

De klimaatstem van MIA



Colofon

Publicatiedatum

15 februari 2022

Auteur

Leen Smets, opbouwwerker energie
Ann Van der Wilt, teamcoördinator energie en water
Fiene Keppens, opbouwwerker energie

Contact

Leen Smets, Opbouwwerker energie
E leen.smets@saamo.be
M (+32) 472 39 27 87

SAAMO provincie Antwerpen

Klimaatstem van MIA

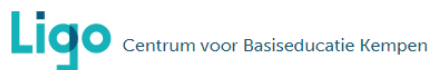
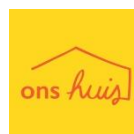
Brusselsepoortstraat 8
2800 Mechelen

T +32 (0) 15 20 13 75

E provincie.antwerpen@saamo.be
www.saamo.be/province-antwerpen

Ondernemingsnummer 0432.767.973
RPR Antwerpen, afdeling Mechelen

Klimaatstem van MIA wordt gerealiseerd door



Project gerealiseerd met steun van de Koning Boudewijnstichting



Inhoud

Inleiding	4
<hr/>	
Onze manier van werken	5
<hr/>	
De groep aan het woord	8
Maak info toegankelijk	10
Wat helpt ook?	10
<hr/>	
Onze basisvisie	11
<hr/>	
De instrumentenmix	14
Maatregelen op de sociale huurmarkt	15
Maatregelen op de private huurmarkt	18
Maatregelen voor eigenaars	20
Controlemaatregelen	22

Inleiding

Naarmate de klimaatverandering evolueert naar een klimaatcrisis, horen we binnen de samenleving meer én luidere stemmen die vragen om actie. Vlaanderen lanceerde daarom ambitieuze klimaatdoelstellingen: de helft minder fossiele brandstoffen in 2030 en geen fossiele brandstoffen meer in 2050. De klimaattransitie is dus een feit, maar wat betekent dit voor mensen in armoede (MIA)? SAAMO zoekt samen met hen naar antwoorden.

Kwetsbare stemmen aan het woord

Hoe zien mensen in armoede de klimaatverandering en hun rol hierin? Wat hebben zij nodig om mee te springen op de trein van de klimaattransitie? En hoe zorgen we ervoor dat de kloof tussen arm en rijk hierdoor niet nog groter wordt? SAAMO geeft via het project *De Klimaatstem van MIA* de microfoon aan mensen in een kwetsbare positie om ook hun klimaatstem te laten weerklinken in het maatschappelijke debat. "We leave no one behind", dat is het uitgangspunt.

Partners van de klimaatstem

We geven de tijd, de ruimte en het woord aan mensen in armoede in vier Kempense verenigingen: Al-arm in Geel, 'T ANtWOORD in Turnhout, Ons Huis in Mol en De Fakkelt in Herentals. Via gesprekstafels leren we van elkaar, vormen we onze visie en vertalen die in beleidsaanbevelingen. Samen met critical friends (Bond Beter Leefmilieu, Kamp C, Provincie Antwerpen, academici ...) klinkt de mening van mensen in een kwetsbare positie nog krachtiger!

Wat hier voorligt, is de weerslag van een (corona-)jaar werken aan de klimaatstem. We beschrijven onze manier van werken en de basisvisie die we samen ontwikkelden via vorming en uitwisseling. We presenteren ook een instrumentenmix: een aantal maatregelen die bijdragen om betaalbaar en energiezuinig wonen voor mensen in armoede mogelijk te maken.

We blikken terug op een zeer leerrijk en boeiend traject. Met dank aan onze deelnemers uit de vier verenigingen en onze critical friends!

Maar dit traject is lang niet af. Veel is nog niet gezegd. We trappelen om door te gaan. U ook? Laat het ons weten!

Onze manier van werken

Participatie is het sleutelwoord in het project *De Klimaatstem van Mia*. Dit project bestaat niet zonder mensen in armoede. Ons uitgangspunt is: 'We leave no one behind'. We bespreken wat er moet gebeuren om dat te realiseren. Zij komen aan het woord. Zij delen hun ervaringen. Zij geven hun mening over beleidsvoorstellen en wijzen op pijnpunten.

Onze deelnemers vinden we via het samenwerkingsverband SPAAK dat vier armoedeverenigingen in de Kempen samenbrengt: De Fakkel in Herentals, Alarm in Geel, 'T ANtWOORD in Turnhout en Ons Huis in Mol. LIGO zorgde voor stevige ondersteuning.

We kiezen voor gesprekstafels waarin dialoog en verbindende communicatie centraal staan. De methodiek is zeker niet nieuw – de dialoog wordt hoog in het vaandel gedragen in de verenigingen – maar de inhoud is onbekend terrein voor onze deelnemers. Nog nooit gaven ze daarover hun mening. Nog nooit werd die hun gevraagd. Dat wordt grensverleggend werken.

We bouwen dit project op 7 gesprekstafels. Een weloverwogen keuze. We denken hiermee de kennis, de vaardigheden, de uitwisseling, het eindproduct en de groepsdynamiek gedurende de volledige projectduur op een goede manier inhoudelijk op te bouwen en te benutten. We verwachten dat we zo een veilige manier van werken garanderen.

We starten met drie gesprekstafels in hun eigen – vertrouwde – vereniging. Dit moet de veiligheid in de groep garanderen. Zo komen we te weten of mensen in armoede los van elkaar dezelfde pijnpunten ervaren en hoe zij 'we leave no one behind' invullen. Pas vanaf sessie vier komen de deelnemers van de vier verenigingen samen om verder te werken aan een gedeelde visie en een instrumentenmix met mogelijke antwoorden.

