

Reno-Lab-C

Renovaties met sociale, ecologische meerwaarde via collectieve aanpak in het Brussels Gewest (2017-TEST-IT-10g)

Tom Verbeke

Oktober 2021

Project gesubsidieerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en door het EFRO

La Région et l'Europe investissent dans votre avenir ! • Het Gewest en Europa investeren in uw toekomst!



Inhoud

1	Inleiding	7
2	De Brusselse renovatiestrategie	8
3	Het Brusselse gebouwenpark	13
4	Een plan voor renovatiebegeleiding	17
4.1	<i>Sint-Jans-Molenbeek: kenmerken van gebouwenpark en de impact op de lokale renovatiestrategie.....</i>	<i>17</i>
4.2	<i>Eigenaars en hun woning in Sint-Jans-Molenbeek</i>	<i>20</i>
4.3	<i>Lessen voor renovatie</i>	<i>21</i>
4.4	<i>Drempels voor renovatie</i>	<i>24</i>
4.5	<i>Renovatiebegeleiding</i>	<i>26</i>
5	Bijlagen: figuren.....	32
6	Bibliografie	51
6.1	<i>Literatuur.....</i>	<i>51</i>
6.2	<i>Data</i>	<i>51</i>

Lijst van figuren

Figuur 1: Gebouwenpark per Gewest, naar typologie, 2020.	33
Figuur 2: Aantal gebouwen, naar typologie, 2020	33
Figuur 3: Verdeling gebouwen, naar bouwtype, 2020	34
Figuur 4: Aantal wooneenheden per Gewest, naar bouwtype, 2020.....	34
Figuur 5: Aantal wooneenheden, per bouwtype, 2020	35
Figuur 6: Verdeling wooneenheden naar bouwtype, 2020.	35
Figuur 7: Sint-Jans-Molenbeek: Aantal wooneenheden naar bouwtype, 1995, 2010 en 2020 in % totaal.	36
Figuur 8: Aantal wooneenheden per bouwtype, per gewest, 2020.....	36
Figuur 9: Aantal wooneenheden per gebouw (gemiddeld over alle bouwtypes), 2020	37
Figuur 10: Aantal wooneenheden per bouwtype: Huis in gesloten bebouwing, 2020	37
Figuur 11: Aantal wooneenheden per bouwtype: Buildings en flatgebouwen met appartementen, 2020	38
Figuur 12: Aantal bewoonde conventionele wooneenheden in gebouwen met 1 of 2 woningen, absolute aantallen	39
Figuur 13: Aantal bewoonde conventionele wooneenheden in gebouwen met 1 of 2 woningen, in % conventionele bewoonde woningen in woongebouwen.	40
Figuur 14: Leegstand: Aantal onbewoonde conventionele wooneenheden in woongebouwen in % conventionele bewoonde woningen in woongebouwen.	41
Figuur 15: Oprichtingsdatum van huizen in gesloten bebouwing [R1] per gemeente, in % totaal aantal huizen in gesloten bebouwing.	41
Figuur 16: Oprichtingsdatum van buildings en flatgebouwen met appartementen [R4] per gemeente, in % totaal aantal buildings en flatgebouwen met appartementen.	42
Figuur 17: Sint Jans Molenbeek: aantal vergunningen voor renovaties en nieuwbouw, sinds 2001 en 1996, cumulatief tot en met 2019.	42
Figuur 18: Sint Jans Molenbeek: aantal vergunningen voor renovaties en nieuwbouw, sinds 2011 en 1996, cumulatief cijfer in percent van het aantal wooneenheden en/of gebouwen.....	43

Figuur 19: Bebouwd grondoppervlak van huizen in gesloten bebouwing [R1] per gemeente	43
Figuur 20: Bewoonde woningen naar type eigendom: woningen bewoond door hun eigenaar, België (2011).....	44
Figuur 21: Bewoonde woningen naar type eigendom: woningen bewoond door hun eigenaar, BHG (2011).	44
Figuur 22: Woningprijzen huizen met 2 of 3 gevels: Sint-Jans-Molenbeek en Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2010-2019).....	45
Figuur 23: Woningprijzen huizen met 2 of 3 gevels in verhouding tot het mediaan equivalent inkomen. Sint-Jans-Molenbeek en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.	45
Figuur 24: Aantal transacties in verhouding tot het aantal gebouwen: huizen met 2 of 3 gevels: Sint-Jans-Molenbeek en Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2010-2019)	46
Figuur 25: Gemiddelde verbruik wooneenheden in gesloten bebouwing en appartementen op basis van EPB certificaten (kWh per m ² en per jaar), naar bouwperiode woning.	46
Figuur 26: Woningprijzen appartementen: Sint-Jans-Molenbeek en Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2010-2019).....	47
Figuur 27: Woningprijzen appartementen in verhouding tot het mediaan equivalent inkomen. Sint-Jans-Molenbeek en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.....	47
Figuur 28: Aantal transacties in verhouding tot het aantal gebouwen: appartementen: Sint-Jans-Molenbeek en Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2010-2019).....	48
Figuur 29: Huurprijzen woningen, absoluut en relatief t.o.v. het mediaan equivalent beschikbaar inkomen, 2018.	48
Figuur 30: Uitgaven voor Woning, water, elektriciteit, gas en andere brandstoffen per inkomenskwartiel. Brussels Hoofdstedelijk Gewest 2018.....	49
Figuur 31: Aantal bewoners per wooneenheid, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2020 ..	49
Figuur 32: Aantal en aandeel EPB gecertificeerde wooneenheden, per gemeente, 2020	50

1 Inleiding

Dit rapport kwam tot stand in het kader van het door Innoviris en EFRO gefinancierde Reno-Lab-C - Renovaties met sociale, ecologische meerwaarde via collectieve aanpak in het Brussels Gewest (2017-TEST-IT-10g). Het rapport start met een korte beschrijving van die elementen uit de Brusselse renovatiestrategie die het meest relevant zijn in het kader van het begeleiden van renovaties bij particuliere eigenaars. Omdat de nadruk op het collectieve in de loop van het project naar de achtergrond verdween, wordt er in dit rapport ook minder aandacht aan besteed. Daarna wordt dieper ingegaan op het Brusselse gebouwenbestand. Dit deel heeft tot doel om het gebouwenbestand in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te schetsen in termen van aantal gebouwen, aantal wooneenheden, hun leeftijd, oppervlakte, energetische prestatie, e.d.m.. In dit deel worden de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderling vergeleken. Dit laat toe om onderlinge verschillen in kaart te brengen. In deel 4 wordt dieper ingegaan op de situatie in Sint-Jans-Molenbeek. Na een schets van het gebouwenpark en hun eigenaars gaat dit deel dieper in op de drempels voor renovatie. De laatste sectie brengt deze elementen samen in een aanpak voor een renovatiestrategie.

Gegeven het groot aantal datafiguren werd besloten om deze niet in de tekst zelf op te nemen maar onder te brengen in een bijlage.

2 De Brusselse renovatiestrategie

De regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) keurde op 25 april 2019 haar renovatiestrategie 2030-2050 goed. Deze strategie bepaalt in belangrijke mate de concrete invulling van de aard en het type begeleiding op het terrein.

De strategie voorziet in een verbruiksdoelstelling van gemiddeld 100kWh/m²/jaar aan primaire energie voor residentiële gebouwen tegen 2050. Dit doel is, voor veel bestaande woningen binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, op dit moment ver verwijderd van het huidige gemiddeld gebruik (Figuur 25). Om dat doel te bereiken zal het BHG vanaf 2025 een EPB-certificaat verplicht stellen voor alle woningen. Het EPB-certificaat voorziet in een lijst van 5 te nemen maatregelen zodat de woning de (voor haar typologie vastgestelde) prestatiedoelstelling in 2050 zou kunnen behalen. Elke maatregel moet in een tijdsbestek van 5 jaar gerealiseerd zijn (Tabel 1). Vanaf 2030 zouden ook criteria die betrekking hebben op de duurzaamheden van gebouwen, incl. bv. akoestische overwegingen, worden gehanteerd in het certificeringsproces

Tabel 1: Fasering maatregelen EPB Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Doelstelling	Werkzaamheden
2021	Goedkeuring reglementair kader
2025	Opstellen van het EPB-certificaat van de woning
2030	Deadline voor een van de 5 verplichte maatregelen naar keuze
2035	Deadline voor de tweede van de 5 verplichte maatregelen naar keuze
2040	Deadline voor de derde van de 5 verplichte maatregelen naar keuze
2045	Deadline voor de vierde van de 5 verplichte maatregelen naar keuze
2050	Deadline voor de vijfde van de 5 verplichte maatregelen

Bron: BHG (2019), fiche 1, p. 44-46.

Data tot en met 2020 suggereren dat ongeveer de helft van de wooneenheden in het Brussels Hoofdstedelijk gewest een EPB certificaat hebben (Bruxelles Environnement (2021)). Dit betekent dat eind 2020 nog ruim 250.000 woningen niet gecertificeerd zijn. Tussen 2015 en 2019 – 2020 is hier, omwille van Covid buiten beschouwing gelaten – werden 14.000-15.000 certificaten uitgereikt naar aanleiding van een verkoop, 8000 naar aanleiding van verhuur. Dat betekent dat het gemiddeld aantal jaarlijks te certificeren wooneenheden de komende jaren aanzienlijk moet stijgen willen alle wooneenheden EPB gecertificeerd zijn voor eind 2025. De verschillende gemeentes binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tonen een vrij grote spreiding in het aantal gecertificeerde wooneenheden (Figuur 32). Elsene, Etterbeek en Sint-Pieters-Woluwe noteren het

hoogst aandeel gecertificeerde wooneenheden; Ganshoren, Schaarbeek, Sint-Agatha-Berchem en Sint-Jans-Molenbeek het laatste aandeel.

In het geval van een renovatie met een stedenbouwkundige vergunning zal het BHG een renovatieplan, dat gekoppeld is aan het EPB-certificaat, verplichten. Los van een stedenbouwkundige vergunning zal het renovatieplan gepromoot worden als onderdeel van de begeleiding van particulieren “teneinde de energiecoherentie van het werk te waarborgen” (BHG (2019), fiche 14, p. 79). In het kader van de ondersteuning van renovatietrajecten, verwijst de renovatiestrategie naar Homegrade en/of Netwerk wonen.

Het renovatieplan bestaat volgens de renovatiestrategie uit 2 fases: de initiële diagnose en een lijst van werken die op lange termijn volgens het plan moeten worden uitgevoerd. De initiële fase bestaat uit 5 componenten (BHG (2019), fiche 14):

1. Een audit van de fysieke staat van het gebouw
2. Een studie van de stedelijke/patrimoniale dimensie
3. Een analyse van de energiedimensie
4. Een analyse van andere omgevingscomponenten, zoals de akoestiek en
5. Het werkelijke gebruik op het moment van de diagnose

Deze initiële diagnose vormt, samen met de wensen van de opdrachtgever, de basis voor een lijst van werken die het mogelijk moeten maken om de prestatiedoelstelling voor het betrokken gebouw te bereiken. Het renovatieplan kan een globale aanpak voorstellen of kan een sequentiële aanpak voorzien. In dat laatste geval is het belangrijk om de fasering van de werken zo te organiseren dat er sprake is van een no-regrets benadering.

Naast de initiële diagnose en het werkplan, voorziet de Brusselse renovatiestrategie ook in een financieel plan (BHG (2019), Fiche 14). Dat financieel plan raamt de kosten van de werkzaamheden en de financiële draagkracht van de eigenaar, incl. een raming van de financiële steunmaatregelen waarop hij of zij aanspraak zou kunnen maken.

Het plan wordt, indien een stedenbouwkundige vergunning nodig is, opgemaakt door een architect. Is dat niet het geval, dan stellen de begeleidingsdiensten voor particulieren een architect ter beschikking van de opdrachtgevers die dat wensen (BHG (2019), Fiche 14).

De Brusselse renovatiestrategie voorziet in een uniek loket waar particulieren zowel informatie- als begeleidingsdiensten kunnen krijgen (BHG (2019), Fiche 13). Informatiediensten zijn gratis en hebben betrekking op, bv. informatie m.b.t.

- Voordelen van een renovatie (comfortwinst, meerwaarde, besparingen, enz.)
- Regelgevende aspecten (stedenbouw, huisvesting, EPB, enz.)
- Technische aspecten ('stappenplan': ambitieniveau en samenhang met gewestelijk beleid, goede praktijken, enz.)
- Financiële bijstand (premies, voorfinanciering, fiscaliteit, enz.)
- Energie- en klimaatbeleid en gewestelijke ambitie
- Binnenluchtvervuiling, ...

