



UNIVERSITEIT  
GENT

STAD'S  
ACADEMIE

# Diversiteit in Sociale Huisvesting:

Een analyse van de potentiële impact van de  
patrimoniumstrategie ten gevolge van de fusie tot de  
ééngemaakte woonmaatschappij op de renovatie van de  
sociale huisvestingsstock  
(Case Nieuw Gent)

Auteur: Roelandt Julie

Promotoren: prof. dr. ir. arch. Beeckmans Luce & prof. dr. ir. arch. Laverge Jelle

Gent, 2021-2022



# Diversiteit in Sociale Huisvesting: een analyse van de potentiële impact van de patrimoniumstrategie ten gevolge van de fusie tot de ééngemaakte woonmaatschappij op de renovatie van de sociale huisvestingsstock (case Nieuw Gent).

Julie Roelandt

Studentennummer: 01704117

Promotoren: prof. dr. ir. arch. Luce Beeckmans, prof. dr. ir.-arch. Jelle Laverge

Masterproef ingediend tot het behalen van de academische graad van  
Master of Science in de ingenieurswetenschappen: architectuur

Academiejaar 2021-2022



# Met dank

aan de promotoren Luce Beeckmans en Jelle Laverge

voor de interessante inzichten en gesprekken alsook voor de ondersteuning binnen dit onderzoek,

aan De Stadsacademie

voor het opzetten van deze interessante werking,

aan de actoren aanwezig bij de diverse workshops binnen de Stadsacademie 'Wonen in diversiteit', in het bijzonder Peter Vanden Abeele, Thomas Block en Heleen Verheyden

voor het aanbrengen van relevante informatie, bedenkingen en feedback op het geleverde werk,

aan de actoren die deelnamen aan de interviews

voor de tijd die ze hiervoor vrijmaakten en het aanbrengen van interessante informatie,

aan mijn ouders

voor de steun, de liefde, het vertrouwen en het warme nest om op terug te vallen gedurende de gehele schoolloopbaan,

aan mijn vriend

voor het begrip en geduld, voor de liefde en warmte, voor de rust die hij me brengt op stressmomenten, alsook voor de hulp bij mijn masterproef,

aan mijn broer en schoonzus

voor de hulp bij mijn masterproef, maar vooral voor de steun, de oppeppende gesprekken en het onvoorwaardelijke vertrouwen,

aan mijn tante

voor de steun en de hulp bij het uittypen van mijn interviews,

aan mijn nonkel

voor de onvoorwaardelijke steun bij ieder ontwerpweekend en ervoor te zorgen dat ik vandaag sta waar ik sta,

aan mijn familie, schoonfamilie en vrienden

voor de steun, het vertrouwen en de warmte.

"De auteur geeft de toelating deze masterproef voor consultatie beschikbaar te stellen en delen van de masterproef te kopiëren voor persoonlijk gebruik. Elk ander gebruik valt onder de bepalingen van het auteursrecht, in het bijzonder met betrekking tot de verplichting de bron uitdrukkelijk te vermelden bij het aanhalen van resultaten uit deze masterproef."

"The author gives permission to make this master dissertation available for consultation and to copy parts of this master dissertation for personal use. In all cases of other use, the copyright terms have to be respected, in particular with regard to the obligation to state explicitly the source when quoting results from this master dissertation."

Gent, juni 2022

“Deze masterproef vormt een onderdeel van een examen. Eventuele opmerkingen die door de beoordelingscommissie tijdens de mondelinge uiteenzetting van de masterproef werden geformuleerd, werden niet verwerkt in deze tekst.”

“This master's dissertation is part of an exam. Any comments formulated by the assessment committee during the oral presentation of the master's dissertation are not included in this text.”

# Abstract

Diversiteit in Sociale Huisvesting: een analyse van de potentiële impact van de patrimoniumstrategie ten gevolge van de fusie tot de ééngemaakte woonmaatschappij op de renovatie van de sociale huisvestingsstock (case Nieuw Gent)



Roelandt Julie

Promotoren: prof. dr. ir. arch. Beeckmans Luce &  
prof. dr. ir. arch. Laverge Jelle

Masterproef tot het behalen van de academische graad van  
Master of Science in de ingenieurswetenschappen: architectuur

Faculteit Ingenieurswetenschappen en Architectuur  
In samenwerking met de Stadsacademie  
Academiejaar 2021-2022

Deze masterproef werd geschreven in samenwerking met de Stadsacademie. Binnen de groep 'Wonen in diversiteit' werd de individuele focus gelegd op sociaal energetisch renoveren. Deze masterproef onderzoekt de koppeling van elkaar beïnvloedende onderwerpen die het sociaal betaalbaar, maar ook duurzaam wonen omvatten. Deze thematieken worden gekoppeld aan de éénmaking van de sociale huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren tot de woonmaatschappij. Het onderzoek wordt gevoerd aan de hand van een dubbele invalshoek. Enerzijds wordt een kwalitatief onderzoek uitgewerkt. Hierin worden actoren binnen verschillende niveaus, gelinkt aan de éénmaking, bevraagd naar de vooropgestelde onderwerpen. De focus wordt daarbij gelegd op de Gentse situatie. Anderzijds wordt een kwantitatief onderzoek gevoerd waarin een referentiewoning en -bewoners als leidraad gebruikt worden. De doelgroep maakt deel uit van het huidig patrimonium van Volkshaard in Nieuw Gent. Het geldend sociaal beleid wordt hierbij in vraag gesteld. Er wordt gekeken naar alternatieve woonmodellen en de manier waarop deze hun eventueel sociaal en betaalbaar karakter verkrijgen. Dit onderzoek wordt gehanteerd om een toetsing te maken van de betaalbaarheid van het wonen en de renovatie binnen deze verschillende woonmodellen. Tot slot wordt een koppeling gemaakt van de dubbele onderzoeksstrategie waarbij een adviesrapport opgesteld wordt. De conclusies worden hierin opgenomen en gehanteerd om een opzet te maken van alternatieve scenario's voor de toekomst. Het eerste alternatieve scenario geeft antwoord op de resultaten uit de onderzoeken. Dit geeft meer bepaald aan dat het huidig sociaal woonmodel als het enige haalbare middel naar voren geschoven kan worden. Daarnaast worden ook de bedenkingen en opportuniteiten omtrent de renovatie en de éénmaking verwerkt. Het tweede scenario geeft antwoord op het stigmatprobleem van het sociaal wonen en het contrasterende woonrecht voor iedereen. Dit wordt opgezet, niet als inzetbaar scenario, maar als aanleiding voor een gesprek binnen de gehele maatschappij.

Kernwoorden:

Woonrecht, Woonmaatschappij, Sociaal wonen, Betaalbaarheid, Renovatie, Discours



## Diversity in Social Housing: an analysis of the potential impact of the patrimony strategy as a result of the merger into the unified housing society on the renovation of the social housing stock (Case Nieuw Gent)

Roelandt Julie

Supervisors: prof. dr. ir. arch. Beeckmans Luce & prof. dr. ir. arch. Laverge Jelle

**Abstract** – This master's thesis examines the existing social housing framework in relation to the current and future challenges. The latter are related to the unification of social housing companies and social rental agencies as well as to the sustainable affordability of the current housing stock. The case study that formed the basis of the thesis is the district of Nieuw Gent. The research has a double perspective. On the one hand, a qualitative approach is used, based on interviews with relevant actors. On the other hand, a quantitative research was conducted. These examined the affordability of housing and renovations within different housing models. This dual approach provided an opportunity to compare the existing and alternative scenarios. As a result, shortcomings and opportunities of the different housing models became clear, giving rise to recommendations for the future.

**Keywords** – Social housing, unification, renovation, affordability, alternative housing model

### I. INTRODUCTION

#### A. Preliminary phenomenon

In Belgium there is a saying that the Belgians are born with a brick in their stomach. This way of thinking was reinforced by the post-war law De Taeye. The acquisition of property would be a steppingstone to social peace and prosperity. This slogan and the mentioned brick are having a rather bitter aftertaste in today's society. [1]

A gap occurs between the highest and lowest income quintiles. [2] The first quintile group is suffering from an increasing difficulty to respond to the idealized

property acquisition. In parallel, De Decker, Goossens and Pannecoucke mention that the highest quintile covers the group of owners and the lowest quintile occupies the tenant group. [3] A first bottleneck can be found right there. The game of supply and demand, that shapes our economy, causes prices to rise when these two are not in proportion. [4] This mechanism implies that a large part of the household income is spent on housing. As a result, livelihood limitations may occur in other domains.

In 1994, the right to decent housing was included in the Belgian Constitution. A link to the poverty issue may raise the concern that this may constitute a violation of this right. The global gap between rich and poor could receive the final blow from the angle of current environmental issues and associated patrimonial renovations. Within the context of the latter, a renovation pact is being developed with short- and long-term objectives. [5] In the residential market, an additional price and investment increase will most likely be induced by such interventions. Neither the problem of poverty nor the housing or climate crisis can be ignored. The problems are urgent and unlimited in region or country. In order to solve the partial challenges, an integrated method must be used.

#### B. Research design

The investigation was initiated with an exploratory study on the district of Nieuw Gent. This area has a large proportion of social housing, which is partially owned by the social housing company Volkshaard. [6] This and all other social housing actors must be

transformed by January first, 2023 into a single housing company per operating area. [7] As a result, this patrimony will undergo a change of ownership. This gave rise to an investigation into this housing model as well as alternative scenarios. The question is whether this model offers an answer to the current and future housing challenges. What are the possible consequences for the unification of the social housing companies and rental agencies? Which management and ownership structures could take over Volkshaard's patrimony in Nieuw Gent? How can the renovation of the patrimony be carried out in such structures and what consequences does this have for the resident? Do contemporary structures already offer an answer to the question of social renovation on such a scale? Should new or additional structures be developed?

## I. QUALITATIVE RESEARCH

### A. Discours

The first research method was shaped by conducting interviews. These were used to enable a pragmatic view on the theoretical studies. In this process, stakeholders were questioned within three levels. More specifically, these can be classified within the advisory, executive and observational level. The questions posed in this study focused on the unification, the current social housing policy and the future prospects. Within the latter, the renovation assignment as well as possible alternative scenarios were considered.

### B. Preliminary conclusion

The social landscape of affordable housing and the current unification are experiencing flaws and opportunities. The shortage of such housing compared to the waiting list, as well as the current financing system and a reputation conflict could be attributed to the former. The unification results in a high internal workload, but also offers opportunities. In addition to the simplification of registration, reference is also made to the size of the areas of operation. These could give rise to a broader field of knowledge and expertise as well as a larger financial buffer, which could benefit the renovation challenge. It is argued that the unification surpasses its purpose and that the benefits could be obtained in different manners. In addition, the situation in Ghent is highlighted through an acquisition strategy that is against the preferred method. In case of a non-shareholding acquisition, the reinvestment obligation results in a shift of capital from the central city to the peripheral municipalities. Where the necessity is at its greatest and the tenants are very poor, the growth potential is hampered. The social actors do not give rise to a sudden transfer to an alternative housing strategy. This model is the only one capable of coping with the scale required for this type of housing. The integration of renovation is not an unambiguous issue for any of these stakeholders. A socially driven subsidy system and cooperation within

the entire community are factors that can have a beneficial influence on the situation. Nevertheless, we must act now to make tomorrow feasible.

## II. QUANTITATIVE RESEARCH

### A. Prerequisites

The second research method covered both a substantive and a quantitative analysis of current and alternative housing models. This research was conducted by means of a reference house and two reference residents. The former is a one family house of the social housing company Volkshaard located in Nieuw Gent. For this particular building, the preliminary determination was which investments needed to be made in order for the building to meet the sustainability requirements for 2023 and 2050.

### B. Research

In addition to the current housing model, the future housing society and its modifications were considered in relation to the reference dwelling. In addition, the house was placed within certain transition paths in order to investigate alternative strategies. In this process the methods and interventions which can give housing a social status were examined. The transition paths include a standard ownership, as well as a transfer to a community land trust or housing cooperative. In addition, private renting and the social rental office were examined. Housing affordability within the models was evaluated using a 30% housing quota standard.

### C. Preliminary conclusion

For both reference residents, the affordability of housing is only guaranteed within the social housing company system. This is certainly the case when the expected renovation is taken into account. The calculation of the monthly housing cost within this model depends mainly on the income of the occupants. However, the current financing model of this system does not cover the entire investment cost of the renovation. In addition, the current forms of subsidies from, among others, the government and the energy supplier are listed. The property considered is already sufficient for the regulations starting in 2023, but not adequate by 2050. Nonetheless, the additional works are excluded from a large part of the renovation subsidies. In addition, the problem for owners lies more within the pre-financing which contrasts with the subsidies that usually can be applied after the works are completed. Also, a subsidy for landlords or owners who resell or rent to the actual target group will not reach the latter. They are not included in the determination of the monthly housing costs.

## I. CONCLUSION

The two research paths were finally linked to formulate substantiated conclusions. A one-to-one deployable alternative to the current social housing policy was not provided by either the qualitative or quantitative research. This model appears to be the only one to ensure the affordability for the tenant. The interviewed actors did indicate some shortcomings and opportunities that require changes to the current model. As a result, it can be said that the existing framework can still be used as a basis, but is in need of modernisation. It needs to be adapted to the current challenges and phenomena. In addition, a stigma problem of social housing was raised by the actors. To overcome this, not only the housing society, but the entire way of thinking about housing needs to be shifted. Finally, based on the conclusions that were drawn, two alternative scenarios were presented regarding the future perspective of housing. The first is based on the current social housing model, which is adapted to current needs and anticipates on the future. The second is based on the fact that housing is a fundamental right for every inhabitant. This implies a complete revision of the housing market, but above all of the current ways of thinking about housing. The aim of these scenarios is to set up a dialogue with an outlook on the future. This within all layers of society.

## II. ACKNOWLEDGEMENTS

I would like to thank my supervisors and the interviewed stakeholders for contributing to the development of these final conclusions. In addition, I would also like to thank ‘De Stadsacademie’ for the valuable collaboration.

## REFERENCES

- [1] Theunis, K. (2006). De wet De Taeye. De individuele woning als bouwsteen van de welvaartstaat. In G. B.-V. Tom Avermaete, *Wonen in Welvaart. Woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen, 1948-1973* (pp. 66-77). Antwerpen: Snoeck-Ducaju.
- [2] Heylen, K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove, B., & Winters, S. (2007, February). Collected from *Wonen Vlaanderen*: [https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/sa\\_menvatting\\_onderzoeksrapport\\_wonen\\_in\\_vlaanderen.pdf](https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/sa_menvatting_onderzoeksrapport_wonen_in_vlaanderen.pdf)
- [3] De Decker, P., Goossens, L., & Pannecoucke, I. (2005). *Wonen aan de onderkant*. Antwerpen: Garant.
- [4] Heyse, T. (2021). *Beleidsnota 2020-2025*. 2: March. Summoned on February 15, 2022, From <https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Beleidsnota%20Wonen%202020-2025.pdf>
- [5] De Naghel, Y., & Kort, G. (2021, November 1). *hoe ver is de EU met de klimaat- en energiedoelstellingen?* Collected from Europa decentraal: <https://europadecentraal.nl/hoe-ver-is-de-eu-met-de-klimaat-en-energie-doelstellingen/>
- [6] Volkshaard cvso. (sd). *Gent - Stad, Nieuw Gent*. Opgeroepen on December 20, 2021, From Volkshaard: <https://www.volkshaard.be/woningen/gent-stad-nieuw-gent>
- [7] Agentschap Wonen-Vlaanderen. (sd). *Woonmaatschappijen: informatie voor lokale besturen*. Opgeroepen op February 8, 2022, From *Wonen Vlaanderen*: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale->

# Inhoudstafel

Met dank .....	5
Abstract .....	8
Extended abstract .....	9
Inhoudstafel .....	12
Begrippen- en afkortingenlijst.....	14
<b>Deel I.....</b>	<b>17</b>
1.    Introductie.....	19
1.1.    Nieuw Gent.....	21
1.1.1.    De geschiedenis van Nieuw Gent .....	21
1.1.2.    De demografie van Nieuw Gent .....	22
1.1.3.    Plannen voor Nieuw Gent .....	24
1.1.4.    Huisvesting .....	28
1.1.5.    Figuren, tabellen en bronnen gemeenschappelijk deel .....	30
1.2.    De woonmaatschappij.....	32
1.3.    De renovatieplicht .....	37
1.4.    De sociaaleconomische bewoonbaarheid.....	42
1.5.    Renovatiegentrificatie .....	49
2.    Onderzoeksvragen.....	50
3.    Onderzoeksmethodiek .....	51
<b>Deel II.....</b>	<b>53</b>
1.    Doelstelling.....	55
2.    Methodiek .....	55
3.    Uiteenzetting discours.....	57
4.    Preliminare inzichten.....	67
<b>Deel III.....</b>	<b>69</b>
1.    Onderzoeksdomein .....	71
2.    Vooronderzoek case Volkshaard .....	72
3.    Overzicht referentiewoning en -bewoners .....	89
<b>Deel IV .....</b>	<b>91</b>
1.    Opzet analyse .....	93
1.1.    Overnamestructuren .....	93
1.2.    Toetsingscriteria .....	94

2.	Sociale huisvestingsmaatschappij .....	95
3.	Sociaal verhuurkantoor .....	100
4.	Private huurmarkt .....	108
5.	Koopmarkt.....	112
6.	Geconventioneerd verhuren .....	125
7.	CLT-model.....	128
8.	Wooncoöperaties.....	135
<b>Deel V .....</b>		<b>143</b>
1.	Transitiepaden referentiewoning.....	145
2.	Duurzame betaalbaarheid referentiebewoner .....	146
2.1.	Behoud binnen huidig stelsel door overname/koop.....	146
2.2.	Traditionele koop – Zelf bewonen .....	149
2.3.	Traditionele koop – Verhuren .....	154
2.3.1.	Sociaal verhuurkantoor .....	154
2.3.2.	Private huurmarkt .....	157
2.3.3.	Geconventioneerd verhuren .....	159
2.4.	Alternatieve koop.....	160
2.4.1.	CLT + Bewoner .....	160
2.4.2.	Wooncoöperatie.....	165
3.	Preliminare inzichten.....	171
<b>Deel VI .....</b>		<b>173</b>
1.	Koppeling preliminaire inzichten.....	175
2.	Adviesrapport.....	175
<b>Bronnen .....</b>		<b>180</b>
<b>Bijlagen .....</b>		<b>180</b>

# Begrippen- en afkortingenlijst

De niet alledaagse termen en afkortingen die gebruikt worden in deze masterproef worden hieronder verder uitgelegd. Dit om de leesbaarheid voor kenner als voor leek te verhogen.

Bewoonbaar oppervlak	Het vloeroppervlak met uitzondering van muren, wanden, trappen, traphuizen, kabelgoten, deuropeningen, ramen en niet bewoonbare delen (bv. kelder en zolder).
Beschermde volume	Het volume van het gebouw dat thermisch afgeschermd wordt van de ruimten die hier niet toe behoren, de grond en de buitenomgeving.
Beschermde afnemer	Dit is een persoon of een gezin die bepaalde tegemoetkomingen of uitkeringen krijgt en hierdoor een sociaal tarief verkrijgt voor de aankoop van elektriciteit, aardgas en eventueel ook water.
CLT	Community land trust
CV	Coöperatieve Vennootschap
E-peil	Hierbij wordt verwezen naar de energiezuinigheid van een gebouw.
Ecotoxiciteit	Stoffen die schade kunnen veroorzaken aan het milieu wanneer ze in bepaalde hoeveelheden voorkomen.
EPB	Energieprestatie en Binnenklimaat
EPC-label	Dit label geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Deze wordt gekarakteriseerd door een letter, gaande van A+ (meest energiezuinig) tot F (meest energieverwendend).

Huishoudinkomen	Dit beschouwt de inkomsten van ieder lid van het huishouden volgend uit economische activiteiten, maar ook uit vermogen, uit sociale transfers zoals socialezekerheidsuitkeringen en tot slot nog de inkomsten uit eigendom.
Ingrijpende energetische renovatie	Hierbij dient men te voldoen aan twee voorwaarden om onder deze bepaling te vallen. De eerste is het vervangen van de opwekkers (voor verwarming, koeling, warm water, enzovoort). De tweede is dat er minstens 75% van de nieuwe of bestaande scheidingsconstructies die het beschermd volume omvatten geïsoleerd dienen te worden. Het beschermd volume zijn de ruimtes die thermisch afgeschermd zijn (beschermd dienen te worden tegen warmteverliezen) van de buitenomgeving.
Inkomen	Het inkomen wordt bepaald aan de hand van het gezamenlijk of afzonderlijk belastbaar inkomen, een inkomensvervangende tegemoetkoming, een leefloon of aan de hand van de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten. Deze laatste kunnen verkregen worden in het buitenland of bij een internationale of Europese instelling.
Inkomstenquintiel	Alle huishoudens worden toegekend aan een bepaald quintiel, afgekort als Q, aangevuld met een cijfer aan de hand van hun inkomen. Er zijn vijf quintielen, waarbij Q1 de groep met het laagste inkomen bevat en Q5 het hoogste inkomen. De groepen bevatten elk een even groot aantal huishoudens, dus elk 20% van het totale aantal.
Inkomstenquintielverhouding	Dit is de verhouding van het inkomen van de 20% rijkste huishoudens ten opzichte van de 20% armste huishoudens.
LCA	Life cycle analysis (levenscyclusanalyse)
LCC	Life cycle cost (levenscycluskost)

SON	Stichting van Openbaar Nut
Venale waarde	Dit wordt ook wel de verkoopwaarde genoemd. Dit is de waarde van een onroerend goed die men kan verwachten wanneer men de normale markt-omstandigheden impliceert. Het wordt dus bepaald door een spel van vraag en aanbod.
U-waarde	Deze waarde wordt ook wel de warmtedoorgangscoefficiënt genoemd. Het geeft aan in welke mate de gebouwdelen geïsoleerd zijn.
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VZW	Vereniging Zonder Winstoogmerk
Woonquote	Dit is de verhouding van de woonkost (bijvoorbeeld de huur of de afbetaling van een krediet voor een woning) ten opzichte van het inkomen.
Zittende huurder	Dit is een huurder aan wie men reeds voor een bepaalde periode een woning verhuurt.



/

Het blijft een  
verdeling  
van  
schaarste.

/

~Joy Verstichele  
(Detombe, 2021)

**Deel I**

## 1. Introductie

1.1 Nieuw Gent

1.2 De woonmaatschappij

1.3 De renovatieplicht

1.4 De sociaaleconomische bewoonbaarheid

1.5 Renovatiegentrificatie

## 2. Onderzoeksvragen

## 3. Onderzoeksmethodiek

## 1. Introductie

Economie  
LCC

Sociaal

Milieu  
LCA

De huidige vraagstukken en problematieken komen samen in de wijk Nieuw Gent. Dit vooral in de rand van het nieuwe ontwikkelingsplan van de sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent. Deze vraagstukken kunnen gebundeld worden binnen drie grote domeinen. Dit zijn meer bepaald de economische aspecten, de sociale aspecten en het milieu. De laatstgenoemde categorie steekt de kop op in de actualiteit. De problemen omtrent het milieu zijn reeds bekend en de concrete uitwerking van de benodigde maatregelen beginnen alsmaar meer vorm te krijgen. Aangezien de residentiële sector een belangrijk aandeel inneemt in de problematiek, dient de wetgeving hier snel en verregaand op in te grijpen. Een brandend actuele maatregel hieromtrent krijgt zijn invoering vanaf 2023. Men zal vanaf dan de renovatie van niet-residentiële gebouwen die op de koopmarkt terecht komen, verplichten. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021b)

Een tweede aspect wordt ingevuld door de economische draagkracht van de laagste inkomstenquintielen. De blik wordt daarbij gevestigd op de betaalbaarheid van het wonen. Dit kan bekeken worden aan de hand van de woonquote. De relatieve woonkost wordt groter naarmate het inkomen daalt. Het overblijvende budget dient groot genoeg te zijn om te voorzien in de overige levensstandaarden van de huishoudens. Wanneer dit bekeken wordt voor de situatie in Gent in 2018, hield bijna 47% van de huishoudens binnen het laagste inkomstenquintiel een ontoereikend budget over. Zowel op de private als de sociale huurmarkt gaat het over een derde van de huishoudens die in een dergelijke toestand leven. (Heyse, 2021)

Het derde en laatste aspect is het sociale vraagstuk. Dit kan gelinkt worden aan de hiervoor besproken economische draagkracht. De kloof tussen arm en rijk dreigt zich alsmaar meer te vertalen naar een kloof tussen huurders en eigenaars. Wanneer de situatie tussen 2005 en 2018 bekeken wordt, daalde het aandeel eigenaars in het laagste inkomstenquintiel van 63% naar 50%. In het hoogste inkomstenquintiel werd een stijging van 85% naar 90% verkregen. Het betaalbaarheidsprobleem bevindt zich ook voornamelijk op de huurmarkt. (Statistiek Vlaanderen, sdb) Het spel van vraag en aanbod hetgeen onze markt stuurt, haspelt wanneer de vraag het aanbod overstijgt. Voor huishoudens met betaalbaarheidsproblemen wordt het systeem van sociaal huren voorzien. Aangezien het aanbod hier tekortschiet, wordt een grote groep huishoudens met een laag inkomen verdreven naar de private huurmarkt. Deze worden blootgesteld aan prijsstijgingen, huisjesmelkers enzovoort. Een bijkomend probleem is de lage kwaliteit van de huisvesting op de huurmarkt. (Heyse, 2021) De gedachtegang dat de laagste inkomstenquintielen op de huurmarkt vaak genoeg moeten nemen met ongeschikte en ondermaatse onderkomens, is snel gemaakt. Hierdoor wordt een verdere tweedeling tussen 'arm' en 'rijk' verkregen.

Deze masterproef zal zich richten op de samenkomst van deze verschillende, elkaar versterkende kwesties. De analyse zal gemaakt worden voor een specifieke casestudie, meer bepaald de wijk Nieuw Gent. Hierbij zal gekeken worden naar wat buiten het ontwikkelingsproject van de sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent valt en daarbij een niet te vergeten rand vormt. Er zal gefocust worden op het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij Volkshaard. Een bijkomend aspect hetgeen een sturende rol inneemt in het onderzoek is de éénmaking tot de woonmaatschappij. Op één januari 2023 dienen alle sociale huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren omgevormd te zijn tot een enkele actor per werkingsgebied. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, sdl) Als gevolg van deze reorganisatie, zal het huidige beleid in vraag worden gesteld en vergeleken worden met alternatieve woonvormen. Deze dienen een antwoord te bieden op het sociale vraagstuk alsook het vraagstuk omtrent de haalbaarheidskwestie van de renovatieplicht. De

regelgeving voor de laatstgenoemde dient zich aan als een resultaatverbintenis. Het doel van deze masterproef zit in het aanwenden van middelen om dit resultaat te bekomen. Dit om een verdere kloofvorming binnen het spectrum van de maatschappij te voorkomen.

Het eerstvolgende hoofdstuk 1.1 is geschreven in samenwerking met verschillende studenten binnen de tak 'Wonen in diversiteit' van de Stadsacademie. Daarna gaat de thesis verder als een individueel onderzoek.

## 1.1. Nieuw Gent

De Stadsacademie is een 'collaboratorium voor transdisciplinair onderzoek en onderwijs voor complexe en urgente duurzaamheidskwesties van de stad Gent en Universiteit Gent'. In het masterproefatelier 'Wonen in diversiteit' werd de case van Nieuw Gent aangereikt. (Stadsacademie, sd) Vertrekkende van deze wijk schreven wij allen, Julie Roelandt, Alyssia Vanmeirhaeghe, Marte Pauwels, Aimé Steen en Klara Vanstraelen, aan dit gemeenschappelijke deel.

Nieuw Gent is een woonwijk in de negentiende-eeuwse stadsrand van Gent. Deze wordt grotendeels bekleed door sociale woningen, maar ook private huizen en appartementen. De komende jaren zal Nieuw Gent een stadsvernieuwing ondergaan. In dit hoofdstuk wordt de algemene context van Nieuw Gent onderzocht, meer bepaald de geschiedenis, de demografie, het ontwikkelingsplan en de huisvesting.

### 1.1.1. De geschiedenis van Nieuw Gent

De stad Gent is ontstaan op de splitsing van twee waterlopen, de Leie en de Schelde. Reeds in de derde eeuw ontstond daar een nederzetting. (Dienst toerimse Gent, sd) Rond 630 na Christus stichtte de Heilige Amandus ten zuiden van deze nederzetting (Blandijnberg) een kloostergemeenschap, de Sint-Pietersabdij. Deze nederzetting kreeg de naam Ganda, wat 'monding' betekent. Amandus richtte ook een kerk op binnen de nederzetting. Die kerk groeide uit tot de Sint-Baafsabdij, één van de twee grote Gentse abdijen. (Dienst toerimse Gent, sd)

Reeds vanaf de 11<sup>de</sup> eeuw strekte het toenmalige Ganda zich uit tot de parochies Sint-Jacobs, Sint-Niklaas en Sint-Michiels. Een verdedigingsgordel van waterlopen en poorten sloot op dat moment de stad in. Gedurende de 13<sup>de</sup> eeuw werd de stad uitgebreid met enkele buitenwijken, meer bepaald Galgenberg, Minnemeers, Overschelde, Oudburg, Marialand, Muide, Ser Raas Gerechte (Ekkergem), Burggraven Gerechte (Briel en Burgstraat), het Sint-Pietersdorp en het Sint-Baafsdorp. Gent groeide uit tot een, voor die tijd, ware grootstad met 50.000 tot 60.000 inwoners. Langs de Leie werd een tweede verdedigingsgordel met 15 poorten in het leven geroepen (o.a. Brugse Poort, Overpoort, Muidepoort...). In de 16<sup>de</sup> eeuw leidden de godsdienstoorlogen tot een modernisering van de Gentse verdedigingsgordel. Hierdoor werden de Muide en het Sint-Baafsdorp van de stad afgesneden. Vanaf dat moment bleven de stadsgrenzen bijna 200 jaar lang ongewijzigd. Op het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw groeide Gent uit tot een overbevolkte industriestad. De stadsvesten werden de boulevards van de kleine stadsring. (Stad Gent, sdb)



De wijk Nieuw Gent bevindt zich ten zuiden van deze historische stad. (Dienst Stedenbeleid en Internationale Betrekkingen Cel Gebiedsgerichte Werking Stad Gent, 2005) Tot in de 20<sup>ste</sup> eeuw kende dit gebied een landelijk voorkomen met een zeer verspreide bewoning. De tracés van de Noendries, de Ottergemsesteenweg en allicht ook de Zwijnaardsesteenweg gaan terug op een oude landweg en de De Pintelaan loopt waar voorheen de eerste spoorlijn 'Gent-Kortrijk' liep. (Stad Gent, sdc) Aan het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw ontstond aan de westkant van de Zwijnaardsesteenweg lintbebouwing, samen met een groep (christelijke) voorzieningen. Tussen 1920 en 1950 werden daarnaast in de buurt van Steenakker ook een groot aantal sociale woningen en het scholencomplex van Sint-Aloïs gebouwd. (Dienst toerimse Gent, sdc)

Figuur 1: Kaart Ruimtelijk ontwikkelingsplan Nieuw Gent – Steenakker, 1955 (De Nijl Architecten et al., 2017, p.9)

De verstedelijking van de regio kwam echter pas volop op gang na de Tweede Wereldoorlog. (Stad Gent, sdc) Grootschalige infrastructuurprojecten (snelwegen, stadswegen, ringvaart) versneden het gebied, waardoor de oude grenzen versnipperd raakten. Zo sneed bijvoorbeeld de aanleg van de Ringvaart in 1950 dit gebied af van Zwijnaarde. Deze Ringvaart vormt tot op vandaag de grens tussen Zwijnaarde en Nieuw Gent. Ten slotte ontstond in de jaren 70 een nieuwe, grote sociale woonwijk ten westen van de Zwijnaardsesteenweg: 'Nieuw Gent'. (Dienst Stedenbeleid en Internationale Betrekkingen Cel Gebiedsgerichte Werking Stad Gent, 2005)

### 1.1.2. De demografie van Nieuw Gent

De wijk Nieuw Gent maakt deel uit van de grotere wijk Nieuw Gent-UZ. Deze site strekt zich uit over een gebied omwijd door de Schelde, de Ringvaart en de De Pintelaan en is gelegen tussen het centrum van Gent en Zwijnaarde. Ze omvat belangrijke faciliteiten zoals de site van het universitair ziekenhuis UZ-Gent en het voetbalstadium, meer bepaald de Ghelamco Arena. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de Wijkmonitor en het ontwikkelingsplan een analyse gemaakt van de bewoners en de huishoudensamenstelling op basis van het beschikbare cijfermateriaal. De inwoners van de gehele wijk worden telkens vergeleken met deze van de bestaande hoogbouwtorens van de sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent.

#### De inwoners van Nieuw Gent-UZ

In 2022 wonen er in Nieuw Gent-UZ 1.769 inwoners per vierkante kilometer hetgeen een totale bevolking van 7.348 personen inhoudt. Het grootste aandeel van deze inwoners, meer bepaald 61%, bevindt zich in de leeftijdscategorie van 18 tot 64 jaar. (Stad Gent, 2022) Ook de hoogbouwtorens worden voornamelijk door een dergelijke bevolkingsgroep bewoond. (De Nijl Architecten, et al., 2017) Nieuw Gent-UZ is een zeer cultureel diverse wijk. Iets meer dan de helft van de bewoners in de wijk zijn niet van Belgische afkomst. Uit de cijfers van

deze site kan opgemaakt worden dat de grootste groep bewoners afkomstig is uit Maghreb en de rest uit het overige deel van Afrika. Verder is er ook een groot deel van de bewoners afkomstig uit Azië. Binnen de verschillende nationaliteiten is er geen enkele die dominant overheerst. (Stad Gent, 2021a) Specifiek voor de zes hoogbouwtorens waren in 2017 55 verschillende nationaliteiten aanwezig in de woonblokken. Deze maakten 45% van de gehele bewonersgroep van deze torens uit. Het grootste aandeel van de mensen met een andere nationaliteit waren toen afkomstig uit Afghanistan, Algerije, Ghana, Marokko, Tunesië of Turkije. (De Nijl Architecten, et al., 2017)

#### De huishoudenssamenstelling

Het aantal alleenwonenden in Nieuw Gent - UZ bedraagt 44,9% van de gehele inwonersgroep. Deze wijk kent meer alleenwonenden dan in de gehele Gentse stad waar het aandeel 40,9% bedraagt. (Stad Gent, 2022) Uit de cijfers van 2016 kan geconcludeerd worden dat de woonblokken in het bijzonder heel wat bewoners huisvesten die alleenstaand zijn, namelijk 75%. Dit kan gelinkt worden aan de aanwezigheid van een groot aandeel studio's en woongelegenheden met één slaapkamer. In 2017 woonden er 154 kinderen met een leeftijd van nul tot en met 17 jaar in de woontorens, waarvan 84% jonger dan 12 jaar. De cijfers tonen aan dat het woonblok Mercurius de meeste gezinnen huisvest (44%), Dit mede door de 96 duplexwoningen met twee slaapkamers die er aangeboden worden. De overige gezinnen zijn verspreid over de andere woontorens. (De Nijl Architecten, et al., 2017)

Met het vooruitzicht op de vernieuwing van een deel van de wijk en de toename van het aantal gezinswoningen, zal waarschijnlijk ook het aantal gezinnen stijgen. (De Nijl Architecten, et al., 2017) Zo zal de wijk mogelijk te maken krijgen met een tendens van verjonging. De natuurlijke aangroei in 2020 in de regio Nieuw Gent-UZ vertoonde reeds een dergelijk verloop hetwelk door het voorgaande versterkt kan worden. Deze bedroeg 51, hetgeen inhoudt dat er meer geboortes waren dan sterftegevallen en dat de bevolking dus groeide binnen deze beschouwing. (Stad Gent, sda)

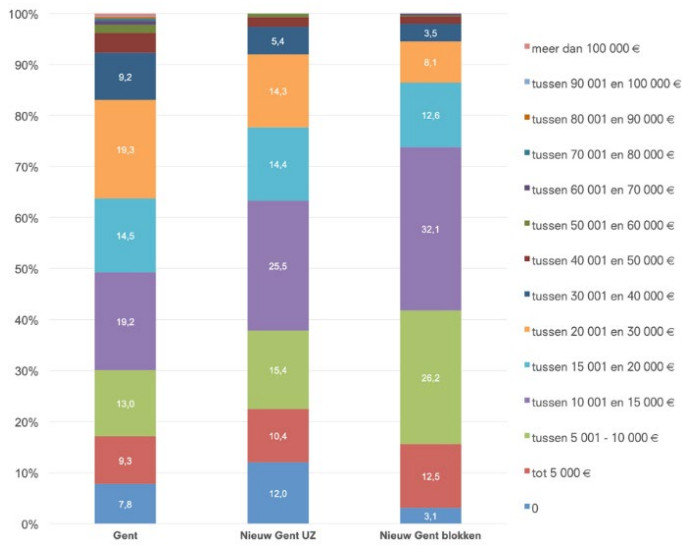
#### De migratie- en verhuisbewegingen

Het totaal migratiesaldo in 2020 voor de wijk Nieuw Gent-UZ bedroeg -264 personen. Dit betekent dat er meer bewoners (zowel van het binnen- als buitenland) uit de wijk vertrokken zijn dan bijgekomen. (Stad Gent, sda) Wanneer er enkel naar de zes woonblokken gekeken wordt, dan kan vastgesteld worden dat er in 2017 39 huishoudens vertrokken zijn en 106 huishoudens zijn bijgekomen. Er zijn heel wat mensen in Nieuw Gent die heel graag in de wijk wonen en die er ook effectief opgegroeid zijn en hier nu niet meer weg willen. Daarnaast krijgt de huidige hoogbouwwijk ook te maken met een aantal transitbewoners. Dit zijn mensen die hier door een samenloop van omstandigheden terecht zijn gekomen en het liefst zo snel mogelijk doorverhuizen. (De Nijl Architecten, et al., 2017)

#### De inkomensklassen

Gegevens uit de buurtmonitor geven aan dat de welvaartsindex van Nieuw Gent (77) zich onder de welvaartsindex van Gent bevindt (103). Deze index kan beschreven worden als de vergelijking van het gemiddeld fiscaal inkomen per belastingplichtige van de vooropgestelde buurt met het gemiddeld inkomen per belastingplichtige in België. Door het feit dat deze lager ligt, kan geconcludeerd worden dat het gemiddeld inkomen per belastingplichtige lager ligt dan het gemiddeld inkomen in Gent. Zo ligt het percentage

rechthebbenden op een verhoogde tegemoetkoming ook hoger in Nieuw Gent. Dit geldt namelijk voor 42% van deze bewoners in vergelijking met slechts 20,4% van de Gentse bewoners. (Stad Gent, sda)

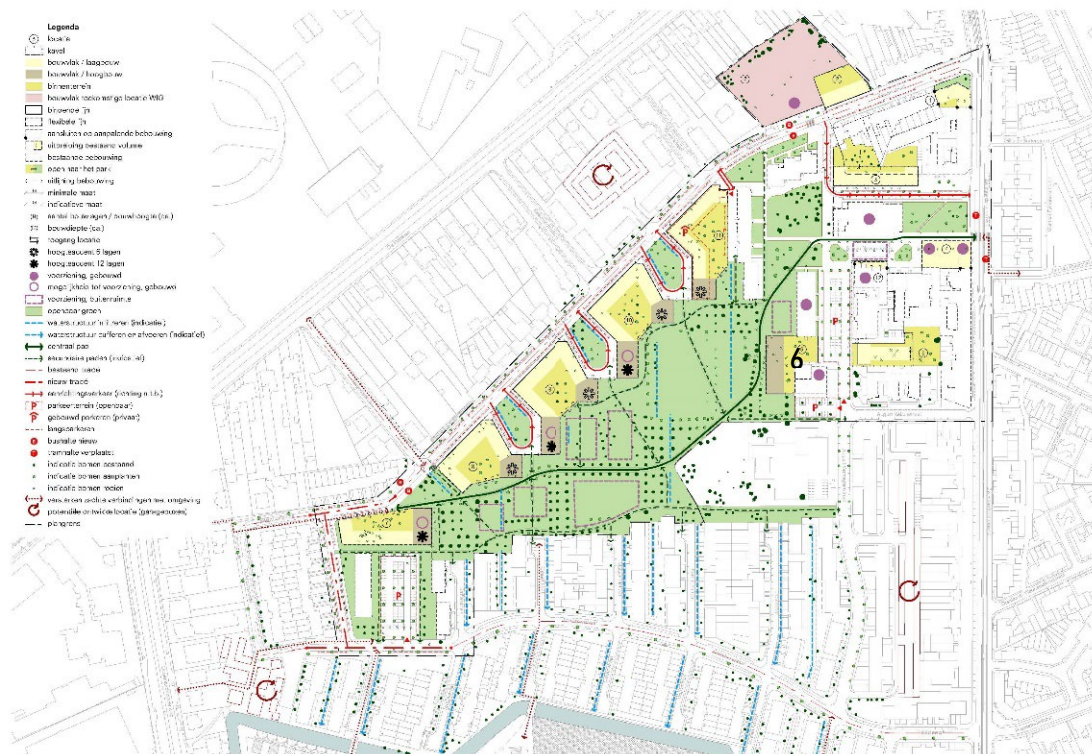


Specifiek voor de hoogbouwtorens kan vastgesteld worden dat 23% van de 543 huishoudens die hier wonen, steun krijgt van het OCMW. Deze grafiek illustreert de vergelijking van de netto-inkomens van huishoudens die in de hoogbouwtorens wonen (2016) met het netto-inkomen van belastingplichtigen in Gent (2012). Hieruit kan opgemaakt worden dat het aantal bewoners met hogere inkomsten betrekkelijk lager lag in de huidige hoogbouwwijk dan in geheel Gent. (De Nijl Architecten et al., 2017)

Figuur 2: Belastingplichtigen naar hun netto inkomensklasse, 2012-2016 (De Nijl Architecten et al., 2017, Bijlage 1 p.10)

### 1.1.3. Plannen voor Nieuw Gent

In het voorjaar van 2016 startte WoninGent, de Stad Gent en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) met een studie om de woontorens in Nieuw Gent te vernieuwen. Deze studie, uitgevoerd door De Nijl Architecten, De Smet Vermeulen Architecten, Reijndorp en Tractebel Engineering, resulteerde in een plan genaamd 'Ontwikkelingsplan Revitalisatie Nieuw Gent'<sup>1</sup>. Het plan dat uitkwam eind 2017 doet verslag van een stedenbouwkundige voorstudie voor de stadsvernieuwing.



Figuur 3: Voorbeelduitwerking ontwikkelingsplan (De Nijl Architecten et al., 2017, p.60-61)

<sup>1</sup> Toelichting: Voor duidelijkere plannen wordt verwezen naar het eigenlijke document.



Het ontwikkelingsplan bestaat, naast de inleiding, uit vijf grote delen. Men begint met het beschrijven van de huidige situatie, meer bepaald de buitenruimte, de bebouwing, de mobiliteit, de voorzieningen en de sociale factor. Voor dit laatste werd een stadssociologisch onderzoek gevoerd door Els Desmet en Arnold Reijndorp. Zij deden een demografisch onderzoek naar de bewoners en de bewoning van Nieuw Gent. Dit werd gecombineerd met veldwerk omtrent de huidige beleving van het wonen en het samenleven. Hiervoor verbleven zij in verschillende periodes van twee tot vijf dagen in een appartement dat door WoninGent beschikbaar was gesteld. Men legde contacten met de buurtbewoners en leerde ook de praktische kant van het leven in Nieuw Gent kennen. In een volgende fase vonden er een aantal uitwisselingen met de bewoners en buurtpartners plaats over het voorontwerp van de wijk. Er vonden informatiebijeenkomsten en klankbordgroepbijeenkomsten plaats waar ook Arnold Reijndorp en Els Desmet aan deelnamen en de reacties opnamen in hun eindrapport. Ze richtten zich in hun onderzoeksvragen op twee uitgangspunten: 1) Bouwen voor de buurt en 2) Publiek domein en voorzieningen.

In een tweede deel wordt de strategie voor de revitalisatie van Nieuw Gent uitgelegd. Deze bestaat uit vijf krijtlijnen, meer bepaald bouwen voor de buurt, nieuwbouw en beheer op maat, leesbare structuur met menselijke schaal, levendig park en vitaal centrum.

De huidige appartementsblokken worden afgebroken en vervangen door nieuwbouw. In eerste instantie was het uitgangspunt dat de huidige bewoners van de woongebouwen zoveel mogelijk kunnen verhuizen naar de nieuwe woningen binnen de wijk. Er werd naar een principe van 'schuifplaatje' gestreefd waarbij eerst de nieuwe woningen worden gebouwd voordat de oude worden gesloopt. Na de publicatie van het ontwikkelingsplan bleek dit schuifplaatje toch niet haalbaar te zijn. De huidige bewoners van Nieuw Gent zijn dus momenteel (voorjaar 2022) aan het verhuizen naar andere wijken in Gent. Het is nog onzeker of ze op termijn in de nieuwbouwwijk gaan kunnen wonen.

In het derde deel wordt het effectieve ontwikkelingsplan uitgelegd. Hierin wordt er richting gegeven aan de verschillende deelprojecten en worden deze ruimtelijk uitgewerkt. Er zijn nog harde en zachte lijnen. De harde lijnen zijn bindende rooilijnen voor de situering van de nieuwbouw. De zachte lijnen bezitten nog een zekere flexibiliteit voor de uitwerking van de bouwvlakken. In het vierde deel worden tot slot de randvoorwaarden en de verschillende bouwvelden vastgelegd.

In de hierop volgende tabel wordt een indicatie gegeven van het aantal en de soorten wooneenheden die gebouwd zullen worden. In totaal zullen er 640 nieuwe woningen worden voorzien. Het grootste aantal zal in clusters langs de Kikvorsstraat, maar ook op drie locaties langs het Rerum Novarumplein voorzien worden. Verder worden er op de hoek van de Kikvorsstraat en de Zwijnaardsesteenweg 12 wooneenheden gebouwd. Om het park te begrenzen wordt er op locatie zes<sup>2</sup> een gebouw met appartementen geplaatst. (De Nijl Architecten et al., 2017)

---

<sup>2</sup> Toelichting: Deze locatie kan teruggevonden worden op de kaart op pagina 24.

## Wensprogramma

Woningtype Huishouden	1 slk(1/2) Alleen/samen		2 slk(2/3 of 3/4) Gezin 1-2 kind		3 slk(3/4 of 4/5) Gezin 2-3 kind		Totaal	
Woningvoorraad na revitalisatie*	60%	384	15%	96	25%	160	100%	640
Woonoppervlak maximaal netto per woning		67		91		107		
Woonoppervlak maximaal bruto (factor 1,3)**	1,30	87	1,30	118	1,30	139		
<b>Totaal oppervlak m<sup>2</sup></b>	<b>50%</b>	<b>33.446</b>	<b>17%</b>	<b>11.357</b>	<b>33%</b>	<b>22.256</b>	<b>100%</b>	<b>67.059</b>
Aantal aangepaste woningen***	18%	115						
Toeslag netto		14						
Toeslag bruto (factor 1,3)		18						
<b>Totaal oppervlak m<sup>2</sup> met aangepaste woningen</b>		<b>35.543</b>		<b>11.357</b>		<b>22.256</b>		<b>69.156</b>
<b>Huidig oppervlak m<sup>2</sup></b>								<b>51.443</b>
<b>Extra te voorzien BVO</b>					<b>34%</b>			<b>17.713</b>

\* Verhouding conform projectdefinitie deelopdracht2, p. 12

\*\* Fietsenbergingen e.d. in bruto/netto factor

\*\*\* Aanname aangepaste woningen = 1 slk woningen

## Ontwikkelingsplan, indicatief

Woningtype Huishouden	1 slk(1/2) Alleen/samen		2 slk(2/3 of 3/4) Gezin 1-2 kind		3 slk(3/4 of 4/5) Gezin 2-3 kind		Totaal	
Indicatieve capaciteit m <sup>2</sup>	Indicatief aantal	Indicatief aantal	Indicatief aantal	Indicatief aantal	Indicatief aantal	Indicatief aantal	Indicatief aantal	Indicatief aantal
Locatie 1.	1.300	8		4				12
Locatie 2.	1.600			4		8		12
Locatie 3.	3.600	40						40
Locatie 4.	1.700	18						18
Locatie 5.	2.000	22						22
Locatie 6.	5.600	52						52
Locatie 7.	10.400	66		10		18		94
Locatie 8.	8.400			30		32		62
Locatie 9.	15.000	66		20		44		130
Locatie 10.	15.000	66		20		44		130
Locatie 11.	7.900	46		8		14		68
<b>Totaal woningaantal</b>	<b>60%</b>	<b>384</b>	<b>15%</b>	<b>96</b>	<b>25%</b>	<b>160</b>	<b>100%</b>	<b>640</b>
<b>Totaal oppervlak m<sup>2</sup></b>								<b>72.500</b>

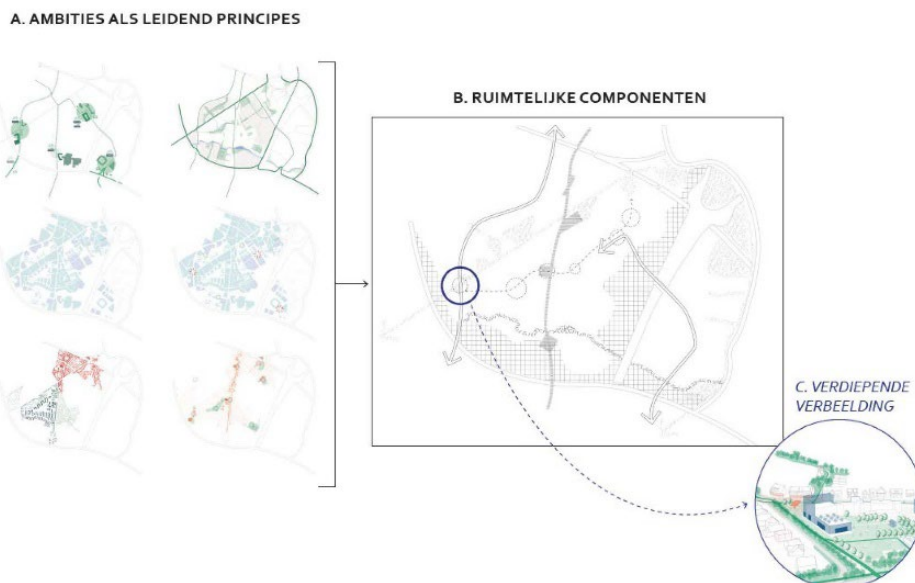
Tabel 1: Wensprogramma en indicatie van het aantal wooneenheden naar typologie (De Nijl Architecten et al., 2017, p. 90)

Het Rerum Novarumplein tussen het park en de Zwijnaardsesteenweg wordt in het ontwikkelingsplan een 'vitaal centrum' genoemd. Door te verdichten tracht men een betere ruimtelijke structuur te bekomen met meer uitstraling en intensiteit. Het Rerum Novarumplein zal gefaseerd heraangelegd worden. Hierbij wordt de nadruk gelegd op de programmering van de randen om het nieuwe plein te activeren en te versterken. Concrete plannen zijn hiervoor nog niet opgemaakt, maar wel enkele suggesties. Deze zijn onder meer het direct toegankelijk maken van het wijkgebouw aan het nieuwe plein of het versterken van het publieke karakter van de Christus Koningskerk. Dit laatste zal vormgegeven worden door hier het aanbod van activiteiten te vergroten. Dit met de wens om de zuilengang te openen met directe toegangen naar de functies. Ook de plinten van het hoekgebouw met de Zwijnaardsesteenweg zouden 'goede functies' moeten bevatten zoals ruimte voor het bestaande 'frietkot' of een kleine supermarkt.

Het huidige park zal heraangelegd worden door de stad Gent. Doordat de woontoren Aurora gesloopt wordt, zal het centrale parkdeel vergroten. Na een herschikking van de gebouwen zal de grootte van het park gelijk blijven waarbij de omvang ongeveer 3,5 ha bedraagt. Via het centrale pad zal men toegang krijgen tot de 'groene kamers'. Deze moeten aanleiding geven tot ontmoeting en gebruik. Verschillende gradaties van publieke toegankelijkheid zijn aanwezig. Het grootste deel, met onder meer het centrale pad, de groene kamers en het netwerk van paden blijft 'publiek-publiek'. Naar de randen toe komen er zones met een 'semi-publiek' karakter die aansluiten bij de woningen.

In het laatste hoofdstuk '06 uitvoering' wordt de timing en de uitvoering van het stadsvernieuwingsproject uitgelegd. Niet alles wat in het ontwikkelingsplan werd vastgelegd, zal ook effectief zo plaats vinden. De timing zal bijvoorbeeld verschillend zijn. In plaats van de beoogde 15 jaar, streeft men naar een termijn van tien jaar. Ook is er in het ontwikkelingsplan ruimte gelaten voor enkele aanpassingen, bijvoorbeeld op het gelijkvloers van de gebouwen. De finale bouwplannen voor elke locatie zijn momenteel in opmaak. (De Nijl Architecten et al., 2017)

## RUIMTELIJK RAAMWERK



Figuur 4: Ruimtelijk raamwerk (Stad Gent, sdf)

## De wijkstructuurschets

De stad Gent maakt in de komende jaren samen met bewoners, handelaars, scholen en bedrijven in een aantal wijken een wijkstructuurschets op. Deze actie volgt uit de structuurvisie 'Ruimte voor Gent' die sinds 22 augustus 2018 van kracht is. Dit strategisch beleidsplan zet de ruimtelijke krachtlijnen uit voor 2030 en daarna. Het is een onderzoek naar hoe we in de toekomst zullen wonen, werken, ons verplaatsen, ontspannen en omgaan met de klimaatveranderingen.

Elke wijk is anders dus ook de structuur van de schetsen verschillen onderling. De wijkstructuurschets voor de ruimere omgeving van de campus UZ Gent is nog niet voltooid. Wel zijn er al enkele tussentijdse resultaten die reeds meegedeeld zijn. Er wordt erkent dat de omgeving een veelzijdig gebied is met onder andere een groot aandeel onderwijs (UGent, Hogent, Campus De Deyne), zorg (UZ Gent) en economie aanwezig. Het doel van deze wijkstructuurschets is om meer samenhang tussen de bestaande en de toekomstige projecten te brengen. Daarnaast wil men ook op zoek gaan naar de meerwaarde van de nieuwe ontwikkelingen voor de huidige bewoners en gebruikers van de wijk. De vaststellingen die gemaakt worden, zullen in wat volgt meegedeeld en besproken worden. 'De wijk worstelt met haar statuut.' Dit omdat de wijk zeer snel verstedelijkt, maar toch nog niet aanvoelt als een volwaardig deel van de stad. Ze voelen zich 'vergeten' door de stad. Een opgave voor de wijkstructuurschets is om te gaan kijken hoe deze wijk een volwaardige en kwaliteitsvolle stadswijk van Gent kan worden. 'Een wijk met meerdere entiteiten.' Er is niet één wijk met een centrum. Het gebied bestaat uit verschillende wijken en buurten. Dit aspect wordt onvoldoende naar buiten gebracht. 'De wijk heeft een opvallende ruimtelijke structuur.' De ruimere omgeving van de campus UZ Gent bestaat uit drie ruimtelijke hoofdstructuren, meer bepaald wijken, campussen en grote verkeerswegen. Als laatste stelt men vast dat 'de wijk volop in transformatie' is. Het universitair ziekenhuis bouwt een nieuw ziekenhuis en meteen wordt de volledige campus bekeken. Ook de site Henri Story en de woonbuurten Ottergemse Dries, Kauwplein, Steenakker, De Pintelaan en Cyriel Buyssestraat worden onderzocht om zich de komende jaren te ontwikkelen. Als laatste vernieuwt ook het wijkdeel Nieuw Gent.

Deze vier vaststellingen leiden tot drie ambities op lokaal niveau; 'Versterken van levendige lokale identiteiten', 'Ontwikkelen van genereuze stedelijke functies' en 'De wijk verbinden met stad en omgeving'. De belangrijkste ambitie blijft weliswaar om de wijk te transformeren tot een volwaardig en kwaliteitsvol stadsdeel. Er wordt verwacht dat de wijkstructuurschets klaar is in het voorjaar van 2022 om vervolgens ook te kunnen 'inspireren'. (Stad Gent, sdf)

### 1.1.4. Huisvesting

De wijk Nieuw Gent – UZ beschikte in 2021 over 4.990 woongelegenheden waarvan meer dan drie kwart het statuut van huurwoning in handen had. Dit kan vergeleken worden met de gehele Gentse stad die een evenredige verhouding tussen eigenaars en huurders onderbrengt. Een bijkomende eigendomsanalyse van de huisvestingsstock kan gemaakt worden aan de hand van het sociaal karakter. Bijna de helft van de woningen in de wijk kunnen bestempeld worden als sociale woning. (Stad Gent, 2021) Deze kunnen opgesplitst worden in twee groepen. Ze kunnen namelijk in handen zijn van sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren. De woningen binnen deze laatste structuur zijn in handen van private eigenaars en worden gehuurd door een sociaal verhuurkantoor. Aan de hand van een onderverhuuring worden de woningen ter beschikking

gesteld van een vooraf opgelegde doelgroep via een toewijzingsstrategie. In Gent wordt de rol van de onderverhuurder ingevuld door het Sociaal Verhuurkantoor Gent. (Sociaal Verhuurkantoor Gent, sd) De tweede mogelijkheid tot het aanreiken van sociale woningen kan vormgegeven worden aan de hand van de werking van sociale huisvestingsmaatschappijen. Ze zijn zelf eigenaar van de woningen en verhuren deze aan dezelfde doelgroep en dezelfde voorwaarden als de hiervoor vermelde sociale actor. In de wijk Nieuw Gent – UZ zijn verschillende woonmaatschappijen actief. Het kleinste aandeel van dergelijke woningen in de wijk zijn in handen van De Gentse Haard. Zij beschikken over 220 appartementen en 58 woningen in Nieuw Gent en 14 woningen in Steenakker, een deelwijk van Nieuw Gent-UZ. (De Gentse Haard cvba-so, sd) Ook de sociale huisvestingmaatschappij Volkshaard voorziet sociale woningen in deze omgeving. Hun patrimonium bestaat er uit 288 appartementen en 139 woningen. (Volkshaard cvba so, sd) Tot slot beschikt WoninGent over het ruimste aanbod in Nieuw-Gent. Dit bestaat uit 1.163 appartementen en 285 woningen. (WoninGent cvba-so, sd) Hierbij dient de nuance gemaakt te worden dat omwille van de hiervoor vermelde ontwikkelingsplannen voor de wijk, de afbraakwerken al gestart zijn. Een appartementsblok van WoninGent met 92 units werd reeds afgebroken. (Stad Gent, sde) Een belangrijke kanttekening bij het sociaal wonen is dat de Vlaamse regering beslist heeft om tegen 2023 een hervorming in te voeren. Slechts één maatschappij, de woonmaatschappij, zou vanaf dan per stad of gemeente instaan voor het beheer, verkoop en verhuur van sociale woningen. Om dit te bereiken zullen belangrijke herstructureringen binnen dit milieu opgezet moeten worden. Naast de reglementering rond deze enkele actor per gemeente of stad, zijn alsook werkingsgebieden opgemaakt. Ook hierbinnen mag slechts één woonmaatschappij werkzaam zijn. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2022) Gent en zijn deelgemeenten worden aan de hand hiervan opgedeeld in vier werkingsgebieden. (VMSW, 2021).

## 1.1.5. Figuren, tabellen en bronnen gemeenschappelijk deel

### Bronnenlijst

- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2022, Februari 8). Woonmaatschappijen: informatie voor lokale besturen. Opgehaald van Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/woonmaatschappijen-informatie-voor-lokale-besturen>
- De Gentse Haard cvba-so. (sd). Onze woningen. Opgeroepen op April 19, 2022, van De Gentse Haard: <https://www.degentsehaard.be/Onze-woningen>
- De Nijl Architecten, De Smet Vermeulen Architecten, Reijndorp, & Tractebel Engineering. (2017, Oktober). Ontwikkelingsplan Revitalisatie Nieuw Gent. WoninGent / Stad Gent / VMSW.
- Dienst Stedenbeleid en Internationale Betrekkingen Cel Gebiedsgerichte Werking Stad Gent. (2005, Juni). Startnota Nieuw Gent. <https://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/samenwerken/participatie/interessante%20participatietrajecten/MoeberdoesGent/Documents/MO31%20startnota%20Nieuw%20Gent.pdf>
- Dienst toerisme Gent (sd). Gent door de eeuwen heen. Opgeroepen op 9 Mei 2022, van <https://visit.gent.be/nl/goed-om-weten/praktische-info/over-gent/gent-door-de-eeuwen-heen>
- Sociaal Verhuurkantoor Gent. (sd). Ik wil huren. Opgeroepen op April 19, 2022, van Sociaal Verhuurkantoor Gent: <https://www.sociaalverhuurkantoor.gent/ik-wil-huren>
- Stad Gent. (2021a). Dashboard nationaliteit en herkomst. Opgeroepen op April 19, 2022, van Gent Buurtmonitor: <https://gent.buurtmonitor.be/dashboard/dashboard/nationaliteit-en-herkomst>
- Stad Gent. (2021b). Dashboard wonen. Opgeroepen op April 19, 2022, van Gent Buurtmonitor: <https://gent.buurtmonitor.be/dashboard/dashboard/wonen>
- Stad Gent. (2022). Dashboard bevolking. Opgeroepen op April 19, 2022, van Gent Buurtmonitor: <https://gent.buurtmonitor.be/dashboard/dashboard/bevolking>
- Stad Gent. (sda). Gent Buurtmonitor. Opgeroepen op 2 Mei 2022, van <https://gent.buurtmonitor.be>
- Stad Gent. (sdb). Geschiedenis van de binnenstad. Opgeroepen op 9 Mei 2022, van <https://stad.gent/nl/binnenstad/over-de-wijk/geschiedenis-van-de-binnenstad>
- Stad Gent. (sdc). Geschiedenis van Nieuw Gent - UZ. Opgeroepen op 9 Mei 2022, van <https://stad.gent/nl/nieuw-gent-uz/over-de-wijk/geschiedenis-van-nieuw-gent-uz>
- Stad Gent. (sdd). Nieuw Gent - UZ | Met hoeveel in. Opgeroepen op 2 Mei 2022, van <https://hoeveelin.stad.gent/wijken/nieuw-gent-uz/>
- Stad Gent. (sde). Project Vervanging sociale woontorens Nieuw Gent. Opgeroepen op April 19, 2022, van Stad Gent: <https://stad.gent/nl/plannen-en-projecten/project-vervanging-sociale-woontorens-nieuw-gent>

Stad Gent. (sdf). Wijkstructuurschets voor de ruimere omgeving van de campus UZ Gent (in opmaak). Opgeroepen op 9 Mei 2022, van <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/wijkstructuurschetsen/wijkstructuurschets-voor-de-ruimere-omgeving-van-de-campus-uz-gent-opmaak>

Stadsacademie. (sd). "Transdisciplinaire kennisontwikkeling rond stedelijke duurzaamheidskwesities". Opgeroepen op 9 Mei 2022, van <https://stadsacademie.be/over/>

VMSW. (2021, December 17). Werkingsgebieden. Opgeroepen op Februari 28, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-professioneel/Woonmaatschappijen/Werkingsgebieden>

Volkshaard cvba so. (sd). Gent - Stad, Nieuw Gent. Opgeroepen op December 20, 2021, van Volkshaard: <https://www.volkshaard.be/woningen/gent-stad-nieuw-gent>

WoninGent cvba-so. (sd). Onze gebouwen. Opgeroepen op April 19, 2022, van WoninGent: [https://woningent.be/onze-gebouwen?zoom=13&lat=51.00349118329319&lon=3.735935256879003&municipality\[\]=216](https://woningent.be/onze-gebouwen?zoom=13&lat=51.00349118329319&lon=3.735935256879003&municipality[]=216)

#### Lijst van figuren

Figuur 1: Kaart Ruimtelijk ontwikkelingsplan Nieuw Gent – Steenakker, 1955 (De Nijl Architecten et al., 2017, p.9).....	22
Figuur 2: Belastingplichtigen naar hun netto inkomensklasse, 2012-2016 (De Nijl Architecten et al., 2017, p. 90).....	24
Figuur 3: Voorbeelduitwerking ontwikkelingsplan (De Nijl Architecten et al., 2017, p.60-61).....	24
Figuur 4: Ruimtelijk raamwerk (Stad Gent, sdf).....	27

#### Lijst van tabellen

Tabel 1: Wensprogramma en indicatie van het aantal wooneenheden naar typologie (De Nijl Architecten et al., 2017, p. 90).....	26
---	----

## 1.2. De woonmaatschappij

Globaal gezien zijn er twee mogelijkheden om een onderkomen te verkrijgen. Dit kan enerzijds door eigendomsverwerving op de koopmarkt en anderzijds via het stelsel van huren. Deze laatste kan opgesplitst worden in zowel de private als de sociale huurmarkt. De sociale huurmarkt dient te voorzien in het aanbieden van huisvesting aan de huishoudens die te maken hebben met betaalbaarheidsproblemen. Een doelgroep wordt hierbij opgesteld aan de hand van het inkomen, gekoppeld aan de samenstelling van het huishouden. De structuur die zich hierachter bevindt bestaat grotendeels uit twee mechanismen: de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de sociale verhuurkantoren (SVK's). De werking van beide structuren wordt verder toegelicht in deel IV hoofdstuk 2 en 3. Hiernaast kan men in Vlaanderen bijvoorbeeld ook terecht bij het Vlaams Woningfonds, de VMSW en de lokale besturen voor het huren van een sociale woning. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2022d) In Gent heeft men één sociaal verhuurkantoor. Naast de werking van het Vlaams Woningfonds, beschikt men ook over vijf sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit zijn meer bepaald WoninGent, Volkshaard, De Gentse Haard, Habitare+ en ABC. (Stad Gent, 2022b) Vanaf één januari 2023 gaat een nieuw systeem in voege. Dit impliceert de overgang van de versnipperde mechanismen naar één woonmaatschappij. Alle sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren dienen zich te hervormen tot één actor per gemeente. Ze verkrijgen daarenboven een uniek werkingsgebied. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, s.d.) De verschillende toewijzingssystemen worden omgezet naar één overkoepelend systeem. Het lokale aspect van deze kwestie wordt uiteengezet door het gewest. Ook de relevante lokale actoren dienen betrokken te worden bij de organisatie en de toewijzing. Dit zal geschieden via een toewijzingsraad. Het globale doel van deze éénmaking is het creëren van een coherent en evenwichtig systeem voor de dienstverlening en een sterkere toename van het sociaal patrimonium. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2022f)

### De huidige toestand, objectief bekeken

In 2020 telde het sociaal patrimonium in het Vlaamse Gewest ruim 173.000 wooneenheden. Het beheer daarvan ligt grotendeels in handen van een negentigtal sociale huisvestingsmaatschappijen en 48 sociale verhuurkantoren. Voor meer dan 50 steden wordt deze regeling gevoerd door vier verschillende woonactoren. In vergelijking met de gemeenten waarin slecht één actor aanwezig is, dat zijn er namelijk vijf, zijn dergelijke gelijktijdige aanwezigheden vaak voorkomend. (Vanden Bussche, 2022)

### De werkingsgebieden

Op vier februari 2022 werden door de Vlaamse overheid 42 werkingsgebieden<sup>3</sup> definitief vastgelegd. Deze zijn te zien op de hieropvolgende kaart. Voor Gent en zijn deelgemeenten werden vier gebieden opgesteld. De samenstelling geschiedt als volgt. (VMSW, s.d.)

<i>Gent-stad</i>	Gent
<i>Gent-Meetjesland</i>	Assenede, Eekle, Evergem, Kaprijke, Maldegem, Sint-Laureins, Zelzate
<i>Gent-Oost</i>	Laarne, Lochristi, Wachtebeke, Wetteren
<i>Gent-Zuid</i>	Aalter, Deinze, De Pinte, Destelbergen, Gavere, Lievegem, Merelbeke, Melle, Nazareth, Sint-Martens-Latem, Zulte

Tabel 1: Werkingsgebieden regio Gent (VMSW, 2021b)

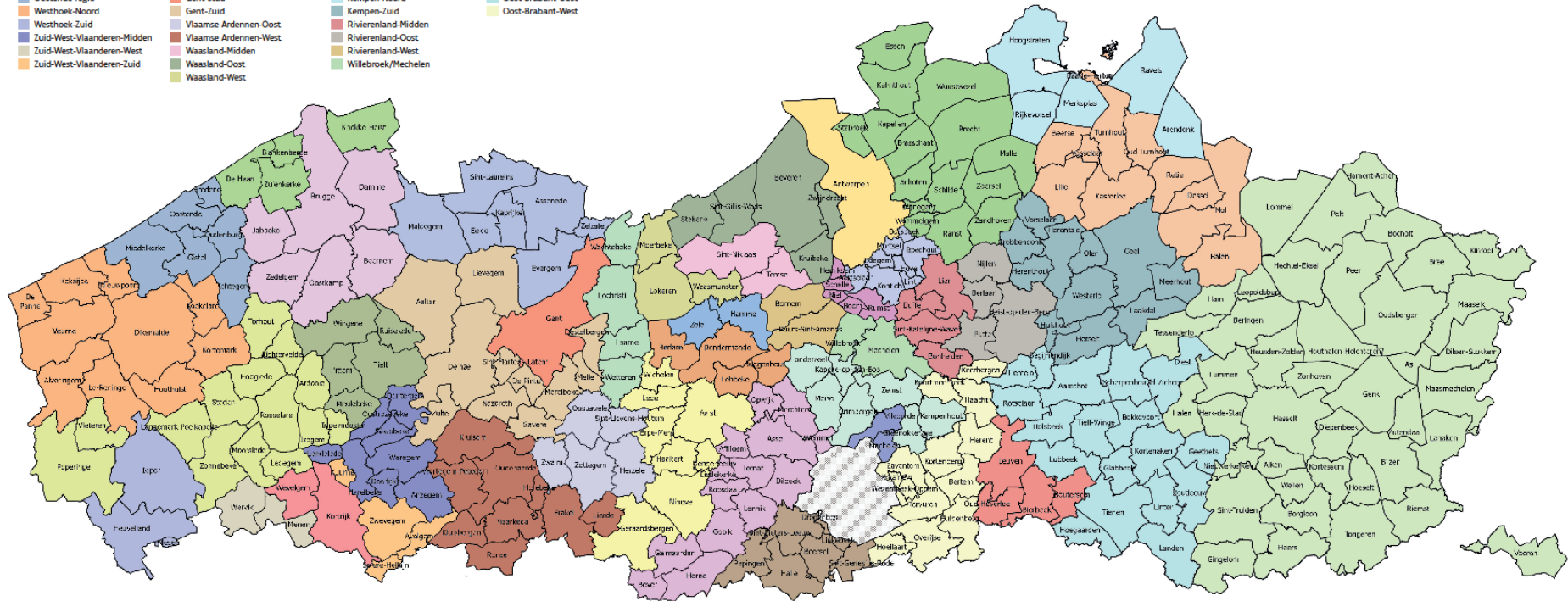
<sup>3</sup> De lokale besturen stonden in voor de voorstellen omtrent de vorming van de werkingsgebieden.



LEGENDE 4 februari 2022

West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Vlaams-Brabant	Limburg
Brugge-regio	Denderregio-Midden	Antwerpen-Midden/Noord	Halle/Vilvoorde-Midden	Limburg
Kortrijk-regio	Denderregio-Noord	Antwerpen-Rupel	Halle/Vilvoorde-Noord	
Kust-Noord	Denderregio-Zuid	Antwerpen-Stad	Halle/Vilvoorde-Oost	
Midwest-Oost	Gent/Meetjesland	Antwerpen-Zuidrand	Halle/Vilvoorde-Zuid	
Midwest-West	Gent-Oost	Kempen-Midden	Oost-Brabant-Midden	
Oostende-regio	Gent-Stad	Kempen-Noord	Oost-Brabant-Oost	
Westhoek-Noord	Gent-Zuid	Kempen-Zuid	Oost-Brabant-West	
Westhoek-Zuid	Vlaamse Ardennen-Oost	Rivierland-Midden		
Zuid-West-Vlaanderen-Midden	Vlaamse Ardennen-Oost	Rivierland-Oost		
Zuid-West-Vlaanderen-West	Waasland-Midden	Rivierland-West		
Zuid-West-Vlaanderen-Zuid	Waasland-Oost	Willebroek/Mechelen		
	Waasland-West			

# Werkingsgebieden woonmaatschappijen



Figuur 1: Werkingsgebieden woonmaatschappij (VMSW, 2021b)

## Aanleiding

Op 27 april 2021 werd een webinar gegeven, genaamd: 'Toegang tot de sociale huur'. Deze werd geleid door VRT-journalist Hans Bontinck. Hierin gingen verschillende actoren rond de 'virtuele tafel' zitten omtrent de huidige situatie van de sociale verhuur en de oprichting van de woonmaatschappij. Hierbij werden enkele knelpunten en tekortkomingen van het huidige en het nieuwe systeem aan het licht gebracht. Wanneer men als huurder zich wil inschrijven voor een sociale woning of appartement, dient men zelf de inschrijving op de niet geïntrigeerde toewijlijsten bij iedere instantie afzonderlijk te voorzien. Ook zijn volgens Geraldine Serras (diensthoofd OCMW Gent) niet alle inschrijvers competent om dit correct door te voeren. Eric Wilms (woordvoerder VIVAS en zelf sociale huurder) legt nadruk op de pijnlijke realiteit van de huidige wachttijden in de sociale woonsector. Op het moment van de webinar zijn er in Vlaanderen ongeveer 170.000 sociale woonegelegenheden. Datzelfde getal kan men plakken op de huishoudens die zich op de wachtlijst bevinden. Hierop kan men geen antwoord bieden door de éénmaking van de sociale huisvestingssectoren, meldt Eric Wilms. Dit probleem ligt gegrond in de omvang van het patrimonium en dus in de aanbodzijde. In Gent ligt het tekort volgens Geraldine Serras vooral bij de grotere gezinswoningen, vanaf drie slaapkamers. Deze worden, wanneer ze vrijkomen dan ook maar al te vaak toegewezen aan zittende huurders. Volgens haar zijn ook de verschillende systemen, aanwijzingsmechanismen, gevraagde documenten enzovoort, de oorzaak van groeiende onzekerheid bij de inschrijvers. Op dit laatste kan een antwoord geboden worden aan de hand van de éénmaking. (Cornelis, et al., 2021)

De huidige toewijzing van een sociaal onderkomen kan geschieden op chronologische wijze alsook op basis van preciaire oorzaken. Zo kan men bijvoorbeeld jongeren of daklozen voorrang bieden. Tussen beide groepen dient een gezonde balans ingesteld te worden. Bij de woonmaatschappij willen ze een algemeen toewijzingsstelsel opzetten om coherentie en éénvoudigheid te bekomen. Eric Wilms stelt dat de éénmaking ook niet zaligmakend is en niet zal zorgen voor snellere huisvesting. De regio waarbinnen de woonmaatschappij werkzaam is, wordt uitgebreid. Dit kan zorgen voor toewijzingen die niet gelijklopend zijn aan de wooneisen van de sociale huurders. Daarnaast zal deze uitbreiding ook een cumulatieve van het aantal inschrijvingen inhouden. Het vergemakkelijkt dus de inschrijving, maar niet het gegeven van toewijzing. (Cornelis, et al., 2021)

## De overname

Volgens bepaalde schattingen zorgt de oprichting van de woonmaatschappij voor een overdracht van 20.832 sociale woningen. (Vanden Bussche, 2022) De Vlaamse regering wil de éénmaking en de bijhorende overdracht zoveel mogelijk laten geschieden via herstructureringen. Bij de sociale huisvestingsmaatschappijen zijn er verschillende mechanismen voorhanden. Er kan een herstructurering zijn onderling, tussen bestaande SHM's, maar ook tussen een SHM en een reeds erkende woonmaatschappij. Een laatste optie is een herstructurering tussen bestaande SHM's waarbij men een nieuwe woonmaatschappij opricht. De procedures die ze kunnen gebruiken zijn meer bepaald een fusie, een (partiële) splitsing, een overdracht van algemeenheid, een overdracht van bedrijfstak en een individuele overdracht. Een basisgedachte bij de éénmaking is dat de overdracht van het patrimonium gebeurt via een vergoeding in aandelen ten aanzien van de overdrager. Daarbij zijn de methoden die voor de hand liggend zijn, de fusie of (partiële) splitsing. Een verkoop impliceert namelijk een tussenkomst van gelden. Dit laatste kan wel toegepast worden wanneer een herstructurering geen haalbare kaart blijkt te zijn. (VMSW,

sdb) Om een antwoord te bieden op de betaalbaarheid van dit laatste aspect, voorziet de Vlaamse regering leningen voor de sociale woonactoren. (VMSW, sdb) Dit zijn meerbepaald renteloze leningen met een looptijd van 20 tot maximaal 33 jaar<sup>4</sup>. (Vlaams Gewest, 2020) Daarnaast verstrekt men ook financiële steunmaatregelen voor de bijkomende operationele en notariële kosten. (Vanden Bussche, 2022) De uiteindelijke keuze voor een passend mechanisme geschiedt onder meer op basis van het werkingsgebied van de toekomstige woonmaatschappij en deze van de huidige maatschappij. (VMSW, sdb)

Een volgende actor die een reconstructie dient te ondergaan zijn de bestaande sociale verhuurkantoren. Deze dienen uiterlijk op 30 juni 2023 al hun vermogensbestanddelen ten aanzien van het huidige patrimonium over te dragen aan de woonmaatschappij werkzaam in dat gebied. Dit kan op verschillende manieren tot stand komen. Een eerste optie is een individuele overdracht (van contracten of patrimonium). Een tweede optie is een overdracht 'onder algemene titel'. Deze gebeurt ten aanzien van een SHM die een woonmaatschappij zal worden of ten aanzien van een woonmaatschappij zelf. Hierbij kan men een procedure van overdracht van algemeenheid of van overdracht van bedrijfstak volgen. (VMSW, sdb) De effectieve afronding van het overdragen dient ten laatste op één januari 2028 volbracht te zijn. (Vanden Bussche, 2022)

#### De vergoeding voor het patrimonium

De nieuwe woonmaatschappij dient de rechten ten opzichte van de onroerende goederen die instaan voor de sociale huisvesting en gelegen zijn in het desbetreffende werkingsgebied over te nemen. Dit impliceert dus dat het bestaand sociaal patrimonium behouden blijft. De gemeenten en OCMW's die beschikken over sociale woningen dienen deze niet over te dragen. De woonmaatschappij moet zich wel ontfemen over de bijhorende rechten op dit sociaal patrimonium en dit overnemen wanneer deze lokale actor dat wenst. Wanneer ze dit zelf willen blijven verhuren zal een financiering voor renovatiewerken vanaf 2023 wel wegvallen. (Deleenheer, 2021)

Deze overname gaat gepaard met een billijke vergoeding ten aanzien van de overdragers. Voor de overdracht van de rechten dient men rekening te houden met de volgende aspecten:

- De overdracht tegen iets anders dan aandelen is toegestaan wanneer de overdracht in aandelen niet mogelijk is en wanneer er geen consensus is tussen de partijen over een fusie of splitsing.
- Het bepalen van de prijs voor de overname is in eerste instantie vrij.
- Wanneer er geen consensus bereikt wordt, dan wordt de prijs bepaald aan de hand van de venale waarde<sup>5</sup> van de rechten.

Wanneer de vergoeding niet gebeurt aan de hand van aandelen dan moet de overdrager de verkregen gelden gebruiken om de bestaande leningen te volbrengen. Dit geldt niet voor de gemeenten en OCMW's. Een volgende verplichting is het herinvesteren van de overige middelen in het behoud en de uitbreiding van het sociaal patrimonium. Deze twee voorwaarden noemt men de herinvesteringsverplichting. (VMSW, sdb)

---

<sup>4</sup> Toelichting: De lening kan verlengd worden enkel in geval van een nog lopende lening voor de sociale huurwoning, aangegaan door de overdragende maatschappij.

<sup>5</sup> Toelichting: Hiervan worden de subsidiëringen die van invloed zijn op de marktwaarde en de eventueel lopende leningen bij bepaalde kredietverstrekkers afgetrokken. (VMSW, sdb)

## Het toewijzingssysteem

Het toewijzingssysteem van de woonmaatschappij wil aan de problematieken omtrent de inschrijving gehoor geven. Men zal zoals reeds vermeld een toewijzingsraad opstellen. Deze bestaat uit lokale actoren zoals verhuurders, gemeenten en welzijnsactoren. De woonmaatschappij zal daarbij optreden als voorzitter en eventueel beslissen over de samenstelling van de toewijzingsraad bij afwezigheid van een consensus. Deze raad zal bijvoorbeeld instaan voor het opmaken van een toewijzingsreglement. Men zal daarbij steunen op vier grote pijlers:

- Eerste pijler: standaardtoewijzing. Men houdt hierbij achtereenvolgend rekening met de aangepastheid van de woning, de rationele bezetting, de langdurige woonbinding, mantelzorg en tot slot de chronologie.
- Tweede pijler: versnelde toewijzing. Deze wordt voorzien voor kandidaat-huurders die zich in een bepaalde preciaire toestand bevinden. 20% Van de toewijzingen dient op deze manier te geschieden.
- Derde pijler: kandidaat-huurders uit een specifieke doelgroep. Dit kan bijvoorbeeld gaan over ouderen boven de 65 jaar, personen met een mentale of fysieke handicap of personen die dak- of thuisloos zijn. Hierbij kan maximum 1/3 van het sociaal patrimonium op deze manier, met voorrang worden toegewezen.
- Vierde pijler: interne mutaties of bijzondere toewijzingsregels. Hierbij kan men voorrang van toewijzing geven aan zittende sociale huurders die om bepaalde redenen dienen te verhuizen. Het kan hierbij, bij wijze van voorbeeld, gaan over sloop, renovatie of over- of onderbezetting van de sociale woning.

(Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2022f)

### Uitbreiding en renovatie

Zoals reeds vermeld lost deze éénmaking het probleem van het tekort aan sociale huisvesting niet op. Men kan zelfs stellen dat deze overgang zorgt voor een mogelijke vertraging in renovatie- en nieuwbouwprocessen. Dit kan het gevolg zijn van het feit dat bestaande sociale huisvestingsactoren die een overname van hun patrimonium in het vooruitzicht hebben, hier niet meer in investeren. Zo kunnen bestaande of toekomstige renovatieplannen in het gedrang komen. (Wilms, 2020) De structurele leegstand is een volgend aspect dat de nodige aandacht dient te krijgen. In 2020 stonden in Vlaanderen ruim 14.200 sociale wooneenheden leeg. Bij ongeveer de helft hiervan gaat het over een periode van meer dan zes maanden. Wanneer dit te wijten is aan gebreken van de woning kan een overname bemoeilijkt worden. (Vanden Bussche, 2022) De toekomstige eigenaar zal hier bijkomend in moeten investeren. Dit kan leiden tot een afwijzing en daaropvolgend een verkoop van de woning op de private markt. Daardoor vallen deze buiten het stelsel van het sociaal huren en wordt dit patrimonium ingeperkt. Een stok achter de deur hierbij is de vermelde herinvesteringsplicht. (Deleenheer, 2021) Een vraag daarbij kan zijn of deze werkelijk een compensatie van dit hiervoor vernoemde fenomeen zal inhouden. Daarbij aansluitend wordt een verbod opgelegd voor het privaat verkopen van verhuurbaar sociaal patrimonium. Dit verbod zou werkzaam blijven tot 2028. (Depover, persoonlijke communicatie, 2022)

### 1.3. De renovatieplicht

De actualiteit omtrent milieu en energie is alledaags en prominent aanwezig. De bouwsector levert een aanzienlijke bijdrage aan de globale milieucrisis. Deze bijdrage kan opgesplitst worden in deze geleverd tijdens de oprichtingsfase en deze tijdens de gebruiksfase. Hier dieper op ingaand kan gesteld worden dat het materiaalgebruik en de daarbij horende ontginning, verwerking, installatie, onderhoud en vervanging, maar ook de afbraak en verwerking zorgt voor onder meer CO<sub>2</sub>-emissies, alsook verzuring, ecotoxiciteit enzovoort. De tweede fase is de gebruiksfase die de milieu impact van het gebouw aansluitend bij onder meer het energieverbruik voor verwarming en ventilatie impliceert. (OVAM, 2022) Volgens het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030, stoten onze gebouwen 30% van de Vlaamse broeikasgasemissies<sup>6</sup> uit. (Vlaamse overheid, 2018)

#### Europees beleid

Deze problematiek is grensoverschrijdend en vergt daarbij een overkoepelende aanpak. De Europese unie stelt maatregelen waar elk van de lidstaten op termijn aan dient te voldoen. Deze beslaan het verminderen van de broeikasgassen, het verhogen van de energie-efficiëntie, het versterken van de energieveiligheid, een interne energiemarkt en de EU als kopstuk inzake schone energie. Om deze maatregelen te behalen worden eisen vooropgesteld die volbracht dienen te worden op lange termijn, tegen 2050. Daarbij worden tussenstappen gezet in 2020 en 2030. (De Naghel & Kort, 2021) In 2019 werd de Green Deal vooropgesteld. Deze voorziet dat Europa in 2050 klimaatneutraal is. De richtlijnen die Europa naar voren schuift, worden bindend voor de inwoners wanneer het land dit omzet naar een nationale wetgeving. (Kenniscentrum Europa decentraal, 2021) In het regeerakkoord van 2014-2019 geeft Vlaanderen reeds aan het vraagstuk rond energie-efficiëntie te prioriteren. Dit wil men doortrekken over het gehele patrimonium, alsook de huurmarkt. (Vlaamse regering, 2014)

#### De renovatie eisen vandaag

De huidige renovatie eisen worden gestoeld op de EPB-richtlijn. Deze vond zijn ingang in 2002 en was een opvolging van een enkele isolatienorm uit 1992. (Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap, 2018) Deze EPB-norm werd verder uitgewerkt tot de eisen die vandaag op tafel liggen. Het toepassingsgebied rijkt van de isolatiewaardes tot het binnenklimaat van gebouwen. De eisen die van toepassing zijn op een gebouw zijn afhankelijk van de bestemming van het gebouw, de aard van de werken en het jaar waarin de bouwvergunning werd ingediend. Deze normen leggen ook regels op in verband met renovaties en ingrijpende energetische renovaties. De toepassingen van deze eisen op de renovaties die hieraan onderworpen worden beslaan regels omtrent de technische installaties en ventilatie bij het vervangen van ramen. Ingrijpende energetische renovaties vallen onder strengere eisen die meer aanleunen bij de principes van nieuwbouw. Daarbij wordt bijvoorbeeld het E-peil in beschouwing genomen, de netto-energiebehoefte voor verwarming en de implementatie van hernieuwbare energie. (Vlaanderen, sdi) Wanneer we de grenzen bekijken die vanaf 2022 gesteld worden aan het E-peil (E60), valt dit binnen het spectrum van het energielabel A. (Vlaanderen, sdj)

---

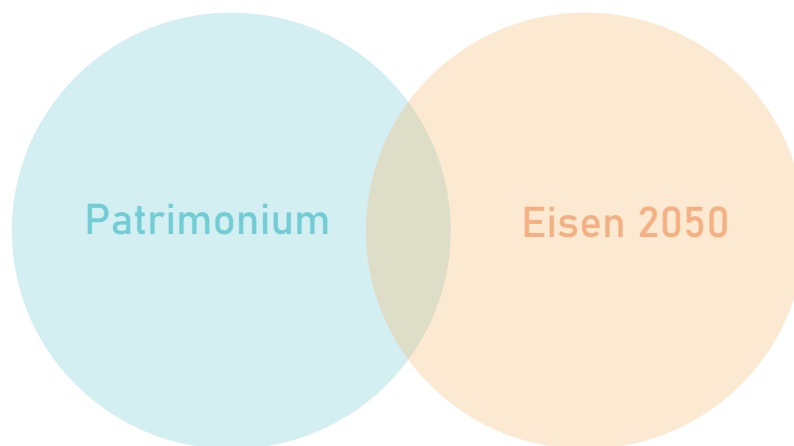
<sup>6</sup> Toelichting: Dit beslaat enkel de niet ETS-sectoren. Het gaat hierbij vooral om sectoren binnen transport, gebouwen, landbouw, afval en een deel van de energie- en industriesectoren.

## Waarom renoveren?

De gemiddelde renovatiekost wordt geraamd op een aandeel van 24 tot 25% van de kost voor nieuwbouw. Dit werd vergeleken voor woningen met eenzelfde oppervlakte. Men dient hierbij ook in rekening te brengen dat er bijkomende kosten aangerekend moeten worden voor de hieraan voorafgaande sloopwerken. (Ryckewaert, Van den Broeck & Vastmans, 2019) Daarnaast zal een deel van het gebouw hergebruikt worden hetgeen een positieve impact op het milieu oplevert.

## De staat van het huidige Vlaamse patrimonium

Het Building Energy Performance Institute Europe meldt dat 97% van het huidige Europese patrimonium toe is aan renovatiewerken. Het doorvoeren van een renovatie is natuurlijk enkel gerechtvaardigd wanneer het pand nadien nog voor langere tijd benut zal worden. Volgens hetzelfde instituut is dit het geval aangezien zij veronderstellen dat 75% van het huidige patrimonium ook tot na 2050 gebruikt zal worden. (Buildings Performance Institute Europe, 2022) Dit kan verder toegespitst worden op het Vlaamse bestand. In 2019 zouden bijna 95% van de Vlaamse woningen de gestelde eisen tegen 2050 niet behaald hebben. (Orde van Architecten, 2020a) Volgens een persbericht van het milieuforum Essenscia Vlaanderen in 2018, werd toen jaarlijks amper 0,33% van het bestaande patrimonium in België grondig gerenoveerd. In onze buurlanden zagen ze dergelijke handelingen in het drievoud. (Essenscia, 2018) VOKA, het Vlaams netwerk van ondernemingen, stelt dat men om aan de eisen tegen 2050 te voldoen, tien woningen per uur dient te renoveren. (VOKA, 2019) Het is duidelijk dat we hiervoor nood hebben aan structurele maatregelen.



*Figuur 2: Het Vlaams patrimonium in vergelijking met de eisen tegen 2050*

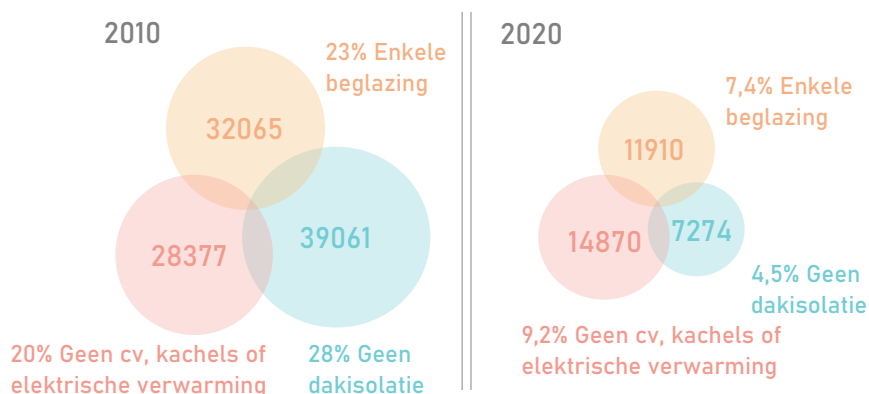
Het EPC-kengetal van appartementen, binnen de verkoopsector in 2010, bedroeg ongeveer 300. Deze score daalde zeer licht richting 2019. Dit blijkt uit een onderzoek van het Steunpunt Wonen. Voor de private huur daalde dit getal van ongeveer 280 naar 260 in dezelfde periode en voor de sociale huur bedroeg dit ongeveer 230 (stagnerend). Deze waarden bevinden zich dus allen binnen de marges van een EPC-label C. Gesloten, halfopen en open bebouwingen verkrijgen in deze volgorde een hogere waarde. In de verkoopsector ziet men dat de open bebouwingen voornamelijk een label F verkregen in 2019. Voor de private en sociale verhuur was dit respectievelijk een label E en D. Men kan dus stellen dat de sociale verhuur het op dit vlak goed deed. (Ryckewaert, Vanderstraeten, Van den Broeck, & Vastmans, 2020) Het Vlaams Energieagentschap (VEA) stelde in 2008 een actieplan op, het ERP2020. Dit had als doelstelling om tegen 2020 in Vlaanderen over geen

energieverslindende woningen meer te beschikken. De VMSW breidde in 2010 het ERP2020 uit voor sociale woningen. De globale opzet daarvan was dat er in 2020 geen sociale woningen meer zouden zijn zonder dakisolatie, ontoereikende beglazing en energieverslindende verwarmingssystemen. De sociale huisvestingsmaatschappijen werden daarbij ondersteund en extra gesubsidieerd. (Rekenhof, 2021)

Dakisolatie	Beglazing	Verwarming
<b>De woning voldoet</b>		
Ten minste 16cm	Overwegend driedubbel of HR	CV/individueel gas
10 tot 16cm	Overwegend HR	CV/individueel gas - hoogrendementsketel
6 tot 10cm	Gemengd dubbel en HR glas	CV/individueel gas - condenserende ketel
Minder dan 6cm	Overwegend dubbel glas	CV/collectief gas
Dikte onbekend		CV/collectief gas - condenserende ketel
		CV/stookolie
		Kachels - gas/gesloten
<b>De woning voldoet niet</b>		
Geen isolatie	Gemengd enkel en dubbel glas	Kachels - gas/open
	Overwegend enkel glas	Kachels - andere
		Elektrisch
		Geen/door huurder

Tabel 2: Beoordelingsschema VMSW doelstellingen ERP2020 voor sociale huisvesting (Rekenhof, 2021, p.17)

In 2010 voldeden één op de twee woningen niet aan deze eisen. In 2020 werd dit aantal teruggeschroefd naar één op zes. (De Meulenaer, 2021) Het is duidelijk dat het doel nog niet behaald werd. Daardoor gaan ze nu over naar een aanpak met doelstellingen tegen 2050. Hierbij willen ze iedere woning klimaatneutraal maken. Dit wil zeggen dat ze een EPC-label A of hoger behalen. (Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap, 2019b)



Figuur 3: ERP2020 resultaten (De Meulenaer, 2021)

## Verplichtingen bij verhuur

In 2020 werden reeds verplichtingen opgelegd omtrent het energetische aspect van huurwoningen in het Vlaamse Gewest. Wanneer een huis of een appartement op de private huurmarkt geplaatst wordt, dient hiervoor een EPC-attest aangetoond te kunnen worden. Aan de hand hiervan kan de huurder de energieprestatie van de woning evalueren en een toetsing maken van de gevraagde huurprijs. Daarbovenop moet de woning aan enkele eisen voldoen. Deze dient vanaf 2020 voorzien te zijn van dakisolatie en van energiezuinige ramen. De dakisolatie moet minimaal beschikken over een warmteweerstand van 0,75 m<sup>2</sup>K/W. Hieraan kan ook voldaan worden wanneer de energiescore van de woning bepaalde waarden aanneemt.<sup>7</sup> De beglazing van de woningen moet minstens dubbel glas zijn. Dit geldt voor kamers en zelfstandige woningen. Hieraan dient niet voldaan te worden in circulatieruimtes. Ook kan men aan deze eis tegemoet komen wanneer men een bepaalde energiescore behaalt. Bij een niet-conforme verhuring, kan de woning ongeschikt verklaard worden. (Vlaanderen, sdo)

## De renovatieplicht

Het Woonbeleidsplan Vlaanderen en het Vlaams klimaatbeleidsplan zijn enkele van de beleidsdocumenten die de Vlaamse ambities weergeven. Het streefdoel van beide documenten is 2050. Men zet bij het Woonbeleidsplan Vlaanderen in op een tweesporenbeleid. Dit houdt enerzijds een garantie van minimumnormen in en anderzijds het vooropstellen van streefdoelen. Het Vlaams klimaatbeleidsplan geeft een beleid voor residentiële gebouwen weer. Men wil hierbij een sterk doorgedreven renovatietraject en een vermindering van het gebruik van fossiele brandstoffen vooropstellen. (Vanderstraeten & Ryckewaert, 2020). Een verdere uitwerking van deze ambities wordt onder meer weergegeven via een actuele wet. Vanaf 1 januari 2023 gaat een nieuwe wetgeving omtrent een verplichte renovatie van residentiële gebouwen in Vlaanderen in voege. Wanneer men de nieuwe eigenaar wordt van een woning na deze datum en de woning een EPC-label van E of lager bevat, zal men deze moeten renoveren tot minimum een label D. Deze renovatie dient te gebeuren binnen een periode van vijf jaar. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021b) Wanneer men reeds verder in de toekomst kijkt, met name 2050, dan zal ook deze plicht reeds achterhaald zijn. Volgens het huidige renovatiepact zou het Vlaamse doel zijn om voor alle woningen naar de prestaties gelijkaardig aan deze van nieuwbouwwoningen van 2017 te streven. (Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap, 2021a) Voor deze ingrepen zijn nog geen richtlijnen opgelegd. De Vlaamse overheid raadt wel reeds aan stappen hiertoe te ondernemen. Dit levert een lager energieverbruik en hogere marktwaarde van de woning op.

## Financiële steun

De renovatie eisen impliceren belangrijke investeringen. Een grote speler in het verlenen van financiële steun is de overheid. Een eerste dienstverlening geschiedt via aangepaste kredietverlening. Een voorbeeld van dergelijke steun is een renteloos renovatiekrediet. Deze lening staat ter beschikking van nieuwe eigenaars van een woning of appartement die een renovatie doorvoeren tot een hoger EPC-label. Het bedrag waarover deze lening kan afgesloten worden hangt samen met de renovatiegraad. Zo is er ook nog de

---

<sup>7</sup> Toelichting: Deze grenswaarden zijn meer bepaald 600 kWh/m<sup>2</sup> voor een open bebouwing, 550 kWh/m<sup>2</sup> voor een halfopen bebouwing, 450 kWh/m<sup>2</sup> voor een gesloten bebouwing en tot slot 400 kWh/m<sup>2</sup> voor een appartement.



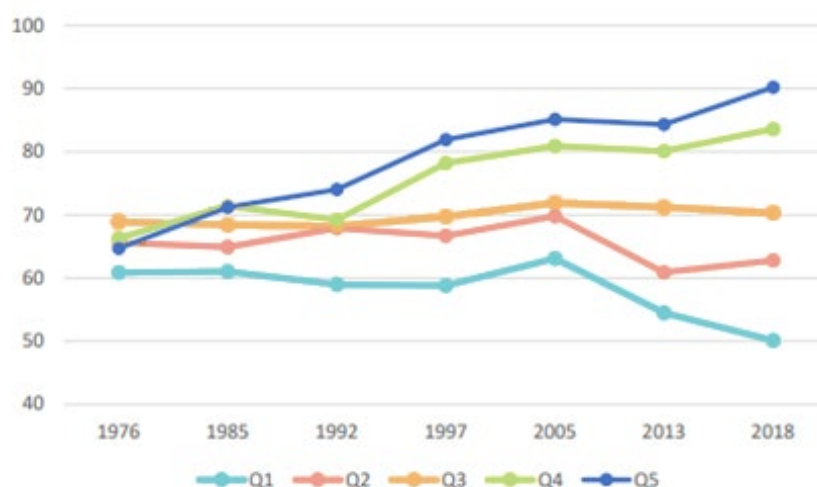
renovatielening+ en de 0% energielening. Een tweede steunmethodiek is het verlenen van premies. Deze kunnen uitgegeven worden door verschillende actoren zoals onder meer de overheid en de energieleverancier. Zij bepalen de eisen waaraan tegemoetgekomen moet worden voor het uitbetalen van dergelijke premies. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021b)

## 1.4. De sociaaleconomische bewoonbaarheid

De Decker, Goossens en Pannecoucke rijken criteria aan waarbinnen de meeste huishoudens in Vlaanderen die kampen met betaalbaarheidsproblemen zich bevinden. Deze huishoudens worden daarbij getoetst aan de woonquote. Dit kan begrepen worden als de woonkost of het percentage van het loon dat gependeed wordt aan wonen. Aan de hand van deze pijler kunnen we de betaalbaarheid van het wonen uitdrukken. Om een hypothecaire lening te kunnen aangaan bij een bank, wordt een 33%-norm gehanteerd. Deze kan wijzigen in relatie tot het inkomen. In de laatste 30 jaar van de vorige eeuw bleken hierbij reeds problemen op te treden. De groep van huishoudens met een woonquote van meer dan 33% steeg tot 6,8%. Men dient bij deze woonquote duidelijk te stellen dat vooral het resterende bedrag van belang is. Dit budget dient toereikend te zijn om te voldoen aan de gestelde levensstandaard. De risico's op betaalbaarheidsproblemen die uit het onderzoek blijken zijn onder andere leeftijdsgebonden, maar ook gelinkt aan de tewerkstelling. De groep met de hoogste woonquote zijn hierbij de jongste huishoudens met een leeftijdscategorie onder de 40 jaar. Alleenstaanden worden alsook gezien als een meer kwetsbare groep. Op vlak van tewerkstelling blijkt dat éénverdieners alsook werklozen vaker binnen een risicogroep vallen. (De Decker, Goossens, & Pannecoucke, 2005)

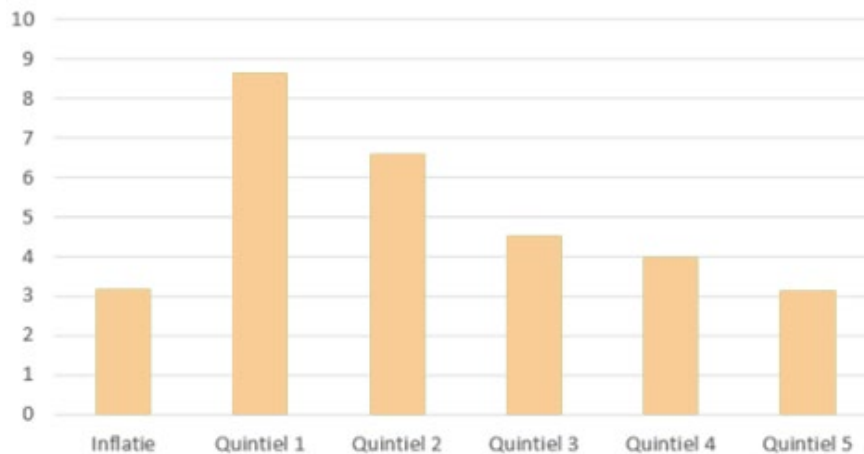
### Een polariserende evolutie

Dit mechanisme wordt versterkt vanuit het gegeven van de stijgende huurprijzen en afbetalingen. Volgens het onderzoek kende de gemiddelde maandelijkse aflossing in een periode van 1976 tot 1997 een stijging van 73%. Voor de gemiddelde huurprijs zien we eenzelfde trend, hier van 65%. (De Decker, Goossens, & Pannecoucke, 2005) Volgens studies van de Vlaamse Woonmonitor in 2021 zet deze trend zich verder. In 2018 zou ongeveer de helft van de private huurders de woonquote-norm van 30% van het inkomen overschreden hebben. Bij de eigenaars met een lening gaat het hierbij om een kwart die deze risicozone betreden. Ongeacht het feit dat de gemiddelde huurprijs minder sterk stijgt dan de gemiddelde afbetaling, kennen beide groepen een sterke polarisatie door de woonquote. Van 1992 tot 1997 kende de gemiddelde huurquote een sterkere stijging dan de afbetalingsquote. Meer bepaald gaat het over een stijging van respectievelijk 5,9% en 1,2%. (Winters, et al., 2021) Een mogelijke gedachtegang, die vrij kort door de bocht gaat, kan hierbij inhouden dat de huurders steeds armer worden en de eigenaars rijker.



Figuur 4: Evolutie van het aandeel eigenaars naar equivalent inkomensquintiel, Vlaams Gewest, 1976-2018 (Winters, et al., 2021, p.126)

Een bijkomend probleem is dat volgens het Huurdersplatform de huurprijzen van de goedkoopste private huurwoningen of -appartementen het sterkst stijgen. (Huurdersbond, 2017) Volgend uit het Groot Woononderzoek zou dit te wijten zijn aan het feit dat veel goedkope woonegelegenheden, van de markt verdwijnen en vervangen worden door duurdere huurwoningen of appartementen. Het aanbod voor de laagste quintielen wordt hierdoor beperkt en wegens de grote vraag, volgen de huurprijzen een sterk stijgend verloop. (Heylen, 2015)



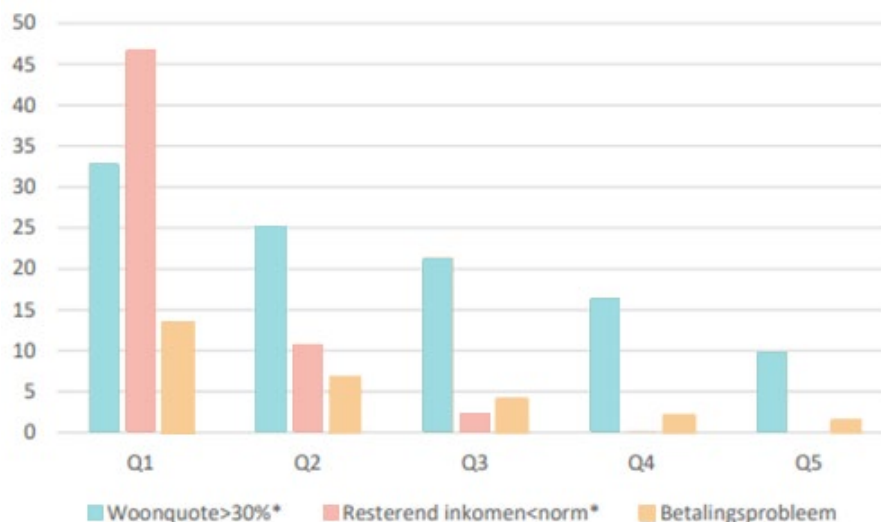
Figuur 5: Gemiddelde stijging per huurprijsquintiel (Huurdersbond, 2017)

### Eigendom vs. huren

Gezien de woonquote-grens, gesteld door de kredietverleners, is het voor de laagste inkomstenquintielen vaak onmogelijk om eigendom te verwerven. (De Decker, Goossens, & Pannecoecke, 2005) Dit principe samen met het voorgaande maakt de vermelde gedachtegang aanneembaar. Om op de betaalbaarheid van het wonen voor de laagste inkomstenquintielen antwoord te bieden, bestaat het principe van sociale huisvesting. Ondanks de gunstigere huurprijzen kent volgens de Vlaamse Woonmonitor een groot deel van deze groep ook betalingsmoeilijkheden. In wat volgt wordt rekening gehouden met de netto-woonquote. Deze impliceert de verrekening van woonsubsidies. Hierdoor kunnen we de effectieve betaalbaarheid na overheidssteun in kaart brengen. In 2018 overschreed 51% van de private huurders de woonquote-norm. Voor de sociale huurders werd dit beperkt tot 21%. (Winters, et al., 2021)

### Overschot hetwelk een tekort impliceert

Zoals reeds vermeld is vooral het overschot van het inkomen, na aftrek van de woonkost, een belangrijke factor. Dit wordt benoemd onder de term 'resterend inkomen'. Dit wordt vergeleken met het inkomen hetgeen een vergelijkbaar gezinstype nodig heeft om aan de overige basisbehoeften te voldoen. Wanneer dit minimum overblijvend budget niet behaald kan worden, verkrijgt men een betaalbaarheidsrisico. Dit laatste wordt vooral bereikt door de laagste inkomstenquintielen. Bijna de helft van de Vlaamse huishoudens die binnen dit quintiel vallen, kent een dergelijk probleem. Bij het tweede inkomstenquintiel bereikt nog steeds 10% een tekort om menswaardig te kunnen leven. (Winters, et al., 2021)



Figuur 6: Aandeel van de huishoudens met een betaalbaarheidsrisico volgens drie betaalbaarheidsindicatoren, naar equivalente inkomstenquintielen [%], Vlaams Gewest, 2018 (Winters, et al., 2021, p.102)

### Woonvorm per quintiel

In het tijdschrift Oikos, werd in 2020 een artikel gepubliceerd, genaamd 'Betaalbaar wonen: er ontbreekt een schakel in de Vlaamse woonmarkt'. Dit werd geschreven door Marc Heughebaert, zelf actief in de huidige woonmarkt. Hierin wordt gesteld dat voor 60% van de Vlaamse bevolking eigendomsverwerving een haalbare piste is. Daarvoor wordt verwezen naar de drie hoogste inkomstenquintielen. Het probleem van de onbetaalbare woonsituatie situeert zich volgens hem vooral op de huurmarkt. Men kan globaal ook stellen dat de keuzevrijheid binnen het wonen met de daarbij horende kenmerken lager ligt naarmate men daalt in de 'quintiel-ladder'. Deze keuze zal ook een impact hebben op de verhouding tussen de woonkost en het resterend inkomen. Wanneer men binnen de hogere inkomstenquintielen een hoge eist stelt aan het wonen en daardoor een laag resterend inkomen overhoudt, ziet men dit niet als een probleemgeval, maar vrije keuze. Voor het voorlaatste inkomstenquintiel (Q2) stelt Heughebaert dat deze in een tussengroep vallen. Ze komen vaak niet in aanmerking voor sociale huisvesting, maar kunnen ook geen eigendom verwerven. Zij dienen voor hun huisvesting terug te vallen op de private huurmarkt. Het laagste inkomstenquintiel (Q1) valt grotendeels binnen het stelsel van sociaal wonen. (Heughebaert, 2020)

### Een regionaal probleem

Het betaalbaarheidsrisico zoals hierboven beschreven is vooral aanwezig in de grote steden. Een betalingsprobleem wordt daar door bijna 10% van de huishoudens behaald. In een regionale of kleine stad is dit ruim 5% en in de overige gemeentes wordt dit risico door nauwelijks 4% van de huishoudens bereikt. Momenteel zien we in Gent dat bij ongeveer 30.000 gezinnen een schending wordt gemaakt inzake het recht op behoorlijke huisvesting. (Winters, et al., 2021)

### Evaluatie Nieuw Gent

Nieuw Gent biedt onderdak aan ruim 7.500 inwoners. Deze inwoners bevinden zich vooral in het veld waar de sociale huisvestingsactoren actief zijn. De wijk kent een bevolkingsdichtheid die vijfmaal hoger ligt dan gemiddeld in de volledige Gentse stad. Een

indicatie voor mogelijke betaalbaarheidsproblemen kan gemaakt worden door de risicogroepen die blijken uit het onderzoek van De Decker, Goossens en Pannecoucke in kaart te brengen. Een eerste factor is de leeftijdscategorie. Binnen deze gestelde marge (meerderjarigen jonger dan 40 jaar) bevindt zich in Nieuw Gent ongeveer een derde van de inwoners. Een tweede risico was een alleenstaand statuut. Hieraan voldoet in de wijk 44,9% van de bewoners. Tot slot zijn 4,5% van de inwoners werkloos. Dit wordt ook aanzien als een mogelijke risicofactor.

