

## REPORTAGE - Laura Baets



# INCLUSIEVE WIJKONTWIKKELING MET "DAMPOORT KNAPT OP"

**Gezinnen met een lager inkomen wonen vaak in minder kwalitatieve en slecht geïsoleerde woningen, maar hebben het geld niet om een renovatie te financieren. Het project Dampoort knapT OP! in Gent probeert deze cirkel te doorbreken. AGORA keek binnen bij bewoonster Dudu en hoorde haar beleving van dit sociaal en ecologisch initiatief.**

De mankementen van het woonpatrimonium in Vlaanderen zijn een hot topic. "Om tegen 2050 de Vlaamse energie-doelstellingen te halen, moet bijna 95 procent van de woningen gerenoveerd worden. Dat kost zo'n 55.000 euro per woning, of 4,8 miljard euro per jaar", aldus De Standaard begin dit jaar. Uitdagingen zijn er zowel op het vlak van kwaliteit als energiezuinigheid. Volgens onderzoek van Steunpunt Wonen (2015) leven er 350.000 mensen in Vlaanderen in structureel ontoereikende woningen. Recent onderzoek geeft aan dat voor meer dan de helft van alle woningen in Vlaanderen renovatiewerken nodig zijn. Burgers worden aangemoedigd deze renovaties zelf te financieren en te organiseren, met een ondersteuning via premies, goedkope leningen of een fiscaal voordeel. Maar het investeringsritme moet omhoog. Een ondermaatse woningkwaliteit gaat echter vaak hand in hand met armoede. De laagste-inkomensgroep heeft het minste toegang tot de bestaande premies. De vraag luidt dus: hoe kan renovatie bewoners versterken in plaats van sociale verdringing veroorzaken?

### Publieke middelen laten rollen

In 2015 richtte Community Land Trust Gent het proefproject 'Dampoort knapT OP!' op in de Dampoortwijk te Gent. In dit proefproject werden twintig gezinnen ondersteund in hun renovatie.

Dit kleinschalige renovatieproject is intussen opgeschaald naar 100 woningen in Gent en wordt verder getest in Vlaams-Brabant. Ook de Vlaamse overheid heeft het project inmiddels in het vizier. Dampoort knapT OP! (DkO) is gericht op het verbeteren van de woonkwaliteit en energiezuinigheid bij zogeheten 'noodkopers' en 'nooideigenaars'. Dit zijn huishoudens die eigenaar zijn van hun woning, maar niet de middelen hebben om hun woning te renoveren. Een onderschatte groep die 4% van het Vlaamse woonpatrimonium bewoont. De renovatie wordt gefinancierd met een rollend fonds en wordt bouwtechnisch en sociaal begeleid (zie kader). Het rollend fonds, of het principe van 'subsidieretentie', wordt ontleend aan het *Community Land Trust* (CLT) model (zie artikel Algoed en De Pauw). Het rollend fonds financiert de renovatiewerken, maar werkt als een uitgestelde lening. Bij de verkoop van de woning gaat de financiële tussenkomst en een deel van de eventuele meerwaarde terug naar het fonds. Via dit systeem kunnen (publieke) middelen herhaaldelijk worden ingezet voor de doelgroep.

### Ervaringsexperts aan het woord

Bewoonster Dudu nam in 2017 deel aan DkO en blikt samen met AGORA terug op haar ervaring. Ze ontvangt me hartelijk in haar huis in de Dampoortwijk, waar ze samen met haar twee kinderen en kat Mira woont.

"Ik woon al bijna 35 jaar in de Dampoortwijk", vertelt Dudu trots. "Ik woonde eerst als huurder. Maar toen ik in 2016 dit huis te koop zag staan, twijfelde ik niet langer. De bank keurde mijn lening goed en ik kon de notariskosten net betalen. De verbouwingen wilde ik stap voor stap aanpakken. Maar door problemen met een aannemer was ik al mijn geld voor de verbouwingen kwijt. Het huis lag vol stof, er was geen sanitair en er waren geen meubels. Ik sliep op een matras in de woonkamer en mijn kinderen sliepen bij een vriendin. Ik kon gelukkig op het werk douchen. Als je het huis vandaag ziet, kan je je die situatie onmogelijk voorstellen. We hebben veel meegemaakt, maar ik ben erin blijven geloven. Mijn kinderen hebben me hier doorheen gesleept."