Begeleidingsdiensten (door Homegrade en/of Netwerk Wonen) zijn in principe betalend, maar moeten wel toegankelijk zijn voor kwetsbare huishouden. Deze diensten hebben betrekking op (BHG (2019), Fiche 13)

- Diagnose en/of stappenplan van een architect: Huisbezoek (advies over renovatie, aandacht voor binnenluchtvervuiling, ...)
- 'Business plan'-ondersteuning (budgettering van de renovatie, prioriteiten en financiering)
- Administratieve bijstand (stedenbouw, premies, enz.)
- Structureren van het verzoek tot uitvoering van werken (opstellen van een bestek)
- Identificatie en selectie van een aannemer (via databank/referencingsite en vergelijkende analyse van prijsopgaves)
- Opvolging van de werf (door een architect)
- Technische en juridische bijstand, met name bij geschillen
- Oplevering van de site (gekoppeld aan een EPB-certificering)
- Begeleiding van (kleine) mede-eigendommen doorheen het renovatieproces
- Identificatie van tijdelijke herhuisvestingsoplossingen

De strategie voorziet ten derde in Prospectie-diensten: *“Door middel van een proactieve aanpak zullen de ondersteunende diensten specifieke acties uitvoeren die erop gericht zijn zich bij de burgers bekend te maken door hun diensten aan te bieden, in het bijzonder 'all-inclusive' renovatiediensten (met overdracht van het projectbeheer)”* (BHG (2019), Fiche 13, p. 76). Er wordt als vierde punt voorzien in een dienst “Collectieve projecten” die de organisatie van gegroepeerde innovaties per blok of wijk zal begeleiden.

Naast de begeleiding van de renovatiestrategie wordt ook voorzien in een begeleiding bij het gebruik van het gebouw. Deze begeleiding kan de vorm aannemen van (BHG (2019), Fiche 13):

- Thuisbezoeken 'Rationeel gebruik van energie' (bv. thermostaatregeling, ventilatie, enz.)
- Animatieactiviteiten rond energie
- Sensibiliseringscampagnes
- Animaties tijdens openbare evenementen (spelletjes, workshops, speelse benaderingen, ...)
- Begeleiding van de gebruikers van gebouwen met hoge energieprestaties

De strategie verwijst in Fiche 15 naar de scharniermomenten in de levensloop van een woning als moment om een renovatieplan om te zetten in een renovatietraject. Scharniermomenten zijn bv. de verkoop van een woning, erfenis of schenking.

De Brusselse renovatiestrategie voorziet daarnaast in een woningpas (BHG (2019), Fiche 26). De woningpas zou dienen bij de

- formele identificatie van een woning;
- centralisatie van alle gegevens en informatie over gebouwen (EPB-certificaat en stappenplan, stedenbouwkundige vergunning, eventuele milieuvergunning, bodemattest, kadastrale gegevens, enz.);
- ondersteuning van het correcte gebruik van het gebouw (gebruiksaanwijzing van de installaties, attest van periodieke controle van de verwarmingsketel, enz.)

Op lange termijn zou de pas gebruikt worden als instrument om bepaalde administratieve aspecten te controleren, zoals het bezit van een EPB-certificaat (of stappenplan) tijdens een transactie of de geldigheid van onderhoudsattesten.

De renovatiestrategie voorziet verder o.a. in het ondersteunen burgercoöperaties en -acties (Fiche 16), van zelfrenovatie door particulieren (Fiche 18), het begeleiden van mede-eigendom (Fiche 22) en Gemeenten (Fiche 23) en het opleiden van professionals (Fiche 24).

3 Het Brusselse gebouwenpark

Volgens de Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen (Statbel (2020)) telde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) op 1 januari 2020 194.834 gebouwen. Daarvan werden 105.753 gebouwen geklasseerd als Huis in gesloten bebouwing (54% totaal), 15.574 als Huis in halfopen bebouwing (8% totaal), 5.811 als Huis in open bebouwing, hoeve of kasteel (3% totaal), 37.419 als Building of flatgebouw met appartementen (19% totaal), 15.598 als Handelshuis (8% totaal) en 14.679 als Ander gebouw (8% totaal). In vergelijking met de andere gewesten telt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest relatief veel Huizen in gesloten bebouwing en Buildings en flatgebouwen met appartementen en relatief weinig Huizen in halfopen bebouwing, Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen, Handelshuizen en Andere gebouwen (Figuur 1).

Binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is er een aanzienlijke variatie tussen de gemeenten wat hun gebouwentypologie betreft (Figuur 2). De gemeente met het minst aantal gebouwen (Koekelberg, 2.551 totaal) is bij benadering een factor 10 kleiner dan de gemeente met het grootste aantal gebouwen (Brussel-stad, 27.418 totaal). Jette (63%), Sint-Joost-ten-Node (62%) en Anderlecht (60%) tellen het hoogste aantal Huizen in gesloten bebouwing (Figuur 3). Het relatief aandeel Huizen in halfopen bebouwing is het hoogst in Sint-Pieters-Woluwe (26%), Watermaal-Bosvoorde (24%) en Ukkel (17%). De laatste twee gemeenten tellen ook het hoogste aantal Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen. In Koelberg (31%), Ganshoren (30%) en Vorst (27%) is het aantal Buildings of flatgebouwen met appartementen het hoogst.

Op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waren op 1 januari 2020 586.090 woongelegenheden. Daarvan waren er 185.132 gelegen in Huizen in gesloten bebouwing, 17.420 in Huizen in halfopen bebouwing, 6.180 in Huizen in open bebouwing, hoeven of kastelen, 332.921 in Buildings en flatgebouwen met appartementen, 34.942 in Handelshuizen en 9.495 in Andere gebouwen. In lijn met de relatieve verdeling van het aantal gebouwen telt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vrij veel woongelegenheden in Huizen in gesloten bebouwing (32%) en in Buildings en flatgebouwen met appartementen (57%). Het relatief aantal woongelegenheden in Huizen in halfopen bebouwing en in Huizen in open bebouwing, hoeven of kastelen is, in vergelijking met de andere Gewesten, aanzienlijk lager (Figuur 4).

Ook wat het aantal woongelegenheden betreft is de gemeente met het laagst aantal woongelegenheden (Koekelberg, 9.751 totaal) een factor 10 kleiner dan de gemeente met het grootst aantal woongelegenheden (Brussel, 94.529 totaal) (Figuur 5). Schaarbeek (46%), Sint-Gillis (43%) en Anderlecht (40%) tellen relatief veel woongelegenheden in Huizen in gesloten bebouwing (Figuur 6). Schaarbeek is de enige gemeente binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waar het aantal woongelegenheden in Huizen in gesloten bebouwing hoger is dan het aantal woongelegenheden in Buildings en flatgebouwen met appartementen. Het relatief aantal woongelegenheden in Buildings en flatgebouwen met appartementen is het hoogst in Ganshoren (74%), Evere (68%) en Sint-Lambrechts Woluwe (68%). Behalve in Watermaal-Bosvoorde (15%) en Sint-Pieters-Woluwe (13%) (woongelegenheden in Huizen in halfopen bebouwing) en Sint-Gillis en Sint-Joost-ten-Node (10%) (woongelegenheden in Handelshuizen) is het aandeel van woongelegenheden in andere dan Huizen in gesloten bebouwing en in Buildings en flatgebouwen met appartementen eerder beperkt (lager dan 10%).

Het aandeel woonegelegenheden in Huizen in gesloten bebouwing daalde in Sint-Jans-Molenbeek tussen 1995 en 2020 van 38% naar 30% (Figuur 7). Ook het aandeel van woonegelegenheden in Handelshuizen daalde in die periode met een 2%-punt. Het belang van woonegelegenheden in Buildings en flatgebouwen met appartementen nam sinds midden jaren '90 met 10%-punt toe.

Voor elk gebouwtype geldt dat het aantal woonegelegenheden hoger is dan het aantal gebouwen. Gemiddeld over alle gebouwtypes telt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 3,01 woonegelegenheden per gebouw (Figuur 8). In de andere gewesten is het aantal woonegelegenheden per gebouw aanzienlijk lager (resp. 1,21 in het Vlaams Gewest en 1,03 in het Waals Gewest). Dit verschil in aantal woonegelegenheden per gebouw situeert zich vooral binnen de groep van de Buildings en flatgebouwen met appartementen (Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 8,90, Vlaams Gewest: 6,51 en Waals Gewest: 6,24), de Handelshuizen (Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 2,24, Vlaams Gewest: 1,04 en Waals Gewest: 1,18) en de Huizen in gesloten bebouwing (Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 1,75, Vlaams Gewest: 1,07 en Waals Gewest: 1,09).

Binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is, wat het aantal woonegelegenheden per gebouwtype betreft, eenzelfde variatie waar te nemen als tussen de gewesten. Over alle gebouwtypes varieert dit aantal van 1,74 in Watermaal-Bosvoorde tot 3,82 in Koekelberg (Figuur 9). Ook Sint-Jans-Molenbeek heeft een relatief hoog aantal woonegelegenheden per gebouw. Binnen de groep van de Huizen in gesloten bebouwing varieert het aantal woonegelegenheden van 1,11 in Watermaal-Bosvoorde tot 2,77 in Sint-Gillis. Voor dit gebouwtype telt Sint-Jans-Molenbeek het op één na hoogste aantal woonegelegenheden: 2,17 (Figuur 10). Het grootste aantal woonegelegenheden per building en flatgebouw met appartementen vinden we terug in Sint-Lambrechts-Woluwe (11,97). Het gemiddelde flatgebouw telt het kleinste aantal woonegelegenheden in Sint-Agatha-Berchem (6,29). Sint-Jans-Molenbeek telt gemiddeld 9,06 woonegelegenheden per flatgebouw (Figuur 11).

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telde, volgens de Census 2011, in 2011 82.396 *bewoonde* conventionele woningen in gebouwen met 1 woning en 34.888 *bewoonde* woningen in gebouwen met 2 woningen. In verhouding tot het totaal aantal bewoonde woningen (475.516) telde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 17% bewoonde woningen in woongebouwen met 1 woning en 7% woningen in woongebouwen met 2 woningen. Het aandeel bewoonde woningen in woongebouwen met 3 of meer woningen is gelijk aan 75%. De Brusselse bewoonde woningen in woongebouwen situeren zich daarmee veel minder in woongebouwen met 1 woning (Vlaams Gewest: 75%, Waals Gewest 79%) en veel meer in woongebouwen met 3 of meer woningen (Vlaams Gewest: 20%, Waals Gewest: 15%).

Binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest varieert zowel het absoluut als relatief aandeel van de bewoonde woningen in woongebouwen met 1 of 2 woningen sterk. In absolute aantallen (Figuur 12) telden Ukkel (11.414), Brussel (10.038) en Anderlecht (7.754) het hoogste aantal bewoonde woningen in woongebouwen met 1 woning. Koekelberg (613), Sint-Gillis (830) en Sint-Joost-ten-Node (961) hebben het kleinste aantal bewoonde woningen in woongebouwen met 1 woning. Sint-Jans-Molenbeek telde 2.763 bewoonde woningen in woongebouwen met 1 woning. Relatief t.o.v. het aantal bewoonde woningen in woongebouwen (Figuur 13) was het aandeel bewoonde woningen in woongebouwen met 1 woning het hoogst in Watermaal-Bosvoorde (49%), Sint-Pieters-Woluwe (40%) en Oudergem (39%). De gemeenten met het laagste aantal bewoonde woningen in woongebouwen met 1 woning waren, volgens de Census 2011, Sint-Gillis (4%), Koekelberg (7%) en Elsene en Sint-Jans-Molenbeek (8%).

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telde 6.789 *onbewoonde* woningen in woongebouwen met 1 woning en 8.976 woningen in gebouwen met 2 woningen. In verhouding tot het aantal bewoonde woningen in woongebouwen bedroeg de leegstand in Brussel 8% voor woningen in woongebouwen met 1 woning, 26% voor woningen in woongebouwen met 2 woningen en 19% voor woningen in woongebouwen met 3 of meer woningen. Globaal was de Brusselse leegstand 18%. In de andere gewesten stonden 8% (Vlaams Gewest) en 10% (Waals Gewest) van de woningen in woongebouwen met 1 woning, 28% (Vlaams Gewest) en 21% (Waals Gewest) van de woningen in woongebouwen met 2 woningen en 43% (Vlaams Gewest) en 28% (Waals Gewest) van de woningen in woongebouwen met 3 of meer woningen leeg. Globaal was de leegstand 16% in het Vlaams en 13% in het Waals Gewest.

Binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is er een grote variatie in leegstandcijfers (Figuur 14). De globale leegstand, berekend als het aantal *onbewoonde* woningen in woongebouwen tot het aantal *bewoonde* woningen in woongebouwen, bedroeg volgens de Census 2011, 11,5% in Ganshoren, 11,7% in Sint-Agatha-Berchem en 12% in Evere. De hoogste leegstand was te vinden in Sint-Gillis (26,6%), Schaarbeek (26,5%) en Etterbeek (23,3%). Voor woningen in woongebouwen met 1 woning noteerden Sint-Agatha-Berchem, Jette en Evere minder dan 6% leegstand; Sint-Joost-ten-Node, Elsene en Sint-Gillis meer dan 14%. Voor woningen in woongebouwen met 3 of meer woningen bedroegen de leegstandspercentages 11,6% (Ganshoren), 11,8% (Evere) en 14,9% (Sint-Agatha-Berchem) in de 3 laagste scorende gemeentes en 24,3% (Etterbeek), 26,8% (Sint-Gillis) en 29,5% (Schaarbeek) in de 3 hoogst scorende gemeentes. Sint-Jans-Molenbeek had een globaal leegstandscijfer onder het Brussels gemiddelde (15,7%). De verdeling van de leegstandcijfers voor woongebouwen afhankelijk van het aantal woningen bleef in Sint-Jans-Molenbeek dicht bij die van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De leeftijd van de gebouwen varieert sterk binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit geldt zowel voor Huizen in gesloten bebouwing als voor Buildings en flatgebouwen met appartementen. Met uitzondering van Sint-Agatha-Berchem, dateren meer dan 90% van de Huizen in gesloten bebouwing van voor 1970 (Figuur 15). Sint-Joost-ten-Node (97%), Sint-Gillis (94%) en Elsene (81%) kennen het hoogste aandeel Huizen in gesloten bebouwing waarvan de oprichting gebeurde voor 1918. In de gemeentes Ganshoren (20%), Sint-Lambrechts-Woluwe (16%), Sint-Pieters-Woluwe (16%), Evere (15%), Sint-Agatha-Berchem en Ukkel (beide 12%) is dit aandeel kleiner dan of gelijk aan 20%. Dezelfde gemeenten bevinden zich ook aan de uiteinden van de leeftijdsstructuur van Buildings en flatgebouwen met appartementen (Figuur 16).

Omdat de oprichtingsdatum van een woning omwille van renovaties niet noodzakelijk correleert met de kwaliteit van de woning, toont Figuur 17 het aantal vergunningen voor renovaties en nieuwbouw van gebouwen met 1 wooneenheid, het aantal Buildings (gebouwen met meer dan 1 wooneenheid) en het aantal flats. De data zijn voor Sint-Jans-Molenbeek, startend in 1996 en 2011 en cumulatief. Sinds 1996 werden 1.071 vergunningen afgeleverd voor de renovatie van gebouwen. Ongeveer de helft daarvan (534) werd afgeleverd sinds 2011. Het aantal vergunningen voor renovatie van gebouwen ligt daarmee hoger dan het aantal vergunningen voor nieuwbouw van gebouwen (de som van vergunningen voor nieuwbouw van gebouwen met 1 wooneenheid en buildings). In absolute aantallen vormen renovaties daarmee de belangrijkste bron van vernieuwing binnen Sint-Jans-Molenbeek. In Figuur 18 wordt het cumulatief aantal vergunningen voor renovatie van gebouwen in verhouding gezet tot het aantal gebouwen met een residentiële bestemming (Huizen in gesloten bebouwing, Huizen in halfopen bebouwing, Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen en het aantal Buildings en flatgebouwen met appartementen) in 1995 (voor de cumulatieve data startend in 1996) en 2010 (voor de cumulatieve data startend in 2011). Voor de volledigheid worden ook de data voor het cumulatief aantal vergunningen voor nieuwbouw

uitgezet relatief t.o.v. het aantal in 1995 en 2010. Sinds 1996 werden vergunningen afgeleverd voor werken die, als ze uitgevoerd werden, 13,65% van het gebouwenpark zouden renoveren. Sinds 2001 is dit aantal 6,59%. Hoewel er sinds 2015 systematisch minstens 70 vergunningen voor renovatie van gebouwen per jaar werden afgeleverd, blijft het aantal renovaties, in verhouding tot het gebouwenpark en gezien de leeftijd ervan, in Sint-Jans-Molenbeek, laag.

Voor Huizen in gesloten bebouwing wijkt het profiel van de Brusselse woningen wat het bebouwd oppervlak betreft weinig af van dat van de overige gewesten (Statbel (2020)). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen). Ongeveer 5% van de huizen had in 2020 een bebouwd grondoppervlak van kleiner dan 45 m² (Vlaams Gewest: 4%, Waals Gewest: 7%). Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt relatief meer Huizen in gesloten bebouwing met een grondoppervlak tussen 45 m² en 64 m² (Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 28%, Vlaams Gewest: 19% en Waals Gewest: 24%) en iets minder woningen met een grondoppervlak van meer dan 104 m² (Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 15%, Vlaams Gewest: 25%, Waals Gewest: 23%). Het aandeel Huizen in gesloten bebouwing met een grondoppervlak tussen 65 m² en 104 m² is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nagenoeg vergelijkbaar met het aandeel in het Vlaams Gewest (52%) en iets hoger dan het aandeel in het Waals Gewest (46%). Merk op dat het aandeel Huizen in gesloten bebouwing voor het Brussels Gewest wel een veel hoger aandeel uitmaakt van de totale gebouwenvoorraad (cfr. Figuur 1). Binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de variabiliteit groter dan tussen de 3 gewesten. Gerangschikt in functie van het relatief aantal Huizen in gesloten bebouwing met een grondoppervlak kleiner dan of gelijk aan 64 m², is het aandeel kleine Huizen in gesloten bebouwing het hoogst in Watermaal-Bosvoorde, Oudergem en Ganshoren (Figuur 19). In Sint-Gillis, Vorst en Elsene is dit aandeel het laagst. In Elsene (79%), Vorst (77%) en Etterbeek en Sint-Gillis (75%) bevinden zich relatief het meest woningen met een grondoppervlak groter dan 64 m².

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wijkt sterk af van de overige gewesten wat het aantal wooneenheden die bewoond worden door hun eigenaar. Volgens de Census 2011 werden 70% van de wooneenheden in het Vlaams Gewest en 65% van de wooneenheden in het Waals Gewest bewoond door hun eigenaar. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedroeg dit aantal in het censusjaar 38% (Figuur 20). Het aandeel van de bevolking die woonde in een wooneenheid waarvan zij eigenaar zijn volgt dezelfde trend: 74% in het Vlaams Gewest, 68% in het Waals Gewest en 42% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ook binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn de verschillen aanzienlijk (Figuur 21). In Sint-Gillis (24,9%), Brussel-Stad (26,5%) en Sint-Joost-ten-Node (27,7%) is het aandeel eigenaars van de eigen woongelegenheden het laagst. In Oudergem, Sint-Agatha-Berchem en Sint-Pieters-Woluwe wordt de helft van de woongelegenheden bewoond door hun eigenaar.

4 Een plan voor renovatiebegeleiding

Het plan voor renovatiebegeleiding legt de nadruk op renovatiebegeleiding in Sint-Jans-Molenbeek. Uit de vorige paragraaf volgt dat het woningenbestand binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanzienlijke variatie vertoont tussen de gemeentes. In die zin zal een aanpak voor renovatiebegeleiding moeten starten vanuit de eigenheid van het gebouwenbestand van de gemeente en de inwoners ervan. Het plan start, binnen het kader van de Brusselse renovatiestrategie (paragraaf 2), vanuit de eigenheid van het lokale gebouwenpark en hun bewoners en een identificatie van de drempels voor renovatie.

4.1 Sint-Jans-Molenbeek: kenmerken van gebouwenpark en de impact op de lokale renovatiestrategie.

Wat het aantal gebouwen betreft behoort Sint-Jans-Molenbeek, na Brussel-Stad, Schaarbeek, Anderlecht, Ukkel en Elsene, met 10.676 gebouwen tot de grotere gemeenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In lijn met de verdeling binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bestaat het gebouwenpark in Sint-Jans-Molenbeek voor 50% uit Huizen in gesloten bebouwing, 25% uit Buildings en flatgebouwen met appartementen en voor 8% uit Handelshuizen.

Met 39.264 woonegelegenheden verspreid over 10.676 gebouwen telt Sint-Jans-Molenbeek het op één na hoogste aantal woonegelegenheden per gebouw. Het aandeel woonegelegenheden in Huizen in gesloten bebouwing is, met 30% in het totaal aantal woonegelegenheden, lager dan het aantal gebouwen van dit type. Voor woonegelegenheden in Buildings en flatgebouwen met appartementen geldt het omgekeerde: het aandeel woonegelegen in dit type gebouw is, met 61%, hoger dan het aantal gebouwen van dit type. Gemiddeld zijn er 2,17 woonegelegenheden in Huizen in gesloten bebouwing. Binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is dit, na Sint-Gillis, het op één na hoogste aantal. Volgens de Census 2011 waren er in Sint-Jans-Molenbeek 2.763 *bewoonde* conventionele woningen met 1 woning. In de veronderstelling dat deze woningen allemaal tot de categorie Huizen in gesloten bebouwing behoren en dat dit aantal niet gewijzigd zou zijn sinds de Census, betekent dit dat er in de 2.742 Huizen in gesloten bebouwing met meer dan één woonegelegenheid 9.180 woonegelegenheden zijn. Voor de Huizen in gesloten bebouwing met meer dan 1 woonegelegenheid betekent dit dat er gemiddeld 3,64 woonegelegenheden zijn per gebouw. Het aantal woonegelegenheden in Buildings en flatgebouwen met appartementen bedraagt gemiddeld 9,06. Op basis van de vergunningsgegevens voor nieuwbouw Buildings en nieuwbouwflats stijgt het gemiddeld aantal woonegelegenheden per gebouw naarmate het gebouw recenter werd opgericht. Met 247 vergunningen voor Buildings tussen 1996 en 2019 werden 5.387 flats gebouwd (gemiddeld 21 woonegelegenheden per gebouw). De vergunningen tussen 2011 en 2019 voor Buildings lieten de bouw van gemiddeld 24 woonegelegenheden per gebouw toe.

Sint-Jans-Molenbeek telde op 1 januari 2020 97.979 inwoners. De gemeente is daarmee, na Brussel-stad, Schaarbeek en Anderlecht de vierde grootste gemeente in termen van het aantal inwoners. Na Sint-Joost-ten-Node is het aantal inwoners per woonegelegenheid in Sint-Jans-Molenbeek het op één na hoogste in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Figuur 30).

Vanuit het standpunt van een renovatie van gebouwen is het gegeven dat er meerdere woongelegenheden zijn per eigendom een uitdaging. Het betekent immers dat er, in het geval van een ingrijpende renovatie die mogelijk tijdelijk de defacto onbewoonbaarheid tot gevolg heeft, meerdere huishoudens getroffen worden. Gegeven het beperkt aantal conventionele woningen die volgens de Census 2011 bestonden uit 1 woongelegheden, betekent dit dat bij het merendeel van de renovaties, ook van gewone huizen in gesloten bebouwing, naast mogelijk de eigenaar-bewoner ook minstens 1 ander huishouden betrokken zal zijn. Voor Buildings en flatgebouwen met appartementen beheerd door een Raad van Mede-eigenaars is daarnaast een voldoende grote meerderheid onder de eigenaars nodig. Deze meerderheid impliceert een voldoende brede consensus met betrekking tot bv. het erkennen van de nood aan renovatie, de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd, de fasering ervan, Ook moet elke eigenaar in staat zijn om de renovatie mee te financieren. Kan een mede-eigenaar in een Building of flatgebouw de renovatie niet mee financieren, dan zal die eigenaar toch mee instaan voor een deel van de renovatiekosten. In het geval van Buildings en flatgebouwen met appartementen geldt a fortiori dat ze meerdere huishouden aanbelangen, als huurder, als eigenaar/bewoner of eigenaar/verhuurder.

Ongeveer 2/3^{de} van de Huizen in gesloten bebouwing in Sint-Jans-Molenbeek werden opgericht voor 1918. Eén of vijf woningen werd gebouwd tussen 1919 en 1945. Wat het jaar van oprichting betreft, zijn de Huizen in gesloten bebouwing in Sint-Jans-Molenbeek relatief oud. Dit geldt iets minder voor Buildings en flatgebouwen met appartementen: 40% ervan werd gebouwd na 1945 maar voor 1970 en ongeveer één of vijf dateert van na 1970. De vergunningsdata voor nieuwbouw van woningen met 1 woongelegheden en die van Buildings bevestigen deze trend: t.o.v. het aantal woningen in 1995 werden 2,24% vergunningen verleend voor gebouwen met 1 wooneenheid en 12,83% vergunningen voor Buildings. Nieuwbouw wordt m.a.w. vooral gerealiseerd in gebouwen met meerdere woongelegenheden.

Het aantal ingrijpende renovaties, d.i. renovaties die een vergunning vereisen, was eerder beperkt t.o.v. het aantal woningen. Tussen 1996 en 2019 werden 1.071 vergunningen (13,65% van het aantal gebouwen in gesloten, halfopen of open bebouwing en het aantal Buildings en flats met appartementen) verstrekt voor renovaties aan gebouwen. Het aantal vergunningen tussen 2011 en 2019 bedroeg 534 (6,59% van het aantal gebouwen in gesloten, halfopen of open bebouwing en het aantal Buildings en flats met appartementen). Het aantal vergunningen voor renovaties van woningen heeft betrekking om minder dan 1% van de gebouwen per jaar over beide tijdsvakken.

