieuwe ontwerp werd de groenzone rond de hoogbouw ingedeeld in deelzones met diverse functionele en ruimtelijke belevingskwaliteiten. Er kwam

een representatieve toegangszone aan de voorzijde, een multifunctionele sport- en speelzone en een natuurgerichte zone met ruimte voor avontuurlijk spelen. Een beek, die vóór het bouwen van de appartementsgebouwen over het terrein liep, werd in ere hersteld en functioneert samen met de wadi's voor de afwatering en berging van het regenwater.

Doorheen het gebied kan gewandeld worden en er werden verschillende zitplekken voorzien. Voor de functionele, snelle verbindingen werden rechte looplijnen voorzien die daarnaast ook de toegangen met het omgevende wandel- en fietsnetwerk verbinden.

Tekst bewerkt van openbaargroen.be
Afbeldingen © Google streeview

Renovatie en herinrichting publiek domein Tuinwijk 2.0 Nieuw Kortrijk



De sociale woonwijk Nieuw Kortrijk is in transformatie zowel op gebied van renovatie als inrichting van het openbaar domein. In opdracht van woonmaatschappij SW+ (Sociaal Wonen +) werkte Abscis Architecten samen met Sileghem & Partners een masterplan uit voor de opwaardering van de hele wijk. De wijk, waarvan de eerste fase opgeleverd werd, bevat naast meergezinswoningen clusters van private grondgebonden woningen met private achtertuinen die ontsloten worden langs de nieuwe paden. Er ontstaan nieuwe circulatiepatronen en ontmoetingspunten. De combinatie met meergezinswoningen is een bewuste keuze in deze wijk om compacter te kunnen bouwen met meer buitenruimte tot gevolg.

Doorheen de wijk wordt een blauw-groen netwerk gecreëerd. Dit netwerk heeft naast een functionele rol ook een sociaal-maatschappelijke en een ecologische rol. Wadi's zorgen voor een verantwoord omgaan met hemelwater en verhogen de attractiviteit en beleevingswaarde van de omgeving. Speelruimte, verblijfs-groen, collectieve tuinen, boomgaarden, zorgen voor een divers ruimtelijk beeld en creëren een aangename ambiance in de wijk.

Het project ontving een eervolle vermelding in de Prijs Publieke Ruimte 2024.

Tekst en beeld: Abscis Architecten. Meer informatie en project-fiche op de [website](#).

VII. Deelcultuur & activeren van de bewoners

Er is vandaag nog maar weinig kennis gebundeld over het hoe en wat van het faciliteren van een deelcultuur en het activeren van de bewoners in collectieve actie in de wijk. Gesprekken met de wijkambassadeurs leren wel dat er hier een grote meerwaarde in kan zitten voor de wijk en dat het integreren van dergelijke initiatieven een belangrijk onderdeel van de klimaatwijk kan zijn.

Bewonersactivatie kan tal van voordelen hebben zoals het vergroten van het begrip en draagvlak voor de wijktransitie op lange termijn, het versterken van het sociaal weefsel in de buurt en het op een efficiënte en duurzame manier toegang geven van inwoners tot bepaalde producten en diensten. Op die manier kunnen ze een bijdrage leveren aan de welvaart en het welzijn in de wijk.

Binnen dit verdiepingsthema is het niet mogelijk om een stappenplan op te nemen voor het opzetten van deelsystemen en het activeren van bewoners omdat er simpelweg niet genoeg opschaalbare praktijkinformatie is. Bovendien zal het doorgaans maatwerk zijn op maat van de wijk. Elke wijk heeft namelijk een andere sociale dynamiek en heeft andere noden. Wijken met een tekort aan voorzieningen zijn allicht meer gebaat met een sociale kruidenier, terwijl wijken met vervoersarmoede meer zijn met deelmobiliteit. Gesprekken met de inwoners en wijkambassadeurs in co-creatieve sessies zullen uitwijzen welke noden er in de wijk zijn. Wanneer er bepaalde noden gedetecteerd zijn kan er dieper ingezoomd worden op welke organisatievormen er een geschikte oplossing bieden en welke partners er daarbij moeten worden ingeschakeld.

In wat volgt lijsten we enkele goede voorbeelden op van deelsystemen en projecten met een sterke bewonersbetrokkenheid die inspiratie kunnen bieden bij de gesprekken met bewoners en wijkambassadeurs.

Buurthuizen en wijkwerking

Het aanbieden van een buurthuis of een andere sociale ontmoetingsplek in de buurt is vaak een interessant startpunt voor het stimuleren van een deelcultuur en het activeren van bewoners. Een buurthuis kan het kloppend hart van het sociaal netwerk in de buurt vormen, waaraan lokale initiatieven kunnen worden opgehangen. Hoe dit buurthuis eruitziet, welke diensten er aangeboden worden en types van evenementen er georganiseerd worden hangt af van de lokale context en noden.

In de Sint-Pietersmolenwijk in Brugge werd één van de woningen van Vivendo omgetoverd tot buurthuis in samenwerking met sociale organisatie Covias en een aantal buurtbewoners. Het buurthuis biedt een sociale ontmoetingsplaats die enkele dagen per week geopend is en gerund wordt door inwoners onder begeleiding van een opbouwwerker. Het buurthuis biedt bovendien een gedeelde wasmachine en droogkast aan. Dit was, met name in de beginfase, een kritische succesfactor: het gaf heel wat inwoners een reden om naar het buurthuis te komen. Het sociale aspect van het buurthuis groeide van hieruit. Door het initiatief is het sociale netwerk versterkt en de betrokkenheid van de bewoners met de wijk vergroot. Enkele inwoners van de wijk zijn erg betrokken en werken mee als vrijwilliger.

Het opzetten van een buurthuis in vroege fase van een transitietraject als ontmoetingsplaats en plek voor het delen van informatie en het leren kennen van de inwoners kan bovendien een belangrijke meerwaarde zijn om de transitie lokaal te verankeren.

Spullen delen

Bepaalde types van apparaten en materialen worden niet dagelijks gebruikt. Denk bijvoorbeeld aan gereedschap zoals boormachines en tuinmateriaal zoals grasmachines en frezen. Wanneer elke inwoner dit materiaal zelf aankoopt is dit voor hen een dure kost. Deze spullen gezamenlijk voorzien in een spullenbib, naar analogie voor de bibliotheek waar je boeken ontleent, voor de hele wijk is niet alleen goedkoper, maar het bespaart ook een hoop materiaal en is dus een meer circulaire oplossing. Heel wat gemeentes hebben reeds een dergelijke spullenbib waarbij inwoners klusmateriaal, gereedschap, tuingerief en zelfs babyspullen kunnen ontlenen¹.

De drempel om van deze initiatieven gebruik te maken is vaak hoog. Ze zijn niet altijd goed gekend, maken gebruik van online reservatiesystemen en de plekken om het materiaal op te halen zijn niet verankerd in de

wijk. Een initiatief op maat van de wijk zal daarom het beste werken. Ook hier is het dus belangrijk om het initiatief af te stemmen op de noden van de wijk en te ontwikkelen samen met de bewoners en de sociale organisaties actief in de wijk. Er moet onder andere samen nagedacht worden over het type van materiaal dat gedeeld wordt, de manier waarop het systeem georganiseerd wordt (hoe reserveren, ophalen, terugbrengen, betalen), wie de organisatie op zich neemt en of de inwoners een actieve rol willen opnemen, bijvoorbeeld als medewerker of vrijwilliger.

De vzw repair&share ontwikkelde een **handleiding** voor het ontwikkelen en organiseren van een gereedschapsbibliotheek en het **Draaiboek voor Superdelers** biedt een stappenplan en handvaten aan om deelsystemen laagdrempeliger te maken.

¹ Kijk hier voor een overzicht:
<https://repairshare.be/repair/gereedschapsbibliotheken/>

Deelmobiliteit

Het voorzien van deelmobiliteit kan een grote meerwaarde betekenen voor heel wat inwoners in sociale wijken. Vaak hebben sociale wijken te kampen met vervoersarmoede, door hun perifere ligging en beperkt aanbod aan kwalitatief openbaar vervoer. Het voorzien van deelwagens en deel(cargo)fietsen kan bewoners helpen om toch vlot uit de wijk te geraken. Deelwagens bieden voor mensen die met minder regelmaat de wagen gebruiken doorgaans een goedkoper alternatief dan een eigen wagen en bovendien rijden deelwagengebruikers doorgaans minder kilometers dan wagineigenaars. Het kan dus ook bijdragen aan de modal shift. Door inwoners op deelfietsen te krijgen zijn er bovendien zelfs positieve gezondheidseffecten te verwachten. Inzetten op deelwagens kan de hoeveelheid wagens in de wijk inperken, waardoor er minder parkeerplaats nodig is en er meer ruimte vrijkomt voor groen. Heel wat voordelen dus!

Het uitrollen van deelmobiliteit in sociale wijken kent echter een wisselend succes. Onder andere Woonmaatschappij Vivendo geeft aan met het concept geëxperimenteerd te hebben zonder groot succes. Inwoners van sociale wijken vinden blijkbaar minder eenvoudig de weg naar deelmobiliteit. Beweging.net deed onderzoek

naar en experimenteerde met deelmobiliteit in sociale wijken in **Tervuren en Landen**. Daar staan heel wat inwoners ondertussen erg positief tegenover de deelwagens in hun buurt.

Enkele factoren kunnen het succes van een dergelijk project bepalen:

- Afstemming op de omgeving: Onderzoeken welke bestaande mobiliteitsopties er vandaag zijn, wat het wagen- en fietsbezit in de wijk is en voor welke afstanden inwoners nood hebben aan deelsystemen kan helpen bij het bepalen van het aanbod en type van deelmobiliteit
- Informatieverschaffing: zorg dat het aanbod en de manier waarop het werkt duidelijk gecommuniceerd wordt aan de bewoners en dat er steeds een aanspreekpunt is bij vragen.
- Afstemming op de inwoners: De voorkeuren van bewoners kunnen helpen bij het bepalen van de geschikte types van voertuigen en de locatie in de wijk. Is er bijvoorbeeld een voorkeur voor elektrische fietsen? Hoe staan mensen tegenover bakfietsen? Hoe staat men tegenover elektrische rijden? ...

Goede samenwerking en afspraken tussen lokaal bestuur, woonmaatschappij, aanbieder deelmobiliteit en de inwoner zijn belangrijk. Elke actor neemt hierin zijn rol op:

- **Het lokaal bestuur** maakt de plannen voor deelmobiliteit op en werkt samen met de aanbieder van deelmobiliteit
- **De woonmaatschappij** deelt informatie met de bewoners, dient als aanspreekpunt bij vragen.
- **De aanbieder van deelmobiliteit** zorgt voor de operationalisering van het systeem. Het kan nodig zijn dat deze de tarieven, het aanbod en de organisatie van het systeem aanpast aan de noden van de sociale wijk. Denk bij dit laatste bijvoorbeeld aan het aanpassen van het reservatiesysteem zodat een smartphone niet nodig is.
- **De inwoner** maakt gebruik van het systeem en wordt gevraagd hun gedrag te veranderen. De eerste gebruikers nemen een voorbeeldrol op ten opzichte van andere inwoners.



© beweging.net

Deelwag en uit het proefproject
in Tervuren en Landen

Samen tuinieren

Het voorzien van een collectieve moestuin of volkstuin creëert op verschillende manieren een meerwaarde voor de wijk. Het geeft ruimte aan bewoners om te tuinieren zelfs als ze zelf geen of een erg kleine tuin hebben en is ruimtelijk efficiënter dan het voorzien van grotere private tuinen. Het biedt een interessante en aantrekkelijke invulling van een deel van de publieke ruimte en kan stimulerend werken voor de sociale cohesie in de wijk. Er zijn verschillende vormen van samen tuinieren mogelijk en de keuze hangt opnieuw af van de noden en wensen van de inwoners:

- Bij een **gemeenschappelijke tuin** werkt een groep deelnemers in een gezamenlijke moestuin die ze samen plannen. Hiervoor is het erg belangrijk een gemotiveerde deelnemersgroep te vinden met een samensprekende visie op het project. Ze versterken het gemeenschapsgevoel en kunnen erg stimulerend zijn voor de sociale cohesie door het aspect van samenwerken. Doorgaans vragen ze een gemotiveerde trekker of een externe begeleider om het project in goede banen te leiden.
- Bij **klassieke volkstuinjes** krijgt elke deelnemer zijn eigen stukje grond toegewezen dat die kan bewerken op eigen manier. Het biedt de deelnemer meer vrijheid, maar hoewel het ontmoeting tussen deelnemers stimuleert, is het doorgaans minder

versterkend voor de sociale cohesie dan gezamenlijk tuinieren omdat het aspect van samenwerking ontbreekt.