Vervolgens gaan we in dialoog met 'critical friends', een bonte verzameling van professionele stakeholders. Een groep van mensen die de klimaattransitie een warm hart toedraagt maar soms stoot op moeilijkheden om die transitie sociaal te maken. We werken samen met Campina Energie, Herwin, Kamp C, Provincie Antwerpen (dienst wonen), stad Turnhout en Bond Beter Leefmilieu. Tijdens het traject zullen nog andere actoren aansluiten.

Tot slot volgt een eindproduct: het wordt een weergave van de dialoog en een instrumentenmix van voorstellen. Hierover gaan we in gesprek met lokale beleidsmakers.



Ons traject: praktisch verloop en aantal deelnemers

2021 ... een bewogen jaar. Op allerlei vlakken. En allerm minst een evident jaar om een participatietraject aan te gaan met kwetsbare mensen. Maar het opbouwwerk toonde zich van haar meest flexibele kant:

- extra sessies met minder deelnemers, zelfs in groepjes van 4 (en 2 dagen later in een groepje van 8)
- veel koude trotseren: leve de partytent – nieuwe collectie fleecedekentjes en kussens – “houd je billen en oren warm, dat helpt”.
- leder zijn pakketje met drank en versnaperingen

Aan de werkgroepen uit de 4 verenigingen namen 25 deelnemers deel. Vanuit elke vereniging was er ook een begeleider. De deelname was vrij constant: er haakte al eens iemand af maar er kwamen gedurende het traject ook mensen bij. Een mooie groep in coronatijden. Wellicht misten we deelnemers omwille van corona maar anderen waren net zo blij dat ze buiten – op veilige afstand – in kleine groepjes – toch mensen konden ontmoeten.

Ons traject – overzicht van de sessies

Sessie 1: Vorming en feedback

Timing: sessie per vereniging tussen 23/03 en 25/03

Kennismaking – intro op het thema

Inspraak zonder inzicht leidt tot uitspraak zonder uitzicht. Met een stevige vorming zorgen we ervoor dat we vanuit dezelfde kennis of basis vertrekken.

Sessie 2 en 3: Uitwisseling

Timing: sessie per vereniging tussen 20/04 en 29/04 en tussen 19/05 en 25/05

Hoe positioneren MIA zich in deze maatschappelijke verandering? Welke impact heeft dit? Wat zijn pijnpunten? Wat is haalbaar voor henzelf? Wat is nodig om volwaardig deel te nemen?

Bespreking basisvisie + start instrumentenmix

Sessie 4: Klimaatstem in koor

Timing: 2 sessies op 15/06 (omwille van coronabeperkingen opgesplitst) en 1 sessie op 02/09

Vier verenigingen bundelen hun bevindingen (prioriteiten, bouwstenen en ideeën eindproduct). We werken aan de instrumentenmix.

Sessie 5: In gesprek met critical friends.

Timing: 16/09

18 professionals uit partnerorganisaties verrijken ons materiaal. We verwelkomen ook 3 extra deelnemers met ervaringsdeskundigheid.

Toevoeging SERV

Als een unieke magneet brengt SAAMO ‘mensen in armoede’ en ‘mensen achter beleidsbureaus’ bij elkaar. De warme ontmoetingen geven armoede een gezicht en verrijken beleidsmensen professioneel én persoonlijk. De inhoudelijk sterke aanpak van SAAMO helpt om het armoedebeleid en het klimaatbeleid beter te aarden én samen vooruit te stuwten. Een welgekomen bijdrage aan de klimaattransitie!
Annemie Bollen (SERV)



Sessie 6: Realisatie eindproduct op lokaal niveau – bijeenkomst met de 4 lokale besturen

Timing: 15/02

De groep aan het woord



Over de inbreng van de deelnemers tijdens deze sessies kunnen we een boek schrijven. Emoties, knelpunten, suggesties en adviezen ... een hoop materiaal. Na elke sessie werden de belangrijkste conclusies in een top 10 gegoten. In een volgende sessie werd daarop voortgebouwd. Zo loopt er een rode draad doorheen het traject. Hieruit volgt een basisvisie en instrumentenmix.

We geven belangrijke, meest voorkomende of opvallende inbreng:

De impact op mensen in armoede

Gevoelens van machteloosheid, minderwaardigheid, gevangen zitten, angst, onzekerheid, verdriet, bezorgdheid – Slechte huisvesting, slechte woonkwaliteit

Wij zijn een nieuw samengesteld gezin: 4 kinderen wonen voltijds in, 3 kinderen komen om de 2 weken een weekend en de helft van de vakanties. We hebben altijd slechte woningen gehuurd. We vallen er overal tussen. We kunnen niet genoeg betalen voor een deftige huurwoning op de privémarkt maar ons inkomen is te hoog om recht te hebben op een sociale woning. We hebben geen middelen om een woning te kopen. Een sociale lening is niet haalbaar omdat je de notariskosten zelf moet kunnen betalen. (Joanna)

... je gezondheid lijdt eronder, mentaal en fysiek – MIA's hebben sowieso een kleinere voetafdruk, maar ze betalen twee maal de prijs. – Vicious cirkel – heel moeilijk te doorbreken.

Is het 'gewone volk' écht bereid om hierrond te werken en opofferingen te maken? Jongeren komen donderdag naar Brussel om te staken en nemen zaterdag het vliegtuig naar Italië. Mensen die in armoede leven, hebben vaak grotere zorgen dan het smelten van ijskappen aan de andere kant van de wereld.

Overheid, neem je verantwoordelijkheid

Open jullie ogen en praat met ons, betrek mensen in armoede want jullie kijken met een andere bril – laat het redden van de planeet en energiezuinig leven niet over aan de vrije markt. – Maak het haalbaar en betaalbaar voor ons.

Als ik morgen een cheque van 10.000 euro krijg, zet ik meteen nieuwe ramen en isoleer ik mijn zolder. Ik wil wel, maar kan het gewoon niet betalen...