In 2020 had volgens de wijkmonitor 21,1% van de inwoners van Nieuw Gent moeilijkheden om rond te komen met hun inkomen. Dit aandeel is gedaald wanneer het vergeleken wordt met data uit 2017, maar ligt nog steeds bijna 8% hoger vergeleken met de volledige Gentse stad. Wanneer dit verder gespecificeerd wordt voor het onderwerp wonen, kennen 11,6% van de Gentse bewoners betalingsmoeilijkheden. Dit aspect kent een stijging vergeleken met de data van 2017. Wanneer we een toetsing maken aan de hierboven beschreven woonquotegrens, wordt deze overschreden door 27% van de inwoners. Dit resulteert in afwijzingen voor het aangaan van kredieten en moeilijkheden omtrent eigendomsverwerving. Nieuw Gent kent mede door het voorgaande een groot huurdersplatform. In de stad in 2020 was het aandeel van de inwoners die eigenaar was van een woning 66,9%. Het percentage in de wijk lag veel lager, namelijk 44,6%. (Stad Gent, 2022a)

#### Sociale huisvesting als vangnet

Sociale huisvesting voorziet een oplossing om wonen betaalbaar te maken voor de huishoudens met betaalbaarheidsproblemen. Om dit mogelijk te maken linkt men de huurprijs aan het inkomen. Uit de voorgaande informatie blijkt dat hierdoor de groep die de woonquotenorm overschrijdt, beperkt wordt. De wettelijke doelgroep die in aanmerking komt voor dit sociaal woonstelsel wordt voornamelijk bepaald aan de hand van het inkomen van het huishouden. Hiernaast kunnen nog eisen gesteld worden omtrent de samenstelling van het huishouden en de reeds verworven eigendom. (Heylen, 2016) Ter illustratie hiervan, komt men in aanmerking voor een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij wanneer men als alleenstaande, zonder iemand ten laste, een inkomen<sup>8</sup> van maximaal 25.850 euro ontvangt. (Vlaanderen, sdd)

Niet iedereen die in aanmerking komt, maakt ook gebruik van dit recht. De grootte van de doelgroep overschrijdt dus het aantal zittende en wachtende huurders waarvoor reeds een tekort aan sociale huisvesting bestaat. In 2014 voldeed binnen de groep van private huurders reeds 51,1% van de Vlaamse huishoudens aan de toelatingseisen. Bij deze eisen houdt men geen rekening met de woonkost, hetgeen stelt dat ook de huishoudens met een laag inkomen en een lage huurkost (en vaak complementaire erbarmelijke woonomstandigheden) alsook vervat zitten in deze groep. In het voorgaande werd gesproken over de woonnood van de laagste inkomstenquintielen. Deze groep en de groep die in aanmerking komt voor sociale huisvesting zijn niet één op één gelijk. Via onderstaande tabel met informatie uit de Woonsurvey van 2005 en het Grote Woononderzoek van 2013 kan hiervan een beeld geschept worden. Samen met de Woonsurvey van 2018 maken deze publicaties het woononderzoek van deze eeuw uit. Hierbij wordt opnieuw enkel de groep van private huurders beschouwd. Logischerwijs bevindt deze 'sociale doelgroep' zich voornamelijk, maar doch niet uitsluitend in de laagste twee

---

<sup>8</sup> Toelichting: Volgens de VMSW wordt met dit inkomen bedoeld: "het gezamenlijk belastbaar inkomen, afzonderlijk belastbaar inkomen, IVT, leefloon en de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling". (VMSW, 2022b)

inkomstenquintielen. Ook meer dan een vijfde van het derde inkomstenquintiel kan beroep doen op een sociale woning. (Heylen, 2016)

	Wettelijke doelgroep			$\chi^2$ -test 2005- 2013	Theoretische DG 2013
	2005	2013	2014		
<b>Totaal</b>	39,4	42,3	51,1	**	46,6
<i>Eq. Inkomensquintiel</i>					
1	96,2	92,2	94,6	n.s.	78,7 (89,6)
2	74,8	74,5	94,5	n.s.	68,1 (73,1)
3	15,2	5,8	22,2	**	45,2 (0)
4	0,6	0,1	0,5	n.s.	8,2 (0)
5	0,0	0,0	0,0	-	0,0 (0)
<i>Leeftijdsgroep</i>					
18-34	21,9	38,3	45,0	**	42,8
35-44	28,7	39,2	46,3	*	41,2
45-64	38,2	44,7	53,5	n.s.	46,7
65 en ouder	60,7	46,6	59,3	**	56,1
<i>Activiteitstatus</i>					
Tewerkgesteld	17,8	25,1	33,6	**	33,0
(Brug)pensioen	34,5	55,2	57,5	**	55,7
Werkloos	98,1	81,1	83,9	**	71,9
Ziek/arbeidsongeschikt	-	77,3	83,3	-	68,2
<i>Huishoudtype</i>					
Aleenstaande	42,1	40,0	47,5	n.s.	61,0
Eenoudergezin	63,4	75,8	85,3	*	65,8
Koppel zonder kind	31,0	38,3	49,6	n.s.	24,9
Koppel met kind(eren)	23,6	34,2	43,4	*	19,3
<i>Nationaliteit</i>					
Belg	38,8	40,0	49,1	n.s.	46,6
EU	21,3	43,0	48,8	*	33,7
Niet-EU	85,5	70,0	77,4	n.s.	58,3
<b>N</b>	<b>898</b>	<b>1.561</b>	<b>1.561</b>		<b>1.561</b>

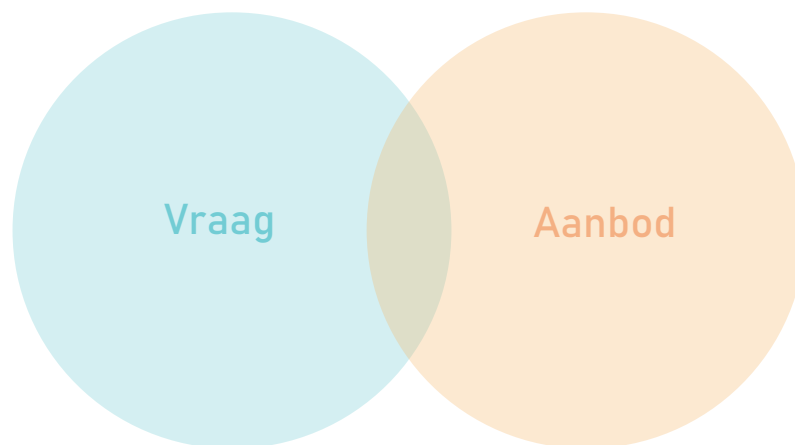
$\chi^2$ -test voor verschil 2005-2013: \*p<0,05; \*\*p<0,01; n.s. = niet significant

Tabel 3: Socio-economisch en demografisch profiel van de wettelijke doelgroep sociale huur, % van private huurders, Vlaanderen, 2005, 2013 en 2014 (simulatie) (Heylen, 2016, p.15)

### De doeltreffendheid van sociale huisvesting

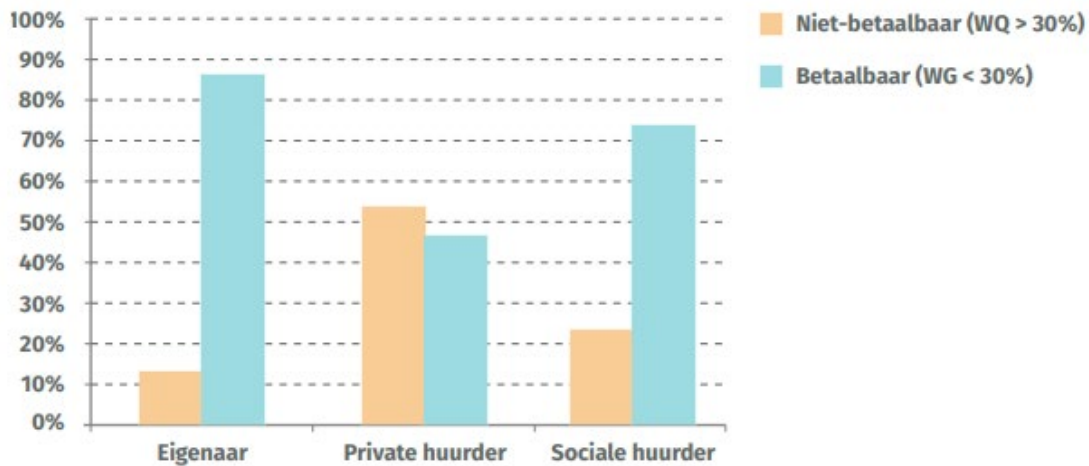
Men zou dergelijke uitkomsten in absolute getallen kunnen uitdrukken. Men ziet daarbij in dat de omvang van de doelgroep sinds de data van 2005 sterk gestegen is. In dat jaar zouden 182.536 gezinnen (wanneer gekeken wordt naar de groep van private huurders) in aanmerking komen. In 2014 ging het reeds over meer dan 282.000 huishoudens. (Heylen, 2016) Het Vlaams sociaal patrimonium beschikte in 2020 over ruim 173.000 wooneenheden. (Vanden Bussche, 2022) Gezien men binnen dit aantal reeds een tekort kent, zal het grootste deel van deze in aanmerking komende private huurders nooit aanspraak kunnen maken op een dergelijk woonstelsel. Dit wil niet zeggen dat er een tekort is aan woningen in het algemeen. Volgens de beleidsnota Wonen 2019-2024 kent men geen kwantitatief tekort aan huisvesting. In de periode tussen 2013 en 2018 was er een overschot van 13-14% woonegelegenheden ten aanzien van het aantal huishoudens. Er dient gesteld te worden dat ook hier geen één op één vergelijking gemaakt kan worden, aangezien niet elk onderkomen

geschikt is voor iedere gezinsvorm. Ook niet alle huishoudens komen voor in het rijksregister. Er kan dus geconcludeerd worden dat het aanbod aan huisvesting bestaat, maar dat dit door verschillende aspecten, zoals kwaliteit en financiële draagkracht van de huishoudens, niet complementair is met de vraag naar huisvesting. (Diependaele, 2019) Er kan gesteld worden dat zelfs om aan het principe van 'vangnet' te voldoen, de capaciteit van de sociale huisvesting in Vlaanderen niet toereikend is. Vanuit verschillende hoeken wordt gepleit om van sociale huisvesting een 'volkshuisvesting' te maken. Dit gezien de hierboven beschreven hoge woonkost, maar ook voor het structureren van de woonmarkt. De laatstgenoemde strategie vraagt een aanzienlijke uitbreiding van het sociaal patrimonium en een herstructurering van de huisvestingsmarkt. (Winters, 2021)



*Figuur 7: Vraag en aanbod van de woningmarkt*

In Gent bedraagt het aanbod sociale woningen 13% van het totale woonpatrimonium. Wanneer men dit vergelijkt met het Vlaamse niveau en een daarbij horend percentage van 6%, kan men stellen dat Gent vooruitstrevend is. Niets is minder waar wanneer de vergelijking met enkele Europese landen gemaakt wordt. Denemarken, Oostenrijk en Nederland bijvoorbeeld kunnen de stempel van sociaal patrimonium plakken op respectievelijk 21%, 24% en 30% van hun woningstock. De inkomstengrens van de huishoudens aan wie men verhuurt ligt daarbij, met uitzondering van Nederland, steeds lager dan deze in Vlaanderen. Aangezien hun belangen niet liggen bij andere doelgroepen, kan gesteld worden dat het Vlaamse systeem achterophinkt. (Geldof, et al., 2018) Daarbij aansluitend kent de sociale huisvesting een lange wachttijd tot toewijzing. Sociale kandidaat-huurders zouden in Vlaanderen vier tot zes jaar moeten wachten vooraleer hen een woning toegewezen kan worden. Dit hangt vaak af van het type woning dat gevraagd wordt. De grotere sociale woningen zijn zoals eerder vermeld zeer schaars ten opzichte van de vraag. Wachttijden van meer dan tien jaar zijn schering en inslag. Dergelijke taferelen verdrijven grote delen van de eigenlijke doelgroep naar de private huurmarkt of koopmarkt. In dit laatste geval kan men spreken van een noodkoop. (Cornelis, et al., 2021) Hierbij wordt een woning aangekocht die schijnbaar goedkoop is, maar vaak niet aan de woonnormen voldoet. In beide gevallen is het resterend inkomen vaak ontoereikend om aan de levensstandaard te voldoen. (Canfyn, 2021)



Figuur 8: Aandeel van de huishoudens boven de woonquotenorm van 30% [%], m.b.t. hun eigendomsstatuut, Gent, 2018 (Geldof, et al., 2018)

Dit gebrek aan een aangepast woonaanbod en een niet in te vullen vraag zorgt voor een verdere segregatie tussen de hoogste en laagste inkomstenquintielen. Ook in Nieuw Gent trekt dit mechanisme zich door. (Geldof, et al., 2018) In de webinar: 'Toegang tot de sociale huur', vermeldde Leentje Cornelis (directeur sociale huisvestingsmaatschappij Ninove Welzijn) dat de renovaties voor interne verhuisc Bewegingen zorgen en dat dit ertoe leidt dat de wachtlijst blijft aanhouden. Ze zegt ook dat het politieke spel de uitbreiding moeilijk maakt. In vele gemeenten krijgen de sociale huisvestingsmaatschappijen te horen dat ze niet meer welkom zijn. Men kan hierdoor stellen dat een toekomstige uitbreiding niet voorhanden is. Voor de sociale verhuurkantoren is er wel nog marge, meldt ze, maar dit stelsel wordt mede door de overheid gefinancierd. Deze tegemoetkoming kent ook zijn grenzen en zal dus geen antwoordt kunnen bieden op het gestelde tekort. De reeds vermelde oprichting van de woonmaatschappij blijkt volgens verschillende actoren alsook een aanleiding te zijn tot een stagnatie van de uitbreiding van het sociaal patrimonium. (Cornelis, et al., 2021) In het tijdschrift Oikos, 'Betaalbaar wonen: er ontbreekt een schakel in de Vlaamse woonmarkt', wordt nog een andere aanwijzing voor deze stagnatie opgegeven. Er wordt daarbij verwezen naar het financieringssysteem dat hiervoor op poten is gezet. Hierbij wordt er voor sociale woningen gewerkt met leningen met een negatieve rente. Men dient dus het geleende bedrag als huisvestingsmaatschappij niet volledig terug te betalen. Het geld om leningen af te lossen komt van de geïnde huur. Aangezien deze huur berekend wordt aan de hand van het inkomen van de huishoudens en deze inkomens vrij laag liggen, liggen alsook de inkomsten van de maatschappij relatief laag. Het opbouwen van voldoende kapitaal voor de uitbreiding is hierdoor een werk van lange adem. Ook op het aspect van betaalbaar wonen binnen de private markt wordt weinig antwoord geboden. Het patrimonium wordt vaak aangesterkt vanuit de hoogste inkomstenquintielen. De gedachte om te beleggen in vastgoed is een actueel, valabele trend. Dit wordt vaak gerealiseerd via een samenwerking met projectontwikkelaars. Dit principe brengt een over het algemeen éénzijdig aanbod op de markt. Er wordt daarbij gebouwd voor het hogere quintielsegment. (Heughebaert, 2020)



## 1.5. Renovatiegentrificatie

Gentrificatie wordt gebruikt als benaming voor een exclusie van de bestaande bewoners van een wijk door het inmengen van andere gemeenschapsgroepen. De laagste inkomstquintielen worden hierbij verdreven door een kapitaalkrachtigere middenklasse. (Reinders, 2018)

### Energiearmoede

Wanneer men voorgaande aspecten van de renovatieplicht en de sociaaleconomische woonbaarheid naast elkaar legt, kan een verdere polarisatie van de inkomstquintielen een mogelijke bedenking zijn. De laagste inkomstquintielen kunnen eventueel een eigendom bemachtigen, maar vaak brengt dit een veel te zware woonlast met zich mee. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een noodkoop. Een bijkomende renovatiefinanciering is in een dergelijke situatie niet haalbaar. Op de private huurmarkt zag men reeds een stijgende huurprijs voor de goedkoopste woningen hetgeen een te hoge woonquote met zich meebrengt. Hierbij kunnen de investeringen omtrent de renovatie de huurprijs bijkomend de hoogte in doen gaan. De uitsluiting van de laagste inkomstquintielen uit de private huurmarkt zou hiervan een mogelijk gevolg kunnen zijn. Gezien de reeds bestaande schaarste in de sociale huisvesting kan deze niet instaan als opvangnet voor de exclusie. Het verhogen van de woonkwaliteit en een antwoord bieden op de huidige milieukwesties mag niet resulteren in een schending van de grondwet. Deze stelt dat iedere burger het recht heeft op behoorlijke huisvesting.

### Case Nieuw Gent

De éénmaking zorgt voor een onzekere wijze van eigendomsoverdracht van de woningen in handen van de uit het werkingsgebied tredende actoren. Het grootste deel van dit patrimonium diende reeds in 2020 te voldoen aan enkele eisen, hetgeen ervoor zorgt dat de renovatienood ervan mogelijk lager ligt. Dit neemt niet weg dat de eisen die gesteld worden tegen 2050 veel verregaander zijn dan hetgeen reeds werd uitgevoerd. Wanneer deze woningen overgedragen worden naar de woonmaatschappij, dragen deze laatste ook de toekomstige renovatielasten. Een mogelijkheid bestaat dat de onverhuurbare woningen verkocht worden op de private markt. Dit legt ook de gestelde lasten op de schouders van de nieuwe eigenaar van het goed. Voor de laagste inkomstquintielen is dit zoals hierboven vermeld moeilijk te dragen. De eigenaar kan ook opteren voor het verhuren van dit pand. De renovatielast blijft dan bij de eigenaar, maar gezien de stijgende waarde na de renovatie, zullen de investeringen doorgerekend worden naar de huurder. Hieruit blijkt dat het model waarin een woning terecht komt een grote inpakt heeft op de duurzame betaalbaarheid ervan. Deze betaalbaarheid dient gewaarborgd te blijven voor de eigenaar alsook voor de eventuele huurder. Dit om een antwoord te bieden op het grondrecht op wonen, maar ook op de renovatienood en de bijhorende duurzaamheidskwesties. Naast de door de wet opgelegde eigendomsvoorwaarden van het huidig sociaal patrimonium in Nieuw Gent, dient gekeken te worden naar alternatieve scenario's. Hetgeen vandaag op tafel ligt moet in vraag gesteld worden om de duurzame betaalbaarheid voor de gehele maatschappij te waarborgen.

Nieuwbouw

Renovatie

01

05

## 2. Onderzoeksvragen

De voorgaande aspecten beschrijven de context waarbinnen deze masterproef begrepen dient te worden. Een verdere begrenzing hiervan wordt gemaakt in de onderstaande vraagstellingen. Doorheen het onderzoek zal gepoogd worden om hierop een antwoord te formuleren.

---

---

**Wat zijn de mogelijke gevolgen voor de éénmaking van de SHM's en SVK's? Welke beheer- en eigendomsstructuren zouden een alternatief kunnen zijn voor het patrimonium van Volkshaard in Nieuw Gent?**

Het huidige statuut van de sociale woningen van Volkshaard in Nieuw Gent wordt in deze masterproef in vraag gesteld. Deze maatschappij wordt beschouwd door de media-aandacht omtrent de aanpak voor de éénmaking. De mogelijke alternatieve woonmodellen zullen beschreven en geëvalueerd worden. Dit zal gekoppeld worden aan de noden van de wijk.

---

---

**Hoe kan in dergelijke structuren de renovatie van het patrimonium tot stand komen en welke gevolgen heeft dit voor de sociale bewoner?**

Gezien de gestelde renovatieverplichtingen en de hieraan gekoppelde investeringen, zullen de hierboven bedoelde modellen ook hierop een antwoord moeten bieden. De vermelde renovatiegentrificatie dient verholpen te worden. Het patrimonium een antwoord laten bieden op de huidige klimaatcrisis mag geen uitsluiting van de sociale huurder inhouden.

---

---

**Bieden de hedendaagse structuren reeds een antwoord op het vraagstuk over de sociale renovatie in dergelijke omvang? Of dienen er nieuwe/aanvullende structuren zich aan te bieden?**

De te onderzoeken modellen worden gekoppeld aan de noden van Nieuw Gent. De eventuele leemten en tekortkomingen zullen in kaart gebracht worden. Een kritische evaluatie zal bepalen of de huidige modellen die voorhanden zijn, volstaan. Indien niet, zal een aanbeveling gemaakt worden voor mogelijke alternatieve of aanvullende structuren.

### 3. Onderzoeksmethodiek

De hiervoor gestelde vragen zullen onderzocht worden via passende methodieken. Allereerst wordt een onderzoek gevoerd naar het huidige discours omtrent het sociaal wonen en de éénmaking. Aan de hand hiervan wordt een brug gevormd tussen de actuele toestand van Nieuw Gent en het theoretisch onderzoek. Hierna zal een overzicht van de renovatie-eisen opgesteld worden waaraan de woningen dienen te voldoen. Hierop volgend zal een specifieke case uitgewerkt worden die de scope van deze eisen kan weergeven. Deze bestaat enerzijds uit een referentiewoning en anderzijds uit twee referentiebewoners. Om de diverse mogelijke eigendomsstructuren van het patrimonium van Volkshaard te kunnen vergelijken, zal in een volgende stap een objectieve blik hierop geworpen worden. Deze strategieën zullen nadien getoetst en vergeleken worden door een toepassing aan de hand van de referentiecasse. De rode draad die hierbij gehanteerd zal worden, is de duurzame betaalbaarheid van het wonen voor de huidige doelgroep van het sociaal huurstelsel.



/

Morgen zijn we  
samen de  
woonmaatschappij.

/

~Jonas De Vlieger  
(Persoonlijke communicatie, 2022)

**Deel II**

1. Doelstelling
2. Methodiek
3. Uiteenzetting discours
4. Preliminair inzichten

## 1. Doelstelling

De in deze masterproef te bespreken thema's kennen een sterke aanwezigheid in de huidige discoursen. De woningen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren moeten opgenomen worden in een woonmaatschappij per werkingsgebied. Deze sociale actoren dienen samen tot een consensus te komen over de toekomst van elkeens patrimonium en werking. Voor de Gentse woonmaatschappij is het toekomstperspectief nog niet eenduidig opgesteld. Een positionering van deze masterproef binnen dit discours zal gemaakt worden aan de hand van meningen en bedenkingen van enkele betrokken partijen. Dit om eventuele pijnpunten of opportuniteiten van de woonmaatschappij, maar ook het betaalbaar wonen en het renovatievraagstuk bloot te leggen.

## 2. Methodiek

De bedenkingen en meningen over de vermelde onderwerpen werden bevraagd in enkele semigestructureerde interviews. Hierbij werden voornamelijk open vragen gesteld die pijlen naar de positie van de bevraagde actor. Deze werden voorafgaand aan het gesprek opgesteld en wijzigden naargelang de rol van de geïnterviewde. De personen die ondervraagd werden, bekleden elk een rol<sup>9</sup> binnen het huidig woonbeleid en/of de vorming van de woonmaatschappij. De positie hierin kan in drie niveaus ondergebracht worden. Dergelijke aanpak werd gehanteerd om een zo ruim mogelijk beeld te kunnen scheppen van het huidige discours. In wat volgt zullen de personen die betrokken waren bij de gesprekken verder toegelicht worden.

---

### Overschouwend en raadgevend niveau

---

Brecht Hubau werkt bij de Dienst Wonen van de Stad Gent. Hij bevindt zich binnen het team voor betaalbare en diverse woningen. Zij leggen vooral de focus op het creëren van aanbod op drie deelmarkten. Dit zijn meer bepaald betaalbare woningen, sociale huisvesting en huisvesting voor studenten. (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022) In dit gesprek is er vooral gevraagd naar zijn positie en visie binnen de éénmaking van de sociale woonactoren. Ook werd er gesproken over de huidige financieringen en mogelijkheden voor de toekomst.

Gitte Verbiest en Eva Van Overschelde staan tussen de vorming van het beleid en de lokale toepassing ervan. (Verbiest, persoonlijke communicatie, 2022) Deze actoren wensten het gesprek te anonimiseren. Hun namen zijn aldus fictief. Dit gesprek werd gevoerd rond de éénmaking, de toekomstperspectieven en de visies over de huidige financiering.

---

### Uitvoerend niveau

---

Jonas De Vlieger is directeur bij SVK Zuid-Oost-Vlaanderen vzw. Zij huren private woningen en verhuren deze aan sociale huurders. Hun werking staat in voor ongeveer 720 woningen in 21 gemeenten. (De Vlieger, persoonlijke communicatie, 2022) Dit gesprek werd voornamelijk geleid door onderwerpen zoals de éénmaking, de posities en de voorlopige uitwerkingen hiervan alsook het renovatievraagstuk.

---

<sup>9</sup> Toelichting: De besproken personen kunnen alsook andere rollen vervullen die buiten de beschouwing van deze interviews vallen. Hier zal niet verder op ingegaan worden.

Gert Eyckmans is directeur bij De Ideale Woning cv. Dit is een sociale huisvestingsmaatschappij werkzaam in 28 steden en gemeenten in en rond Antwerpen. (De Ideale Woning cv, sd) Deze beschikte in 2020 over ruim 6.250 woningen. (Van Garsse, Verschave , & Hennau , 2021) In het gesprek met meneer Eyckmans werd voornamelijk de visie omtrent de éénmaking besproken, de renovatievraagstukken en hun samenwerking met Collectief Goed.

Marc Heughebaert is voorzitter van WoninGent cvso. Dit is een sociale huisvestingsmaatschappij die beschikt over een negenduizendtal sociale huurwoningen in 19 Gentse wijken. (WoninGent cvso, sd) Het gesprek met WoninGent peilde voornamelijk naar de visie en de uitwerking van de ééngemaakte woonmaatschappij en de bijhorende mogelijke discussiepunten. Zij zullen actief blijven in het Gentse werkingsgebied. Er werd gesproken over de toekomst van het patrimonium en het sociaal woonbeleid alsook over de financiering ervan.

Hans Heyse is directeur bij Volkshaard cvso. Dit is een sociale huisvestingsmaatschappij die in 2020 over ruim 5.600 sociale huurwoningen beschikte in 17 gemeenten. (Volkshaard cvso, sda) Deze zijn gelegen in de regio van Gent tot Eeklo. (Volkshaard cvso, sdc) In het gesprek met meneer Heyse werden de bedenkingen en strategieën omtrent de éénmaking besproken. Deze maatschappij zal verdwijnen uit het huidige Gentse werkingsgebied. Er werden ook vragen gesteld die het renovatievraagstuk en de bijhorende financiering aanhaalden.

---

#### Aanschouwend niveau

---

Dirk Depover is directeur van Collectief Goed cvso. Dit is een coöperatieve vennootschap die woningen renoveert die ingebracht worden door De Ideale Woning in ruil voor aandelen. Deze woningen worden nadien via een sociaal verhuurkantoor ter beschikking gesteld van de sociale doelgroep. Op het moment van het interview werden reeds 27 gezinnen gehuisvest in dergelijke woningen. (Depover, persoonlijke communicatie, 2022) Bij dit interview werd de focus vooral gelegd op het renovatievraagstuk, de financiering en de samenwerking met De Ideale Woning.

Hanno van Megchelen is een initiatiefnemer en bewoner van de Roggeveenstraat. Dit is een woonvereniging die beschikt over 65 woningen in Nederland. Deze woningen waren oorspronkelijk in eigendom van een woningbouwvereniging<sup>10</sup>. (Van Megchelen, persoonlijke communicatie, 2022) Dit interview werd afgenomen om mogelijke strategieën voor het betaalbaar wonen, gelinkt aan het renovatievraagstuk aan het licht te brengen.

---

<sup>10</sup> Toelichting: Dit kan vergeleken worden met een sociale huisvestingsmaatschappij in België. Ze staan in voor het verkopen en verhuren van betaalbare woningen.



### 3. Uiteenzetting discours

In wat volgt worden de afgenomen interviews verder uitgewerkt. Aan de hand hiervan wordt op een gestructureerde wijze een analyse gemaakt van het huidige discours. Dit zal gedurende het onderzoek steeds in het achterhoofd gehouden worden om een link te kunnen leggen met de feitelijkheid. Het zal ook als basis dienen om de uiteindelijke conclusies vorm te geven. De analyse zal gemaakt worden door middel van vier thema's.

#### De positie ten aanzien van de huidige werking

De geïnterviewde actoren staan heel kort bij en soms zelfs in het huidige sociaal woonbeleid. Deze positie zorgt ervoor dat ze een beeld kunnen vormen ten aanzien van de huidige stand van zaken. Volgens Depover dient men hierbij verder te kijken dan enkel dit beleid. Hij haalde de gedachtegang aan van de Vlamingen die zich in een eerder conservatieve laag bevinden. Deze bezitten een angst ten aanzien van het sociaal wonen, een angst voor inburgering. Hij haalde ook de angst voor het vreemde aan. Dit kan gekoppeld worden aan een gebrek van voeling met het sociaal wonen en de realiteit van de sociale huurders vanuit de positie van de beleidsmakers. (Depover, persoonlijke communicatie, 2022) Ook Hubau gaf aan dat het stigma omtrent sociaal wonen problemen veroorzaakt voor een verdere uitbreiding. Dit desondanks het feit dat 50% van de Gentse inwoners recht heeft op een sociale woning. Het uitbreidingsprobleem kan volgens hem verholpen worden door in te zetten op de ondersteuning van mensen. (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022) De sociale huisvesting is ook volgens Eyckmans broodnodig. De laagste twee quintielen kunnen volgens hem nauwelijks toegang krijgen tot de private markt. Hij vermeldde hierbij de aanwezigheid van 'private vastgoedhaaien'. Op deze noodzaak zou te weinig antwoord geboden kunnen worden volgens hem. (Eyckmans, persoonlijke communicatie, 2022) Het probleem omtrent lange wachtlijsten werd aangehaald door Depover. Hij ging hierbij in op de situatie in Antwerpen met een sociale woningstock met een omvang van 22.000 tot 25.000 woningen. Hiernaast kan een wachtlijst gelegd worden waarop 35.000 gezinnen ingeschreven staan. Depover meldde dat de gewoonlijke subsidiëring stopt vanaf een grens van 9% sociale huurwoningen ten aanzien van de inwoners op een bepaald moment in een gemeente. Het aandeel sociale woningen in Nederland en Duitsland beslaat een veelvoud van het onze. Hij gaf hierbij het volgende nog aan: "Wat echt zou nodig zijn, is echt een grote omslag, maar met de huidige politieke samenstellingen is dat dus niet mogelijk." (Depover, persoonlijke communicatie, 2022) Eyckmans vermeldde dat er bepaalde problemen zijn in de overheidswerking hieromtrent. (Persoonlijke communicatie, 2022) Het kleinere aanbod sociale woningen hangt samen met de privaat gerichte ondersteuning van de overheid volgens Depover. Hij gaf aan dat het ondersteunen van woningbezit een goede zaak is, maar dat dit niet het enige richtpunt mag zijn. (Depover, persoonlijke communicatie, 2022) Een voorbeeld van overheidssteun gericht op de onderkant van het wonen wordt gemaakt aan de hand van huursubsidies. Huurders kunnen hier aanspraak op maken wanneer ze in bepaalde gevallen al meer dan vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan. De aanvraag hiertoe, die ze zelf moeten indienen, geeft aanleiding tot een kwaliteitscontrole van de huidige woning. Hubau vindt dit financieringsprincipe een goed idee, maar de uitwerking ervan is twijfelachtig. "Een vraag die je kan stellen is waarom je vier jaar moet wachten op een sociale woning? Waarom moeten ze zelf die stappen zetten als huurder?" (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022)

Enkele actoren gingen verder in op de financiering en subsidiëring voor de bouw, de renovatie en het beheer van de sociale woningstock. Hans Heyse sprak over de FS3-

lening<sup>11</sup>. Hij vermeldde dat dit als enige financieringssysteem niet toereikend is. De terugverdientijden van de gemaakte investeringen hangen af van de huurprijzen van de woningen. Een bepalende factor hiervoor zijn de lonen van de huurders. Aangezien deze niet op voorhand voorspeld kunnen worden, zijn de terugverdientijden alsook onzeker. (Heyse, persoonlijke communicatie, 2022) Ook vanuit het raadgevende niveau werd aangegeven dat ze van directeurs horen dat bouwen binnen dit stelsel verlieslatend is. (Van Overschelde, persoonlijke communicatie, 2022) De leningen worden nu afgeschreven op een looptijd van 33 jaar. De minister zou dit terug willen optrekken naar 50 jaar. Dit zou volgens Heyse enkel de boel maskeren. Na een periode van 20 jaar zouden opnieuw investeringen gemaakt moeten worden voor een woning waarvoor reeds een lening loopt. "Dat is het wegduwen van de problemen en de mentaliteit dat het zorgen voor morgen zijn." (Heyse, persoonlijke communicatie, 2022) Verbiest vermeldde dat vroeger het idee bestond dat we bouwden zonder implicatie van het onderhoud van de woning. (Persoonlijke communicatie, 2022) Heyse ging tijdens het gesprek verder in op de investering die zich bij een dergelijk onderhoud of een renovatie opdringt. Deze zouden een voordeel opleveren voor de huurders, maar niet teruggevonden worden in de huurprijs. (Heyse, persoonlijke communicatie, 2022) Volgens Depover kost een renovatie binnen de werking van Collectief Goed momenteel ongeveer 130.000 euro per woning. Dit is niet te overbruggen met de huurprijzen die vaak beperkt zijn door de lonen van de doelgroep. Deze leveren een huurbedrag van ruim de helft van deze voor een gelijkaardige woning<sup>12</sup> op de private markt op. Dit zet hun werking in een precaire situatie. (Depover, persoonlijke communicatie, 2022)

Hubau vermeldde dat de stad Gent elk jaar investeringssubsidies verleent aan de sociale huisvestingsmaatschappijen. Aangezien de doelgroep daar lage huurinkomsten oplevert, worden deze voornamelijk ingezet om de kloven hierdoor te dichten. Volgens hem moet de financiering vanuit Vlaanderen komen. De minister sprak over een investering van 500 miljoen euro dat bestemd was voor sociaal wonen. Dit bedrag werd niet besteed door de actoren. Hij ging deze investeringen dan maar aan private partijen toekennen. "Daar knelt het schoentje volgens mij." (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022) Heughebaert gaf aan dat de bijkomende financiering vanuit de stad Gent nodig is, omdat het huidige systeem ontoereikend blijkt te zijn. Of deze bedragen de rekeningen zullen doen kloppen is nog onduidelijk volgens hem. (Heughebaert, Persoonlijke communicatie, 2022) De Gentse sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent valt daarenboven door de mazen van het opvangnet van de subsidiëring. Zij kunnen geen aanspraak maken op de GSC-correctie<sup>13</sup>. Dit door een fusie met bijhorende aankoop van woningen in 2011. Financiering voor sociale ondersteuning mag volgens Hubau ook zeker niet vergeten worden. In het beleid wordt een subsidiëring voor één maatschappelijk werker per 1.000 gezinnen voorzien. Een dergelijke ondersteuning is ontoereikend en creëert problemen. "In Gent is de visie zo dat sociaal wonen een model is dat veel geld kost, maar wat is het alternatief? Eigenlijk is er niemand die een deftig alternatief naar voren kan schuiven." (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022) Ook De Vlieger sprak over de noodzaak aan begeleiding. Dit is in strijd met de besparingen die plaatsvinden binnen dit aspect. Hij gaf tijdens het gesprek ook aan dat het model van het sociaal verhuurkantoor vooral afhangt van de markt. Volgens hem is er een

---

<sup>11</sup> De financieringsmodellen voor de sociale actoren zullen in deel III hoofdstuk 2 en 3 nog verder besproken worden.

<sup>12</sup> Toelichting: Depover had het hier over een ééngezinwoning.

<sup>13</sup> De financieringsmodellen voor de sociale actoren zullen in deel III hoofdstuk 2 nog verder besproken worden.

probleem door een tekort aan woningen in ieder segment. (De Vlieger, persoonlijke communicatie, 2022)

### De positie ten aanzien van de woonmaatschappij

De huidige vorming van de ééngemaakte woonmaatschappij kent voor- en tegenstanders. In de gesprekken met de vermelde actoren werden de meningen en visies hieromtrent bevraagd. De vorming van de woonmaatschappij kwam niet tot stand door een vraag van onderuit. Het was de Vlaamse regering die als ontwerper van dit idee instond. (Van Overschelde persoonlijke communicatie, 2022) Ook Heughebaert gaf aan geen vragende partij geweest te zijn voor een dergelijke reorganisatie. “Het enige wat je kan doen als de overheid je dat oplegt, is kijken naar wat de opportuniteiten zijn.” (Heughebaert, Persoonlijke communicatie, 2022) De visie van de Vlaamse regering houdt volgens Hubau een vereenvoudiging en vermindering van de verzuiling in. (Persoonlijke communicatie, 2022) Een doelstelling omtrent transparantie en een duidelijke relatie tussen de maatschappij en de gemeente werd alsook aangehaald. Deze laatste speler zou daarbij meer inspraak verkrijgen. (Van Overschelde, persoonlijke communicatie, 2022) Depover vermeldde een bepaalde ideologie die volgens hem een rationalisering inhoudt. “We willen sterkere maatschappijen die meer sociale woningen kunnen bouwen. Dat is wat men zegt, maar wat erachter zit, is niet noodzakelijk hetzelfde.” (Depover, persoonlijke communicatie, 2022)

Eyckmans haalde gedurende het gesprek de opbouw van de reorganisatie aan. Deze bestaat uit drie delen. Het eerste stuk beslaat de samenvoeging van de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren. Dit ziet Eyckmans als een opportuniteit, omdat de werking van een sociaal verhuurkantoor vaak kleiner is. Men kan op dergelijke wijze bepaalde dingen beter organiseren, volgens hem. Hij haalde hierbij wel aan dat de werking van de verhuurkantoren niet mag verdringen binnen het grotere geheel. (Eyckmans, persoonlijke communicatie, 2022) Deze activiteit, maar ook de sociale huisvestingsmaatschappijen, bezitten bepaalde expertises. Ze dienen deze onderling te erkennen. Daarnaast zijn volgens De Vlieger de private woningen nodig voor het renovatieverhaal en het eigen patrimonium van de woonmaatschappij. (De Vlieger, persoonlijke communicatie, 2022)

De tweede pijler van de reorganisatie die Eyckmans aanhaalde, is de aanwezigheid van maximaal één actor per gemeente. Dit zorgt voor een verschuiving van patrimonium tussen de huisvestingsmaatschappijen. Deze verschuiving houdt niet noodzakelijk een gelijkaardig verloop voor het personeel in. Naast het feit dat er databanken bestaan omtrent het patrimonium, zal dit volgens hem toch een bepaald kennisverlies met zich meebrengen. (Eyckmans, persoonlijke communicatie, 2022) Volgens Van Overschelde zorgt dit voor een enkel aanspreekpunt voor de gemeente. Het voordeel is dat de eventuele klachten direct bij de correcte speler terechtkomen en hier dus snel mee aan de slag kan gaan. De verschuiving van het patrimonium ziet Van Overschelde als een mogelijk nadeel aangezien de nieuwe eigenaar de voorgeschiedenis van de woningen nauwelijks kent. (Van Overschelde, persoonlijke communicatie, 2022) Hubau benadrukte tijdens het gesprek dat de klantvriendelijkheid van de maatschappij niet mag afnemen door het vormen van een grotere organisatie. Hij vreest dat deze misschien moeilijker bereikbaar zullen zijn voor sociale bewoners. (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022)

Het derde punt binnen de reorganisatie houdt een hertekening van de werkingsgebieden in. Hier zijn volgens Eyckmans bepaalde kansen gemist. Het gaat daarbij over de omvang van

de gebieden waarop in wat volgt nog zal ingegaan worden. (Eyckmans, persoonlijke communicatie, 2022)

Volgens Hubau zal de impact van de hervorming voor de zittende sociale huurder eerder beperkt blijven, hetgeen niet het geval is voor de kandidaat-huurders. “Waarschijnlijk gaat enkel zijn huisbaas veranderen en de rekening waar hij zijn huur op moet storten. Voor de kandidaat-huurders heeft dat natuurlijk een grote impact. Gaat dat voor de sociale huurders iets opleveren? Gaat dat ervoor zorgen dat de wachtlijsten weggewerkt worden? Daar kunnen wij voorlopig nog geen antwoord op geven.” (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022) Het centrale inschrijvingsregister zou het enige voordeel zijn van de éénmaking volgens Heyse. (Persoonlijke communicatie, 2022)

Dirk Depover haalde gedurende het gesprek aan dat de reorganisatie een hoge werklast met zich meebrengt. “Al de rest ligt dan eigenlijk voor een aantal jaren zo goed als stil.”, meldde Depover. “Zelfs al is die reorganisatie uiteindelijk een goede zaak, wat zou kunnen natuurlijk, dan nog is de manier waarop het aangepakt wordt eigenlijk een domper op het geheel van de werking van die woonmaatschappijen. Zo bekijk ik het van buitenaf.” (Depover, persoonlijke communicatie, 2022) Omwille van de complexiteit en het kennisverlies lopen projecten vertraging op volgens Eyckmans. De reorganisatie impliceert daarenboven een onzekerheid die leidt tot een verlies van werknemers. (Eyckmans, persoonlijke communicatie, 2022) Hubau betwijfelt of de gewenste resultaten inzake het centraal inschrijvingsregister een dergelijke éénmaking moet impliceren. “Misschien kan je dat op een andere manier ook organiseren? Misschien vanuit de VMSW, zodanig dat die acht organisaties in Gent blijven bestaan?” (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022) “Waarom laten ze in Gent niet gewoon twee huisvestingsmaatschappijen toe?”, zo klonk de mening van Hans Heyse. Hij ziet de huidige sociale woonactoren als niet concurrerende werkingen. Een dergelijke reorganisatie zal volgens hem ook een te grote kost inhouden en geen voordelen omtrent een versneld bouwproces. “De minister beweert dat er meer en sneller gebouwd gaat worden, maar dat geloof ik niet. Na vijf jaar gaan we niet sneller bouwen. Iedereen doet wat hij kan, maar de procedures zijn gewoon veel te moeilijk.” (Heyse, persoonlijke communicatie, 2022) Ook in het interview met Gert Eyckmans werden alternatieve scenario's aangekaart. “We hadden ook iets anders kunnen doen. Namelijk, dat een aantal bestaande maatschappijen in hun geheel, in een groter geheel zouden opgenomen zijn. Dan kunnen die bij wijze van spreken nog een tijdje binnen het groot geheel naast elkaar verder blijven werken. Ze kunnen zo aan hun eigen tempo verder doen en stelselmatig geïntegreerd worden.” Dit zou volgens hem het tijdsverlies door de hervorming beperken. (Eyckmans, persoonlijke communicatie, 2022) Ook Heughebaert ging gedurende het interview verder in op de hervorming. Hij gaf aan dat dit een mogelijkheid alsook een valkuil kan zijn. Over de Gentse situatie zei hij: “Binnen de woonmarkt zou die nieuwe woonmaatschappij 15.000 woningen bezitten. Dat is een kwart van de huurwoningen. Dat zou een achtste zijn van de woningen in de stad. Dat is een enorm aantal. De essentiële vraag is of de werking en de organisatie die opschaling naar dat niveau aankunnen? Dat is volgens mij de uitdaging. Als dat lukt, dan zijn er volgens mij een aantal voordelen te formuleren. Je moet daar wel in slagen natuurlijk. Als dat niet lukt, dan heb je bijkomende problemen gecreëerd.” (Heughebaert, Persoonlijke communicatie, 2022) “In de toekomst kunnen we niet kijken, dus of het later beter wordt, kan ik alleen maar hopen, maar niet garanderen.” (De Vlieger, persoonlijke communicatie, 2022)

Naast het kennisverlies werden bepaalde zaken aangehaald die een invloed kunnen hebben op het renovatievraagstuk. Hubau vermeldde dat de vorming van de woonmaatschappij voorlopig vooral op het juridische en niet op het renovatievraagstuk focust. (Persoonlijke communicatie, 2022) Ook Eyckmans gaf aan dat de éénmaking niet als middel dient om een dergelijk vraagstuk versneld op te lossen. (Persoonlijke communicatie, 2022) Daarnaast werd door Hans Heyse bemerkt dat een aantal lopende dossiers niet meer door hen uitgevoerd kunnen worden. Geplande werken moeten opgenomen worden binnen een jaarbudget van de VMSW. Wanneer dit niet gebeurt, kunnen ze niet gegund worden. Als gevolg hiervan kan er geen financiering aan de hand van de door de VMSW verstrekte FS3-leningen verkregen worden. Heyse vertelde dat ze aan bepaalde partijen gevraagd hebben om deze werken verder te zetten. “Tot nu toe heeft niemand daar positief op gereageerd.” (Heyse, persoonlijke communicatie, 2022)

#### De uitwerking van de woonmaatschappij

De huidige sociale huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren moeten een manier vinden om de woonmaatschappijen tot stand te brengen. Dit dient op tafel te liggen tegen de start van 2023. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2022) In sommige werkingsgebieden levert dit een consensus of discussies op. Hiernaar werd in de gesprekken met de actoren gepolst. Vooral de Gentse situatie zal hierbij belicht worden.

De wijze waarop de nieuwe maatschappijen worden vormgegeven, kent grote verschillen binnen het Vlaamse grondgebied. Jonas De Vlieger haalde in het gesprek aan dat bepaalde keuzes grote opportuniteiten kunnen inhouden in het toekomstig woonbeleid. De huidige strategieën en deze die een opportuniteit bezitten, liggen volgens hem in bepaalde gebieden ver van elkaar. Dit is voornamelijk het geval in de Vlaams-Brabantse, Oost- en West-Vlaamse provincies. In Limburg kennen de uit te voeren en de volgens De Vlieger beste strategie een eerder convergerend verloop. Volgens hem zijn grote werkingsgebieden efficiënter en effectiever en kunnen deze een sterkere financiële buffer opbouwen. Dit zou ook opportuniteiten bieden voor het huidige en het toekomstige renovatievraagstuk. De Vlieger haalde een protectionistische houding aan vanuit de lokale politici. Dit samen met directeurs en coördinatoren die hun job willen behouden, zorgt ervoor dat veel regio's opgedeeld worden tot de kleinst mogelijke werkingsgebieden. (De Vlieger, persoonlijke communicatie, 2022) Eyckmans gaf in het gesprek aan dat ook hij pleit voor grotere werkingsgebieden. Hij greep hierbij terug naar het renovatievraagstuk. De grotere samenwerkingen zouden de opportuniteit bieden om kennis op te bouwen rond technische, specifieke en ingewikkelde thema's. Hij haalde aan dat grotere gebieden meer slagkracht zouden hebben hieromtrent. De onderlinge kennisuitwisseling zou volgens hem ook beter verlopen. Het Limburgse provinciale gebied is dan volgens hem wel net te groot. Naast dit voordeel voor de grotere werkingsgebieden, viel er namens Eyckmans over de kleinere versie alsook nog iets te zeggen. De gemeenten willen meer betrokken zijn waardoor vaak kleinere gebieden gevormd zijn. Dit principe zou volgens Eyckmans als trekker kunnen dienen voor buurtrenovaties. Het verhaal is volgens hem dus niet geheel eenduidig te bekijken. Eyckmans vermeldde ook dat de samenwerking tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren zorgt voor een wisselwerking van kennis en expertise. Deze wisselwerking zou een positieve invloed kunnen hebben op het renovatievraagstuk. (Eyckmans, persoonlijke communicatie, 2022) Hans Heyse denkt dan weer dat er geen verschil zal zitten in de efficiëntie van grote of kleine gebieden. (Persoonlijke communicatie, 2022) Gedurende de vorming van de werkingsgebieden werd er volgens Eyckmans te weinig gekeken naar de kapitaalcracht van de bestaande sociale

woonactoren. Dit zal volgens hem verrassingen opleveren, verspreid over het Vlaamse grondgebied. (Eyckmans, persoonlijke communicatie, 2022)

De woonmaatschappij in het Gentse gebied zal gevormd worden door WoninGent, De Gentse Haard en het Gentse sociaal verhuurkantoor. De partijen die hierin niet opgenomen worden zijn de huisvestingsmaatschappijen Volkshaard en Habitare+. Deze gaan op hun beurt een fusiemaatschappij vormen. (Heughebaert, persoonlijke communicatie, 2022) De vorming van de werkingsgebieden zorgt er dus voor dat partijen die reeds voor een langere tijd actief zijn in Gent dit gebied dienen te verlaten. Deze partijen die uit het werkingsgebied verdwijnen zullen een deel van hun patrimonium moeten overdragen aan de nieuwe woonmaatschappijen. (Van Overschelde, persoonlijke communicatie, 2022) De woningen die binnen de huidige werking verhuurd worden, kunnen, anders dan soms gedacht, niet zomaar verdwijnen uit de sociale woningstock. De maatschappijen bezitten een huisvestingsplicht en kunnen hierdoor een verhuurder niet zomaar de bewoning van zijn onderkomen ontzeggen. (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022)

De Gentse partijen Habitare+ en Volkshaard willen de woningen binnen dit gebied niet in aandelen overdragen. Ze kunnen deze dan verkopen aan de nieuwe maatschappij. Dit levert een budget op dat in de andere gebieden geïnvesteerd dient te worden. De aankoop door de nieuwe woonmaatschappij in het Gentse werkingsgebied zou volgens Hubau zorgen voor een financiële put. Dit geeft ook aanleiding tot een verkoop van de onverhuurbare woningen op de private markt. Deze transactie wordt mede gestimuleerd door de VMSW om de financiële toestand van de maatschappijen te versterken. Deze handeling is reeds van start gegaan bij de huidige huisvestingsmaatschappijen hetgeen angst wekt bij de Gentse besturen. (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022) De verkoop van de woningen is volgens Van Overschelde niet het gewenste scenario van de beleidsmakers. Deze leidt meer bepaald tot grote investeringen zonder bijkomend sociaal patrimonium in de huidige woningstock. Van Overschelde stelde dat deze strategie dan ook geen nut heeft. Dit is de reden waarom het voorkeurscenario voor de beleidsmakers vennootschapsrechtelijke fusies en splitsingen implementeert. (Van Overschelde, persoonlijke communicatie, 2022) Een dergelijk scenario werd volgens Eyckmans naar voren geschoven om bepaalde zaken te vermijden. Het gaat meer bepaald over het gevolg van de verkoop door de uit het gebied verdwijnende maatschappij. Deze kan met het verkregen geld veel woningen bouwen en moet voor een langere tijd geen beroep doen op bijkomende financiering. De maatschappij die de woningen aankoopt moet hiervoor leningen aangaan die hun werking blokkeert, volgens Eyckmans. Hij stelde ook dat bepaalde transacties te klein zijn om te volbrengen via aandelen als gevolg van de administratieve en financiële last. (Eyckmans, persoonlijke communicatie, 2022)

De verkoop van de woningen kan niet zomaar geschieden. De maatschappij dient een redelijke staving te voorzien voor de uit te voeren transactie. (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022) Daarnaast heeft de woonmaatschappij die in het Gentse gebied werkzaam zal zijn, gezegd dat ze een dergelijke transactie niet willen en kunnen doorvoeren. Heyse gaf aan dat deze piste als derde optie in het decreet staat en dus wettelijk onderbouwd is. Hij gaf in het gesprek twee redenen waarom zij de piste van verkoop willen bewandelen. Enerzijds zullen ze bij een overdracht van hun patrimonium in aandelen een vierde van de bestuurszetels van de nieuwe Gentse woonmaatschappij in handen krijgen. Deze zetels zouden ingevuld worden door bestuurders uit een maatschappij van enkele Gentse randgemeentes. Ze zouden dus mee een beleid bepalen in een gebied waar ze zelf niet werkzaam zijn. De tweede reden is een volgens Heyse slechte financiële

situatie van de huisvestingsmaatschappij WoninGent. (Heyse, persoonlijke communicatie, 2022) Ook Verbiest gaf in het gesprek aan dat WoninGent geen kapitaalcrachtige maatschappij is. (Persoonlijke communicatie, 2022) Heyse pleitte voor een verkoop van hun Gents patrimonium, hetgeen ze zullen onderbouwen. Na de te ondernemen stappen moet ze afwachten wat de uitspraak van de beleidsmakers zal zijn. (Heyse, Persoonlijke communicatie, 2022)

Indien een dergelijke aankoop doorgaat, moet dit bekostigd worden door de nieuwe Gentse woonmaatschappij. Hiervoor kan deze overnemende partij renteloze leningen verkrijgen. (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022) Heughebaert gaf aan dat die leningen nooit afbetaald zullen kunnen worden, omdat er tegenover de aankoop niets staat. Eén van de verkopende partijen, Volkshaard, stelt dat de ongeveer 3.500 te verkopen woningen een jaarlijkse huurinkomst van 12 miljoen euro impliceren. Heughebaert zette hiertegenover dat het patrimonium aan bijvoorbeeld 100.000 euro per woning aangekocht kan worden. Er dient 350 miljoen euro betaald te worden voor deze transactie. Hiervan zal er volgens Heughebaert 290 miljoen geleend moeten worden. Om de vermelde inkomsten en uitgaven sluitend te maken zal de looptijd van de lening 30 jaar moeten bedragen. Hij haalde in het gesprek aan dat een woning geen 30 jaar zal kunnen meegaan zonder bijkomende kosten te impliceren. Daarnaast zal voor dit over te nemen patrimonium een extra werking en onderhoudskost voorzien moeten worden door de nieuwe woonmaatschappij. (Heughebaert, persoonlijke communicatie, 2022) De schepen van Gent neemt ten aanzien van deze verkoop alsook een bepaalde positie in volgens Hubau. De woningen zijn reeds in handen van het Gentse sociale woonstelsel. Wanneer die woningen overgekocht worden door de nieuwe Gentse woonmaatschappij, dan gaat het geld dat hier tegenover staat naar een maatschappij uit de deelgemeenten. Dit staat in contrast met de hoge nood aan extra sociaal patrimonium in de centrumstad. (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022) Van Overschelde gaf alsook aan dat de huurinkomsten in Gent lager liggen dan in de gemeenten errond. Hierdoor zal de toekomstige Gentse woonmaatschappij een dergelijke transactie niet kunnen betalen. (Van Overschelde, persoonlijke communicatie, 2022)

#### Blijvende betaal- en haalbaarheid van duurzaam wonen

Binnen deze masterproef wordt het aspect van sociaal wonen, de renovatieopdracht en de betaalbaarheid gekoppeld. Deze koppeling werd alsook voorgelegd aan de actoren. Er werd gevraagd of dit een houdbare situatie is en blijft, of dat er alternatieven naar voren moeten geschoven worden. Verbiest vertelde dat de renovatieopdracht binnen het sociaal wonen slechts recent een agendapunt werd op een woonoverleg. Volgens haar is dit pas het geval sinds minister Freya Van den Bossche het ERP2020 op tafel legde. (Verbiest, persoonlijke communicatie, 2022) Binnen de huidige werking worden verdere renovatieplanningen uitgewerkt. Heughebaert gaf in het gesprek een toelichting van deze van WoninGent en de toekomstige woonmaatschappij. Het eigen patrimonium van WoninGent beschikt reeds over een investeringsplan 2020-2030. Uit de bijhorende analyse blijkt 40% van hun woningstock verouderd te zijn. Gedurende deze periode van tien jaar dient het volledige patrimonium van WoninGent in goede staat te zijn en uitgebreid met twee procent. Bij de vorming van de woonmaatschappij zullen de meewerkende partners ook in een dergelijke planning opgenomen worden voor een periode 2023-2032. De snelheid waarmee deze volledige operatie binnen de vermelde periode uitgevoerd moet worden, wordt opgedreven. Heughebaert schatte tijdens het gesprek de investeringskost op 1,6 miljard euro. Hij vertelde dat de ontwikkeling van een dergelijk proces pas opgesteld kan worden wanneer de situatie zich effectief voordoet. (Heughebaert, persoonlijke communicatie, 2022) Volgens

Hubau zorgt deze beweging voor een dal in de verhuringen aangezien zoveel woningen onder handen genomen worden. (Persoonlijke communicatie, 2022) Van Overschelde ging tijdens het gesprek verder in op de haalbaarheid van het renovatievraagstuk tegen 2050. Hij stelde dat, zelfs met een floratie van de bouwsector en de samenleving, slechts tien procent van de woningen op tien jaar tijd vernieuwd of bijgezet kunnen worden. Volgens hem zal men om een antwoord te kunnen bieden op de hedendaagse vraagstukken nieuwe paden moeten bewandelen. Hij haalde daarbij schaalvergroting en standaardisering aan. (Van Overschelde, persoonlijke communicatie, 2022)

Naast de structurele aanpak werd er ook ingegaan op de financiële middelen die dergelijke processen ondersteunen binnen het huidige beleid. Heughebaert sprak over de huidige financiering van de FS3-lening<sup>14</sup>. Deze subsidievorm compenseert een deel van de investeringskost. Die tegemoetkoming wordt gespreid over een periode van 33 jaar hetgeen hij als een probleem aankaartte. Deze subsidie staat ook los van de inkomsten die bepaald worden door de huurprijzen die op hun beurt afhangen van de inkomens van de huurders. Hij greep alsook terug naar zijn artikel in het tijdschrift Oikos. (Heughebaert, persoonlijke communicatie, 2022) Hierin haalde hij onder meer aan dat deze subsidievorm ontoereikend is. (Heughebaert, 2020) Het doel van het sociaal wonen ligt volgens hem niet bij het maken van winst, maar ze moeten wel de kosten kunnen betalen. Hiervoor zouden de maandelijkse inkomsten van de maatschappij ongeveer 80%<sup>15</sup> van de markthuurwaarde van de woningen moeten bedragen. Als alternatief hiervoor sprak Heughebaert over het toekennen van marktconforme leningen met een eventuele verminderde interest via de overheid. Daarnaast zou de overheid het verschil tussen deze 80% en de effectieve huurprijs voor de bewoner moeten subsidiëren. (Heughebaert, persoonlijke communicatie, 2022) Eyckmans gaf aan dat een combinatie van nieuwbouw en renovatie zeer moeilijk zal worden en zelfs bijna onmogelijk. Een enkele focus op één van beide structuren is volgens hem de enige optie. Hij haalde daarbij ook de leegstand van de woningen aan gedurende de renovatie. Er worden dus tijdelijk geen inkomsten gegenereerd. (Eyckmans, persoonlijke communicatie, 2022) Het is ook van belang dat de maatschappijen inzetten op goed beheer. Volgens De Vlieger zijn er bij een dergelijke aanpak voldoende financiële middelen om het renovatievraagstuk in te vullen. Aangezien dit vraagstuk reeds te groot geworden is, dringt een punctuele aanpak zich op. (De Vlieger, persoonlijke communicatie, 2022) Naast de specifieke financiering die zich focust op het sociaal woonbeleid, maakte Hubau alsook een uitweiding naar de Vlaamse renovatiesubsidiëring. Deze zou volgens hem vooral gericht zijn naar de private eigenaars en weinig of geen voordeel opleveren voor de kwetsbare huurders. (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022)

Sommige actoren haalden gedurende het interview alternatieve of ondersteunende scenario's voor het huidige sociaal woonbeleid aan. Een mogelijke renovatiestrategie kan geleverd worden via de werking van Collectief Goed<sup>16</sup>. Heyse is geen voorstander hiervan. (Heyse, persoonlijke communicatie, 2022) Volgens Hubau is dit alleszins een goede manier om de onverhuurbare sociale woningen binnen het huidige stelsel te houden. (Persoonlijke communicatie, 2022) De Ideale Woning werkt reeds samen met Collectief Goed. Eyckmans vertelde dat de renovaties van de in deze werking ingebrachte woningen onmogelijk waren

---

<sup>14</sup> De financieringsmodellen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen zullen in deel III hoofdstuk 2 nog verder besproken worden.

<sup>15</sup> Toelichting: Heughebaert haalde aan dat dit een inschatting is en dat de experts het effectieve percentage zullen moeten bepalen.

<sup>16</sup> Deze werking zal verder toegelicht worden in deel III



binnen het financieringssysteem van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Collectief Goed renoveert deze en verhuurt ze via een sociaal verhuurkantoor. Dit levert een hogere huurprijs op, maar een behoud van hun initieel sociaal doel. Eyckmans meldde dat de werking van Collectief Goed eigenlijk een leemte in de huidige werking van de maatschappijen opvult. Het is iets wat volgens hem niet zou mogen bestaan. Hij pleitte in het gesprek voor een maatschappij die financieel, technisch en professioneel sterk genoeg is om het renovatievraagstuk te volbrengen. (Eyckmans, persoonlijke communicatie, 2022) Depover van Collectief Goed vermeldde dat ze met uitzondering van een beperkte subsidie door Fluvius, geen aanspraak kunnen maken op dezelfde renovatiesubsidies als een private eigenaar. (Depover, persoonlijke communicatie, 2022) Hubau haalde onder meer ook de werking van Gent knapt op<sup>17</sup> aan en de collectieve renovaties. Deze laatste wordt soms in een verengde versie toegepast aan de hand van groepsaankopen. Hij uitte tijdens het gesprek een positieve indruk ten aanzien van deze piste. Desalniettemin benadrukte hij dat de uitwerking ervan een lastige opdracht zou kunnen zijn. (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022) Men kan daarbij ook teruggrijpen naar de mening van Eyckmans omtrent de grootte van de werkingsgebieden en de opportuniteit om de woonmaatschappij in te zetten als trekker voor buurtrenovaties. Er moeten volgens hem wijkrenovatieplannen gemaakt worden en private eigenaars moeten mee op de kar springen. Daarnaast dient een financieel model opgezet te worden dat de beschikbare budgetten kan verdelen onder de actoren. Blijvend inzetten op individuele renovaties zal volgens hem het gehele vraagstuk niet kunnen oplossen. (Eyckmans, persoonlijke communicatie, 2022)

De gesprekken hielden alsook een evaluatie in van alternatieve woonmodellen. Er werd onder meer gesproken over de haalbaarheid van een community land trust<sup>18</sup>. Verbiest gaf aan dat het in de gemeenschap houden van de gronden ervoor zorgt dat niet alle subsidieringen in private handen komen. CLT Gent heeft een studie gemaakt omtrent de haalbaarheid van deze woonvorm voor mensen die leven van een vervangingsinkomen. Hieruit blijkt dat deze huishoudens een woning in dit stelsel kunnen verwerven binnen een periode van 30 jaar. Volgens Verbiest is dat niet voor elk van deze huishoudens mogelijk aangezien het beheer voor sommige bewoners een struikelblok kan zijn. (Verbiest, persoonlijke communicatie, 2022) Heughebaert ziet het ook niet als een oplossing of alternatief voor sociaal wonen. (Persoonlijke communicatie, 2022) De strategie waarbij de grond in handen van de overheid blijft, is volgens Hubau wel een goed idee. Dit kan volgens hem aanleiding geven tot een hybride woonmodel waarbij huurders alsook gedeeltelijk eigenaar kunnen worden en woonzekerheid kunnen opbouwen. Het model kan ook aanleiding geven tot een doorschuifstelsel dat passende woningen voor de verschillende gezinsnoden voorziet. Dit stelsel is volgens hem wel vooral gericht op Q3 en Q4. Een combinatie van verschillende quintielen kan naar zijn mening wel aanleiding geven tot het opentrekken van dergelijke structuren. Om het laagste quintiel mee te kunnen krijgen, zal de overheid subsidiering moeten voorzien. Het model kan volgens hem nog niet toegepast worden op een grotere schaal en dient eerst een kleinere testfase te ondergaan. Hubau haalde alsook het principe van een wooncoöperatie aan. Dit kan volgens hem als mogelijke piste gezien worden om de onverhuurbare sociale woningen binnen een sociaal beleid te houden. Deze dreigen anders op de private koopmarkt terecht te komen. (Hubau, persoonlijke communicatie, 2022)

---

<sup>17</sup> Deze werking zal verder toegelicht worden in deel III

<sup>18</sup> Dit model zal verder toegelicht worden in deel III

Tot slot werd ook met Hanno van Megchelen, mede-initiatiefnemer en bewoner van de Roggeveenstraat, gesproken. Deze straat kwam na een eigendomsoverdracht door een Nederlandse sociale woonactor in handen van een woonvereniging. Deze overdracht werd mogelijk door een Nederlandse wet uit 2015. Deze wet verleent aan sociale bewoners het recht om een onderzoek te voeren ter overname van hun onderkomen. Ze verkrijgen daarvoor een periode van zes maanden en een budget van 5.000 euro. Deze mogelijkheid werd sinds zijn invoering nauwelijks benut aangezien volgens Van Megchelen een verkoper vaak veel geld wil verdienen. In dit specifieke geval is een dergelijke overdracht wel gelukt. De huurprijzen van de woningen in handen van deze vereniging worden bepaald volgens de wijze die gehanteerd wordt binnen het sociaal woonbeleid. Van Megchelen ging tijdens het gesprek ook dieper in op het renovatievraagstuk binnen deze constellatie. Hij stelde daarbij dat de minimale prijsstijging die ze initieel voor ogen hadden, zich slecht verhoudt tot de onderhoudsbegroting, horend bij het patrimonium. Een bijkomende huurstijging zal zich dus opdringen. Binnen deze werking willen ze de huurders wel de mogelijkheid geven om de woningen zelf te renoveren. “Er wordt in mijn ogen ten onrechte gedacht dat huurders niet bereid zijn om te investeren in een woning. Ruim een derde van onze bewoners doet dat wel en die investeren soms echt enorme bedragen.” Dit kan volgens Van Megchelen het beheer wel complexer maken. Zeker wanneer de omvang van het patrimonium toeneemt, wordt een classificatie van dergelijke operaties ingewikkelder. Indien de omvang eerder beperkt is, kan de beheerder hierdoor kosten besparen. (Van Mechgelen, persoonlijke communicatie, 2022)

Zoals reeds vermeld, zien bepaalde spelers geen andere strategie mogelijk voor het sociaal wonen. Heughebaert vermeldde hierbij nog het volgende: “In feite gaan er veel mensen op zoek naar iets anders. Wat wij nodig hebben zijn meer vrienden van het sociaal wonen. Ik ben blij dat er op de universiteiten veel belangstelling voor is. Wij hebben mensen nodig die zich willen inzetten voor het sociaal wonen. Voor mij is dat het meest robuuste middel op de schaal die een stad nodig heeft voor groepen die niet binnen de vrije markt kunnen wonen.” (Heughebaert, persoonlijke communicatie, 2022) Ook Verbiest haalde een dergelijke mening aan. “We zouden dan moeten zeggen dat we erin investeren als maatschappij. Elke burger heeft namelijk recht op een kwaliteitsvolle en betaalbare woning. Dat betekent dat er ergens een solidariteit is en dat er middelen van de gemeenschap naar dat sociaal wonen gaan.” (Verbiest, persoonlijke communicatie, 2022) Van Overschelde sloot het gesprek af met de volgende zin: “Sometimes we have to sit down and wait for a wonder.” (Van Overschelde, persoonlijke communicatie, 2022)

## 4. Preliminair inzicht

Uit de analyse van de interviews kunnen enkele inzichten gehaald worden die sturend kunnen zijn voor de uiteindelijke conclusies. De bevroegde actoren hebben gewezen op sterktes en pijnpunten van het woonbeleid die vooral door hun dagelijkse confrontatie hiermee boven water komen. Deze zullen later gekoppeld worden aan het zelf te voeren onderzoek om een link te maken tussen het theoretische en praktische luik.

Verschillende actoren hebben gewezen op een imagoprobleem van het sociaal wonen. Dit staat in contrast met het tekort aan dergelijke woningen. Een eventuele uitbreiding kent daarnaast nog andere remmende factoren. Dit is onder meer een bijkomend renovatievraagstuk van het huidige patrimonium en een hoge werklast omwille van de éénmaking. Het bestaande financieringssysteem werd alsook enkele malen neergezet als een sputterend voertuig dat aan vernieuwing toe is. Om de betaalbaarheid voor de sociale bewoner te waarborgen, kennen de bestaande systemen bepaalde berekeningswijzen voor de maandelijkse huurlast. Een bijkomende renovatie van de huidige woonst zorgt voor een investeringskost voor de beheerder en een stijging van de marktwaarde. Daarnaast kent dit patrimonium een sociaal doel. Dit impliceert dat de huishoudens met betaalbaarheidsproblemen zich kunnen voorzien binnen hun recht op behoorlijke huisvesting. Dit samen met een arm huurderspubliek in de Gentse centrumstad zorgt voor een financieel moeilijke situatie voor de sociale woonactoren. Daarnaast dienen de huidige sociale huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren omgevormd te zijn tot een woonmaatschappij per werkingsgebied tegen 2023. Deze reorganisatie kent volgens de geïnterviewde actoren sterktes en tekortkomingen. Een groter werkingsgebied zou volgens bepaalde inzichten de voorkeur dragen voor onder meer de toekomstige renovatiebewegingen. Aan de hand hiervan zou een ruimere kennis, expertise en financiële buffer opgebouwd kunnen worden. Dit kan ook een invloed hebben op een eventueel kennisverlies bij de overdracht van het patrimonium aan de woonmaatschappij. De huidige hervorming zou volgens bepaalde actoren tevens een rem op de renovatiebeweging kunnen zetten. Woningent probeert dit tegen te gaan en neemt de fusionerende maatschappijen en het over te nemen patrimonium mee op in hun meerjarenplanning. Bepaalde actoren zien alsook bijkomende opportunities om de woonmaatschappij in te zetten als trekker voor buurtrenovaties. Meerdere malen werd gewezen op de omvang van het renovatievraagstuk en de ontoereikende hedendaagse aanpak. De hervorming zou volgens de bevroegde actoren bovendien vanuit een heel andere ideologie ontstaan zijn. Er wordt daarbij geen wijziging gebracht in het huidige financieringssysteem en de omgang met renovaties vanuit de overkoepelende organen. In Gent en zijn buurtgemeentes worden via deze reorganisatie vier maatschappijen opgericht. De maatschappijen die hun werkingsgebied verlaten zijn verplicht hun patrimonium over te dragen aan de ééningemaakte speler. De opgelegde herinvesteringsplicht zorgt voor een mogelijke patrimoniumtoename in de randgemeentes. Dit staat in contrast met de grote nood aan sociale woningen in de centrumstad. Daarnaast zien de geïnterviewde spelers het huidige sociaal woonmodel als het enige toereikende mechanisme om de woonproblematiek op dergelijke schaal aan te pakken. De huidige reorganisatie wordt in vraag gesteld, maar het is duidelijk dat een hervorming vereist is. Het doel in wat volgt zal zijn om de pijnpunten verder bloot te leggen en denkpistes aan te rijken voor het toekomstig beleid.





1. Onderzoeksdomein
2. Vooronderzoek case Volkshaard
3. Overzicht referentiewoning en -bewoners

## 1. Onderzoeksdomein

In de Gentse wijk Nieuw Gent kent het ontwikkelingsplan, hetgeen vooral gevolg biedt aan het patrimonium van WoninGent, een sterk actueel belang. De bijhorende verhuisbeweging en aanvang van de werken zijn reeds gestart. De vervangingsbouw zorgt voor een opwaardering van het patrimonium van de vermelde huisvestingsmaatschappij. De toekomstige bewoners kunnen als gevolg hiervan genieten van de huidige, strengere prestatie-eisen en het comfort. Nieuw Gent reikt echter veel verder dan enkel dit ontwikkelingsplan. Naast de woningen van WoninGent, is bijvoorbeeld ook de sociale huisvestingsmaatschappij Volkshaard actief in de buurt.

### De sociale huisvestingsmaatschappij Volkshaard

De sociale huisvestingsmaatschappij Volkshaard staat in voor het verhuren van sociale woningen en appartementen aan de reeds vermelde wettelijke doelgroep. Dit doen ze sinds 1928. (Volkshaard cvso, sdd) Volkshaard is werkzaam in 17 gemeenten. Dit werkingsgebied strekt zich uit over een regio van Sint-Laureins tot Gavere en van Aalter tot Lochristi. (Volkshaard cvso, sdc) In totaal beschikte de maatschappij in 2020 over ruim 5.600 sociale huurwoningen en -appartementen. In Nieuw Gent heeft ze er 406. Deze laatste zijn vooral gelegen langsheen de Edelsteenstraat, de Kikvorsstraat en enkele zijstraten hiervan. (Volkshaard cvso, sda)

### De energetische toestand van het patrimonium

Volkshaard heeft zich de laatste jaren vooral gefocust op het renoveren van woningen gebouwd voor 1970. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021c) Volgens het visitatierapport van 2014 voldeed 60% van het patrimonium van volkshaard aan de gestelde ERP-eisen. De appartementen scoorden hierbij beter dan de woningen in hun eigendom. In dat jaar zijn in de wijk Nieuw Gent het buitenschrijnwerk en de elektriciteit vervangen en een ventilatiesysteem geplaatst in 163 wooneenheden. (Volkshaard cvso, 2014) In 2016 zijn er 24 nieuwbouwwoningen (vervangingsbouw) ter hoogte van de Jaspisstraat en de Lazuurstraat gebouwd. (GDR-architecten, 2022) In vergelijking met de eerder gemiddelde score in 2014, bleek Volkshaard in 2019 bij de 30% slechtst scorende sociale huisvestingsmaatschappijen op vlak van de ERP-doelstellingen. 77,58% Van het totale patrimonium zou in dit jaartal aan de drie gestelde voorwaarden voldaan hebben. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021c) Volgens het jaarverslag van Volkshaard van 2020 zijn toen in de wijk 42 nieuwbouwappartementen opgeleverd. Deze zijn opgetrokken vanuit een principe van vervangingsbouw. Er zijn ook 203 woongelegenheden voorzien van dakisolatie en in 2021 kwamen er daar nog 89 bij. (Volkshaard cvso, 2020) Volkshaard legt, volgens het visitatierapport van 2020 zichzelf de doelstelling op om alle woningen, met inbegrip van enkele uitzonderingen, aan de ERP-doelstellingen te laten voldoen tegen 2024. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021c)

## 2. Vooronderzoek case Volkshaard

Het patrimonium van Volkshaard in Nieuw Gent zal overgaan naar een nieuwe eigenaar. Aan dit patrimonium zit, zoals reeds vermeld, een renovatienood gekoppeld om te voldoen aan de eisen tegen 2023 en 2050. Deze renovaties zijn vooral gericht op het behalen van een bepaalde energieprestatie. Om de renovatienood van dit patrimonium te analyseren zal enerzijds een eisenpakket en anderzijds de huidige toestand van het patrimonium bekeken worden. Dit zal volbracht worden door één woning uiteen te leggen. Deze woning zal hierna verder instaan als referentiewoning binnen het onderzoek.

### Woning Volkshaard

De woning van Volkshaard die onderzocht zal worden, beslaat het statuut van een halfopen bebouwing. Deze maakte deel uit van een tweede fase van een destijds patrimoniumuitbreiding door Volkshaard. In deze fase werden 116 woongelegenheden opgetrokken. De plannen voor deze uitbreiding dateren van 1972.

De energieprestatie van een woning hangt nauw samen met de isolatiegraad. Hiernaast wordt er ook gekeken naar de technische installaties en voorzieningen. De isolatiegraad wordt beschouwd ter hoogte van de begrenzings van het beschermd volume. Hoe groter de begrenzing, relatief ten aanzien van het volume van de woning, hoe groter de impact van de isolatiegraad van deze gebouwdelen. Het gaat dus over de grootte van het oppervlak waarlangs men warmte kan verliezen. Volkshaard beschikt in Nieuw Gent enkel over halfopen/gesloten bebouwingen en appartementen. Aangezien over het algemeen gesteld kan worden dat het verliesoppervlak groter zal zijn bij het type van de halfopen bebouwing binnen dit patrimonium, zal men via dit onderzoek een bovengrens van de kostprijs bekomen. De plannen van de woning worden in wat volgt meegegeven. In de patrimoniumuitbreiding worden er verschillende types woningen gebouwd. Deze woning wordt ondergebracht onder het type D1.

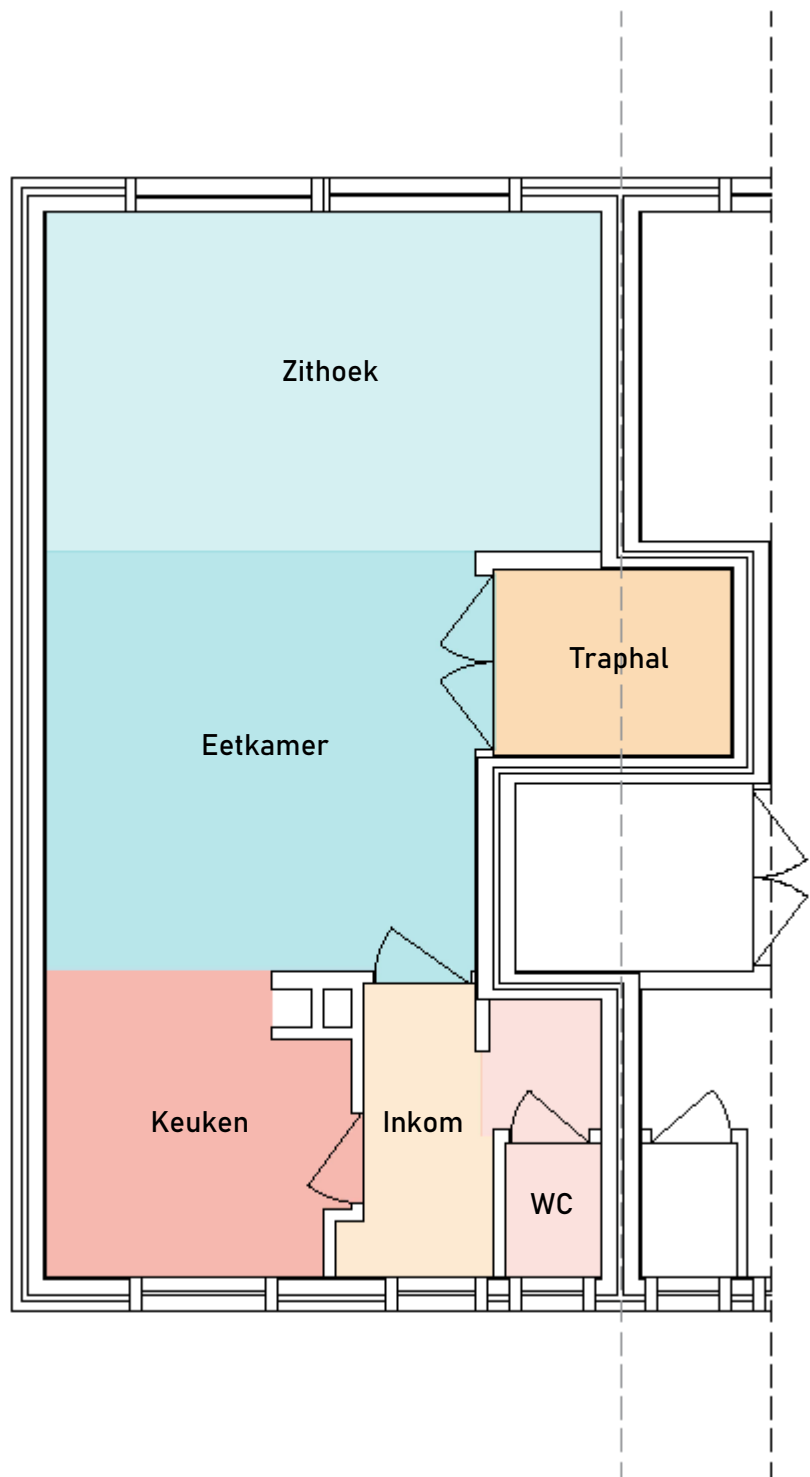




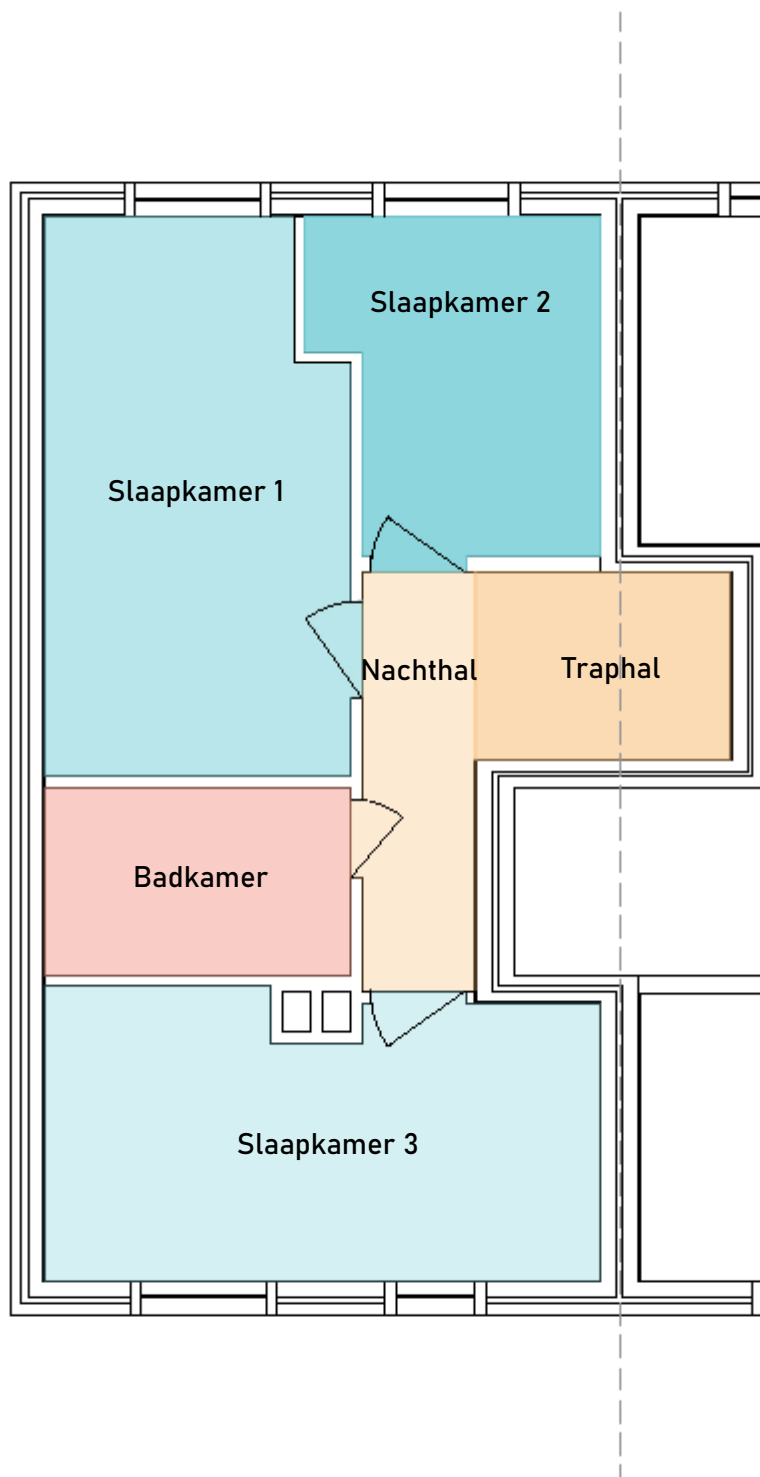


Figuur 9: Patrimonium Volkshaard in Nieuw Gent, maart 2022

## Plannen woning



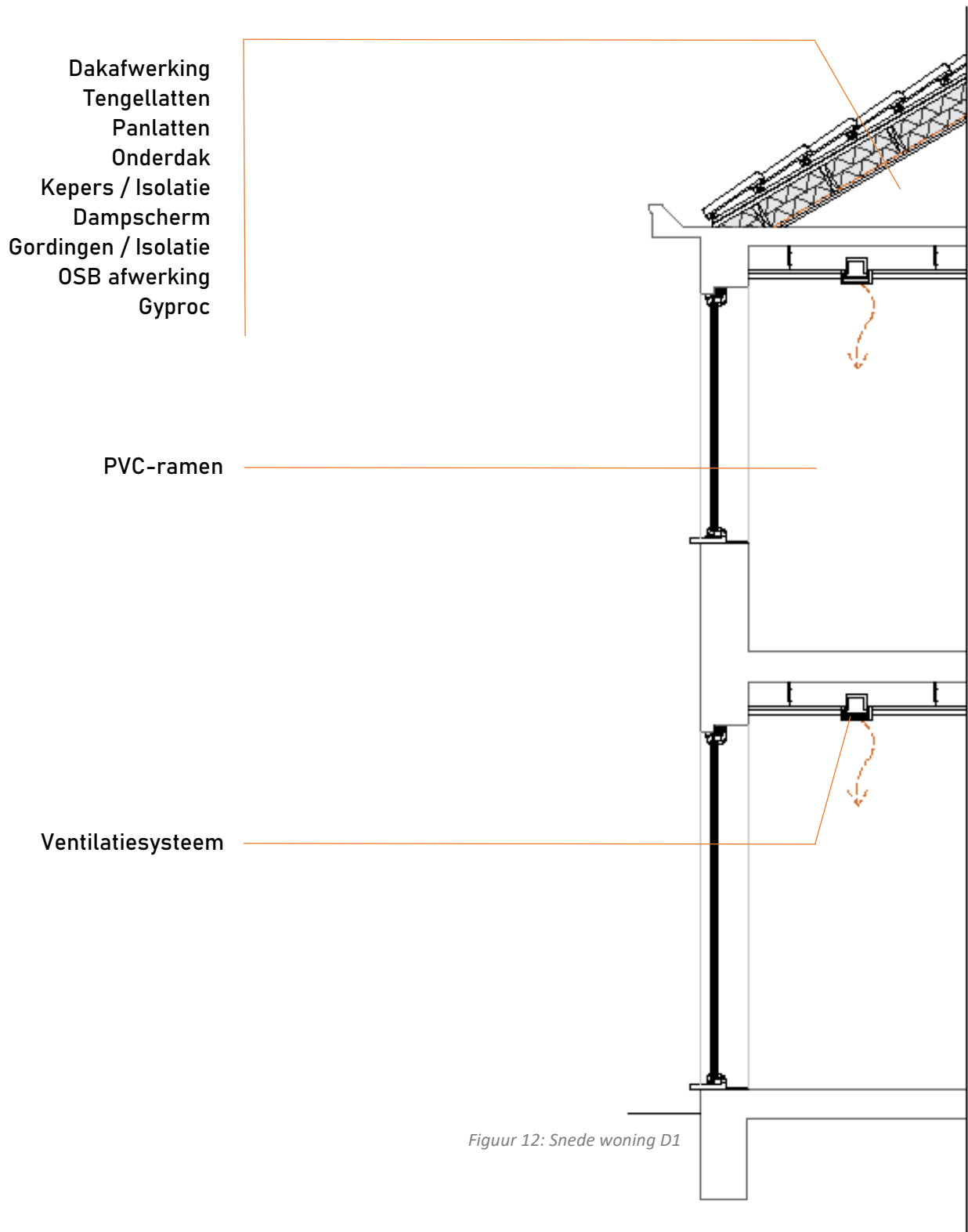
Figuur 10: Plan woning D1 gelijkvloers



Figuur 11: Plan woning D1 eerste verdieping

## Huidige toestand

De bewoonbare oppervlakte van deze woning bedraagt 87,17m<sup>2</sup>. Ze wordt bestempeld als een drieslaapkamerwoning. Ze bestaat uit twee verdiepingen met een bijkomende zolderverdieping die niet opgenomen wordt binnen het bewoonbaar oppervlak. Voor de bestaande opbouw werden aannames gemaakt die relevant zijn voor de gestelde bouwperiode. Aan deze woning werden reeds renovatiewerken uitgevoerd. Zo werd er in 2013 een aanbesteding gemaakt omtrent het vervangen van het schrijnwerk en het plaatsen van een ventilatiesysteem. In 2019 werd er dakisolatie voorzien.



Figuur 12: Snede woning D1

## Het eisenpakket

Wanneer de woningen van Volkshaard, als antwoord op de éénmaking, na één januari 2023 verkocht zullen worden, dienen deze te voldoen aan bepaalde eisen. Ze moeten dan minimaal beschikken over een EPC-label D. Dit moet volbracht worden door de nieuwe eigenaar binnen een periode van vijf jaar. Om aan deze eisen te voldoen kunnen verschillende paden bewandeld worden. Allereerst dient een EPC-attest opgemaakt te worden dat de positie van de te onderzoeken woning weergeeft. Deze woning beschikt over een dergelijk attest, daterend uit 2019. De uitkomst hiervan kan hieronder teruggevonden worden. Er dient opgemerkt te worden dat het dak van de woning in de tussentijd geïsoleerd werd.



Figuur 13: EPC-schaal woning 1961

Om aan de eisen van 2023 te voldoen, wordt aan de hand van deze indicator aangeraden om het dak te isoleren. Aangezien Volkshaard deze woning reeds voorzien heeft van nieuwe ramen en dakisolatie, maar ook van ventilatievoorzieningen, zal naar alle waarschijnlijkheid de eis die geldt vanaf 2023 behaald zijn.

Het gestelde doel tegen 2050 rijkt veel verder. Deze aspecten zijn nog niet opgenomen in de wetgeving, maar worden reeds sterk aangeraden. De doelstelling houdt in dat iedere woning dezelfde prestaties levert op vlak van energie-efficiënte als een nieuwbouwwoning volgens de norm van 2017. Om hieraan te voldoen kunnen twee paden bewandeld worden. Enerzijds wordt ons door het Vlaams Gewest aangereikt dat we dit kunnen volbrengen door onze woning minimum een energielabel A te laten bereiken. Een tweede piste bestaat, anders dan de vorige, individuele eisen voor de gebouwdelen. Deze worden in de tabel hieronder vermeld. De U-waarde van het gebouwdeel mag deze waarde niet overschrijden.

Gebouwdelen	U-waarde [W/(m <sup>2</sup> K)]
Dak, vloer (grens binnen en buiten) en buitenmuren	0,24
Beglazing	1,0
Beglazing + raamprofielen	1,5

Tabel 4: U-waarden voor de gebouwdelen volgens de richtlijn 2050

Een bijkomend aspect om deze laatste piste correct te bewandelen, zijn eisen voor de energie-efficiënte van de verwarmingsinstallatie. Daarbij mogen we gebruik maken van een warmtepomp, een condenserende ketel, een micro-WKK of een decentraal toestel hetgeen een maximaal vermogen van 15 W/m<sup>2</sup> niet mag overschrijden. (Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap, 2021a)

## Kostprijs renovatie anno 2050

Om de woning te laten beantwoorden aan de idealen die gesteld worden tegen 2050, zijn bepaalde ingrepen vereist. Zoals aangetoond zijn niet alle gebouwdelen reeds gerenoveerd en tot de gestelde normen gebracht. Allereerst wordt een analyse gemaakt van de mogelijke renovatiestrategieën om de gebouwschil te laten voldoen aan de eisen. De buitenmuren en de vloer op volle grond zijn nog niet gerenoveerd. Vooraleer hiermee aan de slag te gaan, wordt gecontroleerd of de geïsoleerde dakstructuur reeds toereikend is aan de gestelde norm.

<b>BASIS OPBOUW</b>			
	Dikte (m)	Lambda (W/mK)	R-waarde (m²K/W)
<i>Rse=Rsi</i>			<b>0,100</b>
<i>Dakafwerking</i>	/	/	/
<i>Tengellatten</i>	/	/	/
<i>Panlatten</i>	/	/	/
<i>Onderdak</i>	0,003	0,230	<b>0,013</b>
<i>Kepers / Isolatie</i>	0,040	Heterogeen	<b>1,266</b>
<i>Dampscherm</i>	/	/	/
<i>Gordingen / Isolatie</i>	0,175	Heterogeen	4,430
<i>OSB afwerking</i>	0,018	0,130	0,138
<i>Gyproc</i>	0,018	0,520	0,034
<i>Rsi</i>			<b>0,100</b>
		<b>U-waarde [W/(m²K)]</b>	<b>0,164</b>
<hr/>			
<i>Kepers / Isolatie R-waarde</i>			
	Lambda	Dikte (m)	R-waarde (m²K/W)
<i>Keper</i>	0,018	0,040	2,222
<i>Isolatie</i>	0,035	0,040	1,143
		<b>R-waarde Keper + Isolatie</b>	<b>1,266</b>
<hr/>			
<i>Gording / Isolatie R-waarde</i>			
	Lambda	Dikte (m)	R-waarde (m²K/W)
<i>Keper</i>	0,018	0,140	7,778
<i>Isolatie</i>	0,035	0,140	4,00
		<b>R-waarde Keper + Spouw</b>	<b>4,430</b>

Tabel 5: Berekening U-waarde dakopbouw

Er kan vastgesteld worden dat de gerenoveerde structuur voldoet aan de gestelde aanbeveling. De ramen zijn in 2013 vervangen door PVC-ramen met hoogrendementsbeglazing. Deze beschikken over een U-waarde van respectievelijk 1,61 en 1,10 W/(m²K). Men kan dus stellen dat deze ontoereikend zijn voor de doelstellingen tegen

2050. Deze zullen alsook vervangen en dus geïmplementeerd moeten worden in de kostenraming. Gezien de voorkeur over dezelfde opbouw als de ramen beschikt, wordt deze hierin opgenomen. Van het dakvlakraam werd abstractie gemaakt. Dit oppervlak zal mee worden opgenomen in deze van de dakstructuur. Aangezien het dak reeds gerenoveerd is en dus niet meer opgenomen zal worden binnen de renovatie, kan men deze werken niet als een ingrijpende energetische renovatie bestempelen. Het dak bekleedt namelijk meer dan 25% van het verliesoppervlak van de woning.

In de hierop volgende tabel staan de mogelijke methodieken die geanalyseerd werden voor de renovatie van de gebouwdelen. De laatste kolom geeft aan op welke manier de effectieve uitvoering hiervan kan geschieden.

Gebouwcomponent	Gebruikt isolatiemateriaal	Strategie
<i>Vloer op volle grond</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rotswol</li> <li>- PUR</li> <li>- PIR</li> <li>- XPS</li> <li>- PUR schuim</li> <li>- EPS vlokken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestaande betonvloer behouden <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Isolatieplaat toevoegen langs binnen</li> <li>▪ Isolerende dekvloer</li> <li>▪ Combinatie van isolatieplaat en isolerende dekvloer</li> <li>▪ Isolatieplaat langs binnen + randisolatie</li> </ul> </li> <li>- Bestaande vloer behouden en enkel randisolatie toevoegen</li> </ul>
<i>Buitenmuur Isoleren langs binnen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Glaswol</li> <li>- Cellenbeton</li> <li>- Resol</li> <li>- PUR</li> <li>- PIR</li> <li>- XPS</li> <li>- EPS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In een houten kader</li> <li>- Gelijmde isolatieplaten</li> </ul>
<i>Buitenmuur Isoleren langs buiten</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Glaswol</li> <li>- Cellenbeton</li> <li>- Resol</li> <li>- PUR</li> <li>- PIR</li> <li>- XPS</li> <li>- EPS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Buitenspouwblad verwijderen <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nieuwe spouwmuur optrekken met baksteen afwerking</li> <li>▪ Nieuwe isolatie + ETICS (gevelpleister)</li> <li>▪ Nieuwe isolatie + baksteenstrips</li> </ul> </li> <li>- Buitenspouwblad behouden <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Isolatie toevoegen + ETICS (gevelpleister)</li> <li>▪ Isolatie toevoegen + baksteenstrips</li> <li>▪ Spouwopvulling + isolatie toevoegen + ETICS (gevelpleister)</li> <li>▪ Spouwopvulling + isolatie toevoegen + baksteenstrips</li> </ul> </li> </ul>

<i>Buitenmuur Spouwopvulling</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Glaswolvlokken</li> <li>- PUR schuim</li> <li>- Cellulose</li> <li>- EPS parels</li> <li>- UF schuim</li> <li>- Geëxpandeerd glasgranulaat</li> <li>- Rotswol vlokken</li> <li>- Houtvezels</li> <li>- Gespoten kurk</li> </ul>	- De spouw opvullen met isolatiemateriaal
--------------------------------------	--	---

Tabel 6: Strategie renovatie naar bouwdeel

Gebouwcomponent	Gebruikt materiaal	Strategie
<i>Ramen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profiel <ul style="list-style-type: none"> <li>- ALU</li> <li>- Hout</li> <li>- PVC</li> </ul> </li> <li>- Beglazing <ul style="list-style-type: none"> <li>- HR+</li> <li>- HR++</li> <li>- Driedubbel</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Volledige ramen vervangen</li> <li>- Enkel glas vervangen</li> </ul>

Tabel 7: Strategie renovatie ramen

De hiervoor vermelde renovatie strategieën zijn toegepast op de woning type D1. Voor elke strategie is een materiaalkost alsook een milieukost berekend. De eerste slaat op de materialen die aangeleverd moeten worden, dus exclusief de werkuren. Deze werden geactualiseerd aan de hand van de ABEX-index. De laatste beschouwt een impact op het milieu. Wanneer men bepaalde materialen gebruikt, bevatten deze een zekere ingebedde milieu impact. Hierbij kan er onder andere gekeken worden naar de CO<sub>2</sub> die geproduceerd wordt bij de ontginning en het productieproces. Deze factor wordt meegenomen in de berekening, omdat de renovatie tot doel heeft om de milieu impact van de residentiële sector drastisch te verlagen. Het is van belang dat dit niet alleen doorgetrokken wordt in de gebruiksfase, maar ook in de oprichtings- en onderhoudsfase. Deze laatste heeft alsook een belangrijke invloed. We bekijken het gebouw alsof het gerenoveerd wordt om nadien nog 60 jaar te gebruiken. Dit is een vaak toegepaste aanname wanneer men het heeft over residentiële gebouwen. De materialen die men gaat gebruiken hebben ook ieder voor zich een bepaalde levensduur waarna ze vervangen moeten worden. Deze vervanging brengt bepaalde kosten met zich mee die hierin ook werden opgenomen. Het is van belang om het toekomstaspect ook mee te vervatten. Men moet de blik verruimen en ook de impact (op vlak van financiën en milieu) op lange termijn beschouwen. Vooraleer deze kosten berekend kunnen worden, moet er gekeken worden welke strategieën de gestelde U-waarden opleveren. Wanneer de benodigde materialen hiervoor buiten een bepaalde redelijkheidsmarge vallen<sup>19</sup>, worden deze niet verder meegenomen. De materiaal- (LCC) en milieukost (LCA) voor de mogelijke strategieën worden hierna weergegeven. De milieukost is alsook mee opgegeven, maar kan los van de materiaalkost bekeken worden. Deze is dus in eerste instantie niet doorslaggevend, maar wel onmisbaar. Deze factor dient enkel om een onderlinge vergelijking te kunnen maken tussen de verschillende variaties. De initiële

<sup>19</sup> Toelichting: Dit kan bijvoorbeeld slaan op een onrealistische dikte van het pakket.



kost bij de renovatie alsook de kost voor een periode van 60 jaar zijn beiden weergegeven. Deze kost is in onderstaande tabellen uitgedrukt per m<sup>2</sup>. De berekeningstabellen kunnen in bijlage III teruggevonden worden.

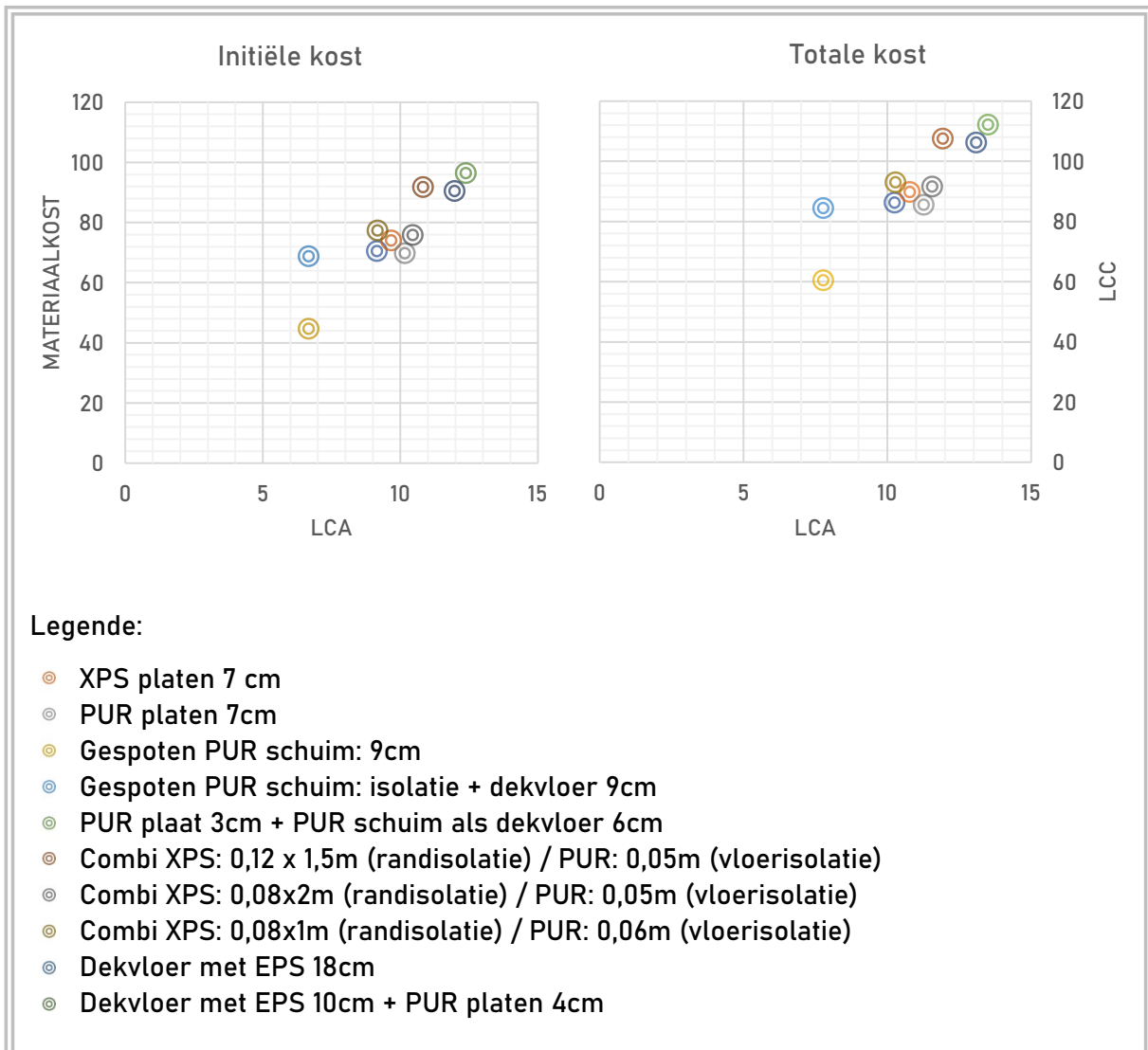
<b>Vloer op volle grond – Initiële kost</b>			
<b>Strategie</b>	<b>U-waarde [W/(m<sup>2</sup>K)]</b>	<b>LCA [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Materiaal-kost [€/m<sup>2</sup>]</b>
1 XPS platen 7 cm	0,23	9,15	70,48
2 PUR platen 7cm	0,217	9,67	74,05
3 Gespoten PUR schuim: 9cm	0,219	10,17	69,80
4 Gespoten PUR schuim: isolatie + dekvloer 9cm	0,222	6,67	44,69
5 PUR plaat 3cm + PUR schuim als dekvloer 6cm	0,23	6,67	68,73
6 Combi XPS: 0,12 x 1,5m (randisolatie) / PUR: 0,05m (vloerisolatie)	0,23	12,39	96,40
7 Combi XPS: 0,08x2m (randisolatie) / PUR: 0,05m (vloerisolatie)	0,225	11,98	90,50
8 Combi XPS: 0,08x1m (randisolatie) / PUR: 0,06m (vloerisolatie)	0,229	10,83	91,79
9 Dekvloer met EPS 18cm	0,228	10,46	75,85
10 Dekvloer met EPS 10cm + PUR platen 4cm	0,23	9,18	77,32

Tabel 8: LCA en materiaalkost vloer op volle grond, initieel

<b>Vloer op volle grond – Totale kost (60 jaar)</b>			
<b>Strategie</b>	<b>U-waarde [W/(m<sup>2</sup>K)]</b>	<b>LCA [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>LCC [€/m<sup>2</sup>]</b>
1 XPS platen 7 cm	0,23	10,26	86,23
2 PUR platen 7cm	0,22	10,78	89,80
3 Gespoten PUR schuim: 9cm	0,24	11,27	85,55
4 Gespoten PUR schuim: isolatie + dekvloer 9cm	0,22	7,78	60,44
5 PUR plaat 3cm + PUR schuim als dekvloer 6cm	0,23	7,78	84,48
6 Combi XPS: 0,12 x 1,5m (randisolatie) / PUR: 0,05m (vloerisolatie)	0,23	13,50	112,15
7 Combi XPS: 0,08x2m (randisolatie) / PUR: 0,05m (vloerisolatie)	0,23	13,09	106,25
8 Combi XPS: 0,08x1m (randisolatie) / PUR: 0,06m (vloerisolatie)	0,23	11,93	107,54
9 Dekvloer met EPS 18cm	0,24	11,56	91,60
10 Dekvloer met EPS 10cm + PUR platen 4cm	0,23	10,29	93,07

Tabel 9: LCA en LCC vloer op volle grond, 60 jaar

Om deze kosten te kunnen vergelijken werden de hierop volgende grafieken meegegeven.