De leeftijd van het gemiddelde huis in gesloten bebouwing en het relatief laag aantal ingrijpende renovaties suggereert dat, behoudens belangrijke renovaties die zonder vergunning zouden zijn gebeurd, de algemene kwaliteit van het gemiddelde Huis in gesloten bebouwing en van de woongelegenheden erin, eerder laag is, met een relatief hoog energieverbruik en ook vaak geen gezonde leefomgeving weet te bieden.

Voor huizen in gesloten bebouwing en appartementen toont Figuur 25 het gemiddeld verbruik per vierkante meter en per jaar op basis van de EPB certificering in Brussel. Huizen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in gesloten bebouwing die dateren van voor 1970 hebben gemiddeld een G label en verbruiken gemiddeld 373 kWh/m²/jaar. Huizen die gebouwd zijn na 1970 tonen een dalend gemiddeld energieverbruik al voldoet gemiddeld geen enkele woning aan de criteria om een hoger label te krijgen dan C-. Appartementen verbruiken gemiddeld iets minder en hebben gemiddeld een F label indien ze dateren van voor 1970. Ook hier geldt vermoedelijk dat een grondige renovatie noodzakelijk is.

De leeftijd van de gemiddelde woningen en het laag aantal vergunningen voor renovaties, in combinatie met het gemiddeld energieverbruik in functie van de leeftijd suggereert dat de nood aan (grondige) renovaties in Sint-Jans-Molenbeek aanzienlijk is.

De woningprijzen voor huizen met 2 of 3 gevels (Huizen in gesloten bebouwing of Huizen in halfopen bebouwing) liggen systematisch lager dan de gemiddelde huisprijzen voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In 2019 – het laatste volledige jaar voor de Covid-pandemie – was 1 op de 4 huizen die in Sint-Jans-Molenbeek werden verkocht goedkoper dan €235.000 (eerste kwartiel, Q1). De mediaanprijs (Q2-prijs) bedroeg €275.000. De eerste kwartielprijs voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest was €300.000 en de mediaanprijs €400.000 (Figuur 22). Het aantal verkooptransacties voor huizen met 2 of 3 gevels is in Sint-Jans-Molenbeek laag. Hoewel dit aantal van jaar schommelt, is het aantal verkopen van dit type woningen typisch lager dan 85 (of 1,50% van het huizenpark van dit type per jaar). Het aantal verkopen van 2 of 3 gevel woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ligt, in verhouding tot het aantal woningen voor elk jaar sinds 2010 hoger (Figuur 23). In verhouding tot het mediaan equivalent beschikbaar inkomen zoals gerapporteerd door BISA zijn de woningprijzen (eerste kwartiel), in vergelijking met die voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, eerder laag (Figuur 24).

De eerste kwartielprijs voor appartementen in Sint-Jans-Molenbeek was in 2019 €139.000. Het mediane appartement kostte €175.000 (Figuur 26). In tegenstelling tot de situatie voor 2 of 3 gevel woningen is de prijs van het Molenbeekse mediaan-appartement hoger dan de eerste kwartielprijs voor het eerste kwartielappartement in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (€159.000). Ook is de eerste kwartielprijs van appartementen in verhouding tot het mediaan equivalent beschikbaar inkomen in Sint-Jans-Molenbeek hoger dan de verhouding voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Figuur 27). Het aantal verkooptransacties van appartementen is zowel in absolute als in relatieve aantallen hoger dan het aantal transacties van 2 of 3 gevelwoningen (Figuur 28).

De eerder lage verkoopprijs van een woning in het eerste kwartiel van de verkoopprijsverdeling bevestigt dat de kwaliteit en oppervlakte ervan eerder laag zijn. Het beperkt aantal transacties voor Huizen in gesloten of halfopen bebouwing heeft tot gevolg dat er relatief weinig sleutelmomenten zijn in het leven van een woning die uit hun aard geschikt zijn voor de start van een grondige renovatie. Deze conclusie geldt ook, zij het in mindere mate, voor appartementen.

Huurprijzen van woningen waren in 2018 relatief laag in vergelijking met die voor andere gemeente binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in absolute waarde, maar hoog in verhouding tot het mediaan equivalent beschikbaar inkomen (BISA (2020)) (Figuur 29).

Een gezin in het eerste kwartiel van de inkomensverdeling spendeerde in Sint-Jans-Molenbeek in 2018 41% van het huishoudbudget aan voor Woning, water, elektriciteit, gas en andere brandstoffen (BISA (2019). Huishoudbudgetenquête). Gezinnen tussen het eerste kwartiel en de mediaan van de inkomensverdeling spendeerden 36% van hun budget aan Wonen, water, elektriciteit, gas en andere brandstoffen (Figuur 30).

In Sint-Jans-Molenbeek worden 32% van de wooneenheden bewoond door hun eigenaar. Dit gegeven is in lijn met de gemiddelde eigendomskenmerken voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, maar aanzienlijk lager dan in de andere gewesten of in gemeenten zoals Sint-Pieters-Woluwe, Sint-Agatha-Berchem of Oudergem binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De groep van mensen die wonen in de woongelegenheid waarvan ze ook eigenaar zijn telt 40% van de bevolking. Ook dit is vergelijkbaar met het gemiddelde voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Renovatie van huurwoningen zal typisch een verhoging van de huurprijs tot gevolg hebben. Hoewel dit op zich een vertaling is van het toegenomen wooncomfort van de woning, kan dit tot gevolg hebben dat huurders – de meerderheid van de inwoners van Sint-Jans-Molenbeek – moeilijker een huurwoning vinden binnen hun budget.

4.2 Eigenaars en hun woning in Sint-Jans-Molenbeek

Meyer (2021) telt op basis van de Census 2011 12.502 woongelegenheden die bewoond worden door hun eigenaar. Voor woongebouwen met 1 woongelegheden is het aandeel eigenaars 64%. Ook in gebouwen met 100 of meer woongelegenheden is het aantal eigenaars (41%) hoger dan het gemiddelde aantal eigenaars binnen Sint-Jans-Molenbeek. In woongebouwen met 2 tot en met 9 woongelegenheden is het aantal eigenaars (22,3%) aanzienlijk lager. In gebouwen met 10 tot en met 29 (35,5%), 30 tot en met 49 (36,9%) en 50 tot en met 99 (30,4%) schommelt het aandeel eigenaars rond het gemiddelde voor de Sint-Jans-Molenbeek. Gegeven het relatief aantal gebouwen volgens aantal woongelegenheden betekent dit dat 16,2% van de woongelegenheden bewoond door hun eigenaar zich in gebouwen bevinden met 1 woongelegheden, 37,3% in gebouwen met 2 tot en met 9 woongelegenheden, 17,3% in gebouwen met 10 tot en met 29 woongelegenheden en 16,2% in gebouwen met 100 of meer woongelegenheden.

Omdat het begeleiden van renovaties in gebouwen met mede-eigendom binnen de Brusselse renovatie-strategie afzonderlijk wordt behandeld (Fiche 22) en omdat de Brusselse renovatiestrategie ook expliciet verwijst naar het begeleiden van kleine mede-eigendom als taak van de begeleidingsdiensten wordt de focus hier gelegd op kleine gebouwen (minder dan 10 woongelegenheden) die niet beheerd worden door een Raad van Mede-eigenaars. Op basis van de Census 2011 telt Meyer (2021) 5.230 woongelegenheden in gebouwen met minder dan 10 woongelegenheden niet beheerd door een Raad van Mede-eigenaars die bewoond worden door een eigenaar. Van die woongelegenheden zijn er 5.144 die eigendom zijn van 1 of meer private personen: 4.391 zijn eigendom van 1 private persoon, 590 woongelegenheden zijn eigendom van 2 private personen, 84 zijn eigendom van 3 private personen en 79 zijn eigendom van 4 of meer private personen. De rest is eigendom van rechtspersonen (24), gemengd (18) of is de eigendom ervan onbekend (44). Deze 5.230 woongelegenheden bewoond door de eigenaar zijn verspreid over 4.754 gebouwen.

Van die 4.754 gebouwen zijn er 2.021 met 1 woongelegheden die toebehoren aan 1 persoon (1.998 aan private personen en 13 aan rechtspersonen) en 1.752 gebouwen met meer dan 1 woongelegheden waarvan alle woongelegenheden toebehoren aan dezelfde eigenaar of groep van eigenaars en waarvan minstens 1 woongelegheden bewoond wordt door een eigenaar. Voor 981 gebouwen geldt dat niet alle woongelegenheden toebehoren aan dezelfde (groep van) eigenaar(s) (Meyer (2021)). Voor 3.773 gebouwen geldt met andere woorden dat de besluitvorming m.b.t. het al dan niet renoveren toekomt aan één eigenaar die (minstens één) woongelegheden binnen het gebouw betreft.

De 4.754 gebouwen tellen 10.282 woongelegenheden. Zoals hoger reeds aangegeven zijn 5.230 ervan bewoond door minstens 1 eigenaar. De overige zijn ofwel verhuurd aan particulieren (3.347), of zijn leegstaand (1.674) of hebben een onbekend statuut. Het aandeel woongelegenheden binnen deze groep is lager dan het gemiddelde voor Sint-Jans-Molenbeek.

Voor 5.144 private personen die eigenaar zijn, stelt Meyer (2021) op basis van de Census 2011-data vast dat zij gemiddeld 52 jaar zijn. Van deze groep private eigenaars is 5,4% tussen de 18 en 30 jaar, 18,1% tussen 31 en 40, 25,9% tussen 41 en 50, 23,4% tussen 51 en 60 en 26,9% ouder dan 60. Meer dan 50% van deze groep eigenaars was op het moment van de census inactief (15,9% huisvrouw/-man, 23,3% gepensioneerd/rentenier en 11,3% werkloos). Ongeveer de helft van deze groep van eigenaars bestond uit een koppel met kinderen, 15% koppels zonder inwonende kinderen en 15% alleenstaanden. 18,5 % van de eigenaars leeft binnen een huishouden met meer dan 5 personen. Binnen deze groep van eigenaars was 29% enkel eigenaar van de woning die ze betrokken. De andere 70% waren, samen met hun familie, minstens gedeeltelijk eigenaar van gemiddeld 2,9 wooneenheden. Een groot aandeel van deze groep van eigenaars woont in een gebouw waarvan ze eigenaar zijn, maar verhuren binnen dat gebouw 1 of meerdere wooneenheden (Meyer (2021)).

De vragen voor renovatiebegeleiding bij Bonnevie (Bonnevie (2021), p. 31 e.v.) wijken deels af dit algemeen beeld. In 2020 begeleidde Bonnevie 136 gezinnen in één of meerdere fases van een renovatietraject. Deze begeleiding had betrekking op 225 wooneenheden. Eigenaars/bewoners die ook een wooneenheid verhuren vormden, met 34% een relatief kleine groep in vergelijking met het aandeel eigenaars/bewoners met meerdere wooneenheden in Sint-Jans-Molenbeek, eigenaars/bewoners waren met 63% in vergelijking met hun aandeel in Sint-Jans-Molenbeek, oververtegenwoordigd. Op het eigendomsprofiel van de gezinnen die Bonnevie benaderden voor renovatiebegeleiding, valt op te maken dat het vooral die gezinnen zijn die eigenaar zijn van een gebouw met 1 wooneenheid die interesse vertonen in renovatie(begeleiding). Van 53% van de gezinnen is data rond het inkomen aanwezig. In ongeveer 2/3^{de} van de gezinnen betrof het gezinnen met een inkomen lager dan €35.782,80.

4.3 Lessen voor renovatie

De groep van eigenaars van wooneenheden die kunnen overgaan tot (ingrijpende) renovatie zonder dat een consensus nodig is onder mede-eigenaars en zonder gevolgen voor huurders is in Sint-Jans-Molenbeek beperkt. In de veronderstelling dat de census data in 2011 vandaag nog steeds een orde van grootte aangeven, telt de gemeente een 2.000-tal gebouwen met een wooneenheid bewoond door de eigenaar en gelegen in een gebouw met enkel die wooneenheid. Voor een even grote groep gebouwen geldt dat zijn meerdere wooneenheden tellen die allen toebehoren tot dezelfde (groep van) eigenaar(s) en waarvan minstens 1 wooneenheid betrokken wordt door de eigenaar(s). Alle andere gebouwen op het grondgebied van Sint-Jans-Molenbeek veronderstellen ofwel een voldoende grote meerderheid onder de bewoners of worden niet bewoond door de eigenaar van het gebouw. In term van het aantal wooneenheden vormt deze groep ruimschoots de grootste. Daar waar renovatiebegeleiding van de eerste groep geen consensus vereist onder verschillende eigenaars, is dat voor de tweede groep wel het geval. In termen van begeleiding betekent dit dat er voor de tweede groep vermoedelijk nood zal zijn aan begeleiding bij het vormen van een consensus onder de mede-eigenaars m.b.t. de nood aan renovatie, de aard van de werken en hun planning. Het gebrek aan financiële middelen bij één van de eigenaars kan een consensus beletten.