Geld is wel degelijk het probleem

Voorfinancieren lukt niet – terugbetalen best gespreid. – Klimaatbudget voor iedereen! Niet alleen voor wie al heeft. – Maak co-housing mogelijk voor MIA, zonder verlies van inkomen/uitkering.

Als je geld hebt, kan je volgen. Anders kan je niet volgen. Wie gaan we nodig hebben om wél te kunnen volgen?

Focus op wonen!

Sociale huisvesting zorgt voor woonzekerheid en kwalitatief goed wonen. Het biedt rust. – Zorg voor voldoende sociale woningen – Zorg voor energiezuinige sociale woningen.

Ik ben een chronisch pijnpatiënt en kan uit ervaring zeggen dat het dan heel moeilijk is om in een slechte woning te wonen die niet geïsoleerd is en waar je het amper warm krijgt. Je geraakt dan gewoon niet meer recht en kan heel slecht herstellen. Door vervuilende kachels en vocht heb ik ook problemen gekregen met mijn longen. Mijn sociale woning heeft me (ondanks enkele problemen) heel hard vooruit geholpen. Ik kan nu terug leven zonder elke euro om te moeten draaien. Een betaalbare klimaatvriendelijke en energiezuinige sociale woning zou voor veel mensen een oplossing zijn. (Frie)

Private huurmarkt

Meeste verhuurders renoveren enkel als het moet – Begrens de huurprijzen. Maak huren betaalbaar. – Ondersteun zowel huurders als verhuurders – Voer meer controle uit op verhuur en de staat van de woningen: niet om te bestraffen maar om te verbeteren en te ondersteunen.

Via kennissen kon ik voor 200 euro een huis huren. Dit was echter helemaal niet in orde. Er was geen isolatie en er stond schimmel op de muren. Bovendien was de elektriciteit niet in orde. Gelukkig kreeg ik niet veel later een aanbod van een sociale woning. Ik moest echter op 1 maand alles in orde krijgen en verhuizen. Ik moest al terug een huurwaarborg betalen voor ik die van de andere woning terug kreeg. (Frans)

Maak info toegankelijk

We hebben toegankelijke info nodig met eenvoudige regels. – We weten niet waarop we recht hebben. – Zorg dat we automatisch krijgen waarop we recht hebben. – Advies aan huis werkt goed – energiebrugfiguren – 1 duidelijk aanspreekpunt – Zorg voor neutraal en toegankelijk advies, op maat.

Wat helpt ook?

De mogelijkheid om betaalbare energiezuinige huishoudtoestellen aan te schaffen – een energiezuinige toestellenbibliotheek?

Onze basisvisie



De klimaattransitie is ingezet. Tegen 2050 willen we het gebruik van fossiele brandstoffen volledig aan banden leggen. De woning van de toekomst is goed geïsoleerd. Alle huishoudtoestellen zijn zoveel mogelijk energiezuinig en worden gevoed met energie afkomstig van zonnepanelen en windmolens. Om ons huis te verwarmen doen we beroep op warmtepompen en warmtenetten. Daarnaast zorgen thuis- en wijkbatterijen voor extra energieopslag en wisselen we energie uit via energiegemeenschappen. Hoe we in deze toekomst geraken, is vandaag nog niet duidelijk. Dat toont het moeilijke debat over de keuze tussen kern- en gascentrales.

Naast deze uitdaging, staat er ook het armoedeprobleem. Heel wat kwetsbare mensen moeten het momenteel stellen met een inkomen onder de Europese armoedegrens. In 2019 ligt die Europese armoedegrens voor een alleenstaande op 1.139 euro en voor een gezin op 2.392 euro. In België leeft maar liefst 15% van de bevolking in armoede, in Vlaanderen is dat 10%. Dat betekent dat 10% van de Vlamingen over onvoldoende financiële beschikken om in de basisbehoeften te voorzien. Maar ook wie net boven die armoedegrens uitsteekt, redt het niet zonder hulp. Denk maar aan mensen met een verhoogde tegemoetkoming of alleenstaanden al dan niet met kinderen. Armoede wordt hier opgevat als meer dan een gebrek aan financiële middelen: het raakt je op alle levensdomeinen, brengt veel stress met zich mee met een enorme maatschappelijke kost tot gevolg. Beleidsmakers zijn er de afgelopen jaren niet in geslaagd deze cijfers te doen dalen. Daarvoor zijn structurele maatregelen nodig.

“Als we meer inkomen zouden hebben, kunnen we makkelijker mee”

Armoede is de olifant in de kamer als het gaat over de klimaattransitie. Voor MIA is het toekomstbeeld zoals hierboven geschetst een onrealistische droom. MIA wonen vaak in slecht geïsoleerde woningen met verouderde energieverlindende huishoudtoestellen. Zonnepanelen, warmtepompen en een elektrische wagen zijn niet betaalbaar. Hoe krijgen we alle huishoudens – ook MIA – in een energiezuinige woning?

Hoe maken we duurzame energie toegankelijk voor iedereen? Hoe zorgen we ervoor dat iedereen energiezuinige huishoudtoestellen gebruikt?

Kortom: Hoe zorgen we voor een sociaal rechtvaardige klimaattransitie? Dat is het centrale thema van het project *De Klimaatstem van MIA*. Samen mét mensen in armoede zoeken we een (stukje) antwoord op deze vraag.

De meeste van ons hebben zelf een kleine voetafdruk omdat we omwille van een laag inkomen minder consumeren. Voor onze woningen is het meestal andersom. Door slechte isolatie, verouderde verwarming (mazout, oude ketel) of verwarmen op elektriciteit verbruiken we meer dan nodig, met erg hoge energiefacturen als gevolg. Hier wordt het klimaat natuurlijk niet beter van.

