

Activiteit 62 : Project X, een strategie om de kwaliteit van het woningenbestand te verbeteren - Brussel

Algemene context van het OCMW:

Gewest: Brussel

Institutionele context: De vereniging project X is een vereniging Hoofdstuk XII die afhangt van het OCMW van Brussel en de Stad. Ze legt zich toe op het aspect huisvesting van de wijkcontracten van de Stad Brussel.

Medewerkers voor «energie»:

- 24 loontrekkenden
 - 3 ploegbazen,
 - 9 teamleiders,
 - 12 bedienden voor het management.
- 35 art.zestigers voor een duur van één tot twee jaar.

Financiële middelen voor de «energiepreventie»:

- Alle wijkcontracten van de Stad Brussel (~10 M € voor 2004-2012),
- Grootstedenbeleid (~5 M € voor 2005-2012).

Methodologie van het project:

- Project X spitst zich toe op ongezonde woningen. Het prospecteert hiervoor langs verscheidene kanalen :
 - De dienst huisvesting laat de informatie via de maatschappelijke antennes doorstromen naar project X ;
 - De Gewestelijke inspectiediensten voor woningen signaleren ongezonde woningen ;
 - Project X stuurt mailings uit gebaseerd op gegevens van het kadaster (retourpercentage : 1%)
 - Project X prospecteert actief en deponeert briefjes opgesteld in meerdere talen (onder meer) in de winkels .
- Het project stelt aan de eigenaars voor de woning negen jaar lang (of langer) in beheer te nemen en verzekert hen niet alleen dat de woning in conformiteit wordt gebracht en dat zij verder onderhouden wordt, maar ook dat zij heel die periode een vaste huuropbrengst krijgen.
- Als een minnelijke schikking onmogelijk blijkt, kan project X eventueel overgaan tot een dwingende aanpak.
- De gewaarborgde huurprijs aan de eigenaar stemt overeen met :
 - Huur eigenaar =*
 - + Huur ontvangen van de huurder*
 - 35 % van de kosten voor de werken*
 - Verhuizingskosten (van de huurders)*
 - Huurverlies*
 - Onderhoud*
 - Lasten*
 - ≈ 50 % van de huur die de huurder betaalt*
- Project X neemt de conformiteitswerken aan de woning op zich en brengt de huurders elders onder tijdens de werken.
- Er worden energieperformante technieken en materialen gebruikt OM DE WONING IN OVEREENSTEMMING TE BRENGEN MT DE NORMEN. Zoals :

Activiteit 62 : Project X, een strategie om de kwaliteit van het woningenbestand te verbeteren - Brussel

- Niet conforme ramen (bijv. een raam dat niet meer sluit) worden vervangen door performante dubbele beglazing ;
 - Isolatie wanden wanneer omwille van de gezondheid wanden moeten worden aangebracht ;
 - De herstelde daken (bijv. niet waterdichte daken) worden grondig geïsoleerd.
- De meeste werken worden uitgevoerd door een team van project X dat in hoofdzaak bestaat uit artikel zestigers. Dakwerken en de vervanging van ramen en deuren worden meestal uitbesteed.
 - Vandaag wordt de verbruiksefficiëntie van de werken niet feitelijk geëvalueerd. Toch blijkt deze taak op termijn voorzien te zijn.

Geplande activiteiten: Project X overweegt momenteel om aan eigenaars een methode voor te stellen om van de conformiteitswerken gebruik te maken om ook energie-gebonden werken te laten uitvoeren. Het project zou dan voor rekening van de eigenaar alle inspanningen om renovatiepremies, energiepremies en belastingverminderingen te verkrijgen zelf centraliseren. Ook wordt overwogen om een beroep te doen op sociale groene leningen en op het FRGEK.