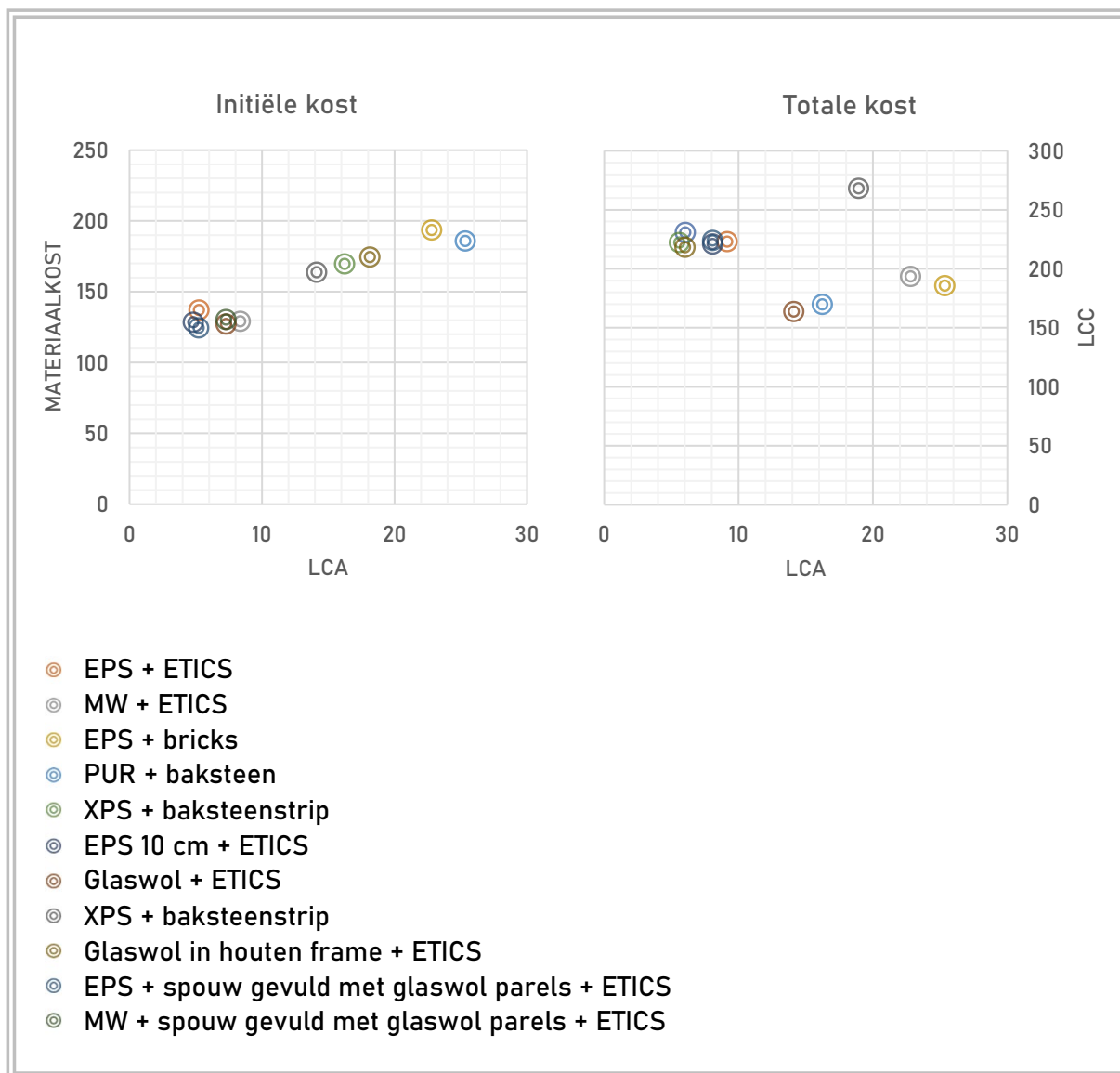
Figuur 14: Grafieken initiële en totale kost vloer op volle grond

<b>Buitenmuren – Initiële kost</b>			
<b>Strategie</b>	<b>U-waarde [W/(m²K)]</b>	<b>LCA [€/m²]</b>	<b>Materiaal- kost [€/m²]</b>
1 <i>EPS + ETICS</i>	0,24	5,25	136,90
2 <i>MW + ETICS</i>	0,24	8,37	128,95
3 <i>EPS + baksteen</i>	0,24	22,81	193,40
4 <i>PUR + baksteen</i>	0,22	25,35	185,57
5 <i>XPS + baksteenstrip</i>	0,23	16,24	169,52
6 <i>EPS 10 cm + ETICS</i>	0,23	4,82	128,38
7 <i>Glaswol + ETICS</i>	0,23	7,30	127,11
8 <i>XPS + baksteenstrip</i>	0,24	14,13	163,62
9 <i>Glaswol in houten kader + ETICS</i>	0,24	18,16	174,30
10 <i>EPS + spouw gevuld met glaswol parels + ETICS</i>	0,24	5,23	124,39
11 <i>MW + spouw gevuld met glaswol parels + ETICS</i>	0,23	7,29	130,19

Tabel 10: LCA en materiaalkost buitenmuren, initieel

<b>Buitenmuren – Totale kost (60 jaar)</b>			
<b>Strategie</b>	<b>U-waarde [W/(m²K)]</b>	<b>LCA [€/m²]</b>	<b>LCC [€/m²]</b>
1 <i>EPS + ETICS</i>	0,24	6,04	230,64
2 <i>MW + ETICS</i>	0,24	9,16	222,69
3 <i>EPS + baksteen</i>	0,24	22,81	193,40
4 <i>PUR + baksteen</i>	0,22	25,35	185,57
5 <i>XPS + baksteenstrip</i>	0,23	16,24	169,52
6 <i>EPS 10 cm + ETICS</i>	0,23	5,60	222,12
7 <i>Glaswol + ETICS</i>	0,23	8,08	220,85
8 <i>XPS + baksteenstrip</i>	0,24	14,13	163,62
9 <i>Glaswol in houten kader + ETICS</i>	0,24	18,94	268,04
10 <i>EPS + spouw gevuld met glaswol parels + ETICS</i>	0,24	6,02	218,13
11 <i>MW + spouw gevuld met glaswol parels + ETICS</i>	0,23	8,08	223,93

Tabel 11: LCA en LCC buitenmuren, 60 jaar



Figuur 15: Grafieken initiële en totale kost buitenmuren

<b>Ramen – Initiële kost</b>			
	<b>Strategie</b>	<b>U-waarde [W/(m²K)]</b>	<b>Materiaalkost [€/m²]</b>
1	<i>HR+ glas, ALU-profiel</i>	1,35	449,60
2	<i>HR++ glas, ALU-profiel</i>	1,35	458,28
3	<i>Driedubbel glas, ALU-profiel</i>	1,14	497,31
4	<i>HR+ glas, houten profiel</i>	1,21	465,76
5	<i>HR++ glas, houten profiel</i>	1,07	474,44
6	<i>Driedubbel glas, houten profiel</i>	0,86	513,47
7	<i>HR+ glas, PVC-profiel</i>	1,26	322,80
8	<i>HR++ glas, PVC-profiel</i>	1,19	331,48
9	<i>Driedubbel glas, PVC-profiel</i>	0,98	370,51
10	<i>HR+ glas, PVC-profiel behouden</i>	1,26	65,06
11	<i>HR++ glas, PVC-profiel behouden</i>	1,19	73,73
12	<i>Driedubbel glas, PVC-profiel behouden</i>	0,98	112,76

Tabel 12: LCA en materiaalkost ramen, initieel

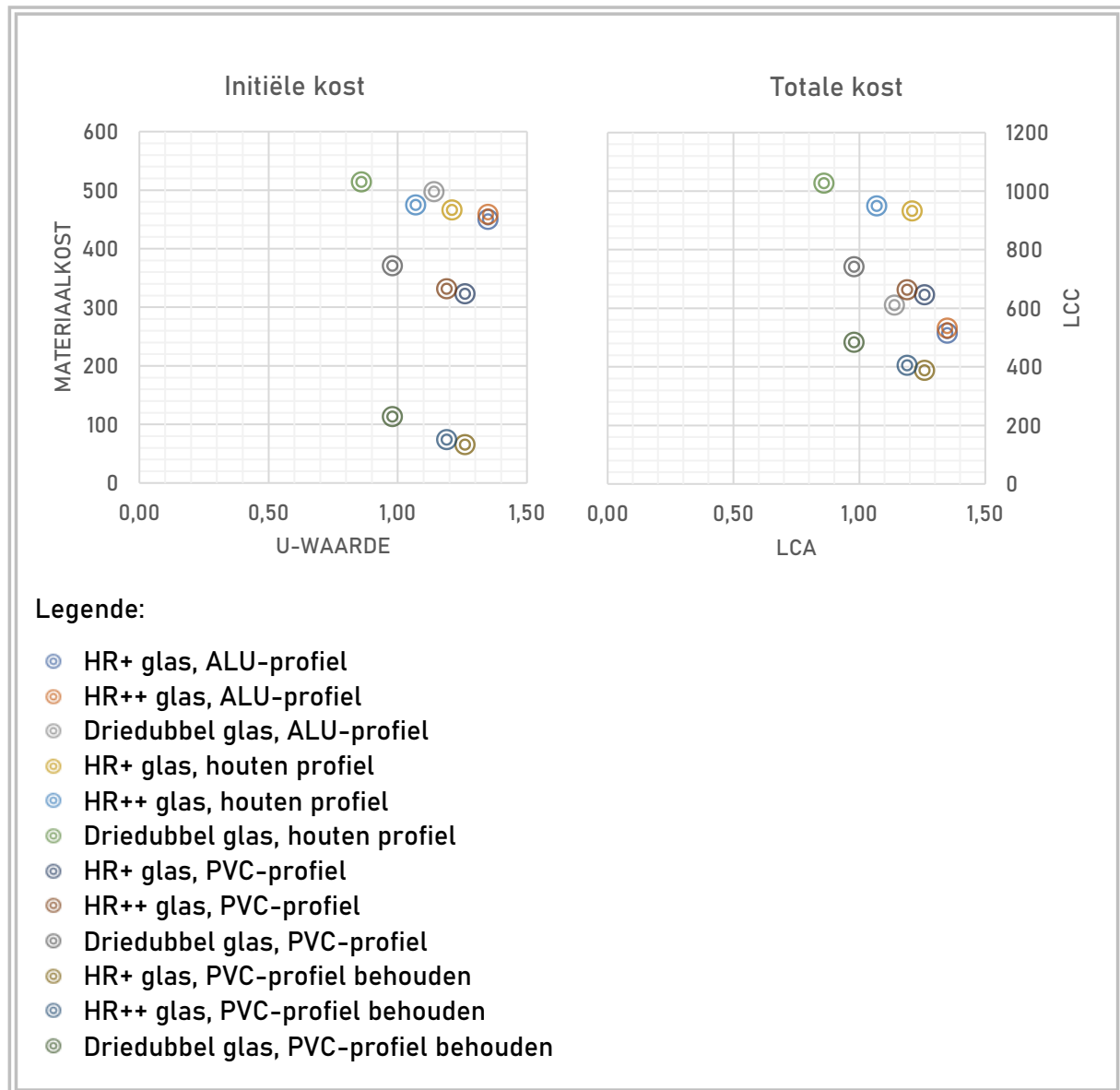
<b>Ramen – Totale kost (60 jaar)</b>			
	<b>Strategie</b>	<b>U-waarde [W/(m²K)]</b>	<b>LCC [€/m²]</b>
1	<i>HR+ glas, ALU-profiel</i>	1,35	514,66
2	<i>HR++ glas, ALU-profiel</i>	1,35	532,01
3	<i>Driedubbel glas, ALU-profiel</i>	1,14	610,08
4	<i>HR+ glas, houten profiel</i>	1,21	931,52
5	<i>HR++ glas, houten profiel</i>	1,07	948,87
6	<i>Driedubbel glas, houten profiel</i>	0,86	1026,94
7	<i>HR+ glas, PVC-profiel</i>	1,26	645,61
8	<i>HR++ glas, PVC-profiel</i>	1,19	662,96
9	<i>Driedubbel glas, PVC-profiel</i>	0,98	741,03
10	<i>HR+ glas, PVC-profiel behouden</i>	1,26	387,86
11	<i>HR++ glas, PVC-profiel behouden</i>	1,19	405,21
12	<i>Driedubbel glas, PVC-profiel behouden</i>	0,98	483,28

Tabel 13: LCA en LCC ramen, 60 jaar

De kostprijs voor de ramen werd bepaald aan de hand van een profiel voor een enkel opendraaiend raam. Dit om tot een representatieve gemiddelde waarde te komen. In bovenstaande tabellen werd wegens een tekort aan informatie omtrent de beglazing, geen milieukost weergegeven. De grafieken hierop volgend zullen bijgevolg anders bekeken moeten worden. Deze worden uitgedrukt aan de hand van de materiaalkost en de globale U-waarde van het gehele raam. De U-waarden voor elk type beglazing worden ter informatie meegedeeld.

Ramen – Beglazing	
Type	U-waarde [W/(m²K)]
1 HR+ glas	1,00
2 HR++ glas	0,90
3 Driedubbel glas	0,60

Tabel 14: LCA en LCC ramen, 60 jaar



Figuur 16: Grafieken initiële en totale kost ramen

Uit de voorgaande gegevens wordt tot slot een tabel gemaakt die de minimale en maximale initiële materiaalkost weergeeft. Dit om de volledige gebouwschil van de woning te laten voldoen aan de aanbevelingen tegen 2050. Bijkomend geeft het EPC-attest van de woning aan dat de ruimteverwarming niet voldoet aan de gestelde langetermijndoelstellingen. In dit document wordt een raming gegeven voor de kostprijs van een toereikende warmtepomp of condensatieketel. Deze zal in de onderstaande tabellen voor de initiële kost opgenomen worden. De verdere details worden in het kader van dit onderzoek niet besproken.

Onderdeel	Oppervlakte [m <sup>2</sup> ]	Min. kost [€/m <sup>2</sup> ]	Max. kost [€/m <sup>2</sup> ]	Min. kost [€]	Max. kost [€]
<i>Vloer</i>	44,56	44,96	96,4	1.991,39	4.295,58
<i>Buitenmuren</i>	157,85	124,39	193,40	19.634,96	30.528,19
<i>Ramen</i>	21,00	65,06	513,47	1.366,19	10.782,88
<i>Ruimteverwarming</i>				6.000,00	21.000,00
<i>Totaal</i>				28.992,54	66.606,65

Tabel 15: Overzicht van de initiële investeringskost voor de renovatiedoelstellingen tegen 2050

De totale kostprijs, na een periode van 60 jaar, wordt hierna weergegeven. Binnen deze periode zal de verwarmingsketel driemaal vervangen moeten worden. Dit aangezien de gemiddelde levensduur<sup>20</sup> hiervan 15 jaar bedraagt. (D., 2019)

Onderdeel	Oppervlakte [m <sup>2</sup> ]	Min. kost [€/m <sup>2</sup> ]	Max. kost [€/m <sup>2</sup> ]	Min. kost [€]	Max. kost [€]
<i>Vloer</i>	44,56	60,44	112,15	2.693,21	4.997,40
<i>Buitenmuren</i>	157,85	163,62	268,04	25.827,42	42.310,11
<i>Ramen</i>	21,00	387,86	1.026,94	8.145,06	21.565,74
<i>Ruimteverwarming</i>				24.000,00	84.000,00 <sup>21</sup>
<i>Totaal</i>				60.665,69	152.873,25

Tabel 16: Overzicht van de totale investeringskost, na 60 jaar, voor de renovatiedoelstellingen tegen 2050

Bijkomende kosten, naast de vermelde eisen tegen 2050, vallen buiten het bereik van deze masterproef. Dit kan onder meer een aanvullende ventilatielast inhouden.

### Waarde woning

De woning van Volkshaard zal als referentiecasse ingezet worden binnen deze masterproef. De hierbij bepaalde investeringskost kan gezien worden als startbasis van het kwantitatief onderzoek. Deze kan gelinkt worden met het te onderzoeken drieluik van aspecten: de economische, sociale en milieu implicaties van deze eeuw. De betaalbaarheid en haalbaarheid van deze ingrepen zullen in wat volgt, aan de hand van verschillende toekomstperspectieven voor de woning bepaald worden. Om dit mogelijk te maken dient de waarde van de woning bepaald te worden. De venale waarde bedraagt 243.346 euro. Dit werd door een schatter bepaald voor de type-woningen gelijkaardig aan de beschreven referentiewoning. (Heyse Hans, persoonlijke communicatie) Om de woning op dit moment te laten voldoen aan de eisen tegen 2050 zullen investeringen, zoals reeds vermeld, onvermijdelijk zijn. Men dient hierbij in rekening te brengen dat de investeringskosten hoger zullen liggen dan de gegeven bedragen. Dit door de bijkomende financiering voor de plaatsing en de afwerking. De uitgevoerde ingrepen zullen ook niet eindeloos meegaan. Tegen 2050 zullen er dus bijkomende investeringen bekostigd moeten worden. De waarde

<sup>20</sup> Toelichting: Het rendement van het toestel zal verlagen en dus een hoger verbruik impliceren.

<sup>21</sup> Toelichting: Er dient niet telkens een geheel nieuwe installatie voorzien te worden waardoor deze kostprijs een overschatting inhoudt.

van de woning die gehanteerd zal worden in het verdere onderzoek wordt in de onderstaande tabel weergegeven. Hierbij wordt de renovatie opgenomen aan de hand van de maximale initiële kost. Deze maximale kost wordt gehanteerd om de hiervoor vermelde onderschattingen gedeeltelijk te compenseren.

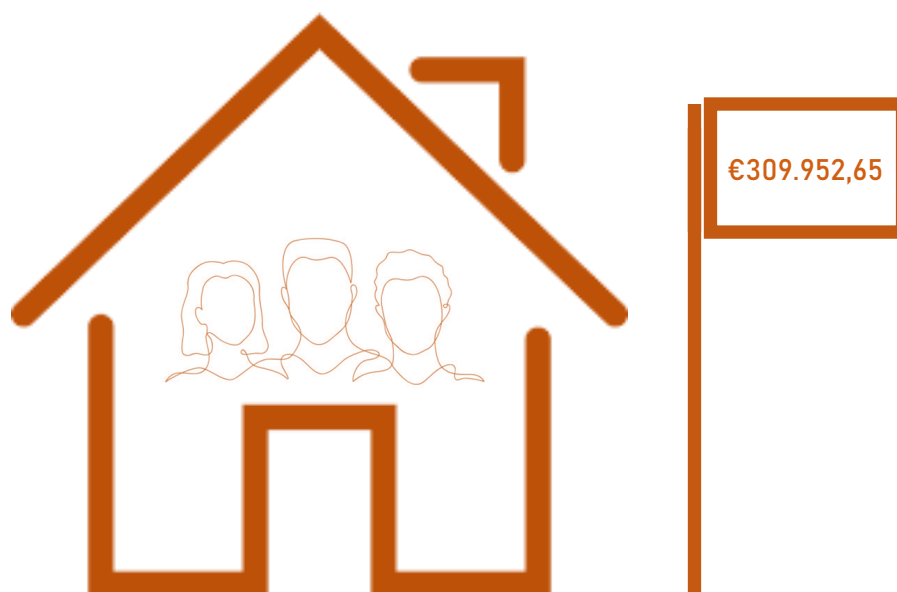
	<b>Waarde [€]</b>
<i>Huidige woning</i>	243.346,00
<i>Renovatiekost</i>	66.606,65
<i>Totaal</i>	309.952,65

Tabel 17: Woningwaarde na renovatie



### 3. Overzicht referentiewoning en -bewoners

De huidige huurders van het patrimonium van Volkshaard in Nieuw Gent worden onderworpen aan een wijziging inzake de eigenaar van hun huis of appartement. Dit dient als aanleiding voor een invraagstelling van het huidig sociaal woonbeleid. In wat volgt zal de referentiewoning binnen dit alsook binnen alternatieve woonmodellen beschouwd worden. De rode draad die hierbij gehanteerd zal worden, is de blijvende toegankelijkheid van dit patrimonium voor de huidige sociale huurder. Hierbij worden enkele aannames gemaakt. Men gaat ervan uit dat de huidige inwonenden hun onderkomen wensen te behouden. Dit ongeacht het toekomstverloop ervan. Om de betaalbaarheid te kunnen toetsen wordt alsook een specifieke bewoner vooropgesteld. Deze is aangepast aan het type woning en bestaat meerbepaald uit een alleenstaande met twee valide, minderjarige kinderen ten laste. Er wordt een analyse gemaakt aan de hand van twee mogelijke inkomens. Enerzijds wordt de berekening gemaakt in het opzicht dat de bewoner beschikt over het maximale loon om tot de doelgroep voor sociale huur te behoren (referentiebewoner A). Dit bedraagt een jaarlijks belastbaar inkomen van 43.107 euro. (VMSW, sdl) Een schatting van het netto maandloon levert een bedrag van 2.491 euro<sup>22</sup> op. (Talent, sd) Er wordt anderzijds ook een leefloon beschouwd (referentiebewoner B). Dit bedraagt jaarlijks 17.738,59 euro of 1.478,22 euro per maand. (VVSG, sd) De maandelijkse bruto woonlast zal getoetst worden aan de hand van de 30% woonquote-norm. Dit om het betaalbaarheidsaspect te analyseren. Deze woonlast kent hierbij een maximaal bedrag van respectievelijk 747,30 euro en 443,47 euro.



Figuur 17: Illustratie referentiewoning en -bewoners

<sup>22</sup> Toelichting: Deze berekening houdt een simplificatie in. Het bruto maandloon dient 49.588 euro te bedragen om tot een jaarlijks belastbaar inkomen van 43.107 euro te komen. (Talent, sd) Hierbij werd rekening gehouden met de bijdragen voor sociale zekerheid. (Loonwijzer, sd)



**Deel IV**

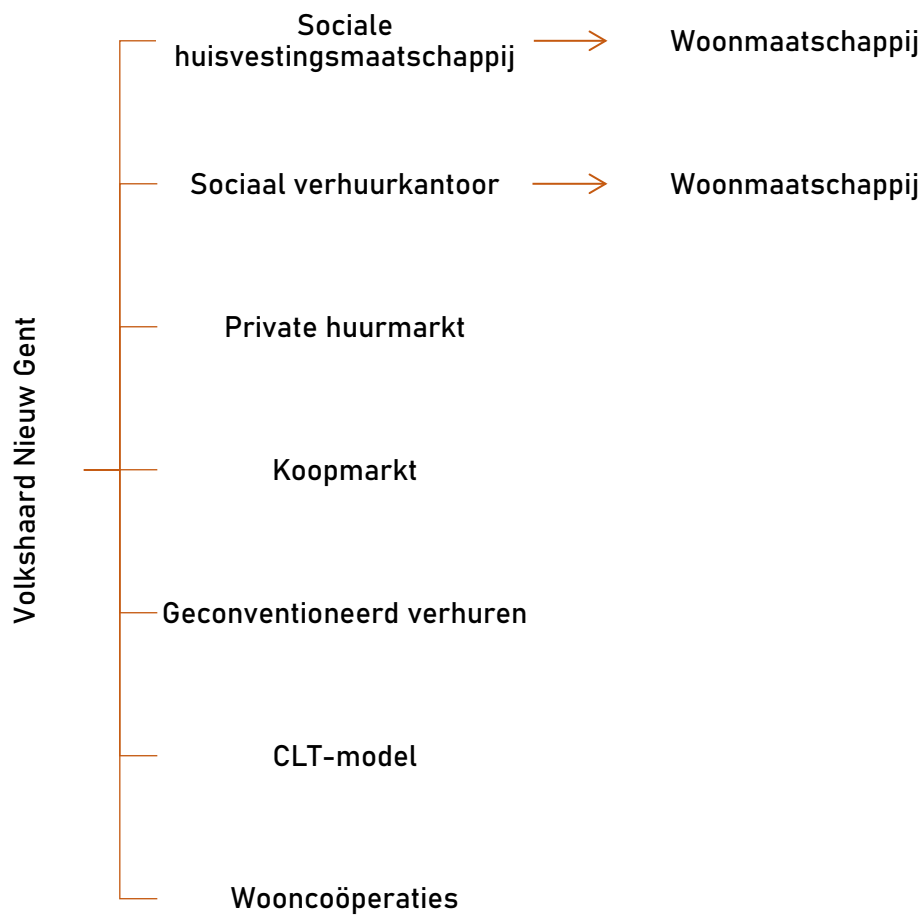
1. Opzet analyse
  - 1.1 Overnamestructuren
  - 1.2 Toetsingscriteria
2. Sociale huisvestingsmaatschappij
3. Sociaal verhuurkantoor
4. Private huurmarkt
5. Koopmarkt
6. Geconventioneerd verhuren
7. CLT-model
8. Wooncoöperaties

## 1. Opzet analyse

Binnen dit deel zal een analyse gemaakt worden van het huidige en de alternatieve woonmodellen waarin de referentiewoning opgenomen is of kan worden. Deze analyse wordt gemaakt om een overzicht te verkrijgen van de specifieke middelen die aangewend worden om het wonen kwalitatief en betaalbaar te maken. Om een vergelijkbaar overzicht te verkrijgen, worden toetsingscriteria als leidraad aangewend.

### 1.1. Overnamestructuren

Zoals reeds vermeld dient de éénmaking als aanleiding voor een analyse van alternatieve woonmodellen. Ongeacht de reeds genomen beslissingen of verplichtingen, zal in wat volgt een onderzoek gevoerd worden naar de mogelijke pistes die hierbij gevolgd kunnen worden. Dit om het huidig sociaal woonbeleid in vraag te stellen en te vergelijken met deze alternatieve woonvormen. De te onderzoeken huidige en alternatieve modellen worden hieronder weergegeven.



Figuur 18: Overnamestructuren patrimonium Volkshaard Nieuw Gent

## 1.2. Toetsingscriteria

Om de hiervoor vermelde structuren in eerste instantie op een objectieve manier te vergelijken, werden toetsingscriteria opgesteld. In het eerste deel van het kwantitatief onderzoek zal er dieper ingegaan worden op elke structuur op basis van deze criteria. De gekozen aspecten sluiten aan bij de actuele nood aan renovatie en woonzekerheid voor de huidige inwoners van het patrimonium van Volkshaard. Men dient in rekening te brengen dat sommige aspecten die deze structuren mee bepalen niet mee opgenomen worden in dit onderzoek. De uitkomst is dus aangepast aan een actuele en specifiek lokaal gebonden noodzaak. De toetsingscriteria worden in wat volgt verduidelijkt. Er wordt ook meegegeven waarom voor deze criteria gekozen werd.

---

### Opbouw model

Voor het eerste criterium zal de algemene opbouw van de instantie die als mogelijke overnemer van het patrimonium kan instaan, beschreven worden. Dit aspect zal de juridische basis blootleggen alsook de schakels die nodig zijn om deze structuur vorm te geven.

---

### Toegankelijkheid voor de huidige sociale bewoner

Zoals reeds aangegeven zal een rode draad doorheen deze masterproef het behoud van het te onderzoeken patrimonium voor de huidige sociale huurdersgroep inhouden. De éénmaking mag geen implicatie zijn van de uitsluiting van deze bewoners. Er zal gekeken worden of deze eigenaarsoverdracht de toegankelijkheid, zowel nu als in de toekomst, voor deze wettelijke sociale doelgroep zal blijven voorzien. Een belangrijke indicator daarbij zal de bepaling van de huurprijs zijn.

---

### Renovatiemogelijkheden

Het patrimonium moet maatschappelijk acceptabel zijn en voldoen aan de comforteisen. Dit zal getoetst worden aan de hand van de haalbaarheid van de huidige, maar ook de toekomstige renovatie eisen. Hiervoor zal vooral de financiering een cruciale rol spelen. Om dit criterium te kunnen beschouwen, zullen bepaalde deelaspecten aangehaald worden.

---

### Modellen

Afhankelijk van de overnamestructuur, zullen verschillende methodieken voor het behalen van de renovatiedoelstellingen mogelijk zijn. Deze modellen zullen aangehaald en beschreven worden. Hierbij zal ook gekeken worden naar het privaat of collectief karakter alsook de nodige initiatiefnemer.

---

### Financieel plan

De hiervoor vermelde renovatie implicaties moeten gefinancierd worden. Gezien de beperkte economische draagkracht van de sociale doelgroep, zullen bijkomende steunmaatregelen voorzien moeten worden. Deze investeringen en de bijhorende comfortwijzigingen verhogen de waarde van het patrimonium. Er dient daarom bijkomend getoetst te worden of de blijvende toegankelijkheid voor de sociale doelgroep niet in het gedrang komt. Aan de hand van dit criterium zal de haalbaarheid van de renovaties aan het licht gebracht worden. Er zal ook gekeken worden naar onder andere de mogelijkheid tot het aanbieden van een tijdelijk onderkomen tijdens de renovatiewerken.

## 2. Sociale huisvestingsmaatschappij

Een sociale woning staat in voor de huisvesting van gezinnen of alleenstaanden die kampen met betaalbaarheidsproblemen. Het wettelijk kader dat zich hierrond vormt, wordt opgelegd door de dienst Wonen van het gewest en bevat verschillen tussen de drie Belgische gewesten. (Belgium.be, 2022b) Op het Vlaams niveau wordt ondersteuning, financiering en begeleiding voorzien vanuit de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). De focus wordt hierbij gevestigd op het realiseren en behouden van betaalbare woningen met een zekere kwaliteitsgraad. (Belgium.be, 2022a)



Figuur 19: (Zakelijk) rechten op de woning binnen een sociale huisvestingsmaatschappij

Een sociale huisvestingsmaatschappij is een vennootschap met een maatschappelijk doel, die daarenboven erkend is door de Vlaamse regering. Deze dient te voldoen aan enkele voorwaarden, beschreven in de Vlaamse Wooncode. De huisvestingsmaatschappijen worden verder geclassificeerd onder de noemer van coöperatieve of naamloze vennootschap. Deze dienen de regels van het vennootschapsrecht toe te passen, voor zover de Vlaamse Wooncode hier geen afwijking op voorziet. Volgens deze reglementering is het activiteitenpakket van een sociale woonmaatschappij drieledig. Dit wordt in artikel 41 paragraaf 1 beschreven en hierop volgend meegedeeld. "1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur; 2° bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen; 3° gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van sociale kavels." (Vlaams gewest, 1997) Om erkend te kunnen worden moeten de maatschappijen binnen een bepaald termijn over meer dan 1.000 sociale wooneenheden beschikken. (Vlaams Parlement, 2021)

De werking, de ondersteuning en het bouwproces van de sociale huisvestingsmaatschappijen worden voornamelijk gefinancierd door inkomsten ten gevolge van het volbrengen van het doel. Dit is het verhuren van sociale woningen aan een bepaalde doelgroep. (Mallants, 2014) Hier bijkomend zullen sociale huisvestingsmaatschappijen inkomsten verwerven vanuit de verkoop van sociale koop- of huurwoningen. In 2015 wijzigde de regelgeving omtrent de subsidiëring voor het optrekken van sociale koopwoningen. Ze moeten dit nu met eigen middelen of marktconforme leningen voltrekken. (VMSW, sdk) Voor de te verhuren bouwprojecten voorziet de Vlaamse overheid nog steeds steunmaatregelen. Dit kan geschieden aan de hand van subsidies en goedkope leningen bij de VMSW (kan in bepaalde gevallen ook bij de provincie of andere overheidsgebonden instellingen). De verschillende types leningen worden hierna kort besproken.

- -1%- of FS3-lening: Deze lening kan aangewend worden door sociale huisvestingsmaatschappijen die hiermee verhuurprojecten willen realiseren. Dit is een marktconforme lening die men kan sluiten bij de VMSW. De overheid komt hierbij jaarlijks tussen. Deze lening wordt opgesplitst in twee fases. Allereerst is er de opnamefase waarbij men de woning renoveert of bouwt. Hierbij verkrijgt men een 0%-lening. Het tweede deel bestaat uit de aflossingsfase en een daarbij horende -1%-rentevoet. Deze tweede fase beschikt over een looptijd van 33 jaar. Men kan dus stellen dat de huisvestingsmaatschappij geen rente betaalt. De terugbetaling bestaat aldus uit een deel van het initieel geleende kapitaal.
- Marktconforme lening: De hierboven gesubsidieerde financiering kent een bepaald plafond. (VMSW, sdc) De VMSW stelt hiervoor simulatietabellen op om dit maximale bedrag te becijferen. (VMSW, 2017) Wanneer het project dit bedrag te boven gaat, kan een marktconforme lening afgesloten worden bij de VMSW. Dit is ook het geval wanneer men projecten wil financieren die buiten het programma van de sociale huisvestingsmaatschappij vallen.

Een volgend financieringsmechanisme is de GSC of de gewestelijke sociale correctie. Door de lage huurprijzen zullen de investeringen van de maatschappijen mogelijks niet gedekt kunnen worden. Om hieraan tegemoet te komen, werd de GSC ingevoerd. Om dit te becijferen zal de VMSW jaarlijks de inkomsten uit het patrimonium en de uitgaven<sup>23</sup> vergelijken. Wanneer over een periode van vijf jaar de uitgaven hoger liggen dan de inkomsten, wordt dit door de GSC bijgesteld. (VMSW, sdc) Deze principes worden aangevuld met fiscale voordelen zoals een verlaagd btw-tarief voor het optrekken van sociale woningen. Men kan ook genieten van een verlaagde onroerende voorheffing. (Winters, 2021)

In wat volgt zal gekeken worden naar de huurwoningen die aangeboden worden. In 2021 waren er 88 sociale huisvestingsmaatschappijen actief op het Vlaams grondgebied. (VMSW, 2021) Deze beschikten samen over 159.216 sociale huurwoningen en -appartementen. (VMSW, 2020) Dit type huisvesting bevat een vast kader omtrent de woningkwaliteit, de wettelijke doelgroep en de bepaling van de huurprijzen. De woningkwaliteitseisen zijn vervat in de Vlaamse Codex Wonen. Deze implementeren eisen over onder andere het oppervlak van de woning, sanitaire en elektrische voorzieningen, de stabiliteit van de woning en de minimale energetische prestaties. Indien hier niet aan tegemoet gekomen wordt, kan na een voorgaande waarschuwing een ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring aangeleverd worden. (Vlaams gewest, 2020) Deze eisen worden aangevuld met onder andere de ontwerprichtlijnen van de VMSW en zoals reeds vermeld met de ERP2020 doelstellingen.

#### Toegankelijkheid voor de huidige sociale bewoner

Het sociaal patrimonium wordt ingezet als 'vangnet'. Dat wil zeggen dat het slechts toegankelijk is voor een bepaalde wettelijke doelgroep. Deze doelgroep werd in deel I hoofdstuk 1.4 reeds toegelicht. Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt deze bepaald op basis van de leeftijd, het inkomen, de reeds verworven eigendom en een nodige inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister van de kandidaat. (VMSW, sdl) Een inschrijving tot kandidaat-huurder is mogelijk wanneer men minstens de leeftijd van 18 jaar bereikt heeft. Dit met uitzondering van wanneer de minderjarigheid door een gerechtelijk orgaan verlengd is. Een inschrijving kan geschieden bij een jongere leeftijd wanneer men ontvoegd is, zelfstandig begeleid woont of zelfstandig wil wonen wanneer men begeleidt

<sup>23</sup> Toelichting: Niet alle transacties worden hierin opgenomen.



zal worden door een erkende dienst. (VMSW, sda) Voor het gezinsinkomen worden alsook grenzen opgelegd. Deze bepaling houdt sinds één januari 2020 wijzigingen in ten aanzien van het oorspronkelijke Kaderbesluit Sociale Huur. Deze laatste omvat het kader waarbinnen men de sociale huisvesting kan positioneren. De wijziging hieromtrent houdt in dat het inkomen enkel bekeken wordt voor de referentiehuurder. Dit is niet alleen de huurder, maar ook de partner waarmee men gehuwd of wettelijk samenwonend is en die mee treedt in de bewoning van het te huren goed. Men kijkt enkel naar het meest recente aanslagbiljet van iedere referentiehuurder en niet meer naar de vorige drie jaren zoals in de klassieke toepassing. (Stad Gent, Dienst Wonen, & Departement Stedelijke Ontwikkeling, 2019) De geïndexeerde inkomensgrens in 2022 bedraagt voor een alleenstaande 25.850 euro. Wanneer deze over een handicap beschikt is deze grens verhoogd tot een bedrag van 28.015 euro. Een persoon, anders dan de vorige, zonder kinderen mag maar een inkomen van 38.773 euro ontvangen. Wanneer men iemand ten laste heeft, zoals een kind hetwelk bij deze referentiehuurder verblijft, wordt de grens per persoon ten laste 2.167 euro opgetrokken. (VMSW, 2022b) Een laatste begrenzing van de doelgroep wordt bekomen door een eigendomsstatuut. Om zich te kunnen inschrijven als kandidaat-huurder voor een sociale woning mag men als referentiehuurder op geen woning of bouwgrond geheel of gedeeltelijk een bepaald zakelijk recht hebben. Deze laatste bevat het principe van eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal. (VMSW, sde)

Een volgend aspect hetwelk de toegankelijkheid voor de doelgroep vormgeeft is het systeem van toewijzing. Wanneer men aan de voorgaande eisen voldoet, kan men zich inschrijven als kandidaat-huurder. Een toewijzing van een sociale woonst zal in eerste instantie geschieden vanuit het principe van chronologie. Hierbij komt de mogelijkheid tot het verlenen van voorrang. In wat volgt worden enkele voorbeelden gegeven. Dit kan onder meer door het beschikken over een bepaalde beperking of zorgnood voor senioren. Ook wanneer de woning van een zittende huurder niet voldoet aan de gezinssamenstelling kan in bepaalde gevallen een toewijzing aan een geschikte woning met voorrang geschieden. Voorrang tot een nieuwe sociale woonst kan ook volgen vanuit een verplichte verhuizing, opgelegd door de sociale huisvestingsmaatschappij. Iedere maatschappij kan ook afwijken van de toewijzingsregels wanneer een sociale woning bijvoorbeeld gerenoveerd dient te worden en een hierbij horende verhuis niet te vermijden valt. (VMSW, sdg)

Een laatste aspect dat de toegankelijkheid voor de doelgroep uitmaakt, is de huurprijs. Om deze te bepalen wordt er gekeken naar drie elementen, meer bepaald het gezin, het inkomen en de kwaliteit van de woning. De huurprijs wordt via volgende formule bepaald:

$$\frac{\text{inkomen}}{55} - \text{gezinskorting} - \text{patrimoniumkorting} + \text{huurlasten} + \text{energiecorrectie}.$$

- Het inkomen beschikt hier niet over dezelfde definitie zoals hiervoor bedoeld. Hierbij wordt het meest recente inkomen bekeken van de referentiehuurders, maar ook van de meerderjarige inwonende leden van het gezin. Dit voorgaande is met uitzondering van kinderen waarvoor nog een gezinsbijslag verkregen wordt. Het inkomen wordt vervolgens geïndexeerd en gedeeld door een getal, afhankelijk van het al dan niet overschrijden van een bepaalde inkomensgrens. (VMSW, sdi) Hierdoor zal een huurder die relatief gezien over een hoger inkomen beschikt, meer huur betalen. Dit zorgt er mede voor dat minder betaalkrachtige huurders van lagere huurprijzen kunnen genieten. (Stad Gent, Dienst Wonen, & Departement Stedelijke Ontwikkeling, 2019)
- Het volgende aspect is de gezinskorting. Dit houdt in dat er per kind ten laste hetwelk inwoont in de sociale woning een korting van 20 euro verkregen wordt. Dit

kan verlaagd worden door eventueel co-ouderschap of verhoogd worden bij een kind met een ernstige handicap.

- De huurprijs van de woning hangt af van de marktwaarde bepaald door een sociale huurschatter. Dit is de waarde die de woning zou krijgen op de private huurmarkt. Deze zal een boven- en ondergrens van de huurprijs als gevolg hebben. Er kan nooit meer betaald worden voor een woning dan deze waarde. Ook kan er nooit minder betaald worden dan een minimale huurprijs die afhangt van de marktwaarde met inbegrip van de energiecorrectie. (VMSW, sdi) Bij wijze van voorbeeld zal de laagste huurprijs die men betaalt voor een woning met een marktwaarde van 289 euro, 128 euro bedragen. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2022e) De marktwaarde kan ook een extra korting met zich meebrengen, meer bepaald de patrimoniumkorting. Hoe lager de marktwaarde op de private huurmarkt, hoe groter deze korting.
- De huurlast is een bijkomende kost, boven op de huurprijs. Dit kan bijvoorbeeld ten gevolge van onderhoudskosten of de huur van bijkomende faciliteiten zijn.
- De energiecorrectie is het gevolg van een voorgaande investering door de sociale huisvestingsmaatschappij. Wanneer deze de woning energiezuiniger maakt, zal de huurder relatief gezien minder energie verbruiken. Om de investering terug te verdienen zal de huisvestingsmaatschappij een extra kost aanrekenen, lager dan het verschil in de energieprijs. (VMSW, sdi) Deze toeslag wordt voor lopende huurcontracten geïmplementeerd bij nieuwbouwwoningen en vervangingsbouw vanaf één januari 2006. Deze wordt ook toegepast bij ingrijpende energetische renovaties die beschikken over een bouwaanvraag vanaf 2015. Nieuwe huurcontracten zullen een correctie inhouden wanneer een EPC-attest opgesteld is na 11 januari 2013 en het bijhorende label bepaalde waarden niet overschrijdt. (Huurdersbond, 2019b)

Hier bijkomend kan nog een vermindering van de onroerende voorheffing verkregen worden. Dit wordt bekomen wanneer de huurder twee of meer kinderen ten laste heeft of een gehandicapt persoon. (VMSW, sdi) Aan de hand van deze bepaling tracht men een maximale huurprijs van 22% van het inkomen te verkrijgen. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2022e) Een woning binnen dit stelsel zou een gemiddelde maandelijkse huurprijs van 295 euro inhouden. Op korte termijn zou een dergelijke huisvestingsvorm een lagere investering vergen voor de overheid dan een woning van een sociaal verhuurkantoor. Op lange termijn zijn de gemiddelden eerder gelijklopend. (Vanden Bussche, 2019)

### Renovatiemogelijkheden

In wat volgt zal het principe van de sociale huisvestingsmaatschappij gekoppeld worden aan de toekomstige renovatieplicht en -aanbeveling.

### Modellen

Wanneer een sociale huisvestingsmaatschappij overgaat tot het renoveren van haar patrimonium, dient een bepaald stappenplan doorlopen te worden. Dit wordt vormgegeven aan de hand van het projectportaal van de VMSW. Allereerst wordt er door de VMSW aangeraden om de intenties duidelijk te maken aan de gemeente of de stad. Dan wordt er overgegaan naar de eerste fase. Hierbij zal men het project aan de hand van een renovatietoets beproeven aan de beleidscriteria. Deze toets wordt uitgevoerd door de VMSW. Hier gaat een rapport aan vooraf, opgesteld door de initiatiefnemer die de huidige staat en deze na de renovatie zal beschrijven. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, sdg) De

eigenlijke renovatietoets houdt in dat de VMSW een advies verleent over de rationaliteit van het project hetgeen voorgesteld wordt. (Vlaams gewest, 2020) Hierna zal het lokale bestuur een woontoets uitvoeren. Dit kan gaan over het gemeentelijk beleid, maar ook over het bindend sociaal objectief<sup>24</sup> en eventueel een opname in het openbaar domein. (Vlaams Gewest, 2020) Wanneer dit volbracht is, kan overgegaan worden op de tweede fase. Hierbij wordt de verrichting opgenomen in een meerjarenplan. Dat houdt in dat de verrichting (bouwwerken, infrastructuurwerken, etc.) binnen de drie jaar in uitvoering kan gaan. Om deze opname mogelijk te maken moet een akkoord verkregen worden van de beoordelingscommissie of eventueel van de VMSW. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, sdg) Deze dienen 90 dagen voor de uitspraak de definitieve plannen van de initiatiefnemer te ontvangen. De effectieve opname binnen het meerjarenplan zal afhangen van het financiële kader en het beschikbare budget. (Laureyns , 2015) Hierna kan de derde fase, de opname in de korte termijnplanning, van start gaan. Dit houdt in dat de verrichting van start kan gaan binnen een periode van vier maanden. Dit wordt opnieuw bepaald door de beoordelingscommissie of de VMSW. Wanneer dit volbracht is kan de laatste fase ingaan, de toewijzing van de middelen op het jaarbudget. Hiervoor moet het gunningsdossier opgemaakt zijn. De financiering is vanaf dit moment zeker. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, sdg) De maatschappij kan, gezien deze zelf eigenaar is van de woningen, eenvoudig een collectief renovatieplan opzetten. Een belangrijke factor hierbij is de groepering van de woningen binnen eenzelfde gebied.

#### Financieel plan

Het financieel plan met de bijhorende beperkingen en steunmaatregelen werd hiervoor reeds aangehaald. Voor een renovatie geldt een plafond voor de via een FS3-lening te bekostigen project. Het maximaal via dit middel te financieren bedrag wordt via simulatietabellen, aangereikt door de VMSW, bepaald. Er wordt telkens een percentage van de kost voor de uitvoering in nieuwbouw vooropgesteld die de investering mag bedragen. Deze kost is afhankelijk van het type woning. (VMSW, 2017)

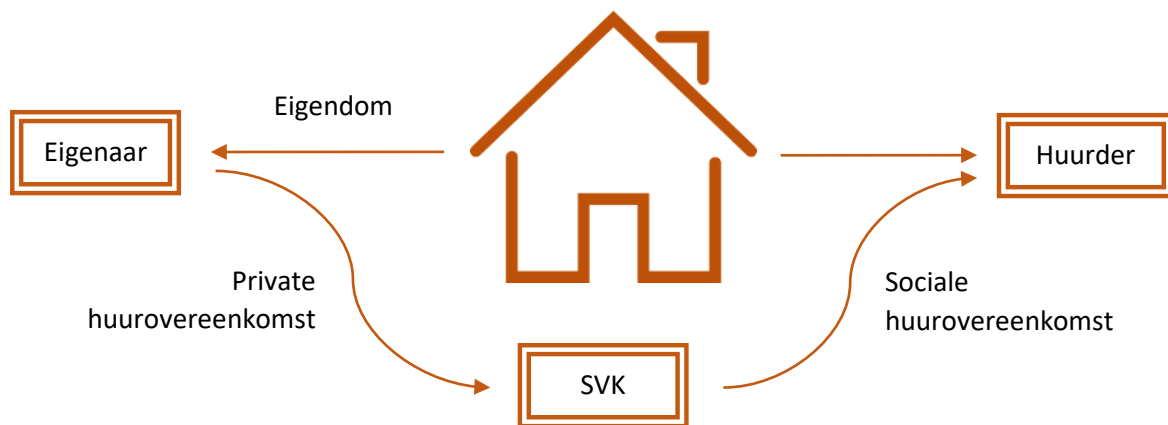
Zoals reeds vermeld kan binnen dit systeem een versnelde toewijzing plaatsvinden voor een interne verhuisbeweging als gevolg van een renovatie. Dit kan tijdelijk alsook definitief geschieden. Doordat het initiatief van de renovatie bij de huisvestingsmaatschappij ligt, zal op termijn deze verhuis verplicht worden. In de aanloop naar de renovatie verkrijgt de bewoner de tijd om vrijwillig te verhuizen. Dit geeft hun de mogelijkheid om voorkeuren op te geven en een eerste toewijzing aan een nieuwe woning te weigeren. (Hendrickx & Homans, 2017) Deze interne verhuisbeweging zorgt niet voor een meerkost inzake de maandelijkse woonlast. Dit is het geval indien de marktwaarde van de woning en de bijhorende energiecorrectie geen grote verschillen inhoudt.

---

<sup>24</sup> Toelichting: Dit houdt in dat er per gemeente of stad een bepaald minimum aan sociale woningen is opgelegd. (Vlaams Gewest, 2020) Wanneer de maatschappijen dit doel overstijgen zullen ze enkel via een woonbeleidscovenant bijkomende sociale woningen kunnen bouwen. (Deleenheer , 2022)

### 3. Sociaal verhuurkantoor

Het doel van een sociaal verhuurkantoor is voor een groot deel gelijklopend met dit van een sociale huisvestingsmaatschappij. Deze staat in voor het verhuren van woningen en appartementen met een bepaalde kwaliteitsgrens aan gezinnen en alleenstaanden met een betaalbaarheidsprobleem. Het verschil zit grotendeels binnen het eigendomsstatuut van het patrimonium. Waar de sociale huisvestingsmaatschappij zelf eigenaar is van de woning of het appartement, zal het sociaal verhuurkantoor dit inhuren op de private markt om het nadien door te verhuren. (Vlaanderen, sdc) Gezien de punctuele inhuring is dit patrimonium vaak meer verspreid dan bij de hiervoor vermelde sociale huisvestingsmaatschappijen. (Winters & Van den Broeck, 2018)



Figuur 20: (Zakelijke) rechten op de woning bij een sociaal verhuurkantoor

Een sociaal verhuurkantoor is een organisatie die door de Vlaamse regering erkend is en waarvan de werking gesubsidieerd wordt. Om allereerst een erkenning als verhuurdienst te kunnen verkrijgen moet het verhuurkantoor gevestigd zijn in het Vlaams Gewest, de door de decreten opgelegde takenpakketten uitvoeren en toezicht van onder andere de Vlaamse regering aanvaarden. Hierbij zullen aanvullende eisen opgelegd worden om als sociaal verhuurkantoor erkend te worden. Ze dienen ter volbrenging van hun doel te voorzien in huisvesting van de meest behoeftigen. Hun opdracht wordt in artikel 56 van de Vlaamse Codex Wonen als volgt beschreven: "1° op de private huurmarkt woningen of kamers huren of in erfpacht nemen om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoefte gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid; 2° de huurders begeleiden om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder; 3° met het oog op de verruiming van het woningaanbod toegankelijk zijn voor de kandidaat-verhuurders en voor de verhuurders en hen begeleiden en ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de normen, vermeld in artikel 5; 4° met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren samenwerken en overleggen en, als dat wenselijk is, initiatieven nemen om samenwerkingsverbanden op te zetten." Daarnaast kan ze nog andere taken volbrengen die gereguleerd worden door de Vlaamse overheid. De verdere eisen omtrent de erkenning als sociaal verhuurkantoor zijn beschreven in de vermelde codex. De Vlaamse overheid zal ook voorzien in het ondersteunen van zowel de (kandidaat-)huurders alsook de private en sociale verhuurders. De werking van het sociaal verhuurkantoor wordt gesubsidieerd vanuit dezelfde instantie. (Vlaams Gewest, 2020)

Een private verhuurder kan zijn woning of appartement verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. Dit principe wordt aangemoedigd door de implementatie van een reeks voordelen. Aangezien het sociaal verhuurkantoor de rechtstreekse huurder is, zal de verhuurder zekerheid verkrijgen in verband met het innen van de huurprijs en het onderhoud van de woning. Het levert ook een aantal fiscale voordelen, zowel bij oprichting als bij verhuur, op. De verhuurder komt in aanmerking voor een verlaagde onroerende voorheffing, renovatiepremies, verlaagde registratierechten enzovoort. (VMSW, sdq) Ook hier geldt de regel dat de woningen moeten voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen. Om dit te staven kan het verhuurkantoor een conformiteitsattest laten opmaken, hetgeen geen verplichting inhoudt. Het verhuurkantoor zal de woning wel bezichtigen en toetsen aan deze normen, alvorens men overgaat tot het in huur nemen. (VMSW, sdp) Elk verhuurkantoor kan daarenboven een kwaliteitscharter opmaken hetgeen de bijkomende eisen voor het in te huren patrimonium inhoudt. (De Vlieger, persoonlijke communicatie, 2022) De huurprijs die afgesproken wordt tussen de eigenaar van de woning en het verhuurkantoor wordt gebaseerd op het type en de staat van de woning. Deze prijs zal doorgaans, gezien de bovenstaande voordelen, onder de private marktwaarde liggen. (VMSW, sdo) Na de overeenkomst kan de woning onder een sociaal statuut verhuurd worden. Deze verhuring is geldig voor een periode van minstens negen jaar. (VMSW, sdn)

De sociale verhuurkantoren vallen buiten het financieringsbesluit waar de sociale huisvestingmaatschappijen wel deel van uitmaken. Volgens Winters en Van den Broeck wordt bij de sociale verhuurkantoren, in tegenstelling tot de sociale huisvestingsmaatschappijen, de werking veel meer dan de investeringen gesubsidieerd. Dit wordt uitgegeven door het Vlaams Gewest. Deze subsidie bedroeg in 2016 178 euro per woning per maand. In datzelfde jaar was er een poging om de financiële status van de verhuurkantoren op te krikken en is er een éénmalige subsidie verleend. Dit besloeg een bedrag van 1.100 euro per woning. (Winters & Van den Broeck, 2018) De VMSW geeft daarnaast wel renteloze leningen die tijdelijke liquiditeitsproblemen binnen dit regime kunnen opvangen. Ze kunnen alsook leningen aangaan bij andere partijen waarvan ze hieraan voorafgaand een melding moeten maken bij Wonen-Vlaanderen en de VMSW. (VMSW, sdb)

#### Toegankelijkheid voor de huidige sociale bewoner

De wettelijke doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale woning bij een sociaal verhuurkantoor is parallel aan deze bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze werd in hoofdstuk 2 van dit deel beschreven. (VMSW, sdl)

Het toewijzingssysteem is afwijkend van dit bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Men dient zich allereerst in te schrijven waarna de kandidaat-huurder op een wachtlijst terechtkomt. De toewijzing gebeurt hier niet in eerste instantie op basis van chronologie, maar op basis van het inkomen en de woonnood. (VMSW, sdm) Wanneer een woning vrijkomt en deze niet ingevuld wordt door herhuisvesting of bij bijzondere sociale omstandigheden, wordt er een speciale toewijzing in gang gezet. Men kan daarbij in aanmerking komen voor woningen die voldoen aan de eisen die men als kandidaat-huurder gesteld heeft. De woning die toegewezen wordt dient ook aan te sluiten bij het gezinstype. Hier bijkomend zijn er nog bepaalde absolute voorrangregels. Dit wordt bijvoorbeeld verleend wanneer de kandidaat-huurder zelf een woning aanbrengt of de woning voldoet aan eisen inzake een handicap of beperking. De hierop volgende pijler waarmee door het sociaal verhuurkantoor rekening wordt gehouden is het puntensysteem. Iedere kandidaat-

huurder wordt daarbij een bepaalde score aangeleverd. Er zijn vier aspecten die verplicht in deze weging opgenomen dienen te worden. Dit gaat over de woonnood, de kinderlast, het huidige besteedbaar inkomen en de mutatievraag. Deze laatste houdt in dat een huurder naar een andere sociale woning binnen dit regime wil verhuizen. Er kan eventueel ook rekening gehouden worden met de periode waarover de kandidaat reeds ingeschreven staat en de lokale binding. De laatste mogelijke toewijzingsmethodiek verloopt aan de hand van een gemeentelijk reglement. Dit kan betrekking hebben op de sociale huurwoningen van de gemeente. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2022e)

Een volgend aspect om toegang tot de wettelijke doelgroep te verlenen wordt verkregen aan de hand van de huurprijs. Deze hangt in dit stelsel niet af van het inkomen van de kandidaat-huurder. De huurder betaalt daarbij de prijs die het verhuurkantoor aan de eigenaar van de woning betaalt om deze te huren. Een tegemoetkoming voor de sociale huurder is de mogelijkheid tot het verwerven van tussenkomsten. Deze kunnen enerzijds geschieden onder de vorm van huursubsidies. (VMSW, sdh) Dit kan verworven worden wanneer men verhuist naar een nieuwe huurwoning. Hiervoor dient de kandidaat-huurder aan bepaalde voorwaarden te voldoen die de huidige bewoning, het inkomen<sup>25</sup> en de actuele huurprijs beslaan. Er worden ook eisen gesteld omtrent de maximale huurprijs van het nieuw te bewonen onroerend goed. De maximale huurprijs voor een zelfstandige woning in Gent is 703,75 euro. Dit kan verhoogd worden met 20% per persoon ten laste.<sup>26</sup> De aanvraag impliceert ook dat de huurder zich inschrijft op de wachtlijst voor een sociale woning bij een sociale huisvestingsmaatschappij. Hiervoor zijn enkele uitzondering. Een voorbeeld hiervan is dat de nieuwe huurwoning via een sociaal verhuurkantoor verkregen wordt. (Vlaanderen, sdb) De woning moet ook, om de kwaliteit ervan te staven, voorzien zijn van een conformiteitsattest. (Vlaamse Woonraad, 2019) De subsidie wordt na de toewijzing aan het verhuurkantoor toegekend en verrekend in de huurlast. Het bedrag bestaat uit twee delen. Enerzijds krijgt men een éénmalige installatiepremie die driemaal de maandelijkse premie bedraagt. De huursubsidie zelf wordt berekend aan de hand van een referentiehurprijs (75% van de maximale huurprijs) en een eigen bijdrage (1/55<sup>ste</sup> van het gezamenlijk jaarinkomen). De subsidie bedraagt voor een pand in Gent maximaal 173,66 euro. Dit wordt verhoogd met 28,94 euro per persoon ten laste (maximaal vier). Deze kan in de meeste gevallen verkregen worden voor een periode van maximaal negen jaar. Bij wijze van uitzondering is de subsidie onbeperkt toegankelijk voor huurders bij een sociaal verhuurkantoor. (Huurdersbond, 2019a) Een stopzetting zal worden doorgevoerd wanneer men niet meer aan de voorwaarden zoals het maximale inkomen voldoet. (Vlaanderen, sdb) Een volgende tegemoetkoming kan verkregen worden onder de vorm van een huurpremie. Dit is van toepassing voor kandidaat-huurders die al vier jaar ingeschreven staan bij een sociale huisvestingsmaatschappij. Deze premie werd afgeschaft voor bewoners van een sociale woning binnen dit stelsel sinds één mei 2021. Een laatste mogelijkheid tot het verlenen van tussenkomsten is via de vermindering van de onroerende voorheffing. Dit kan bekomen worden wanneer de huurder minstens twee kinderen ten laste heeft of wanneer een gezinslid kampt met een ernstige handicap. (VMSW, sdh) Ook kan een vermindering van de onroerende voorheffing verkregen worden door het sociaal doorverhuren van de woning. Deze wordt verrekend in de huurprijs aangezien het de eigenaar van de woning is die deze vermindering zal ontvangen. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021a)

---

<sup>25</sup> Toelichting: De grens voor het inkomen is gelijkgesteld aan deze voor de toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning bij een sociale huisvestingsmaatschappij en een sociaal verhuurkantoor.

<sup>26</sup> Toelichting: Het bedrag kan verhoogd worden tot maximaal 50%.

In Gent worden de woningen die binnen dit systeem verhuurd worden, onderworpen aan een maximale huurprijs. De Gentse speler die deze regeling treft is het Sociaal Verhuurkantoor Gent. De maximale huurprijs voor een studio, een woning/appartement voor maximum vier personen en voor een woning/appartement voor negen of meer personen bedraagt respectievelijk 413,46 euro; 568,51 euro en 801,08 euro. Voor woningen met een duurzaam karakter op vlak van energieprestatie kunnen deze grenzen opgetrokken worden. (Sociaal Verhuurkantoor Gent, sd)

Een woning binnen dit stelsel kent een gemiddelde maandelijkse huurprijs van 359 euro. De kost voor de overheid is, door de hoge werkingsinvesteringen, hoger dan voor een woning van een sociale huisvestingsmaatschappij. Zoals reeds vermeld zal de gemiddelde kost op lange termijn, over de volledige levensduur van de woning, ongeveer gelijklopend zijn. Dit principe kent wel grote verschillen tussen woningen al dan niet bestemd voor huurders die een huursubsidie ontvangen. (Vanden Bussche, Private sociale woningen kosten overheid meer, al zijn er ook voordelen, 2019)

### Renovatiemogelijkheden

Het principe omtrent renovatie is, gezien de eigendom in handen blijft van de private eigenaar, anders geregeld dan bij een sociale huisvestingsmaatschappij. Vroeger namen bepaalde verhuurkantoren deze renovatie nog op zich, maar dit is grotendeels teruggebracht naar de private eigenaar of het privaat initiatief. (Vandromme, Vermeir, Winters, & Hubeau, 2019)

### Modellen

Er zijn twee mogelijkheden binnen het renovatieprogramma van dit patrimonium. Ofwel gebeurt er een investering door de eigenaar van de woning, ofwel wordt een woning via een omweg, door een private instantie gerenoveerd en nadien verhuurd door een sociaal verhuurkantoor. De eerste optie kan daarbij nog eens opgesplitst worden in een individueel of een collectief traject. Deze zullen in wat volgt nog verder toegelicht worden.

Bepaalde instanties zetten zich specifiek in voor de renovatie van woningen van private eigenaars om ze nadien door te verhuren binnen dit woonmodel. Een voorbeeld hiervan is het Pandschap. Deze instantie werd opgericht vanuit Domus Mundi vzw die zich inzet voor de leef- en betaalbaarheid van het wonen in Gent. (Gents Milieu Front, 2021) Het Pandschap is een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en met een sociaal oogmerk. (Woonplus, sd) Dat wil zeggen dat het hoofddoel van deze instantie niet ligt in het behalen van winst. Het Pandschap maakt een raming voor de renovatie van de woning en de te verwachten huurprijs via het sociaal verhuurkantoor. (Het Pandschap, sd) Boven op de renovatiekost rekent het Pandschap een commissiekost van vijf tot 10% aan. (Gents Milieu Front, 2021) De financiering gebeurt vanuit de eigenaar zelf. Dit kan onmiddellijk zijn wanneer de eigenaar over een toereikend budget beschikt. Wanneer dit niet het geval is, kan ook slechts een deel van de werken via eigen middelen gefinancierd worden. Het nog openstaand kapitaal wordt vergoed door het inhouden van een deel van de huurinkomsten door het Pandschap. Wanneer de eigenaar hiermee instemt, kan de renovatie van start gaan. De eigenaar wordt hierbij ontzorgt van de administratieve en aanvoerende lasten. (Het Pandschap, sd) De woning wordt nadien voor minstens negen jaar via een sociaal verhuurkantoor verhuurd. (Gents Milieu Front, 2021)

## Financieel plan

In wat volgt worden de tussenkomsten bij een renovatie beschreven waarop men via dit verhuurstelsel recht heeft. Deze zijn bijkomend aan de voordelen waarop men als eigenaar aanspraak kan maken of ze bevatten minder strengere voorwaarden. De voordelen voor elke private woningeigenaar worden in hoofdstuk 5 van dit deel verder besproken.

Allereerst kan er aanspraak gemaakt worden op een overkoepelende renovatiepremie. Dit kan wanneer men de woning zelf bewoont of wanneer men deze verhuurt, maar enkel aan een sociaal verhuurkantoor. De eigenaar hoeft dan niet aan de bijhorende inkomensvoorwaarden te voldoen. De verhuring dient wel voor minstens negen jaar te geschieden en de woning moet 30 jaar oud zijn. Deze premie bedraagt maximaal 10.000 euro. (Vlaanderen, sdp)

Een tweede tegemoetkoming wordt bekomen onder de noemer van een huur- en isolatiepremie. Dit kan verkregen worden bij het isoleren van het dak en de spouwmuur of bij de vervanging van de beglazing door hoogrendementsglas. Daarnaast worden de werken begeleid door een projectpromotor die zorgt voor een ontlasting voor de hurende en de verhurende partij. De woningen worden daarbij onderworpen aan een prijsplafond voor de maandelijkse huurlast indien ze niet verhuurd worden via een sociaal verhuurkantoor. De bedragen hangen af van het geïsoleerde oppervlak en worden door de netbeheerder Fluvius uitbetaald. (Vlaanderen, sdk)

Een volgende tussenkomst die aan deze doelgroep toegekend wordt, is de aanpassingspremie. Deze wordt enkel verleend aan verhuurders wanneer ze de woning doorverhuren via een sociaal verhuurkantoor. Dit alsook voor een periode van minstens negen jaar. Een bijkomende voorwaarde voor deze premie is dat de bewoner, maar ook de partner waarmee deze gehuwd is of een inwonend gezinslid minstens 65 jaar oud is. Er worden ook voorwaarden gesteld inzake het inkomen en de facturen. Per categorie waarvoor premies uitgegeven worden binnen dit regime kan men 1.250 euro verkrijgen. (Vlaanderen, sdu)

Een laatste tegemoetkoming die exclusief voor verhuurders binnen de Gentse regio toegankelijk is, is een subsidie voor verhuurders die energiezuinig renoveren. Deze kreeg zijn ingang in 2021. De subsidie is slechts toegankelijk tot 31 december 2025. Ze kan verkregen worden na een technisch- en renovatieadvies. Dit gebeurt in opdracht van het Verhuurderspunt. De woning dient daarenboven aan bepaalde voorwaarden te voldoen. Deze moet onder meer minimaal 30 jaar oud zijn, gelegen in Gent en na de renovatie beschikken over een geldig conformiteitsattest. De huurprijs die de woning inhoudt, krijgt ook een bepaalde maximale waarde opgelegd. Deze wordt bepaald aan de hand van het E-peil van de woning. De grenswaarden worden ter illustratie hieronder meegedeeld. Deze slaan op de maandelijkse huurlast voor huizen.

Aantal slaapkamers	E of meer	EPC-label	
		D	C,B,A of A+
1	€633,26	€668,47	€703,65
2	€759,53	€801,96	€844,38
3	€886,81	€936,48	€985,11
4 en meer	€949,93	€1.002,71	€1.055,48

Tabel 18: Maximale huurprijs voor subsidie voor verhuurders die energiezuinig renoveren



Het bedrag dat wordt toegekend hangt af van het type woning en bedraagt maximaal 8.000 euro. De bedragen variëren ook naargelang het gaat over private of sociale huur. Voor de eerste groep kan tot 50% van de kosten terugbetaald worden terwijl dit oploopt tot 60% bij sociale verhuring. De werken die hiertoe aanleiding kunnen geven, kunnen onder vier categorieën vallen. Dit gaat van structurele werken tot de technische installaties van de woning. De reeds vermelde instantie Verhuurderspunt gaat samen met de eigenaar na welke werken in aanmerking komen voor een dergelijke premie. (Stad Gent, 2022c)

Wanneer de woning gerenoveerd wordt, zal net zoals bij de sociale huisvestingsmaatschappij een interne verhuisbeweging voorzien kunnen worden.

---

---

## De woonmaatschappij

---

Zoals reeds vermeld worden de hiervoor genoemde sociale actoren omgevormd. Er komt meer bepaald een ééngemaakte woonmaatschappij per werkingsgebied. Dit levert wijzigingen op binnen de huidige werking en financiering. Om dit principe vorm te geven werd de Vlaamse Codex Wonen gewijzigd. De erkenning en financiering voor de sociale huisvestingsmaatschappijen vervalt op één januari 2023 en op 30 juni 2023 voor de sociale verhuurkantoren. Dit wordt vervangen door de erkenning van de woonmaatschappijen.

De woonmaatschappij zal de huidige cluster aan sociale actoren per werkingsgebied samenbrengen onder één juridische entiteit. Hieraan wordt zoals reeds vermeld vormgegeven aan de hand van een vennootschap. Specifiek wordt er gevraagd om een besloten vennootschap op te richten. Deze dient erkend te worden om de werking binnen het toepassingsgebied mogelijk te maken. Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen worden de huidige erkenningsvoorwaarden zoveel mogelijk gelijkgesteld aan de nieuwe voorwaarden. Dit om een vlotte erkenning in het toekomstig systeem te voorzien. Het toepassingsgebied wordt verder gespecificeerd in het ontwerp van het decreet hetwelk de wijzigingen inhoudt inzake de wetgeving omtrent wonen. De woonmaatschappij zal daarbij een combinatie van de taken van de sociale verhuurkantoren en huisvestingsmaatschappijen op zich nemen. Als hoofddoel zal het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid voorop staan. Het takenpakket wordt als volgt gespecificeerd: 1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur; 2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen; 3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels; 4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid; 5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder; 6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de normen, vermeld in artikel 3.1; 7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten." (Vlaams Parlement, 2021) Deze taken dienen binnen het aangewezen werkingsgebied uitgevoerd te worden. Bijkomend dient de woonmaatschappij in dit werkingsgebied te beschikken over 1.000 sociale wooneenheden, uiterlijk op één januari 2024. (Vlaams Parlement, 2021)

De nieuw opgerichte woonmaatschappij dient de werking rond sociaal wonen verder te zetten. Om de opdrachten die deze aangaat te financieren, wordt een blijvende terbeschikkingstelling van de leningen bij de VMSW of bij derden (onder voorwaarden) voorzien. Dit kan toegepast worden wanneer men de activiteiten die het principe van de sociale huisvestingsmaatschappij omvat, beschouwd. Hiernaast kan de woonmaatschappij beroep doen op de eigen middelen en subsidies. Deze laatste kunnen via regelingen, getroffen door de Vlaamse regering, verplicht geïmplementeerd moeten worden in de huurprijs. Voor de financieringen van de activiteiten binnen het kader van sociale

verhuurkantoren kan beroep gedaan worden op subsidies. Deze worden alsook verleend door de Vlaamse regering. De renteloze leningen die liquiditeitsproblemen binnen het aspect van de sociale verhuurkantoren opvingen, worden bij de éénmaking geschrapt. Dit omwille van het feit dat de woonmaatschappijen beroep kunnen doen op de financiering die reeds gehanteerd werd bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. (VMSW, sdb)

De reeds aangehaalde kwaliteitsnormen die gesteld worden voor het patrimonium, zullen van kracht blijven na de éénmaking.

#### Toegankelijkheid voor de huidige sociale bewoner

De doelgroep die recht heeft op een sociale woning blijft na de éénmaking behouden. Hetgeen een wijziging inhoudt is de manier van toewijzen. De verschillende systemen worden omgevormd naar één overkoepelende aanpak. Dit werd in de inleiding reeds beschreven (Deel I, hoofdstuk 1.2). Het laatste aspect hetwelk de toegankelijkheid voor de huidige huurder implementeert, is de bepaling van de huurprijs. De reeds beschreven methodieken die voor de verschillende systemen gebruikt werden, worden doorgetrokken. De huurprijs zal bepaald worden aan de hand van het regime waarin men de woning verhuurt.

#### Renovatiemogelijkheden

De renovatie van het eigen patrimonium alsook van het patrimonium hetwelk ingehuurd wordt, zal eenzelfde verloop kennen binnen het nieuwe systeem. Indien het eigendomsstatuut in handen is van de woonmaatschappij dient deze hier zelf voor in te staan. De financiering kan gebeuren via de mechanismen die in hoofdstuk 2 van dit deel beschreven werden.

## 4. Private huurmarkt

Wanneer de woningen vervat binnen het huidige patrimonium van Volkshaard in Nieuw Gent verkocht worden, kunnen deze op de private huurmarkt terecht komen. De eigendom kan hierbij in handen komen van investeerders of particulieren.



Figuur 21: (Zakelijke) rechten op de woning binnen de private huurmarkt

Het opleggen van de regels omtrent het verhuren van een woning is sinds één januari 2019 een gewestelijke bevoegdheid. Vlaanderen heeft zijn wetgeving vervat in het Vlaams Woninghuurdecreet. In wat volgt zal enkel gesproken worden over woningen die bestemd zijn voor een bewoning als hoofdverblijfplaats. Een huurovereenkomst komt tot stand wanneer men het genot of gebruik van een (deel van een) onroerend goed, tegen betaling, ter beschikking stelt aan iemand anders. Een overeenkomst kan gesloten worden wanneer beide partijen de leeftijd van minimaal 18 jaar bereikt hebben en bekwaam zijn om een contract af te sluiten. Om juridisch acceptabel te zijn, moet de huurovereenkomst na ondertekening geregistreerd worden. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021a)

Vooraleer een woning verhuurd mag worden dient deze te voldoen aan de Vlaamse woonkwaliteitsnormen, vervat in de Vlaamse Codex Wonen. Deze minimale kwaliteitsnormen bevatten onder meer bepalingen omtrent de minimale energetische prestaties. Deze werden in deel I hoofdstuk 1.3 reeds besproken. De woning dient alsook te beantwoorden aan de gezinssamenstelling. Deze kan daarenboven beschikken over een conformiteitsattest hetgeen binnen een periode van drie maanden voor verhuring werd afgeleverd. (Stad Gent, 2020b) Dit document moet worden aangevraagd bij de gemeente en bewijst de naleving van de minimale woonkwaliteitsnormen. De verplichting ervan wordt per gemeente bepaald en geldt niet voor de stad Gent. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2022b) Iedere woning die verhuurd wordt heeft een EPC-attest nodig. Deze verplichting werd opgelegd in het Energiedecreet en het Energiebesluit daterend uit respectievelijk 2009 en 2010. Het attest moet op het moment dat de woning aangeboden wordt op de huurmarkt, aan de hand van publicaties, reeds voorhanden zijn. De bijhorende energiescore dient in elke vorm van advertentie voor de woning vermeld te worden. Wanneer de verhuur voor een periode korter dan twee maanden zal plaatsvinden, wordt deze verplichting opgeheven. Ook bij een onderverhuur is het aanreiken van een dergelijk attest niet strikt noodzakelijk. (Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap, 2021c) Aan deze attesten worden cijfermatig geen restricties opgelegd. Ze worden gebruikt om de huurder kennis te geven van de energetische toestand van de woning. (Vlaanderen, sdh)

Tot één juni 2020 kon de verhuurder beroep doen op het Vlaams Huurgarantiefonds. Dit fonds gaf bescherming aan de verhuurder wanneer de huurder de huurlast niet betaalde. Men kon zo een tijdelijk inkomstenverlies overbruggen. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, sdb) Dit regime werd vervangen door een werking waarbij men meer wil inspelen op de

belangen van de huurder. Dit wordt verleend onder de noemer van het Fonds Bestrijding Uithuiszetting. Het fonds geeft ondersteuning aan het OCMW. Deze gaan huurders die geen sociale huurders zijn, bijstaan wanneer ze de huurlast niet kunnen betalen. Het bedrag dat het OCMW maximaal tegemoet zal komen bedraagt 1.316 euro. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, sda)

#### Toegankelijkheid voor de huidige sociale bewoner

Een eigenaar heeft het recht om zelf te kiezen aan wie hij zijn woning zal verhuren. Hij mag in deze zoektocht dus ook kandidaten weigeren. Dit wordt gegrond op basis van de contractvrijheid. Deze keuze wordt door het recht beperkt door discriminatie hierbij uit te sluiten. Men mag bijvoorbeeld niemand weigeren op basis van huidskleur, burgerlijke staat en vermogen. Om aan deze keuzebeperking vorm te geven zijn er bepaalde privacy bepalingen ingevoerd in de wetgeving omtrent huren. Wanneer verder ingaan wordt op het vermogen, mag de verhuurder de kandidaat-huurder slechts bevragen naar de hoogte van het inkomen. De manier waarop dit vermogen verkregen wordt, mag vanuit de verhuurder niet ter sprake gebracht worden. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021a) Inbreuken hiertegen kunnen door de rechtbank beoordeeld en eventueel bestraft worden. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, sdk)

Maandelijks wordt er een huurprijs betaald door de huurder. Deze prijs wordt overeengekomen tussen de huurder en de verhuurder, voor de overeenkomst. Er zijn geen strikte regels opgesteld voor hoe dit dient te gebeuren. Na deze bepaling kan men op dit bedrag slechts in bepaalde omstandigheden terugkomen. (Vlaanderen, sde) Een jaarlijkse wijziging aan de hand van het indexcijfer kan een variatie wel mogelijk maken. Hierdoor wordt er rekening gehouden met de kosten inzake het levensonderhoud. Deze wijziging kan enkel geschieden wanneer hiervoor schriftelijk toestemming verleend is in het contract of na aanvraag door de belanghebbende partij. Hier bijkomend kan een wijziging van de huurprijs, na consensus tussen de contracterende partijen geschieden. Dit dient te gebeuren op wettelijk vastgelegde momenten binnen de overeenkomst. Dit kan ook van rechtswege gevorderd worden wanneer de woning een aanzienlijke<sup>27</sup> wijziging in waarde onderging. Wanneer de woning onderworpen wordt aan investeringen die de energetische prestaties wijzigen, kan een nieuwe huurprijs bepaald worden na een overeenkomst tussen de beide partijen. Dit kan ook door een rechter opgelegd worden bij het niet bereiken van een onderlinge overeenstemming<sup>28</sup>. Naast de huurprijs zijn er ook andere kosten verbonden aan het goed. Sinds het nieuwe woninghuurdecreet worden deze op een duidelijke manier toegewezen aan de hierdoor belaste contracterende partijen. De bijkomende kosten voor het gebruik van de woning worden betaald door de huurder. Deze die betrekking hebben op het uitoefenen van het zakelijke recht op het onroerende goed, zoals belastingen, worden toegewezen aan de verhuurder. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021a) De specifieke verdeling wordt bepaald in het vermelde decreet. Hiervan kan men niet afwijken aan de hand van bepalingen in de huurovereenkomst. (Vlaams Huurdersplatform, sd) Bij de overeenkomst kan een waarborg gevraagd worden. Deze bedraagt maximaal driemaal de huurprijs. Het stellen van een waarborg is niet verplicht en houdt een vrije keuze in voor de

---

<sup>27</sup> Toelichting: De huurwaarde van de woning dient 20% hoger of lager te liggen dan het initiële voorwerp van de overeenkomst. Wanneer de huurwaarde van de woning door werkzaamheden 10% gestegen is ten opzichte van het initiële bedrag kan de rechter alsook een wijziging inroepen na aanvraag van de verhuurder. Deze werkzaamheden omvatten niet de werken nodig om de woning te laten voldoen aan de minimale woonkwaliteitseisen.

<sup>28</sup> Toelichting: Hier wordt ook de grens van 10% vooropgesteld.

verhuurder. Wanneer de verhuurder een dergelijke waarborg vraagt, kan dit door de huurder op één van de volgende manieren voorzien worden. De laatste kan het gevraagde bedrag op een geblokkeerde rekening op zijn eigen naam storten. Hij kan ook een zakelijke zekerheidstelling aanvragen bij een financiële instelling. Tot slot kan hij ook een persoonlijke borgstelling aanbieden aan de verhuurder. Deze borgstelling kan alsook geschieden door een tussenkomst van het OCMW. De vermelde financieringswijzen kunnen niet met elkaar gecombineerd worden. (Vlaanderen, sdl)

Een tegemoetkoming voor huurders kan onder de volgende noemers bekomen worden. Allereerst kan een huurwaarborglening afgesloten worden bij het Vlaams Woningfonds om de waarborg te kunnen betalen. Deze lening, met een maximaal bedrag afhankelijk van de ligging van het onroerend goed, is renteloos en wordt afgesloten met een looptijd van 24 maanden. (Vlaams Woningfonds cv, sdd) In Gent is het maximale bedrag 2.046 euro. Dit kan nog verhoogd worden afhankelijk van de gezinssamenstelling. (Stad Gent, 2020a) Hieraan worden nog extra voorwaarden gekoppeld. Deze tegemoetkoming moet allereerst binnen een periode van drie maand na het sluiten van het contract aangevraagd worden. Ten tweede moet de huurder bij de huurovereenkomst ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Het inkomen van de huurder, afhankelijk van de gezinstoestand, geeft vorm aan de derde eis. Het inkomen voor een alleenstaande zonder personen ten laste, een alleenstaande met een handicap zonder personen ten laste en de andere mogelijkheden bedraagt maximaal respectievelijk 31.820 euro, 34.788 euro en 47.725 euro. Dit laatste wordt verhoogd met een bedrag van 2.972 euro per persoon ten laste. Wanneer men een gehandicapt kind heeft kan dit ingerekend worden als twee personen ten laste. Een volgende voorwaarde houdt rekening met de huidige toestand van het wonen. De aanvrager mag bijvoorbeeld geen intrek nemen in een sociale woning van een sociale huisvestingsmaatschappij. Wanneer het gaat over een woning die onderverhuurd wordt door een sociaal verhuurkantoor kan dit wel aangevraagd worden. De overige voorwaarden worden meegedeeld door het Vlaams Woningfonds en kunnen op hun website geraadpleegd worden. (Vlaams Woningfonds cv, sdd) Een tweede tegemoetkoming kan geschieden onder de vorm van een huursubsidie. Dit wordt aangeleverd door het Vlaamse Gewest en werd reeds beschreven in hoofdstuk 3 van dit deel. In dit stelsel wordt de tussenkomst toegekend aan de huurder en niet direct verrekend in de huurprijs. Een private huurder kan slechts aanspraak maken op deze premie voor een periode van negen jaar. (Huurdersbond, 2019a) Een derde tegemoetkoming kan geschieden onder de vorm van een Vlaamse huurpremie. Dit kan niet samen met de vorige tussenkomst verkregen worden. Deze premie wordt toegekend aan een huurder wanneer deze al minstens vier jaar kandidaat-huurder is voor een sociale woning. De inkomensgrenzen om deze premie te verwerven zijn gelijkgesteld aan deze van de doelgroep voor sociale huur. De maximale huurprijs voor een woning in Gent mag ook niet hoger zijn dan 703,75 euro. Dit kan verhoogd worden tot 1.055,63 euro afhankelijk van de gezinssamenstelling. De voorwaarden voor de premie worden jaarlijks gecontroleerd. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, sdi) Het bedrag dat verkregen wordt is gelijklopend aan dit van de Vlaamse huursubsidie. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, sdc) Ook in dit stelsel van huren, net zoals bij het sociaal huren, kan een vermindering van de onroerende voorheffing verkregen worden. Dit wordt afgetrokken van de huurprijs, aangezien het de verhuurder is die deze vermindering zal ontvangen. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021a)

## Renovatiemogelijkheden

De renovatie zal in deze structuur ten laste van de eigenaar van het onroerend goed zijn. Hij kan deze ook uitbesteden aan de huurder. In wat volgt zal hier dieper op ingegaan worden.

### Modellen

De renovatie kan zoals reeds vermeld door de eigenaar zelf uitgevoerd worden. Hierop zal verder ingegaan worden in het volgende hoofdstuk omtrent de koopmarkt. Een alternatief hiervoor kan gegeven worden aan de hand van een renovatiehuurovereenkomst. Hierbij wordt een overeenkomst gesloten waarbij de hurende partij bepaalde werken zal uitvoeren aan het gehuurde onroerend goed. Wanneer deze werken instaan voor het behalen van bepaalde (wanneer deze de veiligheid van de huurder in het gedrang brengen) minimale woonkwaliteitseisen, dan mag de woning tot wanneer deze behaald zijn, niet bewoond worden. Gedurende deze periode betaalt de huurder geen huur. De renovatieovereenkomst is een wederkerig contract. Dit wil zeggen dat de verhuurder alsook bepaalde tegemoetkomingen dient te verrichten. Gedurende een bepaalde periode kan hij bijvoorbeeld het opzeggen van de huurovereenkomst niet doorvoeren. Hij kan eventueel ook een verlaging van de huurprijs voorzien. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021a)

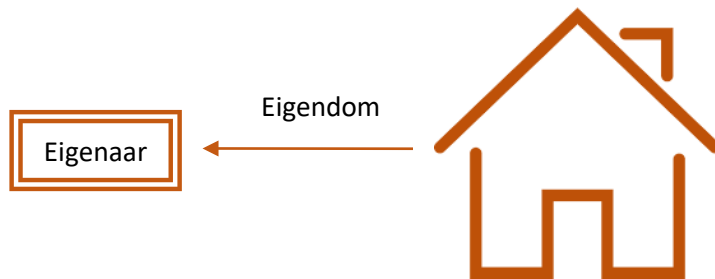
### Financieel plan

De eigenaar of de huurder die dergelijke renovaties uitvoert, kan beroep doen op bepaalde financiële tegemoetkomingen. Deze zullen verder besproken worden in het hoofdstuk omtrent de koopmarkt.

Wanneer de woning niet bewoond kan worden tijdens de renovatiewerken, zal de huurder een eventueel tijdelijk ander onderkomen moeten zoeken. Dit dient hij zelf te volbrengen aangezien er geen overkoepelende structuur instaat voor de toewijzing. Hij zal hierbij het huurbedrag betalen, bepaald in het contract voor het nieuwe onderkomen.

## 5. Koopmarkt

Een volgend scenario houdt in dat de woningen van Volkshaard in Nieuw Gent verkocht worden. In dit onderdeel wordt de aankoop door een woonmaatschappij niet mee in beschouwing genomen. Hier worden ze als het ware uit de portefeuille van de sociale woningstock getrokken en in de private markt ondergebracht. De woningen kunnen openbaar verkocht worden aan een particulier of investeerder. Vroeger kon de zittende huurder de woning aankopen. Deze mogelijkheid is sinds 24 april 2017 met een overgangsperiode tot één januari 2022 afgeschaft. (Volkshaard cvso, sdb)



*Figuur 22: Zakelijk recht op de woning binnen de koopmarkt*

Een vroegere mogelijkheid binnen deze structuur was de aankoop van de huurwoning door de zittende huurder. De voorwaarden waaraan men moest voldoen, werden ondergebracht onder de noemer van het kooprecht. Er mochten bijvoorbeeld geen renovaties van het onroerende goed op de planning staan. (VMSW, sds) Wanneer de zittende huurder, na een beslissing van de sociale actor om het goed te verkopen, eigenaar wil worden, kan dit enkel via de hierop volgende wijze.

De woningen kunnen verkocht worden aan een private eigenaar of investeerder. De regeling hiervoor is opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen. De transactie mag enkel doorgaan wanneer de woning niet meer verhuurbaar is. Onverhuurbaarheid wordt verkregen wanneer de woningen niet langer voldoen aan de minimale woningkwaliteitseisen en een renovatie door de sociale actor als niet langer wenselijk beschouwd wordt. De woonmaatschappij dient deze handeling te bewijzen. Het niet voldoen aan de minimale eisen kan eventueel aan de hand van een conformiteitsattest aangetoond worden. Ze moeten ook staven waarom een renovatie of vervangingsbouw niet wenselijk is. De gebreken aan de woning moeten voldoende ernstig zijn en de kost te hoog. Dit laatste kunnen ze onderbouwen aan de hand van een vergelijking van de geschatte kostprijs en de maximale subsidiabele bedragen. Tot slot moeten ze ook vanuit het lokaal beleid een staving maken voor deze beslissing. (Diependaele, 2021) De verkoop van de woningen zal openbaar geschieden. Men streeft daarbij naar een vergoeding gelijk aan de venale waarde, maar ook onder dit bedrag kan de verkoop gesloten worden. Wanneer de venale waarde niet bereikt wordt, kunnen er ook biedingen onder gesloten envelop aangeleverd worden. Hierbij krijgen de bidders elkaars bod niet te zien. Voor dit laatste wordt er wel opgelegd dat er voldoende publiciteit gevoerd wordt. De kosten die bij de vermelde procedures gemaakt worden, worden aan de verkoopprijs toegevoegd. De opbrengsten dienen in de meeste gevallen aangewend te worden om de lopende leningen voor dit pand te volbrengen. De helft van het resterende bedrag wordt in mindering gebracht van de investeringen waarvoor subsidies aangevraagd kunnen worden bij toekomstige verrichtingen. De bestemming van de opbrengsten wordt de herinvesteringsplicht genoemd. Deze werd reeds vermeld in deel I hoofdstuk 1.2. Men kan hier in bepaalde gevallen van afwijken mits een staving aan de VMSW. (Vlaams Gewest, 2020) Wanneer een woning verkocht wordt, legt de



Vlaamse wetgever nog enkele zaken op, zoals de aanwezigheid van een geldig asbest<sup>29</sup>- en EPC-atteest. (Vlaanderen, sdf)

De uiteindelijke kostprijs voor het aankopen van de woning kent een implementatie van verschillende toelages, belastingen, enzovoort.

Volgens de Vlaamse Codex Wonen worden de bijkomende kosten voor enerzijds de afpaling, opmeting en administratie en anderzijds de schatting vastgelegd op respectievelijk 880 en 260 euro. Deze dienen jaargewijs geïndexeerd te worden. (Vlaams Gewest, 2020)

#### Toegankelijkheid voor de huidige sociale bewoner

In het volgende wordt ervan uitgegaan dat de zittende huurder slechts over een beperkt gespaard budget beschikt. Er zijn dan nog verschillende mogelijkheden om het hierboven beschreven bedrag te financieren. Een eerste mogelijkheid is het aangaan van een marktconforme lening bij een kredietverlener. Men dient hierbij in het achterhoofd te houden dat de meeste banken niet het volledige bedrag van de aankoopsom uitlenen. (Test Aankoop, 2019) Er moet dus vaak al een gespaard budget zijn hetwelk hiermee, maar ook met de bijkomende kosten rekening houdt. Een volgende oplossing kan geboden worden vanuit het Vlaams Woningfonds onder de vorm van de Vlaamse Woonlening. Deze wordt ter beschikking gesteld aan alleenstaanden en gezinnen met een beperkt inkomen. Ze kan verkregen worden voor zowel de aankoop als het behoud van een woning. Ook voor werken aan de woning is een toepassing hiervan mogelijk. (Vlaams Woningfonds cv, sdc) De voordelen zijn onder meer een lage rentevoet, beperkte administratieve kosten<sup>30</sup> en de mogelijkheid tot een ontlening van 100% van de kostprijs. Dit kan ook de notariskosten inhouden. Het te ontlene bedrag kent wel een maximumgrens die gelijk is aan een geschatte verkoopwaarde. (Vlaams Woningfonds cv, 2021a) De bepaling van de toegankelijkheid aan de hand van het inkomen is gelijklopend aan deze voor de wettelijke doelgroep voor een sociale koopwoning. (Vlaams Woningfonds cv, sda) Dit wordt mede bepaald door de samenstelling van het gezin en de situering van het onroerend goed. (Vlaams Woningfonds cv, sde) Er worden ook eisen gesteld inzake de aan te kopen woning en het huidige bezit. (Vlaams Woningfonds cv, sde) Een laatste voorwaarde stelt de solvabiliteit van de vragende partij voorop. (Vlaams Woningfonds cv, 2021a) De maximale looptijd van de lening is 25 jaar, maar kan in uitzonderlijke gevallen van ontoereikende solvabiliteit verlengd worden tot 30 jaar. (Vlaams Woningfonds cv, sdb)

Er zijn ook kredietverleners die voordelige tarieven verlenen aan bepaalde doelgroepen. Deze dienen erkend te worden door de Vlaamse regering. Een dergelijke lening kan enkel gebruikt worden wanneer het aan te kopen onroerend goed een bepaalde waarde<sup>31</sup> niet overschrijdt of deze door de VMSW, een sociale huisvestingsmaatschappij of het Vlaams woningfonds gebouwd en verkocht wordt. Bijkomende voorwaarden worden gesteld, maar onder andere niet voor het inkomen. Dit wordt niet mee in beschouwing genomen. Door deze lening kan het volledige bedrag nodig voor de aankoop geleend worden. Dit zonder implementatie van een verhoogde rente. Er worden in veel gevallen door de kredietgever geen dossierkosten aangerekend. Ook kan het te vergoeden bedrag inzake het ereloon van

---

<sup>29</sup> Toelichting: Een asbestattest dient voorzien te worden wanneer men een woning gebouwd voor 2001 wil verkopen. Dit zal verplicht worden in de loop van 2022.

<sup>30</sup> Toelichting: Deze worden beperkt tot 100 euro.

<sup>31</sup> Toelichting: In 2022 bedraagt deze waarde, voor een gezin met twee kinderen ten laste, in regio Gent, 331.000 euro. (Agentschap Wonen Vlaanderen, 2020)

de notaris verlaagd worden. De lening kan ook aangewend worden voor een renovatie. (Sociaal Woonkrediet, sd)

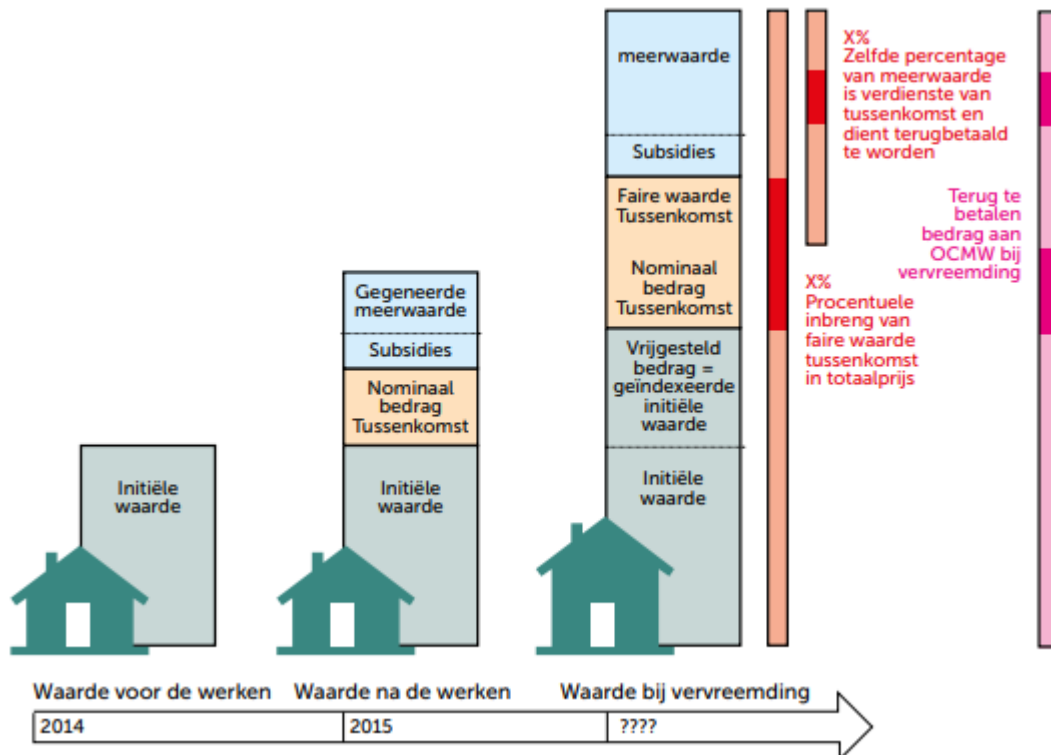
Wanneer de kredietnemer voor een bepaalde periode de maandelijkse last niet kan betalen, komt de Vlaamse overheid tussen. Dit kan worden toegepast onder de naam van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. Om hiervan gebruik te kunnen maken, worden enkele voorwaarden opgelegd. De reden voor het niet betalen van het krediet kan te wijten zijn aan een plotse werkloosheid, het onvrijwillig stopzetten van de activiteit als zelfstandige of een arbeidsongeschiktheid. Deze verzekering kan afgesloten worden voor een periode van tien jaar. Wanneer men hier aanspraak op wil maken, kan de tegemoetkoming verleend worden voor een periode van twee tot drie jaar. Dit is afhankelijk van de reden voor de niet terugbetaling. De maandelijkse tussenkomst wordt beperkt tot een bedrag van 600 euro. Deze verzekering kan afgesloten worden vanaf een krediet van 50.000 euro voor de bouw of aankoop en 25.000 euro voor de renovatie van een woning. De woning waarvoor geleend wordt is de enige woning en mag in de regio van Gent een maximaal geschat bedrag van 387.310 euro waard zijn. Verder worden er nog voorwaarden omtrent het werk en de mogelijke arbeidsongeschiktheid opgegeven. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, sdj)

### Renovatiemogelijkheden

De renovatie van een private woning kan op eigen initiatief geschieden. De eigenaar kan er ook voor kiezen om dit collectief te doen, samen met buurtgenoten. Men kan ook aanspraak maken op instanties die de verbouwopdracht voor de kwetsbare groepen in de maatschappij mogelijk maken. Bij een appartementsgebouw dient men vooraleer werken uitgevoerd kunnen worden die de gemeenschappelijke delen aangaan, een algemene vergadering samen te roepen. Deze wordt gehouden binnen de vereniging van mede-eigenaars. Hierbij moet men de vereiste meerderheid behalen om renovatiewerken te mogen uitvoeren.

### Modellen

De renovatie kan op eigen initiatief of collectief tot stand komen. De financiering zal hierbij op dezelfde wijze geschieden als bij de aankoop. De bijhorende subsidies worden in wat volgt nog besproken. De renovatie kan ook gebeuren door aanspraak te maken op verenigingen die instaan voor de meest kwetsbare groepen. Deze piste zal in wat volgt worden toegelicht aan de hand van het initiatief 'Domus Mundi'. In samenwerking met andere partners richten zij projecten op als antwoord op hun doel. Een voorbeeld hiervan is 'Dampoort knapT OP!'. Dit project is opgestart vanuit een renovatievisie voor de wijk Gent Dampoort. De doelstellingen bestonden uit het renoveren van tien woningen binnen de doelgroep van noodkopers. De financiële coördinatie verliep vanuit het OCMW Gent. Deze laatste partner, een lokale overheidsinstantie, voorzag een rollend fonds van 300.000 euro. Dit betekent een renovatiebudget van 30.000 euro per woning. De bijkomende werkingskosten werden alsook door hen bekostigd. Met het oog op de eigenaar werken ze met het principe van subsidieretentie. Dit houdt in dat de gebruikte middelen voor de renovatie niet direct, maar pas bij verkoop van de woning terugbetaald moet worden. Het OCMW voorzag een zekerheid op het bedrag van de investering aan de hand van een hypotheek. Het terug te betalen bedrag kan verhoogd worden met een deel van de meerwaarde van de woning. Doch wordt de eigenaar ook zeker gesteld bij de vervreemding van de woning. Deze verkrijgt het recht op de geschatte waarde voor de renovatie met inbegrip van de inflatie.



Figuur 23: Verdeling bij vervreemding van de woning (CLT Gent vzw & OCMW Gent, 2016)

Voor iedere woning werd een individuele aanpak voorzien. Dit werd opgesteld in samenspraak met de eigenaar. De doelgroep werd bepaald aan de hand van een wetenschappelijk budgetstandaard. Deze bedragen werden vermeerderd met 20% voor de stad Gent, omdat de Gentse prijzen in vergelijking met Vlaanderen hoger liggen. Wanneer dit referentiebedrag het inkomen overschreed, voldeed het gezin aan de doelgroep. (CLT Gent vzw & OCMW Gent, 2016) In een volgende fase wordt een nieuw project opgestart, genaamd Gent knapt op. Hierbij wordt de scope uitgebreid naar 300 Gentse woningen. (Stad Gent, sdb)

Een volgende methode om renovaties door te voeren is een collectieve aanpak. Een voorbeeld hiervan kan gegeven worden aan de hand van RenoseeC. Deze werking voorziet renovatieprojecten op wijkniveau. Dit wordt gefinancierd door het Agentschap Innoveren en Ondernemen. Samen met verschillende partners willen ze de renovatiedoelstellingen nastreven. Dit door in te zetten op een collectief systeem. Voor hen wil dit zeggen dat ze in één wijk werken met een groep architecten en aannemers. Ze richten zich daarbij vooral op de achtergestelde buurten waar ze de inwoners willen activeren tot het renoveren van hun woning. Een troef die ze daarbij willen uitspelen is de ontzorging en de kostendrukking door het collectieve aspect. In 2014 startte RenoseeC met een proefproject in Sint-Amandsberg. Hierbij werden 21 woningen gerenoveerd. Binnen dit proefproject woude ze zich ook richten tot de noodkopers aan de hand van een rollend fonds, zoals in het vorige model beschreven. De inwoners van Sint-Amandsberg die zich binnen dit regime bevonden, gaven aan dit project geen gehoor. De doelgroep werd aldus niet geïmplementeerd. (Heuts & Versele, 2018)

## Financieel plan

In wat volgt worden enkele financiële voordelen besproken voor de private eigenaar die zijn woning renoveert. Wanneer een woning aangekocht wordt en dit de enige woning betreft, dient men drie procent registratiebelasting te betalen. (Vlaanderen, sdt) Wanneer de woning na de aankoop een ingrijpende energetische renovatie of sloop en herbouw ondergaat, wordt dit verlaagd tot één procent. Deze renovatie moet volbracht worden binnen een periode van zes jaar na het verlijden van de akte. Indien men deze regelgeving niet volgt, moet de verschuldigde registratiebelasting en een boete betaald worden. (Vlaanderen, sda) Om het tarief van drie procent of zes procent te kunnen verkrijgen, moet aan bepaalde voorwaarden voldaan zijn. De koper moet bijvoorbeeld een natuurlijk persoon zijn. Wanneer men hier niet aan voldoet, wordt een belastingtarief van 12% gehanteerd. (Vlaanderen, sdt)

Een bijkomende tegemoetkoming door de Vlaamse overheid kan geschieden onder de vorm van een energielening. Dit is een lening met een intrest van nul procent die aangewend kan worden wanneer een eigenaar ingrepen doet aan de woning om energie te sparen, zoals isoleren. Om hierop aanspraak te kunnen maken, moet de eigenaar behoren tot een prioritaire groep. Een voorbeeld hiervan zijn gezinnen met een maximaal jaarlijks belastbaar inkomen van 32.980 euro. Dit kan verhoogd worden met 1.720 euro per persoon die men ten laste heeft. Het maximaal te ontlenen bedrag werd vastgelegd op 15.000 euro met een aflossingsperiode van tien jaar. Ook coöperatieve vennootschappen en niet-commerciële rechtspersonen kunnen gebruik maken van deze lening. Voor de vereniging van mede-eigenaars kan het toegepast worden tot een maximaal te ontlenen bedrag per wooneenheid van 7.500 euro. Vanaf één juli 2022 wordt deze lening (naar alle waarschijnlijkheid) omgevormd tot 'Mijn Verbouwlening' en kan het toegepast worden voor een maximaal bedrag van 50.000 euro. De looptijd zal ook verlengd worden tot 25 jaar. (Vlaanderen, sdg)

Een volgende voordelige vorm van kredietverlening wordt verleend aan de hand van het renteloos renovatiekrediet. Dit kan verkregen worden wanneer men een woning of appartement aankoopt met een slechte energiescore. Het bijhorend EPC-label is voor een woning maximaal label E en voor een appartement label D. De eigenaar dient deze na de aankoop te renoveren of te slopen en herop te bouwen. Afhankelijk van het type huisvesting (appartement of woning) stelt men een te behalen label voorop. Dit moet binnen een periode van vijf jaar behaald worden. Hierbij zal men tot een bedrag van 60.000 euro renteloos kunnen lenen vanwege een tussenkomst door de Vlaamse overheid. Men kan deze tussenkomst enkel verkrijgen wanneer men alsook een hypothecair krediet voor het onroerend goed afgesloten heeft bij eenzelfde instantie. Deze tegemoetkoming kan ook omschreven worden als een rentesubsidie aangezien de rente aan de kredietverlener zelf wel betaald zal moeten worden. De overheid zal deze jaarlijks aan de kredietnemer terugbetalen. (Vlaanderen, sdr)

Indien gedurende de renovatie de woning onbewoonbaar is, dient een tijdelijk onderkomen gezocht en zelf gefinancierd te worden. De bijhorende maandelijkse woonlast en de eventuele aflossing voor de aankoop en de renovatie van de woning in eigendom zijn cumulatief.

## Economische tussenkomst bij renovaties

Wanneer een woning gerenoveerd wordt, kan er aanspraak gemaakt worden op premies. Dit zijn bedragen die verkregen kunnen worden na het uitvoeren van bepaalde ingrepen aan het onroerend goed. Hieronder worden ook de tegemoetkomingen bij de aankoop van de woning met inbegrip van een renovatie en bij de voorfinanciering van de renovatie opgenomen. Dit om het overzicht compleet te maken.