Ook mengvormen zijn mogelijk met een deel volkstuinjes en een deel gezamenlijk, of volkstuinjes met een gezamenlijk materiaaldepot. Samentuinprojecten zijn bovendien een interessante voedingsbodem voor gemotiveerde en betrokken inwoners om ook buiten het tuinproject na te denken over en zich in te zetten voor de toekomst van de wijk. Het ontwikkelen van een buurtmoestuin is bijvoorbeeld in het project **Broek-Zennelab** een belangrijke motor voor het verankeren van een stadsvernieuwingproject.

Het sociaal aspect van samen tuinieren kan in sociale wijken ook extra in de verf gezet worden. Een goed voorbeeld is de **Stadsakker in Berchem**, Antwerpen. Zo bieden ze langdurig werklozen de kans werkervaring op te doen in de moestuin en is er een "duo-tuin" project, waarbij Nederlandstalige inwoners één uur per week tuinieren met anderstalige nieuwkomers om hun taalbeheersing en integratie te bevorderen⁸.

Meer lezen over samentuinen kan onder andere in de ervaringsbrochure **Sociale dynamieken in collectieve moestuinen** en in de brochure **Samentuinen** van Velt vzw.

VIII. Van cashflowanalyse naar geïntegreerd financieringsplan

De wijktransitie valt of staat bij de financiering van het project. Om een goed zicht te hebben op deze uitdaging is het belangrijk te begrijpen welke middelen woonmaatschappijen hebben om hun projecten te financieren. We bekijken het financieringsvraagstuk vanuit drie perspectieven:

- 1) De middelen die nodig zijn voor de investeringen in de renovatie+ opgave;
- 2) De middelen die beschikbaar zijn om deze opgave te financieren en
- 3) De bronnen om vreemd vermogen (leningen) terug te betalen of te vergoeden.

Kernelementen financieringsvraagstuk woonmaatschappijen

Perspectief 1 Renovatie+ opgave

De renovatie+ opgave definieert de aard en de omvang van de investeringen die zullen gefinancierd moeten worden. Deze opgave definieert dus in belangrijke mate het financieringsvraagstuk. Het gaat hier niet uitsluitend om investeringen die verband houden met de realisatie van energie- en klimaatdoelstellingen maar ook andere investeringen die de woonkwaliteit verbeteren.¹

Enkele voorbeelden van mogelijke beperkingen/ knelpunten op dit vlak:

- De renovatiedoelstelling beantwoordt niet aan de beoogde klimaatdoelstellingen (of ruimer kwaliteitsdoelstellingen). Een 'beperkte' renovatie zal op latere datum een aanvullende renovatie vereisen om de 2050 doelstellingen te bereiken. Doorgaans is dit duurder dan wanneer men meteen naar het einddoel renoveert ... maar men heeft dan op korte termijn minder investeringsmiddelen per woning nodig;

¹ Om dit te benadrukken spreken we van een renovatie+ opgave

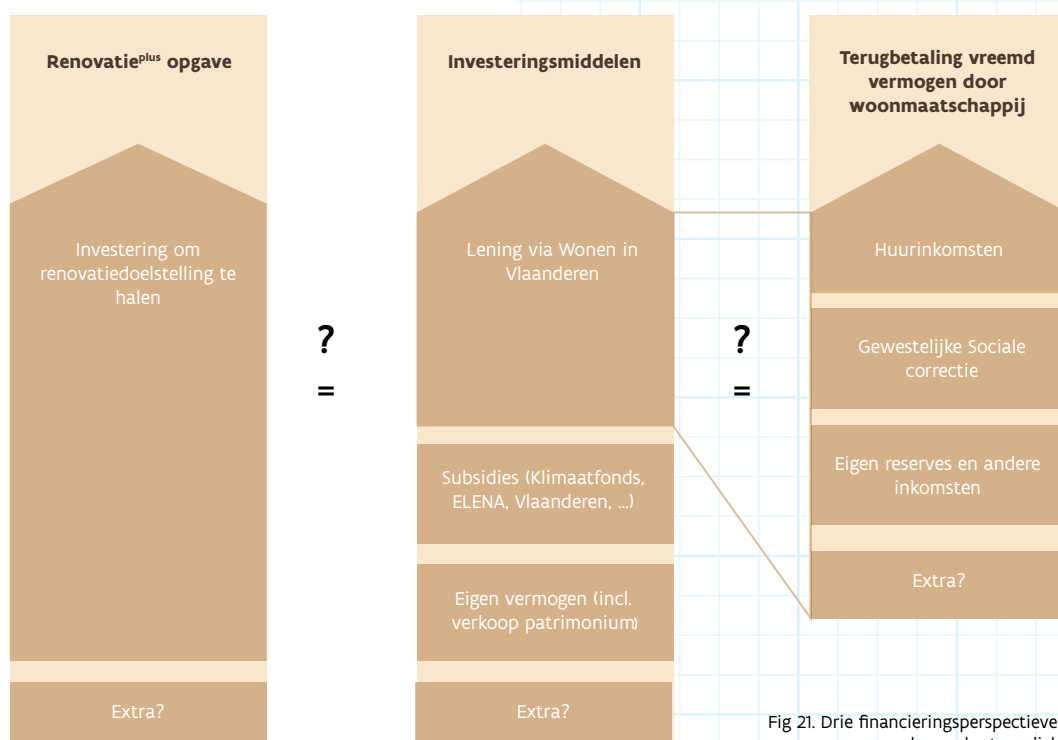


Fig 21. Drie financieringsperspectieven worden nader toegelicht

- De energieopgave wordt vaak gedefinieerd vanuit individuele wooneenheden of enkel rekening houdend met de eigendomsstructuur, en niet vanuit een globale wijkperspectief. Mogelijk worden hierdoor bepaalde oplossingen die schaalvoordelen bieden de facto uitgesloten. Een variëte hierop bestaat in het saucissoneren van de wijkrenovatieopgave - het opsplitsen in talrijke kleine onderdelen - die in mindere of meerdere mate als onafhankelijke kleine renovatieopdrachten worden gestructureerd (bijv. aanbestedingen per 4 à 5 woningen). Hierdoor wordt het moeilijk om maatregelen die een bepaalde schaal vergen (bijv. een warmtenet of een wijkbatterij), technisch, organisatorisch maar ook vanuit economisch en financieringsoogpunt te realiseren.
- De woonmaatschappij kan enkel FS3 leningen verkrijgen voor de renovatieopgave van de woningen, omdat dit binnen haar bevoegdheid valt. Financiering voor de opmaak van een geïntegreerde visie of het uitvoeren van ingrepen naast de eigenlijke woningen kunnen binnen het hieronder besproken kader enkel via subsidies bekomen worden.



Het is belangrijk om te begrijpen welke verschillende middelen woonmaatschappijen hebben om hun projecten te financieren

Perspectief 2 Beschikbare investeringsmiddelen (financing)

De meeste woonmaatschappijen doen voor hun projecten beroep op vreemd vermogen, bijvoorbeeld in de vorm van **leningen**. De meeste leningen worden via **Wonen in Vlaanderen** verstrekt¹. Het betreft hier middelen die vanuit de Vlaamse begroting worden voorzien en die via Wonen in Vlaanderen in de vorm van gesubsidieerde langetermijnleningen (bijv. 33 jaar) aan de Woonmaatschappijen worden verdeeld². Door de terugbetaling van de lening over een langere periode te spreiden, dalen de maandelijkse afbetalingen waardoor deze meer in lijn komen te liggen met bijvoorbeeld de huurinkomsten. Dergelijke spreiding in de tijd kan zinvol zijn, maar kent ook zijn beperkingen. Zo is het aangewezen om de ontleningsperiode te beperken tot de technische levensduur van de investering. Indien bijvoorbeeld een investering met een technische levensduur van 15 jaar met een lening van 30 jaar wordt gefinancierd dan krijgen we op een bepaald moment een afbetaling van een investering die niet langer productief is. De investering genereert dan niet langer een besparing of een inkomen die een deel van de maandelijkse aflossing kan dekken. Dit kan tot op termijn tot een structureel onevenwicht leiden. Ook bij een diepe renovatie die aanzienlijke bedragen vereist, kan het aantrekkelijk lijken om de investering over een langere periode te spreiden, hierbij dient men dus op te letten dat ook het financieel evenwicht op de lange termijn is verzekerd nadat de technische levensduur van (een deel van) de investeringen ten einde is gekomen.

Woonmaatschappijen kunnen renovatieleningen voor de sociale woningen in portefeuille in beginsel enkel bij Wonen in Vlaanderen verkrijgen. Om voor financiering in aanmerking te komen dient de investering geprogrammeerd te worden³. De procedures en voorwaarden die hiermee gepaard gaan, kunnen een barrière voor een (geïntegreerde) renovatie op wijkniveau vormen.

¹ Zie ook www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/financiering/projectfinanciering/mogelijkheden-op-jaarbudget

² Rekening houdend met FS3-plafond (het Financieringssysteem 3, te weten het financieringssysteem zoals opgenomen in het Financieringsbesluit)

³ Het Besluit Vlaamse Codex Wonen regelt de planning, de programmatie en de realisatie van sociale woonprojecten. Zie handleiding: assets.vlaanderen.be/image/upload/v1683025086/20230118_Handleiding_VCW_Programmatie_4_tqfr7d.pdf

De grootte van het budget wordt bepaald aan de hand van simulatietabellen, ook wel gekend als de FS3-tabellen. Deze tabellen gebruiken het niveau van de woning als schalingsparameter voor projecten voor een hele wijk. Soms staat dit integrale duurzaamheidsambities in de weg.

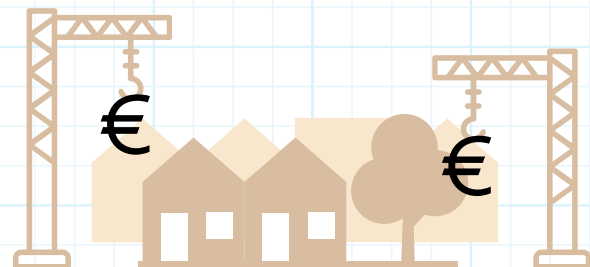
Indien mogelijk is het interessant de lening aan te vullen met **subsidies**. Het gaat hier om niet-terugbetaalbare financiële middelen. Zo ontving bijvoorbeeld het eerder vermelde ASTER project een ELENA subsidie ter ondersteuning van haar PV-investeringsprogramma. Subsidies bieden *an sich* geen zaligmakende oplossing voor het financieringsvraagstuk. Tal van factoren (bijv. politieke voorkeuren, budgettaire ruimte, flankerend beleid, ...) kunnen de toekenning van de subsidie, zowel naar voorwerp als naar omvang, sterk doen evolueren doorheen de tijd. Gezien de omvang van de energieopgave bijzonder groot is (de Vlaamse woonmaatschappijen moeten zorgen voor een diepe energierenovatie van groot deel van de circa 160.000 sociale woningen), is het zinvol om na te gaan op welke wijze men de afhankelijkheid van subsidies kan beperken. Dit belet niet dat subsidies een belangrijke rol kunnen spelen in de financieringsmix. De centrale vraag wordt dan: welke plaats subsidies (en meer algemeen overheidsmiddelen) in de financieringsmix moeten innemen om optimaal tot de renovatie van sociale woningen bij te dragen.

Het **Vlaams klimaatfonds (VKF)** dat gevoed wordt door de opbrengsten uit de verkoop van de EU Emissiehandelssysteem, heeft in de periode 2013-2021 circa 125 miljoen euro aan de renovatie van sociale huisvesting besteed. Met de hoge marktwaarde van de emissierechten en de uitbreiding van de activiteiten die onder het emissiehandelssysteem vallen, kan het VKF op de middellange termijn een substantiële bron van subsidies voor de ondersteuning van de financiering van de sociale huisvesting betekenen. De VKF-middelen kunnen gebruikt worden om een rechtstreekse renovatiesubsidie te verstrekken, of om private middelen aan te trekken (gemengde financieringsoplossingen) en zo een financieringshefboom te creëren.

De **toegang tot EU-middelen** (subsidies en andere ondersteuningsmechanismen) vormt een bijzondere uitdaging voor individuele woonmaatschappijen. Het vergt heel wat inspanningen en knowhow om aanvraagdossiers voor te breiden. Daarnaast is vaak een bepaald investeringsvolume vereist die investeringscapaciteit van een individuele woonmaatschappij kan overschrijden. Door de voorbereiding (en eventueel indiening) van EU-subsidieaanvragen op een Vlaams niveau te ondersteunen (en of te trekken) kan een meer structureel gebruik van EU-middelen worden ondersteund.