Praktisch gezien, lijkt de uitvoering en het beheer van deze engineering bijzonder zwaar (energie- en renovatiepremies zijn hiervoor niet aangepast). Bovendien lijkt de analyse van een gevalstudie aan te tonen dat deze engineering de huur die de eigenaar ontvangt tot vrijwel niets zou herleiden gedurende de eerste vijf jaar. Dit is in de eerste plaats het gevolg van de onmogelijkheid om het deel van de werken ten laste van de eigenaar tot 35% te herleiden voor « louter energiewerken ». De belangstelling van de eigenaars voor dit soort mechanisme wordt evenwel uitgetest via een huisvestingsloket.

Op langere termijn wenst de vereniging eveneens EPB certificaten uit te reiken.

Beschrijving van het project :

De vereniging project X neemt voor een periode van (minstens) 9 jaar, met het akkoord van de particuliere eigenaars, ongezonde woningen in beheer. Zij voert de werken uit om de woning in overeenstemming te brengen met de normen, waarbij tevens aandacht uitgaat naar de energiekwaliteit. Gemiddeld wordt per woning 50.000 € gespendeerd, waarvan 23.000 € voor materialen en 27.000 € voor lonen en werkingskosten. Deze werken worden voor een groot deel uitgevoerd door een team van artikel zestigers die voor dit project ingezet worden. Voor het overige is het verloop van het project vergelijkbaar met een Sociaal Verhuurkantoor.

Activiteit 62 : Project X, een strategie om de kwaliteit van het woningenbestand te verbeteren - Brussel

Detailvragen :

Doelpubliek: Het doel is om 300 woningen opnieuw in gezonde staat af te leveren vóór 2012. De woningen moeten zich à priori bevinden in de gebieden gedekt door een wijkcontract. Dank zij het Grootstedenbeleid kan deze beperkte perimeter enigszins worden uitgebreid. Vandaag zijn langs deze weg al vrijwel 100 woningen te huur gesteld en wachten 88 andere op de uitvoering van de werken.

Type actie: Investeringssteun.

Specificiteit van het project: Dit project is speciaal omdat het gericht is op de renovatie van een groot aantal woningen en gebruik maakt van aanzienlijke middelen (~50.000 € geïnvesteerd/woning), maar toch tegemoetkomt aan het probleem van de huurdersmobiliteit.

Sterkten van het project:

Het project pakt verhuurde gebouwen aan die doorgaans over het hoofd zijn gezien in het preventiebeleid van de OCMW's inzake energie. Het zorgt voor consequente investeringen. Het komt tevens tegemoet aan de problematiek verbonden aan de mobiliteit van huurders (regelmatig verhuizen), en de eventuele tijdelijke huisvesting tijdens de werken. Ook wordt de kost van de werken opgevangen die eigenaars niet altijd alleen kunnen voorschieten of financieren.

Zwakten van het project: Er werd nog geen oplossing gevonden om de eigenaars ertoe aan te zetten andere werken uit te voeren die louter op het energie-aspect gericht zijn van zodra de woning opnieuw conform is. Bovendien biedt het project nog geen oplossing voor de problemen met de educatie tot REG van bepaalde huurders.

Reproduceerbaarheid: Het project kan duidelijk herhaald worden in een stedelijke omgeving, in de zin van het Grootstedenbeleid, in Brussel. In zijn huidige vorm is het onwaarschijnlijk dat dit soort project elders zou worden ontwikkeld (we merken hierbij op dat het project een méér-dan-gewone financiering vereist).

Conclusie : Project X vervult een renovatie-opdracht waarin de OCMW's meestal geen zin hebben en gebruikt hiervoor een hefboom – de gezondheid van de woningen – die bepaalde OCMW's ook reeds gebruiken. Als de middelen volgen, lijkt dit project in staat met reeds 100 gerenoveerde woningen op de ingeslagen weg verder te gaan. Het lijkt opportuun om van de werken gebruik te maken om ook een diepgaandere energie-renovatie door te voeren, ook al blijkt dat praktisch gezien vrij complex.