### Premies overheid

Overheidspremies	Eigenaar (bewoner)	Eigenaar (rechtspersoon)	Huurder	Verhuurder	Specifieke eis	Van toepassing op voorbeeldcase?	Bedrag
<i>Aanpassings-premie</i>	x		x	x	Woning bewoond door 65-plusser met maximaal inkomen	Nee	Max. €1.250 (50% van de investeringskost)
<i>Energielening</i>	x	x	x	x	- Bewoner dient tot prioritaire doelgroep te behoren of uitsluitend nachttarief	Ja	Lenen max. €15.000 (0% rente)
<i>Premie voor de aankoop of leasing van een thuisbatterij</i>	x	x	x	x		Nee	Max. €1.725 (40% van de investeringskost) Bedrag afhankelijk van aantal kWh
<i>Premie voor micro-warmtekracht-koppeling-installaties (WKK)</i>	x	x	x	x		Nee	30% van de investeringskost

<i>Renovatiepremie**</i>	x		- Bepaalde inkomens- en eigendomsvoorwaarden - Structurele werken (ook gevelmuurisolatie) dakwerken, Buitenschrijnwerk en technische installaties (max. €7.500 voor centrale verwarming) - minimaal bedrag factuur €2.500	Ja	30% van de investeringskost (minimaal bedrag factuur €2.500 en max. €3.333 per categorie)
<i>Renovatiepremie voor verhuurders**</i>		x	- Structurele werken (ook gevelmuurisolatie) dakwerken, Buitenschrijnwerk en technische installaties (max. €7.500 voor centrale verwarming) - minimaal bedrag factuur €2.500	Ja	30% van de investeringskost (minimaal bedrag factuur €2.500 en max. €3.333 per categorie)
<i>Renteloos renovatiekrediet</i>	x	x	- Verwerving in volle eigendom - Enkel mogelijk indien ook hypotheclair krediet - Binnen periode van 5 jaar - Woning: Label E/F naar C - Wooneenheid: Label D/E/F naar B	Nee	- Woning naar label A, B of C respectievelijk €60.000, €45.000 of €30.000 - Appartement naar label A of B respectievelijk €60.000 of €30.000
<i>Sloop- en heropbouwpremie</i>	x	x	Niet cumuleerbaar met 6% btw-tarief	Nee	€10.000
<i>Sociale lening bij een erkende kredietmaatschappij</i>	x		- Het moet een bescheiden woning zijn - Enige woning en in volle eigendom	Ja	Voordelig krediet (100% van de investeringskost)

<i>Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties</i>	x		x	x	- Aankoop enige eigen woning - Binnen 6 jaar na verlijden authentieke akte	Nee	1% registratiebelasting
<i>Vermindering van onroerende voorheffing voor energiezuinige gebouwen</i>	x	x	x	x	- Voor nieuwbouw, ingrijpende energetische renovaties of verbouwingen gelijkgesteld aan nieuwbouw	Nee	Bepaald aan de hand van datum stedenbouwkundige vergunning, uitgevoerde werken en E-peil
<i>Vlaamse woonlening</i>	x				- Eisen omtrent het onroerend goed, het inkomen en de solvabiliteit	Ja	Voordelig krediet
<i>Vrijstelling van de bijdrage voor de zuivering van het afvalwater</i>	x		x	x	- Afvalwater zelf zuiveren	Nee	Vrijstelling heffing
<i>Vrijstelling van de onroerende voorheffing na renovatie of vervangbouw van verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare onroerende goederen</i>	x	x	x	x	- Woning was onbewoonbaar verklaard - Enkel nog voor sloop en vervangingsbouw	Nee	€1.000 euro per nieuwe woning (gedurende 5 aanslagjaren)

Premies netbeheerder

Fluvius Premies	Eigenaar (bewoner)	Eigenaar (rechtspersoon)	Huurder	Verhuurder	Specifieke eis	Van toepassing op voorbeeldcase?	Bedrag
<i>Burenpremie voor collectieve renovatie-projecten</i>					- Met minstens negen andere eigenaars samen - Premie is voor de projectbegeleider	Ja	Max. €400 per woning (appartement; vanaf 6de eenheid: €100)
<i>EPC-labelpremie</i>	x			x	- Binnen periode van 5 jaar - Woning: Label E/F naar C - Wooneenheid: Label D/E/F naar B - niet cummuleerbaar met totaalrenovatiebonus en aparte energiepremies van Fluvius	Nee	- Woning: €2.500-5.000 - Wooneenheid: €2.500-3.750*
<i>Huur- en isolatiepremie</i>			x	x	- Bewoner dient tot bepaalde doelgroep te behoren - Niet voor SHM - Er dient een projectpromotor aangesteld te worden - Vanaf 01/07/2022 niet meer aan te vragen door SVK-verhuurders	Ja	- Dak- of zoldervloer-isolatie: €24/m <sup>2</sup> - Hoogrendements-beglazing €85/m <sup>2</sup> - Spouwmuur-isolatie €12/m <sup>2</sup>
<i>Kortingsbon koelkast of wasmachine</i>	x		x	x	- Voor beschermde afnemers - Energiezuinig toestel	Nee	€150



<i>Premie voor buitenmuur-isolatie**</i>	x	x	x	x	Bijkomende technische eisen	Ja	- Aan buitenzijde: €30/m <sup>2*</sup> - Aan binnenzijde: €15/m <sup>2*</sup> - In spouw: €5/m <sup>2*</sup>
<i>Premie voor dak- of zoldervloer-isolatie**</i>	x	x	x	x	/	Nee	€8/m <sup>2*</sup> (€10/m <sup>2</sup> indien uitsluitend nachttarief)
<i>Premie voor een condensatieketel</i>	x		x	x	Enkel voor beschermde afnemers en doelgroep energielening	Ja	€1.800-2.500/m <sup>2</sup> (40-50% van de investeringskost)
<i>Premie voor een gescheiden afvoersysteem</i>	x			x	De gemeente dient het beheer van de riolering overgedragen te hebben aan Fluvius	Nee	Max. €400
<i>Premie voor een hemelwaterput met pompinstallatie</i>	x			x	- De gemeente dient het beheer van de riolering overgedragen te hebben aan Fluvius - Minstens helft dakoppervlak dient aangesloten te worden	Nee	€250
<i>Premie voor een infiltratievoorziening</i>	x			x	- De gemeente dient het beheer van de riolering overgedragen te hebben aan Fluvius - Minstens helft dakoppervlak dient aangesloten te worden	Nee	€250

<i>Premie voor een warmtepomp**</i>	x	x	x	x	Niet cumuleerbaar met premie warmtepompboiler (als boiler eerst geplaatst is, tenzij lucht-lucht warmtepomp)	Nee	Indien nachttarief volgende bedragen +20% - Geothermisch: €4.000 * - Lucht-water: €2.250* - Hybride lucht-water: €1.500* - Lucht-lucht: €300*
<i>Premie voor een warmtepomp-boiler**</i>	x	x	x	x	Niet cumuleerbaar met premie warmtepompboiler (als boiler eerst geplaatst is, tenzij lucht-lucht warmtepomp) en zonneboiler	Nee	€300* (€360 voor klanten met uitsluitend nachttarief)
<i>Premie voor een zonneboiler**</i>	x	x	x	x	Niet cumuleerbaar met premie warmtepompboiler	Nee	€550-2500/m <sup>2</sup> * (40% van de investerings-kost)
<i>Premie voor nieuwe beglazing**</i>	x	x	x	x	Bepaalde technische eigenschappen	Nee	€16/m <sup>2</sup> * (€24/m <sup>2</sup> voor klanten met uitsluitend nachttarief)
<i>Premie voor vloer- of kelderisolatie**</i>	x	x	x	x	- Geldt niet bij volledige herbouw - Bepaalde technische eigenschappen	Ja	€6/m <sup>2</sup> * (€9/m <sup>2</sup> voor klanten met uitsluitend nachttarief)
<i>Premie voor zonnepanelen</i>	x	x	x	x	Eisen voor dakisolatie	Nee	Max. €1.500* (40% van de investerings-kost)

<i>Totaalrenovatie-bonus</i>	x		x	x	- Minimum 3 (of 2 + ventilatiesysteem) Fluvius premies aangevraagd binnen 5 jaar - Eerste investering eindfactuur tussen 01/01/2017 en 31/12/2020 - Niet cumuleerbaar met EPC-labelpremie	Nee	- Woningen: €1.250-4.750* (3-7 investeringen) - Appartement: €625-2.375* (3-7 investeringen)
------------------------------	---	--	---	---	--	-----	---

Premie federale overheid

Premie federale overheid	Eigenaar (bewoner)	Eigenaar (rechtspersoon)	Huurder	Verhuurder	Specifieke eis	Van toepassing op voorbeeldcase?	Bedrag
<i>Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen</i>	x	x	x	x	- Privéwoning ouder dan 10 jaar - Werken rechtstreeks aan eigenaar of huurder gefactureerd - Levering en plaatsing door dezelfde aannemer - Niet voor zelfbouw	Ja	Btw-tarief van 6%

Premies stad Gent

Premies Gent	Eigenaar (bewoner)	Eigenaar (rechtspersoon)	Huurder	Verhuurder	Specifieke eis	Van toepassing op voorbeeldcase?	Bedrag
<i>Subsidie voor de renovatie van huurwoningen</i>				x	- Woning minimaal 30 jaar oud en bezocht door begeleider van het Verhuurderspunt - Woning voldoet na renovatie aan kwaliteitseisen Vlaamse Codex Wonen - Na werken verhuurd voor min. 9 jaar - Max. huurprijs	Ja	- Private huur: 50% van het investeringskost - Sociale huur: 60% van het investeringskost - Max. €7.000 (woning met 3 slaapkamers)
<i>Subsidie voor een stabiliteitsonderzoek van een dak en het aanleggen van een groendak</i>	x	x	x	x	- Bestaand plat dak (min. opp. 6m <sup>2</sup> ) - Vergund gebouw in Gent - Onderzoek door stabiliteitsingenieur - Er moeten kredieten beschikbaar zijn - Bijkomende eisen voor groen dak	Nee	- Stabiliteitsonderzoek: max. €250 - Subsidie groen dak: max. €25/ m <sup>2</sup> - Max. €25.000 per gebouw - Kan eventueel verhoogd worden bij bepaalde aanvullende eisen

\*Het bedrag varieert voor beschermde afnemers. (niet cumuleerbaar met verhoging door nachttarief)

\*\*Vanaf één oktober 2022 worden bepaalde premies samengevoegd tot 'Mijn verbouwpremie'. Hierop kan aanspraak gemaakt worden voor bepaalde energiebesparende investeringen. Dit geldt zowel voor particulieren als voor bedrijven. Voor eigenaars-bewoners hangt de premie af van het inkomen en de gezinssamenstelling. (Vlaanderen, sdn) Hiervoor kan reeds een simulatie gemaakt worden.

## 6. Geconventioneerd verhuren

Zoals reeds besproken bestaat er een onevenwicht tussen de vraag en het aanbod binnen het spectrum van het betaalbaar wonen in Vlaanderen. Vanuit de private markt kan de aanbodzijde aangesterkt worden door het principe van onderverhuren via een sociaal verhuurkantoor. Een bijkomende manier om hieraan tegemoet te komen is aan de hand van het stelsel van geconventioneerd verhuren. Dit principe zal toegelicht worden, hoofdzakelijk aan de hand van een advies van de Vlaamse Woonraad<sup>32</sup>. Men dient dus rekening te houden met het feit dat deze informatie nog niet in voege is binnen de huidige wetgeving. (Vlaamse Woonraad, 2019) Er wordt wel reeds over gesproken en geschreven. Net zoals Marc Hueghebaert in het tijdschrift Oikos deze woonvorm aanhaalde. Dit binnen zijn pleidooi omtrent de ontbrekende schakel in de Vlaamse woonmarkt. (Hueghebaert, 2020)



Figuur 24: (Zakelijke) rechten op de woning binnen het stelsel van geconventioneerd verhuren

De woning kan in eerste instantie via een verkoop in handen komen van een private eigenaar of een rechtspersoon. De eigenaar kan er, net zoals bij het verhuren via een sociaal verhuurkantoor, voor kiezen om de verhuring van zijn onroerend goed een sociale insteek te geven. Bij geconventioneerd verhuren wordt een huurovereenkomst gesloten rechtstreeks tussen de huurder en de eigenaar. Er is geen tussenkomst van een sociaal verhuurkantoor. De eigenaar zal dus niet in dezelfde mate ontzorgd worden. De bijhorende huurovereenkomst dient te voldoen aan het woninghuurdecreet, maar ook aan de conventioneringsregeling. De eisen gesteld door het woninghuurdecreet zijn reeds beschreven in de uiteenzetting omtrent de private huurmarkt in hoofdstuk 4 van dit deel. De aanvullingen die de conventioneringsregeling inhoudt, beslaan onder meer aspecten omtrent de woonkwaliteit, de huurprijsbepaling en het sociaal bereik. Deze impliceren een extra bescherming voor de huurder. Hetgeen in dit stelsel verplicht wordt om de woningkwaliteit te garanderen, is het conformiteitsattest. Dit document toont aan dat de woning aan de minimale kwaliteitseisen voldoet. Deze dient daarnaast minimaal voor een periode van negen jaar verhuurd te worden om binnen dit stelsel te vallen.

Om het verhuren van de woning aan mensen met een beperkt inkomen aantrekkelijker te maken, worden voordelen aan de huurder alsook aan de verhuurder toegekend. Dit krijgt vorm aan de hand van een huursubsidie. (Vlaamse Woonraad, 2019) Volgens Joy Verstichele is het principe van een zekere huurinkomst een belangrijke factor voor 'kleine' private verhuurders. (Verstichele & Beersmans, 2021) De Vlaamse Woonraad stelt ook andere voordelen voor de verhuurder voorop zoals een verlaagde onroerende voorheffing en een

<sup>32</sup> Toelichting: De Vlaamse Woonraad is een onafhankelijke adviesraad die zich toespitst op het aspect van wonen en meer bepaald het Vlaamse woonbeleid. Deze raad werd opgeheven in 2020 en werd omgevormd naar een stakeholdersoverleg. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, sdh)

eventuele renovatiepremie. Hierbij wordt wel geduid op het feit dat door deze voordelen het stelsel van geconventioneerd verhuren niet voorgetrokken mag worden op dit met tussenkomst van een sociaal verhuurkantoor. Voor de renovatiepremie stellen ze daarom voor om een beperktere premie te hanteren in vergelijking met dit stelsel. Om deze tussenkomsten te kunnen verkrijgen zal de verhuurder een aanvraag moeten indienen bij de bevoegde instanties. (Vlaamse Woonraad, 2019)

#### Toegankelijkheid voor de huidige sociale bewoner

De te bereiken doelgroep van dit stelsel en deze van de huidige sociale actoren, maar ook van de toekomstige woonmaatschappijen is gelijklopend. De bijhorende eigendoms- en inkomensvoorwaarden zijn reeds besproken in de uiteenzetting omtrent de sociale huisvestingsmaatschappij in hoofdstuk 2 van dit deel. De doelgroep is meer bepaald deze die recht heeft op een huursubsidie. Dit is zo bepaald om subsidieregelingen zoveel mogelijk te enten op bestaande mechanismen om administratieve lasten te beperken. De subsidies zorgen ervoor dat de betaalbaarheid van het wonen verhoogd wordt. Door deze steun gedeeltelijk rechtstreeks uit te keren aan de verhuurder, krijgt hij een zekerheid omtrent (een deel van) de huurinkomsten. Om aan te tonen dat de kandidaat-huurder binnen dit stelsel valt, dient deze een attest te kunnen voorleggen. De kandidaat kan aan de hand hiervan ingaan op een aanbod van een verhuurder. Binnen de vermelde doelgroep kan de verhuurder, met inbegrip van de regels van het woninghuurdecreet, vrij kiezen aan wie deze zal verhuren.

Om de huurprijs te bepalen, stelt de Vlaamse Woonraad voor om een huurschatter in te schakelen. Deze zou een maximale prijs voorop kunnen stellen waaraan de verhuurder de woning mag verhuren binnen dit stelsel. De prijs dient zich te bevinden binnen een spectrum gaande van betaalbaarheid voor de huurder tot rendabiliteit voor de verhuurder. (Vlaamse Woonraad, 2019)

Men zal net zoals bij private huur een waarborg kunnen vragen als verhuurder bij de overeenkomst. Dit kan ook zoals bij het vernoemde stelsel het voorwerp zijn van een tegemoetkoming onder de vorm van een huurwaarborglening. (Vlaams Woningfonds cv, sdd)

De huursubsidie zoals reeds besproken in het onderdeel omtrent het sociaal verhuurkantoor in hoofdstuk 3 van dit deel, wordt in dit stelsel verder uitgewerkt. De toekenning ervan binnen dit principe bevindt zich in eenzelfde doelgroep, maar met beperktere eisen. De huurder dient het vereiste attest aan te leveren, maar moet geen, zoals bij het sociaal verhuurkantoor reeds beschreven, slechte woning verlaten. Dit was bij de vermelde toepassing één van de drijfveren voor het aanreiken van de subsidie. Men opteert in dit advies voor een opsplitsing van de subsidie in een vast en een variabel gedeelte. De eerste houdt een bedrag in hetwelk rechtstreeks uitgekeerd wordt aan de verhuurder. Dit beslaat een som van tien tot 15% van de huurprijs. Wanneer dit vast bedrag hoger ligt dan de huursubsidie die in het regime van het sociaal verhuurkantoor en de private huur toegekend zou worden, houdt dit in vergelijking een hogere overheidskost in. Het tweede deel zal berekend worden aan de hand van het inkomen en wordt toegekend aan de huurder. Dit kan alsook gedeeltelijk verschoven worden naar de verhuurder. Daarbij worden de kansen van de minder goedgevoelde huishoudens binnen de selectie door de verhuurder verhoogd. Het voordeel voor de huurder houdt een verrekening in van dit subsidiebedrag in de maandelijkse huurprijs. (Vlaamse Woonraad, 2019) De toekenning van de huursubsidie houdt rekening met de gezinssamenstelling en huurprijs van de woning.

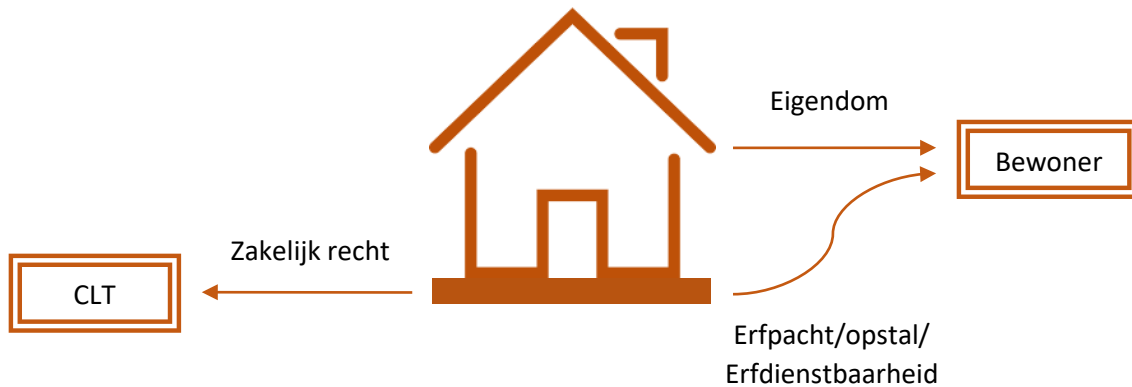
Wanneer deze laatste een maximaal bedrag overschrijdt, wordt de subsidie niet meer toegewezen. (Vlaanderen, sdb) Het kan dus zijn dat een gezin wel binnen de doelgroep valt van de sociale huisvesting, maar geen subsidie kan verkrijgen waardoor deze ook buiten dit stelsel valt. De effectieve doelgroep van geconventioneerd verhuren kan dus toch ook niet één op één vergeleken worden met deze van de sociale verhuurkantoren en huisvestingsmaatschappijen.

#### Renovatiemogelijkheden

Voor de renovatiemogelijkheden kan teruggegrepen worden naar hetgeen aangehaald is binnen het stelsel van private huur.

## 7. CLT-model

Een community land trust wordt gebruikt als benaming voor een woon- en gemeenschapsmodel gericht op kwetsbare groepen. Deze staat in voor kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting binnen het eigendomsregime. Het principe bestaat uit een scheiding van grond en woning. Hierbij wordt de bewoner enkel eigenaar van de woning en blijft de CLT eigenaar van de grond. (CLT Gent, sdb) Op die manier tracht men een groeiend eigen vermogen voor de lagere inkomstengroepen te verwerven. (Newport, 2005)



*Figuur 25: Zakelijke rechten op de woning binnen het CLT-koopmodel*

Een CLT is een onafhankelijke non-profitorganisatie. (Bachus, 2013) Het doel houdt geen winstgevendheid in en de controle wordt opgeëist door de gemeenschap. (De Smet, Rasschaert, & Community Land Trust Gent, 2019) Een eerste aanleiding tot dit model werd gegeven in 1968 in de Verenigde Staten. De Europese opvolging werd gemaakt aan de hand van CLT-Brussel. (Bachus, 2013) Het doel van dit woonmodel bestaat uit het bezitten, ontwikkelen en beheren van eigendom alsook grond ten voordele van een gemeenschap. De CLT zal aanvullend ook bijstaan en ontzorgen ter ondersteuning van de gemeenschap. (De Smet, Rasschaert, & Community Land Trust Gent, 2019) Juridisch gezien wil men starten van een rechtspersoon die een blijvend voortbestaan kan garanderen. Men dient daarbij een passende organisatievorm aan te wenden. Men kan enerzijds een CLT opstarten vanuit een bestaande organisatie waarbij geen nieuwe rechtspersoon gevormd dient te worden. Dit brengt een mogelijke snelle opstart en lage bijhorende kosten met zich mee. Men kan ook een CLT als een nieuwe organisatie, op zichzelf staande, uit de grond stampen. (Baets, De Pauw, Ryckewaert, & Smits, 2020) De hierbij horende keuze voor een organisatievorm kan gestoeld worden op de werkingskost, de flexibiliteit, de fiscale voordelen voor de werking, de gevolgen van een faillissement enzovoort. (De Smet, Rasschaert, & Community Land Trust Gent, 2019) Een CLT kan niet erkend worden als een sociale huisvestingsactor zoals een sociale huisvestingsmaatschappij, maar kan hier wel mee samenwerken. Dit kan een voordeel opleveren binnen onder meer het aspect van de financiering. (Baets, De Pauw, Ryckewaert, & Smits, 2020) Deze kan bijvoorbeeld de bouw- en verkoopkosten drukken aan de hand van een verlaagd belastingtarief. Deze partner beschikt vaak ook over de nodige expertise. (De Smet, Rasschaert, & Community Land Trust Gent, 2019)

CLT Gent, Brussel en het voorstel voor CLT Leuven houden alle drie een dubbele structuur in. Gezien het doel van een CLT geen winstorgaan omvat, zijn de mogelijke organisatievormen reeds een stuk ingeperkt. In deze drie steden zit het operationele aspect vervoerd in een vzw. Deze staat in voor de dagelijkse werking en de daarbij horende financiële



tak. (Baets, De Pauw , Ryckewaert, & Smits, 2020) Ze zal optreden als vertegenwoordiger van de bewoners van de CLT in de raad van bestuur. (De Smet, Rasschaert , & Community Land Trust Gent, 2019) Daarnaast leidt de vzw ook tot de mogelijkheid tot het verwerven van subsidies, ondersteuning en zovoort. De tweede structuur is een SON die eigenaar zal zijn van de gronden. Deze leidt tot de toegang tot giften en schenkingen. (Baets, De Pauw , Ryckewaert, & Smits, 2020) Een stichting heeft geen leden maar zal een vermogen bestemmen voor een bepaald doel. (De Smet, Rasschaert , & Community Land Trust Gent, 2019) Door deze opsplitsing zal het onroerende aspect van de CLT-werking losgekoppeld worden van het ondernemingsrisico. Bij de CLT in Brussel wordt deze werking uitgebreid met een CV die ook instaat voor het beheer van het patrimonium. Deze laatste maakt het mogelijk dat er buiten de overheidsfinanciering die zuiver op CLT-koop gericht is ook een huurmogelijkheid gefinancierd kan worden binnen de werking. Bij de vermelde stichting kan een dergelijke financiering enkel geschieden onder de vorm van leningen en giften. (Baets, De Pauw , Ryckewaert, & Smits, 2020) In Gent heeft de stichting een recht van erfpacht op de grond. Op hun beurt verlenen ze een recht van opstal voor de bewoners. (De Smet, Rasschaert , & Community Land Trust Gent, 2019) Het bestuur van de CLT verkrijgt een bepaalde indeling. Drie groepen vertegenwoordigen zich hierin met elk een derde van het totale aantal zetels. Deze groepen zijn meer bepaald de bewoners, de organisaties en de personen uit de buurt en de laatste groep zijn overheden en sponsors. Deze regeling heeft tot doel dat het beheer en de visie een lokaal, maar ook een algemeen belang nastreeft. (CLT Gent, sda)

De werking van de trust start bij de verwerving van de gronden. Deze gronden kunnen aangekocht worden, maar bijvoorbeeld ook ter beschikking gesteld worden door de overheid of private actoren. (Baets, De Pauw , Ryckewaert, & Smits, 2020) Deze grond zal in eigendom en/of beheer blijven van de trust. Het basisprincipe daarbij houdt in dat deze uit een stelsel van speculatie en verkoop gehaald worden. De trust dient dus een bepaald zakelijk recht te verwerven op een grond hetgeen ervoor zorgt dat men hierop woningen kan bouwen en deze kan doorverkopen aan de kandidaat-bewoners. Deze zakelijke rechten kunnen geschieden onder de vorm van eigendom, recht van opstal of erfpacht. Het opstalrecht geeft de opstalner het recht om de woning op de grond in eigendom te houden gedurende een bepaalde periode. Men verkrijgt hierbij een bijkomend genotsrecht op de grond waarop deze woning staat. Erfpacht voorziet het genotsrecht over een onroerend goed in eigendom van de erfpachtgever. Daar bijkomend kan een erfpacht geen overeenkomst 'om niet' zijn en verbindt deze zich tot een vergoeding in ruil voor het recht. Het onderhoud aan het goed is ten laste van de erfpachtner behalve voor grove herstellingen. De regeling hierrond kan in de overeenkomst bepaald worden. Het opstalrecht kan wel een overeenkomst om niet zijn en vergt dus geen verplichte tussenkomst van vergoedingen. Hierbij dient men als opstalner verplicht de herstellingen aan de goederen die niet in eigendom zijn, uit te voeren. Beide rechten houden een registratiebelasting in van twee procent op de gestelde vergoedingen. Zowel bij erfpacht als opstal zijn onder meer de grondbelastingen ten laste van de houder van het recht. De zakelijke rechten omtrent erfpacht en opstal bevatten een beperking op het vlak van de duurtijd. Deze kunnen maximaal 99 jaar geschieden, maar wel telkens vernieuwd worden. Deze zakelijke rechten bieden dus geen zekerheid van eeuwigdurende woonbaarheid voor deze gemeenschap. Elke vernieuwing houdt ook een bijkomende betaling van registratierechten in door de houder van dit recht. Wanneer de CLT geen eigenaar is van de grond, maar hier enkel een zakelijk recht op heeft, is het van belang dat dit zakelijk recht verzoenbaar is met dat van de toekomstige bewoner. De CLT kan tot slot

zelf optreden als bouwheer of dit uitbesteden aan een andere partij zoals een sociale huisvestingsmaatschappij. Wanneer deze niet zelf de bouwheer is, zal de partij die hiervoor instaat een zakelijk recht verkrijgen op de grond om hierop te kunnen bouwen. Nadien kunnen de woningen verkocht worden aan de CLT of rechtstreeks aan de kandidaat-kopers. In Gent heeft de stichting een recht van erfpacht op de grond. Op hun beurt verlenen ze hierop een recht van opstal voor de bewoners. Deze laatste zijn daarnaast eigenaar van de woning. De trust kan alsook eigenaar blijven van de woning en deze binnen een huurstelsel brengen. Dit verhuurstelsel kan sociaal verankerd worden door een tussenkomst van een sociaal verhuurkantoor. Hierdoor kunnen diverse doelgroepen zich vestigen binnen dit regime, maar kan het ook als een extra inkomstenbron voor de CLT instaan. (De Smet, Rasschaert, & Community Land Trust Gent, 2019) De woningen binnen dit regime dienen te voldoen aan de regels vermeld in de hiervoor besproken hoofdstukken. Deze hangen meer bepaald af van het feit of deze verhuurd al dan niet verkocht worden.

De financiering van een CLT hangt af van de organisatievorm en de werking. De uitgaven van de trust kunnen opgesplitst worden in twee luiken. Enerzijds omvatten deze de operationele kosten en anderzijds de projectinvesteringen. De financiering van projecten hangt af van de bouwheer en de middelen waarvan deze gebruik kan maken. Enkele actoren kunnen zoals reeds vermeld aanspraak maken op leningen aangeboden door de VMSW. Deze actoren kunnen ook woningen bouwen en verkopen aan verlaagde belastingheffingen. Particulieren of bedrijven kunnen onder meer ook gebruik maken van verlaagde btw-tarieven, premies bij een ter beschikking stelling voor sociale huur en een verlaagde onroerende voorheffing wanneer de overeenkomst bij het voorgaande geschiedt met een sociaal verhuurkantoor. De herkomst van de inkomsten variëren naar gelang de positie binnen het projectverloop. Volgens een haalbaarheidsstudie naar de oprichting van een CLT in Leuven zal de opstart van een project vooral door publieke middelen gefinancierd moeten worden. Dit kan onder meer onder de vorm van subsidies, leningen of het schenken van een zakelijk recht op een grond. (Baets, De Pauw, Ryckewaert, & Smits, 2020) Wanneer een opdracht voor meer dan 50% gefinancierd of beheerd wordt door de overheid en Europees bepaalde drempels overschrijdt, dient een bepaalde procedure gevolgd te worden. De overheidsprocedures vallen buiten de scope van deze masterproef en zullen dan ook niet verder besproken worden. (De Smet, Rasschaert, & Community Land Trust Gent, 2019) Een andere bron van financiering kan komen vanuit de private hoek. Dit kan meer bepaald onder de vorm van giften, leningen, aandelen enzovoort. Men kan ook leningen aangaan bij banken. De kandidaat-kopers kunnen ook zelf leningen aangaan voor de aankoop van hun woning op een CLT-grond. Dit kan zowel via een marktconforme lening als via de Vlaamse woonlening. Tot slot staat de werking van de trust zelf ook in voor een deel van de financiering. Een eerste bron hiervan bestaat uit de bijdragen die betaald worden door de bewoners voor onder meer de onderhoudswerken. Een volgende bron van inkomsten kan vervat worden binnen de verkoop van de woningen. Wanneer een eigenaar beslist om zijn onroerend goed te verlaten, wordt deze doorverkocht. (Baets, De Pauw, Ryckewaert, & Smits, 2020) Op de initiële marktwaarde van de woning wordt louter de indexatie toegepast om de aankoopprijs voor de nieuwe eigenaars te bepalen. Wanneer een sociale huisvestingsmaatschappij overgaat tot het verkopen van een koopwoning zijn hier regels aan verbonden. Men dient als koper of erfgenaam ervan de woning voor een periode van minstens 20 jaar te bewonen. Een schending hiervan kan leiden tot een schadevergoeding. Dit zorgt ervoor dat men gedurende deze periode een beperkte vrijheid kent waar het eigenlijke CLT-principe een soepeler regime nastreeft. (Bachus, 2013)

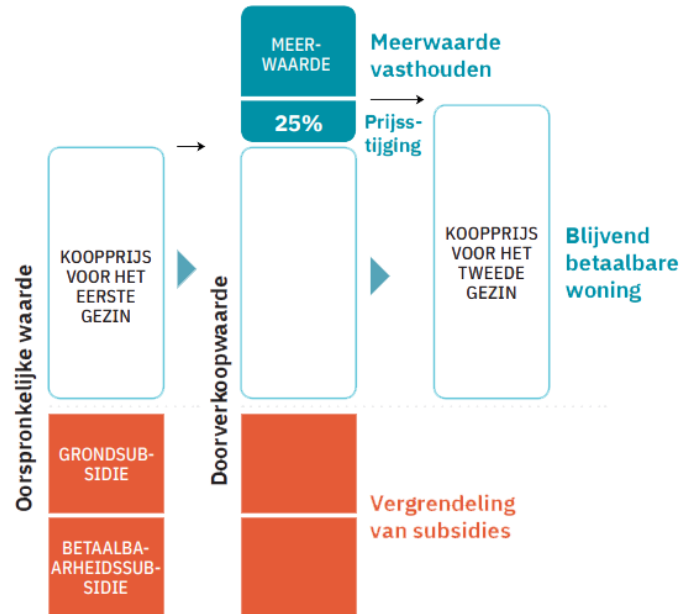
Het principe van overheidsfinanciering is belangrijk om de doelgroep te kunnen bereiken. Wanneer de woning meer waard is dan de ontlencapaciteit, kan men via een subsidie alsnog de toegankelijkheid hiertoe waarborgen. In een systeem waarbij deze subsidie toegekend wordt zonder een terugbetaling na verkoop, komt dit geld in private handen terecht. Het CLT-regime werkt daarbij aan de hand van een rollend fonds. Het geld komt na verkoop terug in handen van de subsidiegever waarna het opnieuw kan ingezet worden om betaalbaar wonen te garanderen. In de onderstaande tabel werd een dergelijk overzicht gemaakt. Deze impliceert enkele onderstellingen zoals een jaarlijkse waardestijging van het onroerend goed met 6% en 3% inkomensstijging van de doelgroep. (Bachus, 2013)

<b>Startverkoop</b>	<b>Gewone subsidie (terugbetaalbaar)</b>	<b>CLT</b>
<i>Initiële marktwaarde</i>	250.000	250.000
<i>Subsidie</i>	50.000	50.000
<i>Eerste verkoopprijs</i>	250.000	200.000
<b>Wederverkoop in jaar 7</b>		
<i>Verkoopprijs</i>	375.000	245.000
<i>Hypotheek aflossen</i>	(174.051)	(174.051)
<i>Subsidie terugbetalen</i>	(50.000)	0
<i>Verkoopkosten (6%)</i>	(22.500)	(14.700)
<i>Netto-winst van de verkoper</i>	128.449	56.249
<i>Prijs voor nieuwe koper (betaalbaar wonen)</i>	245.000	245.000
<i>Recuperatie subsidie</i>	50.000	0
<i>Bijkomende subsidie nodig</i>	80.000	0
<i>Totale subsidie voor nieuwe koper</i>	130.000	0
<b>Wederverkoop in jaar 14</b>		
<i>Verkoopprijs</i>	565.000	303.000
<i>Bijkomende subsidie nodig</i>	132.000	0
<b>Wederverkoop in jaar 21</b>		
<i>Verkoopprijs</i>	850.000	372.000
<i>Bijkomende subsidie nodig</i>	216.000	0
<b>Wederverkoop in jaar 28</b>		
<i>Verkoopprijs</i>	1.278.000	458.000
<i>Bijkomende subsidie nodig</i>	342.000	0
<b>Totale subsidie over 30 jaar voor 5 gezinnen</b>	<b>820.000</b>	<b>50.000</b>

Tabel 19: Vergelijking van de subsidiesystemen vanuit het perspectief van de overheidskost (Bachus, 2013)

In de eerstvolgende figuur wordt weergegeven hoe de doorverkoop van de woningen financieel bepaald kan worden. De grond en de eventuele subsidie aan de hand van het rollend fonds kunnen voor de eerste koper reeds in mindering gebracht worden van de totale aankoopwaarde van de woning. Wanneer de woning doorverkocht wordt, worden de gesubsidieerde bedragen binnen de CLT gehouden. De meerwaarde van de woning wordt voor 25% toegekend aan de verkoper. Dit samen met de initiële waarde van de woning en

een bijdrage<sup>33</sup> aan de CLT bepaalt de verkoopprijs. De overige meerwaarde wordt vastgehouden en niet aangerekend aan de nieuwe koper om de betaalbaarheid te garanderen. (Fonds Mondial pour le Développement des Villes, 2020) Bij de doorverkoop dient men rekening te houden met een meerprijs voor de nieuwe koper voor de administratieve kosten. (De Smet, Rasschaert , & Community Land Trust Gent, 2019)



Figuur 26: De doorverkoopstrategie bij een CLT (Fonds Mondial pour le Développement des Villes, 2020)

### Toegankelijkheid voor de huidige sociale bewoner

Volgens De Smet, Rasschaert en CLT Gent kan de doelgroep in drie entiteiten opgesplitst worden. De kopers, de huurders en de noodkopers. De eerste groep beslaat de economisch sterkste huishoudens binnen deze doelgroep. Deze worden uitgesloten binnen de reguliere koopmarkt. Doch bezitten ze voldoende middelen om eigendom te verwerven binnen dit stelsel. De tweede deelgroep bestaat uit de huurders. Deze kunnen zich niet richten op eigendomsverwerving vanwege hun financiële toestand. De laatste groep wordt benoemd als de noodkopers. Deze kochten voor hun deelname aan de trust een woning met beperkte kwaliteit. Om de gehele doelgroep te kunnen voorzien van betaalbaar en kwalitatief wonen komt de trust tussen in de aankoop van de grond. Deze groepen kunnen verder toegelicht worden aan de hand van de voorwaarden voor de Vlaamse woonlening. (De Smet, Rasschaert , & Community Land Trust Gent, 2019) Deze lening dient afbetaald te zijn op de leeftijd van 75 jaar. (Vlaams Woningfonds cv, sda) Een woning kan aangekocht worden binnen de trust wanneer de huishoudens voldoen aan de inkomensgrenzen voor sociale koopwoningen. (De Smet, Rasschaert , & Community Land Trust Gent, 2019) Deze wordt verder becijferd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. Dit stelsel eist meer bepaald een hoger inkomen dan bij de doelgroep voor sociale huur. Wanneer men de grens voor een alleenstaande zonder persoon ten laste vergelijkt, ligt deze voor een kandidaat-koper 15.716 euro hoger dan voor een kandidaat-huurder. (VMSW, sdr) Er kan voor gekozen worden om deze grens te verlagen tot onder het maximale inkomen van kandidaat-

<sup>33</sup> Toelichting: Bij CLT Gent bedraagt dit 5.000 euro. Wanneer dit de meerwaarde te boven gaat kan het in bedrag verlaagd worden of kwijt gescheld wanneer men met verlies verkoopt. (Fonds Mondial pour le Développement des Villes , 2019)

huurders binnen het huidige sociale stelsel. Een nog verdere uitbreiding is mogelijk, maar valt buiten het initiële CLT-concept. (De Smet, Rasschaert , & Community Land Trust Gent, 2019)

De toewijzing van een woning aan een kandidaat-koper geschiedt allereerst aan de hand van een toetsing aan de voorwaarden. Wanneer men toetreedt tot dit woonstelsel dient men zich lid te maken of aandeelhouder te worden van de trust, afhankelijk van het organisatiemodel. De kandidaten worden ook gescreend aan de hand van hun bereidwilligheid om deel te nemen aan het gemeenschapsleven. Wanneer dit voortraject doorlopen werd, kan men aanspraak maken op een woning aan de hand van een chronologisch systeem. Indien men de wachtlijst betreedt, dient de kandidaat-koper verplicht te sparen op een gezamenlijke rekening. Het gespaarde bedrag dient toegewezen te worden aan de administratieve last die de aankoop impliceert. (De Smet, Rasschaert , & Community Land Trust Gent, 2019)

Deze woningen worden binnen een stelsel van betaalbaar wonen gebracht door de scheiding van de grond en het gebouw. De bewoner dient enkel een vergoeding voor de woning te voorzien zonder implementatie van de grondwaarde. In sommige CLT-structuren, zoals CLT Brussel, gaat men nog een stap verder door ook een deel van de gebouwwaarde in mindering te brengen. Dit wordt voornamelijk mogelijk gemaakt door overheidssteun. Deze laatste kan ten aanzien van de bewoners geplaatst worden onder de noemer van subsidieretentie, goedkope leningen enzovoort. (Baets, De Pauw , Ryckewaert, & Smits, 2020) De subsidieretentie bestaat uit een rollend fonds hetwelk voor de kopers die niet solvabel genoeg zijn een betaalbaarheidstoelage voorziet. Na de verkoop van de woning komt dit bedrag terug in het rollend fonds terecht. (De Smet, Rasschaert , & Community Land Trust Gent, 2019) Aangezien de grond in eigendom van de trust blijft, verlaagt de aankoopprijs voor de kandidaat-koper. Deze zal gemiddeld 30% lager liggen dan bij een koop inclusief de grond. (Orde van Architecten, 2020b) Dit bedrag kan beleend worden aan de hand van de Vlaamse woonlening aangezien men deze doelgroep hanteert. Deze lening kan aangewend worden louter voor de woning, zonder aankoop van de grond. (De Smet, Rasschaert , & Community Land Trust Gent, 2019) De woonlast dient in verhouding te staan met het inkomen van het huishouden. Men houdt hierbij rekening met een bepaald bedrag dat een gezin moet overhouden om volwaardig te kunnen leven. (Samenlevingsopbouw Gent vzw, et al., 2012)

#### Renovatiemogelijkheden

De renovatie van de CLT-woning kan geschieden op initiatief van de koper op de wijze besproken bij de koopmarkt in hoofdstuk 5 van dit deel. Deze renovatie kan alsook aangewend worden door de CLT zelf, voor de verkoop aan een kandidaat-koper.

#### Modellen

De renovatie door de CLT zelf kan op diverse wijzen geschieden. Wanneer een samenwerking met een sociale huisvestingsmaatschappij aan de basis ligt, opent dit de mogelijkheid om de bijhorende financieringsmiddelen aan te wenden. Aangezien de inkomsten van dit patrimonium niet altijd één op één samenvallen met de investeringen, kan men er ook voor kiezen om de kosten tussen de partners te spreiden. De CLT zou sociale woningen uit de sociale woningstock in beheer kunnen nemen tegen een lage prijs of tegen aandelen. Vervolgens kan deze partner de woningen op eigen initiatief renoveren om ze nadien door te verkopen. De renovatie kan bijvoorbeeld aan de hand van een sociale

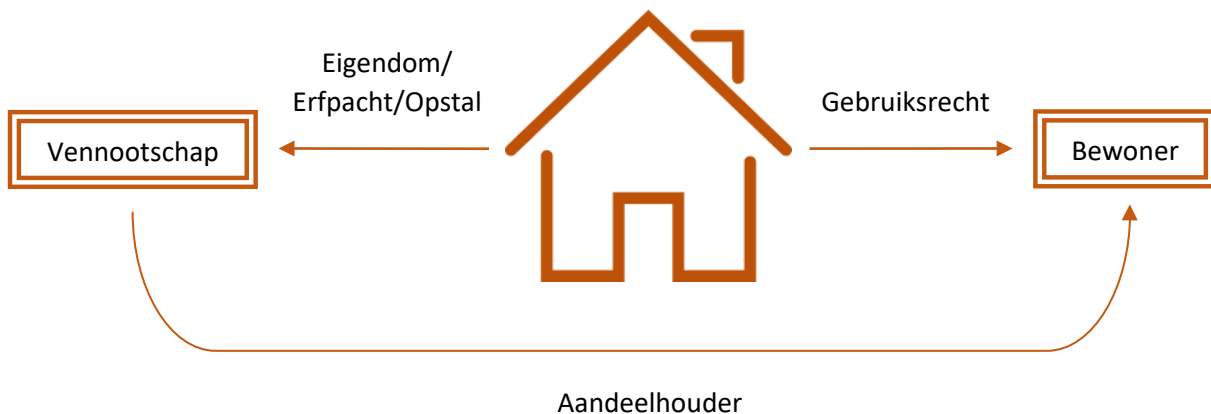
tewerkstelling of uitbesteding plaatsvinden. (De Smet, Rasschaert , & Community Land Trust Gent, 2019) Een voorbeeld van een uitbesteding, gericht op de sociale achtergrond van het project, vinden we terug bij 'Dampoort KnapT OPI'. Deze organisatie werd reeds toegelicht in het onderwerp omtrent de koopmarkt. Men vindt hierbij een samenwerking met CLT Gent terug. (SAAMO, sd)

De CLT kan binnen de renovatiebeweging een sturende rol innemen. Gezien de doelgroep zich in een economisch zwakke positie bevindt, lijkt de stap tot renoveren onrealistisch. Zoals reeds vermeld bevindt zich binnen de doelgroep ook een piste van noodkopers. Een mogelijkheid binnen dit principe kan zijn om de grond waarop de woning staat te verkopen aan de CLT. Hiermee treedt deze noodkoper toe tot het CLT-stelsel. In ruil hiervoor voert de trust, in samenspraak met de eigenaar van de woning, een renovatie uit. Deze werking leidt tot een ontlasting, zowel financieel als organisatorisch, voor de woningeigenaar. Wanneer de grondwaarde de renovatiekost overstijgt, wordt een vergoeding ten voordele van de woningeigenaar verleend. Indien de bewoner hierna beslist om de woning te verkopen, blijft de grond in eigendom van de trust en wordt het financieel regime van doorverkoop toegepast. (Bachus, 2013)

Wanneer de renovatie tot een onbewoonbaarheid van het onderkomen leidt, zal het verloop van de herhuisvesting afhangen van het stelsel waarbinnen men zich bevindt. De huurwoningen en de bijhorende renovatie zorgen voor een investeringskost ten laste van de trust. Indien deze laatste een tijdelijk of definitief doorschuifstelsel kan opzetten binnen het eigen patrimonium, dient de huurder zelf geen nieuw onderkomen te zoeken. Deze betaalt ook enkel de huurlast voor de woning waar gebruik van gemaakt wordt. Bij een CLT-koop ligt dit gegeven anders. De bewoner kan eventueel alsook zijn tijdelijke intrek nemen in een CLT-huurwoning. Indien de trust deze niet aanbiedt, kan een tijdelijke private huurwoning als mogelijke piste instaan. De lasten ten aanzien van de woning in eigendom vervallen hierdoor niet en zullen bijkomend aan de huurlasten gefinancierd moeten worden. De effectieve uitwerking van dit principe hangt af van de werkwijze van de trust.

## 8. Wooncoöperaties

Een wooncoöperatie is een organisatie die op een alternatieve wijze een antwoordt biedt op een specifiek huisvestingsvraagstuk. Het initiatief komt van de burgers zelf. Hun collectief streefdoel wordt benoemd aan de hand van betaalbaar en kwalitatief wonen, flexibiliteit, inspraak, schaalvoordelen enzovoort. (Coöperatief Wonen, sd) Het coöperatieve woonmodel bevindt zich in een tussenzone in het spectrum van kopen tot huren. (Jacobs, Denoo, Devos, Van Balen, & Totté, 2020a)



Figuur 27: Zakelijke rechten op de woning binnen een wooncoöperatie

De wooncoöperatie werd sinds de 19<sup>de</sup> eeuw opgepikt als woonstrategie. Dit ter ondersteuning van de herhuisvesting ten tijde van de industrialisering. Vandaag kent dit model een reikwijdte van ongeveer 4.000 wooneenheden in Vlaanderen. (Jacobs, Denoo, Devos, Van Balen, & Totté, 2020a)

Wanneer burgers zich willen verenigen binnen hun woonbehoefte kunnen ze ervoor kiezen om een coöperatieve vennootschap op te richten. (Coöperatief Wonen, sd) Hiervoor heeft men minstens drie vennoten nodig. (Vandenbussche, Thion , & Remerie, 2017) Deze vennootschapsvorm is vooral op een maatschappelijk doel gericht, eerder dan op inkomsten. Men kan ze meer bepaald bestempelen als 'intuïtu personae'. De vennootschap kan alsook erkend worden om dividenden op een voordelige wijze uit te keren. (Coöperatief Wonen, sd) De vennootschap wordt eigenaar van de onroerende goederen om het woningvraagstuk in te vullen. Deze gronden en panden kunnen aangeworven worden op de private markt. Men kan deze bijvoorbeeld ook in erfpacht of opstal verwerven. Spelers die dit, maar eventueel ook verlaagde tarieven en/of voorrechten op de aankoop kunnen aanbieden, zijn onder meer de stedelijke actoren. Men kan de reikwijdte van de coöperatie ook beperken tot de eigenaar van de gemeenschappelijke delen. (Vandenbussche, Thion , & Remerie, 2017) Om binnen de wooncoöperatie het recht op een onderkomen te verwerven, dient men aandelen aan te kopen van de vennootschap. Men doet hierbij een inbreng en krijgt daardoor de titel van vennoot. (Jacobs, Denoo, Devos, Van Balen, & Totté, 2020a) Bijkomend dient de vennoot een notariële akte of een huurovereenkomst met de vennootschap te sluiten om het woonrecht juridisch te verankeren. Dit woonrecht wordt verleend aan het gehele gezin. (Vandenbussche, Thion , & Remerie, 2017) De aandelen waarover men beschikt blijven nagenoeg constant in waarde en zijn 'op naam'. Dit wil zeggen dat de aandelen persoonlijk beschreven staan in een register. Ze kunnen daardoor niet zomaar verhandeld worden hetgeen de maatschappelijke insteek versterkt. (Coöperatief Wonen, sd) Aan het hoofd van een vennootschap staat een bestuur en een

algemene vergadering. De algemene vergadering wordt ingevuld door de aandeelhouders die op hun beurt een bestuur aanstellen. (Vandenbussche, Thion , & Remerie, 2017) Elke aandeelhouder heeft meestal maar één stem binnen de algemene vergadering, ongeacht de hoeveelheid aandelen in diens portefeuille. Iedereen heeft aldus even veel zeggenschap binnen de vergaderingen. De verdere uitwerking van de regeling of de afwijkingen omtrent de aandelen wordt verder toegelicht in de specifieke statuten van de coöperatie. (Coöperatief Wonen, sd) Gezien deze structuur juridisch opgebouwd wordt aan de hand van een vennootschap, kan deze failliet gaan. Dit zou leiden tot een vereffening van de schulden en een verdeling van het overgebleven saldo onder de aandeelhouders. Daarbij wordt er geen zekerheid gesteld dat alle aandeelhouders hun volledige geïnvesteerde inbreng kunnen recupereren. (Vandenbussche, Thion , & Remerie, 2017)

Aangezien de bewoners naast aandeelhouders ook huurders zijn van de vennootschap, dienen de woningen te voldoen aan de bijhorende normen. Deze werden reeds beschreven in hoofdstuk 4 van dit deel. Dit hoofdstuk houdt alsook bijkomende bepalingen, verbonden aan het huurstelsel in. Op het einde van de bewoning dient het onroerend goed in dezelfde staat teruggegeven te worden aan de coöperatie. Een vergoeding voor verbeteringswerken dient niet betaald te worden aan de huurder wanneer dit niet contractueel opgenomen was. (Vandenbussche, Thion , & Remerie, 2017)

De uitgaven van de wooncoöperatie zijn zeer groot bij de opstart van een project. Men dient de oprichtingskosten, maar ook de investeringen inzake het onroerend goed in rekening te brengen. Tijdens de werkingsfase verschuiven de kosten naar onder meer onderhoud, verzekeringen, belastingen, administratieve kosten enzovoort. (Hanemaaijer & Havermans, 2016) De coöperatieve vennootschap verwerft een deel van de financiële middelen aan de hand van de uitgifte van aandelen. De voornaamste aandeelhouders zijn de oprichters, de huurders en de investeerders. Deze laatste hebben als doel het steunen van een project en krijgen in ruil een eventueel beperkt rendement. (Jacobs, Denoo, Devos, Van Balen, & Totté, 2020a) Bij de opstart van een coöperatieve vennootschap dient men een financieel plan voor te leggen. Dit zal onder meer een antwoord bieden op het vraagstuk omtrent de benodigde financiële middelen. Deze wordt benoemd als het toereikend aanvangsvermogen. Men kan hier ook in deelnemen door het inbrengen van goederen zoals huizen, gronden enzovoort. (Vandenbussche, Thion , & Remerie, 2017) Een tweede bron van inkomsten, die de hoge opstartkost via spreiding kan drukken, kan bemachtigd worden via leningen. Aangezien een vennootschap het oprichten van een rechtspersoon vereist, is deze handeling door de vennootschap zelf een mogelijke piste. Sommige banken staan sceptisch tegenover nieuwe woonvormen en kunnen een bijkomende borgstelling eisen. (Jacobs, Denoo, Devos, Van Balen, & Totté, 2020a) Tijdens de werkingsperiode zullen de bewoners huur betalen. Deze hangt af van de doelgroep en het bijhorend inkomen, maar ook van het reeds geïnvesteerde kapitaal en de waarde van het te bewonen onroerend goed. (Hanemaaijer & Havermans, 2016) Gezien de ondernemingsvorm, kan de coöperatie de belastbare bedragen drukken door het afschrijven van bepaalde investeringskosten. (Vandenbussche, Thion , & Remerie, 2017)

#### Toegankelijkheid voor de huidige sociale bewoner

De aandeelhouders hebben het recht om te beslissen wie mag toetreden tot de wooncoöperatie. Een coöperatie die erkend is door de 'Nationale Raad voor de Coöperatie' wordt hierbij extra regels opgelegd. Deze keuzevrijheid wordt beperkt door een objectief



karakter hieraan toe te kennen. Men mag met andere woorden niet discrimineren. (Vandenbussche, Thion , & Remerie, 2017)

De toegang tot een onroerend goed binnen de coöperatie kan verleend worden wanneer de kandidaat aan twee voorwaarden voldoet. Deze moet allereerst over een vereist aantal aandelen beschikken en mag daarenboven geen schulden ten aanzien van de coöperatie meedragen. Bijkomende regelingen kunnen aangewend worden wanneer de vraag het aanbod overstijgt. (Jacobs, Denoo, Devos, Van Balen, & Totté, 2020a) Ook investeerders kunnen eisen stellen inzake de aan te wenden doelgroep. (Briene, Kievit, van Ossnbruggen, Bos, & De Gouw, 2021)

Op het moment van toetreden tot de coöperatie, koopt de kandidaat-huurder aandelen van de vennootschap aan. De hoeveelheid aandelen hangt af van zijn liquiditeitspositie. Deze aandelen blijven in het bezit van de toekomstige bewoner en kunnen bij uittreden uitbetaald worden. Dit aandelenpakket kan ook tijdens de bewoning verder uitgebreid worden. (Vandenbussche, Thion , & Remerie, 2017) De inbreng bedraagt in vele buitenlandse modellen ongeveer driemaal het maandloon van de kandidaat. (Coöperatief Wonen, sd) Om aandelen te kopen kan geen kredietverlening bij een bank aangegaan worden. Ook voldoet de kandidaat-bewoner niet aan de voorwaarden voor een sociale lening aangezien hij geen eigenaar wordt van het te bewonen onroerend goed. De coöperatie zelf kan wel steunmaatregelen zoals leningen aanbieden aan kandidaat-vennoten. Naast de inbreng in de vennootschap dient de bewoner een maandelijkse huur te betalen. De inbreng zal bepalen hoe groot de maandelijkse last zal zijn. Een hogere initiële inbreng zal de maandelijkse huurlast drukken en omgekeerd. De omvang van de inbreng zal alsook in lineair verband staan met de uitbetaling van dividenden of *ristorno's* en de uitkering wanneer men de coöperatie verlaat. Dit laatste wordt benoemd als een scheidingsaandeel. De waarde ervan hangt af van de statutaire bepalingen hieromtrent. Men kan daarbij aan een aandeel de balanswaarde (inbreng, reserves en winst gedeeld door aantal aandelen), de nominale waarde (inbreng gedeeld door aantal aandelen) of de forfaitaire waarde (vast bedrag per aandeel) toekennen. De winst die men hierbij maakt, wordt alsook behandeld als dividend. Deze wordt onderworpen aan een roerende voorheffing van 30%. Bij een verkoop van de aandelen zal de meerwaarde onbelast verworven kunnen worden. De huurgelden die de bewoner boven op deze aanvankelijke inbreng maandelijks dient te betalen, is initieel geen bron van vermogensopbouw. De vennootschap kan wel een mogelijkheid bieden om een deel van de huurlast in te zetten als kapitaalverwerving voor de bewoner. Dit is mogelijk wanneer de coöperatie de kosten voldoende kan dekken. (Vandenbussche, Thion , & Remerie, 2017)



Figuur 28: De verschillende verplichte en mogelijke financieringsstromen voor een bewoner binnen een wooncoöperatie

## Renovatiemogelijkheden

Binnen dit model wordt gehuurd aan de kostprijs. Dit houdt in dat er rekening gehouden wordt met de hypothecaire kredieten, de werkingskosten van de coöperatie, de dividenden, de ristorno's en de meerwaarde bij uittreding. Daarnaast worden ook de toekomstige onderhouds- en renovatiewerken hierin opgenomen. Dit zorgt mede voor een garantie voor de uitvoering van de voorziene werken. Aangezien de bewoners huurders zijn, maar daarbovenop ook aandeelhouders zal de renovatie van de panden geschieden met inspraak van deze bewoners. De mate van ontzorging hangt af van de werkwijze van de diverse coöperaties. (Coöperatief Wonen, sd) Aangezien de bewoner coöperant is, kan deze meebeslissen over zijn eigen woning. Het risico op het verlies van het onderkomen bij een renovatie ervan door een beslissing aan de kant van de verhuurder zal in dit stelsel dus beperkt worden. Men staat meer bepaald ook gedeeltelijk aan dezelfde kant als de verhuurder. (Wooncoop, sdc)

### Enkele voorbeelden

Een voorbeeld van een wooncoöperatie in Vlaanderen kan gegeven worden aan de hand van Collectief Goed en Wooncoop. Naast deze initiatieven kent Vlaanderen ook Oak Three Projects, Abtshof en IBK. De initiatieven die hierbij besproken zullen worden, zijn ofwel verder gevorderd in omvang ofwel passend bij de te bereiken doelgroep. Het is namelijk niet vereist om betaalbaarheid te garanderen bij het oprichten van een wooncoöperatie.

### Wooncoop

Wooncoop bevindt zich in de eerste categorie. Dit is een wooncoöperatie die beschikt over 18 woonprojecten verspreid over de verschillende Vlaamse provincies. (Wooncoop, sdb) De coöperatie streeft naar kwalitatief en duurzaam wonen voor iedereen. Hun werking ontstaat bij de verwerving van gronden en panden. Dit kan tot stand komen aan de hand van koop of erfpacht. In een volgende stap wordt het onroerend goed klaargestoomd om ingezet te worden binnen het woningaanbod. In 2020 kende de wooncoöperatie een zittende en toekomstige bewonersgroep van respectievelijk 52 en 300 bewoners. Ze beschikten over 610 coöperanten die samen instonden voor een kapitaalbedrag van 6.000.000 euro. De te bereiken doelgroepen variëren naar gelang het project. Tijdens de bewoning zal Wooncoop ook begeleiding voor zijn bewoners voorzien. Hierbij wordt een alternatief woonmodel opgezet hetgeen het principe omtrent koop en huur combineert. Elk project beschikt over een eigenheid die bijvoorbeeld diverse modellen van zorgwonen of de opvang van vluchtelingen kan inhouden. (Wooncoop, 2020)

In wat volgt zal voornamelijk ingegaan worden op de financiering van het wonen en de eventueel bijhorende renovatie. Zoals reeds vermeld kent de projectfinanciering een dubbele oorsprong. Enerzijds worden aandelen verkocht aan de oprichters, de bewoners en de investeerders. Voor deze laatste groep richt men zich vooral naar de achterban, zoals familie en vrienden van de bewoners. Door deze inbreng kan de bewoner aanspraak maken op een huurkorting. Dit wil dus zeggen dat al deze partijen zorgen voor de opbouw van een toereikend aanvangsvermogen. De effectieve financiële werking is in handen van de coöperatie zelf. De renovatielast en het aanvragen van eventuele subsidies rust alsook op de schouders van Wooncoop. (Wooncoop, 2020) Wooncoop streeft een financieringsmodel na waarbij 2/3 van de projectkost beleend kan worden. Het overige aandeel wordt bekostigd aan de hand van het uitbrengen van aandelen. Hierbij streeft men ernaar om 1/6 van de kost te verwerven via een inbreng van de bewoners en de achterban. Het tekort wordt gezocht

bij externe investeerders. Deze externe investeerders en de achterban van de coöperanten kunnen naast het aankopen van aandelen ook financiering voorzien onder de vorm van leningen. (Jacobs, Denoo, Devos, Van Balen, & Totté, 2020a)



Figuur 29: Het financieringsmodel van Wooncoop bij projectinvesteringen

Om bewoner te kunnen worden, dient men bij aanvang minimaal drie aandelen te kopen. Elk aandeel is 250 euro waard. De maandelijkse last wordt ook wel de kostprijs genoemd. De waarde hiervan wordt bepaald door middel van twee componenten. Enerzijds impliceert men hierbij een bedrag hetwelk betrekking heeft op de financiële kosten, de onroerende voorheffing enzovoort. Anderzijds wordt er ook rekening gehouden met een eventuele aangroei van het eigen vermogen van de bewoner. Men zal als het ware een bepaald bedrag kunnen sparen. Indien er minder aandelen gekocht worden, zal er ook minder gespaard kunnen worden. Door het aankopen van aandelen verkrijgt de bewoner een huurkorting. Dit bedraagt 4% op het jaarlijks rendement van de aandelen. De achterban of de investeerders die aandelen kochten, kunnen hiervoor een rendement van 2% per jaar verkrijgen bij uittreding. (Jacobs, Denoo, Devos, Van Balen, & Totté, 2020a) De achterban zorgt er hierbij voor dat de bewoner ook nog eens 2% korting krijgt. Deze kan ook afstand nemen van het rendement en zo het bijkomend percentage van de bewoner verdubbelen. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2019) Gezien de coöperatie zich tussen kopen en huren in bevindt, is de maandelijkse kost en de vermogensopbouw niet éénduidig te beschrijven. Wanneer men ervoor kiest om te wonen binnen dit stelsel, wordt een persoonlijk financieel plan opgesteld. Aan de hand van het type woning, de eigen inbreng van de kandidaat-huurder en het te sparen bedrag kan een maandelijkse last bepaald worden. (Wooncoop, sda) Aangezien bij een uitstap de bewoners enkel de initiële waarde van hun inbreng, het opgebouwd kapitaal en een eventuele indexatie of meerwaarde terugkrijgen, wordt de speculatie onderdrukt. De woningen zullen hierdoor niet duurder worden voor de opvolgende bewoners. (Jacobs, Denoo, Devos, Van Balen, & Totté, 2020a)

### Collectief Goed

Collectief Goed bevindt zich binnen de categorie van wooncoöperaties met een doelgroep die aanleunt bij deze, te bereiken binnen dit onderzoek. Binnen het ondernemingsrecht stelt de organisatie zich in als een erkende coöperatieve vennootschap. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2019) De oprichting kwam tot stand in 2015 onder invloed van actoren zoals Samenlevingsopbouw, de Stad Antwerpen, de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning en het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen. (Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw, 2020) Deze oprichting breidde een vervolg aan een collectieve zoektocht naar huisvesting voor een preciaire bewonersgroep. De huidige woningstock, binnen het beheer van Collectief Goed, bestaat voornamelijk uit arbeiderswoningen gelegen te Berchem en Merksem. In maart 2022 gaf deze vennootschap reeds onderdak aan 27 gezinnen. Daarbij

ligt de focus vooral op de huisvesting van grotere huishoudens met drie tot vijf kinderen. (Depover, persoonlijke communicatie, 2022) Het doel van de coöperatie binnen het sociaal woonbeleid bestaat uit vijf takken. Allereerst willen ze woningen voorzien die kwalitatief en betaalbaar zijn voor kwetsbare groepen. Ten tweede willen ze deze woningen ook op lange termijn binnen dit segment behouden. Dit brengt ons tot hun derde doel hetgeen woonzekerheid wil bieden, maar ook flexibiliteit van de woning. De woningen die ze aanbieden kan men onderbrengen in het segment van huren, hetgeen hun vierde doel beslaat. Tot slot willen ze participatief te werk gaan en betrokkenheid van de bewoners vooropstellen. (Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw, 2020) Dit laatste wordt mede mogelijk gemaakt door de gekozen vennootschapsvorm die niet toestaat dat een enkele aandeelhouder beslissingen doorvoert zonder een meerderheid. (Depover, persoonlijke communicatie, 2022)

De oprichting van Collectief Goed ging gepaard met een intentieverklaring. Dit impliceerde een engagement met betrekking tot de renovatie van 77 woningen. Dit zijn panden in handen van De Ideale Woning, maar die te renoveren zijn of zelfs een onverhuurbaar statuut met zich meedragen. Een renovatie door de huisvestingsmaatschappij zelf bleef uit vanwege de hoge kost. Deze woningen worden gesegmenteerd ingebracht in de coöperatie. De eerste cluster impliceerde negen woningen in Merksem die in natura werden ingebracht in Collectief Goed. De constructie rond erfpacht werd niet toegepast aangezien de woningen dan geen eigendom van de coöperatie zijn. Dit brengt een verbod met zich mee om deze na de renovatie te verhuren via een sociaal verhuurkantoor. De huisvestingsmaatschappij krijgt wel aandelen ten belope van de waarde van de woningen in ruil voor hun inbreng. Na deze eigendomsoverdracht kan de renovatie van start gaan. (Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw, 2020) De werken worden doorgevoerd door een renovatieploeg die bestaat uit een coach en instructeurs. Deze sturen een groep werkervaringsklanten<sup>34</sup> aan. Werken die een verregaandere expertise vergen, worden uitgevoerd in aanneming. (Collectief Goed cvso, sda) Het algemene renovatieproces kent een gestandaardiseerd verloop. Collectief Goed wil de woningen na de renovatie van een lange bijkomende levensduur voorzien. Dit wordt volbracht door ook structurele elementen, zoals de dakconstructie te vervangen. Dit kan gepaard gaan met een uitbreiding van het woonoppervlak. (Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw, 2020) Daarnaast worden de normen gevolgd omtrent kwaliteit en isolatie. Desalniettemin dient de kostprijs voor dergelijke renovaties tot een minimum herleidt te worden. De gemiddelde renovatiekost voor de woningen binnen het systeem van Collectief Goed is 130.000 euro. (Depover, persoonlijke communicatie, 2022) Dit budget wordt toegekend aan verschillende posten die hierna weergegeven worden.



Figuur 30: De verdeling van het renovatiebudget voor één woning (Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw, 2020)

<sup>34</sup> Toelichting: Dit zijn mensen die recht hebben op een leefloon van het OCMW. Deze instantie vraagt hen om in ruil hiervoor een half jaar werkervaring op te doen binnen dit renovatietraject. Deze opleiding wordt niet vergoed, maar houdt wel een zekere werkingskost in voor Collectief Goed. (Depover, persoonlijke communicatie, 2022)

De opstart van de coöperatie werd mede mogelijk gemaakt door leningen, inbrengen, giften en subsidies. De eigenlijke renovatie dient bekostigd te worden in een fase die aan de verhuring voorafgaat. Er kan dus nog geen aanspraak gemaakt worden op de huurinkomsten van de woningen in eigendom. Om de renovatiekosten te financieren maakt Collectief Goed vooral gebruik van marktconforme leningen. Deze worden afgesloten voor een periode van 25 jaar. (Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw, 2020) Naast premies die verstrekt worden door de netbeheerder Fluvius, kan de coöperatie gezien zijn vennootschapsrechtelijke vorm slechts beperkt aanspraak maken op subsidies verleend door de overheid. (Depover, persoonlijke communicatie, 2022)

Na de renovatie worden de woningen verhuurd door een sociaal verhuurkantoor. De werking hiervan en de tussenkomsten in de huurprijs kunnen in hoofdstuk 3 van dit deel teruggevonden worden. Wanneer een woning binnen dit stelsel vrijkomt, komt een nieuwe kandidaat-huurder in aanmerking. Deze wordt aangeduid op basis van een doelgroepenplan hetwelk in werking trad in 2020. De voornaamste beweegreden hiervan was het doel van Collectief Goed om de woningen toe te kennen aan grote gezinnen in een precaire situatie. De criteria voor een dergelijke toewijzing omvat de huidige woonsituatie, de omvang van het gezin en de bereidwilligheid om toekomstige aandeelhouder te worden van de coöperatie. Deze laatste houdt in dat er een verklaring getekend wordt om minimaal twee aandelen binnen het jaar na de aanvang van het huurcontract aan te kopen. Deze bezitten elk een waarde van 25 euro. (Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw, 2020) De huurprijs voor een woning wordt bepaald aan de hand van de regels die gelden binnen het systeem van het sociaal verhuurkantoor. Men gaat ook uit van de woonquotenorm die stelt dat de bruto woonlast beperkt dient te blijven tot een derde van het maandelijkse inkomen van het gezin. Hierbij wordt ook de huursubsidie in rekening gebracht. Om een schatting hiervan te maken, rijkte Dirk Depover, bedrijfsleider van Collectief Goed, hierover in het interview een voorbeeld aan. Hij besprak een gezin binnen hun doelgroep dat aanspraak kan maken op een vervangingsinkomen en een huursubsidie van 200 euro. De gemiddelde huurprijs in dergelijke omstandigheden bedraagt ongeveer 650 euro. (Depover, persoonlijke communicatie, 2022) Het grootste deel hiervan wordt ingezet om het krediet terug te betalen. Dit met uitzondering van ongeveer een derde van de huurinkomsten die aangewend worden voor de werkingskosten. (Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw, 2020)



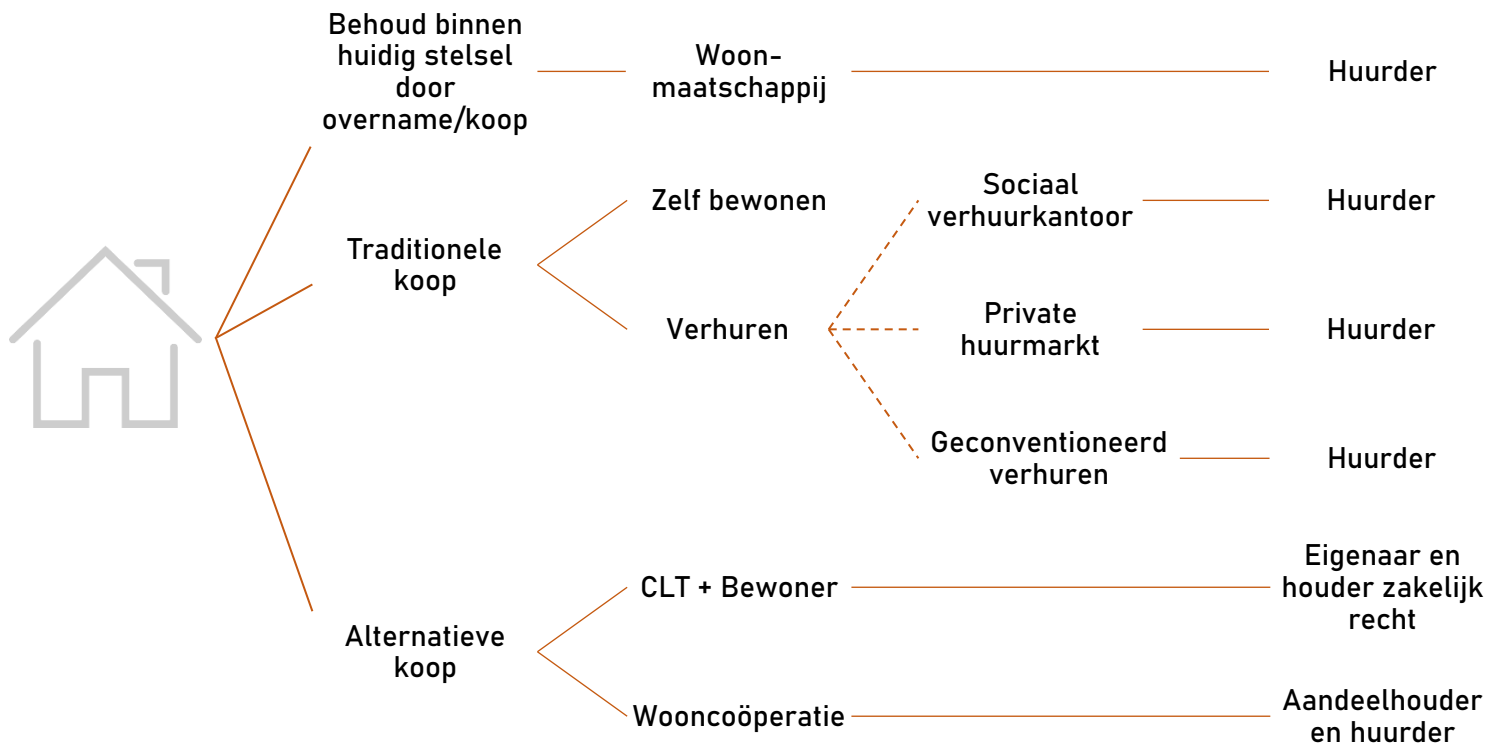
**Deel V**

1. Transitiepaden referentiewoning
2. Duurzame betaalbaarheid referentiebewoner
  - 2.1. Behoud binnen huidig stelsel door overname/koop
  - 2.2. Traditionele koop – Zelf bewonen
  - 2.3. Traditionele koop – Verhuren
    - 2.3.1. Sociaal verhuurkantoor
    - 2.3.2. Private huurmarkt
    - 2.3.3. Geconventioneerd verhuren
  - 2.4. Alternatieve koop
    - 2.4.1. CLT + Bewoner
    - 2.4.2. Wooncoöperatie
3. Preliminare inzichten



## 1. Transitiepaden referentiewoning

In wat volgt zal een overzicht gemaakt worden van de transitiepaden die de woning van Volkshaard, onderzocht in deel III, kan doorlopen. Het beleid streeft naar een overname via aandelen en dus een behoud binnen het huidig sociaal woonstelsel. (Marc Heughebaert, persoonlijke communicatie) Gezien het actuele discours wordt er afstand genomen van de regelgeving hieromtrent. Er wordt een analyse gemaakt van de hieronder gestelde transitiepaden om aan de hand hiervan een kritische blik te kunnen werpen op het huidige beleid.



Figuur 31: Transitiepaden referentiewoning

## 2. Duurzame betaalbaarheid referentiebewoner

De voorgaande transitiepaden zullen in wat volgt getoetst worden op de betaalbaarheid ervan. Er zal hierbij gekeken worden naar de eventuele aankoop, de renovatie en/of de maandelijkse bruto woonlast. De betaalbaarheid wordt gekaderd aan de hand van de financiële draagkracht van de zittende referentiebewoners. Er zal alsook gekeken worden naar welke werkings- en financieringswijzen deze eventuele betaalbaarheid verlenen.

### 2.1. Behoud binnen huidig stelsel door overname/koop

In eerste instantie zal het transitiepad waarbij de woning verkocht wordt aan de woonmaatschappij beschouwd worden. De aankoop van de woning zelf zal zoals reeds vermeld gefinancierd worden door middel van een renteloze lening. Hierbij dient de venale waarde<sup>35</sup> van de woning terugbetaald te worden binnen een periode van 20 jaar. (Vlaams Gewest, 2020) In wat volgt wordt de betaalbaarheid voor de huurder getoetst. Hiervoor zal allereerst een schatting gemaakt worden van de bruto maandelijkse woonlast voor de woning in zijn huidige staat. Dit zal vergeleken worden met de meerwaarde na de renovatie. Om de huurprijs te bepalen, wordt een tool aangereikt door de VMSW. Dit hangt zoals reeds vermeld af van de huurder, maar ook van de markthuurwaarde van de woning. Gezien enkel de venale waarde gekend is, dient deze laatste nog bepaald te worden. Voor dergelijke inschattingen kunnen alsook tools teruggevonden worden. Om de betrouwbaarheid te verhogen wordt deze, aangereikt door het Vlaams Gewest, toegepast.

De marktconforme huurprijs wordt geschat aan de hand van bepaalde aannames. Het overzichtsrapport wordt weergegeven in bijlage V.1 achteraan deze masterproef. Men bekomt daarbij een marktwaarde van 752 euro. Om de huurprijs binnen het sociale stelsel te bekomen dient dit bedrag onderworpen te worden aan bijkomende berekeningen. Deze kan bepaald worden aan de hand van de tool van de VMSW. Aangezien de woning niet aan de eisen inzake de energiecorrectie voldoet, wordt deze niet geïmplementeerd. De maandelijkse huurlast voor referentiebewoner A bedraagt 743,76 euro. Voor referentiebewoner B is dit 282,52 euro. Dit bedrag impliceert geen overschrijding van de woonquote-norm voor referentiebewoner B. Referentiebewoner A bevindt zich net op de grens inzake betaalbaar wonen<sup>36</sup>. De berekeningstabellen kunnen teruggevonden worden in bijlage V.2 en V.3.

Jaarlijks kan de huurprijs gewijzigd worden. Dit telkens op één januari. De bepaling van de nieuwe huurprijs, na de renovatie, zal alsook een herberekening van de marktwaarde inhouden. Deze bedraagt 759 euro. Hierop volgend kan de huurprijs binnen dit sociaal woonstelsel bepaald worden. Aangezien geen ingrijpende energetische renovatie doorgevoerd wordt, wordt de energiecorrectie niet in beschouwing genomen. De maandelijkse woonlast bedraagt na de renovatie alsook respectievelijk 743,76 euro en 282,52 euro.

In wat volgt zal gekeken worden naar de financiering van de renovatie. Hierbij wordt enkel rekening gehouden met de duurzame financieringsmethodieken en niet met éénmalige subsidies. Men kan onder meer kredieten afsluiten. Om te bepalen of het volledige

---

<sup>35</sup> Toelichting: Hiervan worden de subsidiëringen die van invloed zijn op de marktwaarde en de eventueel lopende leningen bij bepaalde kredietverstrekkers afgetrokken. (VMSW, sdb)

<sup>36</sup> Toelichting: Er wordt een overschrijding gemaakt voor referentiebewoner A. Dit met een maandelijks bedrag van 0,46 euro. Aangezien de berekening voor de woonquote-norm enkele vereenvoudigingen inhoudt, wordt deze maandelijkse huurlast als overeenstemmend met de norm beschouwd.

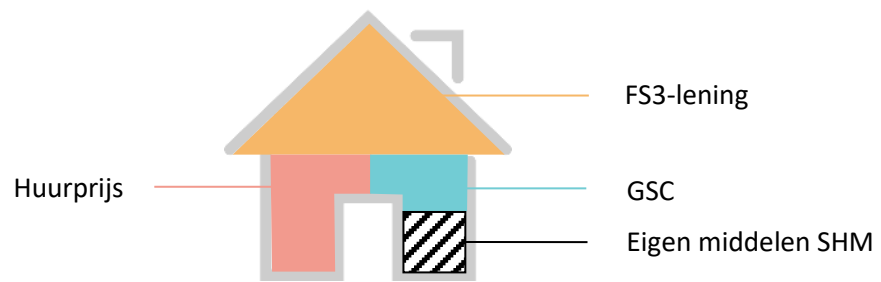
investeringsbedrag beleenbaar is via de FS3-lening, dient het prijsplafond voor de woning bepaald te worden. De berekening kan teruggevonden worden in de hierop volgende tabel.

<b>FS3-lening</b>			
<b>Oppervlaktenormen</b>			
	<b>Bruikbaar oppervlak [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Maximaal woonoppervlak [m<sup>2</sup>]</b>	
<i>Referentiewoning</i>	133	116	
		<b>Financierbaar oppervlak [m<sup>2</sup>]</b>	116
<b>Prijsnormen</b>			
	<b>Prijs/opp [€]</b>	<b>ABEX</b>	<b>Prijs-coëfficiënt</b>
<i>Referentiewoning</i>	967	906/729	1,07
		<b>Financierbaar bedrag [€/m<sup>2</sup>]</b>	1.285,91
<b>Beleenbaar bedrag</b>			
	<b>Percentage t.o.v. totaalbedrag</b>	<b>Financierbaar bedrag [€]</b>	
<i>Muren</i>	16	23.866,49	
<i>Vloeren</i>	8	11.933,24	
<i>Ramen</i>	10	14.916,56	
<i>Verwarmingsinstallatie</i>	3	4.474,97	
		<b>Beleenbaar bedrag [€]</b>	55.191,26

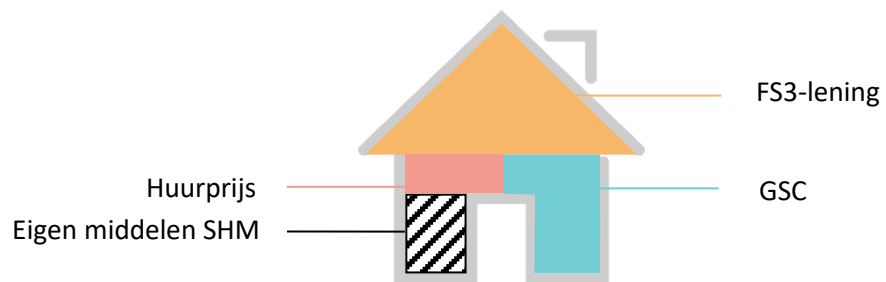
Tabel 20: Beleenbaar bedrag FS3-lening

Uit de bovenstaande berekening kan men besluiten dat niet de gehele investering gedragen kan worden door deze lening. Men kan het overige deel financieren aan de hand van marktconforme leningen of het eigen vermogen. De maandelijkse huurlasten van de referentiebewoners geven een zeer uiteenlopend resultaat. Dit kan aanleiding geven tot de gedachte dat de betaalbaarheid van de leningen alsook van de overige investeringen afhangt van de financiële positie van de huurders. Een patrimonium met kapitaalkrachtige huurders zal rendabeler zijn dan wanneer een armere bevolkingsgroep zijn intrek hierin neemt. Dit zal daarenboven een gevolg hebben op de nodige overheidsinvesteringen zoals de GSC-correctie. Aan de hand van de volgende figuren wordt een beeld gegeven van de relatieve financieringsstromen voor iedere referentiebewoner. Deze kunnen gelinkt worden aan zowel de aankoop, de renovatie alsook de maandelijkse bruto woonlast.

Referentiebewoner A:



Referentiebewoner B:



*Figuur 32: Financieringsstromen voor woning sociale huisvestingsmaatschappij*

## 2.2.Traditionele koop – Zelf bewonen

In dit onderdeel wordt een analyse gemaakt van de betaalbaarheid van de aankoop van de woning door de zittende referentiewoners. Er wordt vanuit gegaan dat de koper niet over voldoende eigen middelen beschikt en louter aanspraak kan maken op zijn maandelijks inkomen. De aankoop van een sociale huurwoning is enkel mogelijk wanneer deze, zoals reeds vermeld binnen het objectief kader, onverhuurbaar verklaard is. (Diependaele, 2021) We gaan er in wat volgt vanuit dat deze transactie zonder voorwaarden kan geschieden.

Er wordt vanuit gegaan dat de referentiewoners niet over voldoende eigen middelen beschikken om de aankoop<sup>37</sup> en de bijkomende renovatie te bekostigen. Er zal dus een krediet afgesloten moeten worden. Dit kan onder meer door het aangaan van een marktconforme lening. Om de betaalbaarheid te analyseren, dient de maandelijkse last hiervan bepaald te worden. Hiervoor wordt een tool gebruikt die aangereikt wordt door een kredietverlener. De uitkomst hiervan is in de eerstvolgende tabel bijgevoegd. Deze houdt een schatting in van de nodige eigen middelen en de maandelijkse bruto woonlast voor de aankoop en de renovatie<sup>38</sup> van de referentiewoning. Zoals reeds vermeld bieden marktconforme kredietverstrekkers vaak geen lening aan die 100% van de investeringskost dekt. Dit is ook in onderstaand financieel model het geval. De bruto woonlast is hierbij gelimiteerd volgens het maandelijks inkomen. (Belfius, sdb)

<b>Overzicht financiering</b>							<b>Looptijd: 20 jaar<sup>39</sup></b>
<b>Marktconforme lening</b>							
<b>Referentiewoner A</b>							
	<b>Totale projectkost [€]</b>	<b>Krediet-aktekost [€]<sup>40</sup></b>	<b>Aankoop-aktekost [€]</b>	<b>Te belenen bedrag [€]</b>	<b>Eigen middelen [€]</b>	<b>Maandelijkse bruto woonlast [€]</b>	
Aankoop	260.270,40	5.136,00	11.788,00	152.558,00	107.712,40	854,00	
Aankoop + renovatie	326.920,94	5.181,00	11.788,00	155.393,00	171.527,94	854,00	
<b>Referentiewoner B</b>							
	<b>Totale projectkost [€]</b>	<b>Krediet-aktekost [€]</b>	<b>Aankoop-aktekost [€]</b>	<b>Te belenen bedrag [€]</b>	<b>Eigen middelen [€]</b>	<b>Maandelijkse bruto woonlast [€]</b>	
Aankoop	258.44,40	3.010,00	11.788,00	36.264,00	221.880,40	203,00	
Aankoop + renovatie	324.764,94	3.025,00	11.788,00	36.937,00	287.827,94	203,00	

Tabel 21: Overzicht financiering marktconforme lening voor referentiewoner A en B, looptijd 20 jaar

Zoals uit de bovenstaande tabellen blijkt, kunnen de referentiewoners een bepaalde maandelijkse woonlast niet overschrijden bij een dergelijk krediet. Het overige deel van de projectkost wordt aan de hand van eigen middelen gefinancierd. Dit laatste is niet mogelijk aangezien zoals reeds vermeld de referentiewoners hier niet over beschikken. Ter

<sup>37</sup> Toelichting: Aangezien het kadastraal inkomen van de woning niet gekend is, wordt een eventuele vermindering van de verkooprechten op basis van een bescheiden woning niet in rekening gebracht.

<sup>38</sup> Toelichting: Een afzonderlijke bepaling die uitsluitend de renovatiekost inhoudt binnen de gestelde termijn is via de online tool niet mogelijk.

<sup>39</sup> Toelichting: Een dergelijke financiële berekening bij deze kredietverlener die rekening houdt met het inkomen van de referentiewoners kan enkel gemaakt worden met een looptijd van 20 jaar.

<sup>40</sup> Toelichting: Er wordt vanuit gegaan dat deze woning de eerste en enige is.

aanvulling van dit onderzoek zal in de volgende tabellen bekeken worden welk bedrag de referentiebewoners op verschillende looptijden kunnen ontlenen<sup>41</sup>. Hierbij dient men in rekening te houden dat dit niet de volledige projectkost mag beslaan. Dit aangezien deze kredietverleners vaak niet het volledige bedrag willen financieren. (Test Aankoop, 2019)

<b>Overzicht financiering</b>			
<b>Marktconforme lening</b>			
<b>Referentiebewoner A</b>			
	<b>Maandelijkse bruto woonlast [€]</b>	<b>Te belenen bedrag [€]</b>	<b>Totaal ontleend bedrag (+ rente) [€]</b>
<i>20 jaar</i>	854,00	152.373,00	204.959,94
<i>25 jaar</i>	854,00	176.882,57	256.200,03

<b>Referentiebewoner B</b>			
	<b>Maandelijkse bruto woonlast [€]</b>	<b>Te belenen bedrag [€]</b>	<b>Totaal ontleend bedrag (+ rente) [€]</b>
<i>20 jaar</i>	203,00	36.219,82	48.720,02
<i>25 jaar</i>	203,00	42.045,87	60.900,14

Tabel 22: Maximaal te ontlene bedrag via een marktconforme lening voor referentiebewoner A en B, looptijd 20 en 25 jaar (Belfius, sdb)

Aangezien de marktconforme lening voor de referentiewoning een groot aandeel eigen inbreng vereist, zal in de volgende analyse het aspect van de Vlaamse woonlening beschouwd worden. Deze wordt verstrekt door het Vlaams woningfonds. De lening kan naast de aankoop alsook de financiering van de renovatiekosten inhouden. (Vlaams Woningfonds cv, sdc) Daarnaast kent deze een plafondbedrag hetgeen gelinkt wordt aan de geschatte verkoopwaarde. Deze waarde hangt af van het aantal personen ten laste en de ligging van de woning. De eerste voorwaarde zal een bijkomende impact krijgen wanneer het over een kind met een leeftijd van maximaal zes jaar gaat. Dit laatste zal een verhoging van het maximale bedrag inhouden van 15.000 euro per kind. In Gent, voor onze gestelde referentiehuurder, zal hierdoor een bedrag tussen 298.300 euro en 328.300 euro als bovengrens ingesteld worden. (Vlaams Woningfonds cv, 2022) Het aantal kinderen jonger dan zes jaar, bij aanvraag van de lening, zal bepalen over hoeveel eigen vermogen de referentiebewoner moet beschikken. Dit aangezien de kostprijs van de woning inclusief de investeringen voor de renovatie 309.952,65 euro bedraagt, Indien er geen kinderen binnen deze leeftijdscategorie ten laste zijn, zullen de bijkomende kosten voor onder meer het ereloon van de notaris alsook een deel van de investeringskosten met eigen middelen betaald moeten worden. Deze bijkomende kosten bestaan enerzijds uit dossierkosten. Hiervoor wordt een bedrag van 100 euro aangerekend hetgeen op voorhand, met eigen middelen betaald dient te worden. De kosten voor de akte ten gevolge van het aangegane krediet hangen af van het te belenen bedrag. Dit kan mee opgenomen worden in het kredietbedrag wanneer deze de vermelde verkoopwaarde van de woning niet overschrijdt. Tot slot dient men alsook de kosten ten gevolge van de akte bij de aankoop te bekostigen. (Vlaams Woningfonds cv, sd) Voor deze eerste en enige woning wordt een bedrag van 11.788,38 ingeschat. (Notaris.be, sd) In de eerstvolgende tabel zal een overzicht gemaakt worden, afhankelijk van de duurtijd van de lening en de gezinssamenstelling. Hierbij wordt ingegaan op de bruto maandelijkse woonlast en het eigen vermogen bij de aankoop.

<sup>41</sup> Toelichting: Deze simulatie werd gemaakt met een formule die een vaste rentevoet impliceert.

<b>Overzicht financiering Vlaamse woonlening</b>						<b>Looptijd: 20 jaar</b>
<b>Referentiebewoner A</b>						
	<b>Geschatte verkoop-waarde [€]</b>	<b>Krediet-aktekost [€]</b>	<b>Aankoop-aktekost [€]</b>	<b>Te belenen bedrag [€]</b>	<b>Minimaal eigen vermogen [€]</b>	<b>Maandelijkse bruto woonlast [€]</b>
<i>Geen kind &lt; 6 jaar</i>	298.300	6.700,90	11.788,38	298.300	30.241,93	1.456,81
<i>1 kind &lt; 6 jaar</i>	313.300	6.899,90	11.788,38	313.300	15.440,93	1.530,07
<i>2 kinderen &lt; 6 jaar</i>	328.300	7.094,10	11.788,38	328.300	635,13	1.603,32
<b>Referentiebewoner B</b>						
	<b>Geschatte verkoop-waarde [€]</b>	<b>Krediet-aktekost [€]</b>	<b>Aankoop-aktekost [€]</b>	<b>Te belenen bedrag [€]</b>	<b>Minimaal eigen vermogen [€]</b>	<b>Maandelijkse bruto woonlast [€]</b>
<i>Geen kind &lt; 6 jaar</i>	298.300	6.700,90	11.788,38	298.300	30.241,93	1.456,81
<i>1 kind &lt; 6 jaar</i>	313.300	6.899,90	11.788,38	313.300	15.440,93	1.530,07
<i>2 kinderen &lt; 6 jaar</i>	328.300	7.094,10	11.788,38	328.300	635,13	1.603,32

Tabel 23: Overzicht financiering Vlaamse woonlening voor referentiebewoner A en B, looptijd 20 jaar

De bovenstaande berekening werd uitgevoerd voor een lening met een looptijd van 20 jaar. (Vlaams Woningfonds cv, sda) Er kan hierbij nog een vermindering ingevoerd worden voor de kredietaktekosten. Dit is mogelijk wanneer minstens de helft van de aankoopprijs gefinancierd wordt door deze lening. Bijkomend dient een verminderd tarief voor de registratierechten toegepast te zijn. Aangezien aan beide voorwaarden in dit geval voldaan is, mag hierboven 302,50 euro van de kredietaktekosten afgetrokken worden. (Vlaams Woningfonds cv, sd)

Het is duidelijk dat er bij de bovenstaande berekeningen geen rekening gehouden werd met de woonquotenorm voor de referentiebewoners. De voorwaarden omtrent deze lening houden nochtans een clause in omtrent de solvabiliteit van de leningnemer. Het Vlaams Woningfonds kan daarbij een negatief antwoord geven op een aanvraag voor een lening. (Vlaams Woningfonds cv, sde) Aangezien de maximale bruto woonlast voor referentiebewoner A en B respectievelijk 747,30 euro en 443,47 euro mag bedragen, houdt deze lening een overschrijding hiervan in.

Hieronder wordt de woonlast met betrekking tot de Vlaamse woonlening met een looptijd van 25 jaar weergegeven. Er werd alsook een looptijd van 30 jaar bekeken. Dit kan slechts

in uitzonderlijke gevallen aangevraagd worden. Aan de hand hiervan zal gekeken worden of dit een grote impact op de haalbaarheid impliceert. Aangezien de resultaten voor referentiebewoner A en B geen verschil inhouden, wordt in het eerstvolgende enkel referentiebewoner A beschouwd.

<b>Overzicht financiering Vlaamse woonlening</b>							<b>Looptijd: 25 jaar</b>
<b>Referentiebewoner A</b>							
	<b>Geschatte verkoopwaarde [€]</b>	<b>Krediet-aktekost [€]</b>	<b>Aankoop-aktekost [€]</b>	<b>Te belenen bedrag [€]</b>	<b>Minimaal eigen vermogen [€]</b>	<b>Maandelijkse bruto woonlast [€]</b>	
<i>Geen kind &lt; 6 jaar</i>	298.300	6.700,90	11.788,38	298.300	30.241,93	1.236,73	
<i>1 kind &lt; 6 jaar</i>	313.300	6.899,90	11.788,38	313.300	15.440,93	1.298,92	
<i>2 kinderen &lt; 6 jaar</i>	328.300	7.094,10	11.788,38	328.300	635,13	1.361,11	

Tabel 24: Overzicht financiering Vlaamse woonlening voor referentiebewoner A, looptijd 25 jaar

<b>Overzicht financiering Vlaamse woonlening</b>							<b>Looptijd: 30 jaar</b>
<b>Referentiebewoner A</b>							
	<b>Geschatte verkoopwaarde [€]</b>	<b>Krediet-aktekost [€]</b>	<b>Aankoop-aktekost [€]</b>	<b>Te belenen bedrag [€]</b>	<b>Minimaal eigen vermogen [€]</b>	<b>Maandelijkse bruto woonlast [€]</b>	
<i>Geen kind &lt; 6 jaar</i>	298.300	6.700,90	11.788,38	298.300	30.241,93	1.102,20	
<i>1 kind &lt; 6 jaar</i>	313.300	6.899,90	11.788,38	313.300	15.440,93	1.157,62	
<i>2 kinderen &lt; 6 jaar</i>	328.300	7.094,10	11.788,38	328.300	635,13	1.213,05	

Tabel 25: Overzicht financiering Vlaamse woonlening voor referentiebewoner A, looptijd 30 jaar

De voorgaande tabellen tonen aan dat alsook de lening met een looptijd van 25 en 30 jaar een overschrijding van de woonquotenorm inhoudt. Wanneer men de renovatiekost niet implementeert en enkel de aankoopsom voor de woning ontleent, wordt er nog steeds een te hoge maandelijkse bruto woonlast verkregen. Voor referentiehuurder A zonder kinderen jonger dan zes jaar bedraagt dit namelijk 1.008,90 euro. Wanneer men enkel de renovatiekost zou ontlene wordt een maandelijkse aflossing van 287,23 euro verkregen<sup>42</sup>. (Vlaams Woningfonds cv, sda) De overzichtstabellen worden in bijlage V.16 en V.17 meegegeven. De kredietaktekost die hierbij gehanteerd werd is deze horend bij de som van

<sup>42</sup> Toelichting: Deze simulaties werden gemaakt voor een in normale omstandigheden maximale looptijd van 25 jaar. (Vlaams Woningfonds cv, sdb)

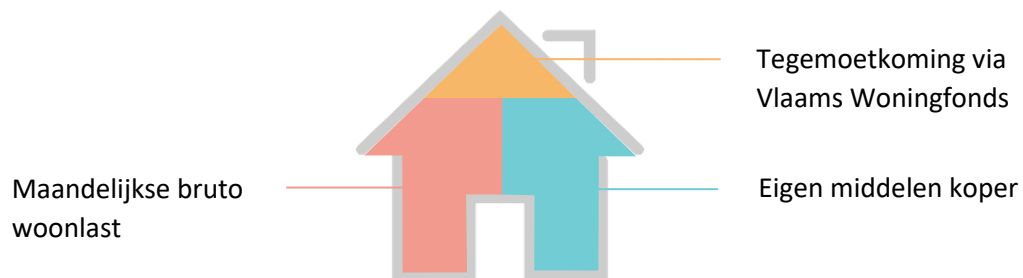


de investeringskost en de eventuele aankoopaktekost. In de onderstaande afbeeldingen kunnen de financieringsstromen met betrekking tot dit transitiepad teruggevonden worden.

#### Referentiebewoner A:



#### Referentiebewoner B:



*Figuur 33: Financieringsstromen voor woning gefinancierd via Vlaamse woonlening*

Om de financiering van de renovatie te ondersteunen, biedt de Vlaamse overheid bijkomende kredieten aan. Voor deze referentiewoning kan men geen beroep doen op elk van deze tegemoetkomingen. Zo beschikt de woning reeds over een EPC-label boven de grens om een renteloos renovatiekrediet aan te gaan. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, sde) Men kan wel gebruik maken van de energielening 0%. Dit geldt enkel voor referentiehurder B. Referentiehurder A kan, wanneer men enkel rekening houdt met de vastgelegde gezinssamenstelling en het inkomen, hier geen aanspraak op maken. Deze lening verleent de mogelijkheid om een bedrag van 15.000 euro renteloos te ontfemen. Dit met een looptijd van tien jaar. Aangezien alle uit te voeren renovatiewerken aan de referentiewoning in aanmerking komen voor deze lening, zal men het volledige bedrag kunnen verwerven. (Vlaanderen, sdg)

## 2.3.Traditionele koop – Verhuren

De woning kan alsook aangekocht worden om deze nadien te verhuren. Wanneer deze aankoop niet door een natuurlijk persoon geschiedt of het niet over de enige woning<sup>43</sup> gaat, kan er geen aanspraak gemaakt worden op een verlaagd tarief inzake de registratierechten. (Vlaanderen, sdt) De in de voorgaande berekeningen vermelde aktekosten dienen dus verhoogd te worden. De renovatie binnen dit stelsel kan uitgevoerd worden door de eigenaar, de huurder of uitbesteed worden aan een externe partner. In wat volgt zullen verschillende pistes omtrent de verhuur en renovatie besproken worden.

### 2.3.1. Sociaal verhuurkantoor

De woning van Volkshaard zal in dit deel bekeken worden alsof ze wordt overgekocht door een private eigenaar, gerenoveerd en doorverhuurd via een sociaal verhuurkantoor. Enerzijds dient de woning aangekocht te worden. Hierop werd reeds ingegaan in hoofdstuk 2.2 van dit deel. Men dient wel nog de hogere aktekost in rekening te brengen, zoals hierboven reeds vermeld. De bijkomende financiering van de renovatie is veelal ten laste van de eigenaar. Deze kan de werken in eigen beheer uitvoeren of deze uit handen geven aan instanties zoals Het Pandschap. De renovatie in eigen beheer werd alsook reeds toegelicht. In dit deel zal wel een verdere uitweiding gemaakt worden inzake Het Pandschap. Dit wordt toegepast op de referentiewoning. Deze werking impliceert na de renovatie een verhuur via het sociaal stelsel. Zoals reeds vermeld in hoofdstuk 3 van deel IV zal de financiering alsnog ten laste van de eigenaar zijn. Een bijkomende kost voor de werking van de organisatie wordt hieraan toegevoegd. Deze bedraagt vijf tot tien procent van het totale bedrag. Aangezien de renovatiekost 66.606,65 euro bedraagt, zal de implicatie hiervan tot een maximale investeringskost van 73.267,22 euro leiden. Men dient hierbij te bemerken dat dergelijke instanties vaak collectieve renovaties doorvoeren en daarbij onder meer materialen in grotere schaal aankopen. Dit leidt tot lagere investeringskosten. Zoals reeds vermeld kan de investeringskost gespreid worden aan de hand van een regeling tussen de eigenaar en Het Pandschap. Daarnaast kan de eigenaar wegens het sociaal doorverhuren van de woning aanspraak maken op subsidies die anders niet toegankelijk zouden zijn.

De huurprijs hangt zoals reeds vermeld niet af van het inkomen van de referentiebewoners. Enkel de onderhandelingen door het verhuurkantoor met de eigenaar van de woning en de diverse tegemoetkomingen kunnen dit bedrag beperken. Er wordt in eerste instantie vanuit gegaan dat de huurprijs tussen de verhuurder en het sociaal verhuurkantoor marktconform is om onderschattingen te vermijden. Voor dergelijke inschattingen kunnen alsook tools teruggevonden worden. Om de betrouwbaarheid te verhogen werd deze, aangereikt door het Vlaams Gewest, toegepast. De marktconforme huurprijs van de woning werd geschat aan de hand van bepaalde aannames. Het overzichtsrappport is bijgevoegd achteraan deze masterproef (bijlage V.19 en V.20). De ongerenoveerde woning beschikt over een marktwaarde tussen 780 euro en 820 euro. Men bekomt voor de gerenoveerde woning een maandelijkse last tussen 800 en 840 euro. Er zal hierbij verder gewerkt worden met het gemiddelde bedrag van 820 euro. De sociale huurder zal deze woning niet aan eenzelfde bedrag huren van het sociaal verhuurkantoor. Dit omwille van de tussenkomsten vanuit de overheid. Allereerst kan men aanspraak maken op een huursubsidie. De huurder dient

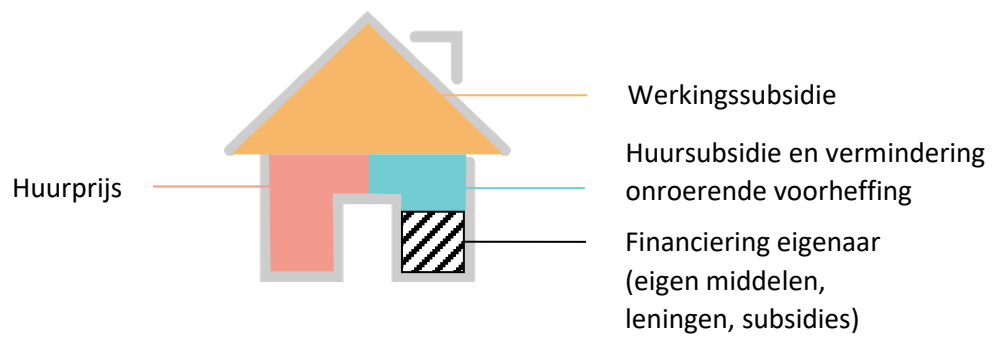
---

<sup>43</sup> Toelichting: Hier kan van afgeweken worden indien de woning binnen een periode van een jaar vervreemd zal worden. Er kan ook aan de hand van een bewijs van een causaal verband een afwijking gemaakt worden. Het verband moet gemaakt worden tussen de vervreemding van het vorige onroerend goed en de aankoop van het nieuwe onderkomen. De vervreemding dient te geschieden binnen een periode van twee jaar.

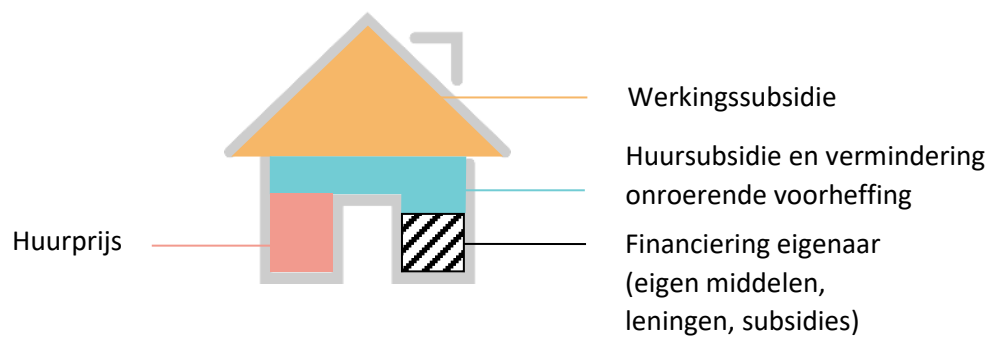
hierbij aan de gestelde voorwaarden te voldoen zoals een inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij. Deze tussenkomst kan enerzijds bepaald worden aan de hand van de referentiehuurprijs of 75% van de maximale huurprijs. Anderzijds zal het bedrag verminderd worden met een 55<sup>ste</sup> van het jaarinkomen. Wonen Vlaanderen rijkt een tool aan die de effectieve tegemoetkoming weergeeft. De bijhorende tabel kan in bijlage V.21 en V.22 teruggevonden worden. Referentiebewoner A zal hierbij een vermindering van 53,70 euro verkrijgen en 231,54 euro voor referentiebewoner B. Daarnaast zal een vermindering van de onroerende voorheffing verkregen kunnen worden door de verhuurder die deze op zijn beurt implementeert in de huurprijs. De vermindering wordt onder meer toegekend, omdat de referentiebewoners twee kinderen ten laste hebben. Jaarlijks zal men een korting van 153,56 euro verkrijgen. (De Vlaamse Belastingdienst, sd) Maandelijks kan dit een verlaging van 12,80 euro inhouden. De eigenaar zelf kan bijkomend genieten van een vermindering omwille van de onderverhuur via een sociaal verhuurkantoor. Dit levert louter een voordeel voor de eigenaar op. Referentiebewoner A en B verkrijgen hierdoor een maandelijkse bruto woonlast van respectievelijk 753,5 euro en 575,66 euro. Deze huurprijs houdt een overschrijding van de woonquotenorm in voor beide referentiebewoners. Deze bedragen liggen hoger dan deze waaraan het sociaal verhuurkantoor in Gent zich wil verbinden. Men dient wel te bemerken dat een verhoging wegens energetische prestaties hier nog mogelijk is.

In de berekening voor de renovatiekost van de woning werd alsook een analyse gemaakt voor een periode van 60 jaar. Deze hield rekening met de bij aankoop uit te voeren werken en hun levensduur. Gedurende deze periode zal boven op de initiële renovatiekost alsook een budget van 65.266,62 euro geïnvesteerd moeten worden voor de instandhouding. In dit stelsel zal een instandhouding geen verhoging van de maandelijkse woonlast inhouden aangezien de rekentools deze niet in beschouwing nemen. Hierna kunnen de financieringsstromen die te maken hebben met de woning binnen dit stelsel teruggevonden worden. Deze houden de kosten voor de eigenaar alsook voor de huurder in.

Referentiebewoner A:



Referentiebewoner B:



*Figuur 34: Financieringsstromen voor woning verhuurd via een sociaal verhuurkantoor*

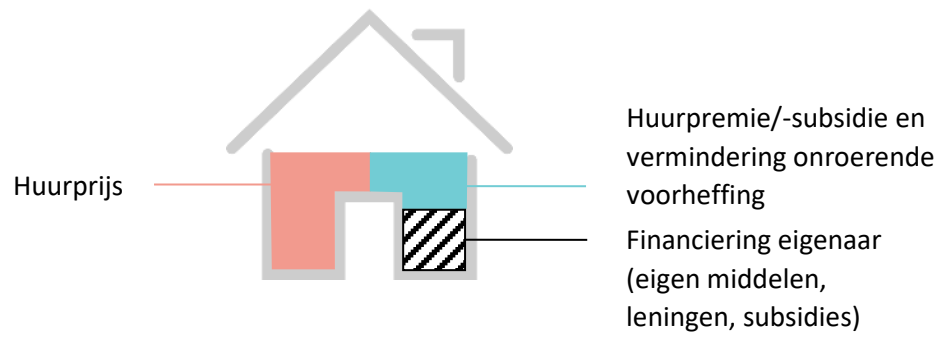
### 2.3.2. Private huurmarkt

De financiering van de woning en de bijhorende renovatie kent een gelijkaardig verloop zoals besproken bij het stelsel van het sociaal verhuurkantoor. De financieringslast rust op de schouders van de eigenaar. Deze last en de bijhorende financieringsmogelijkheden werden reeds toegelicht in het transitiepad omtrent de traditionele verkoop met eigen bewoning. De eigenaar kan alsook een renovatiehuurovereenkomst sluiten met de huurder. De renovatie ten laste van de eigenaar zal in verhouding staan tot een tegemoetkoming door de verhuurder. We gaan er hierbij vanuit dat de investeringskost door de huurder en de eventuele daling van de huurprijs als tegenprestatie door de verhuurder evenwaardig zijn. Dit zal met andere woorden geen impact hebben op de betaalbaarheidskwestie. Indien de ontlasting voor de verhuurder een hierdoor bijkomende huurprijsdaling inhoudt, kan deze dit aspect wel beïnvloeden. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, 2021a)

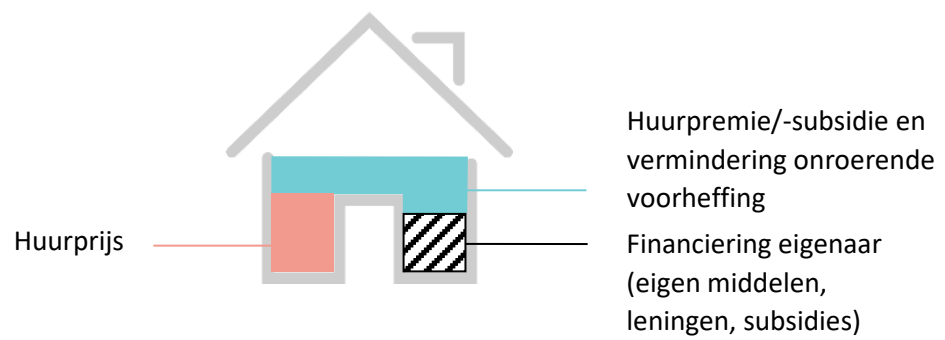
De huurprijs van deze woning kent een marktconforme bepaling. De eigenaar zal hierbij geen onderhandelingen met een sociaal verhuurkantoor voeren. Dit zorgt vaak voor een hogere maandlast dan bij een onderverhuring door de vermelde actor. De bepaling van de maandelijkse huurlast binnen dit stelsel zal starten vanuit de geschatte marktwaarde. Waar dit voor het sociaal verhuurkantoor als bovengrens zal gelden, zal het hier eerder een ondergrens vormen. De huurder kan gebruik maken van dezelfde voordelen zoals besproken bij het sociaal verhuurkantoor. De huursubsidie kent hierbij extra voorwaarden voor de woning die men verlaat. Deze woning kan ontoereikend zijn voor gezinsomvang. Ze kan bijvoorbeeld ook ongeschikt of onbewoonbaar verklaard zijn. (Vlaanderen, sdb) Men kan alsook een aanvraag doen tot een Vlaamse huurpremie. Deze kent andere voorwaarden en kan niet samen met de vorige subsidie uitgekeerd worden. De huurpremie zal alsook een inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij inhouden. Deze kan onder bepaalde voorwaarden, tot bij toewijzing van een sociale woning, verkregen worden. Beide tussenkomsten zullen tot éénzelfde vermindering van de huurprijs leiden. Bijkomend zal men alsook aanspraak kunnen maken op een verlaagde onroerende voorheffing voor dit gezin. Deze wordt maandelijks aan de huurder uitbetaald, maar zal in wat volgt reeds verrekend worden in de huurprijs. (Agentschap Wonen-Vlaanderen, sdi) Men komt dus tot éénzelfde maandelijkse last als bij het sociaal verhuurkantoor. Hierbij zal dus wel het reeds vermelde aspect van boven- en ondergrens in het achterhoofd gehouden worden. Referentiebewoner A betaalt een maandelijkse bruto woonlast met een omvang van 753,5 euro en 575,66 euro voor referentiebewoner B. Opnieuw houden deze bedragen een overschrijding van de woonquote-norm in.

De financieringsstromen van de woning binnen het stelsel van het sociaal verhuurkantoor kunnen hier overgenomen worden. Dit met uitzondering van de werkingssubsidies.