In het geval van wooneenheden bewoond door de eigenaar(s) vallen de voordelen van een renovatie samen met de persoon/personen die ervan zal/zullen genieten. Ook de lasten tijdens de renovatie zijn beperkt tot het huishouden van de eigenaar-bewoner. Die

meerwaarde in termen van een verhoogd wooncomfort zal zich typisch vertalen in een meerwaarde bij de verkoop of andere vorm van vervreemding van het pand.

Gebouwen met een eigenaar/bewoner die een woongelegenheid binnen het gebouw verhuurt vergen extra aandacht binnen een renovatietraject. De huurinkomsten kunnen een stabiele bron zijn van financiële middelen die een renovatie van het totale gebouw kunnen ondersteunen. Deze middelen kunnen afkomstig zijn van de eigenaar van het gebouw of van een derde instantie (bv. Renovassistance). In beide gevallen worden de huurinkomsten gebruikt om de renovatie te financieren. De huurinkomsten vallen daardoor, voor een langere periode, weg als bron van voor consumptie beschikbaar inkomen voor de eigenaar. Zolang de huurder de woongelegenheid betreft, kan een ingrijpende renovatie tot gevolg hebben dat de verhuurde woongelegenheid tijdelijk niet langer geschikt is voor bewoning. Indien de eigenaar-bewoner tijdens de renovatie in de woning zou kunnen blijven wonen, zorgt de aanwezigheid van een huurder potentieel voor de nood aan een tijdelijk woonplaats voor deze laatste.

De staat van de woningen in combinatie met het socio-economisch profiel van de eigenaars maakt dat het moeilijk zal zijn om een groot aantal renovaties ook te realiseren. De energetische prestatie van de gemiddelde woning volgens leeftijdscategorie (Figuur 25) en de oprichtingsdatum van de gemiddelde woning in Sint-Jans-Molenbeek (Figuur 15 en Figuur 16) wijzen, gezien de doelstelling van het Brusselse renovatieplan, duidelijk op de nood aan ingrijpende renovaties binnen de gemeente. Het socio-economische profiel van de eigenaars suggereert evenwel dat zij vaak niet over voldoende financieel draagvlak zullen beschikken om het benodigde budget op korte termijn vrij te maken. Een fasering van de werkzaamheden over een langere termijn stelt specifieke eisen aan een renovatieplan die er in het geval van een globale renovatie niet zijn. Een renovatietraject in fases maakt het immers noodzakelijk dat de werkzaamheden die worden uitgevoerd, met het oog op de volgende stappen in het plan, voldoende gedetailleerd gedocumenteerd zijn, zij de woonkwaliteit die de woning biedt niet voor een langere termijn doen dalen of voldoende flexibiliteit toelaten om in volgende fases bijvoorbeeld nieuwe technieken toe te laten of aan nieuwe woonwensen, mogelijks van andere eigenaars, te voldoen. In het geval van een gefaseerde renovatie is het gedetailleerd bijhouden van de aard van de werkzaamheden en de eigenschappen van de gebruikte materialen om, in fouten of schade in het vervolgtraject te vermijden.

De huishoudens die eigenaar zijn van de woongelegenheid die ze bewonen zijn divers in termen van leeftijd, gezinssamenstelling, activiteitsgraad en de mate waarin zij andere woongelegenheden binnen het gebouw waarvan zij eigenaar zijn verhuren. Ongeveer één of vier is jonger dan 40, één op twee is ouders dan 50; voor de helft van de eigenaars is het huishouden samengesteld uit een koppel met kinderen, de andere helft heeft geen inwonende kinderen of is alleenstaand. Ongeveer de helft van de eigenaars is inactief. Ongeveer twee of drie eigenaars verhuurt in het gebouw waarvan zij, samen met hun familie, geheel of gedeeltelijk eigenaar zijn, woongelegenheden aan derden. Een aantal van die eigenaars wensen mogelijks om de woongelegenheden die ze momenteel verhuren ook na een renovatie verder te verhuren, anderen wensen wellicht om deze woongelegenheden bij een renovatie onder te brengen in hun eigen woongelegenheid. Renovaties in gebouwen met meerdere woongelegenheden staan open voor andere financieringskanalen (bv. Renovassistance¹) dan renovaties in gebouwen met één woongelegenheid; eigenaars/bewoners van dat laatste type gebouw zijn mogelijks bereid om, via een (tijdelijke) extra woongelegenheid in hun gebouw renovatielasten te financieren.

¹ <http://renovassistance.be/>

Het opmaken van een renovatieplan is in die zin maatwerk: de noden en mogelijkheden van een gepensioneerd koppel zonder inwonende kinderen die eigenaar zijn van een woning met één woongelegenheden zal anders zijn dan die van een jonge alleenstaande die eigenaar is van een woning met verschillende woongelegenheden. Het opstellen en uitrollen van een renovatieplan bij (een) eigenaar(s) in een socio-economisch zwakke en precaire positie vergt een andere aanpak van die van een eigenaar in een socio-economisch sterkere positie.

4.4 Drempels voor renovatie

Een succesvol renovatietraject vereist dat een aantal drempels voor de renovatie worden overwonnen (Horch, A. (2020), Van den Broeck, K. (2019)). Vanuit het standpunt van de bewoner vereist het starten van een renovatieproject in eerste instantie een bewustwording dat de woonkwaliteit die de woning biedt en/of de energetische prestatie ervan laag zijn en, mits renovatie, (sterk) kunnen verbeteren. Het valt bijvoorbeeld op dat het voor 50% van de woningen met standaardmuren of met standaardblokken/stenen (breder dan 30 cm) waarvoor in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een EPB certificaat werd uitgereikt het onbekend was of zij al dan niet geïsoleerd waren. Een analoge vaststelling werd gedaan voor de isolatie van platte daken of zoldervloeren (Bruxelles Environnement (2021)). Dit wijst erop dat veel bewoners hun woning en de energieprestaties ervan niet goed kennen.

Ook de attitude van eigenaars kan een drempel vormen. Van den Broeck (2019) vindt voor Vlaanderen en voor energetische renovaties dat attitude/incentives voor alle vormen van energetische renovatie door respondenten het meest wordt vernoemd als reden om niet te investeren. Volgens haar wordt het “ondanks het gegeven dat de isolatie niet of niet overal aanwezig is, [wordt het] niet als nodig ervaren dat er meer in isolatie wordt geïnvesteerd.” (Van den Broeck, K. (2019), p. 50). Voor dak- of muurisolatie binnen of buiten en isolatie via de spouw wordt het argument “niet nodig of geen tijd” of “te oud, geen nut meer” door ruim 30% van de respondenten naar voor geschoven als reden voor niet renovatie. Voor respondenten die ouder zijn van 65 speelt bij ongeveer 50% het argument “te oud, geen nut meer” een belangrijke rol om, ondanks het niet of te weinig aanwezig zijn van isolatie, niet te investeren in dak- of muurisolatie buiten of binnen, spouwmuur- of vloerisolatie of hoogrendementsglas. Het idee dat de terugverdientijd van een investering in (bijkomende) isolatie te lang is wordt eveneens door 10% van de respondenten ouder dan 65 als drempel genoemd. Ook denken respondenten vaak (typisch ruim 10%) dat een bepaald type isolatie (muur, dak, spouw) in voldoende mate aanwezig is, ook al is dit niet het geval.

Het wegwerken van deze drempels vergt een pro-actieve benadering van de potentiële groep. Deze groep zal niet zelf en spontaan informatie zoeken over de te verwachten impact van energetische renovaties op de woonkwaliteit en energetische prestaties van het gebouw. Voor de groep ouderen – 26,9% van de groep van eigenaars in de analyse van Meyer (2021) – speelt ook het tijdsperspectief duidelijk een grote rol.

Naast bewustwording is ook informatiegebrek een belangrijke drempel. Eigenaars hebben vaak geen kennis van of werken op basis van verkeerde informatie van de technisch mogelijke renovatiestappen, van het wetgevend en administratief kader, van mogelijke financiële ondersteuning of van de bouwsector (Horch, A. (2020), Van den Broeck, K. (2019)). Het aanleveren van informatie is op zich onvoldoende. De informatie moet opgesteld zijn in een taal op maat van en begrijpbaar voor de eigenaar. Daarnaast moet de verstrekker van de informatie voldoende vertrouwen genieten bij de eigenaar – ontvanger van de informatie.

Financiële drempels zijn, na bewustwording, volgens Van den Broeck (2019) de tweede meest aangehaalde reden om niet energetisch te renoveren. Het gebrek aan kapitaal, de onmogelijkheid om extra kapitaal aan te trekken of andere financiële prioriteiten zijn klassieke financiële drempels. Dit gebrek aan kapitaal en/of de onmogelijkheid om extra kapitaal aan te trekken omdat het huidige inkomen onvoldoende hoog is om een extra leninglast te dragen, heeft tot gevolg dat deze groep van eigenaars geen toegang heeft tot financiële ondersteuning onder de vorm van bv. renovatiepremies, energieleningen of andere financiële

steunmaatregelen die een niet voorzien in een volledige voorfinanciering renovatiewerkzaamheden.

Het wegwerken van deze drempel vereist een doorgedreven (sociale) begeleiding en opvolging. In de eerste plaats vereist het wegwerken van deze drempels een gedetailleerd onderzoek van de financiële situatie van een eigenaar rekening houdende met o.a. de mogelijkheid tot herfinanciering oferschikking van (een) lopend(e) (hypothecaire) krediet(en); de graad van onderbescherming; mogelijkheden tot activering; toegang tot renovatie-, energiepremies en -kredieten; de mate waarin de woning toelaat om een extra (huur-) inkomen te genereren, Ook de inschatting van de kostprijs van de renovatiewerkzaamheden vereist bijzondere aandacht. Het risico dat de werken duurder uitvallen dan initieel begroot is voor eigenaars met onvoldoende financiële middelen vaak te groot (Horch, A. (2020)).

Organisatorische drempels hebben betrekking het opstellen van het renovatieplan, de identificatie van de werkzaamheden en hun timing, de selectie van aannemers, coördinatie van werkzaamheden, doorlopen van administratieve procedures, de lasten die de eigenaar/bewoner kan ondervinden tijdens de werkzaamheden, ... (Horch, A. (2020)). Is er sprake van ingrijpende renovaties aan een gebouw waarin naast de eigenaar ook andere huishoudens wonen, dan vormt de impact van de werkzaamheden op deze laatste een bijkomende organisatorische drempel.

Een technische begeleiding kan een aantal van deze drempels wegwerken. Het ontzorgen van eigenaars, bv. bij het opstellen van een renovatieplan, het opvragen en vergelijken van offertes, de coördinatie van de werkzaamheden of hulp bij het doorlopen van administratieve procedures is vandaag al een activiteit binnen het Netwerk Wonen waarvan het belang binnen de Brusselse renovatiestrategie wordt erkend. Het vinden van betrouwbare en betaalbare aannemers is een element dat het louter begeleiden van individuele eigenaars overstijgt. Het bouwen van een netwerk van beschikbare, betrouwbare en betaalbare aannemers vormt een cruciale te overwinnen drempel en vereist een veelheid aan strategieën: opleiding, aanboren van nieuwe groepen, bv. binnen de sociale economie, informatieverstrekking (bewustwording) naar bestaande aannemers toe, ontwikkeling van procedures die de aannemers maximaal ondersteunen bij het opstellen van een offerte, ontwikkeling van een databestand met beschikbare aannemers per type werk, ...

4.5 Renovatiebegeleiding

De begeleiding van renovaties start van het “one-stop-shop” principe: activiteiten m.b.t. bewustwording, de informatiediensten en begeleidingsdiensten komen samen in 1 organisatie. Specifiek voor de begeleidingsdiensten is 1 persoon het aanspreekpunt voor de eigenaar die de mogelijkheid wenst te onderzoeken om een renovatietraject te starten. Deze persoon fungeert als uniek aanspreekpunt voor de eigenaar en behoudt als regisseur van het renovatietraject het overzicht van het renovatieplan (opmaak, planning, uitvoering, opvolging en evaluatie). Voor een aantal begeleidingsdiensten, bv. woonscan, opvragen en vergelijken van offertes, coördinatie en opvolgen van de werkzaamheden kunnen anderen binnen of buiten de organisatie ingeschakeld worden. Dat kan bv. het geval zijn voor een technisch begeleider of een architect (pro deo) die nauw betrokken is bij de opmaak van het renovatieplan en/of de opvolging van de werken.

De vereiste dat elke woning in Brussel tegen 2025 over een EPB certificaat beschikt is voor de informatie en bewustwording zowel een opportuniteit als een uitdaging. De vereiste EPB certificering vormt een moment waarop begeleidingsdiensten kunnen inzetten op bewustwording (rond het vereiste EPB certificaat en, meer algemeen, de Brusselse renovatiestrategie) en informatieverstrekking. Gegeven het groot aantal woningen die nog niet over een EPB certificaat beschikken, dreigt de begeleiding rond de aanvraag ervan de begeleidingsdiensten evenwel te overrompelen.