Zorgen voor een sociaal rechtvaardige klimaattransitie is dé uitdaging voor de komende decennia. Inzetten op een sociaal rechtvaardige klimaattransitie is belangrijk omwille van twee redenen. Ten eerste is het efficiënt. Het genereert dubbele maatschappelijke winst: klimaatwinst en sociale winst. MIA wonen vaak in slecht geïsoleerde woningen. Dit heeft niet alleen financiële gevolgen (bv. onbetaalbare energiefacturen), maar ook een negatieve impact op de fysieke gezondheid (bv. luchtwegenproblemen en astma) en mentaal welzijn (bv. stress en depressie). En dat brengt dan weer hoge gezondheidskosten met zich mee. Bovendien beïnvloedt slecht wonen je onderwijs- en arbeidskansen. Tot slot hebben bewoners van zulke huizen vaak de neiging om zichzelf sociaal te isoleren: wie nodigt er graag iemand uit in een koud huis? Naast alle sociale gevolgen is er ook de grote impact op het klimaat. Slechte woonsituaties aanpakken levert dus én klimaatwinst op én vermijdt kosten voor individu en maatschappij.

	Voorbeelden van maatschappelijke kost van slecht wonen	Voorbeelden van maatschappelijke winst van goed wonen
Fysieke gezondheid	Luchtwegenproblemen, astma, ...	Betere fysiek, minder dokters- en medicatiekosten
Mentale gezondheid	Stress, depressie, ...	Minder stress, beter in je vel
Financiële gezondheid	Onbetaalbare energiefacturen	Lagere energiefacturen
Sociale gezondheid	Sociaal isolement (bewoners nodigen minder mensen uit omwille van schaamte woonsituatie)	Meer kansen op stabiel sociaal netwerk
Maatschappelijke betrokkenheid	Verhoogt de moeilijkheden in het onderwijs en arbeid (vb. afwezigheid door ziekte)	Meer kansen in het onderwijs of op de arbeidsmarkt

Ten tweede mag het Matteüeffect niet nog vergroten. Slagen we er niet in om kwetsbare groepen mee te krijgen in de klimaattransitie, dan vergroot dat de ongelijkwaardige positie van deze groep. Dat kan leiden tot weerstand en protest. Denk maar aan de gele hesjes.

Ik lig het meest wakker van mijn inkomen en mijn betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting.

Een sociaal rechtvaardige klimaattransitie gaat over tal van thema's: energie, wonen, mobiliteit, voeding, consumptie, toegang tot groene ruimte ... In ons project ligt de focus op wonen, een thema op de snijlijn van armoede en klimaat. Wonen wordt door MIA naar voor geschoven als erg zorgwekkend. Volgens klimaatplannen blijkt op dit thema nog veel klimaatwinst te maken. We beperkten ons tot wonen 'op de klassieke manier': een sociale of private huurwoning of een eigen woning. Alternatieve woonvormen zoals campingwonen of tiny houses komen niet aan bod. Ook over de impact van ruimtelijke ordening hebben we het niet.

Een sociaal rechtvaardige klimaattransitie 'verengen' we in dit project tot een proces dat resulteert in een energiezuinige kwaliteitsvolle woning voor iedereen. Dat betekent dat onze instrumentenmix bestaat uit maatregelen die zorgen dat MIA energiezuiniger wonen. Gaan beleidsmakers daarmee aan de slag, dan werken ze aan armoede en maken ze de brug naar een sociale klimaattransitie. We vragen geen vooruitstrevende technologieën en snufjes maar basiskwaliteit en energiezuinigheid.

De instrumentenmix



Om tot een goede instrumentenmix te komen, presenteerden we de groep een aantal maatregelen. Samen onderwierpen we die maatregelen aan een check: 'Zorgt deze maatregel ervoor dat MIA energiezuiniger wonen?'. Was het antwoord ja, dan voegen we de maatregel toe aan de instrumentenmix. We houden daarbij bewust geen rekening met de kostprijs, politieke gevoeligheid of haalbaarheid. Wat helpt, daar draait het om.

Onze focus ligt op het thema wonen. Enkele uitgangspunten zijn:

- **Wonen is een basisrecht.**
- **Om het basisrecht te garanderen, is meer nodig dan een dak boven je hoofd. Het gaat over:**
 - Woningkwaliteit (veilig, energiezuinig, geen structurele gebreken)
 - Betaalbaarheid
 - Gezondheid (astma en luchtwegenproblemen ten gevolge van vocht en schimmel, mentale gezondheid, stress, depressies ...)

- Woonzekerheid
- Toegankelijkheid
- Woonomgeving (toegang tot het openbaar vervoer, natuur in de buurt ...)
- **Er heerst een (onzichtbare) wooncrisis in het laagste segment van de koop- en huurmarkt.**

Er zijn ook heel wat maatregelen met een indirect effect op energiezuinig wonen. Denk bijvoorbeeld aan inkomensmaatregelen. Bij gebrek aan financiële middelen is het uiteraard moeilijk om de energiefactuur te betalen of om een energiezuinige woning te huren of te kopen. Inkomensmaatregelen werden niet besproken, al permitteren we ons één uitzondering: het samenwonen met behoud van inkomen. De deelnemers van De *Klimaatstem van MIA* gaven herhaaldelijk aan dat deze maatregelen zou helpen om hun woonsituatie te verbeteren:

“Als mensen kunnen samenwonen zonder inkomensverlies, het zal een groot verschil maken”

In deze instrumentenmix staan maatregelen voor de sociale huurmarkt, de private huurmarkt, de eigendomsmarkt en ten slotte controlemaatregelen op de woningmarkt.

Maatregelen op de sociale huurmarkt

De huidige sociale huurmarkt in Vlaanderen kent twee belangrijke spelers: sociale huisvestingsmaatschappijen en sociaal verhuurkantoren.