Referentiebewoner A:



Referentiebewoner B:



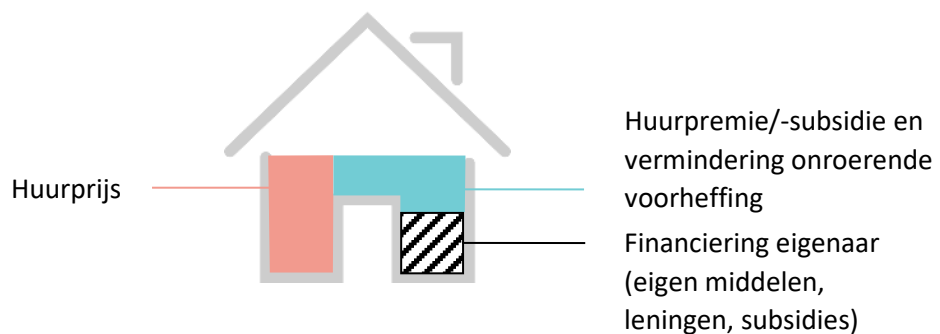
*Figuur 35: Financieringsstromen voor woning verhuurd binnen het privaat huurstelsel*

### 2.3.3. Geconventioneerd verhuren

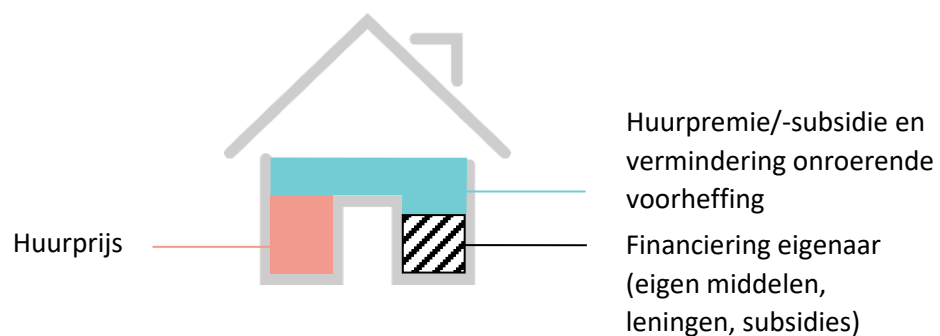
Ook deze huurmarkt kan vergeleken worden met diegene vermeld in de bovenstaande uiteenzettingen. De huurprijs zal een overeenkomstig bedrag inhouden door de implementatie van de huursubsidie. Het verschil inzake de tussenkomst binnen dit stelsel en het voorgaande houdt de opsplitsing in een vast en veranderlijk deel in. Het vast deel is onafhankelijk van het inkomen van de huurder en bestaat 10% van de huurprijs. Na de renovatie bedraagt de marktconforme huurlast gemiddeld 820 euro. Dit houdt een maandelijks vast subsidiebedrag in van 82 euro. Wanneer dit bedrag groter is dan de in de voorgaande delen vermelde tussenkomst, zal de huurprijs in dit stelsel lager liggen. Dit is het geval voor referentiebewoner A. Na deze implementatie zal de bruto maandelijks huurlast 725,20 euro bedragen. Dit zorgt ervoor dat deze bewoner de woonquotenorm niet overschrijdt. Referentiebewoner B behoudt een maandelijks bruto woonlast van 575,66 euro. Dit bedrag overschrijdt de norm wel.

De financieringsstromen kunnen in de onderstaande figuren teruggevonden worden. Hierbij zal enkel de figuur voor referentiebewoner A wijzigen ten aanzien van deze in het voorgaande transitiepad.

Referentiebewoner A:



Referentiebewoner B:



Figuur 36: Financieringsstromen voor woning verhuurd binnen het geconventioneerd huurstelsel

## 2.4. Alternatieve koop

De woning kan ook aangekocht worden op een andere manier dan deze die reeds geanalyseerd werd. Hierbij zal een bespreking gemaakt worden van de aankoop binnen een CLT-systeem en deze door een wooncoöperatie.

### 2.4.1. CLT + Bewoner

Een eerste betaalbaarheidsanalyse binnen het spectrum van alternatieve koop zal gemaakt worden voor het CLT-model. Hierbij zal enkel gekeken worden naar het aanbod omtrent koop. Dit aangezien een eventuele uitbreiding naar verhuur reeds gekoppeld kan worden aan de voorgaande analyses. Om de haalbaarheidsanalyse te kunnen maken, worden de maandelijkse kosten die Community Land Trust Brussel aanrekent, toegepast. Allereerst maakt men, aangezien dit de doelgroep uitmaakt, gebruik van de Vlaamse woonlening. (De Smet, Rasschaert, & Community Land Trust Gent, 2019) Dit om de aankoop en de eventuele renovatie van de woning te financieren. (Vlaams Woningfonds cv, 2021a) Aangezien de grond niet mee vervat zit binnen de aankoop, wordt allereerst 30% van de oorspronkelijke venale waarde van de woning in mindering gebracht. (Orde van Architecten, 2020b)

<b>Woningwaarde</b>			
	<b>Venale waarde [€]</b>	<b>Grondwaarde [€]</b>	
<i>Referentiewoning</i>	243.346,00	73.003,80	
		<b>Waarde aan te kopen woning [€]</b>	170.342,20

Tabel 26: Berekening woningwaarde CLT-model

De aankoopprijs voor de woning kan door de koper ontleend worden via de Vlaamse woonlening. De bijhorende simulatie omtrent de maandelijkse woonlast wordt in de volgende tabel weergegeven. Zoals reeds aangetoond, wordt hierbij geen verschillende uitkomst verkregen wanneer men een andere referentiebewoner vooropstelt. De simulatie zal hierdoor enkel gemaakt worden voor referentiebewoner A. Er dient opgemerkt te worden dat de registratiebelasting op de woning 12% bedraagt, aangezien niet de gehele eigendom aangekocht wordt. (Vlaanderen, sdt) Ook voor het zakelijk recht op de grond dient een dergelijke kost betaald te worden ten belope van 2% van de totale canon.<sup>44</sup> Bij CLT Brussel kunnen op heden enkel appartementen aangekocht worden. Hierdoor zal de canon verschillend zijn. Het maximale bedrag voor een woning bij CLT Gent werd daardoor toegepast. Dit bedraagt 35 euro per maand<sup>45</sup>. (CLT Gent, telefonische communicatie, 2022) De kredietaktekost die hierbij gehanteerd wordt, is deze horend bij de som van de investeringskost en de eventuele aankoopaktekost. Aangezien het kredietbedrag de geschatte verkoopwaarde niet overstijgt, kan iedere besproken gezinssamenstelling het volledige bedrag ontlenen. Hierdoor zullen deze elk eenzelfde uitkomst verkrijgen en zal deze berekening ook maar eenmaal weergegeven worden.

<sup>44</sup> Toelichting: Deze bepaling wordt met een zekere voorzichtigheid en onzekerheid gemaakt. Dit aangezien er weinig informatie omtrent een dergelijke aankoop te raadplegen valt.

<sup>45</sup> Toelichting: Wanneer een bepaald zakelijk recht (erfpacht, opstal of erfdiensbaarheid) uitgegeven wordt met een maximale looptijd van 99 jaar, bedraagt de totale canon 41.580 euro.



<b>Overzicht financiering Vlaamse woonlening</b>						<b>Looptijd: 25 jaar</b>
<b>Referentiebewoner A</b>						
	<b>Geschatte verkoop-waarde [€]</b>	<b>Krediet-aktekost [€]</b>	<b>Registratie-rechten huis + grond [€]</b>	<b>Te belenen bedrag [€]</b>	<b>Minimaal eigen vermogen [€]</b>	<b>Maandelijkse bruto woonlast [€]</b>
<i>Geen/1/2 kind(eren) &lt; 6 jaar</i>	298.300/ 313.300/ 328.300	4.527,39	24.425,54 +831,60	200.126,73	100	829,71

Tabel 27: Overzicht financiering Vlaamse woonlening voor referentiebewoner A, CLT, looptijd 25 jaar

Een vermindering van de kredietaktekosten, zoals vermeld bij de traditionele aankoop, kan ook hier verkregen worden.

In wat volgt wordt een simulatie gemaakt die een looptijd van 30 jaar impliceert.

<b>Overzicht financiering Vlaamse woonlening</b>						<b>Looptijd: 30 jaar</b>
<b>Referentiebewoner A</b>						
	<b>Geschatte verkoop-waarde [€]</b>	<b>Krediet-aktekost [€]</b>	<b>Registratie-rechten huis + grond [€]</b>	<b>Te belenen bedrag [€]</b>	<b>Minimaal eigen vermogen [€]</b>	<b>Maandelijkse bruto woonlast [€]</b>
<i>Geen/1/2 kind(eren) &lt; 6 jaar</i>	298.300/ 313.300/ 328.300	4.527,39	24.425,54 +831,60	200.126,73	100,00	739,46

Tabel 28: Overzicht financiering Vlaamse woonlening voor referentiebewoner A, CLT, looptijd 30 jaar

Deze maandelijkse woonlast is niet final. Hier dient men allerhande kosten aan toe te voegen, aansluitend bij de CLT-werking. Hiervoor zal zoals reeds vermeld het model van Community Land Trust Brussel gebruikt worden. Er dient opgemerkt te worden dat deze bedragen kunnen wijzigen naargelang het type woning en de werking van de CLT. (Community Land Trust Brussel, sd)

<b>Maandelijkse bruto woonlast</b>		<b>Looptijd: 25 jaar</b>
	<b>Maandelijkse last [€]</b>	
<i>Krediet</i>	829,71	
<i>Huur grond</i>	35	
<i>Belasting op onroerend goed</i>	80-100	
<i>Onderhoud woning</i>	20	
	<b>Maandelijkse bruto woonlast [€]</b>	<b>964,71 – 984,71</b>
		<b>Looptijd: 30 jaar</b>
	<b>Maandelijkse last [€]</b>	
<i>Krediet</i>	739,46	
<i>Huur grond</i>	35	
<i>Belasting op onroerend goed</i>	80-100	
<i>Onderhoud woning</i>	20	
	<b>Maandelijkse bruto woonlast [€]</b>	<b>874,46 – 894,46</b>

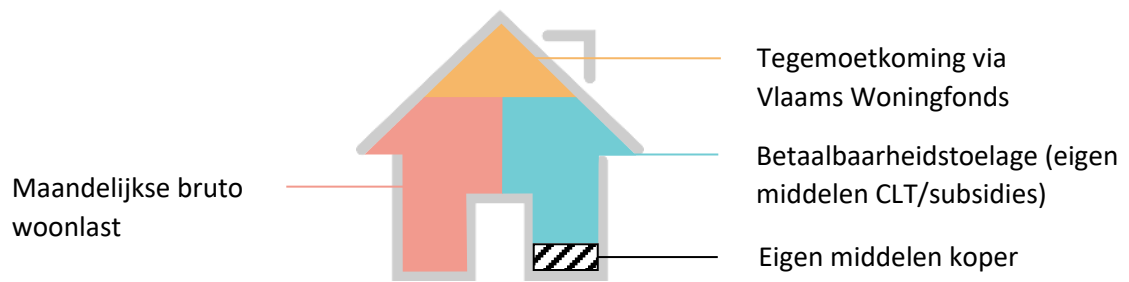
Tabel 29: Overzicht bruto maandelijkse woonlast voor referentiebewoner A en B, CLT, looptijd 25 en 30 jaar

Tot slot dient ook de maandelijkse aflossing voor de renovatie<sup>46</sup> die reeds berekend werd, geïmplementeerd te worden. Deze kan ten belope van het gehele bedrag mee ontleend worden. Uit deze informatie kan een conclusie getrokken worden omtrent de betaalbaarheid binnen dit stelsel. Aangezien de maandelijkse woonlast respectievelijk 747,30 euro en 443,47 euro mag bedragen voor referentiebewoner A en B, houdt deze woonlast een overschrijding hiervan in. De CLT zelf kan wel nog een tussenkomst hiervoor invoeren aan de hand van een betaalbaarheidstoelage. De werking hiervan start bij het principe van een rollend fonds. Indien de CLT beschikt over voldoende eigen middelen of externe subsidiering, kunnen deze middelen ter beschikking gesteld worden van de financieel zwakste doelgroep. Wanneer deze de maandelijkse woonlast niet kan betalen, komt de trust tussen in de investering. Wanneer de bewoner afstand doet van zijn woning zullen bij de verkoop de geïnvesteerde middelen terug in het rollend fonds gebracht worden. Dit kan een eventueel bijkomend percentage van de meerwaarde inhouden. (Bachus, 2013)

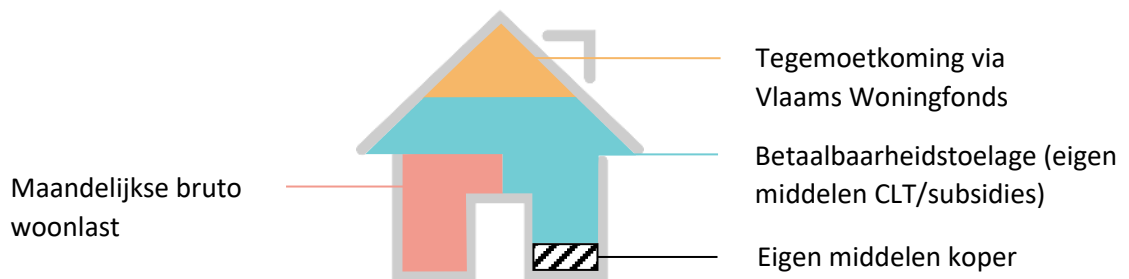
In de hieropvolgende afbeeldingen kunnen de financieringsstromen met betrekking tot de referentiewoning en -bewoners teruggevonden worden.

<sup>46</sup> Toelichting: Voor een looptijd van 25 en 30 jaar dient een bijkomende maandelijkse aflossing van respectievelijk 287,23 euro en 255,99 euro geïmplementeerd te worden.

### Referentiebewoner A:



### Referentiebewoner B:



Figuur 37: Financieringsstromen voor woning binnen het model van een CLT

De renovatie van het patrimonium binnen dit model kan op diverse wijzen en in samenwerking met diverse partners uitgevoerd worden. Wanneer de trust de woning verkoopt is het in principe de eigenaar die instaat voor de renovatie. De CLT kan hierbij wel een sturende of aanmoedigende rol innemen. (Bachus, 2013) De bijkomende financieringslast rust nog steeds op de schouders van de woningeigenaar wanneer er geen verdere subsidiëring voorhanden is. Zoals reeds in het objectief onderzoek vermeld, zal de meerwaarde van de woning bij een doorverkoop niet volledig gedekt worden. Dit om de betaalbaarheid voor de nieuwe koper te bewaren. (Fonds Mondial pour le Développement des Villes, 2020) Of de bewoner die de renovatie uitvoerde de gemaakte investering kan terugverdienen, bij de bewoning en/of de verkoop, valt niet te voorspellen. Daarnaast bestaat er geen duidelijkheid over de toegankelijkheid van de energielening binnen dit woonmodel. Dit aangezien het eigendomsstatuut niet geheel te vatten valt binnen de bepaling van de doelgroep voor deze subsidiëring.

Tot slot wordt nog een uitweiding gemaakt naar de werking van CLT Gent. De stichting koopt de gronden aan met een gedeeltelijke inbreng van Sogent. Hierop volgend kent de stichting een recht van erfpacht toe aan WoninGent. Deze laatste staat in als bouwheer en verkoopt de opgetrokken constructies aan de kandidaat-bewoners van CLT Gent. Dit zorgt voor een verlaagd registratierecht van 6% op de constructiewaarde. Daarnaast wordt alsook 2% registratie geïmplementeerd ten gevolge van het doorgeven van het erfpachtrecht. Dit zorgt ervoor dat de eerste bewoner een lagere aankoopkost zal verkrijgen dan deze hierboven vermeld. Ter illustratie worden de bijhorende aflossingen voor een looptijd van 25 en 30 jaar in de hierop volgende tabellen weergegeven. (CLT Gent, telefonische communicatie, 2022)

<b>Overzicht financiering Vlaamse woonlening</b>						<b>Looptijd: 25 jaar</b>
<b>Referentiebewoner A</b>						
	<b>Geschatte verkoop-waarde [€]</b>	<b>Krediet-aktekost [€]</b>	<b>Registratie-rechten huis + grond [€]</b>	<b>Te belenen bedrag [€]</b>	<b>Minimaal eigen vermogen [€]</b>	<b>Maandelijkse bruto woonlast [€]</b>
<i>Geen/1/2 kind(eren) &lt; 6 jaar</i>	298.300/ 313.300/ 328.300	4.380,67	14.205,01 +831,60	189.759,48	100	786,73

Tabel 30: Overzicht financiering Vlaamse woonlening voor referentiebewoner A, CLT Gent, looptijd 25 jaar

<b>Overzicht financiering Vlaamse woonlening</b>						<b>Looptijd: 30 jaar</b>
<b>Referentiebewoner A</b>						
	<b>Geschatte verkoop-waarde [€]</b>	<b>Krediet-aktekost [€]</b>	<b>Registratie-rechten huis + grond [€]</b>	<b>Te belenen bedrag [€]</b>	<b>Minimaal eigen vermogen [€]</b>	<b>Maandelijkse bruto woonlast [€]</b>
<i>Geen/1/2 kind(eren) &lt; 6 jaar</i>	298.300/ 313.300/ 328.300	4.380,67	14.205,01 +831,60	189.759,48	100,00	701,15

Tabel 31: Overzicht financiering Vlaamse woonlening voor referentiebewoner A, CLT Gent, looptijd 30 jaar

Deze kosten houden reeds een overschrijding van de woonquotenorm in. Hierdoor zullen de bijkomende kosten voor de werking van de CLT en de renovatie het resterend budget van de referentiebewoners verder doen afnemen. Men dient tot slot op te merken dat de volgende koper deze vermindering van het registratierecht niet kan verkrijgen. (CLT Gent, telefonische communicatie, 2022)

## 2.4.2. Wooncoöperatie

Wooncoop biedt een rekentool aan om de maandelijkse last voor een bewoner te bepalen. Deze werd gehanteerd om de betaalbaarheid voor onze referentiebewoners te toetsen. Men gaat ervan uit dat deze bovenop de aan te kopen aandelen, niet beschikken over voldoende liquide middelen om hier extra in te investeren. Het aandeel 'kopen' zal dus minimaal zijn. Ook zal men de berekening maken waarbij men de minimale huurprijs bekomt. Dit wordt gedaan door geen kapitaalsopbouw te implementeren. Men zal dus geen extra aandelen aankopen. Men gaat er ook vanuit dat de achterban van deze bewoners niet investeert. De tool rijkt enkele mogelijke woningen aan met de bijhorende prijs. Men kan hierbij dus het gewenste bedrag, zoals bij de vorige transitiepaden toegepast, niet invullen. Er is gewerkt met de waarden die het dichtst bij de referentiewoning liggen. Aan de hand van een interpolatie werd naar een aanneembare maandelijkse last toegewerkt. (Wooncoop, sda)

Type woning	Waarde [€]	Maandlast [€]
<i>Woning 1</i>	275.000,00	800,00
<i>Woning 2</i>	335.000,00	975,00
<i>Referentiewoning ongerenoveerd</i>	243.346,00	707,68
<i>Referentiewoning gerenoveerd<sup>47</sup></i>	309.952,65	901,94

Tabel 32: Overzicht maandelijkse woonlast Wooncoop zonder kapitaalopbouw

Deze maandelijkse last brengt reeds enkele kosten in rekening. Dit houdt onder meer het klein onderhoud, de onroerende voorheffing, de brandverzekering en het risico op leegstand in. De kosten omtrent onderhoudswerken aan de tuin, verbruikskosten enzovoort worden niet in beschouwing genomen. (Wooncoop, sda) Er kan hierbij gesteld worden dat de woonquotenorm voor referentiebewoners A en B overschreden wordt. Indien de woning zuiver gehuurd wordt, kan er in principe een tussenkomst in de huurprijs van de Vlaamse overheid verkregen worden. Bij Wooncoop wordt dit principe op dit moment nog niet toegepast en dient er steeds een klein deel eigen inbreng aageleverd te worden. In een eventueel verder stadium waarbij het principe verder is uitgebouwd, zou zuivere huur wel toegepast kunnen worden. (Wooncoop, Telefonische communicatie, 2022) Een implementatie van de huurpremie of -subsidie zou binnen dit woonmodel alsnog een overschrijding van de woonquotenorm inhouden. De bepaalde maandelijkse last richt zich zoals reeds vermeld niet op kapitaalopbouw. Om het effect hiervan toch duidelijk te maken, wordt hieronder een berekening gemaakt met inbegrip van een kapitaalopbouw van 10.000 euro na 25 jaar. Door het bijkomende rendement levert dit na het doorlopen van de gestelde termijn een opgebouwd kapitaal van 11.771 euro op. (Wooncoop, sda)

<sup>47</sup> Toelichting: Er wordt uitgegaan van een waarde van de woning na renovatie die bestaat uit de som van de initiële waarde inclusief de renovatiekost. Dit zal niet volledig overeenstemmen met de werkelijke waarde.

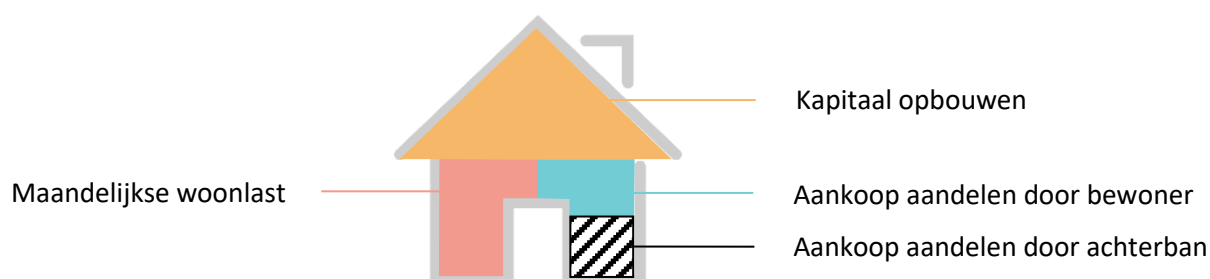
Type woning	Waarde [€]	Maandlast [€]
<i>Woning 1</i>	275.000,00	819,00
<i>Woning 2</i>	335.000,00	994,00
<i>Referentiewoning ongerenoveerd</i>	243.346,00	726,68
<i>Referentiewoning gerenoveerd<sup>48</sup></i>	309.952,65	920,94

Tabel 33: Overzicht maandelijkse woonlast Wooncoop met 10.000 euro kapitaalopbouw

Er kan bemerkt worden dat de maandelijkse last niet afhangt van het inkomen van de referentiebewoner. Er kan wel vanuit gegaan worden dat naarmate het inkomen van de bewoner stijgt, er meer kapitaal opgebouwd zou kunnen worden.

In de onderstaande afbeeldingen kunnen de financieringsstromen binnen dit model teruggevonden worden.

Referentiebewoner A:



Referentiebewoner B:



Figuur 38: Financieringsstromen voor woning binnen het model van een wooncoöperatie

Aangezien de coöperatie eigenaar is van de woningen, zal deze, behalve wanneer een renovatiehuurovereenkomst gesloten wordt, instaan voor de renovatie. Wanneer deze niet over voldoende eigen middelen beschikt, kan hiervoor een marktconform krediet aangegaan worden. Daarenboven kan een coöperatieve vennootschap alsook beroep doen op de reeds besproken energielening 0%. (Vlaanderen, sdg) Boven op deze tegemoetkoming kan men in een dergelijk systeem eenvoudig collectieve renovaties toepassen. Deze zullen

<sup>48</sup> Toelichting: Er wordt uitgegaan van een waarde van de woning na renovatie die bestaat uit de som van de initiële waarde inclusief de renovatiekost. Dit zal niet volledig overeenstemmen met de werkelijke waarde.

onder meer door groepsaankopen en -offertes de renovatiekost kunnen drukken. (Verbiest, persoonlijke communicatie, 2022)

## Renovatiepremies

In dit onderzoek werd de ondersteuning bij het aangaan van leningen voor de aankoop en de renovatie van een woning reeds onderzocht. Ook het verlaagd btw-tarief werd reeds geïmplementeerd in de berekening van de renovatiekost. In wat volgt worden de premies naar het eigenaarschap weergegeven. Deze werden toegepast op de referentiewoning en de referentiebewoners. Premies zijn financiële tegemoetkomingen die verkregen worden na het uitvoeren van de vooropgestelde renovatiewerken. Voor deze bepaling werd de bijhorende regelgeving (zie hoofdstuk 5 van deel IV) die ingaat vanaf één juni 2022 gehanteerd.

Referentie- bewoner A	Eigenaar (bewoner)	Eigenaar (rechtspersoon)	Huurder	Verhuurder (SVK)	Verhuurder (Privaat)	Uitgegeven door
<i>Mijn verbouw- premie<sup>49</sup></i>	€12.891	€5.339 <sup>50</sup>	€5.339	€12.891	€5.339	Vlaamse overheid en Fluvius
<i>Burenpremie voor collectieve renovatie- projecten</i>	-	-	-	-	-	Fluvius
<i>Huur- en isolatiepremie</i>	-	-	-	-	-	Fluvius
<i>Premie voor een condensatie- ketel</i>	€1.800	-	€1.800	€1.800	€1.800	Fluvius
<i>Subsidie voor de renovatie van huurwoningen</i>	-	-	-	€7.000	€7.000	Stad Gent

Tabel 34: Premiebedragen ten gevolge van de vooropgestelde renovatie voor referentiebewoner A

<sup>49</sup> Toelichting: Voor deze bepaling werd de simulator voor Mijn Verbouwpremie gehanteerd. (Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap, sd)

<sup>50</sup> Toelichting: Deze premie hangt niet af van het inkomen, maar beschouwd een bepaald bedrag per vierkante meter. Aangezien geen verdere info verstrekt werd, werden dezelfde waarden als bij de hoogste inkomensgroep gehanteerd.



Referentie- bewoner B	Eigenaar (bewoner)	Eigenaar (rechtspersoon)	Huurder	Verhuurder (SVK)	Verhuurder (Privaat)	Uitgegeven door
<i>Mijn verbouw- premie</i>	€12.891	€5.339	€5.339	€12.891	€5.339	Vlaamse overheid en Fluvius
<i>Burenpremie voor collectieve renovatie- projecten</i>	-	-	-	-	-	Fluvius
<i>Huur- en isolatiepremie</i>	-	-	-	-	€1.785	Fluvius
<i>Premie voor een condensatie- ketel</i>	€1.800	-	€1.800	€1.800	€1.800	Fluvius
<i>Subsidie voor de renovatie van huurwoningen</i>	-	-	-	€7.000	€7.000	Stad Gent

Tabel 35: Premiebedragen ten gevolge van de vooropgestelde renovatie voor referentiebewoner B

De burenpremie voor collectieve renovatieprojecten wordt toegeschreven aan de projectbegeleider en werd dus niet mee opgenomen binnen deze bepaling. Referentiebewoner A en B verkrijgen binnen ieder segment een even groot subsidiebedrag, in uitzondering van de huur- en isolatiepremie. Daarnaast verkrijgt een eigenaar die zijn woning verhuurt via een sociaal verhuurkantoor het grootse bedrag. Deze wordt gevolgd door de eigenaar die de woning zelf bewoont en de private verhuurder. Wie verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor kan vanaf één juli 2022 geen beroep meer doen op de huur- en isolatiepremie. Deze premie kan alsook niet toegekend worden aan een sociale huisvestingsmaatschappij. (Vlaanderen, sdk) Indien de woning in eigendom is van een rechtspersoon of wanneer de huurder zelf werken wil uitvoeren, kan slechts het laagste bedrag binnen de geanalyseerde eigendomsstructuren verkregen worden. Tot slot wordt een onduidelijkheid opgemerkt omtrent de toekenning van subsidies aan wooncoöperaties en community land trusts. De eerst wordt gekenmerkt door een principe van huren bij jezelf. Aangezien de bewoners zowel eigenaar als huurder zijn van de coöperatie, kent dit geen eenduidige toekenning aan één van de bovenstaande groepen. De Vlaamse huur- en isolatiepremie sluit deze groep alvast uit. (Vlaanderen, sdk) Daarnaast houdt het wonen binnen een CLT een gedeeltelijk eigenaarschap in. De grond en de woning worden gescheiden waardoor hier alsook geen duidelijke doelgroep aan toe te kennen valt.

Deze premies worden na de renovatie en een daaropvolgende aanvraag toegekend aan de rechthebbende partij. Aangezien deze werken doorgaans betaald dienen te worden voor, tijdens of net na de uitvoering, kunnen deze premies hiervoor niet aangewend worden. Ze

kunnen eventueel wel ingezet worden om de maandelijkse aflossing van een hiertoe bestemde lening te drukken. Daarnaast verkrijgt men enkel bij de zelf inwonende eigenaar de garantie dat de premie de vooropgestelde doelgroep bereikt. Bij een verkoop van de woning zal deze hoogstwaarschijnlijk niet mee opgenomen worden in de bepaling van de verkoopprijs. Ze zullen daarbij dus geen duurzame betaalbaarheid waarborgen. De overige eigendomsstructuren zijn niet verplicht om deze premie op te nemen in de bepaling van de maandelijkse woonlast voor de referentiebewoners. Deze subsidies zullen aldus enkel beschouwd worden in de eerst vermelde situatie. De referentiebewoners dienen een lening aan te gaan om het eigenaarschap te kunnen verkrijgen. Om de invloed van een dergelijke tegemoetkoming in rekening te brengen zal dit bedrag gedeeld worden door de looptijd van de lening. Daaropvolgend kan dit bedrag in mindering gebracht worden van de hiervoor vermelde maandelijkse bruto woonlast.

	<b>Sommatie subsidie- bedragen<sup>51</sup> [€]</b>	<b>Minderung maandlast [€] (looptijd lening 20 jaar)</b>	<b>Minderung maandlast [€] (looptijd lening 25 jaar)</b>	<b>Minderung maandlast [€] (looptijd lening 30 jaar)</b>
<i>Referentie- bewoner A en B</i>	14.691,00	61,21	48,97	40,81

De implementatie van dit bedrag in de maandelijkse bruto woonlast bij een traditionele aankoop zorgt er niet voor dat dit principe alsnog betaalbaar wordt. Indien men eenzelfde subsidiebedrag zou verkrijgen binnen een CLT wordt alsook hier geen voldoende daling van de woonlast voorzien.

<sup>51</sup> Toelichting: De mogelijke combinatie van deze premies is niet zeker.

### 3. Preliminair inzicht

In de voorgaande modellen werd de betaalbaarheid van het wonen en de bijhorende renovatie getoetst. Dit werd volbracht door middel van een 30%-woonquotenorm. Aan de hand hiervan kan bekeken worden op welke manier het recht op behoorlijke huisvesting gegarandeerd is en/of kan worden.

Het wonen binnen een sociale huisvestingsmaatschappij blijft betaalbaar voor en na de renovatie voor referentiehurder B. Deze kan enkel terugvallen op een leefloon. Referentiehurder A bevindt zich net op de grens inzake betaalbaarheid voor en na de verbeteringswerken. Het initiatief voor de renovatie ligt bij de maatschappij die gebruik kan maken van een voordelige lening. De kwaliteit van de woningen binnen een sociale huisvestingsmaatschappij kent bepaalde richtlijnen. Dit kan een zekerheid bieden voor het uitvoeren van de renovatie wanneer deze richtlijnen gewijzigd worden. De huidige financieringswijze werd alsook geëvalueerd aan de hand van de uit te voeren werken en de bijhorende kosten. Aangezien de renovatiekost slechts een percentage van de investering voor een nieuwbouwwoning mag inhouden, kan via een dergelijk krediet het volledige bedrag niet beleend worden.

De tweede piste die geanalyseerd werd, was een overname van de woning om deze zelf te bewonen. De markconforme lening kan enkel toegepast worden wanneer de koper in staat is om een groot aandeel van de investeringssom met eigen middelen te financieren. De Vlaamse woonlening biedt de mogelijkheid om een deel van de aktekosten mee te belenen. Aangezien het gesommeerde bedrag betreffende de aankoopssom, de renovatiekost en de bijhorende aktekosten hoger ligt dan een bepaald plafond, dient alsook een gedeelte via eigen middelen gefinancierd te worden. De Vlaamse woonlening stelt een redelijke solvabiliteit voorop. Dit kan inhouden dat een groter deel van het investeringsbedrag via eigen middelen betaald moet worden. De vermelde renovatie is gezien de wetgeving die ingaat vanaf 2023 en het huidig EPC-label nog niet verplicht. Deze kan aldus uitgesteld worden. Om de renovatie effectief te laten doorvoeren dient een verstrengde wetgeving opgesteld te worden.

De woning kan tevens in handen komen van een verhuurder. Dit kan opgesplitst worden in drie alternatieve modellen. Dit zijn meer bepaald de sociale, private en geconventioneerde huur. Binnen elk van deze modellen wordt overheidssteun aangewend om de maandelijkse huurlast voor een vooraf afgebakende doelgroep te verlagen. Indien de woning toereikend is, kunnen de vooropgestelde referentiebewoners hier gebruik van maken. Binnen de laatste groep van verhuurmogelijkheden, namelijk het geconventioneerde verhuren, wordt deze steun op een andere manier toegekend. Dit heeft een impact op de betaalbaarheid. Deze tussenkomst wordt berekend op basis van het inkomen van de bewoner, maar de huurprijs niet. Dit bedrag is namelijk vrij te bepalen door de verhuurder. Binnen de vooropgestelde aannames wordt het wonen voor beide referentiebewoners als 'te duur' beschouwd bij sociale en private verhuur. Bij het model van geconventioneerde verhuur wordt de woonquotenorm enkel door referentiebewoner A niet overschreden. De renovatie zal, zoals hierboven reeds vermeld, niet verplicht worden door de renovatiwet die ingaat vanaf 2023 en vergt het initiatief van de eigenaar van de woning.

Tot slot werd het principe van een alternatieve aankoop voorgesteld. Dit kan meer bepaald geschieden door middel van een CLT of een wooncoöperatie. De gedeeltelijke aankoop bij een CLT kent eenzelfde werking als bij een aankoop voor eigen bewoning. Voor beide referentiebewoners wordt een overschrijding van de woonquotenorm verkregen. Deze kan

eventueel door middel van een betaalbaarheidstoelage beperkt worden. Dit vergt voldoende eigen middelen of subsidiering door de overheid. Hierbij vereist de renovatie een initiatief van de eigenaar van de woning hetgeen gecombineerd kan worden met een coördinatie door de CLT. Daarnaast werd alsook het model van een wooncoöperatie beschouwd. Hierbij is men geen eigenaar, maar aandeelhouder van en huurder bij de coöperatie. Voor beide referentiebewoners wordt een overschrijding van de woonquotenorm verkregen. Aangezien de huurder alsook een aandeelhouder is, kan deze meebeslissen over mogelijke renovatiewerken. Het eigenlijke initiatief ligt bij de coöperatie die eigenaar is van de woning.

De vermelde renovatiewerken kunnen alsook in bepaalde modellen uitbesteed worden. Dit kan een eventuele meerkost impliceren, maar ook een ontzorging voor de referentiebewoner. Daarnaast kunnen bepaalde werken een tijdelijke onbewoonbaarheid van het onderkomen inhouden. De bijkomende en al dan niet mogelijke verhuisbeweging dient alsook in rekening gebracht te worden. De bestaande werkingen voor de uitbesteding van de renovatie bevinden zich op heden binnen een beperkt schaalniveau. Er kunnen desalniettemin wel voorbeelden uit gehaald worden die een eventuele extrapolatie kunnen ondergaan. Gezien de beperkte kapitaalkracht van de referentiebewoners lijkt een voorfinanciering of eventuele extra ontlening voor de renovatiekost een onhaalbare kaart. Zoals reeds aangetoond houdt een gelijktijdige aflossing voor de aankoop van de woning een woonquote-overschrijding in. Instanties zoals onder meer de Vlaamse overheid en de netbeheerder voorzien premies die aangevraagd kunnen worden, meestal na de uitvoering van de werken. Daarbij dienen de referentiebewoners de investering nog steeds via eigen middelen of met een eventuele voordelige lening vooraf te financieren. Deze premies bieden alsook geen zekerheid dat ze de doelgroep bereiken. Dit is enkel het geval bij het eigenaarschap met een eigen bewoning. Daarnaast wordt geen garantie verleend dat deze overheidssteun geïmplementeerd wordt in de aankoopprijs voor de volgende eigenaars. De toewijzing van de premies bij de principes van alternatieve koop valt niet eenduidig te beschrijven aan de hand van de huidige regelgeving. De beschrijvingen lenen zich voornamelijk tot de traditionele eigenaarsstatuten.

Gent knapt op voorziet een alternatieve werkwijze met inbegrip van een rollend fonds. De woningeigenaars verkrijgen daarbij een bepaald budget hetwelk ze na de verkoop van de woning terugbetalen. Aan de hand hiervan kunnen subsidieringen meermaals toegepast worden en worden de problemen omtrent een tekort aan eigen middelen beperkt. Daarnaast bestaan er ook reeds instanties die aan de hand van renovatiebewegingen de sociale huisvestingsstock versterken. Onder meer Het Pandschap voorziet een dergelijke dienstverlening voor eigenaars van een woning die deze wensen te verhuren. De eigenaar wordt ontzorgd en de woning wordt na de renovatie ondergebracht in de werking van een sociaal verhuurkantoor<sup>52</sup>. De vermelde initiatieven steunen de onderkant van het wonen binnen de vraag naar betaalbare en kwalitatieve huisvesting. Deze woonmodellen richten zich tot eenzelfde doelgroep als bij het sociaal huurstelsel. Indien ze de betaalbaarheid waarborgen, kunnen deze het huidige tekort aan dergelijke woningen eventueel ondersteunen. Dit zou kunnen leiden tot een gedeeltelijke ontlasting van de oververhitte markt. Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat dit voor de gestelde situatie niet het geval is.

---

<sup>52</sup> Toelichting: Vanaf één januari 2023 wordt deze werking opgenomen in de woonmaatschappij.

/

Als we het nu niet  
doen, komen er op  
termijn toch extra  
problemen.

/

~ Brecht Hubau  
(Persoonlijke communicatie, 2022)

**Deel VI**

1. Koppeling preliminaire inzichten
2. Adviesrapport

## 1. Koppeling preliminaire inzichten

Deze masterproef werd geschreven om een complexe koppeling van verschillende thematieken te analyseren. Enerzijds werd ingegaan op het sociaal woonbeleid, de betaalbaarheid van het wonen en het renovatievraagstuk. Anderzijds werd de éénmaking van de sociale huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren beschouwd. Dit werd ingezet als aanleiding voor het onderzoek en de vorming van de conclusies. Het onderzoek werd gevoerd aan de hand interviews en een woning van de sociale huisvestingsmaatschappij Volkshaard in Nieuw Gent. Deze woning is deel van een werkingsgebied waar Volkshaard uit zal verdwijnen. Ze zal dus worden overgedragen aan de nieuwe woonmaatschappij. Het actuele discours uit deel twee en het onderzoek gevoerd in deel vijf zullen in wat volgt gekoppeld worden. Aan de hand hiervan kunnen op een onderbouwde wijze enkele conclusies gemaakt worden.

Een één op één inzetbaar alternatief voor het huidig sociaal woonbeleid werd door het kwalitatief en kwantitatief onderzoek niet aangeboden. Het model van de sociale huisvestingsmaatschappij blijkt als enige de betaalbaarheid voor de bewoner te garanderen. Dit omwille van de berekeningswijze van de maandelijkse huurlast die rekening houdt met het inkomen. De gesproken actoren gaven daarnaast enkele gebreken en opportuniteiten aan die wijzigingen aan het huidige model vereisen. Hierdoor kan gesteld worden dat dit model als basis nog steeds gebruikt kan worden, maar toe is aan modernisering. Het dient zich aan te passen aan de huidige vraagstukken en problematieken. Hiervoor kunnen ideeën aangereikt worden volgend uit het discours alsook uit het onderzoek naar alternatieve woonmodellen. Daarnaast werd door de actoren een stigmatprobleem van het sociaal wonen op tafel gelegd. Om dit aan te pakken dient niet alleen de woonmaatschappij, maar de gehele denkwijze omtrent wonen een verschuiving te ondergaan.

## 2. Adviesrapport

Het eindresultaat van deze masterproef wordt vormgegeven aan de hand van een adviesrapport. Deze heeft niet als doel om pasklare modellen voorop te stellen, maar om de huidige problematieken en opportuniteiten bloot te leggen. Er werd gekozen voor deze structuur om een eindproduct af te leveren hetwelk los van de masterproef ingezet kan worden. Het doelpubliek bestaat uit de huidige beleidsmakers omtrent het wonen en de uitvoerende partijen, maar idealiter uit de gehele maatschappij.

De opbouw hiervan kent een vaste structuur waarbij allereerst een samenvatting van de masterproef aangereikt wordt. Hierin worden zowel de aanleiding, de methodieken, de conclusies alsook de mogelijke scenario's beschreven. Daaropvolgend wordt een inleiding en een bespreking van het onderzoek toegevoegd. In een volgende stap worden scenario's aangereikt, opgesteld vanuit de koppeling van het actuele discours en het onderzoek omtrent de referentiewoning. Hierbij worden twee scenario's ontwikkeld die zoals reeds vermeld instaan ter verduidelijking van gebreken en opportuniteiten in het huidige woonbeleid. Het adviesrapport wordt afgesloten met een conclusie waarbij één scenario vooropgesteld zal worden. Deze keuze zal onderbouwd en vergezeld worden van methodieken die aangewend kunnen worden om mogelijke stappen hiervoor te ondernemen.





# Adviesrapport

## Diversiteit in Sociale Huisvesting:

Een analyse van de potentiële impact van de  
patrimonium strategie ten gevolge van de fusie tot de  
ééngemaakte woonmaatschappij op de renovatie van de  
sociale huisvestingsstock  
(Case Nieuw Gent)

Auteur: Roelandt Julie

Promotoren: prof. dr. ir. arch. Beeckmans Luce & prof. dr. ir. arch. Laverge Jelle

Gent, 2021-2022

# Uitgebreide samenvatting

Dit adviesrapport werd geschreven als eindproduct van een masterproef. Deze was deel van het curriculum voor het behalen van het diploma van ingenieur-architect aan de Universiteit Gent. Het onderzoeksthema werd opgezet door de begeleidende promotoren binnen de grenzen van de Stadsacademie. Hierbij werd de focus gelegd op het sociaal energetisch renoveren voor de onderkant van het wonen. Dit werd gekoppeld aan de éénmaking van de sociale huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren. Als gevolg hiervan werd het huidige beleid binnen de thema's van het renovatievraagstuk en de betaalbaarheid in vraag gesteld. De focus werd hierbij gelegd op de wijk Nieuw Gent.

Het onderzoek werd gevoerd door middel van een dubbele invalshoek voor de analyse van bestaande en alternatieve woonmodellen. Enerzijds werd een kwalitatieve aanpak gehanteerd die vorm kreeg door het afleggen van interviews. Hierbij werden betrokken actoren van het huidige sociaal woonbeleid bevroegd. Anderzijds werd een kwantitatief onderzoek gevoerd waarvoor een referentiewoning en -huurders opgesteld werden. Hiervoor werd een haalbaarheidsanalyse gemaakt van het huidige en alternatieve woonmodellen. Een toetsing van de modellen werd doorgevoerd door middel van de maandelijkse bruto woonlast tegenover een 30%-woonquotenorm. Om een sluitende analyse van het woonbeleid te maken, werden beide invalshoeken na hun uitwerking gekoppeld. Aan de hand hiervan werden conclusies, gebreken en opportuniteiten aan het licht gebracht.

Het sociaal wonen bekleedt een onmisbare schakel binnen de huidige maatschappij. Dit werd zowel door het kwalitatief als het kwantitatief onderzoek duidelijk gemaakt. Daarnaast kan gesteld worden dat het huidige beleid gebreken kent alsook opportuniteiten. Deze kunnen gelinkt worden aan hedendaagse noden en vraagstukken. Aangezien dit de enige betaalbare vorm van huisvesting is voor de gehanteerde doelgroep dringen wijzigingen zich op. Deze bevinden zich voornamelijk binnen het structurele en het financiële aspect. Om dit aan te pakken werden ideeën aangereikt binnen het actuele discours, maar ook vanuit de hoek van de alternatieve woonmodellen. Daarnaast kent het sociaal wonen een stigmatprobleem hetgeen een mogelijke uitbreiding blokkeert. Hierbij dringt een gedachtenwijziging van de gehele maatschappij zich op.

Om een antwoord te bieden op de hierboven vermelde conclusies en resultaten, worden alternatieve scenario's naar voren geschoven. Het eerste scenario geeft een bewerking van het huidige sociaal woonbeleid weer. Het tweede scenario bekleedt een radicale wending in het wonen en de gedachten hieromtrent. Dit laatste dient vooral als aanleiding voor gesprekken binnen de gehele samenleving. Het doel hiervan is niet om een lichtzinnige strategie aan te halen, maar om de maatschappelijke pijnpunten van het wonen te benoemen. Het eerste scenario wordt naar voren geschoven als oplossingsstrategie voor de huidige vraagstukken. Dit scenario vergt een dialoog en onderzoek binnen alle takken van het huidige sociaal woonbeleid. Aangezien de éénmaking op heden een sterke reorganisatiewijziging inhoudt, dienen deze aanbevelingen hierin opgenomen te worden. Dit is een moment van overgang waarbij de opportuniteit om deze maximaal te benutten niet zomaar aan ons voorbij mag gaan.

# Inhoudsopgave

Uitgebreide samenvatting.....	2
Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	4
1.1 Opdrachtgever, opdracht en doel	4
1.2 Introductie onderzoek	4
1.3 Randvoorwaarden	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Onderzoek.....	5
2.1 Onderzoeksopzet	5
2.2 Resultaten	5
2.3 Conclusies	6
3. Scenario's.....	7
3.1 Scenario 1: Het huidig woonbeleid, maar dan anders	7
3.2 Scenario 2: Het horizontaal woonspectrum	9
4. Conclusie.....	12
4.1 Advies	12
4.2 Onderbouwing	12
4.3 Actieplan en planning	12
Bronnen.....	13

## 1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal een overzicht gemaakt worden van de aanleiding en het opzet van dit adviesrapport. Allereerst zal de opdrachtgever, de eigenlijke opdracht en het doel van dit rapport en de masterproef aangereikt worden. Er zal ook een eerste blik geworpen worden op het onderzoek en de bijhorende randvoorwaarden.

### 1.1 Opdrachtgever, opdracht en doel

Dit adviesrapport staat in als eindresultaat van een masterproef geschreven aan de Universiteit Gent. Deze werd uitgevoerd in functie van het behalen van het diploma van ingenieur-architect. De begeleidende promotoren zijn Luce Beeckmans en Jelle Laverge.

Het initiële masterproefonderwerp werd opgesteld binnen de context van de Stadsacademie. Dit is een samenwerkingsverband om aan de hand van transdisciplinair onderzoek duurzaamheidskwesties in de stad te analyseren. Binnen de werkgroep 'Wonen in diversiteit' werd de focus gelegd op de wijk Nieuw Gent. Deze masterproef ging daarbij dieper in op het aspect van sociaal energetisch renoveren. Vanuit deze basis werd een onderzoek gevoerd met als doel om de pijnpunten en de opportuniteiten van het huidige woonmodel aan te reiken. Dit adviesrapport wil daarbij een aanleiding zijn tot gesprekken tussen verschillende betrokken actoren binnen alle niveaus van het woonbeleid.

### 1.2 Introductie onderzoek

Met het initiële onderwerp als basis en een verder onderzoek naar de deelaspecten werden onderzoeksvragen opgesteld. Deze vonden hun oorsprong binnen een huidige hervorming van het sociaal woonmodel en de actuele renovatiewetgeving. Daarbij aansluitend werden alsook langetermijndoelstellingen volgend uit het Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030 vooropgesteld. Er werd daaropvolgend een onderzoek gevoerd naar een combinatie van betaalbaar en kwalitatief wonen binnen het huidig sociaal woonmodel alsook binnen alternatieve modellen. Hierbij werd de duurzame haalbaarheid binnen verschillende domeinen getoetst.

### 1.3 Randvoorwaarden

De masterproef werd geschreven gedurende het tweede masterjaar. In het eerste semester werd de focus vooral gelegd op een verdieping in de gestelde domeinen en het opstellen van passende onderzoeksvragen. Het tweede semester richtte zich op de uitwerking hiervan. De conclusies en alternatieve scenario's die in wat volgt aangereikt zullen worden, kennen geen bijkomende richtlijnen, budget- of termijnvereisten. Binnen het onderzoek zelf werden wel randvoorwaarden opgelegd. Deze hangen samen met de duurzame betaalbaarheid van het wonen voor een referentiewoning en referentiebewoners. Deze bewoners bevinden zich binnen de huidige doelgroep van de huurders bij de sociale woonactoren. Na de renovatie moet een blijvende betaalbaarheid verzekerd worden, waardoor een mogelijke renovatiegentrificatie uitgesloten wordt.

### 1.4 Leeswijzer

In een volgend hoofdstuk zal dieper ingegaan worden op het onderzoek. Daarna zullen alternatieve scenario's aangereikt worden alsook een conclusie met de bijhorende onderbouwing en een actieplan.

## 2. Onderzoek

De volledige uitwerking van het onderzoek kan teruggevonden worden in de masterproef: 'Diversiteit in Sociale Huisvesting: Een analyse van de potentiële impact van de patrimonium strategie ten gevolge van de fusie tot de ééngemaakte woonmaatschappij op de renovatie van de sociale huisvestingsstock (case Nieuw Gent)'. Deze werd geschreven in het academiejaar 2021-2022 door Julie Roelandt. In wat volgt zal de opzet van het onderzoek aangehaald worden, gevolgd door de belangrijkste resultaten en conclusies.

### 2.1 Onderzoeksopzet

Het onderzoek kende een dubbele benadering. Er werd zowel een kwalitatieve als kwantitatieve aanpak gehanteerd. Enerzijds werden interviews afgenomen bij actoren binnen verschillende niveaus van het huidig sociaal woonmodel. Deze gesprekken werden geleid door verschillende onderwerpen, meer bepaald de éénmaking, het renovatievraagstuk en het woonbeleid. Daarnaast werd een analyse gemaakt van de bestaande woonmodellen. Om een kwantificering te kunnen voorzien, werden twee referentiebewoners en een referentiewoning vooropgesteld. Deze werden gelinkt aan elk geanalyseerd woonmodel, waarbij de haalbaarheid van het wonen en de renovatie getoetst werd. Tot slot werd een koppeling gemaakt van beide onderzoekspaden. Dit gaf vorm aan de getrokken conclusies.

### 2.2 Resultaten

De reorganisatie voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren kent voor- en tegenstanders. De interviews met de gesproken actoren gaven inzichten in bepaalde sterktes en tekortkomingen van de woonmaatschappij, het huidig sociaal woonbeleid en alternatieve modellen. De vorming van het Gentse werkingsgebied zorgt voor een overname van het daarin gelegen patrimonium van Volkshaard en Habitare+. Binnen deze masterproef werd gefocust op het patrimonium van deze eerste sociale huisvestingsmaatschappij. Deze maatschappij wenst de woningen in dit werkingsgebied te verkopen aan de nieuwe Gentse woonmaatschappij in plaats van een overdracht in aandelen. Enkele bedenkingen daarbij zijn dat de herinvesteringsplicht ervoor zorgt dat een toename van patrimonium in de randgemeenten waar deze maatschappij wel nog actief is, kan geschieden. Dit staat in contrast met een grote nood aan sociale woningen in de centrumstad. Daarnaast blijkt ook het imago van sociaal wonen een struikelblok voor een mogelijke uitbreiding. Enkele van de actoren gaven nochtans aan dat het huidig sociaal woonmodel niet zomaar te vervangen valt. De alternatieve werkingen zijn op heden beperkt in schaal en blijken ook de betaalbaarheid voor de doelgroep niet te waarborgen. Ook de renovatiepremies binnen de verschillende woonvormen leverden geen sluitend antwoord op het betaalbaarheidsvraagstuk. Deze worden enerzijds slecht aangeleverd na een eerdere financiering door de bewoner. Anderzijds is er naast het model van eigenaar voor eigen bewoning, geen zekerheid dat deze premies de doelgroep bereiken en het wonen op een duurzame wijze betaalbaar maken.

Werkingsgebieden met een ruimere omvang zouden volgens een deel van de geïnterviewden aanleiding kunnen geven tot een kennis- en expertisetoename. Dit kan bevorderlijk zijn voor de renovatieopdracht. Een simultane uitbreiding en renovatie van het patrimonium blijkt volgens enkele actoren geen mogelijke piste. De Gentse binnenstad kent een arm sociaal huurderspubliek hetgeen een lage huurinkomst impliceert. De bevraging en het onderzoek naar het huidig financieringsstelsel duiden ook op gebreken die het renovatievraagstuk mogelijk tegenwerken. Daarnaast zou ook de éénmaking een eventuele

rem binnen dit proces kunnen zijn. Uit het onderzoek omtrent de alternatieve woonmodellen blijkt een aanwezigheid van diverse doelen, eigendomsstatuten en financieringsstromen. De betaalbaarheid van het wonen hangt daarbij voornamelijk af van de berekeningswijze van de maandelijkse woonlast en de subsidies of premies van de overheid. Wanneer een 30%-woonquotenorm vooropgesteld wordt als betaalbaarheidsindicator blijkt de enige toereikende woonvorm deze binnen de werking van een sociale huisvestingsmaatschappij te zijn. De huidige éénmaking met een eventueel bijhorende financiële last kan tot een moeilijke situatie leiden inzake het renovatievraagstuk in het Gentse werkingsgebied. Binnen dit stelsel ligt de zekerheid dat de woningen gerenoveerd worden nochtans hoger. Dit zorgt ook nauwelijks voor een wijziging van de maandelijkse huurlast.

### 2.3 Conclusies

Het huidige systeem waarbinnen de referentiewoning zich bevindt, blijkt volgens de meeste actoren de best passende woonvorm voor de doelgroep te zijn. Ze is daarentegen niet geheel sluitend bij het invullen van de vragen en noden. De éénmaking binnen dit woonstelsel zorgt voor een grote hervorming. Er wordt alsook gesproken over een eventuele aankoop van het patrimonium van de uittrekkende partijen in het Gentse werkingsgebied. Daarnaast blijkt dit volgens sommige partijen een remmende factor voor de uitbreidings- en renovatiegolven. Anderen proberen hun huidige werking door te trekken, maar kunnen alsook de haalbaarheid van het geheel niet voorspellen. Bepaalde sociale huisvestingsmaatschappijen en CLT's koppelen een huur- en koopsysteem. Aan de hand hiervan kan een breder spectrum van gezinnen bereikt worden. Dit kan een eventuele link bieden met een eenduidiger financieringssysteem voor de verschillende woonvormen. Tot slot werd de koppeling van het recht op behoorlijke huisvesting en het renovatievraagstuk geanalyseerd. Het enige woonmodel dat voor de referentiebewoners haalbaar bleek inzake de maandelijkse woonlast is dit aangeleverd door een sociale huisvestingsmaatschappij. Dit omwille van het feit dat het maandelijks bedrag grotendeels bepaald wordt door de inkomens van de bewoners. De financieringsstromen achter dit model worden voornamelijk bekleed door de Vlaamse overheid. Het renovatievraagstuk is ruim in omvang en overstijgt ook de grenzen van het sociaal wonen. Volgens sommige actoren kan het sociaal woonstelsel als mogelijke trekker voor buurtrenovaties naar voren geschoven worden. De haalbaarheid van het gehele vraagstuk en de wijze waarop men een antwoord hierop kan bieden was voor geen enkele actor éénduidig en met zekerheid te beantwoorden.

### 3. Scenario's

Binnen dit hoofdstuk zullen alternatieve scenario's aangehaald worden. Deze zijn niet geheel bedoeld om als pasklaar alternatief in te zetten binnen het huidig woonbeleid. Hun doel omvat het aankaarten van tekortkomingen en opportuniteiten. Het eerste scenario zal voornamelijk een modernisering van het huidig woonmodel inhouden. Het tweede scenario werd louter opgesteld om de maatschappelijke blik op het wonen en de link met de problematieken aan te halen. Dit scenario bevat aldus geen toekomstvisie, maar een kritische blik op het wonen.

#### 3.1 Scenario 1: Het huidig woonbeleid, maar dan anders

Het eerste alternatief volgt rechtstreeks uit de conclusies, getrokken aan de hand van de dubbele onderzoeksstrategie. De referentiewoning blijft daarbij binnen het huidig sociaal woonstelsel. Dit zorgt ervoor dat het betaalbaar en behoorlijk wonen voor de referentiebewoner gewaarborgd blijft. Het ondersteunend en financieel model achter deze woning wordt daarentegen wel onder de loep genomen worden.

##### Wijziging ondersteunend model

Het stigma omtrent sociaal wonen blijkt een probleem te zijn voor de uitbreiding en de integratie van dit model in de huidige maatschappij. Er dient allereerst bemerkt te worden dat ondanks het financieel gerichte onderzoek, sociaal wonen verder rijkt dan enkel de betaalbaarheid. Sociaal wonen dient meer dan ooit ondersteuning en welzijn in te houden. Het kan een manier zijn om stabiliteit te genereren binnen de huishoudens door een veilige, aangepaste en zekere huisvesting te voorzien. Daarnaast is het van belang dat diegene met de hoogste nood een plek vindt binnen dit systeem. De huidige sociale woningstock is ontoereikend in vergelijking met de omvang van de doelgroep. Vanuit een zeker realisme kan gesteld worden dat een snelle en voldoende uitbreiding een utopische gedachte is. Dit omwille van de te doorlopen procedures, grondschaarste, investeringskosten enzovoort. Het is daarbij van belang om de zittende en eventueel ook kandidaat bewoners te ondersteunen om wanneer mogelijk de grenzen van de doelgroep te overstijgen. Dit kan zorgen voor een ontlasting van een op heden oververhitte markt. Vanuit een bepaalde beeldspraak kan gesteld worden dat de sociale huisvesting ingezet zal worden als vangnet eerder dan als hangmat. Dit wil zeggen dat in plaats van het uitvoeren van besparingen, nog meer ingezet moet worden op de ondersteuning van de gehele sociale doelgroep. Daarnaast kan dit ook een aanleiding geven tot het verminderen van eventuele problematieken en dus een aanpak zijn voor het stigmaprobleem.

##### Wijziging financieel model

De éénmaking en het huidige Gentse werkingsgebied zorgen voor een woonmaatschappij in de binnenstad met een arm huurderspubliek. Dit samen met de aankoop van de woningen van de uit dit werkingsgebied tredende partijen zou tot een financieel moeilijke situatie leiden. Bij een fusie van de vier Gentse werkingsgebieden kunnen financiële voordelen verkregen worden. Daarnaast is de bestaande berekeningswijze voor de maandelijkse woonlast voor de huurders voornamelijk bepaald door de inkomsten van de huishoudens. De financiering door de VMSW en dus de overheid is daarentegen grotendeels bepaald door de uitgaven van de maatschappij. Volgens bepaalde actoren leidt de huidige financiering tot tekorten voor de sociale actoren. Een sociale huisvestingsmaatschappij dient geen winst te maken. De investeringen daarentegen moeten we betaalbaar blijven. Een aanbeveling zou kunnen inhouden om de bestaande financiering te herbekijken. Er zou voorgesteld kunnen

worden om in plaats van een algemene financiering deze per huishouden te bekijken. Daarbij wordt het principe, gehanteerd bij de huurpremie en -subsidie, doorgezet. Er moet hiervoor bepaald worden hoeveel inkomsten de maatschappij dient te verkrijgen per woning om een sluitend financieel kader te verwerven. Hiervan wordt de inkomensafhankelijke maandelijkse huurlast van de bewoner afgetrokken. Het verschil wordt dan aangevuld door subsidies van de overheid. Hierdoor zijn de maatschappijen zeker van hun inkomsten en kan dit niet als rem dienen voor de renovatiebeweging. Het principe van de lening met een negatieve rente kan al dan niet behouden blijven. Het maximaal te subsidiëren bedrag zal als som van de gestelde tussenkomsten steeds eenzelfde waarde aanhouden wanneer het inkomen van de huurder gelijk blijft.

### Renovatiebeleid

Een gelijktijdige uitbreiding en renovatie van het sociaal patrimonium zou een onmogelijke opdracht kunnen zijn, volgens de sociale actoren. Beide paden dienen nochtans bewandeld te worden. Enerzijds om een antwoord te bieden op de wachtlijsten en anderzijds om het sociaal woonstelsel niet te herleiden tot tweederangswonen. Eventueel kan een zoals hierboven vermeld herwerkt financieringssysteem een antwoord bieden. Afhankelijk van een al dan niet blijvende rentesubsidiëring voor de leningen, dienen de prijsplafonds bij renovaties herzien te worden. Deze werken omvatten vaak gehele vernieuwingen van gebouwonderdelen en impliceren daarom niet steeds een lagere prijs dan bij nieuwbouw. De investeringen voor de renovatie kunnen ook opgenomen worden in het bedrag hetwelk noodzakelijk is voor de maatschappij om kostendekkend te blijven. Daarbij zal dus gedurende de looptijd van de lening een grotere subsidiëring door de overheid vereist worden. Na een energiebesparende renovatie, kan een energiecorrectie opgenomen worden in de huurprijs. Dit mag niet leiden tot een ontoereikend maandelijks budget voor de huurder. Daarom kan een aanbeveling gemaakt worden om de maandelijkse woonlast, met inbegrip van deze correctie, anders te bepalen. Dit kan onder meer geschieden aan de hand van een vooraf opgesteld toereikend resterend budget. Dit dient af te hangen van de omvang van het huishouden en de toestand waarin deze bewoners zich bevinden.

De eigenlijke renovatieopdracht rijkt verder dan de grenzen van het sociaal wonen. Daarom kan een aanbeveling gemaakt worden om dit stelsel als trekker te gebruiken voor buurtrenovaties. Een ruimere en gezamenlijke werking kan een eventuele, tijdelijke verhuisbeweging eenvoudiger vormgeven. Collectief renoveren kan ook door groepsaankopen en -offertes lagere investeringskosten opleveren. Een samenwerking van verschillende woonmodellen in de stad kan eventueel ook leiden tot een verbetering van het imago van het sociaal woonstelsel.

### Benodigdheden

Het doel van dit alternatief scenario is om gesprekken tussen de betrokken partijen uit te lokken. Om de eventuele wijzigingen die hierboven werden aangehaald in te zetten, zijn allereerst haalbaarheidsstudies vereist. Daarnaast dient de wetgeving inzake de subsidiëring voor de investeringen en de maatschappelijke werkers gewijzigd te worden. Voor deze laatste wordt slechts een subsidiëring voor één maatschappelijk werker per 1.000 gezinnen voorzien. Er dient onderzocht te worden welke nood aan dergelijke steun vereist is door de huidige bewoners. Daarnaast moet dit flexibel zijn om een wijzigend doelpubliek te kunnen opvangen. Tot slot zullen de gesprekken van de Gentse sociale woonactoren omtrent de vorming van de ééngemaakte woonmaatschappij opnieuw gevoerd moeten worden.



## Voor- en nadelen

De voordelen van dit alternatief scenario worden in wat volgt opgelijst.

- Een sterkere sociale ondersteuning
- Mogelijke kennis- en expertiseverruiming door een groter werkingsgebied
- Eventuele grotere financiële buffer door een groter werkingsgebied
- Mogelijke verbetering van het imago van sociaal wonen
- Een zekerder en sluitend financieringsstelsel
- Kostenbesparend renoveren door een collectieve werking

De mogelijke nadelen van dit scenario worden hierna ook weergegeven.

- Mogelijk tijdrovende gesprekken voor nieuwe hervorming woonmaatschappij
- Mogelijk hogere subsidiëring door de overheid vereist (gedeeltelijk gedrukt door energiecorrectie)
- Gevaar voor zakelijkere omgang bij groter werkingsgebied

### 3.3 Scenario 2: Het horizontaal woonspectrum

Het opklimmen op de woonladder wordt vaak gebruikt om de beweging van sociale naar private huur of zelfs eigenaarschap aan te duiden. Deze beeldspraak sluit aan bij een vorm van klassenverhoudingen waarbij het sociaal wonen als onderkant wordt aanzien. Dit staat in contrast met het gelijke recht op behoorlijke huisvesting voor iedere inwoner. Een hervorming van het juridische kader en de denkwijze omtrent het hedendaagse wonen dient hier verandering in te brengen. Dit scenario wordt opgezet om een kritische blik hierop aan te brengen. Het wordt niet aanzien als een alternatief scenario voor het huidige woonmodel.

#### Wijziging juridisch model

Het huidig woonstelsel dient herwerkt te worden. Hierbij kan gestreefd worden naar een eenduidig woonmodel hetwelk vergeleken kan worden met een woonmaatschappij voor iedereen. Het gaat meer bepaald over een vorm van hybride wonen waarbij de verticale woonladder wordt omgezet in een horizontaal woonspectrum. Hierbij kan gekozen worden voor huur of koop, maar ook voor de verschillende combinaties ertussenin. Dit is gebaseerd op het stelsel van een wooncoöperatie. Deze verschillende woonvormen kunnen daarbij terugvallen op eenzelfde ruggengraat. Dit brengt coherentie en overzicht in het huidig woonstelsel alsook een inperking van de versnippering. Het huurstelsel kan wenselijk of noodzakelijk zijn voor gezinnen met een beperkt inkomen en geen of een beperkt eigen vermogen. Daarnaast maakt dit alsook een eenvoudiger verhuisbeweging voor gezinnen die niet plaatsgebonden willen wonen mogelijk. Het toekennen van de woningen kan onder meer via een wensen- en wachtlijst geschieden. Om iedere woning vast te houden binnen dit stelsel kan een volledige aankoop uitgesloten worden. Het is bijvoorbeeld mogelijk om aan mensen die zelf een woning wensen te bouwen een grond in erfpacht toe te kennen. Bij een verkoop van de woning zal deze in handen komen van een nieuwe eigenaar of de overkoepelende woonmaatschappij die een mogelijk voorkeepsrecht heeft. Deze laatste kan ze onder meer inbrengen in het verhuurstelsel wanneer hier meer vraag naar is. In de meest ideale vorm wordt het privaat eigenaarschap verbannen hetgeen zorgt voor een gehele reorganisatie van het wonen. Dit zal in wat volgt verder besproken worden. Naast dit juridische aspect, dient alsook de welzijnscomponent mee opgenomen te worden. Sociaal wonen biedt meer dan enkel een betaalbare woning. Er wordt ook ondersteuning en

begeleiding voorzien. Men dient in te zien dat niet enkel zittende sociale huurders hier nood aan hebben.

#### Wijziging financieel model

Aan de hand van de eenduidige ruggengraat van het woonmodel kan een globaal financieringssysteem opgezet worden. Afhankelijk van het inkomen en het eigen vermogen van de bewoners wordt een model tussen huur en koop aangewend. Iedereen heeft een recht op behoorlijke huisvesting, maar ook op arbeid. Deze staan in de realiteit in relatie tot elkaar en zullen het wonen beïnvloeden. Het inkomen bepaalt grotendeels welke woonvorm mogelijk is, maar wordt enkel onder een bepaalde grens mee betrokken in de bepaling voor de maandelijkse woonlast. Binnen deze overkoepelende woonmaatschappij wordt gestreefd naar een implementatie van het inkomen van het huishouden voor iedereen. Voor de zuivere huur wordt een maandelijkse woonlast opgezet die de 30%-woonquotenorm niet mag overschrijden. Het segment van de bewoners die zich boven een bepaalde inkomensgrens bevinden, kunnen een gedeelte van de woning aankopen. De maandelijkse woonlast mag ook hier de 30%-woonquotenorm niet overschrijden. De prijs van de woning zal gezien de afname van het spel van vraag en aanbod binnen dit model door een schatter bepaald worden. Door het implementeren van het inkomen zullen de hoogste en laagste quintielen elkaar uitvlakken. Eventueel kan de overheid tussenkomen door het invoeren van premies voor huurders waarbij de huurprijs de kost voor de woonmaatschappij niet drukt. Dit kan gezien worden als een reeds bestaande huurpremie of -subsidie of de huidige GSC-correctie bij de sociale woonmaatschappijen. Het verschil in beide groepen zal uiteindelijk nog gevoeld worden in het resterend inkomen. Hetgeen dit model mogelijk kan maken, is een gedachtenwijziging binnen de huidige samenleving. Deze dient het vervullen van rechten en een overwegend collectieve visie in te houden. Aan de hand van dit systeem kan na verloop van tijd een toereikend financieel stelsel ontstaan hetwelk niet meer afhankelijk is van overheidssubsidies.

#### Renovatiebeleid

Door het overkoepelend systeem kunnen de noden beter in kaart gebracht worden. Dit leidt ook tot een eenvoudiger collectief renovatieprogramma door het gedeeltelijk of geheel eigenaarschap in handen van één actor. Collectieve renovaties kunnen de investeringskost drukken alsook een tijdelijke verhuisbeweging eenvoudiger vormgeven. Hoe groter de schaal waarop de overkoepelende maatschappij werkt, hoe meer kans op mogelijkheden om leegstaand of nieuw patrimonium tijdelijk in te zetten. Dit om gezinnen waarbij de woning gerenoveerd wordt op te vangen. De renovatie is zekerder binnen dit stelsel doordat het initiatief niet enkel in handen ligt van private eigenaars met een eventueel beperkt inkomen. De renovatieopdracht zou door hen uitgesteld kunnen worden, aangezien ze dit als 'niet mogelijk' ervaren. Binnen dit stelsel kan de renovatiekost betaald worden door de inkomsten door het verhuren van woningen. Hiervoor is het van belang dat de overkoepelde maatschappij kapitaal kan opbouwen door de huurinkomsten die hoger liggen dan de investeringskost. Dit zal bij de opstart een moeilijke opgave zijn, maar na verloop van tijd kan dit mogelijk worden. Deze opgave dient daarvoor mee opgenomen te worden binnen de bepaling van de berekeningswijze van de huurlasten. De premies die door de verschillende instanties uitgegeven worden, kunnen bij een renovatie eventueel dienen als voorfinanciering. Deze kunnen automatisch toegeschreven worden aan de overkoepelende maatschappij. Hierbij kan een zekerheid gesteld worden dat de renovatie uitgevoerd zal worden, waardoor deze prefinanciering zijn doel nakomt.

## Benodigdheden

Ook binnen dit scenario dient allereerst een haalbaarheidsstudie voor de opdracht en de werking gemaakt te worden. Daarnaast moet ook bekeken worden welke vraag en aanbod de huidige markt kent en wat de mogelijkheden zijn voor de toekomst. Dit model wordt nog niet ondersteund door een passende wetgeving. Hierbij dient ook het financieringssysteem herbekeken te worden. Er moet ook een overgangperiode voorzien worden om het patrimonium onder te brengen onder één koepel.

## Voor- en nadelen

De mogelijke voordelen van dit scenario worden in het onderstaande weergegeven.

- Overzicht
- Stigma sociaal wonen wegwerken
- Mogelijk meer kunnen inspelen op de specifieke woonwensen van een gezin
- Door alles te groeperen, zicht op gehele woonaanbod en eventuele tekorten (makkelijker op ingrijpen)
- Collectieve renovatie voor het gehele patrimonium mogelijk

De mogelijke gebreken van dit scenario worden hierna weergegeven.

- Vrije markt mogelijk verstoren
- Herverdeling en herstructurering woonmarkt
- Wijziging denkwijze maatschappij is moeilijke opdracht
- Nog onduidelijke haalbaarheid van het model

## 4. Conclusie

Het eerste scenario is een aanvulling op het huidige beleid. Dit is gebaseerd op de uitkomsten verkregen in het kwalitatief en kwantitatief onderzoek. Deze zijn gestoeld op feiten en dienen opgenomen te worden binnen de discussies omtrent het sociaal wonen. Het tweede scenario wil het verticale woonstelsel omzetten in een woonspectrum. Hierbij wordt het wonen gebaseerd op een woonrecht eerder dan op een stelsel van huur of koop. Dit scenario wil geen lichtzinnige wijziging van het woonbeleid inhouden en dient daarom eerder als een aanleiding voor gesprekken.

### 4.1 Advies

Het eerste scenario wordt naar voren geschoven omwille van de maatregelen die in te zetten zijn in het huidige beleid. Deze geven een aanzet om gebreken en opportuniteiten bloot te leggen en aan te pakken. Dit dient doorgenomen te worden door de beleidsmakers en de uitvoerende partijen binnen het sociaal wonen. Het tweede scenario bevat een gewenst lezerspubliek hetwelk de hele maatschappij omvat. Dit dient een aanzet te bieden om een gedachtenwijziging over het woonbeleid in te zetten.

### 4.2 Onderbouwing

Het eerste scenario is inzetbaar op een korter termijn dan de eventuele gedachtenwijziging. De haalbaarheid om dergelijke veranderingen door te voeren binnen het huidige woonbeleid ligt ook veel hoger. Het impliceert bepaalde punctuele ingrepen binnen een groter bestaand systeem. Het kwantitatief onderzoek spoorde ook niet aan tot een directe radicale ommezwaai van het woonbeleid. Daarom wordt het eerste scenario naar voren gebracht als advies. Het grijpt in op het huidige discours en is onderbouwd met een kwalitatief onderzoek. Desalniettemin moet men dit beleid in vraag blijven stellen en dient men de toekomstige vraagstukken hierbij op te nemen. Bedenkingen van bovenaf, maar ook van onderuit kunnen het toekomstperspectief van het wonen eventueel wijzigen. Hierbij moet een algemeen consensus verkregen worden om het wonen anders te gaan bekijken. Dit vergt inzet, tijd en moed.

### 4.3 Actieplan en planning

Om de maatregelen van het eerste scenario door te voeren moeten gesprekken gevoerd worden met en tussen de raadgevende en uitvoerende partijen van het sociaal woonbeleid. Deze dienen de voor- en nadelen en eventuele aanvullingen of weglatingen te beschouwen. Daarnaast moeten haalbaarheidsanalyses gemaakt worden die het geheel sluitend kunnen maken. Deze gesprekken en onderzoeken dienen op heden aan te vangen om de grote hervorming omtrent de ééngemaakte woonmaatschappij te optimaliseren. Het tweede scenario dringt alsook aan om op heden de gesprekken te laten starten, maar de gedachtenwijziging tijd te geven om vorm te krijgen. Eventueel kunnen sleutelfiguren binnen dit beleid of eventuele actiegroepen het gesprek tot leven wekken en levend houden. De problematieken zijn geen slapende honden meer, waardoor een actieve en doordachte aanpak zich opdringt.

**Bronnen**

# Bronnenlijst

## Interviews

- Brecht Hubau, persoonlijke communicatie, 8 April 2022
- Gitte Verbiest en Eva Van Overschelde, persoonlijke communicatie, 31 Maart 2022
- Jonas De Vlieger, persoonlijke communicatie, 10 Maart 2022
- Gert Eyckmans, persoonlijke communicatie, 21 Maart 2022
- Marc Heughebaert, persoonlijke communicatie, 6 April 2022
- Hans Heyse, persoonlijke communicatie, 5 April 2022
- Dirk Depover, persoonlijke communicatie, 9 Maart 2022
- Hanno van Megchelen, persoonlijke communicatie, 7 April 2022

## Geraadpleegde bronnen

Agentschap Wonen Vlaanderen. (2020, Februari 19). *Vlaanderen - Sociale lening bij een erkende kredietmaatschappij*. Opgeroepen op Maart 22, 2022, van Vlaanderen: <https://www.premiezoeker.be/premie/Vlaanderen/Sociale-lening-bij-kredietmaatschappij>

Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2014). *Visitatierapport Volkshaard cvba-so, Gent*.

Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2019, Mei). Stappen naar een betaalbaar en kwaliteitsvol huuraanbod in Vlaanderen. Brussel: Heimer Rooze. Opgeroepen op April 06, 2022, van [https://www.vlaanderen.be/sites/default/files/documents/inspiratieboek\\_kwalitatief\\_huuraanbod.pdf](https://www.vlaanderen.be/sites/default/files/documents/inspiratieboek_kwalitatief_huuraanbod.pdf)

Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2021a). *Het vlaams woninghuurdecreet*. Agentschap Wonen-Vlaanderen. Opgeroepen op Maart 12, 2022, van <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/41094>

Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2021b, November 9). *Renovatieverplichting residentiële gebouwen 2023*. Opgeroepen op Februari 26, 2022, van Energiesparen: <https://www.energiesparen.be/renovatieverplichting-residenti%C3%ABle-gebouwen-2023>

Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2021c). *Visitatierapport SHM Volkshaard*.

agentschap Wonen-Vlaanderen. (2022a). *De huurprijs van een sociale huurwoning*. Opgeroepen op April 10, 2022, van Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/de-huurprijs-van-een-sociale-huurwoning#:~:text=Normaal%20betaalt%20de%20sociale%20huurder,daalt%2C%20daalt%20de%20huurprijs%20mee.>

Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2022b, Februari 01). *Het conformiteitsattest verplichten of de geldigheid ervan beperken*. Opgeroepen op Maart 14, 2022, van Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/het-conformiteitsattest-verplichten-de-geldigheid-ervan-beperken>

- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2022c). *Schattingsmodel sociale huur*. Opgeroepen op April 10, 2022, van Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/schattingsmodel-sociale-huur>
- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2022d, Februari 21). *Sociale huur*. Opgehaald van Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-huur>
- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2022e). *Wegwijs in het sociaal huurstelsel*. Wonen Vlaanderen. Opgeroepen op Maart 07, 2022, van Wonen Vlaanderen: [https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/wegwijs\\_1.20\\_maart\\_2022.pdf](https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/wegwijs_1.20_maart_2022.pdf)
- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (2022f, Februari 9). *Woondag 2021d*. Opgehaald van vvsg: <https://www.vvsg.be/Publiek/Woondag21/4.4%20Het%20nieuwe%20eengemaakte%20toewijzingsmodel%20voor%20sociale%20huurwoningen.pdf>
- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (sda). *Fonds Bestrijding Uithuiszetting: Werking fonds*. Opgeroepen op Maart 16, 2022, van Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/huren/werking-fonds>
- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (sdb). *Het Vlaams Huurgarantiefonds: gestopt op 1 juni 2020*. Opgeroepen op Maart 16, 2022, van Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/premies/het-vlaams-huurgarantiefonds-gestopt-op-1-juni-2020>
- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (sdc). *Hoeveel bedraagt de Vlaamse huurpremie als u op een wachtlijst staat voor een sociale huurwoning?* Opgeroepen op Maart 16, 2022, van Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/premies/hoeveel-bedraagt-de-vlaamse-huurpremie-als-u-op-een-wachtlijst-staat-voor-een-sociale>
- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (sdd). *Huurschatter*. Opgeroepen op April 10, 2022, van Wonen Vlaanderen: <https://www.huurschatter.be/Wizard/Stap1>
- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (sde). *Overzicht premies*. Opgeroepen op Maart 25, 2022, van Premiezoeker: <https://www.premiezoeker.be/Gent/9000/overzicht/een-woning-bouwen-of-verbouwen>
- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (sdf). *Premies voor het huren van een woning*. Opgeroepen op Maart 15, 2022, van Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/huren/premies-voor-het-huren-van-een-woning>
- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (sdg). *Procedure voor de planning en programmatie van sociale woonprojecten*. Opgeroepen op Maart 05, 2022, van Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/procedure-voor-de-planning-en-programmatie-van-sociale-woonprojecten>
- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (sdh). *Vlaamse Woonraad*. Opgeroepen op Maart 24, 2022, van Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/vlaamse-woonraad>
- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (sdi). *Voor wie is de Vlaamse huurpremie?* Opgeroepen op Maart 16, 2022, van Wonen Vlaanderen: <https://www.wonenvlaanderen.be/premies/voor-wie-de-vlaamse-huurpremie>

- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (sdj). *Wat en voor wie de gratis Verzekering Gewaarborgd Wonen?* Opgeroepen op Maart 19, 2022, van Wonen Vlaanderen:  
<https://wonenvlaanderen.be/premies/wat-en-voor-wie-de-gratis-verzekering-gewaarborgd-wonen>
- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (sdk). *Wat kan en wat kan niet bij het zoeken van een huurder?* Opgeroepen op Maart 16, 2022, van Wonen Vlaanderen:  
<https://www.wonenvlaanderen.be/verhuren/wat-kan-en-wat-kan-niet-bij-het-zoeken-van-een-huurder>
- Agentschap Wonen-Vlaanderen. (sdl). *Woonmaatschappijen: informatie voor lokale besturen.* Opgeroepen op Februari 8, 2022, van Wonen Vlaanderen:  
<https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/woonmaatschappijen-informatie-voor-lokale-besturen>
- Agoria. (2022, Februari 10). Opgehaald van Agoria:  
<https://acdn.be/enewsv7/upload/whitepaper/de-financiele-barriere-voor-klimaat-en-comfortrenovaties.pdf>
- Alto vastgoedadvocaten. (2016, Augustus 31). *Oppervlakte van aangekochte woning klopt niet.* Opgehaald van Alto vastgoedadvocaten:  
<https://mijnadvocaten.be/vastgoedrecht/oppervlakte-aangekochte-woning-klopt/#:~:text=Eenvoudig%20gezegd%20wordt%20de%20bewoonbare,%2C%20schuren%2C%20zolders%2C%20etc.>
- Bachus K. (2013), Het Community Land Trust model. Innovatief financieringsinstrument voor duurzaamheidstransities in Vlaanderen?, Onderzoekspaper 3, Steunpunt TRADO, Leuven.
- Baets, L., De Pauw, G., Ryckewaert, M., & Smits, L. (2020, Juni 04). Haalbaarheidsstudie naar het oprichten van een CLT in Leuven. Community Land Trust Brussel. Opgeroepen op Maart 29, 2022, van  
[https://www.agsl.be/sites/agsl.be/files/documents/2021-06/CLTB\\_VUB\\_2020\\_HaalbaarheidsstudieCLTLeuven\\_digitaal.pdf](https://www.agsl.be/sites/agsl.be/files/documents/2021-06/CLTB_VUB_2020_HaalbaarheidsstudieCLTLeuven_digitaal.pdf)
- Belfius. (sda). *Budgetcalculator.* Opgeroepen op Maart 18, 2022, van Belfius:  
<https://www.belfius.be/retail/nl/producten/lenen/woning/hypothecaire-lening/budgetcalculator/calculator/index.aspx>
- Belfius. (sdb). *Woonkreditsimulator.* Opgeroepen op April 27, 2022, van Belfius:  
<https://www.belfius.be/retail/nl/producten/lenen/woning/woonkreditsimulator/index.aspx>
- België. (1994, Februari 17). *De Belgische grondwet.* Opgeroepen op Februari 07, 2022, van Senate: [https://www.senate.be/doc/const\\_nl.html](https://www.senate.be/doc/const_nl.html)
- Belgium.be. (2022a). *De sociale huisvestingsmaatschappijen.* Opgeroepen op Maart 02, 2022, van Belgium.be:  
[https://www.belgium.be/nl/huisvesting/sociale\\_huisvesting/sociale\\_huisvestingsmaatschappijen](https://www.belgium.be/nl/huisvesting/sociale_huisvesting/sociale_huisvestingsmaatschappijen)
- Belgium.be. (2022b). *Sociale huisvesting.* Opgeroepen op Maart 02, 2022, van Belgium.be:  
[https://www.belgium.be/nl/huisvesting/sociale\\_huisvesting](https://www.belgium.be/nl/huisvesting/sociale_huisvesting)



- Briene, M., Kievit, R., van Ossnbruggen, E., Bos, R., & De Gouw, F. (2021, Juni 01). Europees onderzoek naar wooncoöperaties. Rotterdam. Opgeroepen op April 05, 2022, van [ecorys.com/sites/default/files/2021-07/rapport-europees-onderzoek-naar-wooncooperaties%20%283%29.pdf](https://ecorys.com/sites/default/files/2021-07/rapport-europees-onderzoek-naar-wooncooperaties%20%283%29.pdf)
- Buildings Performance Institute Europe. (2022). *97% of buildings in the EU need to be upgraded.*
- Canfyn , F. (2021, Augustus 23). *Steen & Been: Noodkoop.* Opgehaald van Architectura: <https://architectura.be/nl/nieuws/52595/steen-been-noodkoop>
- CLT Gent. (sda). *Veelgestelde vragen.* Opgeroepen op April 01, 2022, van CLT Gent: <http://cltgent.be/clt/veelgestelde-vragen>
- CLT Gent. (sdb). *Wat is CLT.* Opgeroepen op Maart 28, 2022, van CLT Gent: <http://cltgent.be/clt/over-clt>
- CLT Gent vzw, & OCMW Gent. (2016, November 28). Dampoort knapT OP! 50. (A. Morbee, & K. Maes, Red.) Luc Kupers. Opgehaald van <https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Dampoort%20knapT%20OP%21.pdf>
- Collectief Goed cvso. (sda). *Renoveren.* Opgeroepen op April 21, 2022, van Collectief Goed: <https://collectiefgoed.be/renoveren/>
- Collectief Goed cvso. (sdb). *Investeren.* Opgeroepen op April 21, 2022, van Collectief Goed: <https://collectiefgoed.be/become-volunteer/>
- Community Land Trust Brussel. (sd). *Wie kan kopen?* Opgeroepen op April 27, 2022, van CLTB: <https://www.cltb.be/wie-kan-kopen/?lang=nl>
- Coöperatief Wonen. (sd). *wat?* Opgeroepen op April 04, 2022, van Coöperatief Wonen: <https://cooperatiefwonen.be/wat/>
- Cornelis, L., Serras, G., Wilms, E., Raes, T., Steenssens, P., Willekens , T., . . . Verstichele, J. (2021, April 27). Toegang tot de sociale huur. (H. Bontinck, Interviewer)
- D., P. (2019, Februari 13). *Wanneer je verwarmingsketel vervangen?* Opgeroepen op April 11, 2022, van Engie: <https://www.engie.be/nl/blog/verwarming/wanneer-verwarmingsketel-vervangen/>
- De Decker, P., Goossens, L., & Pannecoucke, I. (2005). *Wonen aan de onderkant.* Antwerpen: Garant.
- De Ideale Woning cv. (sd). *Waar zijn we actief?* Opgeroepen op April 28, 2022, van De Ideale Woning: <https://deidealewoning.be/over-ons/werkgebied>
- De Meulenaer , V. (2021, Februari 25). Energie-efficiëntie sociale woningen Resultaten ERP2020. 19. Opgehaald van <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1668616>
- De Naghel , Y., & Kort, G. (2021, November 1). *hoe ver is de EU met de klimaat- en energiedoelstellingen?* Opgehaald van Europa decentraal: <https://europadecentraal.nl/hoe-ver-is-de-eu-met-de-klimaat-en-energie-doelstellingen/>

- De Smet, G., Rasschaert, W., & Community Land Trust Gent. (2019, Mei 31). Draaiboek Community Land Trust. Opgeroepen op Maart 28, 2022, van [http://cltgent.be/sites/default/files/DRAAIBOEK%20COMMUNITY%20LAND%20TRUST%20GENT%202019\\_0.pdf](http://cltgent.be/sites/default/files/DRAAIBOEK%20COMMUNITY%20LAND%20TRUST%20GENT%202019_0.pdf)
- De Tijd. (2017, November 08). *Venale waarde*. Opgehaald van De Tijd: <https://www.tijd.be/finipedia/venale-waarde.11632#:~:text=De%20venale%20waarde%20of%20verkoopwaarde,dat%20de%20vraag%20redelijk%20is>
- De Vlaamse Belastingdienst. (sd). *Simulatie onroerende voorheffing*. Opgeroepen op April 12, 2022, van Vlaamse Belastingdienst: <https://belastingen.fenb.be/ui/public/ov/simulatie>
- Deleenheer, J. (2022, Januari 20). *Lokale besturen gaan voor een betaalbaar en sociaal woonaanbod*. Opgeroepen op April 29, 2022, van vvsg: <https://www.vvsg.be/nieuws/lokale-besturen-willen-een-betaalbaar-en-sociaal-woonaanbod>
- Deleenheer, J. (2021, December 23). *Uitvoeringsbesluit woonmaatschappijen goedgekeurd: een overzicht*. Opgehaald van vvsg: <https://www.vvsg.be/nieuws/uitvoeringsbesluit-woonmaatschappijen-goedgekeurd>
- Detombe, T. (2021, Mei 18). *'Hervorming sociale huur duwt mensen in handen van huisjesmelkers'*. Opgeroepen op Mei 02, 2022, van Sociaal.net: <https://sociaal.net/achtergrond/hervorming-sociale-huur-duwt-mensen-in-handen-van-huisjesmelkers/>
- Diependaele, M. (2019). *Beleidsnota Wonen 2019-2024*.
- Diependaele, M. (2021, December 16). Verslag vergadering Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed. (M. Veys, Interviewer) Vlaams Parlement. Opgeroepen op Maart 17, 2022, van <https://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementair-werk/commissies/commissievergaderingen/1579075/verslag/1585316>
- Essenscia. (2018, September 21). *Vlaamse isolatiedag: renovatiegraad moet drastisch omhoog*. Opgehaald van Essenscia: <https://www.essenscia.be/vlaamse-isolatiedag-renovatiegraad-moet-drastisch-omhoog/>
- Europese Commissie. (2022, Februari 9). *Doelstellingen voor 2020*. Opgehaald van ec.europa: [https://ec.europa.eu/info/energy-climate-change-environment/overall-targets-and-reporting/2020-targets\\_nl](https://ec.europa.eu/info/energy-climate-change-environment/overall-targets-and-reporting/2020-targets_nl)
- Fonds Mondial pour le Développement des Villes. (2019, September). Community land trust financing. Opgeroepen op April 01, 2022, van [https://www.nweurope.eu/media/9990/200401\\_cltg-en-financial-cs.pdf](https://www.nweurope.eu/media/9990/200401_cltg-en-financial-cs.pdf)
- Fonds Mondial pour le Développement des Villes. (2020). Stedelijke community land trusts in Europa. Opgeroepen op April 01, 2022, van [https://www.nweurope.eu/media/11558/shicc\\_eu-clt-guide\\_2020\\_nl.pdf](https://www.nweurope.eu/media/11558/shicc_eu-clt-guide_2020_nl.pdf)
- GDR-architecten. (2022, Februari 17). *Nieuwbouw 42 appartementen*. Opgehaald van GDR-architecten: <http://www.gdr-architecten.be/project/nieuwbouw-42-appartementen-robijnstraat-morganietstraat-gent-2/>

- Geldof, D., Reynvoet, H., & Vandekerckhove, B. (2018). *Woonstad Gent : inspiratienota en aanbevelingen taskforce wonen*. Gent: Stad Gent.
- Geldof, D., Reynvoet, H., Vandekerckhove, B., Vanbroeckhoven, S., Gobeyn, W., Beyers, C., . . . De Rynck, F. (2018). *Woonstad Gent : inspiratienota en aanbevelingen taskforce wonen*. Gent: Stad Gent. Opgehaald van [https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/LOWRES%20181114\\_SD\\_woonstudie\\_brochure\\_INSPIRATIENOTA%20%282%29\\_0.pdf](https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/LOWRES%20181114_SD_woonstudie_brochure_INSPIRATIENOTA%20%282%29_0.pdf)
- Gents Milieu Front. (2021, Januari 25). *Het Pandschap: van leegstand naar sociale verhuur*. Opgeroepen op Maart 19, 2022, van Gents Milieu Front: <https://www.gentsmilieufrent.be/actueel/duurzame-consumptie/1002-het-pandschap-van-leegstand-naar-sociale-verhuur/>
- Hanemaaijer, M., & Havermans, D. (2016, Augustus). *Bouwstenen voor de wooncoöperatie*. Den Haag: Platform 31. Opgeroepen op April 05, 2022, van <https://docplayer.nl/108639140-Bouwstenen-voor-de-wooncooperatie-naar-een-gedegen-businesscase-op-basis-van-het-canvas-model-kennis-van-wooncooperaties.html>
- Hendrickx, M., & Homans, L. (2017). *Renovatie sociale woning - Herhuisvesting huurders*. Vlaams Parlement. Opgeroepen op Mei 19, 2022, van <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1350086>
- Het Pandschap. (sd). *Onze werking*. Opgeroepen op Maart 19, 2022, van Pandschap: <https://pandschap.be/onze-werking/>
- Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. (2018, Oktober 23). *Europese richtlijn*. Opgeroepen op Februari 10, 2022, van Energiesparen: <https://www.energiesparen.be/EPB-pedia/klimaatbeleid/europese-richtlijn>
- Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. (2019a, Oktober 25). *Beschermd volume*. Opgeroepen op Februari 26, 2022, van Energiesparen: <https://www.energiesparen.be/EPB-pedia/beschermd-volume>
- Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. (2019b, September 12). Opgeroepen op Februari 25, 2022, van Energiesparen: <https://energiesparen.be/sites/default/files/atoms/files/VR%202019%200912%20DOC.1208-3%20VEKP%2021-30%20-%20bijlageBIS.pdf>
- Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. (2020, April 29). *U- en R-waarde*. Opgeroepen op Februari 26, 2022, van Energiesparen: <https://www.energiesparen.be/epb-pedia/indicatoren/u-en-r-waarde>
- Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. (2021a, Maart 26). *De energiedoelstellingen tegen 2050 voor de Vlaamse woningen*. Opgeroepen op Februari 24, 2022, van Energiesparen: <https://www.energiesparen.be/energiedoelstellingen-tegen-2050>
- Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. (2021b, November 05). *De Europese regels i.v.m. het gebruik van flexibele mechanismen door de lidstaten*. Opgeroepen op Februari 10, 2022, van Energiesparen: <https://www.energiesparen.be/de-europese-regels-ivm-het-gebruik-van-flexibele-mechanismen-door-de-lidstaten>

- Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. (2021c, Maart 02). *EPC toepassingsgebied*. Opgeroepen op Maart 15, 2022, van Energiesparen: <https://www.energiesparen.be/epc-toepassingsgebied>
- Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. (sd). *Simulator Mijn VerbouwPremie*. Opgeroepen op Maart 26, 2022, van Energiesparen: <https://apps.energiesparen.be/simulator-mijnverbouwpremie>
- Heughebaert, M. (2020, April). Betaalbaar wonen: er ontbreekt een schakel in de Vlaamse woonmarkt. *Oikos*, p. 18.
- Heuts, E., & Versele, A. (2018, Oktober). RenoseeC Collectief Renoveren. Gent, Oost-Vlaanderen. Opgeroepen op Maart 19, 2022, van [https://pixii.be/sites/default/files/brochure\\_renoseec.pdf](https://pixii.be/sites/default/files/brochure_renoseec.pdf)
- Heylen, K., Le Roy, M., Vanden Broucke, S., Vandekerckhove, B., & Winters, S. (2007, Februari). Opgehaald van Wonen Vlaanderen: [https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/samenvatting\\_onderzoek\\_srapport\\_wonen\\_in\\_vlaanderen.pdf](https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/samenvatting_onderzoek_srapport_wonen_in_vlaanderen.pdf)
- Heylen K. (2015), Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid, Steunpunt Wonen, Leuven, 60 p.
- Heylen K. (2016), Doelgroepen en wachtlijst van de sociale huur, Steunpunt Wonen, Leuven, 45 p
- Heyse, T. (2021). *Beleidsnota 2020-2025. 2: Maart*. Opgeroepen op Februari 15, 2022, van <https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Beleidsnota%20Wonen%202020-2025.pdf>
- Huurdersbond. (2017, Mei 18). *Gemiddelde huurprijzen volgen inflatie, maar opvallende stijging in goedkoper segment*. Opgeroepen op Februari 14, 2022, van Huurdersplatform: <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/gemiddelde-huurprijzen-volgen-inflatie-maar-opvallende-stijging-in-goedkoper-segment/>
- Huurdersbond. (2019a, Juli 02). *Inkomensgrenzen voor huursubsidie en huurpremie fors opgetrokken*. Opgeroepen op April 25, 2022, van Huurdersplatform: <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/inkomensgrenzen-voor-huursubsidie-en-huurpremie-fors-opgetrokken/>
- Huurdersbond. (2019b, Oktober 01). *Sociale huurders mogen zich in 2020 aan nieuwe huurprijs verwachten*. Opgeroepen op April 09, 2022, van Huurdersplatform: <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/sociale-huurders-mogen-zich-in-2020-aan-nieuwe-huurprijs-verwachten/>
- Jacobs, L., & Totté, P. (2020b). Gezocht: lefgozers voor wooncoöperaties. *Oikos*. Opgeroepen op April 04, 2022, van <https://architectuurwijzer.be/wp-content/uploads/2020/10/Oikos-96-42020-artikel-Lefgozers.pdf>
- Jacobs, L., Denoo, J., Devos, T., Van Balen, M., & Totté, P. (2020a, Augustus 03). *Coöperatief wonen in Vlaanderen*. Opgeroepen op April 04, 2022, van Cera: [https://architectuurwijzer.be/wp-content/uploads/2020/10/04\\_08\\_2020\\_Cooperatief-Wonen-in-Vlaanderen\\_Low\\_res.pdf](https://architectuurwijzer.be/wp-content/uploads/2020/10/04_08_2020_Cooperatief-Wonen-in-Vlaanderen_Low_res.pdf)

- Kenniscentrum Europa decentraal. (2021, December 20). *Wat houdt het EU energiebeleid in voor 2030 en 2050?* Opgehaald van Europa decentraal: <https://europadecentraal.nl/praktijkvraag/wat-houdt-het-eu-energiebeleid-in-voor-2030-en-2050/>
- Laureyns , L. (2015, Oktober–November–December). Programmatieproces sluit aan op het projectverloop. *Woonwoord*, 32. Opgeroepen op Maart 05, 2022, van <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/3909>
- Loonwijzer. (sd). *Brutto en netto*. Opgeroepen op April 13, 2022, van Loonwijzer: <https://loonwijzer.be/arbeidsrecht/loon-en-werk/brutonetto>
- Mallants, B. (2014). *Een sociale woning huren bij een SHM*. Politeia.
- Newport, G. (2005, Januari). *The CLT Model: A Tool for Permanently Affordable Housing and Wealth Generation*. Opgeroepen op Maart 28, 2022, van Community-Wealth: <https://community-wealth.org/content/clt-model-tool-permanently-affordable-housing-and-wealth-generation>
- Notaris.be. (sd). *Berekening van de aankoopkosten*. Opgeroepen op April 13, 2022, van Notaris.be: <https://www.notaris.be/rekenmodules/aankoop>
- Orde van Architecten. (2020a, Januari 10). 95 % van Vlaamse woningenbestand voldoet niet aan energiedoelstellingen voor 2050.
- Orde van Architecten. (2020b, Juli 03). *Leuven richt als eerste Vlaamse stad een Community Land Trust op*. Opgeroepen op April 01, 2022, van Orde van Architecten: <https://www.architect.be/nl/infoportaal/nieuwsberichten/leuven-richt-als-eerste-vlaamse-stad-een-community-land-trust-op/703/>
- OVAM. (2022, Februari 9). *De impact van bouwen: wees energie en materiaalzuinig*. Opgehaald van OVAM: <https://www.ovam.be/de-impact-van-bouwen-wees-energie-en-materiaalzuinig>
- Reinders, I. (2018, Juni). Sociale cohesie in gentrificerende wijken. Nijmegen, Gelderland, Nederland: Radboud Universiteit Nijmegen. Opgehaald van [https://theses.ubn.ru.nl/bitstream/handle/123456789/7421/Reinders%2C\\_Isabelle\\_1.pdf?sequence=1](https://theses.ubn.ru.nl/bitstream/handle/123456789/7421/Reinders%2C_Isabelle_1.pdf?sequence=1)
- Rekenhof. (2021). *Energie-efficiëntie van sociale woningen - de energetische renovatie van het Vlaams sociaal huurpatrimonium*. Verslag , Vlaams Parlement, Brussel. Opgeroepen op Maart 03, 2022, van [file:///C:/Users/Gebruiker/Downloads/2021\\_03\\_EnergieEfficientieSocialeWoningen%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Gebruiker/Downloads/2021_03_EnergieEfficientieSocialeWoningen%20(1).pdf)
- RenoseeC. (2018, Oktober). RenoseeC Collectief Renoveren. Gent. Opgeroepen op Maart 19, 2022, van RenoseeC
- Ryckewaert, M., Van den Broeck, K., & Vastmans, F. (2019). Renovatie van de Vlaamse woningvoorraad: vaststellingen en beleidsaanbevelingen. Inschatting van de noden en kosten en identificeren van drempels aan vraag- en aanbodzijde. Leuven: Steunpunt Wonen.

- Ryckewaert, M., Vanderstraeten, L., Van den Broeck, K., & Vastmans, F. (2022, Februari 25). Woningrenovatie.
- SAAMO. (sd). *Wijkrenovatie – Dampoort KnapT OP! – CLT*. Opgeroepen op April 01, 2022, van SAAMO: <https://www.saamo.be/gent/project/wijkrenovatie-dampoort-knapt-op-clt/>
- Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw. (2020, December). Collectief Goed Het Model. 67. (J. Janssens, E. Baert, S. Claes, J. Belmahi, M. Verdeyen, H. Zwaenepoel, & A. Van Geel, Red.) Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw. Opgeroepen op April 20, 2022, van SAAMO: [file:///C:/Users/Gebruiker/Downloads/Collectief-Goed-het-model-2020-1%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Gebruiker/Downloads/Collectief-Goed-het-model-2020-1%20(1).pdf)
- Samenlevingsopbouw Gent vzw, vzw SIVI, Coopburo, Hefboom, KAHO Sint-Lieven, Maes, T., & Debyser, J. (sd). Opgehaald van [http://cltgent.be/sites/default/files/Blauwdruk\\_Haalbaarheidsstudie\\_121119\\_Schermversie.pdf](http://cltgent.be/sites/default/files/Blauwdruk_Haalbaarheidsstudie_121119_Schermversie.pdf)
- Sociaal Verhuurkantoor Gent. (sd). *De Huurprijs*. Opgeroepen op Maart 16, 2022, van Sociaal Verhuurkantoor Gent: <https://www.sociaalverhuurkantoor.gent/lk-wil-verhuren/De-Huurprijs>
- Sociaal Woonkrediet. (sd). *Verkoopswaarde*. Opgeroepen op Maart 22, 2022, van Sociaal Woonkrediet: <https://www.sociaalwoonkrediet.be/nl/info/vlaanderen/verkoopswaarde>
- Stad Gent. (2020a, Februari). Een woning huren en verhuren. Gent, Oost-Vlaanderen, België: Stad Gent. Opgeroepen op Maart 16, 2022, van [https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/19\\_02162\\_wonen\\_nieuwhuurdecreet%202020\\_BROCH\\_St\\_A4\\_LR.pdf](https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/19_02162_wonen_nieuwhuurdecreet%202020_BROCH_St_A4_LR.pdf)
- Stad Gent. (2020b). *Wegwijzer verhuren*. Gent: Stad Gent. Opgeroepen op Maart 12, 2022, van [https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20\\_01777\\_Brochure%20wegwijzer%20verhuren\\_BROCH\\_St\\_A5\\_09\\_LR\\_0.pdf](https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20_01777_Brochure%20wegwijzer%20verhuren_BROCH_St_A5_09_LR_0.pdf)
- Stad Gent. (2022a, Februari 12). *Bevolking*. Opgehaald van Gent.Buurtmonitor: <https://gent.buurtmonitor.be/dashboard/dashboard>
- Stad Gent. (2022b, 02 25). *Sociaal huren*. Opgehaald van Stad Gent: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/betaalbaar-wonen/sociaal-huren>
- Stad Gent. (2022c, Februari). Woonpremies in Gent. Opgeroepen op Maart 16, 2022, van [https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20220220\\_WEB\\_Premiebrochure\\_FEB2022\\_HR\\_D2%20%28002%29.pdf](https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20220220_WEB_Premiebrochure_FEB2022_HR_D2%20%28002%29.pdf)
- Stad Gent. (sdb). *Wat is Gent knapt op?* Opgeroepen op Maart 19, 2022, van Stad Gent: <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsnotas-2014-2019-archived/beleidsplannen-wonen-verbouwen/gent-knapt-op/wat-gent-knapt-op>
- Stad Gent. (sdc). *Wijkmonitor*. Opgeroepen op December 20, 2021, van Gent in cijfers: [https://gent.buurtmonitor.be/jive?report=wijkmon\\_z\\_t&input\\_geo=ggw7\\_4402120](https://gent.buurtmonitor.be/jive?report=wijkmon_z_t&input_geo=ggw7_4402120)
- Stad Gent, Dienst Wonen, & Departement Stedelijke Ontwikkeling. (2019). *Wijziging Kaderbesluit Sociale Huur vanaf 1 januari 2020*. Stad Gent. Opgeroepen op Maart 04,

- 2022, van  
[https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20191110\\_DO\\_Wijziging%20Kaderbesluit%20Sociale%20Huur%20vanaf%201%20januari%202020-%20lay-out.pdf](https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20191110_DO_Wijziging%20Kaderbesluit%20Sociale%20Huur%20vanaf%201%20januari%202020-%20lay-out.pdf)
- Statistiek Vlaanderen. (sda). *Bevolking onder de armoededrempel*. Opgeroepen op Februari 07, 2022, van Statistiek Vlaanderen:  
<https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/bevolking-onder-de-armoededrempel#:~:text=en%20EU%2Dgemiddelde,9%25%20van%20bevolking%20leeft%20in%20huishouden%20met%20inkomen%20onder%20armoededrempel,overeen%20met%20ongeveer%20610.000%20personen.>
- Statistiek Vlaanderen. (sdb). *Eigendomsstatuut*. Opgeroepen op Februari 08, 2022, van Statistiek Vlaanderen: <https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/eigendomsstatuut>
- Statistiek Vlaanderen. (sdc). *Inkomensongelijkheid: inkomenskwintielverhouding (S80/S20)*. Opgeroepen op Februari 07, 2022, van Statistiek Vlaanderen:  
<https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/ksmd-157-inkomensongelijkheid-s80s20>
- Statistiek Vlaanderen. (sdd). *Woonquote*. Opgeroepen op Februari 12, 2022, van Statistiek Vlaanderen: <https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/woonquote>
- Strada lex. (2021, September 14). *Een grote hervorming van het Vlaamse woonrecht*. Opgeroepen op Maart 10, 2022, van Strada lex:  
[https://www.stradalex.com/nl/sl\\_news/document/sl\\_news\\_article20210914-1-nl](https://www.stradalex.com/nl/sl_news/document/sl_news_article20210914-1-nl)
- Talent. (sd). *Bruto-netto salaris berekenen België*. Opgeroepen op Maart 18, 2022, van be.talent: <https://be.talent.com/tax-calculator?salary=30184&from=year&region=Belgium>
- Test Aankoop. (2019, Oktober 30). *Hypotheeklening: waarom zelfs 90 % voor sommigen nog te veel zal zijn*. Opgeroepen op April 27, 2022, van Test Aankoop: <https://www.test-aankoop.be/geld/lenen/nieuws/hypotheekleningen-quotiteit-maximum>
- Theunis, K. (2006). De wet De Taeye. De individuele woning als bouwsteen van de welvaartstaat. In G. B.-V. Tom Avermaete, *Wonen in Welvaart. Woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen, 1948-1973* (pp. 66-77). Antwerpen: Snoeck-Ducaju.
- Van den Broeck, K., & Winters, S. (2018). Evaluatie van de kosteneffectiviteit van SHM's en SVK's. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Van Garsse, S., Verschave, A., & Hennau, S. (2021). *Naar een brede sociale woonorganisatie in de provincie Antwerpen*. Opgeroepen op April 28, 2022, van [https://www.provincieantwerpen.be/content/dam/provant/dese/economie/wonen/Onderzoeksrapport%20UHasselt\\_Naar%20een%20Brede%20Sociale%20Woonorganisatie%20in%20de%20Provincie%20Antwerpen.pdf](https://www.provincieantwerpen.be/content/dam/provant/dese/economie/wonen/Onderzoeksrapport%20UHasselt_Naar%20een%20Brede%20Sociale%20Woonorganisatie%20in%20de%20Provincie%20Antwerpen.pdf)
- Vanden Bussche, S. (2019, Januari 10). Private sociale woningen kosten overheid meer, al zijn er ook voordelen. *Apache*. Opgeroepen op Maart 09, 2022, van <https://www.vvh.be/nl/nieuws/item/private-sociale-woningen-kosten-overheid-meer-al-zijn-er-ook-voordelen>
- Vanden Bussche, S. (2022, Februari 19). Onzekere toekomst voor 20.000 sociale woningen. *Apache*. Opgeroepen op Februari 25, 2022, van VVH:

<https://www.vvh.be/nl/nieuws/item/onzekere-toekomst-voor-20-000-sociale-woningen>

Vandenbussche, N., Thion, P., & Remerie, A. (2017, Juli). Samenhuizen in een coöperatie. *Cohousing* vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht. Opgehaald van [https://issuu.com/hogeschool-gent/docs/cooperatie\\_totaal](https://issuu.com/hogeschool-gent/docs/cooperatie_totaal)

Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M. (2020). Mogelijke pistes voor een langetermijnperspectief van de energienorm in het kader van de minimale woningkwaliteitsvereisten. Leuven: Steunpunt Wonen.