De vereiste EPB certificering vormt een unieke gelegenheid om, conform de Brusselse renovatiestrategie, acties op te zetten om de activiteiten met het oog op het verhogen van de bewustwording rond dit certificaat en de activiteiten van begeleidingsdiensten beter bekend te maken bij de burger (BHG (2019), Fiche 13, p. 76).

De begeleidingsmoment(en) ter voorbereiding van de EPB verslaggeving en de evaluatie van het verslag achteraf vormen een gelegenheid om met de eigenaars in gesprek te gaan over de mogelijkheden tot renovatie en de voordelen ervan naar gezondheid, woonkwaliteit en energetische prestatie van het gebouw toe te lichten. In de fase voor de EPB verslaggeving kan men ook nagaan of bv. de plannen van de woning aanwezig zijn (eventueel via gemeentelijke diensten), analyseren of de woning in orde is met de stedenbouwkundige voorschriften en via een woonscan de woning (opmeting) en de staat ervan (beschrijvend en visueel) in kaart brengen. Die woonscan laat ook toe om een aantal adviezen te verstrekken m.b.t. het gebruik van de woning (rationeel energieverbruik, ventilatie, ...). De woonscan valt zoveel mogelijk samen met de initiële diagnose uit de Brusselse renovatiestrategie ((BHG (2019), fiche 14)) of bereidt de maximaal voor. In die fase kunnen begeleidingsdiensten ook een aantal prioritaire werken identificeren die tegen een minimale kostprijs een verbetering van de gezondheid, woonkwaliteit en energetische prestatie van de woning tot gevolg zouden hebben.

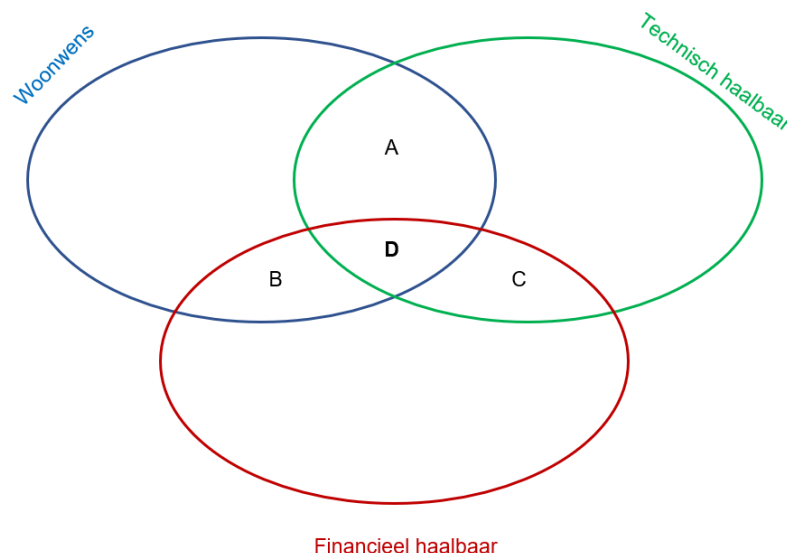
Voor gebouwen waarin verschillende woongelegenheden zijn ondergebracht – een situatie die relevant is voor 70% van de eigenaren (eigenaar van gebouwen met minder dan 10 woongelegenheden niet beheerd door een raad van mede-eigenaars; cfr. supra) – is dit ook een moment om na te gaan of en in welke mate de opsplitsing in verschillende woongelegenheden conform de stedenbouwkundige vereisten is verlopen (vergunning, minimale oppervlakte van de vertrekken, glasramen en plafondhoogte, aanwezigheid voorzieningen). Ook moeten in dat geval de energieprestaties van de verschillende woongelegenheden afzonderlijk in kaart gebracht worden.

De vereiste EPB certificering vormt een uitdaging omdat veel woningen op dit moment nog geen certificaat hebben. In die zin valt het te verwachten dat het aantal aanvragen voor

certificering zal stijgen naarmate de einddatum in zicht komt. Dit zou de mogelijkheden om het certificeringsproces aan te grijpen om met de eigenaars in gesprek te gaan, hen bewust te maken van de voordelen van renovatie en hen te informeren over de mogelijkheden ervan in gevaar kunnen brengen. Ook valt het te verwachten dat de voorbereiding van deze certificering in een aantal gevallen tot de vaststelling zal leiden dat het gebouw en/of de woongelegenheden erin niet conform te stedenbouwkundige voorschriften zijn. Zijn er stedenbouwkundige overtredingen – zowel in het geval van een gebouw met één als met meerdere woongelegenheden – dan zal een regularisatie van de situatie vereist zijn. Vermoedelijk vormt het niet conform zijn van de woning voor veel eigenaars een additionele drempel die verdere stappen in het renovatietraject, inclusief de vereiste EPB certificering, in de weg staat. Deze eigenaars informeren over en begeleiden in de administratieve stappen die moeten gezet worden om tot een regularisatie te komen vormt om die reden een belangrijke stap in het begeleidingsproces.

Indien een eigenaar in een renovatietraject wenst te stappen, dan is het opstellen van het renovatieplan een volgende stap in de Brusselse renovatiestrategie. Het renovatieplan brengt 3 elementen samen: de woonwens van de eigenaar(s)/bewoner(s) en hun gezin, het technische luik van de renovatie en het financieel kader waarbinnen het renovatieplan vorm moet krijgen. In die zin zoekt het *proces* dat aan het renovatieplan voorafgaat naar de deelverzameling waarin de woonwens, het technisch en financieel haalbare samenkomen (Illustratie 1). De woonwens stelt de eigenaar(s)/bewoner(s) centraal. Het financieel en technisch haalbare zorgt voor het kader waarbinnen de renovatie de woonwens mee kan realiseren.

Illustratie 1: Renovatieplan, woonwens, technisch en financieel haalbare



De woonwens peilt naar de relatie tussen de eigenaar(s)/bewoner(s) en hun gezinsleden en het gebouw/woongelegenheden waarvoor het renovatieplan wordt opgemaakt. De woonwens is o.a. afhankelijk de mate van verbondenheid met de woning, de wijk of gemeente; de mate waarin de woning als 'tijdelijk' dan wel 'permanent' wordt gezien; de vraag hoe het aantal bewoners/gezinsleden in de toekomst zal evolueren; in het geval van een gebouw dat bestaat uit 1 woongelegenheden, de vraag of het gebouw opsplitsbaar is of, in het geval waarin een gebouw al opgesplitst werd in woongelegenheden, de mate waarin de eigenaar(s)/bewoner(s) deze opsplitsing om wenst te keren, te behouden of controle wenst te hebben over de

bewoners van de woongelegenheden waarvan hij/zij eigenaar zijn maar niet zelf bewonen (bv. voorbehouden voor eigen gezins- of familieleden); De gesprekken die de woonwens moeten expliciteren vereisen vermoedelijk een gespecialiseerde aanpak die mogelijks ook enige ervaring vereist van de betrokken gespreksleider.

Het centraal stellen van de woonwens heeft tot gevolg dat de renovatieplannen voor twee identieke woningen niet gelijk hoeven en vermoedelijk ook niet zullen zijn. Het renovatieplan van een eigenaar(s)/bewoner(s) die de woning eerder als tijdelijk ziet, weinig bezwaar heeft om de woning op te splitsen in verschillende entiteiten (woongelegenheden/commerciële activiteit) zal weinig gelijkenissen vertonen met het renovatieplan van een eigenaar(s)/bewoner(s) die de woning ook op langere termijn wenst te bewonen en de woning niet wenst of te splitsen; jongere eigenaar(s)/bewoner(s) hebben andere noden dan oudere; eigenaar(s)/bewoner(s) met (inwonende) jonge kinderen zullen woonwens anders invullen eigenaar(s)/bewoner(s) met oudere (mogelijks al uithuizige) kinderen,

Het expliciteren van de woonwens vormt een belangrijke basis om het renovatieplan op te stellen. Het zorgt immers voor betrokkenheid bij de eigenaar(s)/bewoner(s). Het proces vermijdt dat het renovatieplan wordt gezien als een selectie van technische ingrepen die eerder opgelegd zijn dan gewenst.

Zijn de contouren van de woonwens duidelijk, dan kan het renovatieplan verder ontwikkeld worden aan de hand van het voorstellen van renovatie-opties die binnen de woonwens passen en financieel haalbaar zijn. Deze set van technisch haalbare oplossingen volgt uit de woonscan (initiële diagnose) en toont de renovatiestappen die noodzakelijk zijn en de stappen mogelijk, maar niet noodzakelijk, zijn (prioritering in noodzaak) en hun volgorde in de tijd (prioritering in tijd). Het financieel haalbare volgt uit een onderzoek van het inkomen, de lopende uitgaven, de spaarmiddelen, de mogelijkheid om extra kapitaal aan te trekken via een (heropname van een) hypothecair krediet, de middelen op basis van premies en, in indien dit binnen de woonwens past, potentiële extra huurinkomsten (ook via externe instanties, via Renovassistance). Het onderzoek houdt rekening met het huidige en, voor zover voorspelbaar, toekomstige inkomen (bv. wijziging door pensionering) en uitgavenniveau (bv. wegvallen van een afbetaling van een lopend krediet, studiekosten van kinderen, ...). In termen van Illustratie 1 identificeert dit proces de elementen die behoren tot de deelverzameling D: een renovatieplan dat strookt met de woonwens, technisch haalbaar is en voldoet aan de normen en traject van de Brusselse renovatiestrategie en financieel kan binnen het budget van de eigenaar(s)/bewoner(s). Merk op dat de deelverzameling ook leeg kan zijn. In dat geval is een renovatieplan dat past binnen de woonwens van de eigenaar(s)/bewoner(s) ofwel technisch (deelverzameling B) ofwel financieel (deelverzameling A) ofwel zowel technisch als financieel (binnen de blauwe, maar buiten de groene en rode verzameling) niet haalbaar.

Het renovatieplan is, gegeven het voorgaande, eerder dynamisch. Woonwensen, inkomsten en uitgaven, geraamde kosten en het regelgevend kader zijn dat immers ook. Daar waar de eerste elementen persoonlijk zijn en gekend bij de eigenaar(s)/bewoner(s), is het laatste element dat vermoedelijk niet altijd. Eigenaars weten nl. of hun inkomen is gestegen of gedaald, uitgaven structureel zijn toe- of afgenomen. In die zin kunnen zij de impact van die wijziging op hun renovatieplan inschatten. Het regelgevend kader is een extern element en impliceert dat de eigenaar(s)/bewoner(s) wijzigingen erin opvolgen willen zij de impact van die wijzigingen hun renovatieplan kunnen inschatten. Zou de Brusselse regering bv. in financiële ondersteuning voor noodeigenaars of -kopers voorzien, dan heeft dit mogelijks een impact op de financiële haalbaarheid. Voor begeleidingsdiensten zal het dan ook belangrijk zijn om een inschatting te maken van de impact van gewijzigde externe omstandigheden op de renovatieplannen die zijn opgemaakt, maar nog niet gerealiseerd. Indien zij de inschatting

maken dat nieuwe regelgeving de realisatie van een renovatietraject kan versnellen, zouden zij pro-actief de betrokken eigenaar(s)/bewoner(s) moeten benaderen om hun te adviseren over de impact van het nieuwe kader op hun renovatieplan.

De begeleidingsdiensten tijdens het renovatietraject staan beschreven in de Brusselse renovatiestrategie (cfr. supra (BHG (2019), Fiche 13)). Belangrijk is wel dat de begeleidingsdiensten ook zicht hebben op wat effectief gerealiseerd is. Vandaag is het niet steeds zo dat een begeleidingsdienst die advies gaf m.b.t. technische ingreep (bv. dakisolatie) een offerte ook weet of en hoe de geadviseerde ingreep gebeurde of indien er ook gevolg werd gegeven aan de offerte onder de vorm van uitgevoerde werken en de kwaliteit ervan.

Ook het vinden van voldoende aannemers zal voor de begeleidingsdiensten een uitdaging vormen. Zoals hoger aangegeven voldoen het groot aantal woningen binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op die moment nog niet aan de gewenste energienorm. Die zal de vraag naar aannemers doen stijgen. Bonnevie merkt in haar jaarverslag op dat *“Nous constatons une plus grande demande et prise de conscience de l'importance de réaliser des travaux de qualité. De nombreux habitants craignent les entreprises frauduleuses et viennent chercher auprès de nous un soutien dans ce suivi.”* (Bonnevie (2021), p. 33). Eigenaar(s)/bewoner(s) zijn zich met andere woorden bewust dat een kwalitatief goede uitvoering belangrijk is. Ook dat doet de vraag naar aannemers stijgen.

