

Renovatiepact - Werf 3.2 – Afwegingskader Slopen of Vernieuwbouw

2^e vergadering – 18/01/2016 – Beknopt verslag

Aanwezigen

Naam	Instantie	E-mail
Jeroen Vrijders	WTCB	Jeroen.Vrijders@bbri.be
Tine Moens	VEA	Tine.Moens@vea.be
Liesbeth Lemmens	VCB	Liesbeth.Lemmens@vcb.be
Anne-Laure Nuytten	NAV	ALN@nav.be
Luc Bollaert	Wonen Vlaanderen	Luc.Bollaert@rwo.vlaanderen.be
Dirk Verbeeck	Voor de provinciale steunpunten	Dirk.Verbeeck@kampc.be
Karen Allacker	KULeuven	Karen.Allacker@asro.kuleuven.be
Patrick Van Immerseel	Namens OVED	info@vicave.be
Hannes Benaets	VMSW	Hannes.benaets@vmsw.be
Roos Servaes	OVAM	rservaes@ovam.be

Verontschuldigd

Naam	Instantie	E-mail
Griet Verbeeck	Universiteit Hasselt	Griet.Verbeeck@uhasselt.be
Bjorn Mallants	VVH	Bjorn.Mallants@vvh.be

Bijlage

- Getoonde presentatie

Stand van zaken

1. Opmerkingen verslag vorige vergadering

Geen verdere opmerkingen. Het verslag is goedgekeurd en staat online.

2. Opmerkingen projectmanagementfiche

Vanuit de OVAM werd de vraag gesteld of het luik 'materiaalgebruik en milieu-impact' niet meer aandacht verdient binnen het afwegingskader, en in het hele langetermijn-traject. Dit punt wordt tussen OVAM en VEA verder opgenomen. De suggestie wordt gedaan om de milieu-impact eventueel ook te koppelen aan het in ontwikkeling zijnde S-peil.

3. Andere Werkgroepen Renovatiepact

- Werf 1.1 – LT-doelstelling
 - Nog geen finale doelstellingen geformuleerd.
- Werf 1.3 – Woningkwaliteit

- Uit het huidige 'Technisch Verslag' wordt wellicht een tool gedistilleerd die focust op vocht- & stabiliteits-problemen, aangevuld met aandachtspunten voor het gebouw tegen 2050 (ventilatie, ...).
- Werf 3.1 – Renovatieadvies
 - De tweesporen-aanpak (voor kopers & voor eigenaars) wordt ook hierin naar voren geschoven. Dit wordt momenteel verder uitgewerkt door VEA.

Bespreking aanpak & inhoud verschillende werksporen

1. Algemeen

Er dient over gewaakt te worden dat wat wordt ontwikkeld nadien niet kan worden 'misbruikt' door bepaalde groepen. Bv. als er in het afwegingskader rekening wordt gehouden met de functionele eisen (bv. vloeroppervlakte) van de gebruiker die eigenlijk niet realistisch zijn, is de conclusie niet per se sloop, maar eerder dat de gebruiker een ander gebouw moet zoeken. Deze kwestie is vooral van belang wanneer er aan het afwegingskader andere elementen worden gekoppeld, bv. subsidies voor afbraak of toelating voor afbraak. Dit is een aandachtspunt voor de werkgroep 'Verplichtingen' en de werkgroep 'Financiering', en wordt aan de betreffende werkgroepen doorgegeven.

Zaken als wetgeving & regels die nu nog verhinderend kunnen werken, kunnen op termijn worden herzien. Hiervan zal een olijsting worden gemaakt en aan de betreffende werkgroepen en/of instanties worden overgemaakt.