Tot slot kan een woonmaatschappij vanuit haar **eigen vermogen** (een deel van) de renovatieopgave financieren. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van de beschikbare reserves of door de verkoop van een deel van het patrimonium waarvan de opbrengst dan gebruikt wordt om de renovatie van andere woningen te bekostigen. Uiteraard biedt de verkoop van patrimonium geen structurele financieringsbron en vermindert dergelijke verkoop het woningaanbod. Toch kan het een plaats hebben in het vastgoedbeheer van een woonmaatschappij en de financieringsmix van de renovatie. Een geoptimaliseerd ruimtegebruik kan bijvoorbeeld een meerwaarde genereren die dan voor een deel van de financiering van de renovatieopgave kan dienen. Zo kunnen ruimteverslindende patiowoningen door nieuwbouw worden vervangen in de plaats van deze te renoveren, hetgeen het inefficiënt ruimtegebruik bestendigt. Het renovatiemomentum kan in dergelijk geval ook aangegrepen worden om de woningportefeuille te herschikken, en bijvoorbeeld door hoogbouw of andere woonvormen tot een meer ruimte-efficiënte woningportefeuille te komen. Door ruimteverslindende woningen te verkopen en deze te vervangen door ruimte-efficiënte woningen, kan een meerwaarde gecreëerd worden die voor de financiering van de renovatieopgave kan gebruikt worden.

Het eigen vermogen kan ook nuttig aangewend worden als een vorm van **(voor)financiering** van maatregelen die niet via Wonen in Vlaanderen kunnen gefinancierd worden (bijv. wijkbatterij) of die op gemeenschappelijke delen betrekking hebben.



Perspectief 3 Middelen ter terugbetaling/ vergoeding vreemd vermogen (funding)

Huurinkomsten van de woonmaatschappijen vormen een belangrijke bron waaruit de leningen worden terugbetaald. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat huurprijzen van sociale woningen geplafonneerd zijn. Het plafond wordt als volgt berekend¹:

$$\text{Inkomen} / 54 - \text{gezinskorting} - \text{patrimoniumkorting} + \text{huurlasten} + \text{energiecorrectie} = \text{Huurprijs}$$

Als de geplafonneerde huurinkomsten lager zijn dan de maandelijkse afbetalingen die een woonmaatschappij dient te dragen dan ontstaat er een structureel tekort. De plafonnering van de huurprijzen zorgt aldus vaak voor een investeringsbarrière voor een diepe energierenovatie.

Door het wegvallen van de energiecorrectie kunnen de huurinkomsten toenemen, maar worden de woonmaatschappijen blootgesteld aan een groter kredietrisico (wanbetalingsrisico) omdat sommige huurders mogelijk in een moeilijke financiële situatie worden geplaatst. Voor de renovatie-ingreep was dit risico verdeeld over de woonmaatschappij en de energieleverancier.

De Vlaamse overheid probeert de tekorten bij een woonmaatschappij, die het gevolg zijn van de sociale huuractiviteit, op te vangen. De berekening van de **gewestelijke sociale correctie (GSC)**² maakt het verschil tussen geobjectiveerde inkomsten van een maatschappij en bepaalde geobjectiveerde uitgaven. Het gaat uitsluitend om de inkomsten en uitgaven voor sociale huurwoningen en voor niet-residentiële ruimten die gesubsidieerd geweest zijn door het Vlaamse Gewest. Overschotten of tekorten worden gedurende vijf jaar meegenomen in de berekening van de GSC. Als er – rekening houdend met die vijf jaar – een globaal tekort is, krijgt de woonmaatschappij het tekort bijgepast, voor zover het budget van de Vlaamse Gemeenschap dat toelaat.

De elementen die niet bij de berekening van de GSC in rekening worden genomen, kunnen een wijkaanpak hinderen wanneer deze bijvoorbeeld ook investeringen in gemeenschappelijk delen (los van het woongebouw) vergen.



De plafonnering van de huurprijzen zorgt aldus vaak voor een investeringsbarrière voor een diepe energierenovatie

¹ Bron: <https://www.vlaanderen.be/een-sociale-woning-huren-bij-een-woonmaatschappij-of-sociale-huisvestingsmaatschappij/de-huurprijs-bij-een-sociale-huisvestingsmaatschappij>

² Bron: <https://www.vlaanderen.be/sociaal-woonbeleid/financiering/organisatiefinanciering/gewestelijke-sociale-correctie-gsc>

Cashflowanalyse met het oog op het bepalen van het financieringssaldo

In dit onderdeel bespreken we hoe we voor elk wijksценario de financieringsopgave per actor kunnen bepalen. We doen dit hoofdzakelijk aan de hand van een beschrijving van drie elementen, namelijk: de kosten, de baten en de initiële allocatie van de geïdentificeerde kosten en baten. Op basis van deze elementen kunnen de kasstromen en de hieraan gekoppelde financieringsopgave in kaart gebracht worden. We brengen hier dus voor de belangrijkste actoren (woonmaatschappij, huurder, lokale overheid, private partner, ...) de inkomsten en uitgaven in kaart. Door inkomsten en uitgaven tegenover elkaar te plaatsen kunnen we het openstaande te financieren saldo bepalen. De vergelijking van het financieringssaldo voor de verschillende wijksценario's geeft ons een zicht op de relatieve haalbaarheid van deze scenario's en de nood aan bijkomende financieringsoplossingen.

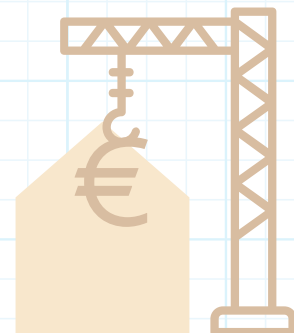
Kosten

Voor de kosten maken we een onderscheid tussen kapitaaluitgaven (CAPEX) en operationele uitgaven (OPEX).

Kapitaaluitgaven betreffen de investeringen in materiële en immateriële goederen die met de wijktransitie gepaard gaan. Voor de bepaling van de kapitaaluitgaven houden we rekening met volgende elementen:

- Eenheidskosten: De omvang (€) van de kapitaaluitgave /investering per maatregel, bijvoorbeeld voor de isolatie van een woning; de aankoop van een warmtepomp; etc.).
- Aantal eenheden: Het aantal keer dat deze investering in het project zal moeten uitgevoerd worden. Bijvoorbeeld het aantal wooneenheden waarvoor een individuele warmtepomp of een koppeling aan een warmtenet dient voorzien te worden.
- Levensduur: Een indicatie van de technische levensduur van de investering, (bijv. 15 jaar voor een lucht/water warmtepomp), zodat rekening kan worden gehouden met vervangingsinvesteringen van deelcomponenten aan het einde van hun technische levensduur.

Operationele uitgaven betreffen terugkerende kosten, bijvoorbeeld voor het verbruik en het onderhoud van investeringen die met de wijktransitie gepaard gaan. Deze kosten en hun periodiciteit worden telkens gekoppeld aan de maatregelen uit elk van de onderzochte scenario's.



Inkomsten (en ruimer ‘baten’)

Bij de baten maken we een onderscheid tussen besparingen en inkomsten.

Rechtstreekse besparingen (vermeden uitgaven).

Sommige maatregelen leiden tot een besparing, zoals isolatie die de energiefactuur doet dalen. Besparingen vormen geen inkomsten maar kunnen wel ruimte creëren om bepaalde uitgaven te dekken. Immers, zolang de besparingen de uitgaven overstijgen is er geen negatieve impact op de koopkracht van de consument/het budgettaire evenwicht van een organisatie. Hierbij hoort de kanttekening dat dergelijke besparing niet in alle gevallen kan doorgetrokken worden. Uit eerdere discussies met woonmaatschappijen blijkt dat sommige huurders hun verwarming nagenoeg niet te gebruiken om energiekosten te besparen. Net omdat deze huurders weinig of geen energie consumeren, zal ook een energiebesparingsmaatregel (bv. in de vorm van een betere isolatie van de schil en ramen) niet tot een daling van de consumptie leiden. Een verhoging van de huur om investeringen met de verwachte ‘theoretische’ besparing te compenseren is voor deze bewoners geen budgetneutrale operatie en komt overeen met een koopkrachtdaling. Al is er in dergelijke gevallen natuurlijk wel een verbetering van het comfort.

Een tweede kanttekening houdt verband met het feit dat sommige besparingen niet automatisch aan diegene die de investering doet, te beurt vallen. Een dergelijk geval doet zich bijvoorbeeld voor in een verhuurder-huurder relatie. Wanneer een verhuurder niet of slechts beperkt de mogelijkheid heeft om zijn huur aan te passen, zal deze minder geneigd zijn om in een verbetering van de woning te investeren: er is sprake van een ‘split incentive’. Besparingen dienen dus steeds in hun context geplaatst te worden.

Inkomsten komen voort uit een aantal producten of diensten die uit de maatregelen/investeringen voortvloeien. Het kan bijvoorbeeld gaan om de huurinkomsten, de elektriciteit die aan consumenten kan verkocht worden of een emissiereductiecertificaat die op de markt voor vrijwillige compensatie te gelde kan gemaakt worden. Voor elk van de inkomstenstromen wordt rekening gehouden met de periodiciteit (eenmalig vs recurrent) alsook de omvang (€).

Initiële toewijzing van investeringen, kosten en baten

Naast het identificeren van kosten en baten is het ook relevant om na te gaan waar deze kosten en baten initieel terechtkomen.

Zo bijvoorbeeld zullen de baten en kosten verbonden aan investeringen in het publieke domein doorgaans initieel terechtkomen bij partijen zoals de overheid, nutsmaatschappijen, e.d.; en deze van investeringen op het private domein bij de woonmaatschappij, haar huurders of bij individuele eigenaars. Niets belet evenwel dat er in de praktijk andere afspraken gemaakt worden tussen de betrokken partijen. Zo bijvoorbeeld kan een overheid met een lokale projectontwikkelaar overeenkomen dat deze laatste instaat voor bepaalde (compensatie)investeringen in de publieke ruimte¹. In voorkomend geval, zal voor de berekening van het te financieren saldo de initiële allocatie van kosten en baten aan de gemaakte afspraken moeten aangepast worden.

Zoals hiervoor aangehaald, zullen de kosten en de baten niet altijd bij dezelfde partij terechtkomen. Dit is bijvoorbeeld het geval indien een huiseigenaar een investering doet waar uitsluitend of hoofdzakelijk zijn huurder voordeel bij heeft. Contractueel of via normerende instrumenten kan een (gedeeltelijke) verplaatsing of doorsluiting van deze kosten en baten georganiseerd worden. Zo kan het verhogen van de huur een deel van de baten die bij de huurder terechtkomen naar de huiseigenaar terugsluizen. Dergelijke huurverhoging is evenwel niet of slechts in beperkte mate mogelijk in een sociale huisvesting context. Ook hier zal, in voorkomend geval, de initiële allocatie van kosten/baten aan een eventuele gedeeltelijke terugsluizing (bijv. de vorm van een beperkte huurstijging) moeten aangepast worden.

¹ Zie ter zake Vandekerckhove, B., De Waele, A., Meeus, R., Morisse, B. (2019) Inzet van lasten bij omgevingsvergunningen. https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2021-10/lasten_omgevingsvergunning.pdf

Opties ter dekking van het financieringssaldo

Eens het financieringssaldo per actor gekend is, kunnen de alternatieve opties voor het dekken van dit saldo in kaart gebracht worden. We kijken hier in eerste instantie naar oplossingen voor het financieringssaldo voor de woonmaatschappijen aangezien zij in de meeste wijkrenovatiescenario's doorgaans de grootste financieringslasten zullen dragen, en daarenboven binnen het financieringskader van de sociale huisvesting dienen te opereren.

Indien de tekorten niet geheel kunnen gedekt worden door de reserves van de woonmaatschappij en de gewestelijke sociale correctie, dan moet de woonmaatschappij op zoek naar bijkomende inkomsten en financieringsoplossingen. We geven hieronder enkele denkpijsten en voorbeelden.

Een aantal van deze denkpijsten kan ook relevant zijn voor andere actoren, daarom vermelden we onder elke denkpijst voor wie deze relevant kan zijn.

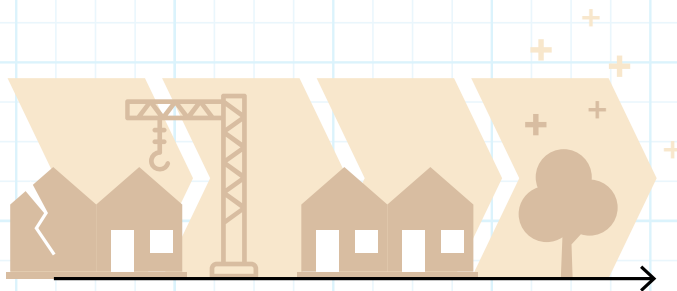
1 Verkoop vastgoed patrimonium

Relevant voor woonmaatschappijen en gemeenten

De verkoop van een deel van het vastgoed patrimonium biedt geen oplossing om structurele financieringstekorten op te vangen. Immers, om het totaal aantal beschikbaar wooneenheden op peil te houden zal de verkoop van sociale woningen gecompenseerd moeten worden door de bouw van nieuwe woningen. Het kan wel een onderdeel uitmaken van een vastgoedstrategie om het woningbestand te optimaliseren door deze te herschikken. Dit kan bijvoorbeeld door bepaalde perifere woningen of woningen die niet (langer) aangepast zijn aan de vraag, te verkopen. De eventuele inkomsten of besparingen die hieruit voortvloeien kunnen ingezet worden om (een deel van) het financiersaldo te dekken.