Een renovatieplan dat niet gerealiseerd geraakt omwille van het niet beschikbaar hebben van voldoende kwalitatief goede aannemers die tegen een aantrekkelijke prijs een werk uitvoeren blijft uiteindelijk een plan zonder impact omdat het niet uit de steigers geraakt. Begeleidingsdiensten kunnen hiertoe bijdragen door enerzijds de werkzaamheden zelf intensiever op te volgen en anderzijds een netwerk van aannemers uit te bouwen waarop bewoners kunnen terugvallen voor de uitvoering van de werken. Hoewel dit probleem geen eenvoudige oplossing kent, behoort het ondersteunen via bv. opleiding van aannemers in de sociale economie, het online via een applicatie bekendmaken van offertes in een eenvoudig format ondersteund met voldoende visueel materiaal, het bundelen van verschillende deelloffertes in één grotere werk, ... tot de mogelijkheden om deze problematiek te verlichten.

Het opmaken van een renovatieplan kan de inbreng van een architect vereisen. Deze inbreng is noodzakelijk indien de werken vergunningplichtig zijn. Gegeven de kenmerken van de woningen in Sint-Jans-Molenbeek valt het te verwachten dat een groot aantal renovaties een medewerking van een architect zullen vereisen. De Brusselse renovatiestrategie stelt dat begeleidingsdiensten een architect ter beschikking stellen van eigenaar(s)/bewoner(s) die dat wensen ook al is dit niet noodzakelijk in het kader van een stedenbouwkundige vergunning. Gegeven het socio-economische profiel van de eigenaar(s)/bewoner(s) in Sint-Jans-Molenbeek en van zij die via Bonnevie renovatiebegeleiding krijgen, impliceert het ter beschikking stellen van een architect dat deze laatste zijn of haar diensten zeer goedkoop of gratis wil aanbieden. Gegeven het groot aantal woningen waarvoor een renovatieplan zal moeten worden opgemaakt zullen begeleidingsdiensten ook hier moeten kunnen terugvallen op een voldoende groot aantal architecten die bereid zijn om dit te doen.

Tenslotte valt nog op te merken dat het begeleiden van eigenaar(s)/bewoner(s) van gebouwen met meer dan 1 wooneenheid bijkomend in een begeleiding van huurder zal moeten voorzien. In die gevallen waar, als gevolg van het renovatietraject, de wooneenheden onbewoonbaar zijn moet de huurder immers kunnen beschikken over een aangepaste woning voor periode van de onbewoonbaarheid.

De Brusselse renovatiestrategie voorziet in betalende begeleidingsdiensten die wel toegankelijk moeten zijn voor kwetsbare huishoudens. Gegeven het socio-economisch profiel

van de eigenaars in Sint-Jans-Molenbeek zal het aantal eigenaars waaraan een volledig kostendekkende begeleidingsvergoeding kan gevraagd worden eerder beperkt zijn. Ander projecten (Gent Knapt Op, Renoseec, ...²) leren dat de (technische) begeleiding van renovatieprojecten een *gemiddelde* kostprijs hebben van €3.000 - € 6.000. Deze kostprijs komt in grote lijnen overeen met de geraamde kost voor de technische begeleiding (analyse van het gebouw, renovatieplan, vergunningen, uitvoering, werfopvolging en administratieve opvolging) door een architect voor een renovatieproject met een budget van €30.000 - €60.000. De kostprijs van de begeleiding neemt toe naarmate de eigenaar een intensievere begeleiding vereist (bv. regularisatie), naarmate het langer duurt om de woonwens van de eigenaar te expliciteren en naarmate het renovatietraject over een langere periode en in verschillende stappen wordt gerealiseerd. Het valt dan ook te verwachten dat de geraamde kost op basis van andere projecten, voor de situatie van Sint-Jans-Molenbeek, eerder een ondergrens vormt.

Een schatting van de *gemiddelde* begeleidingskost wordt ook bemoeilijkt door de verschillen in intensiteit van de begeleiding per gezin. In 2020 bv. telde Bonnevie in totaal 764 contacten met het oog op renovatiebegeleiding met 136 gezinnen (gemiddeld 5,6 contacten per gezin) (Bonnevie (2021), p. 29). Voor 11 gezinnen was er evenwel sprake van een begeleidingsaantal dat 3 keer hoger lag dan het gemiddelde (16 of meer contacten), voor 9 gezinnen was het aantal contacten 2 tot 3 keer hoger (tussen 11 en 15). Anderzijds bleef het aantal contacten voor 50 gezinnen beperkt tot 1. Voor minder dan 50% van de gezinnen (66 gezinnen) lag het aantal contacten tussen 2 en 10.

Op basis van deze inschattingen is het mogelijk om een ruwe schatting te maken van de begeleidingsintensiteit en daaruit ook een minimale capaciteit af te leiden. Laten we de gezinnen die slechts 1 keer contact namen met Bonnevie buiten beschouwing, dan lag het gemiddeld aantal contacten per gezin met meer dan 1 contact op ongeveer 8 $((764-50)/(136-50))$. Dit aantal werd gerealiseerd door 0,9 FTE (Bonnevie (2021)). Gaan we uit dat 1 FTE = 1800 uur, dan nam de begeleiding van een gemiddeld gezin 18 uur in beslag met een gemiddeld tijdsbeslag van ongeveer 2,5 uur per contact. Gegeven de bovenstaande renovatieaanpak en exclusief informatie en bewustwording m.b.v.t. de EPB vereisten zal de voorbereiding van de EPB certificering, de stedenbouwkundige evaluatie en opvolging indien nodig, de wooscan, het expliciteren van de woonwens, het in kaart brengen van het financieel haalbaar kader, de evaluatie van de technische mogelijkheden, de ontwikkeling van het renovatieplan en de opvolging van de werken eerder resulteren in een aantal contacten dat ruim boven het huidige gemiddelde ligt. Gaan we uit van 2,5 uur per contact (incl. opvolging) en 16 contacten per gezin, dan resulteert dit in een tijdsbeslag van 40 uur per gezin. Dit betekent dat 1 FTE ongeveer 45 gezinnen intensief zou kunnen begeleiden. Dit is iets meer dan de helft van het aantal gezinnen dat nu via meer dan 1 contact begeleiding krijgt. Gegeven het aantal gezinnen dat mogelijks in aanmerking komt voor renovatiebegeleiding, zal een intensieve begeleiding doorheen het traject een aanzienlijk uitbreiding van het personeelsbestand vereisen.

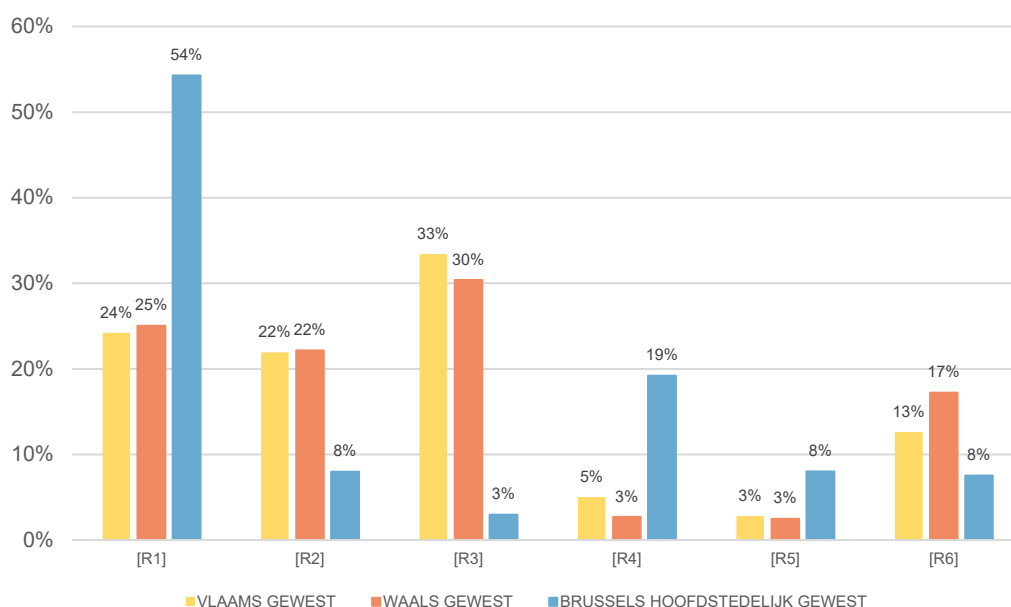
Het aantal verkooptransacties van Gebouwen in gesloten en halfopen bebouwing is, met een 70-tal per jaar, in Sint-Jans-Molenbeek eerder laag (Figuur 24). Het informeren van een koper bv. met betrekking tot de energieprestatie van het gebouw op het moment van aankoop van de woning (een sleutelmoment volgens de Brusselse renovatiestrategie) en een renovatieadvies inclusief ruwe raming van de kostprijs voordat de verkoop wordt gesloten is, zij het in beperkte mate, een mogelijkheid om gratis informatie- en begeleidingsdiensten aan te bieden.

² <http://www.renoseec.com/>

Willen de informatie- en begeleidingsdiensten kostendekkend zijn, dan zal het noodzakelijk zijn om ook eigenaars met voldoende financiële middelen te begeleiden in hun renovatietraject. De vraag blijft evenwel of beide mogelijkheden binnen de context van Sint-Jans-Molenbeek voldoende middelen kunnen genereren.

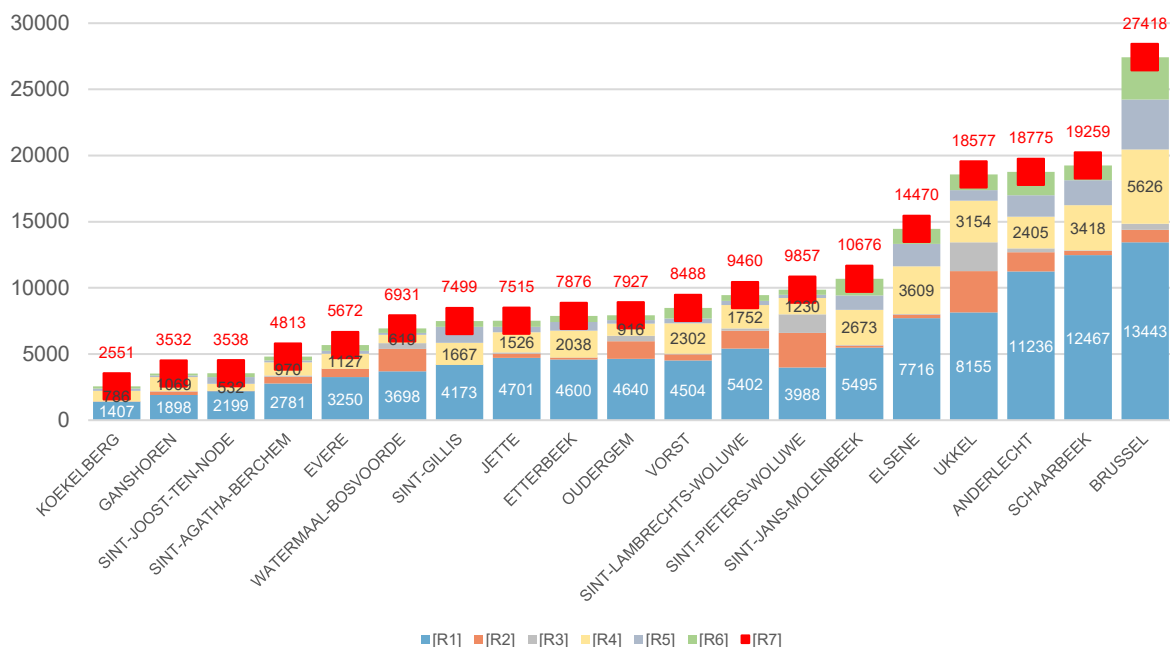
5 Bijlagen: figuren

Figuur 1: Gebouwenpark per Gewest, naar typologie, 2020.



