



SAMENLEVINGSOPBOUW
Antwerpen stad

28 juni 2016

Team wonen

(Energetische) renovaties en financiering



(Energetische) renovaties en financiering

Context

Uitgangspunten:

- Kwaliteitsproblemen private huurmarkt
- Woonsituatie maatschappelijk kwetsbare groepen
- Schaarste aan betaalbare, kwaliteitsvolle woningen

Projecten in 2016:

- Collectief Goed (www.collectiefgoed.be)
- Ontzorging private verhuurders
- Collectieve renovatie Dam

Conferentie: ‘Maatschappelijke kost van slecht wonen’ (Antwerps Platform wonen) – 13 oktober



Collectieve renovatie Dam

Projectcontext

Vanuit Stadslab 2050

- Werkgroep diverse stakeholders (Ecohuis, KBC, Samenlevingsopbouw, ingenieur, architect,...)
- Idee: 250 woningen duurzaam renoveren voor kansengroepen op de private woningmarkt
- **Praktijktest:** realisatie van een kleinschalig collectief renovatieproject van opbrengstwoningen met als uitkomst betaalbare huurprijzen voor kansengroepen
 - *Huidige huurders – eventueel tijdelijke herhuisvesting*
 - *Projectresultaten opschalen / uitrollen.*



Collectieve renovatie

Verkennend onderzoek

- Slechte woonkwaliteit: verborgen achter de gevels
- Versnippering van eigenaar-verhuurders
- Bereikbaarheid verhuurders
- Angst van de huurders
- Tegengestelde belangen van huurders-verhuurders

Prospectie:

- Eigenaar met 4 panden
- 2 aanpalende woningen met perspectief renovatie/verkoop
- Eigendom eandis – potentieel – willen meedenken



Collectieve renovatie DAM

Project Bredastraat 90 - 100





Collectieve renovatie DAM

Stand van zaken

- Renoveren => vernieuwbouw
 - Maximaal potentieel van de ruimte gebruiken
 - Energetisch en toekomstgericht (normen richting 2050)
 - Vernieuwend denken op maat van bewoners
 - *Modulair bouwen met gemeenschappelijke voorzieningen*
 - *Alternatieven zoeken voor (dure) ondergrondse garages (autodelen, fietsenparking)*
 - Betrekken van 2 andere eigenaars en eandis
 - **Eigendomsstructuur**
 - *Financiering*
 - *Beheer*
- => Belangen goed inschatten!



Collectieve renovatie DAM

Uitdagingen

Mede-eigenaarschap:

- *Partner(s) zoeken voor te koop staande woning(en)*

Drukken van de kost

- *Sociale tewerkstelling*
- *Alternatieve bouwformules, modulair bouwen*

Betrokkenheid huurders

- *Renovatiecarroussel (tijdelijke) herhuisvesting*
- *Huurprijsbepaling*
- *Onderhoud*
- *gemeenschapsvorming*



Collectieve renovatie DAM

Financiering

1. Geld vinden

- *Huidige eigenaars*
- *Investeerders*
 - Verwerving pand nr 100
- *Financiers*
 - Lange termijn
 - Borgen – zekerheden inbouwen (vb SVK verhuur)
 - Stevige eigenaarsstructuur

2. Diversifiëren financiering

- *Financiering energetische luik door 3^{de} partner (Eandis)*
- *Beschikbare premies en subsidies uitputten*



Collectieve renovatie DAM

Financiering

3. Inkomsten

- *Lage huren – zekerheid via SVKA – lange termijn*
- *Diversifiëren inkomsten*

4. Kosten reduceren

- *Alternatieve manieren van bouwen*
- *Collectieve aankopen - bouwpartners*



Ontzorging eigenaar-verhuurders

Probleemstelling

Diverse types eigenaars en complexe panden

- Oude, niet vergunde opdelingen
- Slechte tussentijdse renovaties (eigen werk)
- Weinig inzicht in wetgeving, premies, ondersteuningsmogelijkheden,...
- Persoonlijke elementen: eigenwijs, voorkeur voor snelle, goedkope oplossingen, andere normen
- Beperkte middelen – financieel en operationeel



Ontzorging eigenaar-verhuurders

Inzetten op energie en duurzaamheid:

Nood aan flankerende maatregelen voor private verhuurders, gericht op verhuur aan huidige profiel private huurders

Risico's voor huidige huurders op private markt:

- verkoop = inkrimping huurmarkt
- grondige renovaties en duur verhuren
- meer huisjesmelkerij



Ontzorging eigenaar-verhuurders

Doel

- Leren waar eigenaar-verhuurders op stoten
- Instrumenten uitwerken rond ontzorging
 - Financieel: financiering, premies, zekerheden,...
 - Praktisch: ontwerp, aannemers, vergunningen, normen,...

Traject

- Samen met 5 eigenaar-verhuurders alle stappen van de renovatie doorlopen.
- Ondersteuningsmaatregelen gebruiken (en evalueren)
- Samen op zoek naar haalbaarheid en wenselijkheid van uitgewerkte instrumenten
- Partners betrekken om instrumenten te implementeren



Collectief Goed

Een coöperatief woonmodel



Woonnood 'meets' problematisch patrimonium

- Grote gezinnen
- Te renoveren gezinswoningen 'de ideale woning'





Collectief Goed

Oplossing



Cvba-so:

“betaalbaar en kwalitatief wonen mogelijk maken voor grote gezinnen met klein budget”

Coöperatie => structurele betrokkenheid van huurders

A-vennoten: oprichters en De ideale woning

B-vennoten: huurders

C-vennoten: ‘enthousiastelingen’



Collectief Goed

Renovatie aanpak



- Samenwerking met verschillende partners (school, sociale economie, werkstraffen, eigen werk met ploeg wep+,...)
- Vanaf voorjaar 2016: opstart eigen renovatieploeg:
 - 1 renovatiecoördinator
 - 1 instructeur
 - 5 arbeiders met art. 60 statuut (ocmw)
- Samenwerking met VDAB opleidingscentrum
- Combinatie met (kleine) aannemers



Collectief Goed

Financiering



- Inbreng in natura van panden
- Financiering renovaties
 - Eigen vermogen: FFF, fondsen en giften
 - Investeringskredieten op 20 jaar
 - Besparing van 15 à 20% op geschatte renovatiekost

Huurprijzen: 360€ + huursubsidie = gem. 575€

Verhuur via SVK = zekerheid en geen verliezen aan huurachterstal



Collectief Goed

Toekomst - uitdagingen



Ervaringen pilootproject => Model verder ontwikkelen

- Potentieel panden via DIW
- Andere inbreng patrimonium?
- Keuzes maken (positionering, niche of breed, ;..)
- Financieel model ontwikkelen incl personeelskosten (nu vanuit Samenlevingsopbouw)