”

Verkoop kan een onderdeel uitmaken van een vastgoedstrategie om het woningbestand te optimaliseren door deze te herschikken



1 Onder volgende voorwaarden:

- Het moet gaan om een onroerend complex, zodat er minstens twee aansluitende volumes zijn.
- De volumes moeten heterogeen zijn, wat wil zeggen dat ze een onderscheiden functie moeten hebben.
- De volumes moeten vatbaar zijn voor zelfstandig gebruik of beheer.
- Er mogen geen gemeenschappelijke delen zijn ten dienste van de privatieve delen. Is dat wel het geval, dan zijn de dwingende regels van de appartementsmede-eigendom van toepassing. Hierbij bestaat ongetwijfeld een grijze zone. Discussies over een al dan niet geoorloofde afwijking van het appartementsrecht zijn dus zeker niet uitgesloten.

2 Inkomsten uit verkoop recht van opstal zonder het regime van volume-eigendom

Relevant voor woonmaatschappijen, private projectontwikkelaars en gemeenten

Net omdat de klassieke verkoop van patrimoniumbestanddelen geen structurele oplossing biedt, bekijken we hieronder een andere vorm van valorisatie van het patrimonium: de verkoop van een volume-eigendom via het toekennen van een recht van opstal. Deze tast het totaal aantal wooneenheden niet aan en kan zelfs op termijn bijdragen tot een uitbreiding van het aantal wooneenheden. Deze maatregel richt zich vooral op een efficiënter grondgebruik.

Sinds 1 september 2021 kent ons Burgerlijk Wetboek (BW), een regime van volume-eigendom. Kort samengevat wordt bij volume-eigendom een verticale eigendomsplitsing onder en/of boven het grondperceel in verschillende afgescheiden eigendomslagen georganiseerd. De onderscheiden volumes kunnen dan onafhankelijk van elkaar bestaan, zonder de verplichting om het regime van gedwongen appartementsmede-eigendom¹ toe te passen, hetgeen een ruimere flexibiliteit toelaat.

Praktisch, betekent dit bijvoorbeeld dat een gemeentelijk sportcomplex op de eerste en de tweede verdieping kan worden voorzien en sociale wooneenheden vanaf de derde verdieping. Toegepast op de wijk kan er worden nagegaan of bij een wijkrenovatie complexe projecten kunnen geïntegreerd worden waarbij naast de sociale wooneenheden onder of op dezelfde grond ook andere functies kunnen geïntegreerd worden. In voorkomend

geval kan de woonmaatschappij haar grond valoriseren via inkomsten uit het opstalrecht waarbij ze middelen ontvangt die voor de wijkrenovatie kunnen worden ingezet. Deze mix van functies heeft bovendien nog andere dan louter financiële voordelen. Zo kan onderzocht worden of bijvoorbeeld nieuwe private appartementen die via het opstalrecht gebouwd worden, in een overgangsfase als sociale woningen kunnen gebruikt worden om de eerste verhuisbewegingen in het kader van de wijkrenovatie op te vangen. Na de afgesproken periode kunnen de appartementen dan terug op de private markt gebracht worden. Als tegenprestatie kan een reductie op het opstalrecht bedongen worden. Omgekeerd, biedt de figuur van volume-eigendom een manier om sociale wooneenheden op andermans grond te bouwen, bijvoorbeeld boven een sportinfrastructuur of kantoorgebouwen van de gemeente, zonder de grond zelf te moeten kopen.

Opmerking: Gezien de vrij recente invoering van de volume-eigendom als juridische figuur, en de beperkingen uit het wettelijk kader inzake sociale huisvesting (incl. de voorwaarden gekoppeld aan het verkrijgen van een goedgunstige lening via Wonen in Vlaanderen), strekt het tot aanbeveling om de (voorwaarden voor een) verenigbaarheid van deze denkpiste met voormeld kader nader te onderzoeken. Mocht hieruit blijken dat deze denkpiste niet met het huidige sociale huisvestingskader verenigbaar is, dan kan een verdere kosten/baten-analyse van een aanpassing van het wettelijk kader op dit punt nuttig zijn.

3 Bijkomende subsidies - Additionele inkomsten uit ETS2

Relevant voor woonmaatschappijen en Vlaamse Overheid

Het Vlaams Klimaatfonds (een organiek begrotingsfonds) dat een belangrijke rol speelt bij de financiering van het Vlaams klimaatbeleid wordt voornamelijk gevoed met de veilingopbrengsten uit het EU emissiehandelssysteem (EU ETS). Voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen kunnen sociale woonactoren een beroep doen op de Vlaams Klimaatfonds-subsidies (VKF-subsidies).

In verband hiermee duiden we op het belang van de herziening van richtlijn 2003/87/EG die vanaf 2027 in een afzonderlijk emissiehandelssysteem voorziet voor brandstoffen gebruikt in de bouwsector en het wegvervoer, en voor andere sectoren (hierna "ETS2"). In het kader van het ETS2 zullen gereguleerde entiteiten (brandstofleve-

ranciers) vanaf 2028 een bepaalde hoeveelheid emissierechten moeten inleveren om hun emissies van 2027 te dekken. Het emissieplafond (cap) wordt vastgelegd in 2027 en moet geleidelijk worden verlaagd totdat in 2030 de uitstoot met 43% is verminderd ten opzichte van de niveaus van 2005 in de betrokken sectoren. Dit zal een weerslag hebben op de brandstofprijzen.

Om de onrechtstreekse sociale gevolgen, zoals de stijging van de brandstofprijzen voor wegvervoer en verwarming te milderen, werd een Sociaal Klimaatfonds (SCF) in het leven geroepen. Dit EU-fonds, waarvoor tot 65 miljard euro² is uitgetrokken, is bedoeld om de kwetsbaarste huishoudens, kleine en middelgrote ondernemingen en vervoersbedrijven te ondersteunen om de sociale gevolgen van ETS2 te verzachten. Ongeveer 25% van de inkom-

sten uit ETS2 zal naar dit fonds gaan. De resterende 75% wordt verdeeld onder de lidstaten (België ontvangt 3,9%). Lidstaten zullen 'sociale klimaatplannen' moeten indienen. Deze moeten worden opgesteld na overleg met lokale en regionale autoriteiten, economische en sociale partners en het maatschappelijk middenveld. De sociale klimaatplannen zullen twee soorten initiatieven kunnen omvatten:

- Tijdelijke directe inkomstensteunmaatregelen om de stijging van de brandstofprijzen voor wegvervoer en verwarming aan te pakken
- Langlopende structurele investeringen: onder andere voor de renovatie van gebouwen, het koolstofarm maken van gebouwen, de integratie van hernieuwbare energie, de aankoop en infrastructuur van emissievrije en emissiearme voertuigen, het gebruik van openbaar vervoer en gedeelde mobiliteitsdiensten, enzovoort.

Het SCF zal in 2026 starten en zal (inclusief 25% nationale cofinanciering) 86,7 miljard euro bedragen over 6 jaar.

De ETS2 heeft dus potentieel een dubbele impact op de wijkrenovatieopgave:

- De kost voor fossiele brandstoffen zal naar verwachting over de komende jaren verder blijven stijgen mede door de ETS2. Dit leidt tot kortere terugverdientijden van energie-investeringen en verbeterde economische prestatie van energierenovaties ten opzichte van het Business As Usual scenario. Dit onderstreept het belang van een versnelde energierenovatie van sociale woningen.
- De opbrengst van de verkoop van emissierechten die aan de lidstaten toekomt, kan ingezet worden om de energietransitie te versnellen. Het aandeel dat naar het sociale klimaatfonds gaat, kan gebruikt worden in het kader van de ondersteuning van sociale woningbouw. Daarnaast kan een deel van deze inkomsten gebruikt worden om de bijkomende energiekosten (onrendabele top) die bij de sociale huurder zou terechtkomen op te vangen. Om toegang te kunnen krijgen tot de middelen uit het sociaal klimaatfonds moet een Lidstaat tegen 30 juni 2025 een sociaal klimaatplan indienen bij de EU Commissie, inclusief een verbintenis tot cofinanciering van minstens 25% van het ingediende plan. De planning van energierenovatie-investeringen in de sociale woningbouw door de woonmaatschappijen kan hier een cruciale input leveren voor de opmaak van dergelijk sociaal klimaatplan. In die zin kan de periode voor 2026 gebruikt worden om een globaal zicht te verkrijgen op de energierenovatie-inspanningen voor de komende periode (tot 2030). Wonen in Vlaanderen kan ter zake een faciliterende en coördinerende rol opnemen.

De bijkomende middelen die via het ETS2 - en het sociaal klimaatfonds in het bijzonder – voor het Vlaamse klimaatbeleid vrijkomen, vormen een goede gelegenheid bij uitstek om de ondersteuning van de sociale huisvestingsector vanuit het Vlaams klimaatfonds beter af te stemmen op een versnelling en verdieping van de energierenovatie en de ondersteuning van een meer geïntegreerde wijkaanpak. Hierbij kan onder meer aan volgende elementen gedacht worden:

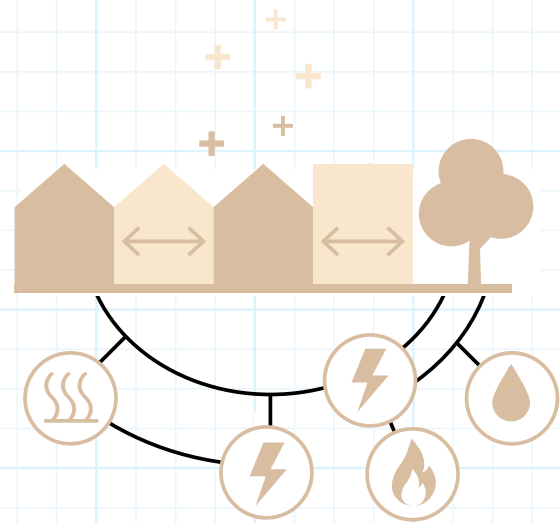
- Het afdekken van de meerkosten van klimaatvriendelijke energetische oplossingen. Immers, indien klimaatvriendelijke oplossingen meer kosten dan hun fossiel alternatief (bijv. gas), dan kan dit het draagvlak voor de meest klimaatrelevante oplossing hypothekeren.
- Het ondersteunen van begeleidingstrajecten (inclusief draagvlak-, coalitie- en visievorming op wijkniveau) als essentiële opstap naar een geïntegreerde wijkaanpak.
- Het uitbreiden van goedgunstige leningen (zoals deze die vandaag door wonen in Vlaanderen worden toegekend) naar investeringen in gemeenschappelijke infrastructuurcomponenten die gebruikt worden om individuele sociale woningen te bedienen. Dit veronderstelt dat we de finaliteit van de investering (ten dienste staan van de sociale woningen) laten primeren op de directe (en exclusieve) fysieke band met de sociale woning.
- Het verzekeren van de continuïteit van de ondersteuning over een langere termijn zodat op een langer tijdshorizon kan gepland worden;
- Het aanbieden van gemengde financieringsoplossingen (bijv. het bieden van waarborgen, het subsidiëren of participeren in het kapitaal) zodat bijvoorbeeld betalingsrisico's van private partners beperkt blijven of nog het vollooproisico bij warmtewetten gedeeld kan worden.

² De totale som over 6 jaar zal 65 miljard euro bedragen, met 25% nationale cofinanciering, brengt dit de beschikbare middelen voor het SCF in totaal op 86,7 miljard euro .

4 Valorisatie van co-benefits bij derden

Relevant voor woonmaatschappijen, gemeenten, anderen

Naast besparingen en inkomsten die doorgaans sterk aan de investeerder (of de wijkbewoner) zijn verbonden, is het zinvol om verder te kijken naar de besparingen, inkomsten of andere baten die bij derden terechtkomen. Zo bijvoorbeeld kan de aanleg van een wadi de nood aan investeringen aan de ondergrondse infrastructuur door de rioolbeheerder beperken of vermijden en zullen ook de verzekeringsmaatschappijen hier wel bij varen door dat deze minder schadevergoedingen zullen moeten uitbetalen. Door deze baten te identificeren kan later nagegaan worden of, hoe (contractueel, reglementair) en in welke mate een deel van deze baten kunnen gecaptureerd en teruggesluisd worden naar de investeerder. Deze valorisatiepistes staan vaak nog in hun kinderschoenen en behoeven (verdere) experimenten.



IX. Oplossingen voor woningen in privé eigendom

Het realiseren van een wijkaanpak voor sociale huisvesting wordt doorgaans sterk vereenvoudigd wanneer de woonmaatschappij eigenaar is van alle woningen en gronden in de wijk. In een aantal gevallen zullen bepaalde woningen of de goederen binnen de wijk aan andere eigenaars toebehoren. In dat geval stelt de vraag hoe we alsnog tot een gemeenschappelijke wijkaanpak kunnen komen.