Vandromme, T., Vermeir, D., Winters, S., & Hubeau, B. (2019). Sociale huisvesting in Vlaanderen: Blikken naar de toekomst. Oud-Turnhout: Gompel&Svacina bvba. Opgeroepen op Maart 2022

Verstichele, J., & Beersmans, H. (2021, November 25). Hoe verlagen we de drempels naar inclusief wonen? (L. Formesyn, Interviewer) Grip vzw. Opgeroepen op Maart 24, 2022, van <https://www.gripvzw.be/nl/artikel/513/hoe-verlagen-we-de-drempels-naar-inclusief-wonen>

Vlaams Gewest. (1997, Juli 15). Decreet houdende de Vlaamse Wooncode. Opgeroepen op Maart 02, 2022, van <https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1005498&datum=2020-03-26&geannoteerd=false&print=false>

Vlaams Gewest. (2020, September 11). Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. *Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021*. Opgeroepen op Maart 03, 2022, van <https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1033919&param=inhoud>

Vlaams Huurdersplatform. (sd). *Welke kosten en lasten mag de verhuurder mij aanrekenen?* Opgeroepen op Maart 15, 2022, van Vlaams Huurdersplatform: <https://huurdersplatform.be/faq/welke-kosten-en-lasten-mag-de-verhuurder-mij-aanrekenen/>

Vlaams Parlement. (2021). *Ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen*. Vlaams Parlement. Opgeroepen op Maart 10, 2022, van <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1710176>

Vlaams Woningfonds cv. (2021a, Januari). Een eigen woning kopen en/of renoveren? Opgeroepen op Maart 18, 2022, van [https://www.vlaamswoningfonds.be/sites/default/files/field\\_download\\_file/2020-12/Folder%20Vlaamse%20woonlening%20-%20januari%202021.pdf](https://www.vlaamswoningfonds.be/sites/default/files/field_download_file/2020-12/Folder%20Vlaamse%20woonlening%20-%20januari%202021.pdf)

Vlaams Woningfonds cv. (2021b, Mei). *Provisies kredietaktekosten*. Opgeroepen op April 13, 2022, van Vlaams Woningfonds: [https://vlaamswoningfonds.be/sites/default/files/field\\_download\\_file/2021-05/Provisies%20kredietaktekosten.pdf](https://vlaamswoningfonds.be/sites/default/files/field_download_file/2021-05/Provisies%20kredietaktekosten.pdf)

Vlaams Woningfonds cv. (2022, Januari 01). Prospectus - De Vlaamse woonlening. Opgeroepen op April 13, 2022, van <https://www.landwaarts.be/content/documents/prospectus-vlaamswoningfonds012022.pdf>



- Vlaams Woningfonds cv. (sda). *Simulatie Vlaamse woonlening*. Opgeroepen op Maart 18, 2022, van Vlaams Woningfonds: <https://vlaamswoningfonds.be/vlaamse-woonlening/simulatie-vlaamse-woonlening>
- Vlaams Woningfonds cv. (sdb). *Veelgestelde vragen Vlaamse woonlening*. Opgeroepen op April 27, 2022, van Vlaams Woningfonds: <https://vlaamswoningfonds.be/woonkrediet/veelgestelde-vragen>
- Vlaams Woningfonds cv. (sdc). *Vlaamse woonlening*. Opgeroepen op Maart 18, 2022, van Vlaams Woningfonds: <https://www.vlaamswoningfonds.be/vlaamse-woonlening-0>
- Vlaams Woningfonds cv. (sdd). *Voorwaarden huurwaarborglening*. Opgeroepen op Maart 16, 2022, van Vlaams Woningfonds: <https://vlaamswoningfonds.be/huurwaarborglening/voorwaarden-huurwaarborglening>
- Vlaams Woningfonds cv. (sde). *Voorwaarden Vlaamse woonlening*. Opgeroepen op Maart 18, 2022, van Vlaams Woningfonds: <https://www.vlaamswoningfonds.be/woonkrediet/voorwaarden-woonkrediet>
- Vlaams Woningfonds cv. (sd). *Kosten Vlaamse woonlening*. Opgeroepen op April 13, 2022, van Vlaams Woningfonds: <https://vlaamswoningfonds.be/vlaamse-woonlening/kosten-vlaamse-woonlening>
- Vlaamse overheid. (2018). *Vlaams klimaatbeleidsplan 2021-2030*.
- Vlaamse Regering. (2014). *Regeerakkoord Vlaamse regering 2014-2019*.
- Vlaamse Regering. (2019). *Ministerieel besluit houdende vaststelling en actualisering van de energiecorrectie, vermeld in artikel 44 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaam. Ministerieel besluit*. Opgeroepen op April 09, 2022, van [https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/mb\\_energiecorrectie\\_-\\_nota.pdf](https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/mb_energiecorrectie_-_nota.pdf)
- Vlaamse Woonraad. (2019). *Advies geconventioneerd verhuren*. Opgeroepen op Maart 23, 2022, van <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/47964>
- Vlaanderen. (2022, Februari 9). *Vlaams Energie- en Klimaatplan 2021-2030*. Opgehaald van Energiesparen: <https://energiesparen.be/vlaams-energie-en-klimaatplan-2021-2030>
- Vlaanderen. (sda). *Aanvullend verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning met verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie*. Opgeroepen op Maart 19, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/het-verkooprecht-bij-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning/aanvullend-verlaagd-tarief-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning-met-verbintenis-tot-ingrijpende-energetische-renovatie>
- Vlaanderen. (sdb). *De Vlaamse huursubsidie*. Opgeroepen op Maart 07, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/de-vlaamse-huursubsidie>
- Vlaanderen. (sdc). *Een sociale woning huren bij een sociaal verhuurkantoor*. Opgeroepen op Maart 07, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/een-sociale-woning-huren-bij-een-sociaal-verhuurkantoor>

Vlaanderen. (sdd). *Een sociale woning huren bij een sociale huisvestingsmaatschappij*. Opgeroepen op Februari 08, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/een-sociale-woning-huren-bij-een-sociale-huisvestingsmaatschappij>

Vlaanderen. (sde). *Een woning verhuren*. Opgeroepen op Maart 15, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/een-woning-verhuren>

Vlaanderen. (sdf). *Een woning verkopen*. Opgeroepen op Maart 18, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/een-woning-verkopen>

Vlaanderen. (sdg). *Energielening*. Opgeroepen op Maart 19, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/energielening>

Vlaanderen. (sdh). *Energieprestatiecertificaat (EPC) bij verkoop of verhuur van een woning*. Opgeroepen op Maart 15, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaat-epc-bij-verkoop-of-verhuur-van-een-woning>

Vlaanderen. (sdi). *EPB-eisen*. Opgeroepen op Februari 10, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/epb-eisen>

Vlaanderen. (sdj). *E-peil*. Opgeroepen op Maart 10, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/e-peil>

Vlaanderen. (sdk). *Huur-en-isolatiepremie*. Opgeroepen op Maart 11, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/huur-en-isolatiepremie>

Vlaanderen. (sdl). *Huurprijs en huurwaarborg*. Opgeroepen op Maart 16, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/huurprijs-en-huurwaarborg#gdkjak-1>

Vlaanderen. (sdm). *Ingrijpende Energetische Renovatie*. Opgeroepen op Februari 10, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/ingrijpende-energetische-renovatie>

Vlaanderen. (sdn). *Mijn VerbouwPremie*. Opgeroepen op Maart 26, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-en-belastingvoordelen/mijn-verbouwpremie>

Vlaanderen. (sdo). *Minimale kwaliteitseisen voor een (huur)woning*. Opgeroepen op Februari 15, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/minimale-kwaliteitseisen-voor-een-huurwoning>

Vlaanderen. (sdp). *Overkoepelende renovatiepremie*. Opgeroepen op Maart 11, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/overkoepelende-renovatiepremie>

Vlaanderen. (sdq). *Premiezoeker*. Opgeroepen op Maart 09, 2022, van Vlaanderen: <https://www.premiezoeker.be/Gent/9000/overzicht/een-woning-bouwen-of-verbouwen>

Vlaanderen. (sdr). *Renteloos renovatiekrediet (rentesubsidie bij energierenovatie na aankoop)*. Opgeroepen op Maart 19, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/renteloos-renovatiekrediet-rentesubsidie-bij-energierenovatie-na-aankoop>

- Vlaanderen. (sds). *Uw woning verhuren aan een sociaal verhuurkantoor*. Opgeroepen op Maart 11, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/uw-woning-verhuren-aan-een-sociaal-verhuurkantoor>
- Vlaanderen. (sdt). *Verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning*. Opgeroepen op Maart 19, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/het-verkooprecht-bij-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning#b-2>
- Vlaanderen. (sdu). *Vlaamse aanpassingspremie*. Opgeroepen op Maart 11, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-aanpassingspremie>
- Vlaanderen. (sdv). *Voordelen en premies voor beschermde afnemers*. Opgeroepen op Mei 11, 2022, van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/voordelen-en-premies-voor-beschermde-afnemers>
- VMSW. (2017). *Simulatietabel: bepaling maximaal subsidiabel bedrag bouwverrichting en inversteringsverrichting*. Wonen Vlaanderen. Opgeroepen op Maart 05, 2022, van [https://www.vmsw.be/Portals/0/Uploads/objects/Woningbouwrenovatie/ontwerpric htlijnen%20en%20normen%202017%20c/simulatietabel\\_2017.pdf](https://www.vmsw.be/Portals/0/Uploads/objects/Woningbouwrenovatie/ontwerprichtlijnen%20en%20normen%202017%20c/simulatietabel_2017.pdf)
- VMSW. (2020, December 31). *Woningen en gronden*. Opgeroepen op Maart 03, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Woningen-en-gronden>
- VMSW. (2021, Augustus 05). *De woonorganisaties uit de sector*. Opgeroepen op Maart 03, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/De-woonorganisaties-uit-de-sector>
- VMSW. (2021b, 12 17). *Werkingsgebieden*. Opgeroepen op Februari 28, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-professioneel/Woonmaatschappijen/Werkingsgebieden>
- VMSW. (2022a, Februari 14). *Statistieken*. Opgehaald van VMSW: <https://www.vmsw.be/statistieken>
- VMSW. (2022b, Februari 21). *Wat is uw inkomen?* Opgehaald van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Huren-van-een-sociale-woning/Mag-u-een-sociale-woning-huren/Wat-is-uw-inkomen>
- VMSW. (sda). *Bent u 18 jaar of ouder?* Opgeroepen op Maart 04, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Huren-van-een-sociale-woning/Mag-u-een-sociale-woning-huren/Bent-u-18-jaar-of-ouder>
- VMSW. (sdb). Opgeroepen op Februari 9, 2022, van Draaiboek woonmaatschappijen: <https://draaiboekwoonmaatschappijen.vmsw.be/Content/Inleiding.htm>
- VMSW. (sdc). *Financieren van sociaal wonen - huurwoningen*. Opgeroepen op Maart 05, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-professioneel/Financieren-van-sociaal-wonen/Huurwoningen>

- VMSW. (sde). *Heeft u geen eigendom?* Opgeroepen op Maart 04, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Huren-van-een-sociale-woning/Mag-u-een-sociale-woning-huren/Heeft-u-geen-eigendom>
- VMSW. (sdf). *Hoe hoog mag uw inkomen zijn?* Opgeroepen op Maart 04, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Huren-van-een-sociale-woning/Mag-u-een-sociale-woning-huren/Wat-is-uw-inkomen>
- VMSW. (sdg). *Hoe huurt u een sociale woning bij een sociale huisvestingsmaatschappij?* Opgeroepen op Maart 04, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Huren-van-een-sociale-woning/Hoe-huurt-u-een-sociale-woning/Toewijzing/Bij-een-sociale-huisvestingsmaatschappij>
- VMSW. (sdh). *Hoeveel huur betaalt u bij een sociaal verhuurkantoor?* Opgeroepen op Maart 07, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Huren-van-een-sociale-woning/Hoeveel-huur-betaalt-u/Bij-een-sociaal-verhuurkantoor>
- VMSW. (sdi). *Hoeveel huur betaalt u bij een sociale huisvestingsmaatschappij?* Opgeroepen op Maart 04, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/home/ik-ben-particulier/huren-van-een-sociale-woning/hoeveel-huur-betaalt-u/bij-een-sociale-huisvestingsmaatschappij>
- VMSW. (sdj). *Huurcontract bij een sociaal verhuurkantoor.* Opgeroepen op Maart 16, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Huren-van-een-sociale-woning/Hoe-huurt-u-een-sociale-woning/Huurcontract/Huurcontract-bij-een-sociaal-verhuurkantoor>
- VMSW. (sdk). *Koopwoningen.* Opgeroepen op Maart 04, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-professioneel/Financieren-van-sociaal-wonen/Koopwoningen>
- VMSW. (sdl). *Mag u een sociale woning huren?* Opgeroepen op Maart 04, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Huren-van-een-sociale-woning/Mag-u-een-sociale-woning-huren>
- VMSW. (sdm). *Toewijzing bij een sociaal verhuurkantoor.* Opgeroepen op Maart 07, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Huren-van-een-sociale-woning/Hoe-huurt-u-een-sociale-woning/Toewijzing/Bij-een-sociaal-verhuurkantoor>
- VMSW. (sdn). *Verhuren aan een sociaal verhuurkantoor - huurcontract voor minstens 9 jaar.* Opgeroepen op Maart 07, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Verhuren-aan-een-sociaal-verhuurkantoor/Hoe-verloopt-de-verhuur/Huurcontract-voor-minstens-9-jaar>
- VMSW. (sdo). *Verhuren aan een sociaal verhuurkantoor - huurprijs.* Opgeroepen op Maart 07, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Verhuren-aan-een-sociaal-verhuurkantoor/Hoe-verloopt-de-verhuur/Huurprijs>
- VMSW. (sdp). *Verhuren aan een sociaal verhuurkantoor - kwaliteit van de woning.* Opgeroepen op Maart 07, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Verhuren-aan-een-sociaal-verhuurkantoor/Hoe-verloopt-de-verhuur/Kwaliteit-van-de-woning>

- VMSW. (sdq). *Verhuren aan een sociaal verhuurkantoor - uw voordelen als verhuurder*. Opgeroepen op Maart 07, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Verhuren-aan-een-sociaal-verhuurkantoor/Uw-voordelen-als-verhuurder>
- VMSW. (sdr). *Voorwaarden voor de aankoop*. Opgeroepen op Maart 29, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Kopen-van-een-sociale-woning/Wanneer-mag-u-een-sociale-woning-of-bouwgrond-kopen/Voorwaarden-voor-de-aankoop>
- VMSW. (sds). *Wanneer kunt u uw sociale huurwoning kopen?* Opgeroepen op Maart 17, 2022, van VMSW: <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Kopen-van-een-sociale-woning/Wanneer-kunt-u-uw-sociale-huurwoning-kopen>
- VOKA. (2019, Maart 27). *Innovaties voor meer renovaties*. Opgehaald van VOKA: <https://www.voka.be/nieuws/innovaties-voor-meer-renovaties>
- Volkshaard cvso. (2014). *Jaarverslag Volkshaard 2014*. Gent.
- Volkshaard cvso. (2020). *Jaarverslag volkshaard 2020*. Gent.
- Volkshaard cvso. (sda). *Gent - Stad, Nieuw Gent*. Opgeroepen op December 20, 2021, van Volkshaard: <https://www.volkshaard.be/woningen/gent-stad-nieuw-gent>
- Volkshaard cvso. (sdb). *Ik wil mijn sociale huurwoning kopen*. Opgeroepen op Maart 17, 2022, van Volkshaard: <https://www.volkshaard.be/ik-wil-kopen/ik-wil-mijn-sociale-huurwoning-kopen>
- Volkshaard cvso. (sdc). *Ons werkingsgebied*. Opgeroepen op Februari 17, 2022, van Volkshaard: <https://www.volkshaard.be/over-volkshaard/ons-werkingsgebied>
- Volkshaard cvso. (sdd). *Onze historiek*. Opgeroepen op Februari 17, 2022, van Volkshaard: <https://www.volkshaard.be/over-volkshaard/onze-historiek>
- Volkshaard cvso. (sde). *Over Volkshaard*. Opgeroepen op Februari 17, 2022, van Volkshaard: <https://www.volkshaard.be/over-volkshaard>
- VVSG. (sd). *Leefloonbedragen*. Opgeroepen op April 11, 2022, van VVSG: <https://www.vvsg.be/kennisitem/vvsg/leefloonbedragen-1>
- Wilms, E. (2020, December 15). Verslag van de gedachtewisseling over het traject naar de integratie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tot eengemaakte woonmaatschappijen (koepels). (J. Schauvliege, Samensteller) Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed. Opgeroepen op Februari 09, 2022, van <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1633776>
- Winters, S. (2021, Oktober 11-14). *Dertig jaar sociale huisvesting in vogelvlucht*. Opgehaald van UCLL: <file:///C:/Users/Gebruiker/Downloads/UCLL.pdf>
- Winters, S., & Van den Broeck, K. (2021, Juni 01). Kosteneffectiviteit en efficiëntie van SHM's en SVK's. Wonen Vlaanderen. Opgeroepen op Maart 07, 2022, van <file:///C:/Users/Gebruiker/Downloads/Kosteneffectiviteit%20effici%C3%ABntie%20SHM-SVK%20VIVAS.pdf>

Winters, S., Sansen, J., Heylen, K., Van den Broeck, K., Vanderstraeten, L., & Vastmans, F. (2021). Vlaamse woonmonitor 2021. Leuven: Steunpunt Wonen.

Woning te koop Gent. (2022, Februari 24). Opgehaald van Proxio:  
<https://www.immoproxio.be/nl/te-koop/gent/woning/1354180/>

WoninGent cvso. (sd). *Onze gebouwen*. Opgeroepen op April 19, 2022, van WoninGent:  
[https://woningent.be/onze-gebouwen?zoom=13&lat=51.00349118329319&lon=3.735935256879003&municipality\[\]=216](https://woningent.be/onze-gebouwen?zoom=13&lat=51.00349118329319&lon=3.735935256879003&municipality[]=216)

Wooncoop. (2020, November). Coöperatief wonen in samenwerking met bewonersbegeleiding. Opgeroepen op April 06, 2022, van  
<https://drive.google.com/file/d/1GOApICPp3nHiKzWtZhKXmElrZr5WVBou/view>

Wooncoop. (sda). *Hoeveel kost het wooncoopen voor mij?* Opgeroepen op April 06, 2022, van Wooncoop: <https://www.wooncoop.be/projecten/woonkost-berekenen/>

Wooncoop. (sdb). *Projecten*. Opgeroepen op April 06, 2022, van Wooncoop:  
<https://www.wooncoop.be/projecten/>

Wooncoop. (sdc). *Veelgestelde vragen*. Opgeroepen op April 06, 2022, van Wooncoop:  
<https://www.wooncoop.be/faq/alle-vragen/>

Woonplus. (sd). *Het pandschap*. Opgeroepen op Maart 19, 2022, van Woonplus:  
<https://woonplus-lww.be/het-pandschap/>

## Lijst van figuren:

Figuur 1: Werkingsgebieden woonmaatschappij (VMSW, 2021b).....	33
Figuur 2: Het Vlaams patrimonium in vergelijking met de eisen tegen 2050 .....	38
Figuur 3: ERP2020 resultaten (De Meulenaer , 2021) .....	39
Figuur 4: Evolutie van het aandeel eigenaars naar equivalent inkomensquintiel, Vlaams Gewest, 1976-2018 (Winters, et al., 2021, p.126) .....	42
Figuur 5: Gemiddelde stijging per huurprijsquintiel (Huurdersbond, 2017).....	43
Figuur 6: Aandeel van de huishoudens met een betaalbaarheidsrisico volgens drie betaalbaarheidsindicatoren, naar equivalente inkomensquintielen [%], Vlaams Gewest, 2018 (Winters, et al., 2021, p.102) .....	44
Figuur 7: Vraag en aanbod van de woningmarkt.....	47
Figuur 8: Aandeel van de huishoudens boven de woonquotenorm van 30% [%], m.b.t. hun eigendomsstatuut, Gent, 2018 (Geldof, et al., 2018) .....	48
Figuur 9: Patrimonium Volkshaard in Nieuw Gent, maart 2022 .....	73
Figuur 10: Plan woning D1 gelijkvloers .....	74
Figuur 11: Plan woning D1 eerste verdieping.....	75
Figuur 12: Snede woning D1.....	76
Figuur 13: EPC-schaal woning 1961.....	77
Figuur 14: Grafieken initiële en totale kost vloer op volle grond .....	82
Figuur 15: Grafieken initiële en totale kost buitenmuren.....	84
Figuur 16: Grafieken initiële en totale kost ramen.....	86
Figuur 17: Illustratie referentiewoning en -bewoners.....	89
Figuur 18: Overnamestructuren patrimonium Volkshaard Nieuw Gent.....	93
Figuur 19: (Zakelijk) rechten op de woning binnen een sociale huisvestingsmaatschappij....	95
Figuur 20: (Zakelijke) rechten op de woning bij een sociaal verhuurkantoor .....	100
Figuur 21: (Zakelijke) rechten op de woning binnen de private huurmarkt .....	108
Figuur 22: Zakelijk recht op de woning binnen de koopmarkt.....	112
Figuur 23: Verdeling bij vervreemding van de woning (CLT Gent vzw & OCMW Gent, 2016) ..	115
Figuur 24: (Zakelijke) rechten op de woning binnen het stelsel van geconventioneerd verhuren .....	125
Figuur 25: Zakelijke rechten op de woning binnen het CLT-koopmodel .....	128
Figuur 26: De doorverkoopstrategie bij een CLT (Fonds Mondial pour le Développement des Villes, 2020).....	132
Figuur 27: Zakelijke rechten op de woning binnen een wooncoöperatie .....	135
Figuur 28: De verschillende verplichte en mogelijke financieringsstromen voor een bewoner binnen een wooncoöperatie.....	137
Figuur 29: Het financieringsmodel van Wooncoop bij projectinvesteringen.....	139
Figuur 30: De verdeling van het renovatiebudget voor één woning (Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw, 2020).....	140
Figuur 31: Transitiepaden referentiewoning .....	145
Figuur 32: Financieringsstromen voor woning sociale huisvestingsmaatschappij .....	148
Figuur 33: Financieringsstromen voor woning gefinancierd via Vlaamse woonlening .....	153
Figuur 34: Financieringsstromen voor woning verhuurd via een sociaal verhuurkantoor...	156
Figuur 35: Financieringsstromen voor woning verhuurd binnen het privaat huurstelsel.....	158
Figuur 36: Financieringsstromen voor woning verhuurd binnen het geconventioneerd huurstelsel .....	159
Figuur 37: Financieringsstromen voor woning binnen het model van een CLT .....	163
Figuur 38: Financieringsstromen voor woning binnen het model van een wooncoöperatie	166

## Lijst van tabellen

Tabel 1: Werkingsgebieden regio Gent (VMSW, 2021b) .....	32
Tabel 2: Beoordelingsschema VMSW doelstellingen ERP2020 voor sociale huisvesting (Rekenhof, 2021, p.17) .....	39
Tabel 3: Socio-economisch en demografisch profiel van de wettelijke doelgroep sociale huur, % van private huurders, Vlaanderen, 2005, 2013 en 2014 (simulatie) (Heylen, 2016, p.15) .....	46
Tabel 4: U-waarden voor de gebouwdelen volgens de richtlijn 2050 .....	77
Tabel 5: Berekening U-waarde dakopbouw.....	78
Tabel 6: Strategie renovatie naar gebouwdeel .....	80
Tabel 7: Strategie renovatie ramen .....	80
Tabel 8: LCA en materiaalkost vloer op volle grond, initieel .....	81
Tabel 9: LCA en LCC vloer op volle grond, 60 jaar .....	81
Tabel 10: LCA en materiaalkost buitenmuren, initieel .....	83
Tabel 11: LCA en LCC buitenmuren, 60 jaar .....	83
Tabel 12: LCA en materiaalkost ramen, initieel.....	85
Tabel 13: LCA en LCC ramen, 60 jaar .....	85
Tabel 14: LCA en LCC ramen, 60 jaar .....	86
Tabel 15: Overzicht van de initiële investeringskost voor de renovatiedoelstellingen tegen 2050.....	87
Tabel 16: Overzicht van de totale investeringskost, na 60 jaar, voor de renovatiedoelstellingen tegen 2050.....	87
Tabel 17: Woningwaarde na renovatie.....	88
Tabel 18: Maximale huurprijs voor subsidie voor verhuurders die energiezuinig renoveren .....	104
Tabel 19: Vergelijking van de subsidiesystemen vanuit het perspectief van de overheidskost (Bachus, 2013) .....	131
Tabel 20: Beleenbaar bedrag FS3-lening .....	147
Tabel 21: Overzicht financiering marktconforme lening voor referentiebewoner A en B, looptijd 20 jaar .....	149
Tabel 22: Maximaal te ontlene bedrag via een marktconforme lening voor referentiebewoner A en B, looptijd 20 en 25 jaar (Belfius, sdb).....	150
Tabel 23: Overzicht financiering Vlaamse woonlening voor referentiebewoner A en B, looptijd 20 jaar .....	151
Tabel 24: Overzicht financiering Vlaamse woonlening voor referentiebewoner A, looptijd 25 jaar.....	152
Tabel 25: Overzicht financiering Vlaamse woonlening voor referentiebewoner A, looptijd 30 jaar.....	152
Tabel 26: Berekening woningwaarde CLT-model .....	160
Tabel 27: Overzicht financiering Vlaamse woonlening voor referentiebewoner A, CLT, looptijd 25 jaar .....	161
Tabel 28: Overzicht financiering Vlaamse woonlening voor referentiebewoner A, CLT, looptijd 30 jaar .....	161
Tabel 29: Overzicht bruto maandelijkse woonlast voor referentiebewoner A en B, CLT, looptijd 25 en 30 jaar .....	162
Tabel 30: Overzicht financiering Vlaamse woonlening voor referentiebewoner A, CLT Gent, looptijd 25 jaar .....	164



Tabel 31: Overzicht financiering Vlaamse woonlening voor referentiebewoner A, CLT Gent, looptijd 30 jaar .....	164
Tabel 32: Overzicht maandelijkse woonlast Wooncoop zonder kapitaalopbouw .....	165
Tabel 33: Overzicht maandelijkse woonlast Wooncoop met 10.000 euro kapitaalopbouw ....	166
Tabel 34: Premiebedragen ten gevolge van de vooropgestelde renovatie voor referentiebewoner A.....	168
Tabel 35: Premiebedragen ten gevolge van de vooropgestelde renovatie voor referentiebewoner B.....	169



UNIVERSITEIT  
GENT

STAD<sup>S</sup>  
ACADEMIE

**Bijlagen**

---

## Bijlage II.1: Brecht Hubau

Het interview begon met een korte toelichting over deze masterproef. Hierna werd gestart met het stellen van de voorbereide en aanvullende vragen.

Roelandt:

Wie zijn jullie en wat doen jullie? Hoe kunnen jullie zich positioneren binnen de éénmaking?

Hubau:

Ik ben Brecht. Wij zijn dus van het team betaalbare en diverse woningen. Dus eigenlijk van de dienst wonen van de stad Gent. Wij focussen ons op het aanbod van drie deelmarkten, meer bepaald sociale huisvesting, betaalbare woningen en als derde huisvesting voor studenten. Ik bekijk binnen stad Gent waar er opportuniteiten zijn voor ons aanbod van die drie deelmarkten. We kijken naar waar er een grote nood is en waar er een grote vraag naar is zodanig dat we kunnen zien waar we nog meer aanbod kunnen bij creëren. We stemmen daarover ook vaak af met de dienst stedenbouw.

Roelandt:

Hoe staan jullie ten opzichte van die éénmaking? Ik denk dat jullie wel een beeld hebben van wat er allemaal gebeurt. Ook met Volkshaard die regelmatig in de media komt. Hoe staan jullie daar tegenover? Wat zien jullie als het ideale scenario voor Gent?

Hubau:

Ik zou eerst iets willen counteren. In de gemeenteraad wordt altijd gezegd dat Volkshaard en Habitare+ hun woningen niet in aandelen willen inbrengen. In de media wordt dan vaak afgeschilderd dat die woningen privaat worden verkocht. Dat is niet zo. Een sociale huurder die in een huis zit, kan je niet zomaar uit zijn woning zetten. Dat is de wetgeving. Je hebt sowieso ook huisvestingsplicht als maatschappij. Waar het dan wel om gaat is dat de Gentse woonmaatschappij die woningen moet overkopen. De minister wil eerst een goede motivatie zien voor dit mag doorgaan. De motivatie mag niet zijn: "Ik wil niet gaan voor aandelen. Ik wil geld zien." Als de minister er toch in meegaat en Volkshaard en Habitare+ mogen hun woningen toch verkopen dan gaat die Gentse woonmaatschappij een grote financiële put hebben. Ze gaan die woningen plots moeten overkopen. Wat dan impliceert dat ze woningen die leegstaan wel zouden moeten verkopen op de private markt. Eigenlijk is dat het beleid dat nu ook al gebeurt door de maatschappij. Je hebt de VMSW als overkoepelend orgaan voor Vlaanderen. Die stimuleert om als de cashflow niet goed is om dan woningen te verkopen om de cashflow dan financieel gezonder te maken. Dat is het scenario waar we in Gent schrik voor hebben dat dat staat te gebeuren. Als reactie van die woningen die we zouden moeten kopen van Volkshaard en Habitare+. Voor de sociale huurder zal de impact klein zijn. Waarschijnlijk gaat enkel zijn huisbaas veranderen en de rekening waar hij zijn huur op moet storten. Voor die kandidaat-huurders heeft dat natuurlijk een grote impact. Ook voor het beleid dat we de voorbije jaren in Gent hebben gevoerd omtrent het sociaal wonen. Daar hebben we echt schrik voor.

Roelandt:

Stel dat ze die woningen willen verkopen en de nieuwe woonmaatschappij moet die aankopen. Dan kunnen ze de financieringsstelsels die dan de VMSW aanreikt zoals de FS3-lening gebruiken. Dan komt er dus een dubbele financiering voor woningen die eigenlijk al afbetaald zijn aan de hand van die leningen. Is het dan niet jammer dat de tussenkomsten daarvoor ingezet worden en niet toegepast kunnen worden in het renovatieverhaal?

Hubau:

Dat is het standpunt van de schepen van stad Gent. Die zegt dat dat eigenlijk woningen zijn

die al sociaal zijn dus die we al in Gent verworven hebben. Wat zou het nadeel zijn van die constructie als we die woningen zouden moeten overkopen? Dat er geld van ons sociaal wonen naar die deelgemeenten rondom ons gaat. Dit terwijl de nood in een centrumstad zodanig groot is. Dat is wat er vooral speelt. Je spreekt nu over die FS3-leningen voor die woningen die je zou moeten overkopen als woonmaatschappij. Het gaat niet over FS3-leningen, maar gaat het over renteloze leningen. Vanuit Vlaanderen zeggen ze tegen de woonmaatschappij: "Als jullie woningen moeten overkopen dan kunnen we jullie daar een renteloze lening voor geven."

Roelandt:

In mijn thesis bekijk ik hoe de financiering daar verloopt en of er eventuele dingen zijn om ideeën uit te halen. Dan kijk ik ook bijvoorbeeld naar CLTS en wooncoöperaties. Ik voer vooral mijn onderzoek over de woningen van Volkshaard in de wijk Nieuw Gent. Stel nu dat die in handen zouden komen van een CLT of van een wooncoöperatie. Zou het wonen dan betaalbaar blijven voor de huurders? Of zouden we dat kunnen opschalen naar zo een niveau?

Hubau:

Dat is iets dat we ons ook afvragen of dat mogelijk gaat zijn. De woonmaatschappij moet alle woningen op haar grondgebied binnenhalen. Ze kan niet kiezen welke woning ze wel wil en welke niet. We zijn ook intern aan het kijken wat we met de woningen kunnen doen. In Vlaanderen is er niet echt een beleid, hebben wij het gevoel. Als er woningen zijn die leegstaan dan verkoop je die als maatschappij openbaar. Dit terwijl er net zo een hoge nood is aan sociale woningen. Eigenlijk is dat een beetje een pervers effect. Vandaar zijn wij ook naar oplossingen aan het zoeken om het hiaat op te vullen. Dit door bijvoorbeeld via een wooncoöperatie die woningen over te kopen en die op die manier proberen te renoveren en toch nog sociaal te kunnen behouden. Ik denk dat zoiets wel een goede piste zou kunnen zijn.

Roelandt:

Binnen het sociaal wonen hebben die woningen een bepaalde waarde. We gaan die dan gaan renoveren om aan bepaalde eisen te voldoen. De huurprijs kan daar niet evenredig aan stijgen natuurlijk. Is dat nog haalbaar binnen het huidig financieringsmodel? Of zijn er nog dingen die we bijvoorbeeld bij wooncoöperaties zien die we kunnen inzetten in ons financieringsmodel binnen de woonmaatschappij? Want je hoort nu al vaak dat er tekorten zijn om betaalbaar wonen mogelijk te maken. Ook als je kijkt naar renovaties de dag van vandaag, wat de prijzen zijn, is dat dan allemaal wel haalbaar?

Hubau:

Dat is een goede vraag of dat haalbaar is. Dat is een zeer moeilijke kwestie, omdat je als financiering afhankelijk bent van uw huurgelden die je krijgt van uw huurders. Gent heeft ook al een zeer verouderd patrimonium dus er is nood aan grote renovaties. Je zal het investeringsmeerjarenplan van woninGent ook al gezien hebben waarin ze tegen 2030 hun volledig patrimonium toch onder handen willen genomen hebben. Daarom zie je dat we nu ook in een dal zitten. Omdat er zoveel woningen onder handen genomen worden, kunnen we er minder verhuren. Energetisch gezien zal het moeilijk worden.

Roelandt:

Daarom wou ik bekijken of die andere stelsels dat mogelijk kunnen maken. Een groot deel van hoe betaalbaar alles gaat zijn gaat natuurlijk afhangen van de overheid en de tussenkomsten. Ze kunnen natuurlijk niet blijven financieren.

Hubau:

In Gent zitten we natuurlijk niet echt aan de knoppen van dat financieringsmodel. Dat wordt door de Vlaamse regering geregeld. Ik denk dat er wel mogelijkheden zijn. In Gent is de visie

zo dat sociaal wonen een model is dat veel geld kost, maar wat is het alternatief? Eigenlijk is er niemand die een deftig alternatief naar voor kan schuiven. Dus dan denk ik dat die financiering uit Vlaanderen moet komen. Wij voelen die nood misschien anders dan dat de minister dat in Vlaanderen voelt. Dat is wat zoals die ballonnetjes die hij de voorbije maanden opliet over geld dat bestemd was voor sociaal wonen. Die 500 miljoen was bestemd voor sociaal wonen. Die geraakte niet op, dus ging hij die aan andere private partners geven. Daar knelt het schoentje volgens mij.

Roelandt:

Die éénmaking van de woonmaatschappij komt er nu ook op een moment dat er meer eisen worden gesteld aan het patrimonium. Alles ligt misschien ook een beetje stil omdat er veel werk kruipt in de hervorming van de werking. Ik denk dat die éénmaking iets heel goed is voor de huurders. Dat maakt voor hen alles wat eenvoudiger en ze moeten niet naar verschillende partners gaan. Vind u dat ze er te ver in gaan? Dat ze er te veel mee willen doen? In hoeverre gaat die éénmaking sociale huisvesting gaan verbeteren?

Hubau:

Dat zijn vragen die wij ook hebben en ook vaak krijgen. Gaat dat voor de sociale huurders iets opleveren? Gaat dat ervoor zorgen dat de wachtlijsten weggewerkt worden? Daar kunnen wij voorlopig nog geen antwoord op geven. Op dit moment mogen we denk ik al blij zijn dat we het aantal sociale woningen dat we nu hebben, dat we die mogen behouden. Als je sommige verhalen hoort, dat er zelfs zouden verkocht worden... Ik ben even de draad kwijt van mijn verhaal. Wat was het laatste deel van de vraag weer?

Roelandt:

Of die éénmaking veel gaat verbeteren voor het sociaal wonen?

Hubau:

Dat centraal inschrijvingsregister gaat er komen. De vraag is natuurlijk of dat je daarom als woonmaatschappij met verschillende maatschappijen moet samengaan? Misschien kan je dat op een andere manier ook organiseren? Misschien vanuit de VMSW, zodanig dat die acht organisaties in Gent blijven bestaan? Persoonlijk denk ik dat dat te maken heeft met de visie van de Vlaamse regering. De Vlaamse regering wil overal een beetje meer vereenvoudiging en ook die verzuiling wat verminderen. Dat is volgens mij een deel van de visie daar. Ik denk dat het nadeel van een grote organisatie is dat ze niet makkelijk bereikbaar zijn voor sociale huurders. Dat de klantvriendelijkheid niet achteruitgaat, is ook iets dat we in het achterhoofd moeten houden.

Roelandt:

Ik was die verschillende modellen aan het bekijken. Als die woningen gerenoveerd worden, hoe kunnen die dan gefinancierd worden enzovoort. Als ik dan kijk naar subsidiëring vanuit de overheid dan is dat vooral privaat gericht. Zou er daar iets kunnen veranderen om die renovaties meer te sturen? Dat er bijvoorbeeld meer collectief gerenoveerd wordt per wijk dat het zo betaalbaarder en goedkoper wordt? Dit zodanig dat de sociale huisvesting zijn deel kan doen en via een samenwerking verder kan geraken.

Hubau:

Voor een deel doen we dat een beetje met Gent knapt op. Ik denk dat je dat project wel zult tegengekomen zijn. Het idee is eigenlijk ontstaan vanuit 'Dampoort knapt OP!' Het komt ook vanuit de nood dat bepaalde verhuurders wel willen renoveren, maar de middelen daar niet voor hebben. Vandaar zijn we beginnen werken met een rollend fonds. Dit zodat eigenaars de woningkwaliteit kunnen verbeteren. Ik denk dat collectieve renovaties wel een goed idee kan zijn. De vraag is dan hoe pak je dat aan? Dan ga je mensen misschien moeten

herhuisvesten. Dan denk ik dat we nu een tussenvorm hebben met die groepsaankopen met Energent. Wij kopen collectief bijvoorbeeld zonnepanelen of isolatie aan. Het is denk ik wel een goede piste om kwaliteitsvol te renoveren, maar de uitvoering ervan is moeilijk haalbaar. Het doet mij ook denken aan een onderzoek van Minerva. Daarin zegt men dat woonsubsidies in Vlaanderen gericht zijn op de kwetsbare huurder, maar de kwetsbare huurder heeft daar eigenlijk weinig of geen aandeel in. Het is vooral gericht op eigenaars. Ik heb het onderzoek hier nog staan. Ik zal het u anders eens doorsturen.

Roelandt:

Toen ik de renovatiestrategieën aan het bekijken was dacht ik wel aan het concept van een rollend fonds. Ik had het gevoel dat we daarbij overheidssteun beter zouden kunnen inzetten. Als we nu gaan subsidiëren, dan komt dat in private handen. Uiteindelijk krijgt die woning meer waarde en als we die nadien gaan verkopen, dan halen ze er nog eens voordeel uit. Met zo een rollend fonds kunnen we blijvend hetzelfde geld inzetten en komt het daarom niet persé in private handen. Is dat mogelijk om zoiets uit te breiden naar dergelijke schalen voor echt wijkrenovaties te gaan doen?

Hubau:

Ik denk dat vooral de praktische mogelijkheden daar de moeilijkheid zijn. We zien wel dat het kan met Gent knapt op op kleine schaal. Ze hebben daar de voorbije periode al ongeveer 100 huishouden mee bereikt. Dus 100 huishouden die zeiden van we kunnen ons huis niet renoveren. We hebben de financiële middelen niet. Maar die door dat rollend fonds nu wel in een kwalitatieve woning zitten. Ik denk dat het op zich wel kan maar dat de schaal ons parten speelt. Ik geloof echt dat het wel kan die collectieve renovaties, zeker met een rollend fonds. Anders ga je inderdaad investeren in die privé-eigenaar. En dan gaat hij er beter van worden als hij de woning verkoopt.

Roelandt:

Zijn er dingen van u uit die zeker nog van toepassing kunnen zijn binnen mijn onderwerp van mijn thesis? Of dingen die mee kunnen opgenomen worden binnen de denklijnen van hoe die renovatie mogelijk kan zijn? Als we nu bijvoorbeeld kijken naar die éénmaking. Ik vind het een heel jammere zaak dat het puur gaat over hoe gaan we alles gaan regelen, maar eigenlijk zit de renovatie daar niet in opgenomen. Dus ik vind dat we daar nog vrij conservatief zijn en dat het nu misschien net een mogelijk was om manieren te gaan doorvoeren die ook naar de toekomst kijken.

Hubau:

Op zich blijven de mensen gewoon in hun woning zitten, maar veranderen ze juist van huiseigenaar. Dat is nu ook bij Nieuw Gent vernieuwd. Maar je ziet ook dat dat moeilijk is. Per jaar verhuizen ze 324 huishouden. Om dat te organiseren is dat zeer moeilijk. Je merkt dan ook dat de diensten niet volledig op elkaar ingespeeld zijn. Bepaalde huurders die het zelf moeilijk hebben om te verhuizen waardoor er externen moeten ingeschakeld worden om ondersteuning te bieden. Dan heb je ook mensen die niet willen verhuizen door hun cultuur of de cultuur die in bepaalde wijken aanwezig is. Dat is dus allemaal niet evident. De woonmaatschappij is inderdaad nu vooral gefocust op het juridische en niet op de renovatie van die woningen. Dat is wat WoninGent nu probeert met hun investering meerjarenplan. Zodat ze zelf iets kunnen doen aan de renovaties.

Roelandt:

Dan heb ik nog een vraag waar jullie denk ik meer zicht op hebben. Zaken zoals CLTS en wooncoöperaties zijn vrij beperkt in schaal. Als ik bijvoorbeeld kijk naar de wijk van Volkshaard in Nieuw Gent. Die hebben 2500 woningen. Kunnen zaken zoals een

wooncoöperatie of een CLT zulke schalen aan? Kunnen ze daarin het wonen betaalbaar houden?

Hubau:

Ik denk dat we nog in een testfase zitten voor het moment, maar ik denk dat dat wel een goed idee is om als overheid de grond te behouden. De toekomst kan dan een beetje hybride woonmodelachtig worden. Waar je het voordeel hebt als huurder dat een deel van de woning van u is. Waardoor je ook wel die woonzekerheid inbouwt. Wat er ook wel voor zorgt dat mensen doorschuiven naar woningen als woningen te groot worden of kwalitatief niet meer goed zijn. Volgens mij zit er denk ik wel iets in, maar het is te vroeg om met zulke projecten al te beginnen. In Gent moeten we eerst kijken op kleinere schaal en dat dan misschien opschalen naar iets groter.

Roelandt:

Als ik die onderzoeken doe, krijg ik het idee dat we misschien eens moeten nadenken over hoe het sociaal wonen in elkaar zit. Dergelijke systemen kunnen misschien een mogelijkheid zijn als alternatieve aanpak. Dat we via het hybride wonen meer een oplossing kunnen bieden en dat we meer in groepen gaan opdelen. Niet één groep sociale huisvesting en één groep eigenaars, maar dat we meer gaan kijken naar specifieke noden en wat mensen kunnen en wat ze opbouwen gedurende hun leven. Ik krijg soms het gevoel dat de groepen te ééntonig zijn. Alles zit zo in hokjes opgedeeld. Volgens mij kan daar ook ergens een manier zitten om het sociaal wonen aan te pakken. Het is misschien allemaal utopisch, want we zitten vast in een ding en we geraken daar niet zomaar uit. In mijn thesis heb ik natuurlijk wel wat de vrijheid om na te denken over utopische zaken zodanig dat ik er lessen kan uit trekken.

Hubau:

Bij het hybride woonmodel zien we dat er gefocust wordt op de Q3 en de Q4, maar sociale huisvesting is Q1 en dat is het grote probleem. Je komt met je huurinkomsten niet toe om alles rond te krijgen. Als het gaat over budgethuren dan is dat Q2. Dan is er wel meer mogelijk. Moesten ze dat mixen met Q4, dan zouden ze dat al wat meer kunnen opentrekken. Om Q1 mee te krijgen moet je wel werken met subsidiëring van de overheid.

Roelandt:

Nu zitten de subsidies misschien niet bij de groepen die deze het meeste nodig hebben en worden ze te hard uitgespreid. Misschien moeten ze meer gericht worden naar de Q1 die het echt nodig heeft?

Hubau:

Nu zijn er ook wel huursubsidies als je al vier jaar op de wachtlijst staat. Mensen moeten dit zelf aanvragen wat een beetje raar is. Als je dit zelf aanvraagt dan zet je eigenlijk de poort open om kwaliteitscontrole te krijgen in uw woning. Waardoor je als huurder het risico loopt dat uw woning ongeschikt verklaard wordt. Ik denk dat dat stelsel van die huursubsidies wel een goed idee kan zijn omdat het een hiaat opvult. Als huurder heb je recht op een sociale woning maar er zijn er te weinig. Een vraag die je kan stellen is waarom je vier jaar moet wachten op een sociale woning? Waarom moeten ze zelf die stappen zetten als huurder? Er zijn veel mensen die dat recht niet opnemen omdat ze niet weten dat het bestaat en ook omdat het administratief niet eenvoudig is. Misschien kunnen ze dit in de toekomst vereenvoudigen door deze automatisch toe te kennen via gegevens van de kruispuntbank.

Roelandt:

Zijn er nog dingen die u wil aankaarten in verband met mijn thesis?



Hubau:

Wij proberen ook met de dienst milieu en klimaat te kijken wat we kunnen doen. Wij hebben elk onze doelstellingen en we bekijken of we die samen kunnen inzetten. Wij krijgen ook van de stad bepaalde premies om als sociale huisvestingsmaatschappij te investeren in duurzame bouwmanieren.

Roelandt:

Ik denk dat dat zeker een manier is om hun daarin te ondersteunen, maar ik denk dat éénmalige premies of subsidies niet ideaal zijn. Volgens mij zouden we beter overstappen naar duurzame strategieën. Het gaat niet om een éénmalige investering. We gaan blijven moeten investeren in woningen. Eens de laatste woningen gerenoveerd zijn moeten we terug beginnen aan de eerste woning. Kan de stad Gent buiten die éénmalige premie iets doen? Of staan ze daar helemaal los van?

Hubau:

Je bedoelt premies structureel aan de maatschappijen geven? Dan gaat het ook over sociale woningen natuurlijk.

Roelandt:

Ja, dat bedoel ik.

Hubau:

Wij geven elk jaar extra investeringssubsidies. Als je dat graag wil kan ik dat bedrag opzoeken. Maar elk jaar wordt er vanuit de stad redelijk veel investeringssubsidies gegeven aan de maatschappijen. Ze gebruiken dat vooral om die kloof te dichten. In Gent zitten ze met een doelgroep die weinig huurinkomsten kan betalen. Dus eigenlijk gebruiken ze die investeringssubsidies daarvoor.

Roelandt:

Komt dat overeen met de GSC?

Hubau:

Die GSC loopt WoninGent mis. WoninGent heeft geen recht op GSC door de fusie die in 2011 gebeurd is. Ze hebben heel wat stadswoningen moeten overkopen en daarom heeft WoninGent geen recht op GSC. Ze vallen overall een beetje tussen als het gaat over subsidiëring. Je had het ook over die wooncoöperaties. Dan moest ik direct denken aan Collectief Goed in Antwerpen.

Roelandt:

Ik heb daarmee ook een interview gehad, omdat dat binnen de sociale huisvestingsmaatschappij één van de strategieën zou kunnen zijn. Dat kan natuurlijk maar op een kleine schaal toegepast worden. Ook als ik interviews had met andere actoren dan hadden die ook het idee dat zulke zaken zoals collectief Goed niet nodig zouden mogen zijn.

Hubau:

Neen, ze vullen een hiaat op.

Roelandt:

Dus ergens zijn dat zaken die aantonen dat er een probleem is. Die problemen zijn denk ik niet direct oplosbaar.

Hubau:

Neen, maar het is wel goed dat er zaken zoals Collectief Goed bestaan. Want anders zouden er bijvoorbeeld in Antwerpen al heel wat woningen weg zijn.

Roelandt:

Nu blijven ze alleszins binnen de sociale huisvesting.

Hubau:

Daar zitten we nu ook met een probleem met de woonmaatschappij. In principe mag dat niet echt. Er is maar één woonactor die sociale woningen mag beheren en dat is de woonmaatschappij. Een organisatie zoals Collectief Goed zal niet meer mogen beheren. Daar zitten ze juridisch ook nog vast. Wat ik ook nog had opgeschreven was de nood aan sociale huisvesting. In Gent heeft 50% van de bevolking recht op een sociale woning. Dus eigenlijk zou één op twee in Gent op basis van hun inkomen recht hebben op een sociale woning.

Roelandt:

Dat is wel veel. Het aanbod dekt de vraag zeker niet.

Hubau:

En dan een bijkomend probleem is dat de sociale huisvesting niet veel vrienden heeft. Er zijn vaak buurtprotesten of mensen die niet willen dat er nieuwe projecten komen. Dat is iets waar de voorzitter van WoninGent ook vaak tekeer tegen gaat. Veel mensen willen dat er sociale huisvesting bijkomt, maar de mensen willen dat niet in hun straat of wijk.

Roelandt:

Het is daarom dat ik dat hybride wonen zie als iets waar er veel meer marge is. Dat geeft niet altijd het gevoel dat dat sociaal wonen is. Die leven binnen een ander regime daarin. Als dat uitvergroet kan worden, misschien dat dit dan voor de laagste inkomens een antwoord kan bieden. Dat is misschien een utopie.

Hubau:

Ja, dat is vooral financieel moeilijk haalbaar. Ik denk vooral dat je het stigma rond sociaal wonen moet weghalen. Dat is denk ik omdat je meer moet inzetten op ondersteuning van mensen. Zeker de mensen uit de doelgroep van sociaal wonen. Die mensen weten bepaalde dingen niet en je moet hun daar in ondersteunen met bepaalde instrumenten. Het beleid daar rond is dat één maatschappelijk werker gesubsidieerd is per 1.000 gezinnen. Dan weet je dat die ondersteuning niet veel kan inhouden. Dan creëer je denk ik problemen. We zouden deze nochtans in de voorfase kunnen verminderen bij een extra inzet op sociale ondersteuning. Dat denk ik. Dat doet het stigma zeker geen goed.

Roelandt:

Er zijn duidelijk veel pijnpunten die in de eerste jaren niet oplosbaar zijn.

Hubau:

Nee. De wachtlijsten worden ook alsmaar groter en groter.

Roelandt:

De uitbreiding in combinatie met renovaties is een ingewikkelde combinatie waarschijnlijk.

Hubau:

Ja. Het zou nochtans wel het beste model zijn. Die woonmaatschappijen en renovaties moeten we nog kunnen koppelen. Als we het nu niet doen, komen er op termijn toch extra problemen. Ik denk dus dat we het best nu aanpakken.

## Bijlage II.2: Gitte Verbiest en Eva Van Overschelde

Het interview begon met een korte toelichting over deze masterproef. Hierna werd gestart met het stellen van de voorbereide en aanvullende vragen.

Roelandt:

Wie zijn jullie en wat doen jullie?

Van Overschelde:

Je bent natuurlijk terechtgekomen bij voetvolk. In dergelijke zaken kunnen wij zelf geen beslissing nemen. Wij nemen telkens ook gewoon kennis van wat er hogerop beslist is. Onze eerste partners om mee samen te werken zijn de gemeenten, steden en hun eventuele samenwerkingsverbanden. Natuurlijk zijn sociale huisvestingmaatschappijen en verhuurkantoren partners van de gemeenten. We werken daar dus ook mee samen. We staan er wel iets verder van dan van de steden en gemeenten. Dat is zowat onze rol.

Verbiest:

Ja, inderdaad. Wij zijn dus niet de beleidsmedewerkers die in Brussel het beleid mee voorbereiden. Wij zijn diegenen die de gemeenten helpen het beleid uit te voeren en hen de instrumenten te leren kennen zodat ze die zo goed mogelijk kunnen inzetten.

Van Overschelde:

Ja, inderdaad. Hoe gemeenten hun wetgeving moeten toepassen, ook rond sociaal wonen bijvoorbeeld ook voor de woningkwaliteit en premies. Dat is eigenlijk onze hoofdopdracht. Renovaties van sociale huurwoningen zijn al een aantal keer in het nieuws geweest de voorbije jaren. Het is dus een gevoelig thema.

Verbiest:

Misschien is het ook wel belangrijk om te weten dat dat heel lang, zelfs ook op een woonoverleg, niet ter sprake kwam. Het is eigenlijk maar het geval sinds minister Freya Van den Bossche. Zij kwam naar voor met het renovatieplan 2020. De woningen moesten vanaf dan dakisolatie, dubbel glas en centrale verwarming hebben. Daarmee is een renovatiebeweging op gang gezet. Dan moesten de huisvestingsmaatschappijen echt eens gaan kijken naar de staat van hun woningen. Dan hebben ze plannen gemaakt. Het was de bedoeling dat die renovatieplanning ook op het woonoverleg besproken werd. Het hangt dan af van de spelers rond de tafel. De directeurs waren niet altijd bereid om veel in hun kaarten te laten kijken. Het ging ook allemaal veel trager dan hoe het moest. Soms interesseerde het hen ook niet. De gemeenten wouden wel weten wat hun te doen stond. Sommige grote renovaties gaan gepaard met verhuisbewegingen en dan komen de mensen naar het woonloket om te vragen wat er met hen ging gebeuren. Dat heeft het dus allemaal wat in gang gezet. Het idee toen was dat we woningen bouwen en dan zijn die er gewoon. Terwijl dat je een eigen woning wel altijd up-to-date gaat houden.

Van Overschelde:

We komen inderdaad van een periode waarin men geen idee had van de levenscyclus van een woning. Een woning bouw je voor de eeuwigheid leek het wel. Terwijl we nu stilaan naar een beleid komen waar de meeste huisvestingsmaatschappijen er staan. Je weet dat je woningen bouwt die je nadien gaat verhuren en die je x-aantal jaren later moet oprispen of eventueel afbreken als ze niet meer voldoen aan de normen van vandaag. Dus we zijn nog niet op dat laatste punt, maar we zijn er al dichterbij dan een tijdje geleden. Jouw vraag is nu eigenlijk wat die woonmaatschappij voor verschil gaat maken? En dat specifiek voor renovaties?

Roelandt:  
Ja, klopt.

Van Overschelde:

Dan moeten we in de toekomst gaan kijken en de toekomst is onzeker. Dat heeft mij de gelegenheid dat ik straffeloos kan freewheelen en beschouwingen kan geven. De belangrijkste vernieuwing van die woonmaatschappij is dat elke gemeente er maar één heeft. Daar waar je nu in Gent ettelijke huisvestingsmaatschappijen hebt. Dus de gemeente gaat één aanspreekpunt hebben en direct weten waar ze moet zijn. Zodanig dat klachten over woningen direct tot bij de partners geraken zodat ze er direct mee aan de slag kunnen. Het nadeel is bij sommige gemeente waaronder Gent zou een hele overdracht van de ene maatschappij naar de andere moeten gebeuren. Waardoor de toekomstige woningmaatschappij van Gent woningen moet overnemen van andere actoren. Die toekomstige woningmaatschappij weet natuurlijk de voorgeschiedenis van die woningen niet. Ook moeten ze de grootste problemen nog in kaart brengen. Tenzij dat de collega's die de woningen hebben overgedragen zo vriendelijk zijn om hun planning van de staat van de woningen direct over te dragen. Dat is belangrijk om alles vlot te laten verlopen. Zodanig dat er geen vertraging in die renovaties komt.

Verbiest:

WoninGent zal de nieuw maatschappij zijn of blijven. Dat is eigenlijk al een fusiemaatschappij. Dat zijn de Scheldevallei, Goede Werkmanswoning, WoninGent en de stadswoningen van Gent uit 2011. Ze hebben door die fusie al veel ervaring opgedaan. Ik weet nog dat er veel stadswoningen niet in orde waren. Ik denk dat dat voor hun geen makkelijke opdracht is omdat dat over gigantisch veel woningen gaat. Moest je dat vragen aan een kleinere gemeente dan is dat iets haalbaarder. Als je spreekt over Nieuw Gent daar zijn al verschillende eigenaars.

Van Overschelde:

Op papier blijft de regelgeving inzake renovaties, financiering en voorwaarden hetzelfde. Ik weet niet in welke mate je daar vertrouwt mee bent?

Roelandt:

Ik heb dat al proberen uitschrijven dus weet ik de leningsprincipes en die zaken wel al. Wat ik ook dacht was dat die financiering vooral naar nieuwbouw en uitbreiding van het patrimonium gaat. Ik had soms het gevoel dat renovatie daar niet hard in opgenomen zit.

Van Overschelde:

Toch wel! Via het decreet heeft de Vlaamse overheid verplicht om elk jaar één derde van de subsidiëring naar renovaties te laten gaan. Dus we kunnen er niet van onderuit. Het zou kunnen dat dat te weinig is maar daar heb ik niet echt zicht op. Het is er in ieder geval wel. Normaal gezien zou een renovatie minder mogen kosten dan een nieuwbouw.

Verbiest:

Als het zou blijken dat de renovatie meer kost dan een nieuwbouw dan worden de huisvestingsmaatschappijen verplicht om aan vervangingsbouw te doen.

Van Overschelde:

Ze mogen in een woning die niet zoveel meer waard is geen honderdduizenden euro's meer investeren.

Verbiest:

Heb jij ook iemand binnen de VMSW geïnterviewd?

Roelandt:

Ik heb hun gemaïld en gebeld maar daar is geen reactie op gekomen, jammer genoeg. Hebben jullie een zicht op welke strategieën er door de huisvestingsmaatschappijen uitgewerkt worden? Ik richt me vooral op het patrimonium van Volkshaard. Volgens diverse weergaven in de media willen zij hun patrimonium niet inbrengen in de woonmaatschappij onder de vorm van aandelen. Zij willen deze als het ware verkopen. Hebben jullie een zicht op deze manoeuvres? Geldt dit enkel voor Volkshaard of willen andere maatschappijen soortgelijke overdrachten doorvoeren?

Van Overschelde:

Dit is wel een zeer gevoelige vraag. Volkshaard is een apart geval. Die hele operatie van de woonmaatschappijen is bedacht door de Vlaamse regering. Dat was niet iets waar de Vlaamse huisvestingsmaatschappijen op zaten te wachten. Daarmee wil ik zeggen dat ze er niet blij mee zijn en dat ze het doen omdat het moet. Wat daar bovenop is gekomen zijn die referentieregio's. Dat speelt voor Gent een iets mindere rol. Het heeft wel afgegrensd tot waar je als woonmaatschappij actief kan zijn. Het probleem is dat ze historisch al heel lang actief zijn in Gent. Ze vinden het zelf niet leuk dat ze uit Gent moeten verdwijnen maar ze hebben daar een zaakje geroken, zeg maar. Zelf zeggen ze dat als ze hun 3000 woningen verkopen, dan hebben ze veel geld in de kas waar we elders leuke dingen mee kunnen doen. Dan kunnen ze overal projecten gaan ontwikkelen. Weet wel dat het decreet in de toelichtingen zegt als je overdrachten gaat organiseren dan moet dat via herstructurering van vennootschappen. Dat wil zeggen niet de ene vennootschap die aan de andere vennootschap de woning verkoopt tegen marktwaarde. Wij zitten samen met twee huisvestingsmaatschappijen in één werkingsgebied die kunnen fusioneren of we gaan splitsen, omdat een deel van onze werking naar een ander werkingsgebied moet gaan. Wij splitsen ongeveer een derde van onze vennootschap af. Dan merk je dat er geen geld op tafel moet komen om een woning te kopen of te verkopen. Eigenlijk voorziet het decreet dat je maar tot 100 woningen zou kunnen werken met verkopen. Dat is natuurlijk niet de voorkeursoptie. De Vlaamse regering heeft al laten verstaan dat de toekomstige woonmaatschappijen zullen moeten werken met herstructureringen. Dus met splitsingen en fusies van maatschappijen om dat in orde te brengen. Dit zodanig dat de woning bij de juiste actor terecht komt. Indien ze dat niet doen, dan gaat de minister van wonen er hem mee bemoeien. Dan gaat het plannetje niet doorgaan. Waarom wil de Vlaamse regering dat plannetje niet door laten gaan? Omdat men een aantal maatschappijen in moeilijkheden gaat brengen omdat ze dat niet gaan kunnen betalen. Hoe het precies gespeeld gaat worden dan, weten we niet. Over de kwestie van Volkshaard mogen wij niks zeggen. Het is niet aan mij om daarover te praten. Men verwacht daar nog stevige procedures. Volkshaard is niet gelukkig met die hervorming. Ze zijn niet gelukkig met de koek die ze gekregen hebben. Hun werkingsgebied wordt kleiner en ze verliezen redelijk wat woningen. Wij hopen dat Volkshaard het spel royaal en volgens de regels gaat spelen zoals de Vlaamse regering ze heeft uitgeschreven. Ondertussen is dat ook al in de media verschenen. Wat zei willen brengt andere maatschappijen onvermijdelijk in de problemen. Als je duizenden woningen tegen marktwaarde verkoopt dan is dat een astronomisch bedrag plus je hebt op het einde van het verhaal geen ene sociale woning extra. Het heeft ook geen nut. Van daar die herstructureringen, fusies en splitsingen. Dat is het voorkeursscenario. Dat mag je citeren. Ik denk dat de minister van wonen daar sterk de nadruk gaat opleggen.

Verbiest:

Je moet ook weten dat WoninGent geen kapitaalkrachtige huisvestingsmaatschappij is. Die

doet haar werk zeer goed maar die zitten met een arme huurders populatie. De huur wordt berekend op de inkomsten van de huurders. Het is niet dat die mensen grote winstmarges hebben.

Van Overschelde:

Dat speelt inderdaad ook een rol. Je hebt sociale woonwijken die een beetje verlieslatend zijn, maar je hebt er ook die break even draaien. Dat heeft inderdaad te maken met de rijkdom van uw huurders.

Verbiest:

Als je kijkt naar de bewoners van Nieuw Gent en je vergelijkt dat met de bewoners van oude tuinwijken uit Merelbeke dan zie je wel een groot verschil. Je moet weinig sociale kennis hebben om het verschil te zien. Dat betekent ook dat de inkomsten uit de tuinwijk veel hoger gaan liggen dan de inkomsten van de blok van Nieuw Gent.

Van Overschelde:

Dat verklaart dan ook het verschil in kapitaalkracht van de maatschappijen. Volkshaard had een groot werkingsgebied. Daardoor was het aantrekkelijk om zowel in Gent en in heel veel gemeenten daar rond te verhuren. Met een zuiver Gentse maatschappij gaat de gemiddelde huurinkomst lager liggen. Volkshaard weet heel goed dat de toekomstige woonmaatschappij dat niet kan betalen. En de toekomstige woonmaatschappijen van Gent weten ook dat ze dat niet gaan kunnen betalen. De minister weet ook als we dat overal zo gaat doen dat dat dan op een fiasco gaat uitdraaien. Mijn pronostiek is dat dat niet gaat gebeuren, maar maak er maar jouw pronostiek van als je mij niet gelooft.

Roelandt:

In hoeverre is het mogelijk om in dat sociaal patrimonium te gaan voldoen aan de eisen die er in 2050 gaan zijn? Voldoen de huidige financieringsstelsels? Of gaat het niet lukken zoals alles nu is?

Van Overschelde:

Dat is een goeie vraag.

Verbiest:

Ga je ook met de directeurs van de huisvestingsmaatschappijen gaan praten?

Roelandt:

Volgende week heb ik een afspraak met zowel WoninGent als Volkshaard.

Van Overschelde:

Zorg dat we nog door de deur kunnen met die mannen. Dat is zeer nuttig dat je dat doet. De financiering van sociale huisvesting is dat voldoende, ja of nee? Ik kan dat niet beoordelen. Ik had het idee op basis van wat sommigen mij zeggen dat het antwoord in heel wat gevallen neen is. Je kan niet zeggen het is te kort altijd en overal of het is voldoende altijd en overal. De prijs van bouwgronden kunnen behoorlijk verschillen. Bouwmaterialen en werkuren dat zal niet veel verschillen over heel Vlaanderen. Is het dan voldoende? Laten we zeggen dat het scherp geprijsd is. Om aan een betaalbare bouwgrond te komen, dat is zeer moeilijk geworden.

Verbiest:

Er zijn huisvestingsmaatschappijen die gronden op reserve hebben. Als je op gronden die je in de jaren 70 hebt gekocht nu kunt bouwen dan is het te doen.

Van Overschelde:

Dan zit je goed, maar als je nu een stuk grond moet verwerven en dan daar nog een sociale woning moet opbouwen dat is niet te doen. Je weet ook de prijzen van bouwgronden. We zijn permanent op zoek naar gaten in de wetgeving om aan een betaalbare bouwgrond te komen of een woonuitbreidingsgebied, een blauwe zone, een zone die van bestemming verandert, grote projecten waar de gemeente of stad zegt dat ze willen meegaan in uw project, maar je moet eerst een stuk verkopen aan de huisvestingsmaatschappij. Zorg dat je met elkaar overeenkomt. De huisvestingsmaatschappij zegt dan wat hun financieringsmogelijkheden zijn. Dan zeggen ze vaak hoeveel het maximum voor de grond zou mogen kosten en dan lachen de eigenaars van de bouwgrond vaak dat ze het aan de bouwmaatschappij aan een fractie van de prijs zouden moeten verkopen. Dat zien ze dus niet zitten. De stad zegt altijd dat ze eerst moeten overeenkomen en dat het anders niet kan doorgaan. Dat zijn de gaten om aan een betaalbare grond te komen. Naar een openbare verkoop gaan van een bouwgrond op de markt, dat is niet betaalbaar.

Verbiest:

Waardoor het een zoektocht is naar sites. Dan is het afhankelijk van het lokaal bestuur of ze u iets laten weten als er gronden vrijkomen die opportuniteiten bieden.

Van Overschelde:

Je stelt de vraag op een zeer moeilijk moment. Tijdens de eerste lockdown waren de prijzen van heel veel zaken in vrije val. Aan het einde van de corona was er nieuwe lockdown in Zuidoost-Azië. De Chinezen waren bezig met allerlei zaken op te kopen en dan nu de oorlog in Oekraïne er nog eens bij. Is dat tegen de huidige prijzen betaalbaar? Nee, ik hoor van huisvestingsmaatschappijen dat bouwmaterialen met 30% zijn gestegen en we zijn nog maar aan het begin van de oorlog. Wij voelen dat het op deze manier niet goed komt. Wij zien nu een neiging naar appartementsbouw binnen sociale huisvesting. Enerzijds is dit omdat er veel kleine gezinnen op de wachtlijst staan. Anderzijds vermoeden wij dat dit voor hen het meest rendabele model is. Het feit dat ze daar veel naar grijpen zegt ook iets over de financiering. Ik ken directeurs die mij zeggen dat elke nieuwe woning die ze realiseren dat dat verlieslatend is. Ik moet zorgen dat ik niet te rap verliezen opbouw dus ik bouw niet te snel. Ik heb al verschillende keren geprobeerd om die lijsten te bekijken om te zien wat er op de private markt zoal gevraagd wordt. Stel dat ik een woning wil laten bouwen en ik kan hun laten geloven dat ik dat geld heb om dat te doen, dan kan ik wel een idee krijgen wat er dan kan gefinancierd worden. Dan kijk ik wat je dan netto betaalt over 33 jaar, want zolang loopt die lening. Op 33 jaar kan de wereld totaal veranderen. Ze kan zelfs op vijf jaar totaal veranderen. Alles dan in acht genomen is de prijs vrij scherp. Je moet schaalvoordelen hebben anders is het niet te verwezenlijken.

Verbiest:

Dat is dan moeilijk want je zit niet meer met grote lappen grond waar je grote projecten kan op realiseren. Je moet gaan kijken naar inbreidingsprojecten. Dan spreekt men over acht appartementen. Dat is geen schaalvergroting natuurlijk.

Van Overschelde:

De VMSW heeft een systeem ontwikkeld om kleine gronden te bebouwen en dat heet design and build. Dat moet je zeker eens bekijken. Ik kan schetsen waar het vandaan komt. Ooit was er een decreet rond het pandenbeleid. Dat bestaat nog steeds, maar wat ik nu ga zeggen dat staat er niet meer in. Dat decreet zei dat er in elk groot project een stukje sociaal wonen moest inkomen. Het gevolg was dat 10% of 20% sociaal wonen moest zijn. Soms was dat maar één of twee woningen waardoor de huisvestingsmaatschappijen zeiden dat dat te klein was.

Dan voorzag het decreet dat de VMSW de grond moest kopen. Die deden dat natuurlijk tegen hun zin want dat was peperduur om er dan maar één of twee woningen op te bouwen. Dan is er daar toch een slimmerik geweest die een systeem heeft bedacht van design-and-build. Dat komt erop neer dat een privé ontwikkelaar een standaard sociale woning heeft ontworpen. Laat ons zeggen een Volkswagen Kever onder de sociale woningen en een paar varianten. Die kan je dan op afroep gaan bestellen bij die ontwikkelaar die geselecteerd is in dat proces. Die ontwikkelaar luistert naar de naam Daman. Dat is een ontwikkelaar uit West-Vlaanderen. Die bouwt overal waar de huisvestingsmaatschappijen hem dat vragen. Die passage bestaat niet meer in het grote pandendecreet. Design-and-build heeft dat overleefd om net kleine locaties te gaan opvullen. Dat kunnen ook tien of twintig woningen zijn, maar dan is het interessanter om een eigen ontwerp te maken, vind ik dan. Op die manier zit daar misschien wel een oplossing voor dat betaalbaarheidsprobleem. Dat je met een gestandaardiseerde woning die al volledig ontworpen is gaat werken. Je hebt geen ontwerpkosten meer en je weet perfect wat het gaat geven. Het moet natuurlijk nog passen op die plaats en vergunbaar zijn. De aannemerskosten en de kosten van de bouwmaterialen dat blijft natuurlijk, maar dat schijnt goed te werken. Ik weet niet welke signalen jij daarover krijgt? Ik heb het gevoel dat daar tamelijk veel beroep wordt opgedaan. Het is misschien een manier om uit dat betaalbaarheidsprobleem en gebrek aan schaalgroottes uit te geraken. Het is totaal waardeloos wat ik nu ga zeggen, maar je hebt er mij de kans toe gegeven. Klassieke woningbouw zoals we nu bezig zijn dat gaat met de normen die steeds toenemen onbetaalbaar worden. Alles is natuurlijk betaalbaar, maar dat gaat grotere budgetten vragen. Persoonlijk verwacht ik een doorbraak die uit een totaal ander hoek gaat komen. Wat nu een beetje rond de 'tiny houses' zit en de schildpadwoningen en er zijn er nog een hele boel op de markt. Je hebt eigenlijk één of meerdere containers die in een fabriek gemaakt worden en die gaan dan naar een plek waar ze aangesloten worden op de nutsvoorzieningen. Als je kijkt naar de prijzen van die woningen en je hebt er geen moeite mee om compact te leven dan zijn dat de ideale woningen. Dat zijn geen woningen die 100 jaar gaan meegaan, maar dat zijn wel degelijke huizen. Aan de bouwkransen hier te zien kan je niet zien dat er problemen zijn met bouwmaterialen. Gelijk naar waar je ook kijkt staat het vol met bouwkransen. Ik stap iedere dag af aan het station van Waregem en het staat daar vol met bouwkransen. Ik verwacht echt een technologische doorbraak waardoor we veel sneller woningen compact en op maat kunnen maken. Woningen die we op een bepaalde plek kunnen zetten en nadien ook verzetten. Of dat vooruitgang is onder elk perspectief dat laat ik in het midden. Ik zie het helemaal zitten om zo een kotje in mijn tuin te hebben. Moesten ze zeggen dat dat het enige is dat ik nog zou hebben dan zou ik twee keer moeten nadenken.

Roelandt:

Ik heb het renoveren eens bekeken. De betaalbaarheid zal er van afhangen in hoeverre het gefinancierd gaat worden door de overheid, denk ik. Ergens gaat daar wel een grens moeten liggen. We kunnen niet altijd zeggen: "Als de overheid betaalt, dan is het goed." Ik bekijk dan ook in hoeverre de overheid financiert in coöperatieven of CLT's. Private eigenaars krijgen een mooi pakket aan subsidies. Ik heb het gevoel dat coöperatieven daar minder aanspraak op kunnen maken. Volgens mij kan er daar nog meer gestuurd in worden om dat samen te gaan doen. Ik denk dat er nog groeimogelijkheden zijn om financiering meer te gaan sturen.

Verbiest:

Bij een CLT blijft de grondeigendom van de overheid, maar je verkoopt wel de woning. We spreken dan niet over een sociale huurwoning. Dat is een goed systeem om eigenaars te ondersteunen. Vroeger werden de gronden mee verkocht en dan subsidieerde je iets dat dan privé werd. Als de grond van de gemeenschap blijft dan heb je toch nog altijd een beetje inbreng. Of dat de oplossing is voor de sociale huur, dat weet ik niet. Je zit daar met een



doelgroep die dat niet kan betalen op de private markt. Je moet die doelgroep blijven ondersteunen.

Van Overschelde:

Een deel is ook niet sterk genoeg om zulke projecten op poten te zetten.

Verbiest:

In Gent heeft het CLT berekend dat iedereen met een zeer laag vervangingsinkomen in staat moet zijn om op 30 jaar die woning te verwerven. Dat zal niet voor iedereen die leeft van een vervangingsinkomen mogelijk zijn. Niet omwille van de financiële mogelijkheden maar omwille van de draagkracht om zelf een woning te beheren.

Van Overschelde:

Er komt veel administratie bij kijken.

Verbiest:

Als ze iets kopen, dan moeten ze daar ook voor een lange tijd blijven wonen. Het is niet zoals een sociale huurwoning of een huurwoning dat je na drie jaar kan zeggen: "Ik ben ermee weg, want ik heb nieuw werk of een nieuwe partner."

Van Overschelde:

Je bindt je meer. Ik veronderstel dat dat komt van een wending in de trends richting meer collectief van onderuit. Sommigen zien die. Ik niet. We kunnen van mening verschillen als beschaafde mensen natuurlijk. Ik denk dat het duidelijk is dat mensen dichter elkaar opzoeken. Ze spreken over mensen die de stad uitvluchten. Mensen willen gewoon een grotere tuin of meer diversiteit, maar ze willen nog altijd direct in het centrum staan. Ze gaan zeker niet wonen in de Westhoek of in de Provincie Limburg. Je ziet dat over heel Europa. Ze zijn bereid om daar compromissen voor te sluiten. Ze willen daarvoor compacter gaan wonen maar wel individueel. Zo denk ik erover.

Verbiest:

Ik denk wel dat je wat meer collectief kan doen met de sociale huurwoningen.

Van Overschelde:

Je kan een aantal dingen wel collectief maken. Dat begint meestal met fietsen bergingen of afvalverwerking. Ik denk dat het daar wel zal blijven.

Verbiest:

Voor co-housing met andere sociale huurders moet je al zelf gaan kiezen. Bij sociale huur zit je nu éénmaal met dat systeem van toewijzing.

Van Overschelde:

Nieuws heet van de naald. Als je met Volkshaard gaat praten dan zal je normaal gezien met Hans Heyse praten van wiens maatschappij ik daarnet niet echt een mooi beeld geschetst heb. Ze denken nu aan projecten waarbij ze een gemeenschappelijke wasruimtes gaan voorzien. Daardoor moeten ze geen aansluitingen voorzien en ook moet er niemand een wasmachine kopen. In een appartementsblok waar maar één of twee personen wonen per appartement, kunnen ze dan één keer per week als het goed weer is de wasmachine laten draaien. Daar wordt dus zeker aan gedacht om collectieve zaken te voorzien.

Roelandt:

Dat zijn zaken waar de mensen natuurlijk volledig moeten achterstaan.

Verbiest:

De projecten aan Sint-Amandsberg, dat zijn cohousing projecten. Dat zijn mensen die daar echt voor kiezen. Terwijl je daar als sociale huurder niet voor kiest.

Van Overschelde:

Het is een engagement eigenlijk. Je moet het kunnen aangaan. Je moet het als persoon zelf zien zitten en je moet er u goed bij voelen.

Verbiest:

Ik zal nog even een voorbeeld geven van een cohousing project voor 65-plussers. Dit is natuurlijk geen sociaal woonproject. Dan denk ik dat indien een sociale huisvestingsmaatschappij dit zou aanbieden, waarbij je u apart moet inschrijven, dan zou dat kunnen werken. In principe kan een sociale huurder kiezen waar hij wil wonen. Volgens mij zouden ze ook een kruisje kunnen maken voor een cohousing project.

Van Overschelde:

Daar zijn praktische oplossingen voor. Dat je zegt dat je jou inschrijft voor een sociale woning, maar je wil niet tegen jouw zin in cohousing terecht komen. Dat zou niet kloppen.

Verbiest:

De oefening is natuurlijk dat er mensen denken dat hoe meer ze aankruisen, hoe meer kans ze hebben.

Van Overschelde:

Mensen kunnen ook kijken wat het goedkoopste is en dat kan hun dan ook aantrekken om voor zoiets te kiezen. Heb je daar zelf vanuit je opleiding een idee over? Hoe we die renovaties naar de toekomst kunnen oplossen?

Roelandt:

Ik ben nu de verschillende pistes en strategieën naast elkaar aan het zetten. Stel dat ze in de woonmaatschappij blijven of dat ze op de private huurmarkt terecht komen, in hoeverre dat daar renovatie mogelijk is en de financiering ervan. Ik probeer dan overal het positieve en het negatieve met elkaar te vergelijken. Zodanig dat ik een utopie probeer te schetsen van wat het beste zou zijn. Het is eigenlijk een vraagstuk dat vandaag de dag niet op te lossen valt. Ergens zal er toch wel iets moeten aan gedaan worden. Het idee van mijn thesis is om een adviesrapport te maken die aantoonbaar waar er opportuniteiten zijn en waar de valkuilen zitten. Ook omdat we nu nog in de opbouw zitten van die woonmaatschappij. Niet dat ik daar echt in ga kunnen sturen, maar ik zou toch graag ideeën op tafel kunnen leggen waar anders misschien niet naar gekeken wordt. Ik weet dat het een probleem is die ik niet kan oplossen. Het is eerder om pijnpunten bloot te leggen waarmee aan de slag kan gegaan worden. Daarom dat ik ook die interviews doe om verschillende aspecten te gaan bekijken.

Van Overschelde:

Het is wel belangrijk om weten dat de woonmaatschappijen vertrokken zijn van een totaal andere doelstelling dan te denken dat ze iets moeten doen met de sociale woningen tegen 2050. De doelstelling was om een transparanter landschap te bouwen. Een duidelijke relatie tussen gemeente en de woonmaatschappij. Een grotere inspraak van de gemeente in die woonmaatschappij. Er zijn partijen die sterker in de richting van de zuilen denken. Die huisvestingsmaatschappijen zijn verankerd in een zuil en die komen niet altijd goed overeen. Er zijn partijen in de regering die dat zuilenlandschap niet willen. Die willen daar echt vanaf en ze willen dat bij de gemeente en bij de overheden leggen. De woningen die op het

grondgebied van de gemeente staan die sociaal verhuurd worden, dat zullen echt sociale huurwoningen van die gemeente zijn en hun woonmaatschappij. Daardoor is de betrokkenheid van het lokale bestuur bij hun woningen groter. Men gaat ook meer aandacht hebben voor hoe het er gaat uitzien en wat de levenscyclus van die woning gaat zijn. Nu zit het bij huisvestingsmaatschappijen die actief zijn in verschillende gemeenten.

Verbiest:

Ze hebben niet altijd het gevoel dat ze iets te zeggen hebben en dat gaat dan wel anders zijn. Je voelt bij lokale bestuurders de frustraties daarrond. De burgers komen bij hen klagen over het feit dat die woningen niet meer in orde zijn of dat ze lang leeg staan. Dat komt dan bij de schepenen terecht. Bij de woonmaatschappij gaan ze daar meer mee aan de slag kunnen gaan heb ik het gevoel. Ze hebben de kans in ieder geval. Niet elke gemeente heeft een zetel in de raad van bestuur. Nu zou dat moeten beter zijn met de stemverdeling. De lokale besturen zijn niet altijd slim geweest met hun zitjes.

Van Overschelde:

Ik vermoed dat de echte doorbraak er pas gaat komen met nieuwe technologieën. Ik zie nu in Nederland en in Scandinavië dat die twee al met elkaar convergeren. Dat is de traditionele bouw waar men eerst de grond vol met beton stort en daar dan iets op bouwt dat daar 150 jaar nog moet staan in volle glorie. In Scandinavië en de Oostbloklanden is het dan vooral prefab mede ook door de grond daar. Volgens mij gaan die twee dichterbij elkaar komen en dan nog meer in de richting van prefab denk ik dan. Prefab is goedkoper en daarmee kan men meer gestandaardiseerd bouwen. Individuele woningbouw is zeer duur. Wat heeft de auto betaalbaar gemaakt? In het begin van de 20ste eeuw droomde we daarvan. Tot wanneer Ford en alle anderen dat aan de lopende band zijn beginnen maken en dan konden miljoenen mensen een auto kopen. Ik denk dat we met de woningen nog altijd bezig zijn met de Rolls Royce die we met de hand aan het maken zijn. Volgens mij gaan we naar het Ford-verhaal evolueren. We moeten voor die enorme bevolking die hogere technologische eisen wil en zal moeten wonen naar zo een productie gaan.

Roelandt:

Ik denk dat we vooral altijd bezig zijn met oplappen. Op de private huurmarkt ga je investeren in die woningen voor een hoger EPC-label en je kan er meer van vragen. Als men in sociale huisvesting gaat investeren krijgt men niks van return.

Verbiest:

Je haalt wel uw doelstellingen. Wanneer je op energiezuinigheid sterk gaat inzetten dan komt dat ten goede voor de huurders die dan betaalbaarder gaan kunnen wonen. Je kan een sociale huisvestingsmaatschappij niet vergelijken met een privé initiatiefnemer die winst wil maken. De woonmaatschappij zal financieel gezond moeten zijn, maar het doel is niet om winst te maken. De bedoeling is dat mensen betaalbaar en kwaliteitsvol kunnen wonen.

Van Overschelde:

Je bedoelt misschien als een particulier investeringen doet aan zijn woning waardoor er energiebesparingen zijn dan vloeit die terug naar de particulier? Bij een sociale huisvesting zou eigenlijk de verhuurder investeringen moeten doen waar hij zelf geen vruchten van plukt. De energierekening is voor zijn huurders.

Roelandt:

Daar zitten inderdaad zaken die minder aantrekkelijk zijn. Tegen 2050 gaan er sowieso strengere eisen gesteld worden. Ik denk dat we voor zulke projecten al heel hard achterop zitten. Huurders willen misschien zelf ook niet dat hun woning gerenoveerd worden. Die

hebben misschien het gevoel dat ze wel goed zitten in de huidige situatie. Wanneer gaat die renovatiedrive er dan komen? Gaat die nog tijdig de kop op steken? De financiering zal daarbij ook een rol spelen. De investeringen worden niet terugbetaald en de huurprijzen stijgen niet, want de lonen stijgen niet. Is dan alles nog wel haalbaar?

Verbiest:

Is het dan geen maatschappelijke keuze? We zouden dan moeten zeggen dat we erin investeren als maatschappij. Elke burger heeft namelijk recht op een kwaliteitsvolle en betaalbare woning. Dat betekent dat er ergens een solidariteit is en dat er middelen van de gemeenschap naar dat sociaal wonen gaan.

Roelandt:

Dan zouden we bijvoorbeeld naar collectieve renovaties moeten gaan? Iedereen moet dan geld inbrengen om tot een wijk te komen die de normen haalt. Dan moeten we loskomen van de gedachte omtrent individualisme.

Verbiest:

Er zijn wel al een paar projecten die daarop inzetten, maar niet direct bij sociaal wonen. De wijkrenovaties, ook onder andere met de steun van Europa, worden via groepsaankopen of groepsoffertes mogelijk gemaakt.

Van Overschelde:

Er zijn wel een aantal projecten reeds gefinancierd door het Vlaams Energie en Klimaatagentschap in verband met de wijkrenovaties. Dit gebeurt dan met een renovatiecoach. Inderdaad, ik snap jouw probleem. 30 Jaar is inderdaad niets. Zelfs als de bouwsector en de samenleving floreert, dan kan je op tien jaar tijd ongeveer tien procent van uw woningen vernieuwen of bijzetten. Dat is niet veel. De limiet van 30% klopt dan niet helemaal met de verhoudingen. Het zijn er zeker geen 100% op 30 jaar. We gaan dus iets totaal anders moeten zoeken. De uitweg naar schaalvergroting is standaardisering en dingen tegelijk aanpakken. Ik geloof niet dat met wat we nu bezig zijn, dat we er geraken. Als we de grafiek doortrekken dan is het volgens mij onmogelijk met de middelen en structuren die we nu hebben. Niemand weet ook precies in welke richting. Dat is nu natuurlijk het voorwerp van jouw onderzoek.

Verbiest:

Ik zat nog aan iets te denken. Op het werkoverleg was er een voorstel rond die renovaties.

Van Overschelde:

Ja, nu weet ik de toelichting waarover je het hebt weer. Ja, 30 jaar is kort, maar we zijn de voorbije 200 jaar steeds beter geworden in het doen van dingen. Als we gewoon eens kijken naar de foto's van hoe de wereld eruitzag voor de eerste wereldoorlog en die van 50 jaar later, de periode van 1960, dan zien we dat daar een enorme transformatie geweest is. Klopt, men heeft veel dingen gewoon bijgebouwd. Men heeft ook ontzettend veel gesloopt en vervangen door beter. Die schilderachtige foto's van Brugge en Gent, godzijdank is het merendeel weg van toen. Daar ligt volgens mij dan ook de oplossing. Nu iets willen slopen, mijn huis slopen, dan zal ik zeggen: "Eerst slopen en je weet zeker niet wat het kost om nadien terug te bouwen?" Dan heb je inderdaad wel iets veel beter, maar dat gaat niet voor mij. Om iets te hebben dat voldoet aan de norm van 2050 zal je waarschijnlijk wel moeten slopen. Mijn aannemer zal zeggen dat hij hier en daar wat kan doen, maar er zijn grenzen. Ik kan er toch moeilijk de vloeren van onderuit beginnen halen terwijl mijn huis er nog staat? Het zal alleen maar kunnen als er een technologische doorbraak is waarbij ik alles kan afbreken en ze er iets komen zetten, zoals een schildpadwoning. Ze komen dat zetten met

een kraan in mijn tuin. Geen miserie. Je hebt direct jouw resultaat. Het komt recht uit de fabriek. Oké, 100.000 anderen hebben hetzelfde, maar je hebt het toch. Ik beseft dat ik in herhaling val, maar ik heb hetzelfde gevoel als jij. Zoals we nu bezig zijn alles 'climate proof' maken tegen 2050 op die manier, dat lukt niet volgens mij. Dat is ook gebeurd tussen 1910 en 1960 of 1970. Er is zoveel veranderd, maar dat kon je jou in 1910 nog niet voorstellen. De woningen werden toen ineens verwarmd met centrale verwarming. Er stonden overal keukens en er was elektriciteit. Ik heb zelfs nog van mijn eigen tante moeten horen dat ze er elektriciteit kwamen leggen. Dat was in de jaren 1930. Dan hadden ze licht en een lampje van 5 Watt. Dat geeft volgens mij niet veel meer licht dan een kaars. Met die situaties kunnen wij nu alleen nog maar lachen, maar er is dus iets totaal veranderd wat je jou in 1910 niet kon voorstellen. 'Sometimes we have to sit down and wait for a wonder.'

### Bijlage II.3: Jonas De Vlieger

Het interview begon met een korte toelichting over deze masterproef. Hierna werd gestart met het stellen van de voorbereide en aanvullende vragen.

Roelandt:

Om te beginnen wou ik vragen wie jullie zijn en wat jullie voornamelijk doen?

De Vlieger:

Wij zijn het Sociaal Verhuurkantoor Zuid-Oost-Vlaanderen. Zoals de naam zegt zijn we actief in de regio Zuid-Oost-Vlaanderen, in 21 gemeenten. Wij huren private woningen, appartementen en studio's en verhuren die op onze beurt door aan een sociale huurder. Dat is eigenlijk de 'baseline' of in één zin wat we doen. Vandaag beheren we een 720-tal verschillende woningen en we doen dat met een team van 25 medewerkers.

Roelandt:

Wat zijn volgens u de mogelijke gevolgen voor de éénmaking van de sociale huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren? Zijn er alternatieve structuren die meer dit patrimonium betaalbaar zouden kunnen maken en houden ook als we renovatie implementeren? Of moeten er nieuwe of aanvullende structuren zich aanbieden?

De Vlieger:

De grote opportuniteit is dat de mogelijke structuren van woonmaatschappijen een antwoord kunnen bieden op de renovatieopdracht die er is. Welke structuren nu gevormd zijn en nog gevormd zullen worden, liggen daar ver van af. In Limburg ligt dat niet zo ver van een goede structuur, maar in West- en Oost-Vlaanderen, maar ook in Vlaams-Brabant, is dat wel het geval. Het is mijn overtuiging dat hoe groter je bent, hoe beter je de renovatieopdracht kan aanpakken. We hebben getracht om de vorming van de woonmaatschappijen bedrijfsmatig aan te pakken, zonder politieke inmenging, om een organisatie te vormen dat efficiënt en effectief kan werken met een goede financiële buffer en de nodige expertise om de taken in de verschillende domeinen uit te voeren. De realiteit is echter anders, er wordt vanuit de lokale politici vaak protectionistisch gedacht in hun eigen gemeente. Daar komt nog bij dat er van 145 sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen uiteindelijk 42 woonmaatschappijen worden gevormd, en dat er dus ook zoveel directeuren en coördinatoren hun job willen behouden. Om een voorbeeld te geven, er zijn SHM's die voorgesteld hebben om een aparte woonmaatschappij te vormen voor één gemeente met zo'n 20.000 inwoners. Het lijkt me onmogelijk om structureel te werk te gaan met zo'n kleine organisatie. Hoe groter, hoe meer budget en hoe meer expertise er in de organisatie kunnen zitten. Dan heb je samen met de intercommunale en de gemeente genoeg middelen om de renovatieopdracht uit te voeren. Wat betreft de betaalbaarheid en kwaliteit van de SVK-woningen, wordt het steeds moeilijker met de stijgende huurprijzen en de hogere kwaliteitsnormen die wij zelf opleggen om woningen in te huren. Dan heb ik het over gerenoveerde woningen of bestaande woningen. Er zijn hulpmiddelen om verhuurders tegemoet te komen, zoals de renovatiepremies, premies van de gemeente en de verhoogde premies van Fluvius. Dat helpt allemaal maar het gaat over de mindset bij heel veel mensen. Waarom zouden ze eerst grondig renoveren om dan de woning sociaal te verhuren aan 80% van de huurprijs op de private markt? Sommigen zien het ook gewoon niet zitten om aan renoveren te beginnen en verkopen hun woning. Dat zorgt er dan weer voor dat de huurmarkt inkrimpt. Waar we nu wel wat succes op boeken is op het nieuwbouwverhaal. Daar zit je met 6% BTW. Dat is natuurlijk los van uw opdracht. Wij werken op drie domeinen. Dit zijn de mensen die een woning hebben en willen verhuren, de mensen die grote of kleine renovaties uitvoeren en het nieuwbouwsegment. Dat loopt eigenlijk bij alle segmenten vrij goed. Je ziet

wel dat in het segment van de mensen die een bestaande woning hebben en die verhuren vandaag sterk onder druk staat.

Roelandt:

We zien nu bijvoorbeeld bij die eenmaking zelf ook enkele zaken verschijnen. Jullie huren nu die woningen in. Dat verhaal, samen met de SHM, gaat samengevoegd worden. Er zijn ook veel SHM's die woningen in eigen beheer hebben. Het gaat bijvoorbeeld ook over onverhuurbare woningen. Die zeggen misschien: "we gaan ze verkopen want het is te duur om ze te renoveren of naar de toekomst toe de norm te laten volgen". Ziet u zelf ook bepaalde strategieën die uitgewerkt worden door de tak van de huisvestingsmaatschappijen?

De Vlieger:

Wijzelf worden gesplitst in drie à vier delen. Het vierde deel is één gemeente met tien woningen. We streven ernaar om in elk deel de beste woonmaatschappij te worden. We vinden het belangrijk dat de SHM's ook erkennen dat wij de expertise in huis hebben voor onder andere het inhuren van woningen van private eigenaars en de huurbegeleiding van de meest kwetsbare sociale huurders. Net zoals wij ook erkennen dat zij bijvoorbeeld de expertise hebben over sociale leningen of het bouwen van sociale woningen. Hier hebben we al heel hard voor gepleit. Je hebt de private woningen nodig voor het renovatieverhaal, maar ook voor het eigen patrimonium. Het zou niet slecht zijn om naar de privé te kijken die nadien terug verhuurt aan uw eigen organisatie, want het is vandaag het SVK, maar morgen zijn we samen de woonmaatschappij. Dan moet je het niet gaan verkopen, maar hou de grond en geef bijvoorbeeld recht van opstal. Zo kan je de privé betrekken en het toch als sociale woning verhuren.

Roelandt:

Ik heb gisteren een gesprek gehad met het Collectief Goed in Antwerpen. Zij verkrijgen woningen via De Ideale Woning. Kan dit een oplossing bieden voor de renovatie? Of is de schaal hiervan en de mogelijkheden ontoereikend?

De Vlieger:

Collectief Goed lost slechts een stuk op van het vraagstuk. Veel SHM's hebben een grote renovatieopdracht. Mij lijkt het een goed idee om stelselmatig en regelmatig te renoveren, door dit te spreiden is er voldoende renovatiebudget. Ook met een grotere woonmaatschappij zijn er voor deze werken voldoende budgetten beschikbaar. Dat is niet gebeurd. Dus ik denk dat je met kleine stapjes en verschillende oplossingen moet werken omdat de opdracht anders te groot is.

Roelandt:

Hoe moet het dan aangepakt worden volgens u?

De Vlieger:

Het gaat over kwaliteit in de raad van bestuur, in het personeel, in de woningen en in de financiën. Wij hadden vier personeelsleden, -100.000 euro op de rekening en 200 woningen die niet kwalitatief waren. Nu hebben we 26 personeelsleden en 720 woningen die kwalitatief in orde zijn. Aan sommige woningen moet er wel eens iets gebeuren als de huidige huurder vertrekt, maar dat lossen we op. Onze financiële situatie is van -100.000 naar +700.000 euro gegaan. Je moet daar op inzetten.

Roelandt:

Ik bekijk nu de situatie in Nieuw Gent. Daar staan grote uithangborden met de uitgevoerde renovatiewerken op.

De Vlieger:

We nodigen drie keer per jaar de trefpuntmedewerkers uit voor een denksessie. Wij informeren een stukje over regelgeving en de procedures van het SVK. Bij het laatste overleg hebben we vier tafels ingericht over verschillende thema's. We brainstormen dan over wat er vandaag is en wat kan er beter kan. Wat is een utopie voor de woonmaatschappij? Het onderhoud, de kosten en de verantwoordelijkheid bij gemeenschappelijke delen in appartementsgebouwen is bijvoorbeeld soms een discussiepunt. Hoe onderhoud je dat en hoe goed? Wat kan de huurder daarvoor betalen? Je moet daarop inzetten om dat te onderhouden. Je moet de mensen daarop wijzen. Lukt dat altijd alleen? Neen! Je hebt welzijn nodig, maar daar wordt zeer veel op bespaard. De nood is nog nooit zo groot geweest om mensen te begeleiden.

Roelandt:

Er wordt nu al gezegd, als je de artikels mag geloven, dat ze met een tekort aan financiering zitten. Dan graven we eigenlijk de put nog dieper als ik dat mag geloven. Bij een SVK denk ik dan dat de eigenaars hun woning tot een bepaalde norm gaan brengen. Dat gaat dan wel doorgerekend worden naar een sociaal huurder? Uiteindelijk gaat de marktwaarde van dat huis stijgen. Daar zit ik dan wel met de schrik of dit dan wel een sociale woning blijft. Kan dat naar de toekomst toe nog betaalbaar gehouden worden met de normen die we stellen de dag van vandaag?

De Vlieger:

Dat is onze uitdaging elke dag. Het is en blijft een moeilijk verhaal. We moeten daar niet over liegen. Het is niet evident, maar langs de andere kant kan je wel zien dat we nu een contract van 18 jaar kunnen binnenhalen voor een nieuwbouw. Dat zijn wel pareltjes. Wij kunnen een appartement met twee slaapkamers van 80 vierkante meter verhuren voor 500 à 550 euro. Dat wordt allemaal wel geïndexeerd. Dat loopt samen met de leeflonen en lonen. Dus dat zit wel nog goed in het gros van Vlaanderen. In Sint-Martens-Latem, Brasschaat, Keerbergen en Dilbeek zal dat moeilijker zijn. In het gros van de gemeenten lukt dat nog. Bijvoorbeeld in Haaltert beheren wij de Anderenbroek, een gerenoveerde hoeve. Dat zijn zes of acht woningen in een prachtige vierkantshoeve. Drie slaapkamers voor 600 euro. Voor een nieuwbouwproject is dat wel oké. Bij sociale koop is dat hetzelfde. Is dat sociaal, een koopwoning? Ja, hé. Je krijgt er ook huurbegeleiding en huurbescherming bij natuurlijk. Je wordt niet aan je lot overgelaten. Kost dat binnenkort evenveel bij private huur? Dat zal nooit zo zijn. Wordt het verschil wat kleiner en wordt het duurder? Ja. Er is ook nog de huursubsidie om de huurprijs voor sociale huurders draaglijker te maken. En je krijgt nog steeds die begeleiding, ondersteuning en huisbezoeken.

Roelandt:

Als ik dan bijvoorbeeld kijk naar hoe renovatie vormgegeven wordt in jullie stelsel, bijvoorbeeld zaken zoals Collectief Goed of andere. Die krijgen weinig subsidies. Een private eigenaar krijgt dat meer. Dat heeft eigenlijk geen effect op de marktwaarde. Die stijgt even hard en wat hij ervoor krijgt, de verhoogde huurprijs dan, komt er nog eens extra bij. Oversubsidiëren we dan de private markt? Zij gaan al verhuren dus dat geeft al aan dat het gaat over een tweede onderkomen.

De Vlieger:

Ik ben geen voorstander van grootse premies, maar we moeten ook realistisch zijn, de premies helpen om eigenaars te overtuigen om sociaal te verhuren, toch zeker deels. Ik wil nu niet te veel van jouw thema afwijken, maar wat bijvoorbeeld bij mij op de agenda staat, maar voorlopig even 'on hold' gezet is tot volgend jaar, dat is: 'Hoe kan een onderhoudsplanning werken bij een SVK?'. Wat is het idee in mijn hoofd? Elke drie jaar een topic. Je huurt bijvoorbeeld een woning in van 20 jaar oud van een bepaalde maatschappij.



Daar is een renovatie gebeurd. Dat is oké. Er hangt een nieuwe verwarming. De materialen zijn allemaal in orde. Ik zou graag willen dat de prospectieverantwoordelijke bij de inhuur zegt dat de keuken voor nu goed is, maar dat we binnen zes jaar de keuken nog eens zullen bekijken. Op dat moment, als er vernieuwd moet worden, gaan we de verhuurder helpen. Wij gaan bijvoorbeeld de aannemers aanschrijven. Het is dus een systeem om de renovatie structureel aan te pakken, zoals een SHM vandaag doet voor zijn eigen patrimonium. Dat zou ik graag implementeren bij het SVK-verhuursysteem. Dat plan werk ik verder uit in overleg met de SHM's. Maar voorlopig is dit even op de achtergrond geplaatst, nu nog nieuwe dingen starten is te veel. Er ligt al veel op onze plank momenteel, zeer veel.

Roelandt:

Ik had ook nog een vraag. Ik was aan het opzoeken over de woonkwaliteitseisen. Voor je kan doorverhuren via een SVK, moet je aan bepaalde zaken voldoen. Dat is enerzijds de wooncode, maar ik zag dat er ook gesproken werd over kwaliteitscharters binnen de SVK's. Ik vind er eigenlijk heel weinig uitleg over, buiten het feit dat dat woord af en toe eens naar boven komt.

De Vlieger:

Onze eisen zijn vaak een stuk hoger dan bij andere SVK's, die in veel gevallen inhuren met een geldig conformiteitsattest. Voor ons is dat attest de minimale voorwaarde. Het attest is wel al verstrengd de afgelopen jaren, waardoor bijvoorbeeld dubbele beglazing, centrale verwarming en dakisolatie nu ook mee zijn opgenomen sinds 2020. Voor ons SVK zijn die drie voorwaarden al tien jaar een vereiste om te kunnen verhuren aan ons.

Roelandt:

Dat is die ERP2020 zeker waar de huisvestigingsmaatschappijen aan moeten voldoen?

De Vlieger:

Ja, het lijkt daarop. Bij ons was dat in 2013 al dat we niets huurden zonder die drie voorwaarden.

Roelandt:

Worden die charters per SVK opgesteld?

De Vlieger:

Ja.

Roelandt:

Want dat was iets waar ik eigenlijk weinig info over vond en er wou in verwerken. Dan denk ik dat wel al heel veel info heb. Heb je een idee hoe we die renovatie kunnen vormgeven? Dit zoals bijvoorbeeld Collectief Goed. Dat is heel klein, maar zou er naar de toekomst toe iets zijn dat die renovatie kan waarmaken, bijvoorbeeld voor de wijk Nieuw Gent. Ziet u daar mogelijkheden of een alternatieve strategie die de renovaties mogelijk kunnen maken?

De Vlieger:

Ik heb weinig kennis over de wijk Nieuw Gent. Wat ik wel kan meegeven is dat je niet uit één potje kunt werken. Vooral voorkomen en niet genezen. Ik denk dat we hier samen door moeten op een structurele manier, maar met verschillende oplossingen. We kunnen niet kijken naar één oplossing, zijnde de subsidies van Vlaanderen.

Roelandt:

Dat is het idee dat ik nu ook heb om alles naast elkaar te leggen en de voor- en nadelen uit te halen.

De Vlieger:

Leningen van de privésector, leningen van de gemeenten, enzovoort. Er kan van alles. Ik denk ook dat de renovatieopdracht samenhangt met hoeveel oplossingen je moet voorzien. De opportuniteit die er was om extra financiële buffer te voorzien door de vorming van grote woonmaatschappijen, is ergens een gemiste kans. Met die extra financiële middelen hadden we meer kunnen inzetten op renovatie. In de toekomst kunnen we niet kijken, dus of het later beter wordt, kan ik alleen maar hopen, maar niet garanderen.

Roelandt:

Dan nog een laatste vraag. Wat zie jij de dag van vandaag als tekortkomingen van het SVK-verhuurstelsel? Zoals bijvoorbeeld het feit dat de prijs van de woning wanneer je ze gaat renoveren gaat stijgen en dan zit je met dat betaalbaarheidsprobleem.

De Vlieger:

Het is niet meteen een tekortkoming, het is gewoon de realiteit van de markt waarin we werken. Stel, de rentes zouden stijgen, wat nu niet het geval is, dan wordt het ook weer moeilijker voor een nieuwbouw. Als de huidige 6%-regeling wordt afgeschaft en weer wordt gezet op 21%, dan gaat het terug achteruit. Als je de dag van vandaag renovatiegewijs vooruitkijkt dan is het duur om te renoveren. Willen we volledig de markt overwinnen? Neen, dat willen we niet. Het is vrij eenvoudig. Er zijn gewoon te weinig woningen. Niet alleen sociaal bedoel ik dan. In het algemeen zijn er gewoon te weinig woningen.

## Bijlage II.4: Gert Eyckmans

Het interview begon met een korte toelichting over deze masterproef. Hierna werd gestart met het stellen van de voorbereide en aanvullende vragen.

Roelandt:

Hoe staan jullie tegenover de éénmaking en wat zullen de gevolgen zijn voor het patrimonium en het sociaal beleid?

