

Renovatiepact - Werf 3.2 – Afwegingskader Slopen of Vernieuwbouw

Startvergadering – 1/12/2015 – Beknopt verslag

Aanwezigen

| Naam | Instantie | E-mail |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Jeroen Vrijders | WTCB | Jeroen.Vrijders@bbri.be |
| Tine Moens | VEA | Tine.Moens@vea.be |
| Jens Franken | VEA | Jens.Franken@vea.be |
| Liesbeth Lemmens | VCB | Liesbeth.Lemmens@vcb.be |
| Angeliques Verspeurt | NAV | Angeliques.Verspeurt@nav.be |
| Luc Bollaert | Wonen Vlaanderen | Luc.Bollaert@rwo.vlaanderen.be |
| Dirk Verbeeck | Voor de provinciale steunpunten | Dirk.Verbeeck@kampc.be |
| Griet Verbeeck | Universiteit Hasselt | Griet.Verbeeck@uhasselt.be |
| Karen Allacker | KULeuven | Karen.Allacker@asro.kuleuven.be |
| Patrick Van Immerseel | Namens OVED | info@vicave.be |
| Bjorn Mallants | VVH | Bjorn.Mallants@vvh.be |
| Roos Servaes | OVAM | rservaes@ovam.be |

Opmerking:

- Bouwunie zal deze werkgroep niet actief opvolgen
- Van de VMSW werd geen reactie ontvangen.

Bijlage:

- Getoonde presentatie

Besproken elementen

1. Inleiding

Het Renovatiepact en de stand van zaken hiervan worden kort toegelicht.

Het huidige woningpark (ouderdom, isolatiegraad & vooral ook de technische kwaliteit) maakt de afweging 'slopen of renoveren' relevant, in het licht van de op til zijnde ambitieuze langetermijndoelstellingen, zoals die binnen het Renovatiepact worden uitgewerkt.

Binnen de Werf 'Renovatie-Advies' is dan ook voorzien dat er op het moment van een renovatie-advies ook stilgestaan wordt bij de vraag of renovatie nog wel de beste optie is.

2. Bestaande informatie

Er wordt een overzicht gegeven van de bestaande kennis en studies in Vlaanderen en daarbuiten. Jeroen Vrijders tracht deze info zo goed mogelijk te groeperen en zal deze vervolgens onder de werkgroepleden verspreiden. Aan allen wordt gevraagd relevante informatie te delen. Oa:

- Eindwerk bij KULeuven – K. Allacker
- Case study's waarin de afweging sloop/renovatie is gedaan

- ...

3. Beoogde doelstellingen & discussie

Een eerste aanzet van aanpak, grote lijnen, discussiepunten en principieel afwegingskader wordt voorgesteld. Hieronder worden de grote lijnen van de discussie hieromtrent in de werkgroep samengevat.

- Doelgroepen
 - Een belangrijk aandachtspunt is dat er niet enkel particuliere eigenaars zijn in Vlaanderen. Er is een groeiend aandeel huurders/verhuurders, er is een park sociale woningen, er zijn appartementsgebouwen, Al deze groepen worden wellicht niet bereikt met een afwegingskader voor de particulier binnen het renovatie-advies. Dit terwijl de woningen die worden bewoond door de genoemde groepen wellicht slechter scoren op woningkwaliteit, en dus allicht sneller in aanmerking komen voor de afweging slopen/reoveren. Er dienen dus ook duidelijke acties gedefinieerd worden voor deze doelgroepen. De concrete uitwerking daarvan valt al dan niet binnen de context van de huidige werkgroep, maar in ieder geval dienen een aantal sporen aangegeven te worden.
- Niveau van analyse
 - Gekoppeld aan het bovenstaande punt, maar ook van toepassing op de privé-eigenaars-markt, is het aspect dat een analyse 'slopen/reoveren' het individuele woningniveau kan/moet overstijgen. De afweging moet soms op straat- of wijkniveau worden gemaakt. Daarnaast spelen elementen als inbreiding, densiteit, ruimtegebruik, ... ook een belangrijke rol op Vlaams niveau. Deze aspecten worden vanuit het perspectief van de individuele bouwheer zelden optimaal ingevuld. De overheid heeft hier een sturende(re) rol te spelen.
- Vorm van het afwegingskader – koppeling andere onderdelen renovatiepact
 - Een sterke koppeling tussen de activiteiten van deze werkgroep en de hieronder genoemde initiatieven is noodzakelijk, om tot een coherent geheel te komen:
 - Definitie woonkwaliteit (onderdeel van Werf 1 – langetermijndoelstelling)
 - Definitie langetermijndoelstelling: E60, E30, E90, ... kan al dan niet meer richting slopen of reoveren duwen. (onderdeel van Werf 1)
 - Inhoud renovatie-advies zelf (Werf 3): wat is de opzet? Wanneer wordt renovatieadvies opgemaakt? Welke ruimte is er voor slopen/reoveren? Dit is in principe slechts een onderdeel van het grote renovatie-advies.
- Moment van afweging
 - Voor de particuliere markt zijn er 2 belangrijke momenten, waar idealiter een afweging wordt gemaakt, en waar de werkgroep een kader voor kan aanreiken:
 - VOOR aankoop van de woning
 - VOOR de start van de renovatie