Een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) bezit en beheert een patrimonium van sociale woningen. Een groot voordeel is dat deze professionele verhuurders beschikken over de nodige technische kennis om energiezuinige woningen te bouwen en energetisch te renoveren. Daarnaast zijn ze in staat om nieuwbouw- of renovatieprojecten op grote schaal aan te pakken.

Een sociaal verhuurkantoor (SVK) verhuurt woningen van de private huurmarkt als sociale woning. Een SVK is dus geen eigenaar maar een tussenpersoon tussen huurder en verhuurder. SVK's spelen een belangrijke rol om energiezuinige en betaalbare woningen te voorzien voor MIA. Ook zij beschikken over het patrimonium én de deskundigheid. Andere voordelen zijn:

- Een betaalbaar aanbod voor een kwetsbare doelgroep door de gereguleerde huurprijs en huursubsidie.
- Eigenaars krijgen steeds huurgeld, ook als hun pand tijdelijk niet bewoond is.
- Er is een klussendienst.
- Verhuurders kunnen beroep doen op de Vlaamse renovatiepremie.

Het tekort aan sociale woningen is een immens probleem. Slechts 6% van het woningbestand in Vlaanderen zijn sociale woningen. Daardoor staan veel gezinnen op de wachtlijsten. In 2020 wachtten maar liefst 169 000 mensen in Vlaanderen op de toewijzing van een sociale woning. Om de wachtlijsten weg te werken moet er massaal bijgebouwd en gerenoveerd worden. Minimale woonkwaliteit is onontbeerlijk. Daarnaast is de bereikbaarheid van openbaar vervoer, winkelmogelijkheden en toegang tot groene publieke ruimte belangrijk. Idealiter is er een mix tussen sociale huur, private huur en eigendomswoningen.

Ook de SVK-sector blijft beperkt in omvang. Te weinig verhuurders zijn bereid om hun woning(en) te verhuren via een SVK. Momenteel telt Vlaanderen slechts 10.000 SVK-woningen. Andere veel voorkomende problemen zijn:

- Weerstand van gemeenten: SVK-woningen trekken een kwetsbaar publiek aan.
- Slechte woningkwaliteit; oud patrimonium

- Nog te weinig kennis en ondersteuning wat betreft energiezuinig wonen.
- Beperkte middelen voor woonbegeleiding terwijl daar wel nood aan is.
- De huurprijs ligt vaak onder de marktprijs. Dat vormt een drempel voor verhuurders.

Zorgt uitbreiding van de sociale huurmarkt dat MIA energiezuiniger wonen?

Sociale huur is een uitstekende armoedemaatregel: het armoederisico van een sociale huurder daalt met 40%. Dit heeft te maken met woonzekerheid én betaalbaarheid want de huurprijs is aangepast aan het inkomen. Bovendien is dit een stevige klimaatregel: energiezuinige en kwaliteitsvolle woningen voor een publiek dat zelf niet in staat is daarin te voorzien. Hoog tijd om daadwerkelijk in te zetten op uitbreiding en renovatie van het patrimonium en het wegwerken van andere drempels.

Het is misgelopen na mijn eerste hersenattack. Terwijl ik lange tijd in het ziekenhuis verbleef, ben ik uit mijn woning gezet. Ik kon de huishuur niet meer betalen omdat ik een tijd zonder inkomen zat. Mijn vriendin heeft mijn meubelen toen opgeslagen in een container. Na 3 maanden ziekenhuis ben ik naar een kleine studio verhuisd: 1 klein kamertje met de keuken en douche in dezelfde ruimte, op de 2de verdieping zonder lift.

Het ging niet goed met mij. Door medicatie en alcoholmisbruik kreeg ik een trombose in mijn been. Mijn voet werd geamputeerd en achteraf ook mijn onderbeen. Hierdoor werd ik rolstoelgebruiker en kon ik geen trappen meer doen. De huisbaas heeft zonder overleg mijn studio doorverhuurd omdat ik er toch niet meer kon wonen. Ik was dus terug 'dakloos' al verbleef ik wel nog in het ziekenhuis voor mijn revalidatie. In totaal een heel jaar.

Ik heb toen een appartementje gevonden op het gelijkvloers. Ik heb zelf met mijn rolstoel alleen moeten verhuizen en uitpakken want had toen van niemand hulp. Met veel moed en zweet heb ik mij er toch goed en gezellig kunnen installeren.

Het appartement werd verwarmd met convectors, waar ik weinig kennis van had. Ik had een inkomen van 1250 euro en betaalde 750 euro huur en 100 euro aan elektriciteit. En dan waren er nog een aantal vaste kosten. Er bleef dus nauwelijks iets over om van te eten.

Ik ben dan over gestapt naar een andere leverancier waar ik 10 % minder betaalde en een factuur van 90 euro per maand kreeg. Echter na een jaar kreeg ik een afrekening van 1220 euro. Gelukkig heb ik er met veel moeite voor kunnen zorgen dat ik hiervan maar 325 euro moest betalen. Wat natuurlijk nog veel geld is, maar toch al een groot stuk minder.

Vorig jaar in november kreeg ik eindelijk het verlossende telefoontje dat ik naar een sociale woning kon verhuizen. Ik heb nu een woning die aangepast is aan rolstoelgebruik met een tuintje en sociaal tarief voor gas en elektriciteit. Bovendien ligt het verbruik veel lager omdat de woning ook beter geïsoleerd is en ik niet meer moet verwarmen met convectoren.

Het is juist alsof ik de lotto heb gewonnen!

(Ronny)

Zorgt een regeling voor sociale last dat MIA energiezuiniger wonen?