In 2017 stelde Dudu zich kandidaat voor het project. Om deel te nemen gelden twee bindende voorwaarden. Het inkomen moet onder een bepaalde drempel liggen en de woning dient van ondermaatse kwaliteit te zijn. Vervolgens gebeurt de selectie op basis van een personenonderzoek, dat rekening houdt met een reeks parameters waaronder gezondheid, gezinssamenstelling en opleidingsniveau. "Ik heb veel chance gehad. Uiteindelijk werd ik samen met negen andere gezinnen gekozen. Voor mij is het een groot cadeau."

Na de selectie volgde de waardeschatting van de woning en werd er een renovatieplan opgesteld. "In februari 2018 tekenden we onze overeenkomst in de Pastorij (cfr. buurthuis in de Dampoortwijk). DkO bereidde de offertes voor en wij konden de finale keuze maken voor de aannemers. Maar ik heb hen alle vertrouwen gegeven. Zij hebben meer ervaring in die zaken. Het OCMW blokkeerde €30.000 per huishouden en zij betaalden de facturen van de aannemers. Op het moment dat we ons huis verkopen, geven we de €30.000 terug. Met dat geld wordt een ander gezin geholpen."

Dudu geeft me trots een rondleiding in haar vernieuwde woning. "Het plat dak is vernieuwd en uiteindelijk was er budget genoeg om ook het hellend dak aan te pakken. Ik had geen vloer, geen deuren, de badkamer was niet af en er moest redelijk wat plakwerk gebeuren." Maar er blijkt nog werk aan de winkel. "Ik wil alles op eigen houtje schilderen. Volgende week heb ik verlof. Dan kan ik de gang en mijn deur schilderen, gordijnen ophangen, tapijtjes leggen en dan klaar. Voor die afwerkingen heb ik niemand nodig."

Maar naast het resultaat, is ze bijzonder positief over het proces zelf. "Ik heb echt schone mensen leren kennen. De aannemers hebben zelfs extra werk verricht. Mike voor het dak en Tom voor de elektriciteit. Op een bepaald moment begon een van hen zelfs te dweilen voor hij vertrok, omdat hij vond dat ik al genoeg werkte. Onlangs heb ik Tom nog gevraagd om me te helpen met mijn luster [hanglamp]. Twee dagen later stond hij al voor mijn deur." Ze lacht. "Ik heb mij geamuseerd. Ik heb er een familie bijgekregen. De andere deelnemende gezinnen, de mensen van Domus Mundi, de Pastorij: ik vind het een fantastisch project. Wanneer ik het geld teruggeef, gaat het naar een ander gezin. Ik vind dat *schoon*". Al zal Dudu hier niet meteen vertrekken. "Ik heb een goede relatie met mijn burens en woon hier graag. Ik heb nu ook een goede baan, mijn huis is vernieuwd en ik heb nieuwe mensen leren kennen. 2020 zal een mooi jaar zijn."

### Renovatie op maat - Collectieve en inclusieve aanpak

Dankzij DkO wonen mensen zoals Dudu nu in een veilige, energiezuinige en gezonde woning. De veiligheid- en gezondheidsrisico's werden weggenomen. Alle woningen scoorden beduidend beter in termen van kwaliteit, wat ook werd bevestigd op basis van de Vlaamse Wooncode (na de renovatie ging het om gemiddeld minder dan vijftien strafpunten, voor de renovatie lag het gemiddelde nog op 51). Ook de energieprestatie verbeterde aanzienlijk; het is zelfs beter dan het Vlaamse gemiddelde. De evaluatie van DkO toont het belang van het project in één woord: maatwerk. Elke woning heeft andere noden en een te beperkt aanbod zal dit niet kunnen oplossen. Tegelijk vraagt renovatie

ook expertise, waarbij voor vele bewoners het wegnemen van de zorgen belangrijk is.