2. Snelle screening – koop/verkoop woningen

Een eerste voorstel werd uitgewerkt en besproken in de werkgroep. Men zou de snelle screening willen opsplitsen in 2 onderdelen:

- Screening van de woning zelf
 - Principe: aantal kwaliteitselementen van de woning (stabiliteit, vocht, ...) zichtbaar maken voor potentiële kopers, naar analogie met energie-score via EPC. Moet beschikbaar zijn bij verkoop.
 - Aandachtspunten:
 - ⇒ Dit zou moeten worden verplicht, anders zal niemand vrijwillig de gebreken van zijn woning in de verf zetten
 - ⇒ Is dit te intensief en is het voldoende relevant?
 - ⇒ Mogelijkheid tot gebreken te verbergen?
 - ⇒ Verantwoordelijkheid van deze beoordeling -> dient duidelijk omlijnd te worden & is geen eenvoudige materie. Wat is wel/niet zichtbaar/controleerbaar/...
 - ⇒ Afschrik-effect is soms wenselijk, maar niet altijd
- Screening op moment dat iemand woning wil kopen
 - Principe: checklist/vragenlijst of hulpmiddel voor bouwprofessional die potentiële koper begeleidt bij aankoop woning, of eventueel voor de koper/particulier zelf
 - Aandachtspunten:
 - ⇒ Deze stap wordt door de hele werkgroep als zinvol beschouwd
 - ⇒ Invulling:

- Voor de particulier zelf? Wat kan hij wel/niet inschatten?
- Voor de professional: 10 geïnteresseerde kopers = 10 architecten?
 - Kan op zich wel interessant zijn om de juiste koper in het juiste huis te krijgen
- ⇒ Bereikt men met dit instrument de mensen die een huis kopen zonder daarna te renoveren?
- ⇒ Je kan moeilijk voor elke woning die je gaat bekijken een architect meenemen (kostprijs) -> eerder tool voor bouwheer zelf om hem te sensibiliseren over wat hij wil en wat hij gaat kopen?
- Voorstel voor overweging:
 - Onafhankelijkheid creëren, door een ambtenaar van gemeente deze 2 zaken te laten doen.
 - Beide pistes hebben voor- en nadelen – verdere uitklaring is nodig in een volgende werkgroepvergadering.

3. Afwegingskader voor renovatie

- De RenoFase-tekst is door een aantal mensen kritisch nagelezen. De belangrijkste opmerkingen :
 - Aandacht voor potentieel misbruik van bepaalde elementen (cfr. hoger)
 - Zaken als terreinligging, overstromingsgebied, lintbebouwing, zonevreemdheid, ... zouden explicieter meegenomen moeten worden
 - Een echte scoresystematiek (met punten) lijkt niet aangewezen voor een kwalitatieve afweging
 - Emotionele waarde zit bewust niet vervat in het kader, omdat het objectief en rationeel wenst te zijn. Uiteraard speelt het emotionele wel mee in beslissingen.
 - Het element 'kostprijs' ontbreekt wat in de kwalitatieve afweging.
 - Milieu-impact: formuleringen in de tekst spreken elkaar tegen.
 - Comfort-niveau verschillend tussen renovatie en nieuwbouw
 - Vergelijken op basis van m² is niet correct: beter in absolute termen van kosten of milieu-impact scenario's vergelijken, of per bewoner.

4. Huurmarkt

- Dit thema wordt voorlopig even geparkeerd.

5. Collectieve aanpak

- Dit thema wordt voorlopig geparkeerd.

Varia & vervolgacties

- Case study's

WTCB en NAV zijn bezig met het verzamelen van informatie via case study's. Zowel kosten als motivatie voor/tegen sloop/renovatie als illustraties worden ingezameld via architecten in Vlaanderen.

Daarnaast heeft WTCB via RenoFase al een aantal case study's doorgerekend.

- Kosten

- VMSW geeft aan dat men werkt aan een nieuw, meer gedetailleerd overzicht van de kosten in de sociale woningbouw. Een aantal specifieke renovatiekosten kan hieruit hopelijk worden gedistilleerd, als een soort minimum-waarde (grotere schaal, laagste prijs van inschrijving, ...)
- **Volgende vergadering:**
 - NIET: op 23/02 (afwachten vorderingen andere Werkgroepen)
 - WEL: op 21/03 te Brussel (Ferrarisgebouw)