Wanneer deze woningen uit de boot vallen kan dit tal van negatieve gevolgen hebben voor de wijk. Het kan de businesscase voor collectieve warmtesystemen bijvoorbeeld minder aantrekkelijk maken omdat er minder gegarandeerde afnemers zijn, het kan de sloop van een wijkdeel onmogelijk maken en het kan ervoor zorgen dat de ensemblewaarde van de wijk verloren gaat wanneer de eigenaars ervoor kiezen om hun woning niet, of op een andere manier, te renoveren.

In wat volgt bespreken we enkele mogelijke oplossingen die zich situeren op een gradiënt van meer naar minder privatisering. Voor elk van deze type-oplossingen bestaan er verschillende instrumenten om ze in de praktijk te brengen.

Privatisering: de woonmaatschappij verkoopt een deel van haar patrimonium

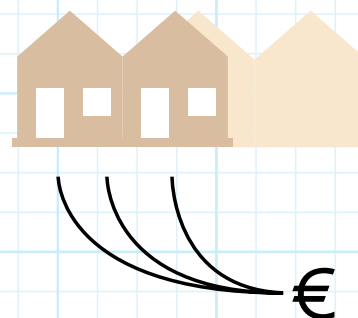
Verkoop woning

Beschrijving en overwegingen

Wanneer de woonmaatschappij woningen verkoopt komen er meer private eigenaars in de wijk. Dit maakt het dus niet eenvoudiger om tot een wijkaanpak te komen. Voor de woonmaatschappij kan dit evenwel een interessante piste zijn in delen van de wijk waar het aandeel private eigenaars groter is dan het aandeel woningen in eigen bezit, en/of het aandeel huurwoningen in bezit van de woonmaatschappij zo klein is dat een collectieve aanpak niet interessant is. Het heeft dan weinig zin om één van volgende oplossingen te proberen omdat dit teveel middelen en tijd in beslag zou nemen. Door deze woningen af te stoten krijgt de woonmaatschappij extra middelen om haar andere woningen wel collectief te renoveren of nieuwe woningen te bouwen.

Instrumenten

De strategie is eenvoudig toe te passen door de woningen te verkopen op de private markt. Gezien dit een negatieve impact heeft op het aantal sociale woningen in de gemeente kan het weliswaar nodig zijn de verkochte woningen te compenseren door nieuw sociaal woonaanbod te creëren.



Voortgezette co-existentie van private woningen en sociale woningen

Voortgezette co-existentie

Beschrijving en overwegingen

Bij de voortgezette co-existentie van private en sociale woningen blijven de private eigenaars de eigenaar van hun eigen woning. Om toch tot een collectieve aanpak te komen moeten de private eigenaars gemotiveerd worden om mee in een collectief project te stappen. De woonmaatschappij en het lokaal bestuur hangen dus af van de vrijwillige deelname van de eigenaar. Wanneer dit niet lukt heeft dit mogelijk een impact op het slagen van de wijktransitie.

De strategie is interessant wanneer er geen te groot aandeel woningen in eigendom zijn, of hij kan door het lokaal bestuur toegepast en gefaciliteerd worden wanneer het om grotere aantallen woningen gaat of om de wijkdelen die volgens strategie 1 door de woonmaatschappij volledig zijn afgestoten. Wanneer het toekomstperspectief van de wijk op een bepaalde locatie inzet op sloop is het niet mogelijk deze optie toe te passen en is het noodzakelijk strategie 3 toe te passen.

Instrumenten

Zoals beschreven wordt er in deze strategie uitgegaan van een vrijwillige (gehele of gedeeltelijke) deelname aan wijkproject: de bestaande private wonen worden in min of meerdere mate geïntegreerd in het wijkvoorstel. Bij weigering tot deelname aan het wijkproject kan het wijkrenovatieproject rekening houden met een aantal private woningen die niet aan het gemeenschappelijke project voor de wijk wensen deel te nemen. Mogelijk kan hier ook een oplossing gevonden worden in een gefaseerde aanpak, waarbij een optie tot latere deelname van bepaalde woningen wordt voorzien. Dergelijke instrumenten kunnen worden opgenomen in een Lokale Lange termijn Renovatiestrategie.

Om private eigenaars te overtuigen om mee te stappen in het wijktraject wordt voor een groot deel teruggevallen op de renovatie-faciliterende instrumenten op Vlaams en lokaal niveau, gaande van leningen en subsidies tot bege-

leiding en ontzorging via energiehuisen of andere lokale initiatieven. Bij het communiceren over de wijkaanpak kan de woonmaatschappij ook de eigenaars aanspreken en ze doorverwijzen naar deze initiatieven, en de eigenaars sensibiliseren over de Vlaamse regelgeving op vlak van renovatie. Het is dus bij keuze voor deze oplossing de zaak om een volwaardig traject voor de eigenaars, samen met de eigenaars uit te stippelen.

Doordat de verhuurde woningen in de wijk een collectieve renovatie ondergaan ontstaat er een kostenvoordeel waarvan ook de eigenaars zouden kunnen profiteren als ze op het zelfde moment mee renoveren. De woonmaatschappij zou de eigenaarswoningen dus mee kunnen opnemen in de aanbesteding om hen dit kostenvoordeel te bieden. Vrijwillige deelname van de eigenaars blijft hierbij de voorwaarde. Vaak loopt het mis omdat de financiële situatie van de eigenaar op dat moment een renovatie niet toelaat, en/of omdat ze een andere toekomstvisie en planningshorizon voor werken aan hun woning hebben. Voor deze eigenaars kan het interessant zijn samen met een renovatiecoach een langetermijnplanning voor de woningrenovatie op te maken die in lijn ligt met de geplande renovatie van andere woningen in de wijk, met een duidelijk beeld van mogelijke leningen en subsidies. Zo kan de investering opgedeeld worden en eventueel beter afgestemd worden op de individuele situatie van de eigenaar. Maatwerk is dan alleszins aangewezen.

Voor eigenaars die een investering eventueel zouden aankunnen is informatieverschaffing en ontzorging een mogelijke sleutel tot succes. Door eigenaars goed te informeren over de type werken die zullen gebeuren, hoe hun woning er na renovatie zal uitzien, welke kostenbesparingen ze kunnen verwachten etc. kunnen mogelijk bezorgdheden worden weggenomen. In de wijk Egelsvennen kregen alle woningeigenaars uitleg over de gekozen renovatiestrategie van de woningen en werd er een proefwoning gerenoveerd, zodat de eigenaars, en natuurlijk bij uitbreiding ook de huurders van de wijk, konden ervaren hoe een woning er na renovatie zou uitzien.

Vormen van gedeelde eigendom / mede-eigendom

Gedeeld eigendom

Beschrijving en overwegingen

De twee vorige opties vertrekken vanuit de klassieke eigendomsordening, inclusief een strikte scheiding tussen private eigenaars en woonmaatschappijen en lokale overheden. Er zijn evenwel ook een aantal tussenvormen mogelijk zoals:

- **Coöperatieve woonvormen:** Bij coöperatieve woonvormen waarbij de burgercoöperatie eigenaar is van een portefeuille aan woningen en de burgers/huurders enerzijds, aandeelhouder zijn van de coöperatieve, en daarnaast tevens als huurder een pand uit de portefeuille kunnen betrekken. Burgercoöperatieven kunnen ook geheel of gedeeltelijk hun patrimonium aan een woonmaatschappij onderverhuren.
- **Community land trust (CLT):** Een CLT benadering veronderstelt doorgaans dat de grond door een (lokale) overheid wordt ter beschikking gesteld van een derde partij (bijvoorbeeld een woonmaatschappij, vereniging of een wooncoöperatie) via een opstalrecht het recht geeft om gedurende een lange periode gebouwen op de betreffende grond op te trekken en uit te baten. De CLT is dus een gunstmaatregel, waardoor de begunstigde, bijvoorbeeld woonmaatschappij, geen (of slechts een beperkte) kost dient te dragen. Zo kunnen de uitgespaarde middelen voor een diepere) wijkrenovatie worden ingezet.

Er is in Vlaanderen op dit moment weinig ervaring met dergelijke oplossingen. Er moet dus verder geïnnoveerd en geëxperimenteerd worden om na te gaan of en hoe deze vormen van gedeeld eigendom een oplossing zouden kunnen zijn voor de problematiek van versnipperde eigendom, nu en in de toekomst.

Instrumenten

Bovenstaande instrumenten, Coöperatieve woonvormen en Community Land Trusts zijn mogelijke vormen van gedeeld eigendom waarmee geëxperimenteerd kan worden.

CLT Experiment in Vlaanderen / Brussel / Internationaal

Er bestaan vandaag verschillende Community Land Trusts in Vlaanderen (o.a. in Gent en Leuven) en in Brussel. Deze organisaties hebben allen als missie om kwalitatieve koopwoningen voor iedereen betaalbaar kan maken. In verschillende projecten in Brussel en Gent werden nieuwe woningen ontwikkeld of leegstaande gebouwen gerenoveerd door CLTs. De kopers kunnen de woningen kopen en krijgen erfpacht over het terrein, maar de CLT blijft bezitter van de gronden. Elk van deze projecten zet ook sterk in op gemeenschapsopbouw en actieve betrekking van de bewoners in het beslissingsproces. Ze zijn allen lid van de organisatie en kunnen samen met het middenveld en het bestuur beslissingen maken.

Aangezien de ervaring met CLT zich vandaag vooral richt op nieuwbouwprojecten en renovatie van leegstaande gebouwen kan het niet op dezelfde manier ingezet worden als oplossing voor het probleem van versnipperd eigendom. Verder onderzoek is nodig om na te gaan of bestaande woningen in privé eigendom in een CLT opgenomen kunnen worden, waarbij de eigenaars de opbrengst van de verkoop van hun grond aan de CLT vereniging kunnen inzetten voor renovatie. Een Europees traject genaamd **Upcycling Trust** onderzoekt hoe renovatie en CLT-principes hand in hand kunnen gaan.



CLT Mycolaiv (Gent); Afbeeldingen © CLT Gent

(Uit)kopen van private woningen

(Uit)kopen private woning

Beschrijving en overwegingen

De laatste strategie is het uitkopen van private woningen. Hierbij komen woningen die vandaag in privaat eigendom zijn in eigendom en onder het beheer van de woonmaatschappij, waardoor de woonmaatschappij kan beslissen over de toekomst van de woningen. Het terug verwerven van woningen biedt dus het meeste controle over het slagen van de wijkaanpak.

Het verwerven van woningen en ze vervolgens renoveren kent wel een groot kostenplaatje en de huidige eigenaars moeten bereid zijn de woning te verkopen. De oplossing wordt dus best strategisch ingezet. Wanneer er slechts één of een beperkt aantal woningen in een fase in privé eigendom zijn en de integratie van de private woning in het wijksценario is essentieel (bijvoorbeeld omdat er geen alternatieve manieren zijn om een waterproblematiek effectief en efficiënt aan te pakken) kan dit een relevante optie zijn. Wanneer een sloop aangewezen is, is dit de enige mogelijke oplossing. Dit is bijvoorbeeld het geval voor vijf eigenaarswoningen in de Sint-Pietersmolenwijk in Brugge waarvoor een oplossing zou moeten worden gezocht indien er gekozen wordt voor sloop.

Instrumenten

Er zijn enkele instrumenten die mogelijk ingezet kunnen worden, gaande van minder tot meer gestuurde oplossingen:

- **Vrijwillige verkoop:** in dit geval verkoopt de eigenaar aan de maatschappij (en de betreffende woning wordt gekocht om deel uit te maken van de portefeuille van de sociale woning van de woonmaatschappij) of aan de lokale overheid (indien de private woningen deel gaat uitmaken van het openbaar domein in het kader van de wijk aanpak). Er kan onderhandeld worden met de eigenaar of er kan onder meer gekeken worden of de woonmaatschappij of de lokale overheid een voorkooprecht hebben op de woning wanneer de eigenaar de woning op de markt brengt. De woonmaatschappij of overheid kunnen bij de opmaak van de wijkvisie de private woningen screenen en voor de strategische woningen dit voorkooprecht voorzien.
- **Woning/grondruil:** dit betreft een variant op de vrijwillige verkoop waarbij in plaats van geld soms de private eigenaar een andere woning in de plaats krijgt (ruiltransactie). Dit is doorgaans voor de eigenaar een interessante optie. Die kan dan de woning ruilen voor een state-of-the-art nieuwe of volledig gerenoveerde woning die volledig voldoet aan de eisen en erg energiezuinig is.

Bij bovenstaande oplossingen zijn de woonmaatschappij en het lokaal bestuur nog steeds overgeleverd aan de beslissing van de eigenaar. Bij het benutten van het recht van voorkoop moet er gewacht worden tot de woning op de markt komt. Dit kan bepaalde processen vertragen. In extreme gevallen kan er sterker gestuurd worden door **gedwongen verkoop (onteigening)**. Dit is in principe voorbehouden aan de overheden. Dit belet niet dat lokale overheden kunnen overgaan tot onteigening van openbaar nut en de grond vervolgens ter beschikking te stellen aan de woonmaatschappij met het oog op sociale huisvesting.