Een regeling voor sociale last zet bouwheren en verkavelaars ertoe aan om een percentage sociale woningen of sociale kavels te realiseren binnen elk bouw- of verkavelingsproject van een zekere omvang. Via deze weg kan het aanbod aan sociale woningen verhogen. De sociale huur wordt dan beheerd via een sociale huisvestingsmaatschappij of via het sociaal verhuurkantoor.

Deze regeling is geen verplichting en dus afhankelijk van de ambities en goodwill van de gemeenten. Zijn die overtuigd, dan vergt het extra onderhandelingen met de projectontwikkelaars want daar zit vaak wel weerstand. Soms komen de sociale woningen te liggen op de minst aantrekkelijke locatie in de nieuwbouwwijk.

Maar laat ons focussen op de voordelen:

- Het creëert systematisch extra sociaal wonen = wegwerken van de wachtlijsten.
- Er is een mix tussen private en sociale woningen in nieuwe wijken/bouwprojecten.
- De investeringen zijn een mix van publiek (overheid) en privaat geld.
- Het gaat steeds over nieuwbouw, dus A-label woning is gegarandeerd (= energiezuinig).

Zorgen nieuwe renovatie- en verhuurmodellen dat MIA energiezuiniger wonen?

Via ons Europees project Energymeasures halen we inspiratie bij onze Ierse partners met '**repair and lease**'. Dit programma richt zich naar eigenaars van leegstaande woningen. De overheid financiert renovatiewerken voor maximaal 60.000 euro. In ruil daarvoor stemt de eigenaar ermee in om de gerenoveerde woning sociaal te verhuren gedurende vijf jaar. De woning moet structureel in goede staat zijn. Na de renovatie voldoet de woning aan de minimum kwaliteitsvereisten en is een EPC verplicht. De eigenaar kan ervoor kiezen om de woning zelf sociaal te verhuren door een 'Rental Availability Agreement' (RAA) af te sluiten met de lokale overheid. Of hij/zij sluit een 'Direct Lease Agreement' (DLA) af en laat de verhuur volledig over aan de lokale overheid. De overheid betaalt de huur aan de eigenaar. Afhankelijk van het type contract dat de eigenaar afsluit – een RAA of een DLA – krijgt de verhuurder respectievelijk 92% of 80% van de marktprijs, telkens verminderd met de maandelijkse afbetaling van de renovatielening.

Maar we hoeven het zo ver niet te zoeken. Ook hier in Vlaanderen geeft Het Pandschap 'een duurzame boost aan sociaal wonen' door leegstaande panden te renoveren en via het SVK te verhuren.

Andere maatregelen die zorgen dat MIA energiezuiniger wonen.

De deelnemers van *De Klimaatstem van MIA* zijn ervan overtuigd dat volgende maatregelen ertoe bijdragen dat MIA energiezuiniger wonen:

Een eenmalige aanmoedigingspremie voorzien voor wie verhuurt aan een SVK (bv. Lier tussen 800 en 2000 euro – Geel tussen 1200 en 2000 euro).

Meer woonbegeleiders inzetten

Renovatiebegeleiders bij het SVK inzetten

Een Potentiekaart opstellen die een overzicht geeft waar sociale woningen kunnen komen

Huurprijsstijgingen na renovaties opvangen, bv. via de huursubsidie

De huurpremie toekennen na 2 jaar wachtlijst i.p.v. 4 jaar

Maatregelen op de private huurmarkt

Zolang er niet voldoende sociale woningen zijn (wat lange wachtlijsten creëert), blijven kwetsbare groepen aangewezen op het laagste segment van de private huurmarkt. Er is sprake van hoge concurrentie op dit segment van de huurmarkt door te veel vraag en te weinig aanbod. Dit zorgt voor heel wat problemen:

- De hoge huurprijzen leiden tot betaalproblemen.
- De beschikbare woningen zijn van slechte kwaliteit. Het Grote Woononderzoek geeft aan dat maar liefst 47% van de private huurpanden niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen. Het onderste segment van de private huurmarkt wordt gekenmerkt door een verouderd en energieverslindend woonpatrimonium.
- Beperkte toegankelijkheid omwille van hoge concurrentie op de markt.
- Combinatie van bovenstaande zorgt leidt tot beperkte woonzekerheid.

Het was er erg koud door een gat in de deur. De huisbaas wou dat eerst niet maken. Ik betaalde 600 euro per maand aan kolen en hout en kreeg het nog niet helemaal warm. Er was een klein keukentje en een badkamertje met een Bulex met gasbidons. De huurwoning was dus totaal niet in orde.

(Frie)

De Vlaamse overheid heeft instrumenten in handen om de kwaliteit en betaalbaarheid op de private huurmarkt te verbeteren. De volgende maatregelen kwamen aan bod tijdens *De Klimaatstem van MIA*: het openstellen van Mijn VerbouwPremie op de private huurmarkt, de 0%-energielening openstellen voor verhuurders, ontzorging en begeleiding voor verhuurders en geconventioneerd verhuren.

Zorgt het openstellen van Mijn VerbouwPremie op de private huurmarkt ervoor dat MIA energiezuiniger wonen?

Mijn VerbouwPremie is de eengemaakte **premie** voor renovatie en energiebesparende investeringen. Deze premie is opengesteld voor verhuurders die hun woning(en) via een SVK verhuren. Bovendien bestaat er een grote mate van ontzorging door de SVK's.

Er is nog marge om naast de SVK's een systeem op te zetten dat aan de kwaliteitsverbetering van private huurwoningen werkt. Dit zonder dat het een even groot engagement van de eigenaar-verhuurders vraagt, maar tegelijkertijd wel het aanbod aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen vergroot. SAAMO pleit al langer voor het verder openstellen van Mijn VerbouwPremie voor particuliere verhuurders.