Eyckmans:

In die éénmaking naar woonmaatschappijen zitten eigenlijk drie stukjes. Drie bewegingen voor de samenvoeging van de sociale verhuurkantoren met de sociale huisvestingsmaatschappijen. Ik denk op zich dat het een goed idee is om dat te doen. Dit omdat de sociale verhuurkantoren meestal of bijna altijd veel kleiner zijn dan de sociale huisvestingsmaatschappijen. Op die manier kan je een aantal dingen op een betere manier organiseren, denk ik. Nu, wat wel belangrijk is, denk ik, is in dat de SVK-activiteit niet mag verdrinken in het groter geheel van de woonmaatschappij. Dat is zeker wel een activiteit die moet blijven en die echt wel een van de pijlers is van die woonmaatschappij. Een tweede deel dat men voor ogen heeft, is natuurlijk de één actor per gemeente. Dat is op zich ook een beweging. Hierdoor gaan toch een aantal dingen moeten verschuiven. Dit gaat vooral over patrimonium dat kan verschoven worden van de ene huisvestingsmaatschappij naar de andere huisvestingsmaatschappij in het kader van die vorming. Het derde stuk gaat dan over de werkingsgebieden die hertekend zijn. Ik denk op zich dat de eerste beweging, namelijk het samenvoegen van het SVK in de huisvestingsmaatschappij op zich al genoeg werk is. Er komen dan nog andere dingen bij. Was het enkel die één actor perimeter geweest en daar was gestopt, dan was het ook nog wel gelukt. Bij het hertekenen van die werkingsgebieden denk ik toch dat er een aantal kansen gemist zijn. Ook kansen die het in de toekomst mogelijk hadden gemaakt om, op wat u zelf nog wil onderzoeken, daar toch een aantal dingen te kunnen realiseren. We zien een beweging in Vlaanderen. Dit met uitzondering van Limburg, waar ze dan ineens toch heel grote woonmaatschappijen hebben over heel die provincie. Dit is misschien toch ook net iets te groot. We zien in de rest van Vlaanderen dat er bestaande grotere huisvestingsmaatschappijen, zoals De Ideale Woning, worden opgesplitst. Dat zien we ook rond Gent en in West-Vlaanderen alsook in Vlaams-Brabant. Die worden opgesplitst in kleinere huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen dan in de toekomst. Globaal gezien vermindert het aantal woonactoren wel. Dat zien we duidelijk. De schaal zal ook iets vergroten, hoogstwaarschijnlijk. Ik denk dat daar de kans gemist is en waarom? Ik denk dat het beter was geweest dat er grotere gehelen tot stand waren gekomen, omwille van een aantal dingen waar ik nog op zal terugkomen. Wat op dit moment het belangrijkste is, is dat de complexiteit van de hele operatie daardoor ongelooflijk vergroot is. Het aantal woningen en huisvestingsmaatschappijen die gaan moeten verschuiven van de ene naar de andere is bijzonder groot. Dat wil zeggen, los van hoe je dat juridisch, administratief en financieel allemaal moet regelen, dat je eigenlijk een stuk kennis dat vergaard is over dat bepaald patrimonium dreigt te verliezen. Het dreigt ook gefragmenteerd te worden, omdat het niet zo is dat het personeel ook zal moeten verschuiven van de een naar de andere. Het is niet volledig zo dat de mensen die met een bepaald stuk patrimonium bezig zijn dewelke verschuift, dat die mee gaan schuiven. Dat hangt van een aantal factoren af. Die zitten dus niet vast aan dat patrimonium. Je zit daar dus met een stuk kennis, kennisverlies, kennis van dat patrimonium. Je hebt natuurlijk wel al die gegevens in een databank en woningkenmerken enzovoort. Het is allemaal wel geregistreerd, maar natuurlijk is het toch een stukje kennis- en ervaringsverlies. Je kan aan de hand van gegevens zien hoe die woningen er zouden

moeten uitzien. In de praktijk zijn er toch wel een aantal dingen die we weten uit ervaring. Bijvoorbeeld het gebruik van bepaalde materialen die aanleiding geven tot schimmelvorming. Dat staat niet op papier. Dat is iets dat we niet in de gegevens terugvinden. Het is dus wel een feit dat we daar een stuk kennis kwijtspelen. Kennis die je nodig hebt om die renovatie uitdaging die er zit op een goede manier aan te pakken. Dan denk ik toch dat daar een gemiste kans zit. Ten tweede denk ik dat door die werkingsgebieden op die manier in te delen en een aantal grotere gehelen niet te maken, dat je problemen gaat krijgen in de toekomst. Het wordt steeds technischer, steeds specifieker en ingewikkelder. Je hebt een bepaald soort kennis nodig als het gaat over die renovatie, als het gaat over al die systemen, over energetische duurzaamheid, ventilatie, verwarming enzovoort. Het wordt steeds technischer en technischer. Die kennis zat nu ook niet echt bij de huisvestingsmaatschappij. Daar moet je echt specifiek op inzetten. Er zijn er een aantal die zich daarin gespecialiseerd hebben. Nu ga je woonmaatschappijen krijgen die eigenlijk te klein zijn om daar specifiek kennis in op te bouwen. Als we naar grotere gehelen waren gegaan, hadden we daar meer kennis rond kunnen opbouwen. Dit omdat we in dat groter geheel meer slagkracht hebben om effectief meer mensen in dienst te nemen en daar toch meer te kunnen inzetten op specialisaties. Ik denk dat we daar een aantal kansen aan het missen zijn. Dat is een eerste reactie die ik heb over de vraag. Het gaat over de samenwerking van SVK's en SHM's in die woonmaatschappijen. Daar liggen op het gebied van renovatie wel kansen. Ik veronderstel dat je wel al gehoord hebt van Het Pandschap. Als je het concept van Het Pandschap neemt, dan past dat perfect in een woonmaatschappij. Je hebt de expertise van de SVK's die zoeken naar de panden op de private markt om sociaal te verhuren. De technische expertise zit voor een stuk bij de huisvestingsmaatschappij om een renovatie te kunnen doorvoeren aan de woning. Dus ik zie dat als perfect integreerbaar in zo een woonmaatschappij door de samenwerking tussen SVK en SHM. Dat lijkt mij een voordeel van de vorming van de woonmaatschappij. Voor Het Pandschap is dat niet zo fijn, want dat wil zeggen dat we ze daarvoor niet meer nodig zouden kunnen hebben. Het idee dat daar zit is wel interessant om binnen een woonmaatschappij te kunnen uitvoeren. Wat ik ook denk, maar dat heeft niets met een woonmaatschappij op zich te maken, dat het vanuit de woonmaatschappij getrokken kan worden om buurtrenovaties te gaan doen. Dit om ervoor te zorgen dat ook de private woningen meegetrokken worden. Dat hangt ook wel een beetje af van hoe dat patrimonium van de woonmaatschappij gesitueerd is in de gemeente. Ik denk dat we daar toch wel kansen hebben. In die kleine werkingsgebieden hebben we misschien ook nog een klein voordeel. De gemeenten gaan op vlak van bestuur zeggen dat ze meer betrokken willen worden. Ze hebben daarom die kleine werkingsgebieden gemaakt. Dan kan je die woonmaatschappij meer als motor gaan gebruiken om de knowhow en de expertise die er dan toch nog is mee in te zetten. Dit om ineens meer te kunnen gaan doen dan alleen sociale huurwoningen te renoveren, maar ook de buurt mee te gaan trekken of daarnaar te gaan kijken. Langs de andere kant draait het weer een stukje rond die expertise. Ik denk dat er ook kansen zijn om te gaan samenwerken op buurtniveau rond de opwekking van energie. Er zijn een aantal energiecoöperaties die daar al mee bezig zijn. Ik zie daar wel een synergie ontstaan. Dan heb je toch ook weer, vanuit de woonmaatschappij, de expertise nodig om dat op een goede manier te kunnen doen. Dus het is een beetje een dubbel verhaal. Ik zie behoorlijk wat gemiste kansen in de manier waarop het tot stand aan het komen is, maar ik denk dat er een aantal dingen zijn die we zeker kunnen gebruiken om de versnelling in te zetten voor die renovaties die nodig zijn.

Roelandt:

Heeft u dan het gevoel dat er in die éénmaking een clause opgenomen zit rond die

renovaties? Of is het eerder een snel handelen? Ze willen iets opstarten, maar is er genoeg gekeken naar wat de noden voor de toekomst gaan zijn of heeft u het gevoel dat dat te weinig opgenomen zit in het verhaal dat ze nu gaan opstellen?

Eyckmans:

Ik denk dat dat stuk eigenlijk niet mee opgenomen is in het verhaal. Het verhaal van die woonmaatschappij wordt eigenlijk bekeken vanuit een beperkte invalshoek dat het nu wat te ingewikkeld was vooral voor kandidaat-huurders om hun weg nog te vinden. Ze moesten zoeken bij wie ze zich moesten inschrijven en waar ze overal terecht konden. Ik denk dat het idee in heel het verhaal van de woonmaatschappijen ook niet is meegenomen. Het gaat ook over de renovatie van het patrimonium of huurwoningen, sociale huurwoningen of van andere huurwoningen, private huurwoningen of private eigendom. Ik denk niet dat dat is meegenomen, maar ik denk dat het aan de woonmaatschappijen zelf gaat zijn om op het moment dat zij daar gaan aankomen om daar aandacht aan te besteden. Dit met als groot risico natuurlijk, door het verlies aan expertise en ook omwille van de complexiteit van overdrachten, dat er projecten vertraging gaan oplopen. Zelfs al werken we nu nog door. Je merkt dat nu al. Niet alleen bij ons maar ook bij collega's. Nu gaan er al een aantal dingen trager, omwille van wat er met die woonmaatschappijen aan het gebeuren is. Ook medewerkers vertrekken, omdat heel die situatie onzeker is. Ze zijn in theorie wel zeker van hun job, maar niet meer zeker zijn van waar en op welke plek ze moeten gaan werken of voor welke werkgever ze gaan moeten werken. Je ziet ook dat het niet voor niets is dat de minister een paar weken of een paar maanden geleden het volgende heeft gezegd: "Ik heb hier geld, maar we krijgen het niet op." Dat heeft een stuk te maken, maar niet helemaal, met die woonmaatschappijen. Ook met de woningen van die woonmaatschappijen, met die onzekerheid die daarrond gecreëerd is en de moeilijkheden die we zien en die we kennen. Huisvestingsmaatschappijen kennen elkaars patrimonium niet en terecht of onterecht, maar iedereen denkt van zichzelf dat zijn patrimonium echt wel goed onderhouden en in goede staat is. Ze denken ook dat wij er een goed zicht op hebben en dat wat van ergens anders gaat komen, dat dat niet goed meer zal zijn. Er zit nu een beetje een rem op. Het idee dat we niet meer te veel gaan investeren in ons eigen patrimonium, omdat we niet weten wat er op ons afkomt. We moeten daar financieel ook nog genoeg middelen voor hebben om dat in de toekomst ook nog te gaan doen. Dus daar zit een voor stuk een rem. Je hebt dan de knowhow die een stuk verloren gaat. Je weet niet wat je binnenkrijgt. Je weet ook niet goed hoe je dat in de planning moet steken. De planningen die opgemaakt zijn, zowel breek planningen als financiële planningen, die moeten ook helemaal herzien worden en we gaan dus sowieso een aantal jaar tijd nodig hebben om dat allemaal terug geïntegreerd te krijgen. Daar gaat vertraging op zitten. Het kijken naar wat we moeten doen aan het patrimonium zorgt ervoor dat we een aantal jaar verliezen. Dat heeft niets te maken met het feit dat we dat moedwillig aan het stoppen zijn of niet willen verder doen, maar dat is gewoon een proces dat moet gebeuren om verschillende delen van bestaande huisvestingsmaatschappijen te gaan integreren in andere. Door dat er daar een aantal echt moeten opgesplitst worden en in verschillende werkingsgebieden terecht komen, is die operatie veel complexer. We hadden ook iets anders kunnen doen. Namelijk, dat een aantal bestaande maatschappijen in hun geheel, in een groter geheel zouden opgenomen zijn. Dan kunnen die bij wijze van spreken nog een tijdje binnen het groot geheel naast elkaar verder blijven werken. Ze kunnen zo aan hun eigen tempo verder doen en stelselmatig geïntegreerd worden. Dan hadden we veel minder tijdsverlies gehad, denk ik. Wanneer die werkingsgebieden die klaarliggen op een andere manier waren getekend, dan denk ik dat we daar al een heel stuk minder problemen

gehad zouden hebben. De woonmaatschappij op zich komt er niet als middel om de renovatie van het patrimonium te versnellen. Dat was niet de bedoeling.

Roelandt:

Zou er daar een opportuniteit in gezeten hebben? Wanneer we dus eigenlijk een groter patrimonium in handen zouden hebben, kan men dan besparen op zaken zoals de werking? Zou een groter werkingsgebied dan ook niet kunnen zorgen voor een sterker financieel aspect? We kunnen misschien meer gaan investeren in de woningen.

Eyckmans:

Het hangt er een beetje vanaf. Wij worden opgesplitst in vier stukken. Op zich was het financieel niet zo eenvoudig, maar het bleef draaien omwille van de verdeling van het bestaand patrimonium, nieuw patrimonium en gerenoveerd patrimonium. Op elke nieuwbouw die wij zetten, ondanks de financieringsregeling die er is, maken wij verlies. Dat is pas na verloop van jaren, door indexeringen van huurprijzen enzovoort dat we eigenlijk op een punt komen dat de aflossing die er moet zijn van die leningen, dat die wordt gecompenseerd door de huurprijzen. Voor renovaties is dat in iets mindere mate het geval. Dat draait sneller break even. Nu komen we wel op een punt dat we zien dat we veel zouden moeten afbreken en herbouwen wanneer we de renovatie goed willen doorvoeren. In drie kwart van de gevallen is dat de enige goede optie. Dus ja, er moet ook iets gebeuren aan het financieringssysteem. Nu, dat is een ander punt, maar we gaan nog eens kijken naar de nieuwe werkingsgebieden van die woonmaatschappijen. Voor ons wordt dat een splitsing in 4 gebieden. Wij hebben hiervoor een financiële simulatie gemaakt. Dat heeft gewoon te maken met de aard van het patrimonium. We zien daarbij dat we maar in één van die vier gebieden over voldoende financiële marge is beschikken om extra in te zetten op renovaties. Wanneer dat één geheel gebleven was, hadden we wel voor het geheel die marge gehad. Weliswaar in iets mindere mate dan voor dat één stuk. We zien zelfs dat er een stuk is die de komende vijf à tien jaar gewoon verlieslatend is. Wanneer die ingepast worden in een nieuwe maatschappij, dan starten die direct met ingebrachte activiteiten die verlieslatende zijn. Dat trekt, zelfs wanneer hun financiële toestand oké is, de investeringsmogelijkheden naar beneden. Dit hadden we dus niet gehad wanneer het een groter werkingsgebied zou geweest zijn. Wat wij onder andere ook doen is het verkopen van een aantal oudere woningen. Ofwel verkopen we die, ofwel brengen we ze in in Collectief Goed. Dat zit in de financiële planning, want dat is vooral belangrijk voor het verwerven van liquiditeiten. Dat zit vaak vast in het patrimonium. Daar zit heel veel geld vast dat we niet direct kunnen gebruiken. Dus die verkopen dienen vooral daarvoor. Als dat stuk van het patrimonium of een groot stuk van die te verkopen woningen niet meer moeten overgedragen worden en dus niet meer in het stuk zit dat overblijft van die woningmaatschappij, ja, dan zitten wij daar met een probleem. Er zijn een aantal dingen die door het hertekenen van die werkingsgebieden wel een financieel probleem zouden kunnen zijn. Deze zouden ook een rem kunnen zijn op verdere investeringen. Het kan ook zijn, maar dat is bij ons niet het geval, dat je twee rendabele delen bij elkaar voegt tot een écht rendabel nieuwe woonmaatschappij. De gemeenten hebben daar niet naar gekeken. Ze hadden die gegevens ook niet en ze konden er dus ook niet naar kijken op het ogenblik dat ze werkingsgebieden vastlegden. Dus nu zitten er waarschijnlijk her en der in Vlaanderen een hoop verassingen. Het is dus niet zo dat daar echt rekening mee gehouden is. Het was natuurlijk beter wel gebeurd, maar ja, het ligt daar eigenlijk ook een stukje aan de woonactoren zelf. Wij hebben op dit moment ook zelf nog niet heel veel zicht op het financiële. Wij hebben daar wel vanuit ervaring en een stuk buikgevoel aan gegeven. "Pas op. Hier zit misschien wel een probleem." Het is nu zo gebeurd en we zien in ons werkingsgebied of in de vier stukken, dat daar een serieus probleem zit. Dat is voor een stuk inherent aan de

manier waarop de financiering gebeurd en aan de dubbele uitdaging. We zijn nu bezig over de renovaties, maar gezien de wachtlijsten moet er ook veel nieuw gebouwd worden. Die twee moeten we combineren. Als je rondkijkt, is er geen enkele huisvestingsmaatschappij die dit op dit moment kan. Ofwel ligt de focus heel hard op nieuwbouw, ofwel ligt de focus heel sterk op renovatie of vervanging door nieuwbouw. De combinatie van de twee is quasi onmogelijk. Je krijgt renovaties waarbij mensen moeten verhuizen, waar woningen moeten worden leeg gezet. Dat kost dubbel zo veel geld, want dat betekent dat die woningen een tijd geen huuropbrengsten opleveren. Dat is op zich wel heel moeilijk. Dat kost geld en dan moet je nog eens bouwen, rooveren en beginnen af te betalen. Dus het is heel moeilijk om dat nog met nieuwbouw te gaan combineren en omgekeerd. Dat is ook iets wat dit moment, als we naar de woonmaatschappijen kijken, niet beter of niet slechter geworden is. Dat blijft ook hetzelfde.

Roelandt:

Ziet u bij collega maatschappijen bepaalde strategieën? Willen zij dat onverhuurbaar patrimonium zoveel mogelijk proberen verkopen? Willen zij zo veel mogelijk geld uit hun patrimonium halen vóór die éénmaking. Ik bekijk de wijk van Volkshaard in Nieuw Gent. Daar is eigenlijk ook al heel wat commotie rond geweest. Ziet u dergelijke bewegingen vaak voorkomen of is er eerder toch de nijging om toch, zoals voorgeschreven wordt, die éénmaking te gaan doorvoeren in aandelen?

Eyckmans:

Hetgeen er echt aan het gebeuren is dat doet de zaak een klein beetje of heel veel onrecht aan. Vanuit Vlaanderen wordt er inderdaad gezegd dat die transactie in principe moet gebeuren. Dit het liefste onder de vorm van een transactie in aandelen. Er is van in het begin vanuit de sector gezegd dat je dat als één mogelijkheid moet zien, maar dat je er die andere mogelijkheden ook naast moet zetten. Vanuit de sector is er altijd gezegd dat ze veel meer transacties niet in aandelen voorzien dan wel in aandelen. Er zijn een aantal redenen voor. Een aantal transacties zijn gewoon te klein om heel de administratief, juridische molen in gang te zetten om zoiets te doen. Een andere reden die ook decretaal verankerd is, is dat de lokale besturen en de publieke overheden de meerderheid van het stemrecht hebben in zo een maatschappij, ongeacht de aandelen. Dus als je dan een transactie doet zoals bijvoorbeeld Volkshaard naar WoninGent, dat gaat over 3.500 woningen. Wijzelf moeten nog 3.200 woningen overdragen naar de woonmaatschappij in de stad Antwerpen. Al die gemeenten die nu deel uitmaken van Volkshaard, dus al die gemeenten rond Gent en bij ons al die gemeenten rond Antwerpen, die gaan dan aandeelhouder worden in een maatschappij die dan allereerst niet op hun grondgebied actief is en ten tweede waarin ze dan eigenlijk niets te zeggen hebben. Dus dat is op zich al een heel raar idee om dat te gaan doen. Het zijn aandelen waar je dan ook quasi geen geld tegenover zet. Ik zou kunnen zeggen: "Ik wil uitstappen. Betaal mij uit." Het is niet de bedoeling dat aandelen gewaardeerd worden aan waarden van het patrimonium dat wordt ingebracht. Dus daar zit je al voor een stuk strop. Wat ook wel speelt dat is effectief, wat ik daarnet zei, dat het kan zijn dat je in een situatie terecht komt, als maatschappij die patrimonium moet overdragen, dat je eigenlijk financieel veel beter af zou zijn als dat patrimonium overgedragen wordt. Dit niet tegen aandelen die eigenlijk weinig waard zijn en waar je geen zeggenschap in krijgt, maar wel financieel tegen een bepaalde waarde. Dat kan dan in het extreme geval de venale waarde zijn. Dit is de verkoopwaarde die ze waard zouden zijn als we ze zouden verkopen, maar er zijn ook een aantal tussen oplossingen te bedenken. Dus het kan zijn dat een bestuurder van een maatschappij eigenlijk moet zeggen: "Als ik kies voor wat voor mijn maatschappij goed is, dan betekent dat dat ik er geld voor wil krijgen, voor dat patrimonium. Als ik kies voor wat voor die overnemende

maatschappij goed is, dan betekent dat we ze eigenlijk gratis moeten weggeven. Als ik kijk naar het algemeen belang dan is misschien ook een afweging omtrent welke maatschappij wij willen dat er financieel het slechtste of het beste kan uitkomen." Dat is een heel moeilijke afweging. In Gent hebben ze de beslissing genomen dat ze deze niet gaan overdragen tegen aandelen. Er is dan iets van gemaakt dat ze deze gingen verkopen en in sommige berichtgevingen is er dan van gemaakt dat er 3.500 sociale woningen gingen verdwijnen. Dat is absoluut het geval niet en dat mag ook niet. Goed, dat is inherent aan de manier die gekozen is vanuit de Vlaamse regering om dat te structureren. Ik heb wel het gevoel en niet alleen het gevoel, ik merk ook bij ons en ook bij de collega's dat er effectief heel veel transacties gaan gebeuren niet in aandelen, maar dat we gaan zoeken naar een manier waardoor iedereen er op de best mogelijke manier, gezien de omstandigheden, uit komt. Dat we niemand financieel de nek omwringen en dat we ervoor zorgen dat alle maatschappijen leefbaar zijn. Op het moment dat dit decreet besproken is, zijn we met de VVH, de koepel van de Vlaamse huisvestingsmaatschappij, gehoord in het Vlaams parlement. Als je naar ons voorbeeld kijkt, dat er 5.100 woningen moeten over gedragen worden die je misschien allemaal waardeert aan 100.000 euro, dan zit je al aan 510.000.000 euro. Wij kunnen zeggen dat we daar geld voor willen. Aan 100.000 euro is dat nog een redelijk billijk bedrag dat de drie maatschappijen in het huidig werkingsgebied van De Ideale Woning waarin we dat moeten overdragen, moeten betalen. Een half miljard euro moeten die geven. Dat wil dan zeggen dat we heel veel woningen kunnen bouwen en dat we dan heel lang geen beroep meer moeten doen op financiering van de Vlaamse overheid. Dat wil tegelijkertijd ook zeggen dat er drie anderen zijn die leningen gaan moeten afsluiten om dat te kunnen betalen en die eigenlijk geblokkeerd worden in hun werking. De Vlaamse regering heeft dan geprobeerd dat te vermijden door te zeggen dat een overdacht in aandelen de voorkeur draagt. Er is eigenlijk gewoon niet gekeken naar wat daar financieel en ook een stukje wat vanuit dat vennootschapsrecht naar bestuurdersaansprakelijkheid, als consequentie zou kunnen hebben. Ik denk dat we het op terrein wel opgelost kunnen krijgen, maar het is ook weer iets wat heel die operatie complex maakt. Dat betekent dat je moet bezig zijn met dingen die rechtstreeks wel impact hebben op hoe dat die woonmaatschappijen werken, maar die eigenlijk niet bijdragen tot meer woningen of meer gerenoveerde woningen. Dus het is op zich een moeilijk verhaal. Wat wij nu ook merken en ook aan het doen zijn is dat wij woningen hebben en planningen maken voor welke woningen we gaan verkopen van bij ons. In principe zijn dat woningen van voor 1950 die ergens geïsoleerd staan, waar we geen vervangingsbouw project meer kunnen doen en die zo verouderd zijn zowel qua esthetische kwaliteit als ook indeling, grootte van ruimtes enzovoort. Als we die nog gaan renoveren, kost dat echt veel geld. Die staan op een lijst om ofwel openbaar verkocht te worden of om in ons geval in te brengen in Collectief Goed. Eigenlijk zijn dat onverhuurbare sociale huurwoningen. Wij hebben er vorig jaar wel voor gezorgd dat al diegene die daar leeg stonden wel al verkocht zijn. Anders hadden we dat misschien gespreid over twee jaar in plaats van over één jaar. Dat is ook een beweging dat je ziet bij anderen. Dat is dus hetgeen ik daarstraks al zei en die collega's dus ook zien. In onze financiële planning was dat ook opgenomen om dat te kunnen doen. Ik ga dat geld nodig hebben in het werkingsgebied waar ik actief in blijf, dus we doen het nu en we houden dat geld en dat gaat niet mee over. Dus allerlei dynamieken gaan spelen, maar die zijn vooral gericht zijn op hoe die woonmaatschappijen tot stand aan het komen zijn en die misschien voor een stuk wel ervoor gaan zorgen dat er nadien meer geïnvesteerd kan worden. Er zijn evenveel bewegingen die het tegenovergestelde aan het bewerkstelligen zijn. Het is dus een enorm complex verhaal.



Roelandt:

De beweging die jullie doen die inhoudt dat jullie die woningen eigenlijk inbrengen in Collectief Goed, zien jullie dat als een soort van mogelijke oplossing om het financiële aspect en de renovatie mogelijk te maken en toch die woningen binnen het sociaal systeem te houden?

Eyckmans:

Ja. Waarom brengen wij woningen in in Collectief Goed? Wij hebben op een bepaald moment gemerkt en dat is onlangs nog eens terug aan bod gekomen in de pers, dat wij verplicht zijn om die onverhuurbare woningen openbaar te verkopen. Zo een openbare verkoop die kan je niet sturen. Dat betekent dat iedereen de kans moet hebben om te kunnen kopen. We zagen dat toch wel een groot aantal van die woningen gekocht werden door professionelen. Die gingen dan die woningen een heel klein beetje opknappen, ofwel niets aan doen en dan een paar maanden later voor een forse meerprijs, voor een meerprijs met de kosten van hun openbare verkoop erin plus dan nog een winstmarge terug op de markt zetten. Vanuit de gemeentebesturen is daar wel wat reactie op gekomen en dan zijn we beginnen nadenken over hoe we dat kunnen oplossen. Wat kunnen we daar mee doen? Op dat moment was Collectief Goed aan het opstarten. Die waren oorspronkelijk aan het zoeken naar een soort van co-housingprojecten waarbij ze gronden goedkoop kunnen huren of in erfpacht kunnen krijgen en dan nieuwbouw op zetten. Die zijn bij ons terecht gekomen en wij zijn daar samen aan beginnen werken en dan bleek dat alle formules op nieuwbouw sowieso te duur gingen zijn. Dat had te maken met bouwkost. De renovatie van het patrimonium was dan een volgende piste voor die woningen die voor ons onverhuurbaar zijn. Die kunnen gerenoveerd worden, maar de vergoeding die wij daaraan wouden koppelen, als erfpachtvergoeding, dat bleek dan ook op geen enkele manier haalbaar te zijn. Uiteindelijk is er gezegd dat we de woningen inbrengen in Collectief Goed in ruil voor aandelen met de afspraak dat we die aandelen gewoon gingen bijhouden. Er worden geen dividenden op uitgekeerd en we kunnen ook niet gaan vragen om die terugbetaald te krijgen om eruit te stappen. Dat is een beetje de constructie. Waarom hebben we dat gedaan? Dit omwille van die openbare verkoop en omwille van het feit dat die woningen dan geen sociaal doel meer hadden. Dus door die in te brengen in Collectief Goed en die dan nadien terug te verhuren via het sociaal verhuurkantoor of binnenkort via de woonmaatschappij halen wij toch dat sociaal doel. Dat zijn sociale woningen die onverhuurbaar zijn geworden en binnen het financieringssysteem van sociale huisvestingsmaatschappij van de woonmaatschappij binnenkort moeilijk te renoveren zijn. Ook naar beheer toe was het complex. Die woningen stonden geïsoleerd. Klassiek gezien zijn dat bij ons de oude tuinvijken van de jaren 1920 waar bijna alles ondertussen wel verkocht is. Twee tot drie woningen die apart staan om daar dan naar beheer toe nog aanwezig te zijn, dat kost ook meer geld dan wanneer de dingen gegroepeerd zijn. Dus omwille van die redenen is er gezegd dat wij dat op die manier doen en Collectief Goed maakt die woningen in orde, zorgt ervoor dat die voldoen aan alle normen met eigen tewerkstelling die gecreëerd wordt. Hierdoor is het wel haalbaar om het aan prijzen die voor SVK hanteerbaar zijn, verhuurd te krijgen. Die woningen zijn uiteindelijk wel duurder verhuurd dan wanneer ze zouden verhuurd worden via de sociale huisvestingsmaatschappij. Ze zijn nog altijd haalbaar voor mensen met een laag inkomen en we zitten dan nog altijd binnen dat sociaal verhuursysteem. Dat is eigenlijk de reden geweest waarom wij dachten dat we dat in collectief goed konden inbrengen. Het zijn allemaal ééngezinswoningen waar er binnen het sociaal verhuursysteem sowieso een tekort aan is. Als wij die dan nog eens gingen afstoten en openbaar verkopen dan verdwijnen er nog meer. Dus dat zijn een aantal redenen waarom wij dat gedaan hebben. Waarom niet alles in collectief goed? Ja, omdat een aantal van die verkopen nodig blijven om voldoende liquiditeit over te houden. We hebben nog een andere manier gevonden. Dat zijn

dan de clusterwoningen. Dat zijn dezelfde woningen maar die we dan in erfpacht geven met de verplichting om de woningen binnen de vijf jaar te renoveren volgens een lijst van renovaties die moeten gebeuren. Die maken wij op. De mensen kunnen dan voor een periode van 70 jaar die woning gebruiken. Dit verloopt dus alsof ze eigenaar zouden zijn tegen een gereduceerde vergoeding. Het komt erop neer dat als je dat vergelijkt met die openbare verkopen dat je in dat erfpachtsysteem op die looptijd van 70 jaar betaalt wat je zou betalen als je die openbaar zou gekocht hebben en eigenlijk de renovatiekosten bespaard. Dat bedrag moet je al niet meer uitgeven als je naar de kosten kijkt. Ook dat is een systeem dat we op een aantal woningen hebben toegepast en wat er op zich ook wel voor zorgt dat die woningen sociaal blijven in die zin dat we die clusterwoningen in een bepaalde doelgroep hebben gezet. Dat zijn mensen die normaal gezien in aanmerking komen voor sociale koopwoningen. Dat zijn dus een aantal manieren en dat zijn ook manieren die je in een woonmaatschappij kunt blijven verderzetten. Dus daar wordt het zelfs makkelijker. De constructie van Collectief Goed wordt makkelijker. Het is een beetje een rare constructie natuurlijk, hé? Eerst laat je ze verdwijnen uit het patrimonium van de woonmaatschappij en dat komt dan langs een achterdeur terug binnen via de SVK-activiteit die geïntegreerd is in die woonmaatschappij. Het is wel een manier om om te gaan met het patrimonium. Op zich zou het veel beter zijn dat dat niet moet gebeuren en dat die woningen binnen de bestaande financiering op een goede manier gerenoveerd kunnen worden. Dat is zo een beetje de orde van de dag bij sociale huisvesting. We hebben een beperkt aanbod voor de wachtlijsten en er moet daar een hele reglementering op gemaakt worden wie dat er in aanmerking komt en in welke volgorde. We zitten met idee omtrent dat het is wat het is en hoe kunnen wij daar iets mee doen en dan krijg je zo soms rare constructies die er eigenlijk niet zouden moeten zijn, maar die toch wel helpen binnen de bestaande context.

Roelandt:

Hoe moeten we dan de renovaties aanpakken? Moet dat gebeuren binnen de woonmaatschappij met dan een eventuele bijkomende wijziging van de financiering? Zijn strategieën zoals Collectief Goed hier meer voor aangewezen? Hoe kunnen we die dan ook opschalen?

Eyckmans:

Eigenlijk zou Collectief Goed niet mogen bestaan. Het is de job van de sociale huisvestingsmaatschappijen en van de woonmaatschappijen binnenkort. Het is eigenlijk op dit moment een systeem om een stukje de onvolmaaktheden of de gaten in het systeem van de sociale huisvesting op te lossen. In die zin denk ik dat we er eigenlijk voor moeten zorgen dat we die woonmaatschappijen voldoende financieel aan de slag krijgen, maar dat die ook voldoende beschikken over de technische competenties en professionaliteit om op grote schaal die renovaties te gaan uitvoeren. Ik denk dat er daar nog verschillende aspecten belangrijk zijn. Je hebt je eigen mensen nodig die dat kunnen. Je hebt de financiële middelen nodig. Dat betekent ook dat op het niveau van de gemeentebesturen en vergunningverlenende overheden, dat daar ook wel aan meegewerkt moet worden. Je moet eigenlijk dat geheel hebben. Het zou in principe zo moeten zijn dat alles wat er daarrond moet gebeuren dat dat binnen die woonmaatschappijen zit. Sociale huisvesting is nodig. We zitten nu al bijna in de lagere middenklasse die problemen krijgen op de reguliere, normale private woonmarkt. Ja, als je puur kijkt naar bouwkosten en je begint te tellen hoeveel iets kost, dan is het voor een heel deel van de inkomens, bijna de eerste twee quintielen van inkomens, quasi onmogelijk om iets te kunnen doen op die private woonmarkt. Huren of kopen is moeilijk, zonder dan nog met de vinger te wijzen naar de private vastgoedhaaien die zoveel rendement doen enzovoort. De markt kan een stuk niet oplossen. Dus daardoor is die sociale huisvesting nodig. Het is

dan heel raar om te moeten vaststellen dat er door de overheid eigenlijk voor gezorgd wordt dat die sociale huisvesting niet kan doen wat ze eigenlijk zou moeten doen. Dat is historisch gegroeid. We hebben te weinig. Je kan dat ook niet inlopen op zeer korte tijd. Het is een kapitaalintensief proces, dat bouwen, maar het is ook tijdsintensief. Een woning staat er niet op twee weken. Het zou idealiter binnen die woonmaatschappij zitten. Ook omdat dat ook woningen zijn die in eigendom zijn van die woonmaatschappij, die dus blijven daarin gedurende vele jaren. We zijn ze nu wel aan het verkopen, maar we verhuren nog altijd woningen die in 1921 zijn gebouwd. Dus dat is 100 jaar dat die meegaan. Dat is geld dat ooit honderd jaar geleden geïnvesteerd is en dat nu nog altijd rendeert. Het is dus belangrijk dat je dat binnen die woonmaatschappijen houdt. We denken ook op langere termijn en die woningen blijven eigendom van de gemeenschap. Die kunnen blijvend ingezet worden voor het doel waarvoor ze gebouwd zijn. Daarom moet dat binnen die woonmaatschappijen gebeuren. Ik ben ook wat fan van Collectief Goed, maar Collectief Goed zou eigenlijk niet mogen bestaan.

Roelandt:

Dan zit er vooral een financiële tekortkoming in de huidige regeling van woonmaatschappijen om dergelijke renovaties mogelijk te maken?

Eyckmans:

Ik denk het. Het is dubbel. Je hebt dat financiële, maar je hebt ook de kennis en de expertise die nodig is waarvan we vrezen dat die voor een deel verloren gaat wanneer de woonmaatschappij tot stand komt. Als we naar grotere werkingsgebieden waren gegaan met iets minder woonmaatschappijen, dan hadden we misschien onderling ook wat meer of betere kennisuitwisseling kunnen hebben. Dat is nu vandaag de dag nog altijd het geval. We stellen ons de vraag of we opnieuw het warm water moeten uitvinden. De VMSW is niet het beste vehikel om verandering te stimuleren. Die zijn eerder conservatief, dus die remmen eerder wat af. Ik denk dat er daar nog wel wat kansen liggen. Misschien is het goed om binnen de woonmaatschappijen te gaan samenwerken. Misschien een stukje om dat verlies aan kennis op te vangen.

Roelandt:

Ik denk dat ik zowat door mijn vragen ben die ik vooral wou stellen. Nog even wil ik ingaan op de financiering. Situeren de financiële stimulansen voor renovatie zich volgens u vooral op de private markt? En zo ja, zouden de sociale woningen naar de toekomst toe gedegradeerd worden tot tweederangswoningen?

Eyckmans:

Ik denk dat je op de private markt ook twee snelheden gaat krijgen. Er zijn mensen die dat zonder de bijkomende maatregelen en premies gaan kunnen doen en ook gaan doen. Dan ga je ook mensen hebben binnen de private markt die het niet kunnen, zelfs met die premies. Ik denk dat je daar ook wel kritisch naar moet kijken. Ik zou het, vanuit mijn standpunt bekeken, willen omdraaien in die zin dat we de sociale huisvestingen als motor moeten gebruiken voor, zeker als het dan gaat over de private huurmarkt, de renovatie van private huurwoningen. De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn de grootste eigenaars van huurwoningen in Vlaanderen. Er zijn weinig grote spelers als het gaat over huur op de private markt. Als wij met iets beginnen, in de wijk, in de buurt, laat dan de private verhuurders en private eigenaars mee op de kar springen van de grote renovaties die die huisvestingsmaatschappijen aan het doen zijn. Door de jaren heen, ook in onze wijken, hadden huurders het recht om hun woning te kopen na een aantal jaren. Wij merken nu dat als wij een stuk van die wijk renoveren dat

die woningen niet meegaan, zelfs al bieden wij het aan. Ik denk dat je samen met de lokale besturen, huisvestingsmaatschappijen, woonmaatschappijen en energiecoöperatieven die al actief zijn die investeringen in energetische maatregelen mee kan ondersteunen en ook een stukje kan financieren. Ik denk dat als je die drie samen legt en combineert en gebruikt als trekker, als motor, dat je op wijkniveau en op gemeenteniveau heel veel kan gedaan krijgen. Dan wordt het als overheid gemakkelijker om de financiering te richten en dan hangt het veel minder af van eigen initiatief van private eigenaars of private verhuurders. We hebben dat bij voorgaande maatregelen ook gezien. Pas op het moment dat het echt moest en dat er gecontroleerd ging worden, dat het laatste stuk van de private verhuurders mee op de kar zijn gesprongen. Het laatste jaar dat het echt moest is dat geëxplodeerd. Dus ik denk als je naar 2050 toe het op een goede manier wil doen, dat het op een andere manier zal moeten en dat de professionele kennis die er aanwezig is bij de huisvestingsmaatschappijen, de woonmaatschappijen, bij lokale energiecoöperatieven of nog anderen, dat je die moet samen leggen, samenbrengen en dat je er moet voor zorgen dat dit gecoördineerd wordt door een lokaal bestuur. Er moeten wijkrenovatieplannen gemaakt worden en iedereen moet mee op de kar springen. Er moeten dan financiële mechanismen gevonden worden die de premies die er zijn of de budgetten die beschikbaar zijn op een goede manier verdeelt tussen de verschillende categorieën die meedoen. Als we het allemaal apart gaan blijven bekijken, een aparte sociale huisvesting, een aparte private verhuur, een aparte groep private eigenaars, dan gaan we er niet komen.

## Bijlage II.5: Marc Heughebaert

Het interview begon met een korte toelichting over deze masterproef. Hierna werd gestart met het stellen van de voorbereide en aanvullende vragen.

Roelandt:

Ik zou graag willen beginnen met de volgende vraag. Wat zal de éénmaking als gevolg hebben voor jullie werking. Welke impact heeft het ook op jullie patrimonium?

Heughebaert:

Dat is op dit moment een moeilijke vraag. Ik zal dat eerst wat verduidelijken. Wij waren geen vragende partij om te komen tot één werkingsgebied. Dat is ons opgelegd binnen het Vlaamse regeerakkoord waar men gesteld heeft om die operatie door te voeren. Het enige wat je kan doen als de overheid je dat oplegt, is kijken naar wat de opportuniteiten zijn. Het heeft geen zin om u daartegen te verzetten en tot op het einde proberen tegen te werken. Dat is één voorafgaande opmerking. Wij hebben natuurlijk met woning Gent een 9000-tal woningen. Wij gaan na de operatie stijgen naar een 15.000-tal woningen waaronder er een 3500-tal van Volkshaard in Gent gaan komen. Maar er zijn er ook veel van Nieuw Gent. Ik ken het niet helemaal maar ik weet dat er veel ééngezinswoningen zijn waar er behoorlijk wat moet aan gebeuren. Ik kan alleen maar zeggen hoe wij te werk zijn gegaan. Wij hebben een investeringsplan gemaakt voor de periode 2020-2030 voor ons eigen patrimonium. We hebben daar een aanpak voor ontwikkeld. Dat is een narrativa van hoe we daar mee omgaan. Wij hebben daarin gezien dat 40% van onze woningen verouderd zijn en/of uitgeleefd. Dus die moeten op korte termijn aangepakt worden. Daarvoor hebben we een planning nodig zodanig dat we daar binnen tien jaar vanaf zijn. Zodanig dat we binnen 10 jaar een patrimonium hebben dat in orde is. Daarvoor is een methodiek ontwikkeld. Dus dat is één punt. Punt twee is dat we mee moeten evolueren met de stad. Gent is een groeiende stad dus moeten wij meegroeien. Dat wil zeggen dat per 1000 woningen die erbij komen dat er 80 van WoninGent moeten bijkomen. We willen ook dat het aantal sociale woningen met 2% stijgt over die periode van tien jaar. Daar hebben we ook een cijfer kunnen opplakken hoeveel dat voor WoninGent zou zijn. Dat plan kan ik u gerust eens bezorgen zodanig dat je dat eens rustig kan bekijken. Op dit moment zitten we in de fase dat alle woningen bij de woonmaatschappij moeten komen. Het is niet WoninGent waar ze gaan bijkomen. Het is een nieuwe huisvestingsmaatschappij die we gaan creëren waarin WoninGent, de Gentse Haard en het SVK zullen zitten. Dat noemen wij de 'willing partners'. Dat zijn diegene die willen meegaan in het verhaal. Volkshaard heeft zich daar buiten gezet samen met Habitare+. Die twee gaan met elkaar fusioneren. Binnen die constellatie heeft de Gentse Haard al gevraagd of hun woningen mee opgenomen kunnen worden in dat renovatieplan. Wat gaan wij nu doen? Wij gaan een plan opstellen 2023-2032 waarin dat ook het patrimonium van de Gentse Haard volgens dezelfde methodiek wordt opgenomen en ontwikkeld. In principe, de dag dat de woningen van Volkshaard en Habitare+ bij ons terechtkomen, dan gaan wij terug de oefeningen maken onder hetzelfde stramien. U vraagt mij nu natuurlijk naar Nieuw Gent maar daar bezit ik de details niet over. Dus ik kan niet zeggen of ze daar nog forse renovaties moeten doen of niet. Je zal ook zien in de plannen dat wij van een snelheid één naar een snelheid van 3,6 moeten gaan. Dus wij moeten maal 3,6 gaan om ons patrimonium binnen tien jaar op orde te hebben. Dat betekent dat wij ongeveer één miljard euro moeten investeren. Dus dat is enorm. Als daar Volkshaard en de Gentse Haard bijkomen, dan moet je rekenen op een stijging van 60%. Er komt zeker 2/3de bij dan. Dat betekent dat we dan al spreken over 1.600.000.000 euro. Dat zijn enorme operaties die we pas kunnen ontwikkelen als ze zich effectief voordoen. Het is voor mij zeer moeilijk om daar nu uitspraken over te doen, over de specifieke situatie. Ik weet dat ze rond dat bouwblok al dingen gerenoveerd hebben. Ik denk dat ze daar nog een 300-tal woningen moeten renoveren.

Roelandt:

Ik weet dat ze bezig zijn met de ERP2020 doelstellingen. Ik heb nu één woning bekeken en dan eens gekeken naar de eisen van 2050 en wat er nog allemaal zou moeten gebeuren.

Heughebaert:

Wij hebben met ons plan een andere methode omdat wij niet kijken naar de ERP. Wij hebben ook een ERP, maar dat zijn de kleine dingen op korte termijn. Het patrimonium dat grondig gerenoveerd moet worden, dat wordt dan wel in functie van 2050 meegenomen.

Roelandt:

Hoe blijven die grote investeringen mogelijk als de huurprijzen niet omhoog gaan voor de huurders? Blijven die investeringen mogelijk met de huidige financiering, vraag ik mij dan af.

Heughebaert:

Daar zijn een paar antwoorden op te formuleren. Het eerste belangrijk antwoord is dat de stad Gent bijkomend subsidieert. De stad Gent doet dit omdat de financiering van nu niet voldoende is en omdat we anders uitgeput gaan raken en niet meer gaan kunnen investeren. Daarom heeft de stad Gent beslist dat we in deze legislatuur 16 miljoen euro extra gaan krijgen zodanig dat dat bouwproject niet stopt. Of dat voldoende zal zijn, dat weten we nog niet. Het is eigenlijk zeer moeilijk om jaarplannen te maken qua financiering voor sociaal wonen, omdat de regelgeving dikwijls wijzigt. In het begin van deze legislatuur zijn de huurprijzen gestegen. Nu zijn de investeringskosten die we kunnen aangaan in de stad verhoogd. Er is een tabel die bepaald binnen welke marge uw investeringen moeten liggen. In April of Mei zijn die prijzen aangepast en verhoogd en is de toeslag voor steden ook verhoogd. Dus dat maakt dat je meer kan uitgeven, maar dat maakt uw lening ook alleen maar groter. Je kan hierdoor wel terug projecten realiseren die daarvoor niet mogelijk waren. Men is ook bezig met de financiering te heronderzoeken. Er lopen studies om te kijken hoe dat beter kan. Het ergste dat je kan doen is het niet aanpakken. Je moet het aanpakken en proberen in overleg met de stad zoveel mogelijk dingen te realiseren. Daarvoor heb je ook een plan nodig. Als je geen tienjaren plan hebt, dan ga je er ook dikwijls niet aan beginnen.

Roelandt:

In mijn thesis focus ik mij vooral op de financiering ervan. Daarbij probeer ik verschillende woonmodellen te bekijken en hoe daar het betaalbaar wonen mogelijk gemaakt wordt. Dan kijk ik bijvoorbeeld naar CLT's. Ik wil bekijken of we daar eventueel zaken kunnen uithalen. Natuurlijk zijn dat vaak dingen die kleinschalig zijn en die niet zomaar samengebracht kunnen worden met de omvang van de woonmaatschappij.

Heughebaert:

Dat is mijn grote stelling. Ik ben dan ook voorzitter van de CLT-stichting. Ik sta ook wel achter dat project, maar dat project is geen oplossing voor het sociaal wonen. Ken je mijn artikel uit Oïkos toevallig?

Roelandt:

Ja, ik heb dat gelezen.

Heughebaert:

Het grootste deel van wat ik meestal zeg, dat staat daarin. Ik heb tot nu toe nog meer één keer een event kunnen doen met de sterkhouders. Normaal is dat jaarlijks maar door corona is dat niet kunnen doorgaan. Daar heb ik een voorstelling gehouden "Vrienden van het sociaal wonen". In feite gaan er veel mensen op zoek naar iets anders. Wat wij nodig hebben zijn meer vrienden van het sociaal wonen. Ik ben blij dat er op de universiteiten veel belangstelling voor is. Wij hebben mensen nodig die zich willen inzetten voor het sociaal

wonen. Voor mij is dat het meest robuuste middel op de schaal die een stad nodig heeft voor groepen die niet binnen de vrije markt kunnen wonen. Ik leg ook een belangrijk accent binnen mijn beleidsnota dat er een enorme kinderarmoede is in de stad. Als sociaal wonen echt iets kan doen, dan is het vooral voor de kinderen van mensen die de kansen in de samenleving een beetje kwijt zijn. Door een sociale woning kunnen ze hun situatie een beetje stabiliseren en vooral in minder armoede leven. Als er potentie inzit dan kan die er nog uitkomen en gaat die niet verloren in de problematiek van de gezinnen. Dus daar kan het sociaal wonen een enorme bijdrage in leveren en wij proberen dat te accentueren. Vandaar dat wij geopteerd hebben om in de Sint-Bernadettewijk niet te renoveren, maar te slopen en een nieuwbouw op te zetten. Dan kan je terug woningen bouwen voor gezinnen met kinderen. Dat zal misschien ook een belangrijk aspect zijn in de wijk Nieuw Gent. Dikwijls zijn dat woningen van de jaren 50-60-70. Dat zijn ééngezinswoningen. Die hebben soms drie slaapkamers. Als ze drie slaapkamers hebben en ze moeten die renoveren én ze moeten voldoen aan de huidige normen, dan hebben ze in een aantal gevallen het probleem dat ze naar twee slaapkamers moeten gaan. Woningen met twee slaapkamers komen niet meer in aanmerking voor gezinnen met kinderen. Dat gaat nog voor een gezin met één kind of koppels die apart slapen, maar in andere gevallen waar meerdere kinderen zijn, zijn die woningen te klein. Dan verliezen we dat stuk patrimonium weer. Dat is de reden waarom we soms kiezen om woningen af te breken en direct te voldoen aan de eisen van 2050. Dus ook dat moet meegenomen worden in het verhaal rond het patrimonium.

Roelandt:

Ik ben in mijn thesis ook eens gaan kijken naar andere woonmodellen. Dan ben ik zelf ook tot het idee gekomen dat dat dingen zijn die gemaakt worden omdat er misschien ergens een nood aan is. Als we bijvoorbeeld binnen die hervorming kijken naar de financiering, zijn er dingen waar u aan denkt die mogelijk kan zijn? Welke dingen er oplossingen kunnen bieden om het wonen betaalbaar te houden, ook na renovatie? Eventueel oplossingen uit andere woonmodellen?

Heughebaert:

Het grote probleem is dat er veel gesproken wordt over huursubsidies. In feite is er een huursubsidie, maar enkel bij sociaal wonen wordt die subsidie niet uitgekeerd. In feite leg je een huurprijs op, maar zou je wat je investeert en de kosten die je daarop hebt, moeten compenseren in de huurprijs. Het wordt voor een deel gecompenseerd, omdat we leningen hebben met één procent negatieve interest waardoor je niet alles moet afbetalen. Je betaalt ongeveer 80% af waardoor je ongeveer 16% subsidie krijgt. Het probleem is dat je dat niet direct krijgt, maar gespreid over 33 jaar. Dus je zit daar met een rare subsidiëring, omdat dat los staat van hoeveel huur iemand betaalt. Hoeveel huur ze moeten betalen hangt af van het inkomen. Wij moeten geen winst maken. Wij krijgen ongeveer de helft van de markthuurwaarde binnen. Wij moeten niet naar 100% gaan. 80% zou voldoende zijn om uit de kosten te geraken. Het zou volgens mij veel beter zijn dat wij marktconforme leningen hebben. Verminderde intrest via de overheid kan ook nog een strategie zijn. Wij moeten wel een huur krijgen die ervoor zorgt dat we uit de kosten geraken. Bijvoorbeeld, 80% van de marktwaarde en dat het verschil van wat een huurder moet betalen en die 80%, dat dat door Vlaanderen wordt gesubsidieerd. Dat zou een veel logischere formule zijn. En of dat nu 80% of 79% of 82% moet zijn, dat moeten de specialisten maar uitmaken.

Roelandt:

Er is de laatste tijd veel commotie geweest rond de woningen van Volkshaard. Er worden verschillende methodes aangegeven om de woonmaatschappij te vormen. Ze raden aan om het te doen via overdracht van aandelen. Volkshaard zou zijn woningen liever willen verkopen om toch een zekere return uit hun patrimonium te halen. Welke strategie zou het beste zijn naar de toekomst van die woningen toe en naar die eventuele renovatie van die woningen?

Heughebaert:

In feite komt het erop neer dat er in de pers ten onrechte naar buiten is gekomen dat de woningen op de private markt kunnen verkocht worden. Die woningen moeten hoe dan ook bij ons terecht komen. Via welke weg is nog een raadsel, maar ze moeten bij de woonmaatschappij komen. Ze kunnen de niet bewoonbare woningen nog verkopen, maar de bewoonbare woningen moeten naar ons komen. Dat blijven sociale huurders. Daar is geen twijfel over. Laat ons duidelijk zijn dat een verkoop zoals Volkshaard het momenteel heeft voorgesteld, met een hoge maximalisatie van de verkoop tegen venale waarde, dat dat niet haalbaar is. Je gaat dan helemaal buiten die financiering gaan staan. Je kan niet lenen voor een woning die al gefinancierd wordt met een lening van de overheid. Je kan die lening overnemen. Je kan die woning overnemen in de boekhoudstaat dat ze is. Dat zou dan via aandelen zijn, maar dat is geen probleem. Je zou hier een verkoop doen waarin ze zeggen: "We verkopen aan 100.000 euro maal 3500 woningen." Dat is 350 miljoen euro. Daarvan gaat er 60 miljoen in de boeken. Dan heb je 290 miljoen dat niet gedekt is. Je kan daar wel een lening voor krijgen, maar je kan die nooit afbetalen, want er komt niks tegenover die woningen. Volkshaard heeft dan gezegd dat er 1 miljoen euro huur per maand tegenover staat. Op jaarbasis is dat 12 miljoen euro. Om aan die 350 miljoen te geraken, moet je dus 30 jaar afbetalen. Het probleem is dat een woning maar 30 jaar meegaat. Ten tweede moet je het niet alleen afbetalen. Je moet er ook een werking voor hebben. Je moet ze onderhouden. Dat gaat gewoon niet. Er zal hier nog veel over gesproken worden.

Roelandt:

Het positieve van die éénmaking is het toewijzen en het inschrijven dat één duidiger wordt. Dat wordt makkelijker voor de huurders. Wegen de voordelen op ten opzichte van de nadelen bij zo een hervorming? Of gaat dat misschien te ver?

Heughebaert:

Dat is moeilijk om daar een uitspraak over te doen. Voor mij is de vraag of met vijf partners naast elkaar werken ideaal is? Het grote voordeel zou zijn dat je dan één grote speler hebt. Dat is dus een systeemspeler. Binnen de woonmarkt zou die nieuwe woonmaatschappij 15.000 woningen bezitten. Dat is een kwart van de huurwoningen. Dat zou een achtste zijn van de woningen in de stad. Dat is een enorm aantal. De essentiële vraag is of de werking en de organisatie die opschaling naar dat niveau aankunnen? Dat is volgens mij de uitdaging. Als dat lukt, dan zijn er volgens mij een aantal voordelen te formuleren. Je moet daar wel in slagen natuurlijk. Als dat niet lukt, dan heb je bijkomende problemen gecreëerd. Weet je daar iets meer mee?

Roelandt:

Ja, zeker! Ik was vol enthousiasme hieraan begonnen. Het is heel moeilijk om aan mensen daar dingen over te vragen. Niemand weet wat het nu allemaal exact gaat worden en wat dan de uiteindelijke voordelen gaan zijn. Dus ik vind het wel interessant dat ik daar nu een oefening over doe. Het komt nog op een moment net voor de grote hervorming.

Heughebaert:

Wij gaan dus ook een grondige oefening doen om die opschaling te bekijken. Dat is misschien ook belangrijk om weten. Er is een doorlichting bezig. We zijn bezig met het financieel op orde zetten van WoningGent. Samen met Volkshaard gaan we dat herstructureren en een nieuwe structuur maken. Ook moeten er een aantal problemen meegenomen worden om sterker te staan, zodanig dat we die schaal aankunnen.



Roelandt:

Wanneer Volkshaard het patrimonium doorverkoopt aan de woonmaatschappij, gaat er dan geen kennis verloren over dat patrimonium?

Heughebaert:

Dat weet ik nog niet. Dat zal de toekomst nog moeten uitwijzen. Voor eind 2027 moeten die woningen in de woonmaatschappij zijn. Personeel bijvoorbeeld, ik weet niet wat die gaan doen. Volkshaard wordt een kleinere maatschappij, maar ik weet het nog niet. Dat zijn dingen die nog moeten uitkristalliseren.

## Bijlage II.6: Hans Heyse

Het interview begon met een korte toelichting over deze masterproef. Hierna werd gestart met het stellen van de voorbereide en aanvullende vragen.

Roelandt:

Ik wou allereerst vragen hoe jullie tegenover de éénmaking staan? Wat zijn de gevolgen voor jullie werking en patrimonium?

Heyse:

De minister heeft beslist dat er nog maar één woonmaatschappij per gemeente mag zijn. Ik ga snel eens een kaartje nemen waarin je de situatie eens kan zien. Nu kan je de kaart zien, hé?

Roelandt:

Ja, ik zie ze.

Heyse:

De minister heeft eerst de regio's bepaald. In heel Vlaanderen zijn er een paar werkingsgebieden waarbinnen een huisvestingsmaatschappij actief mag zijn. Aansluitend hieraan moesten de gemeenten een werkingsgebied maken. Ik ga eens een kaart zoeken van de situatie daarvoor. Dit is de situatie bij de afbakening van de werkingsgebieden. Wie zien ook hoe de huisvestingsmaatschappijen zich verhielden en verhouden in heel de regio. De minister heeft de regio's afgebakend. Hier zie je die donkere zwarte lijnen. Dat zijn de regio's die afgebakend zijn. Dit is bijvoorbeeld Gent. Binnen die regio's moesten dan werkingsgebieden afgebakend worden. De kleuren zijn in principe de grootste huisvestingsmaatschappijen. Je ziet ook het aantal woningen die men heeft. Ik neem er nu eens Deinze willekeurig uit. Daar zie je 299 woningen. Volkshaard heeft er daar 254. We hebben die kaarten dus eigenlijk gemaakt om onze eigen markt een beetje te kennen. Als we kijken naar wat er aan het gebeuren is, dan zie je hier een regio Laarne - Wetteren - Wichelen. Dat is lichtblauw hier op de kaart. Dat is een werkingsgebied dat in twee is gesneden. Wat er onder andere bepaald is, is dat een huisvestingsmaatschappij minstens 1000 woningen moet hebben. Dat was een probleem voor de maatschappij Eigen Dak die er toen net onder zat. Dat was de situatie voor de situatie die ik nu ga tonen. Daar zie je de werkingsgebieden. De volgende stap was dat de gemeentebesturen zaken moesten overleggen binnen een werkingsgebied waar de woonmaatschappij actief was. In onze regio zijn er vier werkingsgebieden afgebakend. Deze vallen in gemeenten waar we overal actief waren. Waar waren wij niet actief? Dat is Assenede, Zelzate, Laarne en Wetteren. In alle andere gemeenten zijn we nog altijd actief. De volgende stap is dat er nog maar één huisvestingsmaatschappij per gemeente mag actief zijn. Dus wij moeten eigenlijk weg uit drie werkingsgebieden. Wij waren in vier werkingsgebieden actief. Hier zie je dat. We zaten in Lochristi, maar we moeten weg uit Lochristi. We zaten in Wachtebeke en daar moeten we ook weg. Dat moet gaan naar de woonmaatschappij dat actief gaat zijn in die blauwe regio. Die kleuren zijn lukraak gekozen. Een andere zaak is Gent. Wij waren in Gent actief met 3.352 woningen. Ook in Gent moeten we weg, want dat moet naar die woonmaatschappij gaan. De minister heeft drie pistes bepaald. De eerste is dat we mogen fuseren. Wij kunnen dat niet, want we mogen maar in één deel actief zijn. Het tweede is dat we onze vennootschap splitsen. Dat wil zeggen dat we ons patrimonium onderbrengen in bijvoorbeeld Gent in ruil voor aandelen of bestuurszitjes. Dus wij zouden 3.300 woningen onder brengen in Gent. Dat wil zeggen dat ze daar 12.000 woningen zouden hebben. Dus wij zouden één vierde van de bestuurszitjes kunnen krijgen of opeisen. Bij ons heeft de raad van bestuur gezegd dat ze niet weten wat we daar zitten te doen, in die Gentse woonmaatschappij. Er gaan daar bestuurders in zitten uit bijvoorbeeld Gavere, Deinze en Merelbeke. Die gaan het Gentse woonbeleid bepalen. Dat is totaal onzinnig. Het tweede

punt is dat de financiële situatie van WoninGent slecht is. Ze hebben een gecumuleerd verlies van 60 miljoen euro. Daarom dat we gezegd hebben dat we dat niet gaan doen. De derde stap is de overdracht van het patrimonium. Je moet uw patrimonium tegen een nog te bepalen waarde overdragen aan de maatschappij die in dat werkingsgebied actief zal zijn. Dus dat zijn in Gent 3.352 van onze woningen. Dat zijn in de blauwe zone 346 en 370 woningen, maar dat is niet helemaal juist, want dat zijn niet allemaal onze woningen. Hier in Wachtebeke zijn dat er ook een deel van de overheid. We moeten die tegen een nog te onderhandelen waarde overdragen. Daar is heel de commotie ontstaan. Gent heeft gezegd dat ze dat niet willen en niet kunnen. Dus gaan ze dat ook niet doen. De wet is de wet. Het staat zowel in een decreet als in het besluit van de Vlaamse regering dat dat een derde piste is dat we weliswaar moeten motiveren, maar dat zal moeten gebeuren. Daar zitten we voor het moment. We wachten nu af. In het Meetjesland, daar is het probleem niet zo groot. Daar gaat het ongeveer evenredig uitkomen. MBV moet 435 woningen aan ons afstaan. Deze heeft er in Aalter ook 143. Wij moeten er in Evergem 314 afstaan. Dus als je de rekening maakt dan komt dat ongeveer op nul uit. Als je kijkt naar de onderkant van Gent dan heb je daar Habitare+. Dat is een maatschappij die de fusie was tussen de huisvestingsmaatschappij van Deinze en Merelbeke. Die zijn een jaar of zes geleden gefusioneerd, omdat de norm toen 1.000 woningen bedroeg. Die zakken nu terug onder de 1.000, omdat ze er in Gent 205 moeten afgeven. Ook in Oosterzele, want die zijn afgescheurd van ons werkingsgebied en dat zijn 120 woningen die ze moeten afgeven. Dus de stand van zaken is nu dat wij gaan fusioneren, Habitare+ en Volkshaard. Er is nog een derde maatschappij die er niet tussen staat, maar als je naar onze website gaat, dan zie je daar enerzijds Volkshaard en anderzijds het KLV Het Volk. Daarbinnen is nog een onderscheid. Volkshaard bouwt huurwoningen en KLV Het Volk bouwt sociale koopwoningen. Die twee gaan we samenvoegen en gaan dan ook samengaan met Habitare+. Dat is vorige week beslist in de raad van bestuur. Dat we gaan fuseren met die drie om zo een werkingsgebied te vormen of in te vullen. Dit gaande van Aalter en Lievegem tot Destelbergen. Is dat een beetje duidelijk allemaal?

Roelandt:

Zeker, zeer helder geschetst. Dat lijkt heel veel werk dat op korte termijn moet gebeuren. Als ik dan kijk naar mijn onderzoeksvraag over de renovaties van de woningen, dan denk ik dat daar weinig plaats voor is in die éénmaking van de woonmaatschappijen.

Hans Heyse:

Wat daar in het verleden was, dat blijven we natuurlijk uitvoeren. Eigenlijk moeten de woonmaatschappijen gevormd zijn tegen 1 januari 2023, maar we krijgen wel een overgangstermijn van vijf jaar. Dit om die overdrachten te regelen en die werken keurig over te dragen. Daar is nog een technisch luikje aan. De werken moeten op een jaarbudget staan van de VMSW. Als ze niet op dat jaarbudget staan, gaan we ze niet kunnen gunnen en gaan we er ook geen budget voor krijgen. Ons budget bestaat uit leningen. Leningen aan -1% rente. Dus wat hebben wij al gedaan? Wij hebben met onze partners in Gent, Laarne, Wetteren, Wachtebeke, Lochristi en Meetjesland het volgende besproken. Wij gaan een aantal dossiers niet meer kunnen afwerken. Ze gaan niet meer kunnen gegund worden. Dat is niet in het belang van de huurder. Neem ze op en neem de studie ter hand. We vroegen dan of zij ermee verder wouden doen. Tot nu toe heeft niemand daar positief op gereageerd. Het heeft geen zin dat wij nog een studie gaan laten doen door een architectenbureau en door onze mensen waar we later dan niks meer aan hebben. Dus op dat vlak ligt er ook heel veel stil.

Roelandt:

Komt er ook een groot financieel plaatje bij kijken, bij die éénmaking van de huisvestingsmaatschappijen? Is er dan nog plaats binnen dit kostenplaatje om te voldoen aan alle duurzaamheidseisen die nog gesteld zullen worden?

Hans Heyse:

Naar 2050 hebben we nog niet gekeken. We hebben eerst gekeken naar ERP2020. Het volgende doel dat we hebben is het BEN. En het laatste doel dat we hebben is dat ze aan de minimale eisen voldoen. Wij hebben de optie genomen om niet hoger te gaan dan de regelgeving ons oplegt. Omdat enerzijds de financiering ons dat niet toelaat en anderzijds dat onze huurders daar niet klaar voor zijn. Dus voor 2050 hebben we de oefening nog niet gemaakt. Maar uw opmerking is zeker terecht dat het een stevig financieel plaatje gaat zijn.

Roelandt:

Zou de éénmaking daarbij geen belangrijk moment kunnen zijn om hervormingen te bekijken? Is het huidig financieringsstelsel van de sociale huisvestingsmaatschappen en verhuurkantoren sluitend? Volstaan deze? Bieden bijvoorbeeld andere strategieën een oplossing hiervoor? Ik bekijk in mijn onderzoek onder meer een overgang naar de private sector, CLT's en wooncoöperaties. Heeft u hierop een zicht? Zouden deze bepaalde oplossingen kunnen bieden?

Heyse:

Binnen onze sector hebben wij maar één financieringssysteem en dat is de FS3-lening die inderdaad niet toereikend is. Wij hebben ooit een studie laten maken om het rendement te zien van een nieuwbouw of renovatie rekening houdend met ons financieringssysteem. Daarin hebben we gezien dat we met terugverdiertijden van 30 tot 35 jaar zitten. Die kunnen we bovendien niet op voorhand voorspellen, omdat we niet weten wat onze huurprijzen zullen zijn. Als ik aan een project begin, dan weet ik niet op voorhand wat mijn financieel rendement gaat zijn, want ik weet niet wat mijn instromen gaan zijn. Als ik veel mensen heb met een leefloon, dan weet ik dat ik een lage huurprijs ga hebben. Als dat een gezin is met tweeverdieners dan gaat mijn huurprijs best wel oké zijn.

Roelandt:

Blijft betaalbaar wonen haalbaar binnen het huidige financieringsstelsel? Er worden leningen aangegaan voor de renovaties, maar de huurprijs blijft ongeveer ongewijzigd.

Heyse:

Dat is een heel terechte vraag. Ik heb een cursus vastgoed gevolgd en daar hebben we ook eens een studie gemaakt om van E30 naar E20 te gaan. Wat is de meerkost versus de huurkosten dat je daarvoor genereert? Een bijkomend probleem bij ons is dat wij alle energiezuinige investeringen niet terugzien in de huurprijs. Het voordeel gaat naar de huurders. Er is ooit een 'split incentive' gemaakt waarin men een analyse deed. Wanneer je investeert in zonneboilers en zonnepanelen, dan kan de investering voor de helft doorgerekend worden in de huurprijs. De regelgeving was zodanig complex dat niemand daarop ingegaan is.

Roelandt:

Ik heb onlangs een gesprek gehad met Collectief Goed en De Ideale Woning in Antwerpen. Zij gaan hun renovatie doorvoeren via Collectief Goed en die woningen dan terug sociaal gaan verhuren. Zouden zulke zaken een oplossing kunnen bieden voor die renovatie binnen het sociaal woonaanbod? Omdat die op heden nog op een vrij kleine schaal werken, zou er daar een mogelijkheid voor bestaan om die eventueel uit te breiden?

Heyse:

Wij geloven daar niet in. Ze hebben ons dat ook voorgesteld. Het probleem daar is dat we zaken in erfpacht geven aan de organisatie, maar je hebt daar nul return van en ook nul kosten. Één van de luiken van ons businessmodel is eigendommen verwerven, gronden, daar op te bouwen en die dan te verkopen. Zo gaan we middelen genereren om andere zaken te

kunnen doen. Wij zijn van mening dat als je die zaken doet, dat je daarmee uw toekomst hypothekeert. Wanneer het moment komt dat je het financieel moeilijk krijgt, dan kan je nog altijd zeggen dat je de eigendom verkoopt. Dat heeft zeker een waarde, want vastgoed stijgt nog steeds. Dus ik denk dat dat in die berekening ook moet meegenomen worden. We hebben nog steeds een patrimonium met een waarde. Inderdaad, die eerste jaren was dat bij ons wel een probleem. Dit zowel in huur als in renovatie. Daar werd dat soms afgeschreven op 66 jaar, dan op 50 en nu op 33 jaar. De minister wil dat terug optrekken naar 50 jaar en dat om de boel te maskeren. Wij zeggen dat aan ons publiek. Na 20 jaar heb je kosten aan je woning. Dan zit je een tijdje met een dubbele lening, aflossing en dubbele afschrijvingstermijnen. Dat is het wegduwen van de problemen en de mentaliteit dat het zorgen voor morgen zijn. Dat is niet de juiste ingesteldheid.

Roelandt:

Zou u mij ook eens een raming van een venale waarde van een woning kunnen geven?

Heyse:

Wij hebben al onze woningen laten schatten in het kader van de fusie. Dat heeft een schatter geschat woning per woning en niet in zijn geheel. Ze bekijken de grondwaarde, de nieuwbouwwaarde en het aantal vierkante meters. Dat komt hier bij deze woning op 243.346 euro.

Roelandt:

Oké, bedankt voor deze info. Op basis daarvan probeer ik te kijken naar die andere modellen.

Heyse:

Wij zijn woningen aan het verkopen in Mariakerke en die waardes beantwoorden heel goed aan dit model.

Roelandt:

Dan zou ik graag nog eens heel even terugkeren naar de woonmaatschappij. Ziet u dat als een verbetering? Of is dat nog te vroeg?

Heyse:

Neen, totaal niet. Ik zie maar één voordeel en dat is het centraal inschrijvingsregister. Vooreerst gaat die reorganisatie heel veel geld kosten. Enerzijds de overdracht van het patrimonium. We hebben daar al overleg over gehad met de minister. Waarom laten ze in Gent niet gewoon twee huisvestingsmaatschappijen toe? Wij concurreren nooit met elkaar en gaan dat ook nooit doen. Sta gewoon toe dat daar meerdere huisvestingsmaatschappijen actief kunnen zijn. In de krant stond dit weekend dat er in Limburg één grote maatschappij komt. Er moeten 20 maatschappijen fuseren en dat gaat 2 miljoen euro kosten. Alleen om die operatie uit te voeren. De minister beweert dat er meer en sneller gebouwd gaat worden, maar dat geloof ik niet. Na vijf jaar gaan we niet sneller bouwen. Iedereen doet wat hij kan, maar de procedures zijn gewoon veel te moeilijk. Ik blijf erbij, het enige voordeel is dat centraal inschrijvingsregister. Nu moeten ze zich inschrijven zowel bij ons als bij Gentse Haard als bij WoninGent. Daarvoor is het beter, maar al de rest is politieke afrekening.

Roelandt:

Biedt dat een voordeel om in een groter werkingsgebied te gaan fuseren, zoals in Limburg? Want in Gent zullen dat kleinere werkingsgebieden zijn. Maakt dat een verschil in doeltreffendheid en financiële gevolgen?

Heyse:

Ik denk niet dat dat gaat verschillen. De herstructureringskosten zijn zo groot dat dat geen zin heeft. Wij hebben ervoor gepleit om een groot werkingsgebied rond Gent te vormen. Wij wouden een grote fusiepartij voor de drie werkingsgebieden. Die twee andere besturen waren daartegen. Vooral de lichtblauwe dan, omdat men nu meer bestuursmandaten kan toekennen in de raad van bestuur. Nu heeft de blauwe woonmaatschappij vier gemeenten en heeft men maar 15 zitjes. Dat betekent dat iedere gemeente snel aan vier zitjes zal zitten in zijn raad van bestuur. Ik denk niet dat dat de bedoeling was van de wetgeving. In de feiten zal het er nu zo van komen.

## Bijlage II.7: Dirk Depover

Het interview begon met een korte toelichting over deze masterproef. Hierna werd gestart met het stellen van de voorbereide en aanvullende vragen.

Roelandt:

Wie zijn jullie en wat doen jullie?

Depover:

Wij zijn een coöperatieve vennootschap. Dat is belangrijk omdat het een vorm is waarbij de bewoners kunnen participeren, zodat niemand de overhand kan nemen. Zelfs al heeft hij veel aandelen, kan hij geen beslissingen blokkeren of afdwingen zonder een akkoord. We zijn opgericht rond 2015 in de nasleep van een actie die een aantal burgers, Marokkaanse vaders, hadden opgezet. Zij hebben een soort zelfhulpgroep opgezet, Arm in Arm, om naar degelijke woningen te zoeken. Dat is niet gelukt, maar zij hebben een gesprek gehad met Samenlevingsopbouw, met de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning en de stad Antwerpen. Hier is het idee gekomen om een coöperatie op te richten en dan geven wij huizen, in die fase was dat in erfpacht, later in blote eigendom. De coöperatie heeft een renovatieploeg, ook voor een heel groot stuk sociale tewerkstelling en zoekt leningen om de renovaties te bekostigen. Ondertussen wonen er 27 gezinnen in een woning van Collectief Goed. Dat zijn allemaal gelijkaardige arbeiderswoningen in wijken waar die nogal dicht bij elkaar liggen in Berchem en Merksem. De coöperatieve heeft een algemene vergadering en een bestuursorgaan. Het dagelijks bestuur heeft samen met de directeur de leiding. Er bestaat een heel mooie link van de krant De Tijd die eigenlijk zegt dat als je een huis zou willen kopen met een mediaan inkomen van 20.000 euro (netto belastbaar gezinsinkomen in Antwerpen), dan moest je in de jaren 70 twee jaar dat inkomen spenderen. Anno 2022 is dat 15 keer dat mediaan inkomen. Dat betekent dat de Antwerpse woningen nu duurder zijn op de private huurmarkt die oververhit is. In die zin dat er heel veel geld gevraagd wordt voor slechte woningen en er is ook veel discriminatie. De oplossing zou dan zijn, zoals men in Nederland en Duitsland poneert, sociaal ondersteunde bewoning, sociale huisvesting of sociale huur op een andere manier of ondersteunen met een zeer belangrijke huursubsidies enzovoort. In Nederland woont ongeveer 35 procent van de mensen in een sociaal ondersteunde woning. In België (Vlaanderen) is dat ongeveer 6 procent. Dat is natuurlijk heel weinig. Dit is een keuze. De politiek heeft altijd gekozen voor het ondersteunen van woningbezit, wat op zich niet slecht is, maar als je daar natuurlijk al je middelen in steekt en er gaat niets naar de onderkant van de woonmarkt, dan heb je op de duur een ernstig probleem. Het probleem in Antwerpen is zo groot dat er 22.000 tot 25.000 sociale woningen zijn, inclusief die van het sociale verhuurkantoor. Er staan wel 35.000 gezinnen op de wachtlijst. Dat is een situatie die onhoudbaar is. Bij de mensen die op de wachtlijst staan, zijn heel veel mensen die in abominabele omstandigheden wonen. Kleine flatjes (geeft hiervan een voorbeeld, vrouw met 4 kinderen in kleine flat met 1 kamer). Het is voor deze mensen dat zij dit doen. Wij volgen uit noodzaak, omdat wij natuurlijk niet zelf tussen die 35.000 gezinnen zomaar kunnen kiezen, de aanmeldlijst van het sociale verhuurkantoor. We verhuren ook via het sociale verhuurkantoor om de vorige reden en om ook het administratieve luik te moeten managen van wanbetalingen, verzekeringen enzovoort. Het sociale verhuurkantoor ontzorgt ons daarbij. We zijn ook zeker van de huurinkomsten. Zelfs al is er iemand die eens niet betaald, dan worden de huurbedragen toch naar ons doorgestort. De situatie van onze vennootschap is tamelijk precair. In de zin dat die is opgericht door het welzijnswerk CAW, Samenlevingsopbouw, ook De Ideale Woning, maar dat is eigenlijk ook een

middenveldorganisatie en een andere coöperatie Dienstenthuis. Die zijn nu wel als aandeelhouder vervangen door een andere organisatie, maar dat is ook een coöperatieve vennootschap. Collectief Goed is eigenlijk opgestart zonder dat er zicht was op het werkelijk benodigde kapitaal om die huizen allemaal te kunnen renoveren. Renovatie kost momenteel ongeveer 130.000 euro. We renoveren volgens de normen op gebied van kwaliteit, isolatie enzovoort. Dat betekent dat als je 77 woningen, wat het doel is, in het vooruitzicht stelt, dan doe je 10 miljoen uitgaven. Dat is niet zomaar te overbruggen met onze huurprijzen, zeker gezien de beperkte huur. Die zijn ergens tussen de 620 en 670 euro voor een eengezinswoning. Dat is de grote helft van de huur van een gelijkaardige woning op de private markt. Dat betekent dat onze situatie financieel nog altijd een beetje precair is wat de toezichthouders vanuit de Vlaamse overheid bekommert. Misschien terecht, maar hen ook wapens in handen geeft om te zeggen dat Collectief Goed een constructie is waar De Ideale Woning geen woningen aan zou mogen toevertrouwen, want ze zijn niet zeker op lange termijn. We hebben daar de laatste twee jaar aan gewerkt en we hebben een herwaarderingen gedaan van onze woningen. Die stonden namelijk nog altijd op de balans aan de inbrengwaarde terwijl ze natuurlijk worden gerenoveerd en sowieso meer waard worden. De gronden hier in Berchem, een vierkante meter bouwgrond, kost ergens tussen de 800 en de 1.100 euro volgens de beëdigd schatter. We hebben dat aangepast in onze balans. We hebben ook onze lonen van de renovatieploeg geactiveerd zodat ze bij de vaste activa kunnen horen. We hebben ook een financier gevonden die ons eigenlijk een quasi renteloze lening op 30 jaar wil geven dewelke heel flexibel is en die ons toelaat om onze cashflow altijd te houden. Dat is een beetje de situatie en we wachten nu op de goedkeuring door de revisor van De Ideale Woning en door de Vlaamse toezichthouder en dan zullen er nieuwe woningen ingebracht worden. Dat was door deze problemen gepauzeerd. We hopen dat het allemaal lukt voor die datum van 1 januari 2023 waarbij de grote reorganisatie een feit is. De Ideale Woning is een huisvestingsmaatschappij is die net voldoende middelen heeft om zo een ding te kunnen. Meer bepaald woningen overdragen aan een coöperatieve in plaats van deze op de private markt te verkopen, want die worden dan meteen weer doorverkocht aan nog hogere prijzen. Dus die heeft daar net de middelen voor in tegenstelling tot andere woonmaatschappijen en ze heeft ook een mindset dat ze willen experimenteren met nieuwe woonvormen zoals cohousing voor jongbejaarden. Kortom, allerlei zaken die een beetje buiten de standaard aanpak zijn. Maar die maatschappij gaat natuurlijk opgedeeld worden omdat zij behalve op het grondgebied van Antwerpen nog woningen elders in de zuidrand van Antwerpen heeft en die gaan opgaan in de grote woonmaatschappij die natuurlijk veel groter is dan zichzelf. Bovendien gaat die woonmaatschappij voortaan bestuurd worden enkel door politiek afgevaardigden, want dat is natuurlijk ook een aspect waar misschien zakelijke argumenten voor zijn. De meeste van die maatschappijen zijn coöperaties en dat worden nu besloten vennootschappen waar de overheid de enige aandeelhouder is of toch het bestuur van uitmaakt. Dus voor ons is het nu een heel spannende periode.

Roelandt:

Zien jullie die éénmaking ook als een mogelijkheid om jullie werking uit te bereiden? Want er komt misschien een verbod om woningen door te verkopen binnen een periode van 8 jaar.

Depover:

Ik heb die vraag gesteld aan Gert Eyckmans van De Ideale Woning. Hij heeft geantwoord dat het verbod geldt, enkel voor verhuurbare sociale huurwoningen. De woningen die voor collectief goed bestemd zijn, zijn volgens de regelgeving onverhuurbaar en kunnen dus nog wel vervreemd worden.



Roelandt:

Dus de sociale koopwoningen die ze binnen hun patrimonium hebben kunnen jullie wel nog aankopen?

Depover:

Wel, dat zijn geen sociale koopwoningen. Eigenlijk zijn die woningen niet meer verhuurbaar en ik veronderstel dat dat is omdat die niet meer aan de regels voldoen. Die zijn qua indeling, oppervlakte, milieu en klimaat helemaal niet meer geschikt om verhuurd te worden. Als hij gelijk heeft dan is dat alvast een geruststelling.

Roelandt:

Er zijn hier nog grote vraagtekens rond, zo blijkt. Er is weinig terug te vinden hoe dit alles concreet in zijn werk gaat.

Depover:

Ja, ik denk dat dat een beetje een reactie is op een situatie in Gent waar één van de sociale huisvestingsmaatschappijen gezegd heeft dat ze niet meedoen en dat ze nog liever hun woningen verkopen.

Roelandt:

Het is eigenlijk op die huisvestingsmaatschappij, op hun patrimonium, dat ik vooral ga onderzoeken. Dat is mijn casestudie.

Depover:

We gaan trouwens contact opnemen met de mensen in Gent om ons model een beetje uit te leggen. Om aan de hand hiervan in te spelen op die reorganisatie. Ook elders in Vlaanderen zal er vanalles gebeuren met die woningen die plotseling overtollig zijn of die verkeerd gelegen zijn. Ik kan mij voorstellen dat sommige woonmaatschappijen woningen toegewezen krijgen die ze helemaal niet willen. Mijn persoonlijke mening is dat dit zo weer een beslissing is die onvoldoende voorbereid is.

Roelandt:

Een paniecreactie?

Depover:

Je moet een beetje voorzichtig zijn als je mij daarop citeert, want ik ben verantwoordelijk voor een organisatie die ook deels afhangt daarvan. Er is daar de eeuwige schrik van verstedelijking. In het DNA van de Vlaming zit het idee van ieder zijn eigen huisje en tuintje en niet collectief. Dan is er ook de angst voor inburgering. Bijvoorbeeld, al onze bewoners zijn mensen binnen de eerste golf van tweede generatie Marokkaanse gezinnen. Maar nu zijn dat allemaal Syrische, Ethiopische, Congolese mensen waar het beleid ook geen prioriteit aan geeft. In het onderbewuste van de Vlamingen en zeker en vast van de meer conservatieve laag, zit eigenlijk een beetje de angst voor sociale huisvesting. Er zijn eigenlijk nog heel weinig mensen in het beleid die zelf in een sociale woning wonen. Er zijn heel weinig mensen die eigenlijk, en dat geldt voor alle partijen, echt voeling hebben met de realiteit van de mensen met een inkomen die huurwoningen niet kunnen betalen. Het is denk ik een beetje een blinde vlek. Er zijn wel pogingen geweest in het verleden om het schip een beetje een andere richting te geven, maar dat is eigenlijk altijd stuk gelopen op die houding. Een bijna freudiaanse angst voor het vreemde, voor het stedelijke. Dat is heel vreemd en vandaar dat er altijd van die speldenprikken komen zoals de gedachte dat we de profiteurs uit de sociale woningen halen. Die sociale huisvestingsmaatschappijen die kunnen dat toch niet zoals het nu is, dus we gaan dat reorganiseren en we kunnen het budget niet spenderen dus we geven

dat aan inclusie of iemand anders. Al die dingen voeden de terughoudendheid van het publiek om sociale bewoning als iets positiefs te zien. Dat zou eigenlijk een prachtige doctoraatstudie zijn voor een psychotherapeut om te kijken hoe die massapsychologie daarvan in mekaar zit. Een tijdje geleden hadden we hier een Nederlandse huisvestingsmaatschappij op bezoek. Die mensen hun broek zakte af als ze hoorden hoe die situatie hier is. En wat die reorganisatie inhoudt, dat is dan een beslissing die genomen is om ideologische redenen, vermoed ik. Wat het effect daarvan is, is natuurlijk dat al die mensen in al die woonmaatschappijen bezig zijn met die reorganisatie. Ook met wat hun toekomst zal zijn. Al de rest ligt dan eigenlijk voor een aantal jaren zo goed als stil. Zelfs al is die reorganisatie uiteindelijk een goede zaak, wat zou kunnen natuurlijk, dan nog is de manier waarop het aangepakt wordt eigenlijk een domper op het geheel van de werking van die woonmaatschappijen. Zo bekijk ik het van buitenaf. Ik werk daar natuurlijk niet. Ik denk dat het niet is aangepakt op een wetenschappelijk manier of op een manier die door gedegen managers is voorbereid.

Roelandt:

Als je kijkt naar wat zo het discours is daarrond vandaag, dan merk ik toch dat het een algemene gedachte daarrond is dat het een deel de zaken stopzet die net zo belangrijk zijn om toch wel in verder te gaan.

Depover:

Ja. Wat we ook hebben zijn meer senioren die langer gezond blijven. We hebben meer éénoudergezinnen. Waar gaan al die Oekraïners wonen? We hebben een toename van de bevolking door geboorte, maar ook door instroom en dat zijn geen rijke mensen maar die gaan uiteindelijk natuurlijk wel een bijdrage leveren aan de samenleving. Ondertussen moeten ze ergens wonen. We kunnen dat allemaal zien. Het beleid ziet dat allemaal en in plaats van gas te geven, remt men af. Dat is een hele vreemde toestand. Achter reorganisaties zit ook altijd een bepaald ideologie. Ik heb 20 jaar doorgebracht als woordvoerder op het kabinet ontwikkelingssamenwerking en toen kwam de Copernicushervorming. Wat een grote hervorming van de ambtenaar zou zijn en rationalisering enzovoort. Vanuit die winkel van ontwikkelingssamenwerking zagen we plots dat er allerlei effecten waren die ideologisch door bepaalde mensen gewenst waren, maar niet noodzakelijk door de mensen die met ontwikkelingssamenwerking bezig zijn, de NGO's, de academische wereld enzovoort. Dus er zit altijd achter elke reorganisatie een ideologie en er is de ideologie van wat gezegd wordt. We willen rationaliseren. We willen sterkere maatschappijen die meer sociale woningen kunnen bouwen. Dat is wat men zegt, maar wat erachter zit, is niet noodzakelijk hetzelfde. Dat is een beetje mijn onverbloemde mening daarover.

Roelandt:

Ik zou nog even verder willen ingaan op die éénmaking. Jullie werken samen met de ideale woning. Zien jullie in dat veld bepaalde strategieën die uitgewerkt worden? Bijvoorbeeld woningen die ze zoveel mogelijk willen afstoten? Jullie renoveren de woningen die jullie via hen verkrijgen en houden deze binnen het stelsel van sociaal wonen. Er kunnen ook woningen op de private markt terechtkomen en die vallen uit dat stelsel waarin die zó nodig zijn. Zien jullie daar bepaalde trends of strategieën?

Depover:

Wel, er is bijvoorbeeld het SVK-systeem waar men zich richt op de private actoren die ook met sociale huisvesting bezig zijn. Moesten die bereid zijn om te werken aan dezelfde inkomsten dan zou dat oké zijn maar ik vermoed dat die mensen ook vooral

projectontwikkelaars zijn. Die hebben rendement voor ogen en kunnen die huizen niet verhuren aan 600 euro. Dat is dan een markt die eigenlijk net boven de sociale huisvestingsmarkt staat. Als dat goed zou werken, dan zou dat niet slecht zijn want dat ontlast natuurlijk de private huurmarkt. Wat in de praktijk gebeurt, is dat die woningen worden verkocht. De stad Antwerpen hangt vol met van die Biddit bordjes op sociale woningen en dat is niet omdat die woonmaatschappijen dat willen, maar dat is omdat ze niet anders kunnen. Dus ik vraag me ook af of er wel de wil is om daar iets aan te doen. Je hebt dan ook die bovengrens van 9% en daarboven word je niet meer gesubsidieerd. De vraag is eigenlijk waarom dat zo is? Daarachter zit een bepaalde redenering. We willen eigenlijk een mix en te veel sociale woningen is eigenlijk niet goed voor de maatschappij. Maar ja, die mensen die de cliënten zouden zijn van die sociale woningen die wonen daar wel in slechtere omstandigheden dus dat is dan ook niet goed voor de maatschappij. Daar zitten rare gedachtenkronkels. Ik ben daar geen expert in want ik weet niet waarom die gemeentelijke grens daar is gekomen, maar eigenlijk is dat volkomen irrationeel. In Nederland en Duitsland, daar zijn twee tot vier keer zoveel sociale huisvesting en dat zijn toch landen die niet slecht functioneren, denk ik. Wat echt zou nodig zijn, is echt een grote omslag, maar met de huidige politieke samenstellingen is dat dus niet mogelijk.

Roelandt:

Dan zou ik nog even willen ingaan op de renovaties. Hoe financieren jullie die binnen dit systeem? Die 130.000 euro per woning komt er natuurlijk ook niet zomaar?

Depover:

Nee. Aan 650 euro per maand kost het natuurlijk 20 jaar aan huur voor de renovatie is afbetaald. We lenen daarvoor bij Triodosbank aan rentes die nu wel goed betaalbaar zijn. Maar we moeten dat natuurlijk wel terugbetalen. Die renovatie van 130.000 euro, ik denk dat we dat zo kunnen houden omdat we voor een groot stuk werken met een eigen renovatieploeg met werkervaringsklanten. Dat zijn mensen die een leefloon krijgen van het OCMW en het OCMW vraagt hen dan om een half jaar of een jaar ergens werkervaring op te doen. Onze arbeiders en instructeurs begeleiden hen dus we zijn eigenlijk een beetje een opleidingscentrum. Die werkervaringsklanten moeten we niet betalen, maar daar kruipt veel tijd in. We kijken dan naar vorming, opleiding, begeleiding, taal coaching en dat soort zaken. Helemaal gratis is dat niet, maar dat drukt wel een beetje de prijs. Bovendien zijn die mensen soms na twee maanden al productief. Bij anderen duurt dat wat langer, omdat ze daar wat minder aanleg voor hebben. Dat zorgt er wel voor dat die prijs van die renovaties beperkt is. We gaan ook heel erg gestandaardiseerd te werk. Al die woningen worden volgens dezelfde principes verbouwd. We werken ook met materialen die degelijk zijn en die 20 tot 40 jaar zullen meegaan. We zetten ook geen luxe keukens in die woningen. Het zijn standaard betegelingen, badkamermeubels, verwarming enzovoort. Die 130.000 euro is wel een absolute minimum. Ik denk dat wanneer je als privépersoon beroep zou doen op een aannemer het jou misschien wel 200.000 euro zou kosten. Daarom dat we dat net kunnen bekostigen en betalen.

Roelandt:

Die renovatie, brengt dat jullie naar de eisen die gesteld worden aan nieuwbouwwoningen? Want dat zijn wel eisen die gaan gesteld worden tegen 2050?

Depover:

Ik zou onze renovatiecoach moeten raadplegen om precies die A, B, C getalen te kennen, maar we kunnen die woningen ook niet verhuren via het SVK als ze niet in orde zijn met al

die normen. Die normen worden alsmaar strenger. Sinds dit jaar zijn we bijvoorbeeld, om de EPC-waarde te halen, genoodzaakt om ook zonnepanelen op die daken te leggen. Dus dat wordt elk jaar een beetje strenger en we doen eigenlijk net wat nodig is. We gaan niet streven naar bijna energieneutraal, want dat is met deze woningen wellicht ook niet mogelijk. We zorgen bijvoorbeeld wel voor milieugerichte maatregelen. In plaats van PUR-isolatie bij de vloerisolatie gebruiken we schuimkorrels in het beton. Dat is veel milieuvriendelijker en zeker niet zo giftig bij het aanbrengen. We doen aan waterinfiltratie in de tuinen. In het begin was dat waterrecuperatie, maar we hebben gemerkt dat de bewoners die we hebben, die moeten instaan voor het onderhoud en de sturing van die apparaten, dat niet kunnen. Waterinfiltratie is natuurlijk ook goed. Dan nog die zonnepanelen. We zijn daar helemaal niet tegen, maar wij moeten ze wel betalen en de bewoner heeft het voordeel. We kunnen ook niet zeggen: "De huur is meer want er liggen zonnepanelen op." Die normen betekenen wel voor een organisatie als ons dat het heel erg 'krabben' is om er te geraken. Waar we niet tegen zijn, hé. Als je ziet hoeveel werk het is om één van die woningen te isoleren dan kan je niet anders dan zeggen: "die objectieven die de regering stelt, hoe gaan ze dat in godsnaam bereiken?" Dat kost niet alleen veel geld, maar ik kan dat ook niet doen zonder de mensen die erin wonen er een aantal maanden uit te zetten. Ik zie dat niet voor mogelijk om dat te doen. Ik kan natuurlijk zeggen: "We breken alles af en we zetten alles nieuw." Dat zou nog de meest efficiënte maatregel zijn, maar dat zou toch een verlies aan patrimonium betekenen en dat zou toch verarming betekenen voor het aanzicht van de steden en gemeenten. Dat zou heel veel geld kosten maar wellicht is dat, als je echt die doelstelling wil bereiken, de enige manier.

Roelandt:

U sprak van woningen met een huurprijs van ongeveer 650 euro. Als je kijkt naar de huurprijzen bij sociale huisvestingsmaatschappijen, liggen die daar een pak lager. Ziet u dit systeem, met inbegrip van de renovatie, als een haalbare piste?

Depover:

Ja. Onze woningen zijn gezinswoningen, hé. Voor mensen met drie tot vijf kinderen. De huurprijs hangt ook af van het volume van de woning. Een éénkamerflat is natuurlijk veel goedkoper. De huurprijs bij ons gaat eigenlijk uit van allereerst de huursubsidie die mensen krijgen. Dat is ongeveer 200 tot 250 euro voor een gezin. Ten tweede hebben we ook de regel waarbij een derde van een gemiddeld inkomen van die mensen beschouwd wordt. Dat is meestal een vervangingsinkomen of legaliditeitsinkomen is en dat is ongeveer 450 euro. Dus die 200 euro plus 450 euro is dus 650 euro. Dat is de manier waarop we dat berekenen.

Roelant:

Dus die wordt per gezin bepaald of jullie bepalen een standaardprijs voor een bepaalde woning?

Depover:

Nee. Wij volgens de regels van het SVK.

Roelandt:

Wanneer jullie kijken naar die éénmaking en de mogelijkheid dat er wel meer patrimonium gaat komen om jullie werking bij toe te passen. Is dat haalbaar. Ik zal het in andere woorden zeggen. Kunnen jullie deze werking uitbreiden?

Depover:

Ja. We zijn nu eigenlijk een piepkleine onderneming. We hebben zes mensen in dienst en die werkervaringsklanten. Dat is een heel klein bedrijfje. We doen ook die participatieve werking

met de bewoners. Dat is natuurlijk ook een personeelslid dat daarmee bezig is. Dan ook nog die verhuring. We zijn eigenlijk geen echt bouwbedrijf. We zitten ook niet in dat paritair comité. Stel dat je die activiteit maal twee of drie zou willen doen, dan zou je moeten denken aan een andere ondernemingsstructuur. Je zou dat ook kunnen doen met private aannemers op voorwaarde dat het betaalbaar is. Misschien zijn er wel private aannemers geïnteresseerd hierin. Stel dat je zegt: "we hebben hier een lot van 50 woningen. Kan je dat doen aan een eenheidsprijs?" We weten natuurlijk niet of er hier interesse voor is.

Roelandt:

Waar ziet u nu persoonlijk tekortkomingen of drempels in jullie systeem?

Depover:

Dat financieel keurslijf dat ik heb uitgelegd. Dat betekent natuurlijk ook veel risico's. Wanneer we meteen opgericht zouden zijn met een paar miljoen euro in de hand, zoals een projectontwikkelaar dat zou doen, dat zou ons veel zorgen bespaard hebben en nog besparen. Die sociale tewerkstelling is natuurlijk heel mooi en dat zit in ons DNA. Dat is ook één van de redenen waarom we bestaan. Vanuit het oogpunt van efficiëntie is dat misschien toch niet de beste oplossing. Enfin, als uw doelstelling alleen efficiëntie is natuurlijk, hé. Onze doelstelling is ook die sociale tewerkstelling. Hetzelfde over die participatie met de bewoners. Dat brengt geen enkele euro op. Dat is alleen een kwalitatief element hetgeen bewoners wel appreciëren en dat heeft ook wel positieve effecten. We hebben bijvoorbeeld volgende week een workshop: 'hoe onderhoud ik mijn woning?' Op lange termijn is dat wel goed voor de coöperatie, omdat er dan minder dingen stuk gaan. Voor de rest is dat eigenlijk alleen maar een kost. Dus de oprichters van Collectief Goed hebben een moeilijke weg gekozen. Ik ben er nog maar twee jaar bij. Ik was er niet bij in 2015. Het is wel een hele waardevolle weg. Als je kijkt naar de manier waarop naar sociale huisvesting wordt gekeken, ook als bewoners daar meer bij betrokken zijn, dan gaat misschien het imago daarvan ook beter zijn. Natuurlijk zijn we in theorie onafhankelijk. We hangen niet formeel af van de overheid. Er zit geen enkele politieker in onze raad van bestuur maar, we hangen natuurlijk sterk af van overheidsbeslissingen. Over een paar jaar was er een regelgeving in de stad Antwerpen die stelde dat voor een volledige renovatie een premie tot 10.000 euro per woning toegankelijk was. Men heeft daar voor de oprichting van Collectief Goed rekening mee gehouden en dat is natuurlijk veel geld. 77 Woningen maal 10.000 euro is 770.000 euro. Helaas is twee jaar geleden die premie afgeschaft. Dus je bedrijfsmodel dat rekening hield met die premie, staat plotseling op losse schroeven. We hangen dus natuurlijk wel af van beslissingen van overheden.

Roelandt:

Kunnen jullie voor die renovaties rekenen op tussenkomsten van overheden zoals een privaat persoon dat kan of zijn er daar nog verschillen in?

Depover:

Nee. Een bedrijf kan niet op al de voordelen rekenen zoals een burger dat kan. We hebben natuurlijk wel die tegemoetkomingen van Fluvius enzovoort, maar dat is eigenlijk een heel klein bedrag.

Roelandt:

Dus jullie krijgen eigenlijk minder dan wat jullie op de private markt zouden krijgen voor die renovaties?

Depover:

Ja.

Roelandt:

Dan zit er daar dan misschien toch ergens een tekortkoming in het huidige beleid?

Depover:

Ja. We daarvoor natuurlijk al contact opgenomen met het kabinet in Antwerpen en de schepen van wonen, maar er komt niets in de plaats.

## Bijlage II.8: Hanno van Megchelen

Het interview begon met een korte toelichting over deze masterproef. Hierna werd gestart met het stellen van de voorbereide en aanvullende vragen.

Roelandt:

Wie zijn jullie en wat doen jullie?

Van Megchelen:

Ik ga je op voorhand waarschuwen. Ik ben iemand die veel praat. Je mag mij gerust onderbreken. Wij hebben een rijke historie. Wij deden eigenlijk vooral aan sociale huur. De woningen die we hebben alleszins. Er waren ook nog wat koopwoningen in de straat. Waar we het over hebben zijn de 65 woningen in 37 panden van de Roggeveenstraat die in eigendom zijn overgegaan. Een groot deel van de bewoners waren sociale huurders. Een klein deel, maar wel een substantieel deel waren bewoners met tijdelijke contracten, dus zonder de huurrechten die je hebt in Nederland. Door allerlei omstandigheden werd de sloop van de panden steeds uitgesteld. Dat had te maken met de crisis in de hele wereld. Er waren ook wat problemen met woningbouwverenigingen in Nederland. In dat hele stelsel zijn die plannen op slot gegaan want het ging al 35 jaar worden afgebroken. Toen zijn wij de binnentuin gaan aanleggen. 'Wij' is eigenlijk een groepje van die bewoners. Daar is een hele goeie band uit ontstaan. Dat is een soort kernteam binnen een gemeenschap. Wij dachten dat we samen met die tuinen misschien ook deze straat kunnen beheren. De eigendom was eigenlijk niet ons eerste doel, omdat de woningbouwvereniging zei dat ze wel wouden renoveren, maar dat het te duur was. Ze moesten dan aan normen voldoen en dat zou onevenredig veel geld kosten voor die woningen en dat konden ze niet verantwoorden naar hun maatschappelijke doelstelling. Wij hadden het idee dat als we het zelf zouden doen dat het dan veel goedkoper zou kunnen en dat je dan allerlei vergoedingen niet zou moeten betalen. Je zit dan wel in de rotzooi. Het heeft eigenlijk voor- en nadelen. Ik wil het niet romantiseren maar financieel gezien zou je daar kunnen in bezuinigen. Dat is in de praktijk ook gebleken tot dusver, maar dat was toen al ons gevoel. Eigenlijk speelde toen al mee dat deze huizen heel goedkoop overgedragen zijn aan de woningbouwvereniging of de voorloper daarvan. Wij hadden zoiets van: "Als we het voor hetzelfde bedrag kunnen overnemen, dan kunnen we ze wel behouden voor dezelfde huurprijs." De motivatie over het koopgedrag hebben we op een bepaald moment achter ons gelaten, omdat dat niet vast te stellen was en dan blijf je maar een heel verschillende zienswijze houden ten opzichte van de verkopende partij. Ik ben door mijn kinderen opgevoed en daardoor wat sympathieker in de omgang geworden. Daarvoor was ik een wat hardere actievoerder. Dit project is voor mij echt een poging geweest om het om te draaien en heel positief te gaan onderhandelen. Je benadrukt wat je gemeenschappelijk hebt met de woningbouwvereniging en de gemeente. Dit is namelijk dat je een fijne stad wil en je kijkt dan hoe je elkaar kan helpen om die fijne stad vorm te geven. Door omstandigheden sloeg dat erg aan en kreeg ik al heel snel de medewerking van de woningbouwvereniging en de gemeente wat uitzonderlijk is in Nederland. Wij konden daardoor een gat benutten in de Nederlandse woningwet. Adri Duivesteijn heeft daar een helder neergezette optie van gemaakt. Ik weet niet of je hem kent? Daarin staat dat een groep bewoners in de sociale woningbouw het recht heeft om te zeggen tegen hun sociale verhuurder dat ze het pand willen overnemen. Die hebben daar zes maanden de tijd voor. In die zes maanden mogen de panden niet overgenomen of verkocht worden. Ze moeten van die sociale verhuurder 5000 euro krijgen om deze optie wat beter te onderzoeken. Die woningwet kwam er in 2015. Er kwam een actieprogramma bij van het Platform 31. Die kijken dan van hoe we zo een wet in de praktijk uitwerken. Wij zijn in dat actieprogramma opgenomen. Wij zijn het enige project dat gelukt is in de zin van dat we de eigendommen hebben overgenomen. In Nederland hebben we heel veel aandacht gekregen. Wij zijn een knuffelproject. Wij zorgen er ook voor dat iedereen ons fijne mensen vindt en dat

het fijn samenwerken is met ons. Het heeft wel voor een soort 'goodwill' gezorgd. Het heeft wel niet zoveel resultaten opgeleverd zoals dat er op andere plaatsen in het land dergelijke projecten ook zijn opgestart. Er zijn wat nieuwbouw dingen die gestart worden. Die gaan dan meer naar een beheerformule als ik het zowat vanop afstand volg. Ik moet ook zeggen dat ik de laatste twee jaar niet meer al het nieuws volg van dit gebied. Cooplink zou nu de organisatie zijn in Nederland die alle kennis bezit van wat er nu aan nieuwe coöperatieven ontstaan. Zij hebben toegang tot die informatie. Het was in deze een enorm groot succes. Er was weinig navolging in de overdracht om dat vaak degene die dat verkoopt de hoofdprijs wil, omdat ze sociale woningen willen bouwen of achterstanden hadden. Er zijn veel goeie redenen om veel geld te willen hebben. Ofwel had de gemeente het vertrouwen niet dat die bewoners het wel zouden kunnen. Op dat laatste moet ik wel zeggen dat het ontzettend veel tijd gekost heeft en dat vond ik niet alleen. Het is bijzonder arbeidsintensief. Als er mensen van andere projecten hier komen kijken dan zien ze een prachtige binnentuin. Ze zien mensen die elkaar begroeten. Ze zien een gezellige buurt. Ze zien geveltuintjes. Dat gaat ook heel erg goed, maar ik weet ook dat er mensen bijna aan het project onderdoor zijn gegaan. Het is heel veel werk als dat nog eens bij je baan of andere verplichtingen bijkomt. Als hobby een vastgoedproject runnen is best wel een intensieve hobby die ik vriend nog vijand zou toewensen. Als we het hebben over, kan het? Ja! Daken zijn bijvoorbeeld vernieuwd en dat is drie ton goedkoper geworden dan het vijf jaar daarvoor was. In die periode waren de bouwrijzen al aan het stijgen maar niet zo hard als nu. Dat heeft iets te maken met degene die daar bovenop zat. Het was zijn eigen huis, maar het was ook het geld van zijn burens. Die man heeft hard onderhandeld met deze man. Die heeft zich aan zijn offerte gehouden op een manier dat hij respect heeft geogst. Ik denk dat de aannemer niet super blij was. Dat kan je ook maar één keer doen. Niet dat je zegt van: "We hebben iets ontdekt." Wel dat degene die toezicht houdt zo belanghebbend is en die verantwoordelijkheid sterk voelt. Dat werkt wel beter dan iemand die dat als baan doet en steeds maar weer met dezelfde aannemers moet onderhandelen.

Roelandt:

Als we dan even naar het juridische kijken, hebben jullie dan een coöperatie gevormd?

Van Megchelen:

Ja en dat moet ik strikt zeggen. Als ik een juridische knop aanzet, word ik iets formeler. We hebben vijf jaar gepraat over een coöperatie. Dat is in Nederland een bijzondere vereniging. Het is wel echt een bijzondere met een aparte vorm. Wij mochten uiteindelijk geen coöperatie worden. Dat staat ook in de woningwet. Daar staat het recht om een coöperatie te beginnen. Er zijn mooie en afschuwelijke dingen onder gedaan. Het mocht niet, omdat we maatschappelijk kapitaal hebben overgenomen tegen een heel lage prijs. Als wij een aantal panden steeds als ze vrijkomen zouden verkopen, dan zouden de mensen op een gegeven moment geen huur meer moeten betalen en zouden we elkaar cadeautjes kunnen geven. Dat is natuurlijk niet de bedoeling van dat maatschappelijk kapitaal. Als een soort extra borging was er dus de eis dat het moest gebeuren aan de hand van een woonvereniging. Daarbij moet ook in de statuten staan dat er op geen enkele manier uitgekeerd kan worden aan leden. Of we nu een huurverlaging ook als een uitkering gaan zien, dat weet ik nog zo niet. Binnen het redelijke kan dat niet. Dat zijn wat waarborgen die zijn ingebouwd om te zorgen dat de bewoners dat maatschappelijk kapitaal niet zomaar te gelden kunnen maken. Dat hadden ze dan weer niet verdiend.

Roelandt:

Als we dan nog eens doorgaan op de huurprijs van de woningen, dat sluit dan wel nog steeds aan bij sociale huurprijzen?



Van Megchelen:

Ja. In Nederland heb je een puntensysteem voor de sociale huur. Wij houden ons aan het puntensysteem. Wij hebben aftrek gedaan van bepaalde dingen waar het onderhoud niet of slecht gedaan was. Dat waren onder meer keukens. Die rekenen we helemaal niet mee in de punten. Als iemand dat zelf doet en ergens via via een hele mooie, goedkope keuken in zijn huis kan zetten, die daar heel blij mee is, dan hoeft die geen huurverhoging te betalen. Als iemand zegt dat die niet handig is en geen handige mensen kent, dan zetten wij daar een normale keuken in. Dan gaat je huur ook navenant omhoog met die punten. Daar is iets van een puntenaftrek ook geweest voor de zittende bewoners. Dit omdat sommige echt hele lage huurcontracten hadden. Iedereen is wel meegegaan in de nieuwe contracten. Voor sommige mensen is de huur verdubbeld, maar dat ging dan van 200 euro naar 400 euro. Vandaag de dag is dat nog steeds heel erg laag.

Roelandt:

Oké, bedankt. Waar mijn thesis vooral over gaat is de combinatie van sociaal wonen en de renovaties. We gaan dan bijvoorbeeld gaan kijken naar de eisen die gesteld worden tegen 2030, 2040 en zelfs 2050. De woningen gaan hiervoor natuurlijk nog zeer streng gerenoveerd moeten worden. Ziet u dat binnen het betaalbaarheidsaspect van de woningen nog steeds als mogelijk.

Van Megchelen:

Dat is zeker van bij het begin af aan een punt van zorg geweest. Tijdens de onderhandelingen heb ik er ook veel tijd aan besteed, maar als het lukt mag het geen groot drama worden. Ik ben van natura niet echt een optimist. Ik kijk ook wel al snel naar de risico. We zijn steeds beter in staat om in de toekomst te kijken. We hebben een meerjarenonderhoudsbegroting. We hebben ook bepaalde wensen tot een minimale huurverhoging. Die verhouden zich nog slecht. Met de gemeenschap daar een gevoel voor ontwikkelen is moeilijk. De ene vindt 1,6% huurverhoging al veel en de ander zegt, zoals ik, dat 3% gemiddeld het meest minimale is, want anders loopt er helemaal niets. Dat soort processen kost iets meer tijd dan dat ik eigenaar zou zijn en dat zelf zou kunnen bepalen en dat alleen maar hoeft uit te leggen. We moeten de noodzaak zien van dat zo ver vooruitkijken. We kunnen niet enkel als een stel amateurs enkel maar huur innen, omgaan met belastingen, accountancy en dergelijke. Het is natuurlijk een enorme job geweest. We zijn nu net op het punt dat we erachter komen dat die MJOB en die 1,6% zich op de lange termijn niet tot elkaar verhouden. Dat betekent dat we wat meer in de huur omhoog moeten en wat kritischer gaan kijken. Dat gaat voor mij als toezichthouder wat traag. Dan denk ik dat die opdracht al eerder gedaan kon zijn. Aan de andere kant hebben we geen huurachterstanden en op dit moment ook geen schulden.

Roelandt:

Ik wil het dan eens hebben over een eventuele schaalvergroting. Ziet u dat voor mogelijk om jullie model toe te passen in een grotere omvang?