Deel 4

Aanbevelingen

voor vervolgstappen



Deel 4

Aanbevelingen

In deel 4 van de gids formuleren we enkele aanbevelingen voor zowel het Vlaamse als lokale beleidsniveau, met een focus op het Vlaams niveau omdat hier heel wat sleutels liggen om een integrale wijktransitie in sociale wijken te vergemakkelijken en te versnellen. We vertrekken van het idee dat collectieve renovatie op wijkniveau via de sociale woonmaatschappijen versneld kan worden. Bovendien zijn er daarbij, vanuit het concept van de klimaatwijk, koppelkensen met adaptatie, de transitie duurzame mobiliteit en hernieuwbare energie, en groen-blauwe dooradering van steden en gemeenten. Een wijkaanpak biedt bovendien kansen om het woonaanbod in sociale wijken te vergroten en diversifiëren en om de leefkwaliteit, zowel in de woning als in de woonomgeving te vergroten.

Met de aanbevelingen trachten we tegemoet te komen aan de barrières die overblijven bij het werken rond de zes hefboomen (zie deel 2) en de barrières die we tegenkomen wanneer we dieper in bepaalde thema's duiken (deel 3). We gaan er bij het formuleren van beleidsaanbevelingen ook van uit dat de Vlaamse overheid enkele sleutels in handen heeft om een versneling te realiseren bij het aanpakken van de sociale wijken. Dit zowel op het niveau van de wijk – maatregelen om het transitiepad sneller te doorlopen – als op Vlaams niveau – maatregelen om aanpakken op te schalen en in veel wijken tegelijk aan de slag te gaan.

Volgende aanbevelingen zijn relevant om hordes weg te nemen en een versnelde transitie van sociale wijken na te jagen:

Aanbevelingen ten aanzien van het Vlaams beleid

1. **Gewestelijke planning en organisatie van sociale wijken**
2. **Sociale klimaatwijken als versneller van de klimaattransitie**
3. **Procesvoering woonmaatschappijen**
4. **Financiering van projecten in sociale wijken**

Aanbevelingen ten aanzien van het lokaal beleid

1. **Regierol lokale overheid**
2. **Inclusief lokaal klimaatbeleid**
3. **Lange termijn renovatie- en warmteplanning**

Aanbevelingen ten aanzien van het Vlaams beleid

1 Gewestelijke planning en organisatie van sociale wijken

Noden in beeld

De verre toekomst moet beter in beeld komen om aan de renovatieopgave te kunnen voldoen

Woonmaatschappijen moeten hun patrimonium screenen op de renovatie noden naar 2050 toe. Momenteel wordt er op vrij korte tijdshorizon gepland, namelijk 10 jaar, of nog niet gepland. Gegeven de grote uitdagingen is het nodig op de lange termijn, bijvoorbeeld 25 jaar of tot 2050, te plannen. Wonen in Vlaanderen is met deze opgave reeds aan de slag. Ze lanceerden een renovatieplanner die Woonmaatschappijen moeten invullen om zo een zicht te krijgen op hun lange termijn renovatieplanning. Door woonmaatschappijen deze oefening te laten doen ontstaat er een beeld en potentieel tijdspad voor de woonmaatschappij zelf, maar ook voor andere belangrijke stakeholders (Wonen in Vlaanderen, lokale besturen).

Momenteel is het beeld gefragmenteerd en is het renovatietijdspad dat woonmaatschappijen van plan zijn te hanteren, om aan het op Vlaams niveau geschetste pad te voldoen, onduidelijk. Dit levert zowel problemen op voor de Woonmaatschappij als voor Wonen in Vlaanderen. Momenteel lijken er namelijk op Vlaams niveau geen financieringstekorten te bestaan voor sociale woningbouw (hoewel de doorstroming van de middelen naar het niveau van de woonmaatschappijen soms niet ideaal is). De grote renovatie-inspanningen die moeten gebeuren zouden deze situatie kunnen veranderen. Daarom is het op Vlaams niveau belangrijk zicht te hebben op de inves-

teringsplannen van alle Woonmaatschappijen op lange termijn, zodat Vlaanderen zich op de financieringsopgave kan voorbereiden.

De screening kan bovendien, in samenwerking met lokale besturen in een wijkaanpak, gekoppeld worden aan een screening van uitdagingen op vlak van adaptatie, meer weerbaarheid voor wateroverlast, hittestress, ... Dit vraagt dat de patrimonium screening afgetoetst en afgestemd wordt met lokale besturen.



Gegeven de grote uitdagingen is het nodig op de lange termijn, bijvoorbeeld 25 jaar of tot 2050, te plannen

Masterplanning & facilitatie

Een integrale wijkaanpak kan alleen tot stand komen met een visie die de langetermijndoelstelling vastlegt

Een integrale wijkaanpak is een strategisch project op middellange termijn dat kans op slagen heeft indien er een gezamenlijke toekomstvisie (een masterplan) van de wijkaanpak opgemaakt kan worden. Dat beeld houdt rekening met langetermijndoelstellingen rond klimaat, sociaal wonen, verhuisc bewegingen, adaptatie en zo meer. Onderzoek in het kader van de studie Klimaatwijken – Sociale

Wijken bewijst dat een wijkaanpak met een gezamenlijk toekomstbeeld (of masterplan) heel wat voordelen heeft:

- Optimaliseren van het renovatietijdspad en dus een versneld conform sociaal patrimonium en meer kansen tot collectieve renovatie wat de werken goedkoper maakt

- Vergroten van de kansrijkheid van duurzame collectieve warmtesystemen
- Bundelen van werken in de wijk, bijvoorbeeld aan woningen, riolering en openbaar domein
- Integratie van projecten rond uitbreiding en diversifiëring van het woonaanbod in een totaalvisie
- Vlottere samenwerking en dialoog tussen de kernactoren – woonmaatschappijen, lokale besturen, Wonen in Vlaanderen - onderling en met de bewoners
- Meer zekerheid voor de inwoners van de wijk
- ...

Om de kernactoren te ondersteunen in de opmaak van een wijkaanpak is er nood aan een partij die faciliteert en aan middelen en ruimte in de projectplanning om eerst een iets langdurigere planningsfase te doorlopen. Het is dus noodzakelijk dat er budget vrijgemaakt wordt om een faciliterende partner aan te stellen, onderzoek te voeren

Voordelen koppelen aan een wijkaanpak

Facilitatie van masterplanning vanop Vlaams niveau kan ook andere vormen krijgen dan financiële ondersteuning of ondersteuning op vlak van capaciteitsuitbreiding. Er kunnen ook in de latere fasen van het traject - bijvoorbeeld bij het zoeken naar financiering, het concreetiseren van de plannen, het verkrijgen van vergunningen etc. - voordelen gekoppeld worden aan het realiseren van projecten vanuit een integrale langetermijnvisie voor de wijk. Zo wordt het eerst opmaken van een integrale visie interessanter. Zo zou er bijvoorbeeld gezocht kunnen worden naar procedures of instrumenten die vergunningstrajecten voor integrale trajecten vereenvoudigen, zodat er niet voor elk afzonderlijk projectdeel een vergunning moet worden aangevraagd. Er kan ook gekeken worden naar manieren om voordeligere financiering toe te kennen aan projecten die voortvloeien uit een geïntegreerde visie of bijvoorbeeld leegstandsbelastingen te verminderen wanneer leegstand gecreëerd wordt om een lange termijnvisie te realiseren.

om een toekomstperspectief op te maken en de planningsfase te doorlopen. (bv. Opentrekken van de renovatieplanner van van Wonen in Vlaanderen naar een tool waarmee alle werken op privaat en openbaar domein op elkaar kunnen afgestemd worden).

Heel concreet zouden er vanuit Wonen in Vlaanderen trajecten opgestart kunnen worden waarbij Woonmaatschappijen in samenwerking met Lokale besturen begeleiding door studie bureaus of facilitatoren kunnen aanvragen om een wijkplan op te maken.



Er zijn nu nog geen financiële voordelen gekoppeld aan projecten met een integrale langetermijnvisie voor de wijk

2 Sociale klimaatwijken als 2 versneller van de klimaattransitie

Investeer in klimaatinnovatie

Klimaatwijken als een laboratorium voor klimaatinnovatie

Naast technische innovaties moet er ook geïnvesteerd worden in systeeminnovatie. Het wijkniveau is een interessant schaalniveau als laboratorium, waar bepaalde aanpakken kunnen getest worden in de praktijk. Woonmaatschappijen moeten innoveren in hun procesvoering, maar ook in de operationalisering van een wijkaanpak. Dit overstijgt het niveau van de verschillende woonmaatschappijen. Sommige woonmaatschappijen hebben zelf een cel die inzet op innovatie, bij andere woonmaatschappijen ontbreekt hiervoor de capaciteit. Er is een regionale aansturing nodig, opdat woonmaatschappijen van elkaar kunnen leren en er overal aan de slag gegaan kan worden met lessen uit innovatietrajecten. Wonen in Vlaanderen kan dit faciliteren door innovatie regionaal mee aan te sturen.

Heel concreet merken we uit gesprekken met woonmaatschappijen dat er een directe nood is aan innovatie op vlak van het operationaliseren van energiegemeenschappen en collectieve energiesystemen zoals warmtenetten in sociale wijken. We zien hier bovendien veel gemiste kansen ontstaan door het gebrek aan ervaring met collectieve systemen. Vandaag bestaan er weinig marktpartijen die een rendabel model zien in sociale wijken. Ook woonmaatschappijen zelf staan weigerachtig tegenover collectieve verwarmingssystemen omwille van de financiële risico's. Er kan enerzijds onderzocht worden hoe woonmaatschappijen zelf een collectief systeem moeten uitbaten. Anderzijds kan er een extern vehikel ontwikkeld worden dat de rol als uitbater opneemt. Hoe dan ook is het belangrijk dat de risico's voor de uitbater beperkt worden en dat de betaalbaarheid voor de bewoners gegarandeerd is.

Meer sociale innovaties rond hoe verhuisbewegingen te organiseren die ondersteunend werken voor kwetsbare groepen in een renovatiegolf is een andere concrete nood, waar woonmaatschappijen nu al, zij het in verspreide slagorde, op inzetten. Sommige woonmaatschappijen investeren zelf in experiment en innovatie, maar door hier van op Vlaams niveau ondersteuning op vlak van budgetten en capaciteit voor te voorzien kan er pas echt versneld worden.

Centraliseer kennis

Benut het leertraject om kennis rond de klimaat- transitie toegankelijk te maken

Benut kennis uit het leertraject Klimaatwijken in Sociale wijken en de andere verwante initiatieven om andere woonmaatschappijen en wijken te ondersteunen. Er wordt op veel plekken geëxperimenteerd, met successen maar ook mislukkingen tot gevolg. Door een centraal kennisportaal aan te bieden waar woonmaatschappijen inzicht kunnen krijgen in ervaringen met bepaalde technieken, procesmethodieken of types van projecten kunnen ze sneller inzicht krijgen in wat kan werken voor hun wijk en kunnen ze makkelijker zelf aan de slag. Dit is zeker relevant voor woonmaatschappijen met beperkte capaciteit om zelf te innoveren.

De voorliggende transitiegids is een eerste poging tot het verschaffen van inzichten uit praktijkervaringen met complexe transitietrajecten in sociale wijken. Het experiment en de innovatie zal allicht in de komende jaren toenemen, dus de ervaringen beschreven in deze gids kunnen aangevuld worden met nieuw opgedane kennis. Daarnaast zou bijvoorbeeld een denktank kunnen worden opgericht bestaande uit pionierende woonmaatschappijen en andere actoren actief in sociale wijken om ervaringen uit te wisselen met elkaar, maar ook na te denken over hoe deze ervaringen gedeeld kunnen worden met een breder publiek.

3 Procesvoering woonmaatschappijen

Bewoners

Laat bewoners van de sociale wijken niet opdraaien voor de kosten van de klimaattransitie

Analyses van de financiële impact van een wijktransitie tonen aan dat het wonen in een duurzame woning duurder kan uitvallen voor de inwoners. Dit heeft onder andere te maken met de **voordeligheid van tarieven voor gas** ten opzichte van elektriciteit en een taks-shift kan hiervoor een oplossing bieden. Daarnaast is er ook de **onderhoudskost van de installaties**. Deze is voor technologieën met een warmtepomp of een aansluiting op een collectief warmtenet doorgaans duurder dan het onderhoud van een gasketel omdat het om complexere technologieën gaat. Deze kost is momenteel ten laste van de inwoner en dit drijft hun kost voor het wonen in een duurzame woning omhoog. Om de transitie leefbaar te maken voor sociale huurders is het noodzakelijk dat er maatregelen worden genomen waardoor ze financieel zo weinig mogelijk impact van de transitie ondervinden. Naast de kost van verwarming zijn er ook andere transitie-elementen zoals de verhuisbeweging en een eventuele beperkte stijging in huurprijzen die een impact kunnen hebben op de verhuurder. Hiervoor moet op Vlaams niveau een strategie worden uitgedacht om het draagvlak van de energietransitie te vergroten.