We koppelen er wel voorwaarden aan:

- De huidige inkomensgrenzen van Mijn VerbouwPremie voor eigenaar-bewoners worden gehanteerd (in tegenstelling tot de Renovatiepremie voor SVK-verhuurders waaraan geen inkomensvoorwaarde is gekoppeld).
- Om in aanmerking te komen mag een verhuurder maximum twee panden verhuren.
- De woning moet na de renovatiewerken verhuurd worden via een negenjarig huurcontract, met een beperking op de huurprijs.
- De woning moet na de renovatiewerken voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen. De verhuurder vraagt hiervoor een conformiteitsattest aan.

Deze maatregel is geen makkelijke discussie in de groep. Want moet je verhuurders wel geld geven om hun woning in orde te brengen? Toch denken we dat deze impuls nodig is om de kwaliteit en energiezuinigheid van private huurwoningen te verbeteren. En dat komt ten goede van MIA.

Zorgt het openstellen van de 0%-energielening voor verhuurders ervoor dat MIA energiezuiniger wonen?

We denken dat de Vlaamse energielening een waardevol instrument is om energiearmoede op de private huurmarkt aan te pakken. Daarvoor is het wel nodig dat de lening wordt opengesteld voor alle verhuurders en niet alleen diegene die aan de huidige inkomensgrenzen voldoen. Om te garanderen dat deze maatregel – naast de verhuurder – in het voordeel is van kwetsbare doelgroepen, koppelen we hier enkele voorwaarden aan:

- De woning moet na de renovatiewerken verhuurd worden met een gereguleerde huurprijs.
- De woning moet na de renovatiewerken voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen. De verhuurder vraagt hiervoor een conformiteitsattest aan.
- Maximale toegankelijkheid

Let wel: als de huurprijs stijgt omwille van de renovatie, is compensatie noodzakelijk, bv. via de huursubsidie.

Het lijkt ons ook nodig om in te zetten op het informeren van verhuurders over de mogelijkheden van de energielening.

Zorgt ontzorging en begeleiding voor verhuurders ervoor dat MIA energiezuiniger wonen?

Er zijn veel verhuurders die correct willen handelen en een kwalitatief goed pand willen verhuren. Maar vaak weten ze niet hoe te beginnen aan een renovatie, het opvragen van allerlei premies, het vergelijken van offertes. Deze groep van verhuurders heeft nood aan ontzorging en ondersteuning. Hen ondersteunen met neutraal advies en het opmaken van een planning kan hen overhalen tot actie over te gaan.

Een voorbeeld van zo'n begeleidingstraject is ons eigen project Goed Plan. Meer informatie over dit project is te vinden op www.goedplan.be. Andere goede praktijkvoorbeelden zijn het verhuurpunt Gent en het project Energieke dorpen in West-Vlaanderen.

We spreken dus uit ervaring als we deze maatregel een absolute win-win noemen: de huurder geniet immers van de verbeterde woonkwaliteit en energieprestatie.

Kan geconventioneerd verhuren ervoor zorgen dat MIA energiezuiniger wonen?

Geconventioneerd verhuren is een innovatief systeem dat de vier belangrijkste pijnpunten van de private huurmarkt (betaalbaarheid, woonkwaliteit, toegankelijkheid en woonzekerheid) tegelijk aanpakt. Dit gebeurt door de verhuurder maandelijks een vast bedrag te geven als hij bepaalde engagementen nakomt. Zo dient de verhuurder een huurder met een bescheiden inkomen te kiezen uit een pool van kandidaat-huurders. Op die manier verhoogt geconventioneerd verhuren de toegankelijkheid op de private huurmarkt.

Geconventioneerd verhuren en SVK kunnen perfect complementair werken want ze trekken een ander type verhuurder aan. Het SVK ontzorgt de verhuurder volledig en socialiseert de private huurmarkt.

Geconventioneerd verhuren biedt de verhuurder een aantal zekerheden en socialiseert de private huurmarkt ook, maar in lichtere mate.

Voor de mogelijke concrete uitwerking verwijzen we graag naar het advies¹ van de Vlaamse Woonraad uit 2019, dat overigens breed gedragen wordt door diverse organisaties aan de kant van huurders én verhuurders.

“Het geconventioneerd verhuren moet resulteren in een betere bescherming van inkomenszwakke huurders op de private huurmarkt en tegelijk de verhuurders aanzetten te verhuren aan deze huishoudens.”¹

Maatregelen voor eigenaars

Naar schatting zijn er 120 000 arme eigenaars in Vlaanderen. Arme eigenaars, noodeigenaars of noodkopers zijn gezinnen die een eigen woonst bezitten, maar die geen budget hebben om noodzakelijke renovaties uit te voeren. Ook bij deze woningmarkt zal het lonen als de maatschappij investeert in deze panden om ervoor te zorgen dat de bewoners in een meer menswaardige woonsituatie begeven.

We hebben het huis geërfd van Niki's vader. De successierechten betalen we via een afbetalingsplan. Het huis is echter helemaal niet in orde: het kadaster klopt niet en de koterij in de tuin staat niet op het plan. Er is ook geen plan van het huis. Alle daken zijn bedekt met asbest (platen en zwarte schalies) maar we hebben geen geld om die te verwijderen. Het dak lekt op verschillende plaatsen waardoor er gaten in het plafond komen. De verzekering betaalt enkel gevolgschade. Maar er is geen geld om de oorzaak aan te pakken. Het huis is niet goed geïsoleerd en er staan nog oude ramen in. En we verwarmen nog met mazout. Er is gewoon geen geld om dit huis klimaatvriendelijk te maken, ook al zouden we dat graag willen. We betalen hierdoor ook hoge energiekosten. Bovendien zijn er nog andere prioriteiten aan het huis die eerst hersteld moeten worden. Het is eigenlijk zo uitzichtloos dat we ons afvragen of we er kunnen blijven wonen. Misschien is het beter dat we het verkopen voor de grond. Met het geld kunnen we dan misschien in een sociale koopwoning wonen of in een klein appartement.
(Niki en Sven)

Zorgt ondersteuning en ontzorging ervoor dat arme eigenaars energiezuiniger wonen?