DkO heeft enkel gewerkt door alle actoren samen aan tafel te zetten. De collectieve aanpak heeft financiële en kwalitatieve schaalvoordelen. De vervanging van een lekkend dak kan bijvoorbeeld gecombineerd worden met het plaatsen van dakisolatie. Tegelijk werd er gekozen om per bouwblok van de wijk te werken. Op deze manier is het project laagdrempelig en wordt de groepsdynamiek en het onderling vertrouwen bevorderd. Die dynamiek maakt samenwerking met de bewoners mogelijk en versterkt hen in het creëren van een buurtnetwerk dat het wonen overstijgt. "Ik wil mijn deur openstellen zoals andere mensen dat voor mij hebben gedaan", zei Dudu op het einde van het bezoek. Ze is de beste ambassadeur die het project zich kan wensen.

### Opschaling

Het opwaarderen van een buurt gaat niet zelden samen met sociale verdringing. Maar Dampoort knapT OP! toont dat wijkrenovatie ook inclusiever kan zijn. De opschaling naar het stadsniveau toont alvast het geloof in het model. "Gent knapt Op" is een uniek consortium van de stad, het OCMW, sociale organisaties en de onderzoeksinstituten KULeuven, UGent en Artesis Plantijn Hogeschool. De onderzoeksinstituten staan in voor het verder aanscherpen van de formule. Dit heeft ervoor gezorgd dat nu ook ouderen, mede-eigenaars en verhuurders deel kunnen nemen. Ook de Vlaamse Overheid moedigt via het Vlaamse noodkoopfonds lokale OCMW's aan om een soortgelijk project op te starten. Deze opschaling is niet alleen nodig om energie- en woonkwaliteitsdoelstellingen te behalen, maar ook om ervoor te zorgen dat mensen met een lagere sociaaleconomische positie niet buiten de boot vallen.

### Literatuurselectie

- Debruyne, P. & Hertogen, N. (2016). Inclusieve wijkontwikkeling in de Gentse Dampoort: participatieve woonrenovatie op maat van kwetsbare bewoners. In S., Oosterlynck et al. (Red.), Blik op energiearmoede. Armoede en sociale uitsluiting. Jaarboek 2016 (pp. 185-200).
- Rasking, J. (2020). Bijna elk huis moet tegen 2050 aangepakt worden. De Standaard 8 Januari.
- Van Hoof, A. et al. (2016) Dampoort KnapT OP! Wijkrenovatie met noodkopers. [http://cltgent.be/sites/default/files/Brochure\\_Dampoort\\_knapT\\_OP.pdf](http://cltgent.be/sites/default/files/Brochure_Dampoort_knapT_OP.pdf)
- Vanderstraeten, L., & Ryckewaert, M. (2015). Het verhaal van noodkopers en 'captive renters', In P. De Decker, B. Meeus, I. Pannecoucke, E. Schillebeeckx, J. Verstraete & E. Volckaert (red.), Woonnood in Vlaanderen: Feiten, mythen, voorstellen, Antwerpen: Garant, 87- 106
- Winters S., Ceulemans W., Heylen K., Pannecoucke I., Vanderstraeten L., Van den Broeck K., De Decker P., Ryckewaert M., & Verbeeck G. (2015). Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld, Steunpunt Wonen, Leuven.

**Laura Baets** (laura.baets@hotmail.com) volgde de Erasmus Mundus master in Urban Studies en werkt momenteel voor Community Land Trust Brussel. Via een buurtinitiatief '100 huizen van de Brugse Poort' werkte ze mee aan Gent knapt op. Meer info via [gentknaptop.be](http://gentknaptop.be)