Betrek bewoners vanaf het begin in het traject en geef ze een stem. Renovaties zijn stressvol. Wees duidelijk naar hen toe.

Capaciteit

Vergroot de capaciteit van de woonmaatschappijen om de klimaattransitie waar te maken

Er zullen heel wat projecten op poten gezet moeten worden door woonmaatschappijen om de klimaattransitie waar te maken. Tegelijkertijd hebben woonmaatschappijen het vandaag al moeilijk om de boel draaiende te houden omwille van een gebrek aan capaciteit. Dit zal naar de toekomst toe alleen maar verergeren (zie rapport [Energy Cities](#)). Voor veel woonmaatschappijen is het interessant om zelf een aantal architecten en technische specialisten in huis te hebben. Het kan projecten goedkoper maken omdat er geen of minder externe experts moeten worden aangesteld. Een overkoepelende strategie en budget om deze capaciteitsuitbreiding door te voeren kan woonmaatschappijen op weg helpen meer projecten op te starten en op te volgen.

Sneller is niet altijd beter

Versnelde procedures zijn niet voor alle situaties geschikt. Kijk per project welke versnellingen mogelijk zijn

Door de eerdergenoemde beperkte capaciteit en de soms lange wachtlijsten voor sociale huurders willen woonmaatschappijen uiteraard zo snel en efficiënt mogelijk nieuwe woningen plaatsen. Deze directe actie staat soms een structurele aanpak in de weg. Zo hebben woonmaatschappijen de optie om aan te besteden via een Design & Build procedure. Hierdoor kunnen zij sneller door fases van het ontwerp en planproces gaan. Ook kunnen woonmaatschappijen aanspraak maken op een raamcontract voor modulair bouwen. Deze processen zorgen voor een versnelling van de bouwtijd, maar zijn tegelijkertijd weinig flexibel. Design & build is bijvoorbeeld alleen mogelijk aan een uitgeruste weg. Modulair bouwen is een one-size-fits-all benadering die weinig flexibiliteit biedt voor aanpassing van het energiesysteem. Versnelde procedures zijn daarom niet voor alle situaties geschikt en er dient per project te worden gekeken welke versnellingen mogelijk zijn. Het kan de moeite waard zijn om iets langer in het planproces te zitten om vervolgens iets te bieden dat op maat is van de wijk en robuust is naar de toekomst toe.

4 Financiering van projecten in sociale wijken

Financieringsbehoefte

Krijg vat op de totale financieringsbehoefte

Om het financieringsvraagstuk goed te kunnen begrijpen moeten we de financieringsbehoefte preciseren. Deze wordt in eerste instantie bepaald door de (wijk)renovatieambitie en de autofinancieringscapaciteit van de woonmaatschappijen. Zo krijgen we een zicht op de globale netto financieringsbehoefte. Een verdere verfijning veronderstelt een spreiding van de renovatiewerkzaamheden in de tijd en de corresponderende financieringsbehoeften doorheen de tijd.

EU-middelen

Ontsluit EU-middelen voor woonmaatschappijen

In eerste instantie gaat het hier over het ontsluiten van EU-subsidies bijv. voor de ondersteuning van projectontwikkeling (project development assistance – ELENA). Het verzekeren van dergelijke EU-middelen veronderstelt dat subsidiedossiers worden voorbereid die aan de gestelde vereisten beantwoorden. De expertise en tijd die hiervoor dient vrijgemaakt te worden is vaak niet beschikbaar binnen individuele (kleinere) woonmaatschappijen.

Daarnaast komen er in het kader van de ETS2 bijkomende middelen vrij die via een sociaal klimaatfonds voor minder begoede burgers zijn voorbestemd. Om zich van deze middelen te verzekeren is het zinvol om nu reeds een kader te creëren waarin deze middelen kunnen worden ontvangen, eventueel over de gewesten worden verdeeld, en de besteding wordt georganiseerd. Zo gaat er geen tijd verloren bij het bekomen van deze middelen. Een essentiële voorwaarde om de toegang tot de middelen uit dit sociaal klimaatfonds te verzekeren, is de indiening van een sociaal klimaatplan tegen 30 juni 2025 bij de EU Commissie. Voor zover dit nog niet het geval is wordt de voorbereiding hiervan best zo snel mogelijk aangevat.

Financieringskaders van de toekomst

Zet beschikbare middelen selectief in door gemengde financiering

Zoals eerder aangegeven is er vandaag geen direct financieringsstekort voor sociale woningbouw, maar is er nood aan lange termijnplanning door de woonmaatschappijen om vat te krijgen op de financieringsopgaven in de toekomst. Dit wil echter niet zeggen dat alle types van projecten binnen de huidige kaders vlot financierbaar zijn. De bestaande financieringskaders sturen ook niet direct aan op een versnelling in de renovatiegolf.

De bijkomende middelen die via het ETS2 - en het sociaal klimaatfonds in het bijzonder – voor het Vlaamse klimaatbeleid vrijkomen, vormen een goede gelegenheid bij uitstek om de ondersteuning van de sociale huisvestingsector vanuit het Vlaams klimaatfonds beter af te stemmen op een versnelling en verdieping van de energierenovatie en de ondersteuning van een meer geïntegreerde wijkaanpak. Hierbij kan onder meer aan volgende elementen gedacht worden:

- Het afdekken van de meerkosten van klimaatvriendelijke energetische oplossingen. Immers, indien klimaatvriendelijke oplossingen meer kosten dan hun fossiel alternatief (bijv. gas), dan kan dit het draagvlak voor de meest klimaatrelevante oplossing hypothekeren.
- Het ondersteunen van begeleidingstrajecten (inclusief draagvlak-, coalitie- en visievorming op wijkniveau) als essentiële opstap naar een geïntegreerde wijkaanpak.
- Het uitbreiden van goedgunstige leningen (zoals deze die vandaag door Wonen in Vlaanderen worden toegekend) naar investeringen in gemeenschappelijke infrastructuurcomponenten die gebruikt worden om individuele sociale woningen te bedienen. Dit veronderstelt dat we de finaliteit van de investering (ten dienste staan van de sociale woningen) laten primeren op de directe (en exclusieve) fysieke band met de sociale woning.
- Het verzekeren van de continuïteit van de financiële ondersteuning van de Vlaamse Overheid aan woonmaatschappijen over een langere termijn zodat op een langer tijdschorsion kan gepland worden;
- Het prioritair aanwenden van de beschikbare middelen voor renovatietrajecten die inzetten op een integrale wijkaanpak en een versnelde realisatie van ambitieuze klimaatdoelstellingen.
- Het versneld innoveren inzake financieringsinstrumenten. Gezien de omvang en de verscheidenheid van de lokale context en uitdagingen, lijkt het bijzonder opportuun om de bestaande financieringstoolbox verder aan te vullen met bijkomende financieringsoplossingen (o.a. denkpiste m.b.t. volume-eigendom). Dergelijke innovatie is moeilijk te realiseren op het niveau van een individuele woonmaatschappij. Wonen in Vlaanderen is beter geplaatst om de innovatie op dit punt te leiden en haar expertise in programma- en projectfinanciering ten bate van de woonmaatschappijen in te zetten voor een versnelde opbouw en uitrol van een financieringstoolbox 2.0.
- Gemengde financieringsoplossingen mogen niet ontbreken in de vernieuwde financieringstoolbox. Dergelijke blended finance oplossingen hebben gemeen dat ze met publieke middelen private middelen aantrekken voor de realisatie van wijkrenovatieopgaven die de huidige financieringsbeperkingen (o.a. voor bepaalde investeringen in collectieve oplossingen) helpen overstijgen. Zo kan bijvoorbeeld het verlenen van waarborgen, subsidies of participeren in het kapitaal, het kredietrisico van private partners beperken of nog het volloopriscio bij warmtenetten beter verdelen, zodat private partners overtuigd kunnen worden om aan een investeringsproject deel te nemen.
- Verruiming van het perspectief: van projectfinanciering, over programmafinanciering naar transitiefinanciering. Naast de financieringstoolbox verdient tevens de langetermijnvisie en -strategie een vernieuwde aandacht. Wonen in Vlaanderen kan ook hier een centrale rol spelen. Vanuit haar kennis inzake project- en programmafinanciering is Wonen in Vlaanderen goed geplaatst om een aangepaste meer globale transitiefinanciering uit te denken en tot stand te brengen, die opeenvolgende financieringprogramma's in een coherente transitiestrategie helpt kaderen.
- Wonen in Vlaanderen is een geschikte partij om grotere subsidies, bijvoorbeeld Europese subsidies, aan te trekken. Dit kan moeilijker georganiseerd worden op niveau van individuele woonmaatschappijen. Met deze subsidies kunnen vervolgens trajecten worden opgestart om Woonmaatschappijen te begeleiden of financieren in meer complexe wijktransformatie- en innovatieve planningsprojecten.

Tot slot lijkt de perceptie van het in werking treden van de Gewestelijk Sociale Correctie (GSC) een struikelblok om grotere of complexere projecten gefinancierd te krijgen. Lange termijnplannen voor totale wijkrenovaties zullen geregeld uitdraaien op een negatief saldo, waardoor de overheid via de GSC zal bijspringen. Dit wordt erg negatief gepercipieerd door woonmaatschappijen omdat ze vrezen dat hun autonomie hierdoor in gedrang komt, terwijl het eigenlijk ook een mechanisme van ondersteuning aan de woonmaatschappijen is. Het herdenken van het narratief gekoppeld aan deze GSC, of de manier waarop het werkt zou een positievere perceptie kunnen creëren. Dit kan er vervolgens toe leiden dat Woonmaatschappijen zich bij hun investeringskeuzes niet meer laten leiden door een vrees voor een negatief financieel eindresultaat, waardoor er meer transitie-opties mogelijk worden.

Aanbevelingen ten aanzien van het lokaal beleid

1 Regierol lokale overheid

Regie in handen

Neem de regie over het woonbeleid op en zoek naar kansen voor wijkrenovatie met je woonmaatschappij

Volgens de codex wonen ligt de regierol over het woonbeleid bij de lokale overheid. Het is voor heel wat woonmaatschappijen cruciaal dat de lokale overheid deze rol op zich neemt. Lokale afstemming tussen de woonmaatschappij en het bestuur is van belang. Op basis van het tijd- en renovatiepad van de woonmaatschappij kunnen ze samen met lokale besturen bepalen waar een collectieve renovatie of integrale wijkaanpak strategisch het meest zinvol is. Dit in het licht van de lokale klimaatplannen, warmteplannen, groenplannen, sociaal objectief en een rechtvaardige transitie zodat sociale wijken als een stapsteen kunnen dienen voor de klimaattransitie van steden en gemeenten. Lokale besturen hebben de regie van het lokaal woonbeleid en het lokaal klimaatbeleid in handen. Woonmaatschappijen sturen autonoom op hun patrimonium, maar beide partijen hebben elkaar nodig in de uitdaging van de klimaattransitie. Uit onderzoek van Steunpunt Wonen komt de uitdaging van een lange doorlooptijd voor sociale woningen projecten naar voren. Dit gaat zeker op voor wijkgerichte trajecten. Lokale afstemming is bovendien een vereiste voor de eventuele masterplanning of minstens het opmaken van een gedeeld toekomstperspectief.

Afstemming is dus belangrijk, maar de regierol die lokale besturen daarin hebben is minstens even nodig. De nieuwe gefuseerde woonmaatschappijen werken vaak over gebieden die meerdere gemeenten beslaan. Voor deze woonmaatschappijen is het zelf nemen van een initiatief om in dialoog te treden met alle lokale besturen om wijkaanpakken op te starten dus geen evidentie. Met een sterke lokale overheid die de regierol op zich neemt, de woonmaatschappijen bevraagt over hun renovatieplanning en zoekt naar kansen om deze aan geïntegreerde transitietrajecten te koppelen, kan makkelijker een gezamenlijk initiatief ontstaan dan wanneer het lokaal bestuur een afwachtende houding aanneemt. Het renoveren van het sociaal patrimonium draagt namelijk ook voor de lokale overheid bij aan het behalen van haar klimaatdoelstellingen, zowel op vlak van energie, renovatie als klimaatadaptatie



Lokale besturen hebben de regie van het lokaal woonbeleid en het lokaal klimaatbeleid in handen. Woonmaatschappijen sturen autonoom op hun patrimonium, maar beide partijen hebben elkaar nodig in de uitdaging van de klimaattransitie

2 Inclusief lokaal klimaatbeleid

Klimaatbeleid voor iedereen

Maak een inclusief lokaal klimaatbeleid op om inwoners in sociale wijken te ondersteunen

De lokale overheid moet inzetten op een inclusief lokaal klimaatbeleid, waarbij er dus ook aandacht is voor maatschappelijk kwetsbaren. Dit gaat met name om elementen die het wijkniveau overstijgen, maar toch belangrijk kunnen zijn voor het doen slagen van de transitie in de wijk. We denken hierbij onder andere aan een inclusief lokaal mobiliteitsbeleid, dat helpt vervoersarmoede weg te werken en kwetsbare gezinnen op minder goed bereikbare plekken toegang geeft tot voldoende variatie aan mobiliteitsopties. Dit kan onder andere in planprocessen zoals de opmaak van een regionaal mobiliteitsplan, waar de lokale overheden sterk aan bijdragen, maar is ook van belang wanneer lokale overheden investeren in de aanleg van publieke laadpunten voor elektrische voertuigen en wanneer er partnerschappen met organisaties die deelmobiliteit voorzien worden aangegaan.