Van Megchelen:

We hebben in Nederland op zich een best fatsoenlijke sociale woningbouw. Die organisaties kosten altijd heel veel geld, ongeveer een kwart. Dat geven wij er niet aan uit. Je zou kunnen denken dat dat deel beter besteed zou kunnen worden. Als we dan kijken naar de schaalbaarheid. Ons project opschalen en de straat ernaast opkopen zeg maar, daar ben ik tegen. Het is net het mooie van een straat. Ik heb dat van mijn moeder geleerd: "Zorg eerst voor je eigen gezin, burens en familie. Gek veel meer zit er niet in, in het leven." Een straat kan je overzien. Daar kan je iets bedenken en dan kan je zien dat er iemand verdrietig wordt en dan kan je bijsturen. Ik kan naar buiten kijken en zeggen dat de straat rustig is, maar ik weet niet of de straat hiernaast ook rustig is. Ik zou geen idee hebben hoe ik de wijk zou kunnen verbeteren. Dan ga je op een heel andere manier kijken. Dat kan efficiëntie voordelen hebben

en allerlei nadelen. Daar kan je hele discussies over voeren, maar de kracht van dit project is een hele boel mensen die een hele grote liefde voor hun eigen woon- en leefomgeving hebben en die ook zelf kunnen zien. We zouden wel kunnen schalen als in ergens anders ook een Roggeveenstraat te zoeken. Dat kan absoluut. Het zou voordelen kunnen hebben net als bij ons. Het is niet zo dat de mensen die een vastgoedbedrijf runnen en dat ze bij Haag Wonen allemaal met hun duimen zitten te draaien. Ze zijn wel degelijk hard aan het werk en om die hoeveelheid werk te verzetten kan het efficiënter als het platter is. Ik ben op dat aspect nog zeer anarchistisch, omdat ik van platte organisaties hou. Platte organisaties werken alleen als iedereen alles kan zien. Als je met allerlei abstracties werkt, dan ben je de mensen zo hard kwijt. Dat is mijn opvatting. Ik denk dus wel dat het zou kunnen. Als je het vaker zou doen, zou het ook af en toe goed fout lopen. In die zin dat mensen oververhitte ruzies zouden krijgen, elkaar niet geloven, niet tot hetzelfde plan kunnen komen enzovoort. Waarom zeg ik dat? We hebben dit soort dingen in enige mate ook wel gehad. We hebben ook vrij veel mensen in de straat die goed kunnen bufferen. "Het cement", zeg ik wel eens. Hierdoor gaan we elkaar allemaal nog begrijpen en gaat dat allemaal goed. Het kost wel tijd. Dat is uiteindelijk tijd die ervoor zorgt dat als ik naar buiten ga ik het gewoon heel gezellig heb. Mijn kinderen zijn opgegroeid in een straat waarin ze heel veel aandacht krijgen. Dat soort voordelen heb je dan weer wel. Als mensen betaalbaar huren en dat wordt allemaal voor jou gedaan, dan heb je ook een hele boel tijd om andere leuke dingen in het leven te doen.

Roelandt:

Jullie bewoners zijn huurders bij de vennootschap dan? Zijn ze dan ook aandeelhouder?

Van Megchelen:

Het is een vereniging, maar ja. Dat is ongebruikelijk in Nederland. Het zijn vaak stichtingen, omdat mensen het vaak eng vinden om al dat bezit in handen te geven van een algemene ledenvergadering. Ik heb daar bewust wel voor gekozen omdat ik denk dat het op deze schaal nog net kan. Zodat ook mensen die het niet helemaal snappen het toch doorhebben dat ze goed moeten opletten, want het gaat om een huis. Tot dusver heeft zich dat ook altijd zo getoond. De mensen zijn best redelijk als het gaat om hun huis. Na 20 jaar huren kan je op geen enkele manier als je weggaat zeg maar een feestje vieren. Geld krijg je er ook niet mee, maar daar heeft nooit iemand meer dan 430 euro huur betaald.

Roelandt:

Dus bij opstart was er geen kapitaal nodig van de bewoners?

Van Megchelen:

Neen precies dat was er niet. Zelfs nog geen beetje.

Roelandt:

Hoe is dat mogelijk geweest?

Van Megchelen:

Dat is een hele goeie vraag. Ik kan dat best goed uitleggen. Het is een wat langer verhaal wat mogelijk even duurt voor dat alle kanten daarvan op het netvlies landen. De straat was in eigendom van Haag wonen met een eeuwigdurend afgekocht erfpachtrecht. Dat komt dus in de buurt van eigenaarschap maar het is nog steeds erfpacht. Wij hebben op een gegeven moment deze huizen gekocht van Haag Wonen. Toen hebben we de erfpachtrechten teruggegeven aan de gemeente en daar hebben we geld voor gekregen. Met dat geld hebben wij de koop van de huizen gefinancierd. Wij moeten op dat bedrag een jaarlijkse canon rente betalen waarvan de rente iedere vijf jaar wordt vastgesteld. Dat is zeg maar een meerjarig gemiddelde van lage marktrentes. Hij staat nu nog één jaar op anderhalve procent. Dat is niet zo zeer een lening. Als we dat echt willen dan kunnen we dat in de toekomst gedeeltelijk

aflossen, dus we kunnen hem afkopen. Dat is voorlopig niet aan de orde. Voorlopig is het met lage huren het onderhoud doen. Het grootste deel van de transactie is daarmee betaald. We hebben nog een heel klein deeltje via de Rabobank gekregen. De Rabobank geeft ons een paraplu krediet waardoor we zonder naar de notaris te gaan best wel substantiële hoeveelheden geld kunnen lenen. De Rabobank kijkt wel zeer kritisch of dat de amateurs wel wijs genoeg zijn. Als je dat laatste stukje dat je kan lenen opneemt en dat is niet genoeg dan heb je wel een probleem. Ze willen weten dat wij weten waar wij mee bezig zijn. Sommige mensen ervaren dat als iets negatiefs. Andere mensen zeggen van laat de bank het maar vertellen. De Rabobank hun rol is zorgen dat ze geld verdienen en zien dat ze die mensen niet in de problemen brengen. Dat bewaken ze op een heel goeie manier.

Roelandt:

Er komt dus weinig overheidsfinanciering bij kijken?

Van Megchelen:

Dat gekapitaliseerde erfpacht is natuurlijk geld dat aangetrokken is door de overheid. Als ze dat op een nette manier gedaan hebben dan kunnen ze op die transactie een beetje verdienen hebben. Het is ondenkbaar maar stel dat we theoretisch gezien overgaan op dit model dan doet dat wel iets met de schuldenpositie van de stad. Dat zou in grote lijnen wel wat consequenties hebben. Dat is niet onbeperkt schaalbaar. Het is een vreselijk duur straatje. Er is eentje van die panden waar wij er 37 van gekocht hebben verkocht voor 580.000 euro. Dat is zo absurd. Het geeft wel aan dat de boekwaarde onderaan in de Excel zit van wat het allemaal waard is.

Roelandt:

De stad is eigenlijk terug eigenaar geworden van de grond en jullie van de woning? Of zie ik het verkeerd?

Van Megchelen:

Het is echt wel iets anders dan eigenaarschap. De gemeente kan niet zomaar over deze grond beschikken. Wij kunnen ook uitsluitend dingen doen met deze grond die in de erfpacht voorwaarden staan. Die voorwaarden zijn niet zomaar onderhandelbaar. Ook het recht dat wij hier hebben is al hypothecair belast omdat dat waarde vertegenwoordigt. In die zin kan je niet zeggen dat we de grond niet hebben. Dat is juridisch onjuist. Het komt wel het dicht bij alle eigendommen dat je hebt. Het hangt er een beetje vanaf wie je het vraagt. Erfpachtrechten zijn oude rechten die naast eigendomsrechten die zeker in Nederland een belangrijke positie hebben ingenomen. Ik heb daar hard aan meegewerkt. Alle huizen en alle gronden zitten in één grote strik erfpachtrecht. Op het moment dat wij één woning zouden willen verkopen dan moeten we in onze statuten van alles doen maar moeten we ook naar de gemeente. Dan moet je aan de gemeente vragen of ze dat kunnen afsplitsen. Dan gaat de gemeente kijken waarom je erfpachtrecht had. Als dat is omdat we voor de zoveelste keer onze zaakjes niet in orde hebben dan gaan ze dat niet toestaan. Als je dan vraagt waarom niet? Dan zeggen ze dat ze geen huurverhoging willen. Moesten we zeggen dat we verbeuringproblemen hebben en dat we anders failliet zouden gaan dan zouden ze nog kunnen zeggen dat het oké is. Dan zouden ze kunnen zeggen: "Dat klinkt redelijk." Dat geeft een extra borg. Als we over 20 jaar op een tropisch eiland zouden liggen en een slimme buur zou zeggen van dat er onderaan de streep toch veel geld zit, dan kunnen daar niet zomaar rechten op gevestigd worden of verkopen op gedaan worden. Erfpacht kan, naast dat het een sociale financiering is met een lage rente, ook bepaalde maatschappelijke doelen waarborgen die op een andere manier niet meer kan. Tot zover mijn pleidooi voor erfpacht als sociaal middel om mooie politiek te brengen.

Roelandt:

Ik focus mij natuurlijk vooral ook op het financiële en het renoveren. Ik heb daarbij mij voornaamste vragen gesteld, denk ik. Wil u nog bepaalde dingen aanhalen?

Van Megchelen:

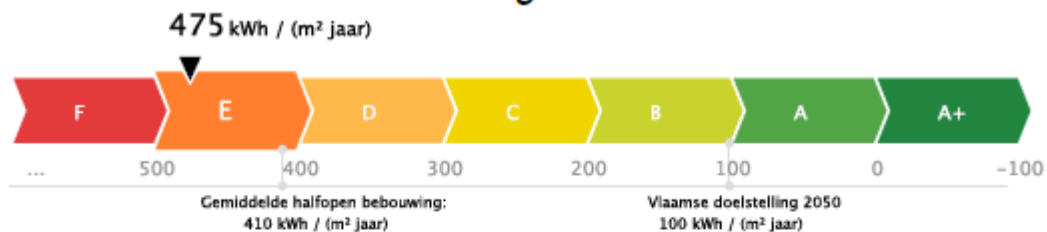
Ik wil nog iets zeggen over die renovatie. Wij hebben grofweg een derde van de straat die bewoners zijn die heel dicht bij mensen staan die aannemer zijn en dat soort dingen. Die staan in voor dingen die niet gaan om muren, ramen, daken, elektriciteit, gas enzovoort. Dat zijn dingen die je niet wil dat de mensen zelf doen. Keukens en badkamers met enig toezicht en enige keuring erna kan je heel goed aan bewoners overlaten. Er wordt in mijn ogen ten onrechte gedacht dat huurders niet bereid zijn om te investeren in een woning. Ruim een derde van onze bewoners doet dat wel en die investeren soms echt enorme bedragen. Die wonen dan in een hele mooie woningen, in een hele mooie wijk met een bizar lage huur. Om daar wat meer op te vertrouwen dat een deel van de bewoners dat kan doen, daar zit best wel winst. Tegelijkertijd, als je het complex moet beheren, wordt het heel ingewikkeld. Meneer Janssen gaat bijvoorbeeld opzeggen en acht jaar geleden heeft die zijn badkamer zelf gedaan. Hoe gaan we dat classificeren? Als je veel bezit hebt is het onhandig. Als je weinig bezit hebt, is het wel een goed deel van de kosten die je niet hoeft te maken. Ik schat het op ongeveer een derde.

# Energieprestatiecertificaat

Bestaand gebouw met woonfunctie

GEANONIMISEERD

## Energie label



De energiescore en het energielabel van deze woning zijn bepaald via een theoretische berekening op basis van de bestaande toestand van het gebouw. Er wordt geen rekening gehouden met het gedrag en het werkelijke energieverbruik van de (vorige) bewoners. Hoe lager de energiescore, hoe beter.

### Verklaring van de energiedeskundige

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum: 27-01-2019

Handtekening:

GEANONIMISEERD

Dit certificaat is geldig tot en met 27 januari 2029.

# Huidige staat van de woning

Om met uw woning te voldoen aan de energiedoelstelling, zijn er twee mogelijke pistes:

## 1 Inzetten op isolatie en verwarming

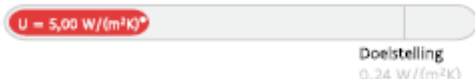
U isoleert elk deel van uw woning tot de doelstelling én u voorziet een energie-efficiënte verwarmingsinstallatie (warmtepomp, condenserende ketel, (micro-)WKK, efficiënt warmtenet of decentrale toestellen met een totaal maximaal vermogen van 15 W/m<sup>2</sup>).

OF

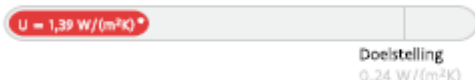
## 2 Energielabel van de woning

U behaalt een energielabel A voor uw woning (= energiescore van maximaal 100 kWh/(m<sup>2</sup> jaar)). U kiest op welke manier u dat doet: isoleren, efficiënt verwarmen, efficiënt ventileren, zonne-energie, hernieuwbare energie ...

### Daken



### Muren



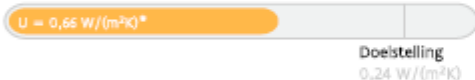
### Vensters (beglazing en profiel)



### Beglazing



### Vloeren



### Verwarming

- ⊗ Centrale verwarming met niet-condenserende ketel (gesloten)

Uw energielabel:

475 kWh/(m<sup>2</sup> jaar)

E

Doelstelling:

100 kWh/(m<sup>2</sup> jaar)

A

⊗ De woning voldoet niet aan de energiedoelstelling 2050



Sanitair warm water

Aanwezig



Ventilatie

Mechanische afvoer



Koeling en zomercomfort

Weinig kans op oververhitting



Luchtdichtheid

Niet bekend



Zonne-energie


Geen zonneboiler of zonnepanelen aanwezig

\* De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vloeren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter het constructiedeel isoleert.

## Overzicht aanbevelingen

In deze tabel vindt u aanbevelingen om uw woning energiezuiniger te maken. De aanbevelingen zijn gebaseerd op piste 1. Kunt u ze niet allemaal uitvoeren, dan helpen ze u ook om via piste 2 de doelstelling te halen. Vraag advies aan een specialist voordat u met de renovatiewerken start.

De volgorde in deze tabel is automatisch bepaald en is niet noodzakelijk de juiste volgorde om aan de slag te gaan. Het is louter een eerste indicatie op basis van de energieprestatie.

 De prijsindicaties zijn automatisch berekend en kunnen door de energiedeskundige niet aangepast worden. De prijzen zijn bedoeld als indicatie van de gemiddelde marktprijs voor een bepaald type werk. Voor een concrete kostenraming moet u altijd beroep doen op een aannemer of architect. Meer informatie over wat wel en niet inbegrepen is vindt u op pagina 23.

	HUDIGE SITUATIE	AANBEVELING	GEMIDDELDE PRIJSINDICATIE *
	<b>Daken</b> 66 m <sup>2</sup> van het dak is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	€ 4 000 / € 20 000
	<b>Muren</b> 112 m <sup>2</sup> van de muren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.	Plaats bijkomende isolatie.	€ 25 500 / € 41 500
	<b>Vloeren</b> 54 m <sup>2</sup> van de vloer is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie.	€ 13 000
	<b>Verwarming</b> De woning wordt inefficiënt verwarmd.	Vervang de inefficiënte verwarming.	€ 10 000 / € 6 000
	<b>Zonne-energie</b> Er is geen installatie op zonne-energie aanwezig.	Overweeg de plaatsing van zonnepanelen of een zonneboiler.	€ 6 000 / € 5 000
	<b>Vensters</b> 21 m <sup>2</sup> van de vensters heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is energiezuinig, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.	Overweeg om de beglazing te vervangen.	

 Energetisch helemaal niet in orde  Energetisch niet in orde  Zonne-energie  Energetisch redelijk in orde, maar net niet voldoende voor de doelstelling

\* Als er verschillende gangbare uitvoeringsmethodes zijn, worden de prijzen hiervan gescheiden door een schuine streep. Meer detailinformatie vindt u vanaf pagina 23.

## Energie label na uitvoering van de aanbevelingen

Als u beslist om uw woning stapsgewijs te renoveren in de hierboven gesuggereerde volgorde, geeft de onderstaande energieschaal een overzicht van waar uw woning zich na elke stap zal bevinden op de energieschaal. Verandert u de volgorde, dan verandert ook de impact van elke maatregel. Dit kan hier niet weergegeven worden.



### Aandachtspunten

Hou rekening met de volgende bijkomende aspecten als u uw woning energiezuinig en comfortabeler wilt maken.



**Luchtdichtheid:** De luchtdichtheid van uw woning is niet gemeten. Een goede luchtdichtheid is nodig om de warmte niet via spleten en kieren te laten ontsnappen. Let er bij de renovatie op dat de werken luchtdicht uitgevoerd worden. U kunt nadien de luchtdichtheid laten meten om eventueel overblijvende lekken op te sporen en uw energielabel mogelijk nog te verbeteren.



**Koeling en zomercomfort:** Op dit moment heeft uw woning weinig kans op oververhitting. Nadat uw woning geïsoleerd is, wordt het echter belangrijk om tijdens de zomer de warmte buiten te houden. Hou daarom bij de renovatie al rekening met de plaatsing van buitenzonnepanelen. Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.



**Ventilatie:** Uw woning beschikt over een systeem met mechanische afvoer.



**Sanitair warm water:** Uw woning beschikt niet over een zonneboiler. Overweeg de plaatsing van een zonneboiler of warmtepompboiler. Daarmee kunt u energie besparen.

## Let op!

De aanbevelingen, aandachtspunten en prijsindicaties op het energieprestatiecertificaat worden standaard gegenereerd op de wijze die de Vlaamse overheid heeft vastgelegd. Laat u bijstaan door een specialist om op basis van de aanbevelingen en aandachtspunten een concreet renovatieplan op te stellen. De energiedeskundige is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die ontstaat bij het uitvoeren van de standaard gegenereerde aanbevelingen of aandachtspunten.

### Meer informatie?

- Voor meer informatie over het energieprestatiecertificaat, gebruiksgedrag, woningkwaliteit ... kunt u terecht op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).
- Meer informatie over uw woning vindt u op uw persoonlijke woningpas. Surf naar [woningpas.vlaanderen.be](http://woningpas.vlaanderen.be) om uw woningpas te bekijken.
- Meer informatie over beter renoveren vindt u op [www.energiesparen.be/ikbenoveer](http://www.energiesparen.be/ikbenoveer).

### Gegevens energiedeskundige:

LIEVEN RENE BLOCK  
Zomerstraat 71, 9270 Kalken  
EP09505

### Premies

Informatie over energiewinsten, subsidies of andere financiële voordelen vindt u op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).



---

# Energieprestatiecertificaat (EPC) in detail

Elk gebouw bestaat uit verschillende onderdelen die met elkaar verbonden zijn. Als u renoveert, kunt u het best al rekening houden met de werken die u later nog gaat uitvoeren.

Dit deel van het energieprestatiecertificaat gaat dieper in op de aanbevelingen van uw woning. Samen met uw architect of andere vakman kunt u op basis hiervan een renovatieplan opstellen.

## Inhoudstafel

Daken	7
Vensters en deuren	10
Muren	12
Vloeren	15
Ruimteverwarming	17
Installaties voor zonne-energie	20
Overige installaties	22
Toelichting prijsindicaties	23

---

## 10 goede redenen om nu al te BENOveren

BENOveren is BETER reNOveren dan gebruikelijk is, met hogere ambities op het vlak van energieprestaties, goed gepland en met deskundig advies, zodat ook latere renovatiestappen haalbaar blijven (zie ook [www.energiesparen.be/ikbenoveren](http://www.energiesparen.be/ikbenoveren)). Een geBENOverde woning biedt veel voordelen:

-  1. Een lagere energiefactuur
-  2. Meer comfort
-  3. Een gezonder binnenklimaat
-  4. Esthetische meerwaarde
-  5. Financiële meerwaarde
-  6. Nodig voor ons klimaat
-  7. Uw woning is klaar voor uw oude dag
-  8. Minder onderhoud
-  9. Vandaag al haalbaar
-  10. De overheid betaalt mee

## Renoveren of slopen: let op voor asbest!

Asbest is een schadelijke stof die nog regelmatig aanwezig is in gebouwen. In veel gevallen kunnen asbesttoepassingen op een eenvoudige en vooral veilige manier verwijderd worden. Deze werken en eventuele bijhorende kosten zijn niet inbegrepen in die van het EPC. Voor meer informatie over (het herkennen van) asbest en asbestverwijdering kunt u terecht op [www.ovam.be](http://www.ovam.be).

## Hoe wordt het EPC opgemaakt?

De eigenschappen van uw woning zijn door de energiedeskundige ingevoerd in software die door de Vlaamse overheid is opgelegd. De energiedeskundige mag zich alleen baseren op zijn vaststellingen tijdens het plaatsbezoek en op bewijsstukken die voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse overheid heeft opgelegd. Op basis van de invoergegevens berekent de software het energielabel en genereert automatisch aanbevelingen en kostprijzen. Bij onbekende invoergegevens gaat de software uit van veronderstellingen, onder meer op basis van het (ver)bouw- of fabricagejaar. Om zeker te zijn van de werkelijke samenstelling van uw muur, dak of vloer kunt u ervoor kiezen om verder (destructief) onderzoek uit te voeren (losschroeven stopcontact, gaatje boren in een voeg, binnenaafwerking tijdelijk verwijderen ...). Voor meer informatie over de werkwijze, de bewijsstukken en de voorwaarden kunt u terecht op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).

## Energiedoelstelling 2050

De energiedoelstelling van de Vlaamse Regering is om tegen 2050 alle woningen en appartementen in Vlaanderen minstens even energiezuinig te maken als een energetisch performante nieuwbouwwoning van 2017.

Ten tijde van de opmaak van dit EPC is het nog niet verplicht om aan die energiedoelstelling te voldoen. Denk echter vooruit! Hou nu al zo veel mogelijk rekening met die energiedoelstelling en streef zelfs naar beter.

## Algemene gegevens


Datum plaatsbezoek	23/01/2019
Referentiejaar bouw	1971
Beschermd volume (m <sup>3</sup> )	394
Bruikbare vloeroppervlakte (m <sup>2</sup> )	133
Verliesoppervlakte (m <sup>2</sup> )	253
Infiltratiedebiet (m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> h))	Onbekend
Thermische massa	Half zwaar/matig zwaar
Niet-residentiële bestemming	Geen

Berekende energiescore (kWh/(m <sup>2</sup> jaar))	475
Karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik (kWh/jaar)	63.230
CO <sub>2</sub> -emissie (kg/jaar)	12.650
Indicatief S-peil	157
Gemiddelde U-waarde gebouwschil (W/(m <sup>2</sup> K))	2,19
Gemiddeld installatierendement (%)	65

## Verklarende woordenlijst

Beschermd volume	Het volume van alle ruimten die men wenst te beschermen tegen warmteverlies naar buiten, de grond en aangrenzende onverwarmde ruimten.
Bruikbare vloeroppervlakte	De vloeroppervlakte binnen het beschermd volume die beloopbaar en toegankelijk is.
U-waarde	De U-waarde beschrijft de isolatiewaarde van daken, muren, vensters ... Hoe lager de U-waarde, hoe beter de constructie isoleert.
R-waarde	De warmteweerstand van een materiaallaag. Hoe groter de R-waarde, hoe beter de materiaallaag isoleert.
Lambdawaarde	De warmtegeleidbaarheid van een materiaal. Hoe lager de lambdawaarde, hoe beter het materiaal isoleert.
Spouw	Een laag in de constructie tussen twee andere materiaallagen die al dan niet (volledig) gevuld is met isolatie of lucht.
Karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik	De berekende hoeveelheid primaire energie die gedurende één jaar nodig is voor de verwarming, de aanmaak van sanitair warm water, de ventilatie en de koeling van een woning. Eventuele bijdragen van zonneboilers en zonnepanelen worden in mindering gebracht.
Berekende energiescore	Een maat voor de totale energieprestatie van een woning. De berekende energiescore is gelijk aan het karakteristiek jaarlijks primair energieverbruik, gedeeld door de bruikbare vloeroppervlakte.
S-peil	Een maat voor de energieprestatie van de gebouwschil van een woning. Het S-peil houdt rekening met de isolatie, de luchtdichtheid, de oriëntatie, de zonnewinsten en de vormefficiëntie. Hoe lager het S-peil, hoe energie-efficiënter de gebouwschil.

## Daken

	<b>Hellend dak</b>		
	66 m <sup>2</sup> van het hellende dak is niet geïsoleerd.	Plaats isolatie aan de binnenkant van het hellende dak	€ 4 000*
		of plaats isolatie aan de buitenzijde van het hellende dak.	€ 20 000*

Bij de renovatie van uw dak kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol of XPS ( $\lambda_v = 0,035$  W/(m.K)) of 12 cm PUR ( $\lambda_v = 0,027$  W/(m.K)). Als u de isolatie van uw platte of hellende dak tussen een houten dakstructuur plaatst, moet u de isolatiedikte verhogen tot minstens 22 cm minerale wol.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw daken) maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

### Denk vooruit!

- Isoleert u eerst uw dak en dan uw muren? Verleng dan nu al de dakoversteken zodat de buitenmuurisolatie luchtdicht en zonder koudebrug op de dakisolatie kan aansluiten. Plaats ook de regenwaterafvoer zodanig dat er nog plaats genoeg is om buitenmuurisolatie te plaatsen.
- Wordt het platte dak een stuk dikker door de isolatie? Hou er dan rekening mee dat u ook de dakgoten, brandmuurtjes, dakranden, gevels ... moet verhogen.
- Bent u van plan een ventilatiesysteem, zonneboiler of zonnepanelen te plaatsen? Hou dan nu al rekening met de nodige leidingdoorvoeren of dakverstevingen.
- Denk bij de renovatie van uw dak aan functies die u later nog wilt toevoegen (bijvoorbeeld een zolderkamer wordt bureau) en zorg nu al voor voldoende daglicht door bijvoorbeeld dakvlakvensters te integreren in uw dak.

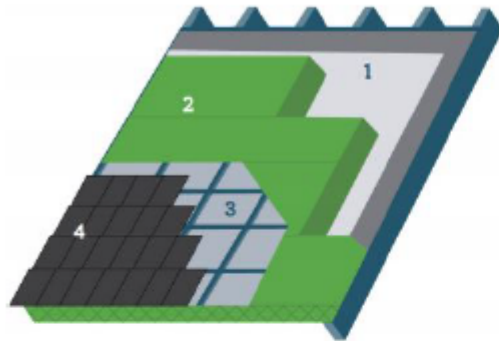
\* Meer informatie over de prijsindicatie vindt u op pagina 23.

## Een hellend dak isoleren

Een hellend dak kunt u aan de buiten- of binnenkant isoleren.

### 1. Dak isoleren aan de buitenkant

De isolatie wordt boven op de draagconstructie geplaatst. Daarboven komen een onderdak en dakbedekking (pannen, leien ...).



1. Dampscherf | 2. Isolatie | 3. Onderdak | 4. Dakbedekking



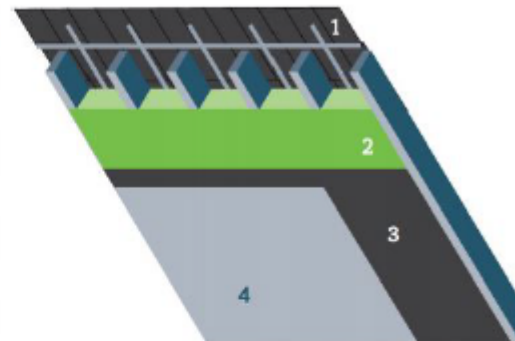
- Isolatieplaten kunnen doorlopen, waardoor er geen risico is op koudebruggen bij de aansluiting met de muurisolatie.
- Bestaande dakconstructie kan van binnenuit volledig zichtbaar blijven en binnenafwerking kan behouden worden.
- U hebt de mogelijkheid om uw dak aan de buitenkant een nieuwe look te geven (met nieuwe dakbedekkingsmaterialen).



- Meestal moeilijker uitvoerbaar en duurder, omdat de dakbedekking, panlatten en tengellatten eerst verwijderd moeten worden.
- Niet altijd mogelijk of wenselijk, bijvoorbeeld door de aansluiting op aanpalende daken, of omdat de dakvlakvensters dan in de hoogte moeten worden aangepast.

### 2. Dak isoleren aan de binnenkant

De isolatie wordt tussen en onder de dakconstructie aan de binnenkant geplaatst. Daartegen komt een dampscherf en, indien gewenst, een binnenafwerking.



1. Onderdak | 2. Isolatie | 3. Dampscherf | 4. binnenafwerking



- Als de dakconstructie in goede staat is en er een onderdak aanwezig is, is isolatie aan de binnenkant van het dak de goedkoopste oplossing.
- U kunt de werken eventueel zelf uitvoeren volgens de regels van de kunst.
- Uw dak krijgt een nieuwe look aan de binnenkant (bv. met gipsplaten en afwerking).



- Er is extra aandacht nodig voor de overgang van de dakisolatie naar de muurisolatie.
- Dit kan enkel uitgevoerd worden indien er een dampopen onderdak aanwezig is.
- U verliest het originele uitzicht van de bestaande dakconstructie en er gaat vaak zolderruimte verloren.

### ! Pas op!

- Zorg steeds dat de isolatie wind- en luchtdicht geplaatst wordt. Anders gaat een groot deel van het isolatie-effect teniet.
- Het extra gewicht op de bestaande constructie van het dak heeft mogelijk een impact op de draagkracht en stabiliteit van het dak, de gevels en de fundering.
- Door het isoleren van het dak gaat de luchtdichtheid van uw woning er op vooruit en kan de luchtverversing niet meer gebeuren via spleten en kierren. Voorzie dus een ventilatiesysteem om uw woning te ventileren. Dat is niet enkel essentieel om vochtproblemen te vermijden, maar ook voor uw gezondheid en uw comfort.

Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken.

## Technische fiche daken

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	R-waarde isolatie bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Luchtlaag	Daktype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
Hellend dak voor										
• DV1	W	35	-	-	isolatie afwezig	-	0,00	afwezig	a	5,00
Hellend dak achter										
• DA1	O	30	-	-	isolatie afwezig	-	0,00	afwezig	a	5,00

### Legende

a dak niet in riet of cellenbeton

## Vensters en deuren



### Vensters

21 m<sup>2</sup> van de vensters heeft hoogrendementsbeglazing (geplaatst na 2000). Dat is redelijk energiezuinig, maar voldoet nog niet aan de energiedoelstelling.

Overweeg bij een grondige renovatie om de beglazing te vervangen door hoogrendementsbeglazing.

De kwaliteit van zowel de beglazing als de profielen bepaalt de energieprestatie van uw vensters. Kies altijd voor dubbele hoogrendementsbeglazing of drievoudige beglazing met een U-waarde van maximaal 1,0 W/(m<sup>2</sup>K). Bij de renovatie van vensters kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 1,5 W/(m<sup>2</sup>K) voor de vensters (glas + profielen). Naast de vensters in de gevel verdienen ook dakvlakvensters, koepels, lichtstraten, polycarbonaatplaten en glasbouwstenen de nodige aandacht.

Hoogstwaarschijnlijk vervangt u uw buitenschrijnwerk maar één keer. Kies daarom meteen voor de meest energie-efficiënte oplossing.

### ! Denk vooruit!

- Vervangt u eerst uw buitenschrijnwerk en isoleert u pas nadien uw gevels? Zorg er nu al voor dat de buitenmuurisolatie zonder koudebruggen op de profielen van uw vensters en deuren zal kunnen aansluiten. Zo vermijdt u condensatie en schimmelvorming in de woning.
- Bent u van plan om ventilatie te plaatsen met natuurlijke toevoer, eventueel in combinatie met mechanische afvoer? Bouw dan nu al ventilatieroosters in de vensters in.
- Bent u van plan geautomatiseerde buitenzonwering te plaatsen? Breng dan nu al de nodige bekabeling aan.

### Vensters vervangen

Het venster (glas + profielen) in zijn geheel vervangen is op energetisch vlak de beste oplossing. Als het om bepaalde redenen (esthetisch, bouwkundige regelgeving ...) niet mogelijk of gewenst is om het volledige venster te vervangen, vervang dan minstens het glas of plaats een dubbel raam of voorzetglas. Besteed altijd voldoende aandacht aan een luchtdichte plaatsing van het buitenschrijnwerk.

Beschiikt u nog over oude rolluikkasten? Vervang ze door geïsoleerde luchtdichte kasten.

### ! Pas op!

- Dankzij de vervanging van het buitenschrijnwerk gaat de luchtdichtheid van uw woning er sterk op vooruit en kan de luchtverversing niet meer gebeuren via spleten en kieren. Voorzie dus een ventilatiesysteem om uw woning te ventileren. Dat is niet enkel essentieel om vochtproblemen te vermijden, maar ook voor uw gezondheid en uw comfort.

Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken,

## Technische fiche van de vensters

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie Helling	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	Beglazing	Buitenzonwering	Profiel	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>In voorgevel</b>							
• VG3-GL5	W verticaal	1,9	-	HR-glas b U=1,10 W/(m <sup>2</sup> K)	-	kunst>2000	1,61
• VG3-GL3	W verticaal	1,9	-	HR-glas b U=1,10 W/(m <sup>2</sup> K)	-	kunst>2000	1,61
• VG3-GL4	W verticaal	1,4	-	HR-glas b U=1,10 W/(m <sup>2</sup> K)	-	kunst>2000	1,61
• VG3-GL1	W verticaal	0,4	-	HR-glas b U=1,10 W/(m <sup>2</sup> K)	-	kunst>2000	1,61
• VG3-GL2	W verticaal	2	-	HR-glas b U=1,10 W/(m <sup>2</sup> K)	-	kunst>2000	1,61
<b>In achtergevel</b>							
• AG2-GL2	O verticaal	1,9	-	HR-glas b U=1,10 W/(m <sup>2</sup> K)	-	kunst>2000	1,61
• AG2-GL3	O verticaal	1,9	-	HR-glas b U=1,10 W/(m <sup>2</sup> K)	-	kunst>2000	1,61
• AG2-GL1	O verticaal	7,7	-	HR-glas b U=1,10 W/(m <sup>2</sup> K)	-	kunst>2000	1,61
<b>In rechtergevel</b>							
• RG1-GL1	Z verticaal	1,9	-	HR-glas b U=1,10 W/(m <sup>2</sup> K)	-	kunst>2000	1,61

### Legende glastypes

HR-glas b Hoogrendementsglas  
bouwjaar >= 2000

### Legende profieltypes

kunst>2000 Kunststof profiel, 2 of  
meer kamers ≥2000

## Technische fiche van de deuren, poorten en panelen

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtlaag	Deur/paneeltype Profiel	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
--------------	---	---	---	----------	--------------------	-----------	----------------------------	--

## Muren



### Muur (spouw)

112 m<sup>2</sup> van de spouwmuren is vermoedelijk te weinig geïsoleerd.

Breng isolatie aan in de spouw en plaats bijkomende isolatie aan de binnenkant van de spouwmuur € 25 500<sup>\*</sup>  
of breng isolatie aan in de spouw en plaats bijkomende isolatie aan de buitenkant van de spouwmuur. € 41 500<sup>\*</sup>

Bij de isolatie van de muren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). Dat komt overeen met een isolatielaag van ongeveer 14 cm minerale wol, EPS of XPS ( $\lambda_v = 0,035$  W/(mK)) of 10 cm PUR of PIR ( $\lambda_v = 0,023$  W/(mK)). Als u de isolatie tussen regelwerk plaatst, breng dan minstens 6 cm extra isolatie aan.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw muren maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

### ! Pas op!

- De warmteverliezen worden niet alleen beperkt door goed te isoleren, maar ook door luchtlekken te vermijden. Besteed voldoende aandacht aan het luchtdicht aansluiten van de muurisolatie op vensters en deuren, de vloer en het dak.
- Door het isoleren van de muren gaat de luchtdichtheid van uw woning er op vooruit en kan de luchtverversing niet meer gebeuren via spleten en kieren. Voorzie dus een ventilatiesysteem om uw woning te ventileren. Dat is niet enkel essentieel om vochtproblemen te vermijden, maar ook voor uw gezondheid en uw comfort.

Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken.

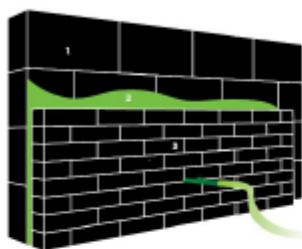
\* Meer informatie over de prijsindicatie vindt u op pagina 23.



Er bestaan een aantal methodes om muren te isoleren. U kunt die methodes combineren om de energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) te halen.

## Spouwmuren isoleren

Na-isolatie van de spouw moet gebeuren door een gecertificeerde aannemer. Een 5 cm brede spouw isoleren is vaak niet genoeg om de energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) te halen. Combineer de isolatie van de spouw met isolatie aan de binnen of buitenkant van de muren.



1. Dragende muur | 2. Ingeblazen isolatie | 3. Gevelsteen / gevelbekleding



- Weinig overlast en snelle uitvoering.
- Relatief goedkoop
- Geen invloed op het uitzicht van de woning.



- Niet altijd toepasbaar (te smalle of vervuilde spouw, vorstschade, dampremmende gevelbekleding ...)
- Koudebruggen zijn moeilijk weg te werken

## Muren aan de buitenkant isoleren

Dat kan door een extra buitenmuur met een geïsoleerde spouw op te trekken of door isolatiemateriaal aan te brengen met daarop een bepleistering of een nieuwe gevelbekleding.



1. Buitenmuur | 2. Isolatie | 3. Vochtscherm | 4. Afwerkingslaag | 5. Stijl- en regelwerk (optioneel)



- Bouwfysisch veruit de beste oplossing.
- Koudebruggen worden weggewerkt.
- Nieuw uitzicht van de woning.



- Vrij dure oplossing.
- Niet toepasbaar bij beschermde of siergevels.
- Soms is een stedenbouwkundige vergunning vereist.

### ! Denk vooruit!

- Nadien uw dak isoleren? Zorg nu al dat de dakisolatie zal kunnen aansluiten op de muurisolatie.
- Vernieuw eerst vensters en deuren (indien nodig), zodat de buitenisolatie hierop kan aansluiten.
- Hou nu al rekening met later te plaatsen zonwering.

## Muren aan de binnenkant isoleren

Isolatieplaten kunnen rechtstreeks op de bestaande muur bevestigd worden of een structuur in hout of metaal kan opgevuuld worden met isolatie ('voorzetswandsysteem'). Binnenisolatie is een delicaat werk. Vraag advies aan een vakman of laat het uitvoeren door een gecertificeerd aannemer.



1. Buitengevel | 2. Isolatie | 3. Dampscherm | 4. Binnenafwerking | 5. Stijl- en regelwerk (optioneel)



- Relatief eenvoudig zelf uit te voeren.
- Geen invloed op het uitzicht van de woning.



- Bouwfysisch de meest delicate oplossing.
- De binnenruimte verkleint en stopcontacten, leidingen en radiatoren moeten worden verplaatst.

### ! Denk vooruit!

- Vernieuw eerst vensters en deuren (indien nodig), zodat de binnenisolatie hierop kan aansluiten.
- Breng eventueel wandverstevingen aan om later kaders en kasten te kunnen ophangen.

## Technische fiche van de muren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oriëntatie	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Diepte onder maaiveld (m)	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Luchtdoorgang	Muurtype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
<b>Buitenmuur</b>										
<b>Voorgevel</b>										
• VG3	W	23	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,39
<b>Achtergevel</b>										
• AG2	O	18,4	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,39
<b>Rechtergevel</b>										
• RG1	Z	71	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,39
<b>Muur in contact met verwarmde ruimte</b>										
<b>Voorgevel</b>										
VG1	W	8,2	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,54
VG2	W	8,7	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,54
<b>Achtergevel</b>										
AG1	O	19,8	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,54
<b>Linkergevel</b>										
LG1	N	19,4	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,54
LG2	N	15,5	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,54
LG3	N	15,5	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,54
LG4	N	23	-	-	-	isolatie onbekend	-	aanwezig in spouw	a	1,54

### Legende

a muur niet in isolerende snelbouwsteen of cellenbeton

# Vloeren



## Vloer op volle grond

54 m<sup>2</sup> van de vloer op volle grond is niet geïsoleerd.

Plaats isolatie boven op de vloer.

€ 13 000\*

Bij de isolatie van uw vloeren kunt u het best streven naar een U-waarde van maximaal 0,24 W/(m<sup>2</sup>K). Bij een vloer boven een kelder komt dat overeen met een isolatielaag van ongeveer 10 cm minerale wol ( $\lambda_v = 0,040$  W/(mK)) of 7 cm gespoten PUR of PIR ( $\lambda_v = 0,030$  W/(mK)). Omdat de warmteverliezen naar de grond beperkt zijn, hoeft de isolatielaag in vloeren op volle grond iets minder dik te zijn.

Hoogstwaarschijnlijk renoveert u uw vloer(en) maar één keer grondig. Isoleer daarom meteen maximaal. De energiedoelstelling van 0,24 W/(m<sup>2</sup>K) vormt de basis, maar u kunt altijd streven naar beter.

## Een vloer op volle grond isoleren

Om het niveau van uw vloer te kunnen behouden wordt de vloerbedekking, dekvloer en draagvloer afgebroken en wordt de nodige grond uitgegraven. Let daarbij wel op dat uw funderingen diep genoeg zitten. De isolatie wordt op een nieuwe betonplaat aangebracht en afgewerkt met een nieuwe dekvloer en nieuwe vloerbedekking.

Als het geen probleem is dat uw vloer verhoogt, dan is enkel de afbraak van de dekvloer en de vloerbedekking nodig. De isolatie wordt dan op de behouden draagvloer aangebracht en afgewerkt met een nieuwe dekvloer en vloerbedekking. Controleer hierbij altijd of de draagkracht van uw bestaande vloer voldoende groot is.



### Denk vooruit!

- Nadien uw muren isoleren? Zorg nu al dat de muurisolatie zal kunnen aansluiten op de vloerisolatie. Zo vermijdt u koudebruggen.
- Nadien uw installatie voor ruimteverwarming vervangen? Overweeg dan nu al om vloerverwarming te plaatsen.
- Denk bij de renovatie van uw vloer al aan de installaties die u later wilt aanpassen. Plaats eventueel wachtbuizen voor technieken (bv. elektriciteitsleidingen) die u later nog wilt toevoegen.



### Pas op!

- Door het isoleren van de vloer is het mogelijk dat de luchtdichtheid van uw woning er sterk op vooruit gaat. De luchtverversing kan dan niet meer gebeuren via spleten en kieren. Voorzie dus een ventilatiesysteem om uw woning te ventileren. Dat is niet enkel essentieel om vochtproblemen te vermijden, maar ook voor uw gezondheid en uw comfort.

Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken.

\* Meer informatie over de prijsindicatie vindt u op pagina 23.

## Technische fiche van de vloeren

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Beschrijving	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Diepte onder maaiveld (m)	Perimeter (m)	U-waarde bekend (W/(m <sup>2</sup> K))	R-waarde bekend (m <sup>2</sup> K/W)	Isolatie	Ref.jaar renovatie	Vloerverwarming	Luchtdraag	Vloertype	Berekende U-waarde (W/(m <sup>2</sup> K))
Vloer op volle grond											
VL1	54	-	21	-	-	isolatie afwezig	-	-	afwezig	a	0,66

### Legende

a vloer niet in cellenbeton

# Ruimteverwarming



## Verwarming

100% van de woning wordt verwarmd met een niet-condenserende ketel.

Vervang deze inefficiënte opwekker(s) door een lucht/water of bodem/water warmtepomp of door een condenserende ketel. € 10 000\* / € 21 000\* € 6 000\*



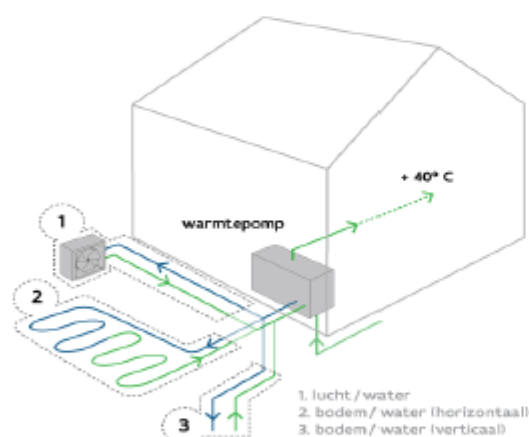
Een condenserende ketel heeft een iets slechter rendement. Gemiddeld gezien zal uw energiescore met een condenserende ketel, na uitvoering van alle aanbevelingen, een 5-tal kWh/(m<sup>2</sup>jaar) hoger liggen dan met een warmtepomp.

Bij de renovatie van uw verwarmingsinstallatie kunt u het best kiezen voor een energiezuinig systeem. Gebruik zo veel mogelijk hernieuwbare energiebronnen.

## Warmte opwekken op een energie-efficiënte manier

Bij uw renovatie kunt u het best kiezen voor een centraal toestel met een zo hoog mogelijk rendement en zo laag mogelijke werkingstemperatuur, zoals een warmtepomp of een condenserende ketel. Voorzie in een optimale centrale regeling, zoals een kamerthermostaat in combinatie met een buitenvoeler. Gebruik zo veel mogelijk hernieuwbare energiebronnen, zodat de zon, de lucht, de bodem of het water uw verwarmingsfactor betalen. Andere opties zijn een warmtenet of een micro-warmte-krachtkoppeling.

## Warmtepomp



Als uw woning al goed geïsoleerd is en als u beschikt over oppervlakteverwarming of voldoende grote radiatoren, dan kunt u de plaatsing van een warmtepomp overwegen. Bij uw renovatie kunt u het best kiezen voor een systeem met een seizoensprestatiefactor (SPF) van 4 of hoger.

Een warmtepomp brengt warmte uit de omgeving (lucht, water of bodem) op voldoende hoge temperatuur. 65% à 80% van de energie die de warmtepomp levert, wordt gewonnen uit de omgeving. Zo verbruikt een warmtepompinstallatie minder energie en stoot ze minder CO<sub>2</sub> uit dan een klassiek verwarmingssysteem.

## Condenserende ketel

Condenserende ketels hebben een nominaal rendement van meer dan 100% omdat ze de warmte in de waterdamp van de afgevoerde rookgassen recupereren.

Minder positief is dat condenserende ketels vaak werken op gas of stookolie. Dat zijn fossiele brandstoffen waarvan u het gebruik het best zo veel mogelijk kunt beperken. Overweeg daarom de combinatie van een condenserende ketel met een zonneboilerinstallatie met zonnecollectoren of de koppeling van een condenserende ketel aan een warmtepomp (=hybride warmtepomp).



\* Meer informatie over de prijsindicatie vindt u op pagina 23.

---

## (Micro-)warmte-krachtkoppeling

Een (micro-)warmte-krachtkoppeling is een toestel dat tegelijk elektriciteit en warmte opwekt met één enkele (fossiele) brandstof. U kunt het best met een vakman bekijken of uw woning geschikt is voor dit soort toestel.

### Warmtenet

Als in uw stad of gemeente al warmtenetten beschikbaar zijn of als er plannen zijn om ze in de toekomst aan te leggen, overweeg dan om op die warmtenetten aan te sluiten of om nu al de nodige aansluitingsmogelijkheden te voorzien.

#### ! Denk vooruit!

- Hou bij de keuze van uw verwarmingstoestel altijd rekening met de warmtevraag in de nog niet-verwarmde ruimtes.
- Hou rekening met de impact van toekomstige renovatiewerken op het vermogen van uw verwarmingstoestel. Een overgedimensioneerd verwarmingstoestel staat heel vaak stil en moet even vaak weer opstarten. Dat is nadelig voor het rendement en voor het milieu. Laat u daarom adviseren en kies voor een verwarmingsinstallatie met een vermogen dat perfect op de behoeften van uw gerenoveerde woning is afgestemd.

#### ! Pas op!

- Kiest u voor gefaseerd renoveren? Na bepaalde renovatiemaatregelen zult u minder hoeven te verwarmen. Hou er nu al rekening mee als u een verwarmingsoplossing kiest.
- Let op dat u de kamerthermostaat niet plaatst tegen een buitengevel, naast een verwarmingselement of op een plaats waar veel tocht is. De regeling van uw verwarming werkt dan niet goed.

Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken,


## Technische fiche van de ruimteverwarming

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

### Installaties met één opwekker

	RV1			
	⊗			
Type verwarming	centraal			
Aandeel in volume (%)	100%			
Aantal opwekkers	1			
Opwekking				
	⊗			
Type opwekker	individueel			
Energiedrager	gas			
Soort opwekker(s)	niet-condenserende ketel (gesloten)			
Bron/afgiftemedium	-			
Vermogen (kW)	-			
Elektrisch vermogen WKK (kW)	-			
Aantal wooneenheden	-			
Rendement	-			
Referentiejaar fabricage	-			
Labels	hr+			
Locatie	binnen beschermd volume			
Distributie				
Externe stookplaats	nee			
Ongeïsoleerde leidingen (m)	0m ≤ lengte ≤ 2m			
Ongeïsoleerde combilus (m)	-			
Aantal wooneenheden op combilus	-			
Afgifte & regeling				
Type afgifte	radiatoren/convectoren			
Regeling	pompregeling thermostatische radiatorcranken kamerthermostaat			

# Installaties voor zonne-energie

	<b>Zonneboiler</b> Er is geen zonneboiler aanwezig	Het dak is geschikt voor installaties op zonne-energie. Overweeg de plaatsing van een zonneboiler.	€ 5 000*
	<b>Zonnepanelen</b> Er zijn geen zonnepanelen aanwezig.	Het dak is geschikt voor installaties op zonne-energie. Overweeg de plaatsing van zonnepanelen.	€ 6 000*

De voorgestelde aanbevelingen zijn gebaseerd op de informatie uit de zonnekaart. De zonnekaart berekent automatisch het zonnepotentieel voor uw woning en geeft een indicatie van het aantal zonnepanelen én zonnecollectoren dat u op uw dak zou kunnen plaatsen.

De zonnekaart gaat uit van het elektriciteits- en watergebruik van een standaardgezin. Hou er bij de bepaling van de grootte van de te plaatsen installatie rekening mee dat uw eigen elektriciteits- en watergebruik daarvan kan afwijken.

Als er nog geen installaties op zonne-energie aanwezig zijn, geven de aanbevelingen steeds beide opties weer. Hoewel het op energetisch vlak het best is om beide installaties te plaatsen, zal dat door plaatsgebrek op uw dak in de praktijk echter niet altijd mogelijk zijn.

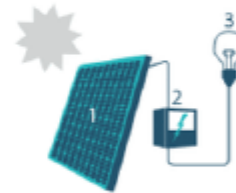
Voor meer informatie over de berekening van het zonnepotentieel kunt u terecht op de zonnekaart via [www.energiesparen.be/zonnekaart](http://www.energiesparen.be/zonnekaart).

## Zonnepanelen

Zonnepanelen (ook wel fotovoltaïsche panelen of PV-panelen genoemd) zetten de energie van de zon om in elektriciteit.

Bij de bepaling van het aantal te plaatsen zonnepanelen kunt u ervoor kiezen om alleen uw eigen elektriciteitsverbruik te dekken of om meteen het volledige beschikbare dakoppervlak te benutten.

Om de zonnepanelen optimaal te laten renderen, plaatst u ze tussen oostelijke en westelijke richting onder een hoek van 20° tot 60°.

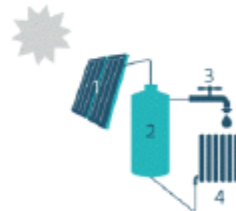


1. Zonnepaneel | 2. Omvormer  
| 3. Elektrische toestellen

## Zonneboiler

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warmte. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit zonnecollectoren op het dak en een opslagvat voor warm water. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van uw bad- en douchewater verwarmen met gratis zonnewarmte. Als de installatie voldoende groot is, kan ze ook in een deel van uw behoefte voor ruimteverwarming voorzien. Hou er wel rekening mee dat een zonnecollector het hoogste rendement behaalt in de zomer. Het rendement in de winter ligt beduidend lager.

Om de zonnecollectoren optimaal te laten renderen, plaatst u ze tussen oostelijke en westelijke richting onder een hoek van 20° tot 60°.



1. Zonnecollector | 2.  
Opslagvat zonneboiler | 3.  
Sanitair warm water | 4.  
Afgifte-element voor  
ruimteverwarming  
(optioneel)

\* Meer informatie over de prijsindicatie vindt u op pagina 23.



### ! Denk vooruit!

- Zorg ervoor dat het dak waarop u de zonnepanelen of zonnecollectoren plaatst, goed is geïsoleerd. Als de installaties geplaatst zijn, kunt u het dak alleen nog aan de onderkant isoleren.
- De groenste én de goedkoopste stroom is de stroom die u niet verbruikt. Probeer daarom eerst overbodig elektriciteitsverbruik te vermijden door bijvoorbeeld het sluimerverbruik te verminderen.
- Beperk ook het gebruik van sanitair warm water door gebruik te maken van een spaardouchekop, een debietbegrenzer of een douchewarmtewisselaar.

### ! Pas op!

- Schaduw van gebouwen, bomen en schoorstenen vermindert de opbrengst van zonnepanelen en zonnecollectoren.
- Informeer bij uw gemeentebestuur of u een bouwvergunning moet aanvragen voor de plaatsing van zonnepanelen of zonnecollectoren.

Laat u bijstaan door een architect, aannemer of vakman voor deskundig advies en een goede uitvoering van de werken.

## Technische fiche van de installaties op zonne-energie

De energiedeskundige heeft de onderstaande gegevens ingevoerd. Bezorg die gegevens aan uw vakman.

Type zonne-energie	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Oriëntatie	Wattpiek (Wp)	Type Zonnepanelen
--------------------	-------------------------------	------------	---------------	-------------------

## Overige installaties

### Sanitair warm water



Uw woning beschikt niet over een zonneboiler. Overweeg de plaatsing van een zonneboiler of warmtepompboiler. Daarmee kunt u energie besparen.

Bestemming	SWW1		
Opwekking			
	keuken en badkamer		
Soort	individueel		
Gekoppeld aan ruimteverwarming	ja, aan rv1		
Energiedrager	-		
Type toestel	doorstroom of geïntegreerd voorraadvat		
Aantal wooneenheden	-		
Energielabel	-		
Opslag			
Aantal voorraadvaten	0		
Volume (l)	-		
Omtrek (m)	-		
Hoogte (m)	-		
Isolatie	-		
Label	-		
Distributie			
Type leidingen	gewone leidingen		
Lengte leidingen (m)	> 5m		
Isolatie leidingen	-		
Aantal wooneenheden op leidingen	-		

### Ventilatie



Uw woning beschikt over een systeem met mechanische afvoer.

Type ventilatie	mechanische afvoer
Rendement warmteterugwinning (%)	-
Referentiejaar fabricage	-
M-factor	-
Reductiefactor regeling	-
Type regeling	vraagsturing, plaatselijk

### Koeling & oververhitting



Op dit moment heeft uw woning weinig kans op oververhitting. Nadat uw woning geïsoleerd is, wordt het echter belangrijk om tijdens de zomer de warmte buiten te houden. Hou daarom bij de renovatie al rekening met de plaatsing van buitenzonwering. Vermijd de plaatsing van een koelinstallatie, want die verbruikt veel energie.

Koelinstallatie	afwezig
-----------------	---------

---

# Toelichting prijsindicaties

Deze toelichting beschrijft hoe de prijsberekeningen zijn opgemaakt.

De prijzen op het EPC zijn **indicatieve gemiddelden** die op **geautomatiseerde** wijze berekend zijn en afgerond zijn op 500 euro. Op basis van actuele gemiddelde eenheidsprijzen en de hoeveelheden die de energiedeskundige opgemeten heeft, berekent de software de prijsindicaties voor de aanbevolen werken. De prijsindicaties kunnen afwijken van de offerteprijzen van uw aannemer.

In de praktijk zijn vaak verschillende uitvoeringsmethodes mogelijk die niet evenveel kosten. Elke methode heeft voor- en nadelen. Het EPC oordeelt niet welke uitvoeringsmethode u het best kunt toepassen bij uw renovatie. Daarom geeft het een prijsindicatie voor de meest gangbare uitvoeringsmethodes. Als er verschillende gangbare uitvoeringsmethodes zijn, toont het EPC de prijsindicatie voor de verschillende uitvoeringsmethodes.

De energiedeskundige controleert de prijsindicaties en de technische uitvoerbaarheid van de aanbevolen werken niet.

## De berekening

De prijsindicaties op het EPC zijn geen volledige raming van uw renovatiebudget.

Renovatiwerken die geen betrekking hebben op de verbetering van de energieprestatie van uw woning (zoals een keuken- of badkamerrenovatie), worden niet in rekening gebracht.

In de tabellen verderop leest u welke kosten vervat zitten in de prijsindicaties en welke niet.

## De aannames

Bij de berekening worden aannames gedaan (bijvoorbeeld: het dakgebinte is gezond; het onderdak is in goede staat; er is geen vochtprobleem in de muren; de muren hebben een standaardopbouw). Het is mogelijk dat de aannames niet van toepassing zijn op de specifieke toestand van uw woning. Dat kan ertoe leiden dat bijkomende werken nodig zijn, dat andere prijzen van toepassing zijn of dat bepaalde werken een specifieke techniek vragen. Het is ook mogelijk dat u de werken niet mag uitvoeren zonder vergunning. **Vraag altijd advies aan een architect, aannemer of andere vakman.** Werk samen met vakmensen die in orde zijn met de verzekeringsplicht, sociale en fiscale plichten.

## De eenheidsprijzen

De gemiddelde eenheidsprijzen die in de berekening gebruikt worden, zijn inclusief de kostprijs van standaardproducten van goede kwaliteit, plaatsingskosten, vervoerskosten, de stortkosten bij afbraak en 6% btw. Ze houden geen rekening met marktschommelingen of regionale prijsverschillen. Er wordt een meerprijs ingerekend voor kleine hoeveelheden en een minprijs voor grote hoeveelheden. De eenheidsprijzen zijn bepaald op basis van de volgende bronnen: Arch-index <2012-2017>, Aspen Index <2018>, UPA-BUA-Arch<2017> en overleg met vakmensen.

## Meer informatie

Meer informatie over de prijsberekeningen vindt u op [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be).

## In detail bekeken

Volgende kosten zijn te afhankelijk van de situatie en worden daarom bij geen enkele prijsindicatie in rekening gebracht:

- Algemene overkoepelende kosten, zoals loonkosten van de architect of ingenieur en coördinatiekosten;
- Werfinstallaties;
- Vergunningen, zoals een bouwvergunning of een vergunning voor de inname van het openbaar terrein;
- Toeslagen voor werken in bepaalde regio's en grootstedelijke contexten;
- Moeilijke bereikbaarheid van (een deel) van het gebouw;
- Obstructies door naburige percelen, gebouwen en bomen;
- Cultuurhistorische context of elementen, erfgoed (want niet alle uitvoeringsmethodes zijn dan mogelijk);
- Technische complexiteit ten gevolge van eigenaardigheden aan het gebouw;
- Opmaak van een asbestinventaris en verwijderen van asbest;
- Meerprijzen omdat de werken niet in één fase kunnen worden uitgevoerd.

In de onderstaande tabel wordt per maatregel aangegeven welke kosten wel en welke kosten niet zijn opgenomen in de berekening. Bij de werken die niet zijn inbegrepen, wordt aangenomen dat de werken niet altijd noodzakelijk zijn, of dat het element in goede staat is, gezond, stabiel, voldoende draagkrachtig, droog, correct geplaatst ...

	Inbegrepen werken	Niet inbegrepen
<b>Hellend dak</b>  <b>Isoleren aan de binnenkant</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indien aanwezig: verwijderen van dunne oude isolatielaag en dampscherm</li> <li>• Plaatsen van nieuwe isolatie en dampscherm</li> <li>• Maken van aansluitingen met dakvensters en dakkapellen</li> <li>• Dakdoorvoeren voor rookgasafvoer, ventilatie of verlichting van sanitair (exclusief de afvoeren)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afbraak en nieuwe plaatsing van een standaard afwerking</li> </ul> <p>Er wordt aangenomen dat volgende elementen kunnen behouden worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dakstructuur</li> <li>• Onderdak</li> <li>• Dakbedekking</li> <li>• Regenwaterafvoer (goten en afvoerbuizen)</li> </ul>
<b>Hellend dak</b>  <b>Isoleren aan de buitenkant</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwijderen van onderdak, dakbedekking en dakgoten</li> <li>• Indien aanwezig: verwijderen van oude buitenisolatie en dampscherm</li> <li>• Plaatsen van onderdak, dakbedekking (gemiddelde van dakpannen en kunstleien) en dakgoten</li> <li>• Plaatsen van nieuwe isolatie en dampscherm</li> <li>• Maken van aansluitingen met dakvensters, dakkapellen en andere dakvlakken</li> <li>• Afnemen en herplaatsen van bestaande PV-panelen of zonneboiler</li> <li>• Dakdoorvoeren voor rookgasafvoer, ventilatie of verlichting van sanitair (exclusief de afvoeren)</li> <li>• Een kraan of lastenlift</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergroten van de dakranduitsprong</li> <li>• Bijkomende werken voor een goede aansluiting met reeds aanwezige muurisolatie of andere isolatielagen (koudebruggen vermijden)</li> </ul> <p>Er wordt aangenomen dat volgende elementen kunnen behouden worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dakstructuur</li> <li>• Binnenafwerking</li> <li>• Aan de binnenzijde reeds aanwezige isolatielagen met dampscherm</li> <li>• Regenwaterafvoerbuizen</li> </ul>
<b>Spouwmuren</b>  <b>Na-isoleren van de spouw</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorbereidende werken (vb. dichtmaken rolluikkasten en andere openingen, boren van injectiegaten)</li> <li>• Plaatsen van isolatie</li> <li>• Dichtvoegen van de injectiegaten</li> <li>• Hoogtewerker (vanaf twee verdiepingen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanpassingen aan de gevel</li> <li>• Aanpassingen aan muurdoorvoeren</li> <li>• Buitenaanleg en buitenverlichting</li> <li>• Wegnemen en herplaatsen van luiken</li> <li>• Herstellingen aan binnen- en buitenafwerking</li> </ul>
<b>Muren</b>  <b>Isoleren aan de binnenkant</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afbraak van vloerplinten en vensterbanken</li> <li>• Afnemen en herplaatsen van aanwezige radiatoren/convectoren, inclusief aanpassingen aan leidingen</li> <li>• Plaatsen van isolatie en dampscherm, inclusief stijl- en regelwerk bij half-stijve isolatieplaten</li> <li>• Bij de onderbreking van isolatielaag door binnenmuren: doortrekken van de isolatie op de binnenmuren over minstens 1 meter (koudebrug vermijden)</li> <li>• Plaatsen van een standaard afwerking (gipskartonplaten, geplamuurd en geschilderd + stijl- en regelwerk), inclusief vloerplinten en vensterbanken</li> <li>• Aanwerken rond vensters en deuren</li> <li>• Aanpassingen aan elektriciteitsbekabeling, stopcontacten, schakelaars en wandverlichting</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vochtonderzoek en vochtbehandeling</li> <li>• Volledige afbraak binnenafwerking (vb. behang en muurbepleistering)</li> <li>• Plaatsen van muurdoorvoeren</li> </ul>

<p><b>Muren</b></p> <p><b>Isoleren aan de buitenkant</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afzagen van bestaande dorpels</li> <li>• Afbraak van regenwaterafvoerbuizen</li> <li>• Vergroten van de dakranduitsprong</li> <li>• Plaatsen van isolatie</li> <li>• Plaatsen van een standaardgevelafwerking = gemiddelde van <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sierbepleistering 25 mm (mineraal gebonden)</li> <li>• Vezelcementplaten</li> <li>• Houten beplanking (ceder en merbau)</li> <li>• Strokenbekleding met laminaat 8 mm</li> <li>• Thermisch veredeld hout</li> <li>• Steenstrips</li> </ul> </li> <li>Aanwerken rond vensters en deuren</li> <li>• Plaatsen van muurdoorvoeren</li> <li>• Plaatsen van nieuwe dorpels</li> <li>• Plaatsen van regenwaterafvoerbuizen</li> <li>• Stellingen (vanaf twee verdiepingen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitvlakken van de muren</li> <li>• Aansluiting met reeds aanwezige dakisolatie</li> <li>• Afbraak van de gevelsteen bij spouwmuren</li> <li>• Aanpassingen aan buitenaanleg, buitenkranen, buitenverlichting</li> <li>• Aanpassingen aan luifels, dakgoten, zonwering en luiken</li> <li>• Afwerking bij muren die grenzen aan een onverwarmde binnenruimte zoals een garage of kelder</li> </ul>
<p><b>Vloeren op volle grond</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afbraak van vloerbekleding en vloerplinten</li> <li>• Afbraak van eventueel aanwezige isolatielaag, isolerende mortel of uitvullaag</li> <li>• Afbraak van dekvloer (chape) en eventueel vochtscherm</li> <li>• Afbraak van een funderingsplaat</li> <li>• Afgraven van grond (25 cm diep)</li> <li>• Plaatsen van gewapende betonplaat (15 cm)</li> <li>• Plaatsen van vochtschermen en isolatie</li> <li>• Plaatsen van een gewapende dekvloer (chape)</li> <li>• Plaatsen van een standaard vloerafwerking inclusief plinten = gemiddelde van <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keramische tegels (alle formaten)</li> <li>• Parket (bamboe, beuk)</li> <li>• Laminaat parket</li> <li>• Wollen vast tapijt met ondertapijt</li> <li>• Lineoleum</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabiliteitsonderzoek</li> <li>• Plaatsen van gestabiliseerd zand</li> <li>• Grondsanering</li> <li>• Verwijderen van ondergrondse massieven</li> <li>• Speciale funderingswerken (onderschoeiingen,..)</li> <li>• Plaatsen van een uitvullaag</li> <li>• Verwijderen, vernieuwen of verplaatsen van riolering, leidingen en kabels (o.a. elektriciteit, sanitair)</li> <li>• Afbraak en plaatsing van vloerverwarming</li> </ul>

<b>Verwarmingsinstallatie</b>	<p>De volgende kosten zijn inbegrepen, afhankelijk van wat (gedeeltelijk) aanwezig is en wat niet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afbraak van verwarmingstoestellen die niet energie-efficiënt zijn (vb. elektrische vloerverwarming, kachel, niet-condenserende ketel...)</li> <li>• Plaatsen van een energie-efficiënt verwarmingstoestel (vb. warmtepomp, condenserende ketel), inclusief de werken die nodig zijn voor een goede werking ervan</li> <li>• Plaatsen van een nieuw afgiftesysteem op lage temperatuur in ruimten zonder verwarming, inclusief regelsysteem (vb. laagtemperatuurradiatoren/convectoren, wand- of vloerverwarming + buitenvoeler en kamerthermostaat)</li> <li>• Plaatsen van leidingen in opbouw wanneer deze ontbreken</li> <li>• Aanpassingen aan technieken en leidingdoorvoeren (elektriciteit, riolering)</li> <li>• Isoleren van ongeïsoleerde leidingen</li> <li>• Grondboring bij een bodem/water warmtepomp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keuringen en inwerkingstellingskosten</li> <li>• Herstellingen van afwerkingen (gevel, binnenmuren en plafonds)</li> </ul> <p>Er wordt aangenomen dat volgende elementen kunnen behouden worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energie-efficiënte verwarmingstoestellen</li> <li>• Bestaand afgiftesysteem en leidingen</li> </ul>
<b>Zonne-energie</b>  <b>Zonnepanelen en zonneboiler</b>	<p>In de prijs is het materiaal inclusief de plaatsing inbegrepen. De prijzen zijn gebaseerd op de zonnekaart en houden rekening met de geschikte dakoppervlakte en het aantal benodigde panelen voor een standaardgezinsverbruik. <a href="https://apps.energiesparen.be/zonnekaart">https://apps.energiesparen.be/zonnekaart</a>.</p>	





























n°	Beschrijving																																																																																
3	EPS + Baksteen																																																																																
		U -waarde		Productie (A1-A3)					Constructie (A4)		Transport (A5)					Vervangingen (B4)				A1-A5	B4																																																												
B/N	Materiaal	Dikte [m]	Lambda [W/mK]	Volume [m³/m²]	Dichtheid [kg/m³]	Hoeveelheid [kg/m²]	Eenheidsprijs [€/kg]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [kg/m²]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [ton/m²]	Afstand [km]	Gemiddelde [-]	Eenheidsprijs [€/tkm]	Prijs [€/m²]	Levensduur [Jaar]	Esthetisch? [-]	Hoeveelheid vervangingen	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]																																																												
B	Pleister	0,012	0,520	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																																												
B	Keramische steen	0,190	0,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																																												
N	Adhesieve mortel	0,002	-	0,002	1900	3,80	0,407	1,55	0,19	0,08	0,004	117,5	7,5-16	0,420	0,20	60	Nee	0	0,00	-	-																																																												
N	Isolatie EPS	0,130	0,032	0,130	30	3,90	0,649	2,53	0,20	0,13	0,004	117,5	16-32	0,320	0,15	60	Nee	0	0,00	53,25	-																																																												
N	Isolatieplug (HDPE)	-	-	0,0001	950	0,11	0,442	0,05	0,01	0,00	0,000	117,5	16-31	0,320	0,00	60	Nee	0	0,00	-	-																																																												
N	RVS	-	50,000	0,0000	7930	0,21	3,747	0,78	0,01	0,04	0,000	117,5	16-32	0,320	0,01	60	Nee	0	0,00	-	-																																																												
B	Air layer	0,050	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																																												
N	Mortel	0,090	0,930	0,025	1900	47,88	0,049	2,35	2,39	0,12	0,050	117,5	7,5-16	0,420	2,48	50	Ja	0	0,00	6,95	6,95																																																												
N	Baksteen	0,090	0,600	0,065	1900	123,12	0,058	7,14	6,16	0,36	0,129	117,5	16-32	0,320	4,86	50	Ja	0	0,00	133,21	133,21																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">U-value</th> <th>Jaar 0</th> <th>Jaar 5</th> <th>Jaar 10</th> <th>Jaar 15</th> <th>Jaar 20</th> <th>Jaar 25</th> <th>Jaar 30</th> <th>Jaar 35</th> <th>Jaar 40</th> <th>Jaar 45</th> <th>Jaar 50</th> <th>Jaar 55</th> <th>Jaar 60</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">0,24</td> <td>LCA</td> <td>22,81</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">[W/m²K]</td> <td>LCC</td> <td>193,40</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> </tr> </tbody> </table>																						U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60	0,24		LCA	22,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[W/m²K]		LCC	193,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60																																																																			
0,24		LCA	22,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																			
[W/m²K]		LCC	193,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																			
			[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]																																																																			

n°	Beschrijving																																																																															
4	PUR + Baksteen																																																																															
		U -waarde		Productie (A1-A3)					Constructie (A4)		Transport (A5)					Vervangingen (B4)				A1-A5	B4																																																											
B/N	Materiaal	Dikte [m]	Lambda [W/mK]	Volume [m³/m²]	Dichtheid [kg/m³]	Hoeveelheid [kg/m²]	Eenheidsprijs [€/kg]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [kg/m²]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [ton/m²]	Afstand [km]	Gemiddelde [-]	Eenheidsprijs [€/tkm]	Prijs [€/m²]	Levensduur [Jaar]	Esthetisch? [-]	Hoeveelheid vervangingen	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]																																																											
B	Pleister	0,012	0,520	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																																											
B	Keramische steen	0,190	0,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																																											
N	Adhesieve mortel	0,002	-	0,002	1900	3,80	0,407	1,55	0,19	0,08	0,004	117,5	7,5-16	0,420	0,20	60	Nee	0	0,00	-	-																																																											
N	Isolatie PUR	0,110	0,022	0,110	30	3,30	1,568	5,17	0,17	0,26	0,003	117,5	16-32	0,320	0,13	60	Nee	0	0,00	45,41	-																																																											
N	Isolatieplug (HDPE)	-	-	0,0001	950	0,11	0,442	0,05	0,01	0,00	0,000	117,5	16-31	0,320	0,00	60	Nee	0	0,00	-	-																																																											
N	RVS	-	50,000	0,0000	7930	0,21	3,747	0,78	0,01	0,04	0,000	117,5	16-32	0,320	0,01	60	Nee	0	0,00	-	-																																																											
B	Luchtlaag	0,050	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																																											
N	Mortel	0,090	0,930	0,025	1900	47,88	0,049	2,35	2,39	0,12	0,050	117,5	7,5-16	0,420	2,48	50	Ja	0	0,00	6,95	6,95																																																											
N	Baksteen	0,090	0,600	0,065	1900	123,12	0,058	7,14	6,16	0,36	0,129	117,5	16-32	0,320	4,86	50	Ja	0	0,00	133,21	133,21																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>U-value</th> <th></th> <th>Jaar 0</th> <th>Jaar 5</th> <th>Jaar 10</th> <th>Jaar 15</th> <th>Jaar 20</th> <th>Jaar 25</th> <th>Jaar 30</th> <th>Jaar 35</th> <th>Jaar 40</th> <th>Jaar 45</th> <th>Jaar 50</th> <th>Jaar 55</th> <th>Jaar 60</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">0,23 [W/m²K]</td> <td>LCA</td> <td>25,35</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>LCC</td> <td>185,57</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> </tr> </tbody> </table>																						U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60	0,23 [W/m²K]	LCA	25,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	LCC	185,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60																																																																		
0,23 [W/m²K]	LCA	25,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																		
	LCC	185,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																		
		[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]																																																																		













n°	Beschrijving																				
10	EPS + spouw gevuld met glaswolparels + ETICS																				
		U-waarde		Productie (A1-A3)					Constructie (A4)		Transport (A5)					Vervangingen (B4)				A1-A5	B4
B/N	Materiaal	Dikte [m]	Lambda [W/mK]	Volume [m³/m²]	Dichtheid [kg/m³]	Hoeveelheid [kg/m²]	Eenheidsprijs [€/kg]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [kg/m²]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [ton/m²]	Afstand [km]	Gemiddelde [-]	Eenheidsprijs [€/tkm]	Prijs [€/m²]	Levensduur [Jaar]	Esthetisch? [-]	Hoeveelheid vervangingen	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]
B	Pleister	0,012	0,520	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B	Keramische steen	0,190	0,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B	Isolatie	0,020	0,035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B	Isolatie	0,030	0,032	0,030	40	1,20	0,812	0,97	0,06	0,05	0,001	117,5	16-32	0,320	0,05	60	Nee	0	0,00	8,46	-
B	Baksteen	0,090	0,800	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
N	Adhesieve mortel	0,002	-	0,002	1900	3,80	0,407	1,55	0,19	0,08	0,004	117,5	7,5-16	0,420	0,20	60	Nee	0	0,00	-	-
N	EPS-isolatie	0,070	0,032	0,070	30	2,10	0,649	1,36	0,11	0,07	0,002	117,5	16-32	0,320	0,08	60	Nee	0	0,00	20,56	-
N	Isolatieplug (HDPE)	-	-	0,0001	950	0,08	0,442	0,03	0,00	0,00	0,000	117,5	16-32	0,320	0,00	60	Nee	0	0,00	-	-
N	Grondlaag pleister	-	-	0,002	1300	2,60	0,049	0,13	0,13	0,01	0,003	117,5	7,5-36	0,420	0,13	30	Ja	1	0,27	-	-
N	Glasvezel-versterking	0,002	-	-	-	0,11	1,517	0,16	0,01	0,01	0,000	117,5	16-32	0,320	0,00	30	Ja	1	0,17	-	-
N	Afwerkingslaag pleister (ineraal)	0,020	0,930	0,003	1300	3,90	0,035	0,14	0,20	0,01	0,004	117,5	7,5-36	0,420	0,20	30	Ja	1	0,35	88,78	88,78
U-value																					
0,24		LCA	Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60						
[W/m²K]		LCC	117,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	88,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						



### Bijlage III.4: Berekening U-waarde, Materiaalkost en LCA - Ramen en deur

n°	Beschrijving																				
1	HR+ glas, ALU frame																				
		U -waarde		Productie (A1-A3)					Constructie (A4)		Transport (A5)					Vervangingen (B4)				A1-A5	B4
B/N	Materiaal	Dikte [m]	Lambda [W/mK]	Volume [m³/m²]	Dichtheid [kg/m³]	Hoeveelheid [kg/m²]	Eenheidsprijs [€/kg]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [kg/m²]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [ton/m²]	Afstand [km]	Gemiddelde [-]	Eenheidsprijs [€/tkm]	Prijs [€/m²]	Levensduur [jaar]	Esthetisch? [-]	Hoeveelheid vervangingen	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]
N	ALU frame	0,30	1,50	50,70	15,21	254,75	76,43	0,76	3,82	0,02	117,50	16-32	0,03	0,06	60,00	Nee	0,00	0,00	50,70	384,55	-
N	HR+ glas	0,70	1,00	30,00	21,00	15,23	10,66	1,05	0,53	0,02	117,50	16-32	0,03	0,08	30,00	Nee	1,00	11,28	30,00	65,06	65,06
U-value																					
1,35		LCA	Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60						
[W/m²K]		LCC	91,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
			449,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
			[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]						





n°	Beschrijving																																																																																
4	HR+ glas, houten frame																																																																																
		U -waarde		Productie (A1-A3)					Constructie (A4)		Transport (A5)					Vervangingen (B4)				A1-A5	B4																																																												
B/N	Materiaal	Dikte [m]	Lambda [W/mK]	Volume [m³/m²]	Dichtheid [kg/m³]	Hoeveelheid [kg/m²]	Eenheidsprijs [€/kg]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [kg/m²]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [ton/m²]	Afstand [km]	Gemiddelde [-]	Eenheidsprijs [€/tkm]	Prijs [€/m²]	Levensduur [Jaar]	Esthetisch? [-]	Hoeveelheid vervangingen	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]																																																												
N	Houten frame	0,30	0,80	80,20	24,06	72,83	21,85	1,20	1,09	0,03	117,50	16-32	0,03	0,09	40,00	Nee	1,00	23,04	80,20	400,71	400,71																																																												
N	HR+ glas	0,70	1,00	30,00	21,00	15,23	10,66	1,05	0,53	0,02	117,50	16-32	0,03	0,08	30,00	Nee	1,00	11,28	30,00	65,06	65,06																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>U-value</th> <th></th> <th>Jaar 0</th> <th>Jaar 5</th> <th>Jaar 10</th> <th>Jaar 15</th> <th>Jaar 20</th> <th>Jaar 25</th> <th>Jaar 30</th> <th>Jaar 35</th> <th>Jaar 40</th> <th>Jaar 45</th> <th>Jaar 50</th> <th>Jaar 55</th> <th>Jaar 60</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,21</td> <td>LCA</td> <td>34,31</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>34,31</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>[W/m²K]</td> <td>LCC</td> <td>465,76</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>465,76</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> </tr> </tbody> </table>																						U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60	1,21	LCA	34,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[W/m²K]	LCC	465,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	465,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60																																																																			
1,21	LCA	34,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																			
[W/m²K]	LCC	465,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	465,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																			
		[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]																																																																			

n°	Beschrijving																																																																																
5	HR++ glas, houten frame																																																																																
		U -waarde		Productie (A1-A3)					Constructie (A4)		Transport (A5)					Vervangingen (B4)				A1-A5	B4																																																												
B/N	Materiaal	Dikte [m]	Lambda [W/mK]	Volume [m³/m²]	Dichtheid [kg/m³]	Hoeveelheid [kg/m²]	Eenheidsprijs [€/kg]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [kg/m²]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [ton/m²]	Afstand [km]	Gemiddelde [-]	Eenheidsprijs [€/tkm]	Prijs [€/m²]	Levensduur [jaar]	Esthetisch? [-]	Hoeveelheid vervangingen	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]																																																												
N	Houten frame	0,30	0,80	80,20	24,06	72,83	21,85	1,20	1,09	0,03	117,50	16-32	0,03	0,09	40,00	Nee	1,00	23,04	80,20	400,71	400,71																																																												
N	HR++ glas	0,70	0,90	30,00	21,00	15,23	10,66	1,05	0,53	0,02	117,50	16-32	0,03	0,08	30,00	Nee	1,00	11,28	30,00	73,73	73,73																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>U-value</th> <th></th> <th>Jaar 0</th> <th>Jaar 5</th> <th>Jaar 10</th> <th>Jaar 15</th> <th>Jaar 20</th> <th>Jaar 25</th> <th>Jaar 30</th> <th>Jaar 35</th> <th>Jaar 40</th> <th>Jaar 45</th> <th>Jaar 50</th> <th>Jaar 55</th> <th>Jaar 60</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,07</td> <td>LCA</td> <td>34,31</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>34,31</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>[W/m²K]</td> <td>LCC</td> <td>474,44</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>474,44</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> </tr> </tbody> </table>																						U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60	1,07	LCA	34,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[W/m²K]	LCC	474,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	474,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60																																																																			
1,07	LCA	34,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																			
[W/m²K]	LCC	474,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	474,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																			
		[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]																																																																			



n°	Beschrijving																																																																															
6	Driedubbel glas, houten frame																																																																															
		U -waarde		Productie (A1-A3)					Constructie (A4)		Transport (A5)					Vervangingen (B4)				A1-A5	B4																																																											
B/N	Materiaal	Dikte [m]	Lambda [W/mK]	Volume [m³/m²]	Dichtheid [kg/m³]	Hoeveelheid [kg/m²]	Eenheidsprijs [€/kg]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [kg/m²]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [ton/m²]	Afstand [km]	Gemiddelde [-]	Eenheidsprijs [€/tkm]	Prijs [€/m²]	Levensduur [Jaar]	Esthetisch? [-]	Hoeveelheid vervangingen	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]																																																											
N	Houten frame	0,30	0,80	80,20	24,06	72,83	21,85	1,20	1,09	0,03	117,50	16-32	0,03	0,09	40,00	Nee	1,00	23,04	80,20	400,71	400,71																																																											
N	Driedubbel glas	0,70	0,60	30,00	21,00	15,23	10,66	1,05	0,53	0,02	117,50	16-32	0,03	0,08	30,00	Nee	1,00	11,28	30,00	112,76	112,76																																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>U-value</th> <th></th> <th>Jaar 0</th> <th>Jaar 5</th> <th>Jaar 10</th> <th>Jaar 15</th> <th>Jaar 20</th> <th>Jaar 25</th> <th>Jaar 30</th> <th>Jaar 35</th> <th>Jaar 40</th> <th>Jaar 45</th> <th>Jaar 50</th> <th>Jaar 55</th> <th>Jaar 60</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">0,86 [W/m²K]</td> <td style="text-align: center;">LCA</td> <td style="text-align: center;">34,31</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">34,31</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">LCC</td> <td style="text-align: center;">513,47</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">513,47</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">[€/m²]</td> <td style="text-align: center;">[€/m²]</td> <td style="text-align: center;">[€/m²]</td> <td style="text-align: center;">[€/m²]</td> <td style="text-align: center;">[€/m²]</td> <td style="text-align: center;">[€/m²]</td> <td style="text-align: center;">[€/m²]</td> <td style="text-align: center;">[€/m²]</td> <td style="text-align: center;">[€/m²]</td> <td style="text-align: center;">[€/m²]</td> <td style="text-align: center;">[€/m²]</td> <td style="text-align: center;">[€/m²]</td> <td style="text-align: center;">[€/m²]</td> </tr> </tbody> </table>																						U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60	0,86 [W/m²K]	LCA	34,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	LCC	513,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	513,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60																																																																		
0,86 [W/m²K]	LCA	34,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																		
	LCC	513,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	513,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																		
		[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]																																																																		

n°	Beschrijving																																																																																
7	HR+ glas, PVC frame																																																																																
		U -waarde		Productie (A1-A3)					Constructie (A4)		Transport (A5)					Vervangingen (B4)				A1-A5	B4																																																												
B/N	Materiaal	Dikte [m]	Lambda [W/mK]	Volume [m³/m²]	Dichtheid [kg/m³]	Hoeveelheid [kg/m²]	Eenheidsprijs [€/kg]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [kg/m²]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [ton/m²]	Afstand [km]	Gemiddelde [-]	Eenheidsprijs [€/tkm]	Prijs [€/m²]	Levensduur [Jaar]	Esthetisch? [-]	Hoeveelheid vervangingen	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]																																																												
N	PVC frame	0,30	1,20	94,50	28,35	140,07	42,02	1,42	2,10	0,03	117,50	16-32	0,03	0,11	40,00	no	1,00	44,23	94,50	257,75	257,75																																																												
N	HR+ glas	0,70	1,00	30,00	21,00	15,23	10,66	1,05	0,53	0,02	117,50	16-32	0,03	0,08	30,00	no	1,00	11,28	30,00	65,06	65,06																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>U-value</th> <th></th> <th>Jaar 0</th> <th>Jaar 5</th> <th>Jaar 10</th> <th>Jaar 15</th> <th>Jaar 20</th> <th>Jaar 25</th> <th>Jaar 30</th> <th>Jaar 35</th> <th>Jaar 40</th> <th>Jaar 45</th> <th>Jaar 50</th> <th>Jaar 55</th> <th>Jaar 60</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,26</td> <td>LCA</td> <td>55,51</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>55,51</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>[W/m²K]</td> <td>LCC</td> <td>322,80</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>322,80</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> </tr> </tbody> </table>																						U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60	1,26	LCA	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[W/m²K]	LCC	322,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	322,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60																																																																			
1,26	LCA	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																			
[W/m²K]	LCC	322,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	322,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																			
		[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]																																																																			

n°	Beschrijving																																																																																
8	HR++ glas, PVC frame																																																																																
		U -waarde		Productie (A1-A3)					Constructie (A4)		Transport (A5)					Vervangingen (B4)				A1-A5	B4																																																												
B/N	Materiaal	Dikte [m]	Lambda [W/mK]	Volume [m³/m²]	Dichtheid [kg/m³]	Hoeveelheid [kg/m²]	Eenheidsprijs [€/kg]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [kg/m²]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [ton/m²]	Afstand [km]	Gemiddelde [-]	Eenheidsprijs [€/tkm]	Prijs [€/m²]	Levensduur [Jaar]	Esthetisch? [-]	Hoeveelheid vervangingen	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]																																																												
N	PVC frame	0,30	1,20	94,50	28,35	140,07	42,02	1,42	2,10	0,03	117,50	16-32	0,03	0,11	40,00	Nee	1,00	44,23	94,50	257,75	257,75																																																												
N	HR++ glas	0,70	0,90	30,00	21,00	15,23	10,66	1,05	0,53	0,02	117,50	16-32	0,03	0,08	30,00	Nee	1,00	11,28	30,00	73,73	73,73																																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>U-value</th> <th></th> <th>Jaar 0</th> <th>Jaar 5</th> <th>Jaar 10</th> <th>Jaar 15</th> <th>Jaar 20</th> <th>Jaar 25</th> <th>Jaar 30</th> <th>Jaar 35</th> <th>Jaar 40</th> <th>Jaar 45</th> <th>Jaar 50</th> <th>Jaar 55</th> <th>Jaar 60</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,19</td> <td>LCA</td> <td>55,51</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>55,51</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>[W/m²K]</td> <td>LCC</td> <td>331,48</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>331,48</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> </tr> </tbody> </table>																						U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60	1,19	LCA	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[W/m²K]	LCC	331,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	331,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60																																																																			
1,19	LCA	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																			
[W/m²K]	LCC	331,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	331,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																			
		[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]																																																																			

n°	Beschrijving																																																																																
9	Driedubbel glas, PVC frame																																																																																
		U -waarde		Productie (A1-A3)					Constructie (A4)		Transport (A5)					Vervangingen (B4)				A1-A5	B4																																																												
B/N	Materiaal	Dikte [m]	Lambda [W/mK]	Volume [m³/m²]	Dichtheid [kg/m³]	Hoeveelheid [kg/m²]	Eenheidsprijs [€/kg]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [kg/m²]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [ton/m²]	Afstand [km]	Gemiddelde [-]	Eenheidsprijs [€/tkm]	Prijs [€/m²]	Levensduur [Jaar]	Esthetisch? [-]	Hoeveelheid vervangingen	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]																																																												
N	PVC frame	0,30	1,20	94,50	28,35	140,07	42,02	1,42	2,10	0,03	117,50	16-32	0,03	0,11	40,00	Nee	1,00	44,23	94,50	257,75	257,75																																																												
N	Driedubbel glas	0,70	0,60	30,00	21,00	15,23	10,66	1,05	0,53	0,02	117,50	16-32	0,03	0,08	30,00	Nee	1,00	11,28	30,00	112,76	112,76																																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>U-value</th> <th></th> <th>Jaar 0</th> <th>Jaar 5</th> <th>Jaar 10</th> <th>Jaar 15</th> <th>Jaar 20</th> <th>Jaar 25</th> <th>Jaar 30</th> <th>Jaar 35</th> <th>Jaar 40</th> <th>Jaar 45</th> <th>Jaar 50</th> <th>Jaar 55</th> <th>Jaar 60</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,98</td> <td>LCA</td> <td>55,51</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>55,51</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>[W/m²K]</td> <td>LCC</td> <td>370,51</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>370,51</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> </tr> </tbody> </table>																						U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60	0,98	LCA	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	[W/m²K]	LCC	370,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	370,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60																																																																			
0,98	LCA	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																			
[W/m²K]	LCC	370,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	370,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																			
		[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]																																																																			





n°	Beschrijving																																																																															
12	Driedubbel glas, PVC frame behouden																																																																															
		U -waarde		Productie (A1-A3)					Constructie (A4)		Transport (A5)					Vervangingen (B4)				A1-A5	B4																																																											
B/N	Materiaal	Dikte [m]	Lambda [W/mK]	Volume [m³/m²]	Dichtheid [kg/m³]	Hoeveelheid [kg/m²]	Eenheidsprijs [€/kg]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [kg/m²]	Prijs [€/m²]	Hoeveelheid [ton/m²]	Afstand [km]	Gemiddelde [-]	Eenheidsprijs [€/tkm]	Prijs [€/m²]	Levensduur [Jaar]	Esthetisch? [-]	Hoeveelheid vervangingen	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]	Prijs [€/m²]																																																											
B	PVC frame	0,30	1,20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																																											
N	Driedubbel glas	0,70	0,60	30,00	21,00	15,23	10,66	1,05	0,53	0,02	117,50	16-32	0,03	0,08	30,00	Nee	1,00	11,28	30,00	112,76	112,76																																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">U-value</th> <th>Jaar 0</th> <th>Jaar 5</th> <th>Jaar 10</th> <th>Jaar 15</th> <th>Jaar 20</th> <th>Jaar 25</th> <th>Jaar 30</th> <th>Jaar 35</th> <th>Jaar 40</th> <th>Jaar 45</th> <th>Jaar 50</th> <th>Jaar 55</th> <th>Jaar 60</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">0,98</td> <td>LCA</td> <td>55,51</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>55,51</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>LCC</td> <td>112,76</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>370,51</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> <td>[€/m²]</td> </tr> </tbody> </table>																						U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60	0,98	LCA	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	LCC	112,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	370,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
U-value		Jaar 0	Jaar 5	Jaar 10	Jaar 15	Jaar 20	Jaar 25	Jaar 30	Jaar 35	Jaar 40	Jaar 45	Jaar 50	Jaar 55	Jaar 60																																																																		
0,98	LCA	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																		
	LCC	112,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	370,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																																																		
		[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]																																																																		

## Bijlag V.1: Tool Agentschap Wonen-Vlaanderen Marktwaarde

Statistische sector				Woningkenmerken							Uitrusting						Resultaat					
Straat	Nummer	Postcode	Gemeente	Statistische sector	Bouwjaar	Woningtype	BebouwingsType	Parkeerplaats	Terras (m2)	Tuin (m2)	Bouwlagen	Verdieping (enkel voor app.)	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Slaapkamers	Personenlift	Beglazing	Dakisolatie	Woningstaat	Verwarming	Sanitair	Keuken	Marktwaarde
Jaspisstraat	19	9000	Gent	44021B443	2003 <sup>1</sup>	WON	HOB	GEEN	12	50	2	-	133,00	2	N	4	1	3	KEG	3	3	752
Jaspisstraat	19	9000	Gent	44021B443	2003	WON	HOB	GEEN	12	50	2	-	133,00	2	N	1	1	3	KECO	3	3	759

<sup>1</sup> De tool biedt geen mogelijkheid aan tot het invoegen van het bouwjaar van de woning.



## Bijlage V.2: Tool VMSW maandelijkse huurlast – Referentiebewoner A

<b>Gezinsinkomen</b>						
<b>Wie?</b>	<b>Inkomen</b>	<b>Jaar inkomen</b>	<b>Geïndexeerd inkomen</b>	<b>Vrijstelling PTL a of b?</b>	<b>vermindering voor meerderjarige familielid van eerste, tweede of derde graad zonder kinderbijslag of wezentoelage van de huurder met een ernstige handicap</b>	<b>toe te passen inkomen</b>
Persoon 1 (bvb. Referentiehurder)	€ 43.107,00	recenter inkomen	€ 43.107,00	nee	nee	€ 43.107,00
Persoon 3 (bvb. 22 jarige student)	€ 0,00	2019	€ 0,00	nee	nee	€ 0,00
Persoon 4 (bvb. 22 jarige student)	€ 0,00	2019	€ 0,00	nee	nee	€ 0,00
<b>Totaal</b>			€ 43.107,00			€ 43.107,00

<b>Bepaling huurprijs initiële woning - 2022</b>				
<b>Marktwaarde</b>	<b>Energiecorrectie</b>	<b>Minimale huurprijs</b>	<b>Patrimoniumkorting</b>	<b>Basishuurprijs</b>
€ 752,00	€ 0,00	€ 256,00	€ 0,00	€ 752,00

<b>Gezinskenmerken en solidariteitsbijdrage</b>				
<b>Personen ten laste</b>	<b>Gezinskorting</b>	<b>Toepasselijke inkomensgrens</b>	<b>Inkomensbreuk</b>	
2	€ 40,00	andere + 2PTL	€ 43.107,00	1/55

<b>Aangepaste huurprijs</b>
<b>€ 743,76</b>

---

**Bepaling huurprijs gerenoveerde woning - 2022**

---

Marktwaarde	Energiecorrectie	Minimale huurprijs	Patrimoniumkorting	Basishuurprijs
€ 759,00	€ 0,00	€ 256,00	€ 0,00	€ 759,00

---

**Gezinskenmerken en solidariteitsbijdrage**

---

Personen ten laste	Gezinskorting	Toepasselijke inkomensgrens	Inkomensbreuk	
2	€ 40,00	andere + 2PTL	€ 43.107,00	1/55

---

**Aangepaste huurprijs**

---

**€ 743,76**

---

### Bijlage V.3: Tool VMSW maandelijkse huurlast – Referentiebewoner B

<b>Gezinsinkomen</b>						
<b>Wie?</b>	<b>Inkomen</b>	<b>Jaar inkomen</b>	<b>Geïndexeerd inkomen</b>	<b>Vrijstelling PTL a of b?</b>	<b>vermindering voor meerderjarige familielid van eerste, tweede of derde graad zonder kinderbijslag of wezentoelage van de huurder met een ernstige handicap</b>	<b>toe te passen inkomen</b>
Persoon 1 (bvb. Referentiehuurder)	€ 17.738,59	recenter inkomen	€ 17.738,59	nee	nee	€ 17.738,59
Persoon 3 (bvb. 22 jarige student)	€ 0,00	2019	€ 0,00	nee	nee	€ 0,00
Persoon 4 (bvb. 22 jarige student)	€ 0,00	2019	€ 0,00	nee	nee	€ 0,00
<b>Bepaling huurprijs initiële woning - 2022</b>						
<b>Marktwaarde</b>	<b>Energiecorrectie</b>	<b>Minimale huurprijs</b>		<b>Patrimoniumkorting</b>	<b>Basishuurprijs</b>	
€ 752,00	€ 0,00	€ 256,00		€ 0,00	€ 752,00	
<b>Gezinskenmerken en solidariteitsbijdrage</b>						
<b>Personen ten laste</b>	<b>Gezinskorting</b>	<b>Toepasselijke inkomensgrens</b>			<b>Inkomensbreuk</b>	
2	€ 40,00	andere + 2PTL			€ 43.107,00	
<b>Aangepaste huurprijs</b>						
<b>€ 282,52</b>						

---

**Bepaling huurprijs gerenoveerde woning - 2022**

---

Marktwaarde	Energiecorrectie	Minimale huurprijs	Patrimoniumkorting	Basishuurprijs
€ 759,00	€ 0,00	€ 256,00	€ 0,00	€ 759,00

---

**Gezinskenmerken en solidariteitsbijdrage**

---

Personen ten laste	Gezinskorting	Toepasselijke inkomensgrens	Inkomensbreuk	
2	€ 40,00	andere + 2PTL	€ 43.107,00	1/55

---

**Aangepaste huurprijs**

---

**€ 282,52**

---

## Bijlage V.4 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – Referentiebewoner A zonder kinderen ten laste jonger dan zes jaar (20 jaar)

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	geen
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	298.300,00 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	20 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	298.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	1,60 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	1,60 %
<b>Termijnbedrag</b>	1.456,81 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	1,81 %

## Bijlage V.5 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – Referentiebewoner A met één kind ten laste jonger dan zes jaar (20 jaar)

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	1
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	313.300,00 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	20 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	313.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	1,60 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	1,60 %
<b>Termijnbedrag</b>	1.530,07 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	1,80 %

## Bijlage V.6 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – Referentiebewoner A met twee kinderen ten laste jonger dan zes jaar (20 jaar)

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	2
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	328.300,00 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	20 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	328.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	1,60 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	1,60 %
<b>Termijnbedrag</b>	1.603,32 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	1,80 %

## Bijlage V.7 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – Referentiebewoner B zonder kinderen ten laste jonger dan zes jaar (20 jaar)

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	geen
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	17.738,59 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	298.300,00 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	20 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	298.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	1,60 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	1,60 %
<b>Termijnbedrag</b>	1.456,81 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	1,81 %



## Bijlage V.8 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – Referentiebewoner B met één kind ten laste jonger dan zes jaar (20 jaar)

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	1
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	17.738,59 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	313.300,00 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	20 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	313.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	1,60 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	1,60 %
<b>Termijnbedrag</b>	1.530,07 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	1,80 %

## Bijlage V.9 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – Referentiebewoner B met twee kinderen ten laste jonger dan zes jaar (20 jaar)

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	2
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	17.738,59 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	328.300,00 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	20 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	328.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	1,60 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	1,60 %
<b>Termijnbedrag</b>	1.603,32 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	1,80 %

## Bijlage V.10 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – Referentiebewoner A zonder kinderen ten laste dan jonger zes jaar (25 jaar)

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	geen
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	298.300,00 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	25 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	298.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	1,80 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	1,80 %
<b>Termijnbedrag</b>	1.236,73 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	1,97 %

## Bijlage V.11 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – Referentiebewoner A met één kind ten laste jonger dan zes jaar (25 jaar)

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	1
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	313.300,00 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	25 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	313.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	1,80 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	1,80 %
<b>Termijnbedrag</b>	1.298,92 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	1,97 %

## Bijlage V.12 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – Referentiebewoner A met twee kinderen ten laste jonger dan zes jaar (25 jaar)

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	2
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	328.300,00 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	25 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	328.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	1,80 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	1,80 %
<b>Termijnbedrag</b>	1.361,11 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	1,96 %

### Bijlage V.13 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – Referentiebewoner A zonder kinderen ten laste dan jonger zes jaar (30 jaar)

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	geen
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	298.300,00 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	30 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	298.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	2,00 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	2,00 %
<b>Termijnbedrag</b>	1.102,20 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	2,14 %

## Bijlage V.14 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – Referentiebewoner A met één kind ten laste jonger dan zes jaar (30 jaar)

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	1
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	313.300,00 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	30 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	313.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	2,00 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	2,00 %
<b>Termijnbedrag</b>	1.157,62 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	2,14 %

## Bijlage V.15 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – Referentiebewoner A met twee kinderen ten laste jonger dan zes jaar (30 jaar)

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	2
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	328.300,00 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	30 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	328.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	2,00 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	2,00 %
<b>Termijnbedrag</b>	1.213,05 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	2,14 %



## Bijlage V.16 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – Referentiebewoner A zonder kinderen ten laste jonger dan zes jaar (aankoop)

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	geen
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	260.507,12 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	25 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	298.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	1,80 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	1,80 %
<b>Termijnbedrag</b>	1.080,05 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	1,98 %

## Bijlage V.17 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – Referentiebewoner A zonder kinderen ten laste jonger dan zes jaar (renovatie) (25 jaar)

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	geen
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	69.279,74 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	25 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	298.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	1,80 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	1,80 %
<b>Termijnbedrag</b>	287,23 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	2,15 %

## Bijlage V.18 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – Referentiebewoner A zonder kinderen ten laste jonger dan zes jaar (renovatie) (30 jaar)

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	geen
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	69.279,74 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	30 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	298.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	2,05 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	2,00 %
<b>Termijnbedrag</b>	255,99 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	2,30 %

### Huurschatter



#### Resultaat opzoeking

---

€ 780 - € 820

De huurschatter geeft aan de hand van het adres en een aantal kenmerken van een huurwoning een inschatting van de markthuurprijs voor die woning. Het resultaat van de berekening is enkel informatief en dus op geen enkele manier bindend. Het resultaat wordt berekend op basis van een statistisch model, maar blijft wel een schatting: een model kan immers nooit voldoende rekening houden met alle elementen en nuances die meespelen in de huurprijsbepaling.

#### Beschrijving woning

---

Jaspisstraat 19  
9000 Gent

##### Algemene informatie

Bouwjaar	1971
Aantal slaapkamers	3
Bewoonbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	87
Terras (m <sup>2</sup> )	12
Tuin (m <sup>2</sup> )	50
Parkeerplaats	Geen eigen parkeerplaats
Dakverdieping	In te richten als woonruimte zonder structurele verbouwingen
Kelder	Nee

##### Eengezinswoning (grondgebonden)

Aantal verdiepingen woning	2
Type bebouwing	Halfopen bebouwing

##### Algemeen comfort

Daglicht	Normaal
Geschikt voor mindervaliden	Nee
Ruimtegevoel	Gemiddeld

##### Uitrustingsniveau

Keuken	Alle basisvoorzieningen
Sanitair	Alle basisvoorzieningen
Warm water	Aanwezig
Verwarming	Centrale verwarming: ouder model

##### Bouwfysische kwaliteit

Beglazing	Volledig dubbele beglazing
Dakisolatie	Goed geïsoleerd
EPC	
Staat binnenkant woning	Goed
Staat buitenkant woning	Goed

## Huurschatter



### Resultaat opzoeking

---

€ 800 - € 840

De huurschatter geeft aan de hand van het adres en een aantal kenmerken van een huurwoning een inschatting van de markthuursprijs voor die woning. Het resultaat van de berekening is enkel informatief en dus op geen enkele manier bindend. Het resultaat wordt berekend op basis van een statistisch model, maar blijft wel een schatting: een model kan immers nooit voldoende rekening houden met alle elementen en nuances die meespelen in de huurprijsbepaling.

### Beschrijving woning

---

Jaspisstraat 19  
9000 Gent

#### Algemene informatie

Bouwjaar	1971
Aantal slaapkamers	3
Bewoonbare oppervlakte (m <sup>2</sup> )	87
Terras (m <sup>2</sup> )	12
Tuin (m <sup>2</sup> )	50
Parkeerplaats	Geen eigen parkeerplaats
Dakverdieping	In te richten als woonruimte zonder structurele verbouwingen
Kelder	Nee

#### Eengezinswoning (grondgebonden)

Aantal verdiepingen woning	2
Type bebouwing	Halfopen bebouwing

#### Algemeen comfort

Daglicht	Normaal
Geschikt voor mindervaliden	Nee
Ruimtegevoel	Gemiddeld

#### Uitrustingsniveau

Keuken	Alle basisvoorzieningen
Sanitair	Alle basisvoorzieningen
Warm water	Aanwezig
Verwarming	Centrale verwarming: condenserende ketel

#### Bouwfysische kwaliteit

Beglazing	Recente volledig dubbele beglazing
Dakisolatie	Goed geïsoleerd
EPC	100
Staat binnenkant woning	Goed
Staat buitenkant woning	Goed

## Bijlage V.21 Tool Agentschap Wonen-Vlaanderen huursubsidie – Referentiebewoner A

BEREKENING HUURSUBSIDIE/HUURPREMIE VOOR AANVRAGEN INGEDIEND IN 2022		
<b>Bijgewerkt tot en met de gezondheidsindex van december 2021</b>		
Startdatum huurcontract (dd/mm/jjjj)	31/12/2022	12
Ondertekeningsdatum huurcontract (dd/mm/jjjj)	31/12/2022	12/2022
Huurprijs huurcontract	820,00	€
Recentst gekende jaarinkomen	43107,00	€
Inkomstenjaar	2021	6/2021
Gezinssituatie	alle andere gevallen	
Aantal personen ten laste	2	
Postcode nieuwe huurwoning	9000	Gent
Is de woning een kamer?	nee	
Optioneel: gaat het om een energiezuinige SVK-woning?	ja	
<b>UW GEINDEXEERDE HUURPRIJS</b>	<b>820,00</b>	<b>€</b>
<b>MAXIMALE HUURPRIJS</b>	<b>985,25</b>	<b>€</b>
<b>UW GEINDEXEERD INKOMEN</b>	<b>43107,00</b>	<b>€</b>
<b>MAXIMUMINKOMEN</b>	<b>43107,00</b>	<b>€</b>
<b>BEDRAG HUURSUBSIDIE/HUURPREMIE</b>	<b>53,70</b>	<b>€</b>

## Bijlage V.22 Tool Agentschap Wonen-Vlaanderen huursubsidie – Referentiebewoner B

BEREKENING HUURSUBSIDIE/HUURPREMIE VOOR AANVRAGEN INGEDIENT IN 2022		
Bijgewerkt tot en met de gezondheidsindex van december 2021		
Startdatum huurcontract (dd/mm/jjjj)	31/12/2022	12
Ondertekeningsdatum huurcontract (dd/mm/jjjj)	31/12/2022	12/2022
Huurprijs huurcontract	820,00	€
Recentst gekende jaarinkomen	17738,59	€
Inkomstenjaar	2021	6/2021
Gezinssituatie	alle andere gevallen	
Aantal personen ten laste	2	
Postcode nieuwe huurwoning	9000	Gent
Is de woning een kamer?	nee	
Optioneel: gaat het om een energiezuinige SVK-woning?	ja	
<b>UW GEINDEXEERDE HUURPRIJS</b>	<b>820,00</b>	<b>€</b>
<b>MAXIMALE HUURPRIJS</b>	<b>985,25</b>	<b>€</b>
<b>UW GEINDEXEERD INKOMEN</b>	<b>17738,59</b>	<b>€</b>
<b>MAXIMUMINKOMEN</b>	<b>43107,00</b>	<b>€</b>
<b>BEDRAG HUURSUBSIDIE/HUURPREMIE</b>	<b>231,54</b>	<b>€</b>

**Bijlage V.23 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – CLT –  
Referentiebewoner A zonder kinderen ten laste dan jonger zes jaar (25 jaar)**

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	geen
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	200126,73 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	25 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	298.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	2,05 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	1,80 %
<b>Termijnbedrag</b>	829,71 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	1,99 %



**Bijlage V.24 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – CLT –  
Referentiebewoner A zonder kinderen ten laste dan jonger zes jaar (30 jaar)**

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	geen
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	200126,73 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	30 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	298.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	2,05 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	2,00 %
<b>Termijnbedrag</b>	739,46 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	2,17 %

**Bijlage V.25 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – CLT Gent –  
Referentiebewoner A zonder kinderen ten laste dan jonger zes jaar (25 jaar)**

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	geen
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	189.759,48 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	25 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	298.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	2,05 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	1,80 %
<b>Termijnbedrag</b>	786,73 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	2,00 %

**Bijlage V.26 Tool Vlaams Woningfonds – Vlaamse woonlening – CLT Gent –  
Referentiebewoner A zonder kinderen ten laste dan jonger zes jaar (30 jaar)**

<b>Aantal kinderen ten laste</b>	2
<b>Aantal kinderen jonger dan 6 jaar?</b>	geen
<b>Aantal aanvragers</b>	1
<b>Aantal aanvragers met een beperking</b>	0
<b>Aantal mindervaliden ten laste</b>	0
<b>Gemeente/postcode waar het pand zich bevindt</b>	9000 GENT
<b>Netto belastbaar inkomen</b>	43.107,00 €
<b>Gewenst kredietbedrag</b>	189.759,48 €
<b>Gewenste duur van het krediet</b>	30 jaar
<b>Maximum toegelaten netto belastbaar inkomen</b>	41.566,00 €
<b>Maximum verkoopwaarde van de woning</b>	298.300,00 €
<b>Maximum rentevoet gedurende de ganse looptijd van het krediet</b>	2,05 %
<b>Berekende jaarrentevoet</b>	2,00 %
<b>Termijnbedrag</b>	701,15 €
<b>Jaarlijks kostenpercentage (JKP)</b>	2,17 %



UNIVERSITEIT  
GENT

STAD<sup>S</sup>  
ACADEMIE