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de woningmarkt op dit moment geen rekening houdt met deze afweging en dat de kostprijs van een woning door andere factoren wordt beïnvloed (locatie, beschikbaarheid, ...). Het is maar zeer de vraag of een afwegingskader op termijn wel een invloed op de prijzen kan hebben, en of een instrument als de woningpas hieraan kan bijdragen. Een niet-meer-renoveerbare

woning voor persoon X is misschien voor persoon Y de enige (nood)oplossing. Anderzijds lijkt het een logische evolutie dat de informatie over de bestaande woning (huidige kwaliteit, kosten voor remediëring, kosten voor renovatie-ingrepen binnen het renovatie-advies) wél beschikbaar wordt bij eigenaarsoverdracht, en hierdoor ook een invloed op de prijsvorming kan hebben.

- Inhoud van afwegingskader
 - o Een eerste voorstel werd gepresenteerd, op basis van eerder werk & werk geleverd binnen het RenoFase-traject. Deze aanpak is momenteel gericht op bouwheren die willen renoveren, en die zich best eerst de vraag stellen of renovatie de beste oplossing is.
 - o Dit voorstel zou kunnen geabstraheerd worden en ook als leidraad dienen voor aankoop van een woning.
- Kosten
 - o Het luik 'kosten', en dan vooral de kosten van de remediëringsmaatregelen wegens de slechte bouwtechnische toestand, wordt best toch zo goed mogelijk in kaart gebracht.
 - De werkgroep is zich bewust van de moeilijkheid van deze taak. Er wordt toch getracht enkele beschikbare bronnen bij elkaar te brengen. Daarnaast wordt voorzien in 3 à 5 case study's via NAV & WTCB in het kader van RenoFase, om beter inzicht in de kostenproblematiek te krijgen.
 - o Het luik 'milieu-impact' en behalen van de LT-doelstellingen mag niet uit het oog worden verloren.

4. Vervolgtraject

De discussie aangaande bovenstaande punten werd nog niet beëindigd, maar op basis van de gesprekken wordt volgende aanpak voorgesteld:

1. Uitwerken kader voor eigenaar die wil renoveren (aansluitend bij renovatie-advies)
2. Voorzien in instrument en/of traject richting instrument dat bij woningtransacties gebruikt kan worden – al dan niet met invloed op prijsvorming
3. Duidelijke omschrijving van problematieken en eventueel mogelijke/wenselijke aanpak voor andere doelgroepen: huur/verhuur, sociale woningbouw, appartementsblokken, alsook van de mogelijke sturende rol van de overheid op wijk/gemeente/regio-niveau + inzameling bestaande kennis rond deze problematieken.
4. Inzamelen inzichten rond kosten en haalbaarheid LT-doelstellingen, via case study's en beschikbare bronnen.

Hierbij wordt opgemerkt dat de vooropgestelde timing en de beschikbare tijd en middelen van de deelnemers aan de werkgroep ertoe noopt om de verwachtingen niet al te hoog te leggen, en te trachten een zo duidelijk mogelijk plan van aanpak op te stellen, waarbij nog zaken na mei 2016 verder uitgewerkt kunnen worden.

De volgende vergadermomenten werden ingepland. Deze zullen zonder tegenbericht doorgaan bij het VEA:

- 18/01/2016 – 10u
- 23/02/2016 – 10u
- 21/03/2016 – 9u30
- 25/04/2016 – 10u