Hetzelfde geldt voor projecten die lokaal voorzien in hernieuwbare energie. Wanneer er gewerkt wordt met coöperatieve vormen of grootschaligere energiegemeenschappen, kan het de rol van de lokale overheid zijn om ervoor te zorgen dat dergelijke initiatieven ook toegankelijk zijn voor inwoners die niet de financiële capaciteit hebben om een instapkost te betalen. Het project PowerUp van stad Eeklo is een mooi voorbeeld van een project dat het toetreden tot een energiecoöperatie en dus het verlenen van toegang tot lokaal opgewekte hernieuwbare energie toegankelijker maakt voor kwetsbare inwoners.

3 Lange termijn renovatie- en warmteplanning

Kijk vooruit

Vereenvoudig de keuzes voor woonmaatschappijen door de opmaak van lange termijnplannen

Wanneer lokale overheden goede lange termijnvisies opmaken kan het maken van bepaalde keuzes op het niveau van de wijk gemakkelijker worden gemaakt. Voor de woonmaatschappij vallen er dan heel wat onzekerheden weg. Het mee opnemen van sociaal patrimonium in een lokale lange termijn renovatiestrategie geeft de woonmaatschappij zekerheid dat de lokale overheid bereid is hier mee aan de slag te gaan.

Belangrijker nog is misschien wel het opmaken van lokale warmteplannen. Deze plannen leggen vast in welk deel van de gemeente welke verwarmingsoplossing verkozen wordt. Dit kan het beslissingsproces bij de woonmaatschappij vereenvoudigen. In steden of gemeenten waar er warmtebronnen zijn die een intensiever planningsproces vergen om de warmte op een geschikte manier te verdelen, denk aan aquathermie uit rivieren en grootschalige bronnen van restwarmte, is het extra belangrijk dat de lokale overheid dit planningsproces doorloopt, zodat de woonmaatschappij voldoende zeker is van de verwarmingsoplossing van de wijk. Anders stellen ze mogelijk investeringen uit of investeren eerst in individuele oplossingen die later vervangen moeten worden door een collectieve oplossing.

Bijlagen





Vragenlijst Gemeente – Woonwijk

Met behulp van onderstaande vragenlijst trachten we zoveel mogelijk basisinformatie te verzamelen om op een vlotte en efficiënte manier het onderzoek in de sociale wijk te kunnen aanvatten. We zouden daarom graag vragen om waar mogelijk zaken op kaart aan te duiden en zoveel mogelijk concrete antwoorden op de vragen in dit document te formuleren (bijvoorbeeld door relevante secties uit eerder studiemateriaal en beleidsdocumenten hier te kopiëren). Wanneer er met betrekking tot bepaalde vragen GIS materiaal beschikbaar is kan het nuttig zijn dit mee te geven.

1 Overkoepelende visie van de stad

1.1 Hoe past de uitwerking van een sociale klimaatwijk binnen het stedelijk beleid (beleid kan zijn: visies, investeringsprogramma's, regelgevende instrumenten...) op vlak van:

- Energie (thermisch en elektrisch)

- Ruimte

- Wonen

- Klimaat

- Groenblauwe netwerken

- Ander beleid

1.2 Welke visie-elementen van de stad moeten we zeker kennen/begrijpen om tot een gepaste wijktransitie te komen binnen de context van uw stad?

2 Afbakening project- en studiegebied

2.1 Wat is de afbakening van de sociale woonwijk? Hiermee bedoelen we de woningen die behoren tot de sociale woonwijk.

2.2 Zijn er binnen deze afbakening specifieke deelzones die bijzonder zijn, of prioritaire aandacht verdienen?

- 2.3 Zijn er plekken of ontwikkelingen in de ruimere omgeving van de wijk die zeker van invloed zijn op de klimaattransitie in de wijk?

3 Toekomstperspectief voor de wijk

- 3.1 Zijn er bestaande studies of concrete plannen mbt. de transformatie van delen van de wijk?

- 3.2 Zijn er concrete plannen of aanknopingspunten om de wijk te verdichten en bijkomend woonaanbod te realiseren?

4 Woningen

- 4.1 Wat is de eigendomssituatie van de woningen? Welk aandeel van de woningen is in eigendom en kunnen deze woningen of de zones waarin ze zich bevinden op kaart aangeduid worden? Wie is de eigenaar van de huurwoningen?

- 4.2 Zijn er binnen de wijk verschillende woningtypologieën terug te vinden en zo ja, is het mogelijk om van elke typologie een **afbeelding** toe te voegen dewelke kan dienen als referentie voor een groep woningen? Wat is de **BVO** en het aantal **verdiepen** voor elk van hen? Is er een kelder en/of zolder aanwezig en is deze deel van het bewoonbaar oppervlak? Hebben ze de status van **beschermd erfgoed**?

Typologie 1
Typologie 2
...

- 4.3 Wat zijn de eigenschappen van de verschillende typologieën?

	Typologie 1	Typologie 2	...
Bouwjaar/-periode			
Eerder gebeurde renovatiewerken (al dan niet energiegerelateerd) + jaar van uitvoeren			
Beglazing (enkel/dubbel/...)			
Aanwezigheid (geïsoleerde) spouwmuur	Ja/nee met/zonder isolatie	Ja/nee met/zonder isolatie	Ja/nee met/zonder isolatie
Huidig warmteafgiftesysteem (bv. radiatoren)			

2.3 Zijn er plekken of ontwikkelingen in de ruimere omgeving van de wijk die zeker van invloed zijn op de klimaattransitie in de wijk?

3 Toekomstperspectief voor de wijk

3.1 Zijn er bestaande studies of concrete plannen mbt. de transformatie van delen van de wijk?

3.2 Zijn er concrete plannen of aanknopingspunten om de wijk te verdichten en bijkomend woonaanbod te realiseren?

4 Woningen

4.1 Wat is de eigendomssituatie van de woningen? Welk aandeel van de woningen is in eigendom en kunnen deze woningen of de zones waarin ze zich bevinden op kaart aangeduid worden? Wie is de eigenaar van de huurwoningen?

4.2 Zijn er binnen de wijk verschillende woningtypologieën terug te vinden en zo ja, is het mogelijk om van elke typologie een **afbeelding** toe te voegen dewelke kan dienen als referentie voor een groep woningen? Wat is de **BVO** en het aantal **verdiepen** voor elk van hen? Is er een kelder en/of zolder aanwezig en is deze deel van het bewoonbaar oppervlak? Hebben ze de status van **beschermd erfgoed**?

Typologie 1
Typologie 2
...

4.3 Wat zijn de eigenschappen van de verschillende typologieën?

	Typologie 1	Typologie 2	...
Bouwjaar/-periode			
Eerder gebeurde renovatiewerken (al dan niet energiegerelateerd) + jaar van uitvoeren			
Beglazing (enkel/dubbel/...)			
Aanwezigheid (geïsoleerde) spouwmuur	Ja/nee met/zonder isolatie	Ja/nee met/zonder isolatie	Ja/nee met/zonder isolatie
Huidig warmteafgiftesysteem (bv. radiatoren)			

Huidige technische installatie (bv. gasketel)			
Locatie stookplaats in de woning (verdiep + locatie t.o.v. de straat)			
Ventilatiesysteem aanwezig?	Ja/nee	Ja/nee	Ja/nee

4.4 Zijn er bouwtechnische plannen van de woning beschikbaar?

4.5 Zijn er gegevens op vlak energiestatistiek (bv. EPC-label) of energieverbruik beschikbaar op niveau van de individuele woning/woningclusters? Is er een beeld van het aantal beschermde afnemers in de wijk?

4.6 Zijn er andere gekende (niet energiereleante) problematieken aan de woning, bijvoorbeeld vochtproblemen, of andere gebreken die de leefkwaliteit beïnvloeden (op vlak van veiligheid, gezondheid, comfort, privacy...)?

4.7 Wat is de architecturale ambitie van de woningen (bv. meer licht, andere indeling,...)?

4.8 Zijn er bestaande plannen om woningen in de wijk te renoveren of is er nood aan vernieuwbouw? Om welke woningen gaat het? Hoe concreet zijn deze plannen en welke vrijheidsgraden zijn er binnen dit onderzoek?

4.9 Is het mogelijk tijdens het site-bezoek enkele woningen te bezoeken?

4.10 Is er vandaag leegstand in de wijk en zo ja, over hoeveel wooneenheden gaat het juist?

4.11 Zijn er reeds inspanningen genomen om in de wijk te investeren in hernieuwbare energie zoals zonne-energie, bijvoorbeeld in functie van het ASTER-project?

4.12 Wordt er vandaag al actie ondernomen omtrent de sensibilisering naar bijvoorbeeld energieverbruik?

- 4.13 Zijn er gebouwen op de site die vandaag of in de toekomst een collectieve invullen (kunnen) hebben?

5 Infrastructuur

- 5.1 Is er een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig in de wijk?

- 5.2 Zijn er in de wijk recent uitgevoerde of geplande werken aan de infrastructuur?

- 5.3 Zijn er woningen vandaag aangesloten op een warmtenet en zijn er concrete plannen om bijkomend woningen aan te sluiten? Om welke woningen gaat het specifiek?

6 Openbaar domein

- 6.1 Is het openbaar domein vandaag voldoende aangepast aan de noden van de wijkbewoners? We denken specifiek aan het aanbod parkeren, aanbod groen, aanbod ontmoetingsplekken, aanbod speelplekken, trage verbindingen, en fiets- en wandelinfrastructuur.

- 6.2 Zijn er concrete plannen voor de heraanleg van (delen van) het publiek domein?

- 6.3 Zijn er in het verleden reeds inspanningen gebeurd op vlak van klimaatadaptatie (vergroening, waterinfiltratie en waterberging) in het publiek domein?

- 6.4 Wordt het publiek domein vandaag actief door de buurtbewoners benut?

7 Voorzieningen

- 7.1 Is er een voldoende groot aanbod aan dagelijkse voorzieningen en sociale voorzieningen in of nabij de buurt? We denken specifiek aan een supermarkt/buurtwinkel, kinderopvang, scholen, gezondheidszorg, vrije tijdsvoorzieningen, buurtlokaal...

8 Buurtleven

- 8.1 Zijn er wijkorganisaties, buurtcoöperaties etc. in de buurt actief? Worden er wijkgerichte evenementen voor en/of door de wijk georganiseerd?

- 8.2 Is er over het algemeen een goede sociale cohesie in de wijk en/of een sterke wijkidentiteit?

- 8.3 Zijn er gekende problemen op vlak van (ervaren) sociale veiligheid in de wijk?

- 8.4 Zijn er binnen de wijk (voor of door de wijkbewoners) reeds acties gevoerd rond de klimaattransitie en klimaatbewustheid? Is hiervoor draagvlak bij de inwoners?

9 Samenwerkingen

- 9.1 Welke actoren zijn actief in de wijk en moeten in het traject worden betrokken? We denken hierbij aan buurtwerkingen, beheerders van nutsvoorzieningen, groen- en waterbeheer.

10 Financiering

- 10.1 Welke engagementen en middelen heeft de sociale huisvestingsmaatschappij vrijgemaakt voor de wijktransformatie/renovatie? Is er een plan om deze in te zetten voor concrete acties?

- 10.2 Wat is het maximaal renovatiebudget dat de sociale huisvestingsmaatschappij per wooneenheid kan vrijmaken?

10.3 Op welke manier ondersteunt het lokaal bestuur de wijktransformatie financieel?

10.4 Wat is de financieringscapaciteit / het inkomensprofiel van de inwoners die hun woning hebben verworven (indien geweten)?

10.5 Voor elk van de huurders (mag geannimiseerd worden) :

- a) hoogte van de maandelijkse huurlasten die door de sociale huurders betaald, inclusief data mbt tot de berekeningselementen voor de bepaling van de huur.
- b) de hoogte van de gemiddelde energiefactuur (warmte en elektriciteit) die door de sociale huurders betaald wordt?

10.6 Beschikt de lokale overheid over de nodige kennis en ervaring om beschikbare EU-middelen aan te boren?

11 Kansen en knelpunten

11.1 Welke mogelijke knelpunten/struikelblokken zien jullie zelf reeds om tot een integrale duurzame wijktransformatie te komen?

11.2 Zijn er nog andere elementen die jullie belangrijk achten voor ons onderzoek?

11.3 Welke zijn de hinderpalen in de beleidscontext (gemeente, provincie, gewest) ervaren jullie? We denken aan hinderpalen op vlak van regelgeving, procedures, investeringsmechanismes, ...



Koning Albert II Laan 20/8
1000 Brussel
omgevingvlaanderen.be