Financieel blijven er voor arme eigenaars ernstige drempels bestaan. Vaak ontbreekt een stabiel inkomen en is er weinig of geen buffer. Toch zijn al heel wat eigenaars flink geholpen met neutraal advies en duidelijk informatie over isolatie en (energie)technieken. Ook ondersteuning bij het bepalen van prioriteiten helpt hen zeker vooruit.

Maak van het energiehuis dus zeker een laagdrempelige plek waar mensen terechtkunnen met al hun vragen. Ga als overheid/energiehuis zeker naar de mensen thuis en geef advies op maat.

¹ Vlaamse Woonraad (2019), Advies 'Geconventioneerd Verhuren', Brussel: Vlaamse Woonraad
https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/vwr-_definitief-eindvoorstel-2019.09.16.pdf



Zorgt het noodkoopfonds dat MIA energiezuiniger wonen?

Mensen met een beperkt budget worden (o.a. door hoge prijzen op de huurmarkt) gedwongen tot het kopen van kwalitatief slechte woningen met langlopende leningen. In Vlaanderen wonen zo naar schatting 120.000 noodeigenaars, eigenaars zonder budget voor dringende kwaliteitswerken of energiezuinige renovaties. Het noodkoopfonds is een rollend fonds waarvan noodeigenaars tot 30.000 euro kunnen lenen om hun woning te renoveren. Dit geld wordt niet uitbetaald aan de noodkoper maar rechtstreeks aan de aannemers van de uitgevoerde werken. De lening moet pas worden terugbetaald na vervreemding van het pand of na een periode van 20 jaar.

Dit is een manier om kwetsbare eigenaars toch de mogelijkheid te geven tot renoveren. Een nadeel aan het noodkoopfonds is het gebrek aan budget voor technische en sociale ondersteuning. Begeleidingstijd is arbeidsintensief en duur maar kwetsbare eigenaars hebben hier wel veel nood aan.

Controlemaatregelen

Zorgt een verplichte conformiteitsattest dat MIA energiezuiniger wonen?

Energiezuinig wonen voor maatschappelijk kwetsbare groepen start bij het woonbeleid. Door het verplichten van een conformiteitsattest kan je meer controle uitoefenen op minimale woonkwaliteit. Die basis aan minimale woonkwaliteit is nodig om te werken aan de energiezuinigheid van panden op het laagste segment van de woningmarkt.

Een verplicht conformiteitsattest kan gefaseerd ingevoerd worden én gecombineerd met andere (ondersteunende) maatregelen. Zo kiezen de gemeenten uit het intergemeentelijk samenwerkingsverband IGEAN² ervoor om renovatieadvies aan te bieden. In de praktijk gaat het om een huisbezoek met renovatieadvies en minimale ontzorging. Wanneer eigenaars werken uitvoeren om de minimale kwaliteit te behalen (vb. plaatsen van dakisolatie, beglazing of energiezuinig verwarmingssysteem), wordt er ook meteen rekening gehouden met energiezuinigheid.

Zorgt de verstrenging van de energieprestatie op lange termijn ervoor dat MIA energiezuiniger wonen?

Uit ervaring met ons project Goed Plan weten we dat verhuurders vaak afwachtend zijn om energiezuinige investeringen te doen omdat niet duidelijk is aan welke energienormen je op langere termijn moet voldoen. Ze vrezen investeringen te doen die enkele jaren later al niet meer voldoen. Is er duidelijkheid, dan is het makkelijker om plannen te maken. Dat is evident. In het Vlaams klimaatplan zijn dan ook plannen op lange termijn gemaakt. We vragen ons echter af of de huidige tijdslijn mensen voldoende snel in energiezuinige woningen zal krijgen.

Maar wat willen we bereiken tegen 2050? Iedereen in een A-label woning? Is dat wel haalbaar voor oudere panden? Sommige deelnemers zeggen erg tevreden te zijn met C-label. Dat is al heel wat sprongen vooruit. En in het kader van minimale kwaliteitsnormen kan een woning met B-label ook volstaan.

Of zullen we toch ambitieuzer zijn?

² Boom, Aartselaar, Niel, Schelle, Hemiksem, Rumst, Mortsel, Lint, Hove, Kontich, Borsbeek, Boechout, Edegem en Zwijndrecht

Met dank aan alle deelnemers

Lisa – Maria – Stephane – Philippe – Steven – Pierre – Stefanie – Mieke – Ria – Frie – Christiane – Marina
– Jeanine – Kishori – Nathalie – Denise – Ronny – Joanna – Christina – Gosia – Fons – Sven – Yolanda –
Petra – Els – Patrick – Bart – Katrien – Sandra – Frans – Lieven – Ruud – Lien (LIGO)

Met dank aan onze critical friends

Charlotte (Agoria) – Martine (Avansa Kempen) – Angelos (Bond Beter Leefmilieu) – Jef (Campina Energie)
– Joachim (Herwin) – Cil (Huurpunt) – Jet en Hans (Kamp C) – Dorien (KBS) – Gert (Kempen 2030) –
Katleen (Steunpunt Wonen KULeuven) – Tine (MO Magazine) – Peter en Els (Netwerk tegen Armoede) –
Mieke (SAAMO West-Vlaanderen) – Fanny (SAAMO Gent) – Johan, Bart en Bart (e-team SAAMO) –
Annemie (SERV) – Katrijn (Stad Turnhout) – Bram (Stadsregio Turnhout) – Griet (Architectuur UHasselt)



SAAMO