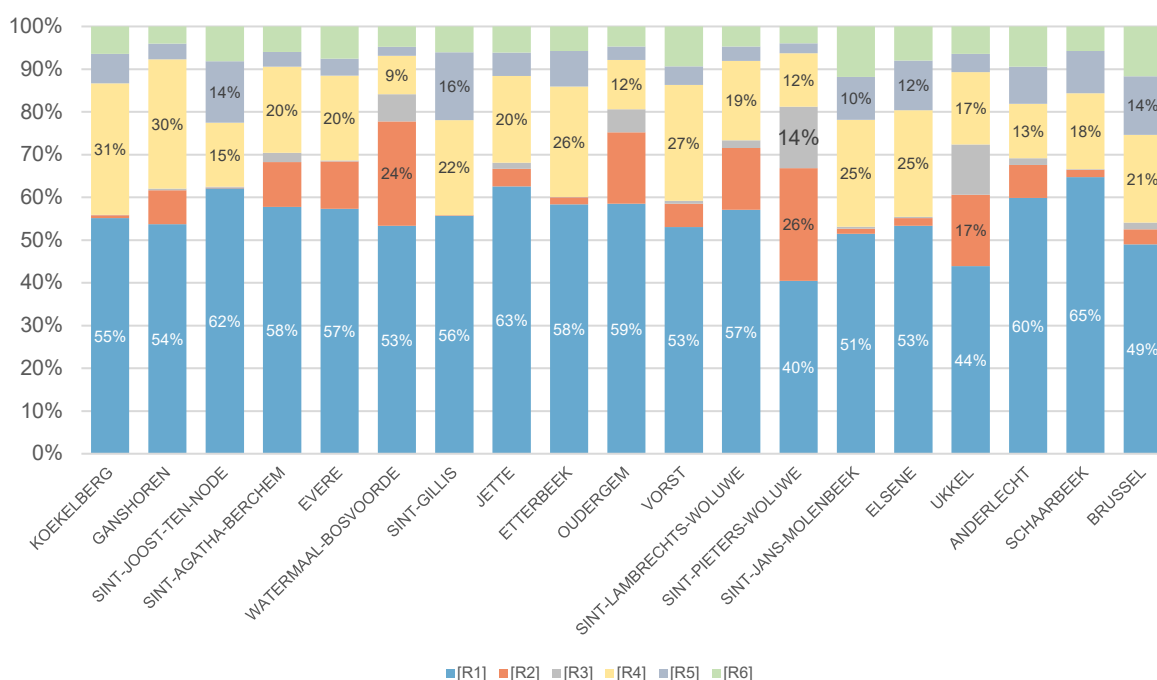
Statbel (2020). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen. [R1]: Huizen in gesloten bebouwing; [R2]: Huizen in halfopen bebouwing; [R3]: Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen; [R4]: Buildings en flatgebouwen met appartementen; [R5]: Handelshuizen; [R6]: Alle andere gebouwen.

Figuur 2: Aantal gebouwen, naar typologie, 2020

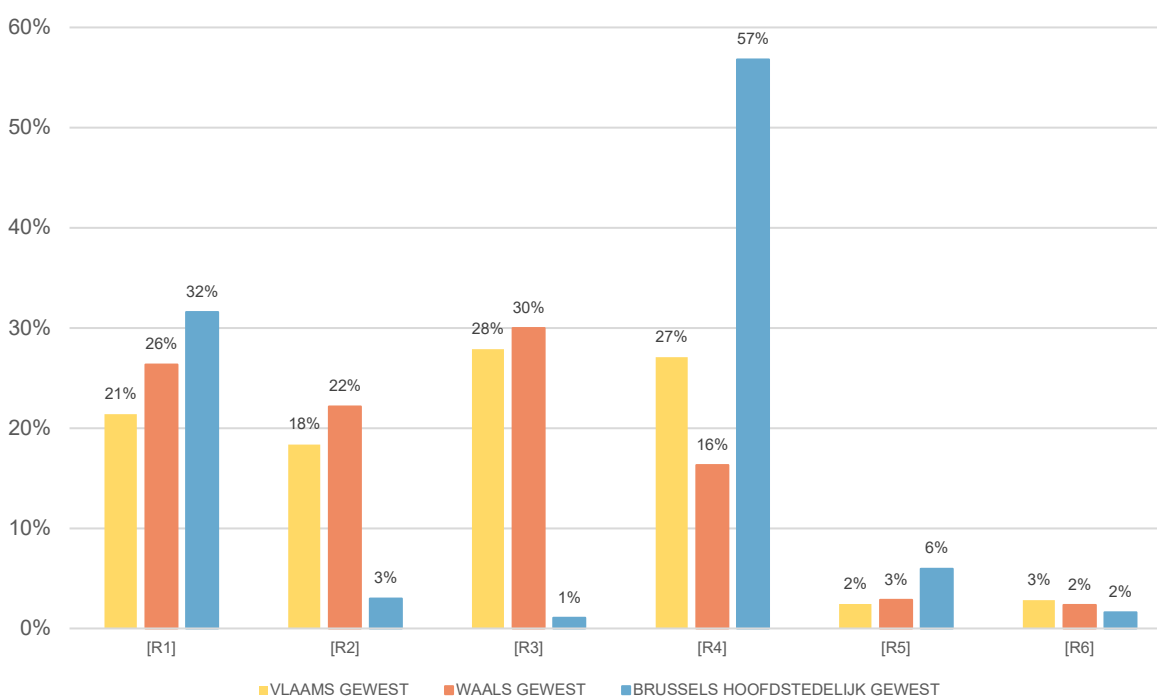


Statbel (2020). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen. [R1]: Huizen in gesloten bebouwing; [R2]: Huizen in halfopen bebouwing; [R3]: Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen; [R4]: Buildings en flatgebouwen met appartementen; [R5]: Handelshuizen; [R6]: Alle andere gebouwen en [R7]: Totaal

Figuur 3: Verdeling gebouwen, naar bouwtype, 2020

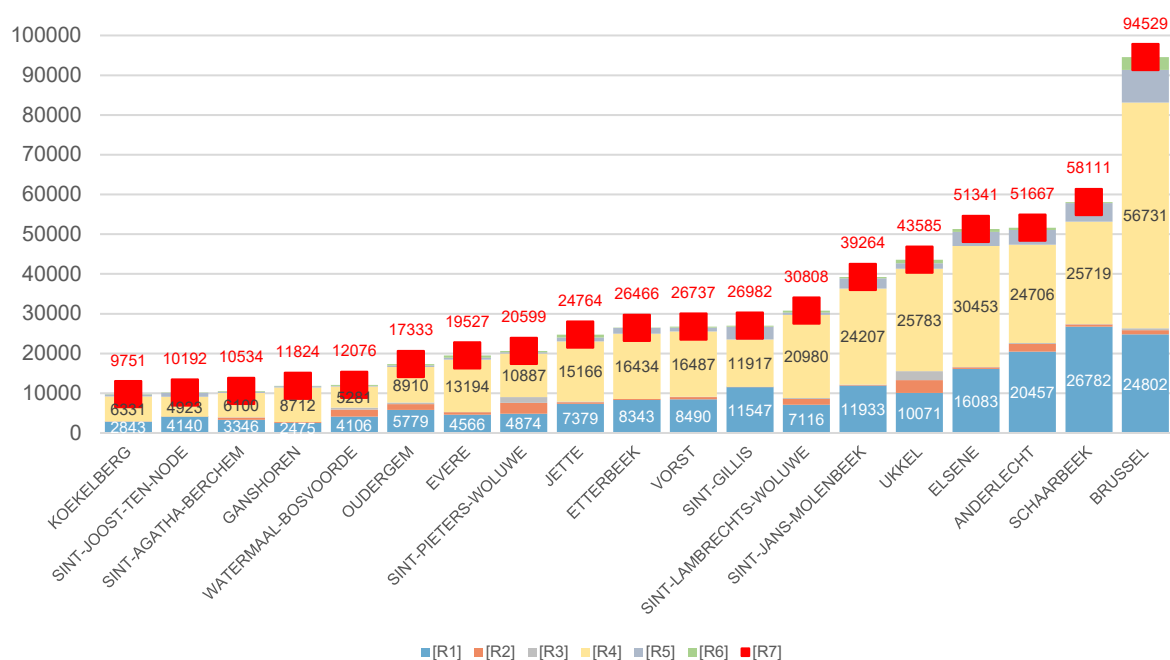


Figuur 4: Aantal woonegelegenheden per Gewest, naar bouwtype, 2020



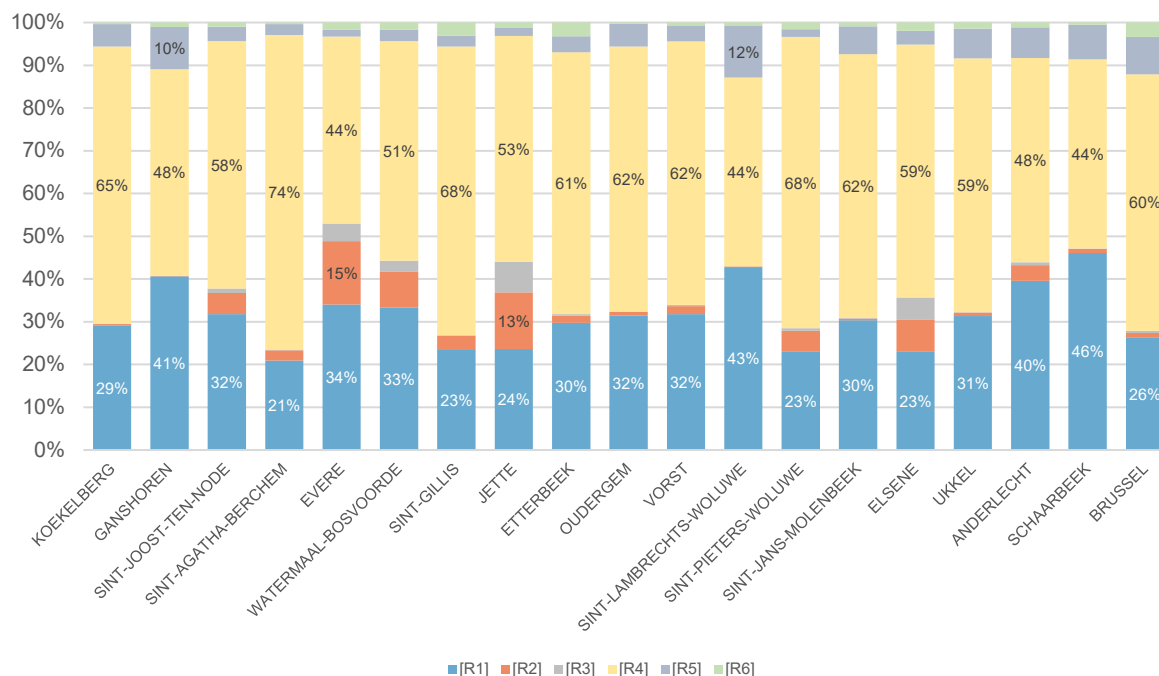
Statbel (2020). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen. [R1]: Huizen in gesloten bebouwing; [R2]: Huizen in halfopen bebouwing; [R3]: Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen; [R4]: Buildings en flatgebouwen met appartementen; [R5]: Handelshuizen; [R6]: Alle andere gebouwen.

Figuur 5: Aantal woonegelegenheden, per gebouwtype, 2020



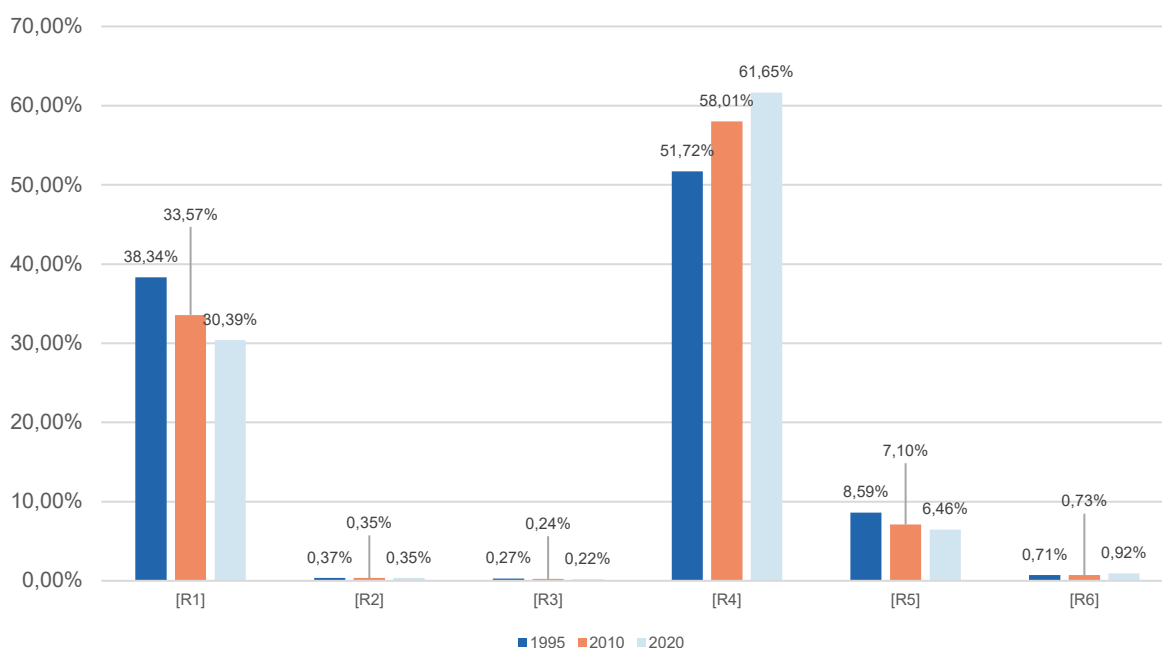
Statbel (2020). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen. [R1]: Huizen in gesloten bebouwing;[R2]: Huizen in halfopen bebouwing;[R3]: Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen;[R4]: Buildings en flatgebouwen met appartementen;[R5]: Handelshuizen;[R6]: Alle andere gebouwen en [R7]: Totaal

Figuur 6: Verdeling woonegelegenheden naar gebouwtype, 2020.



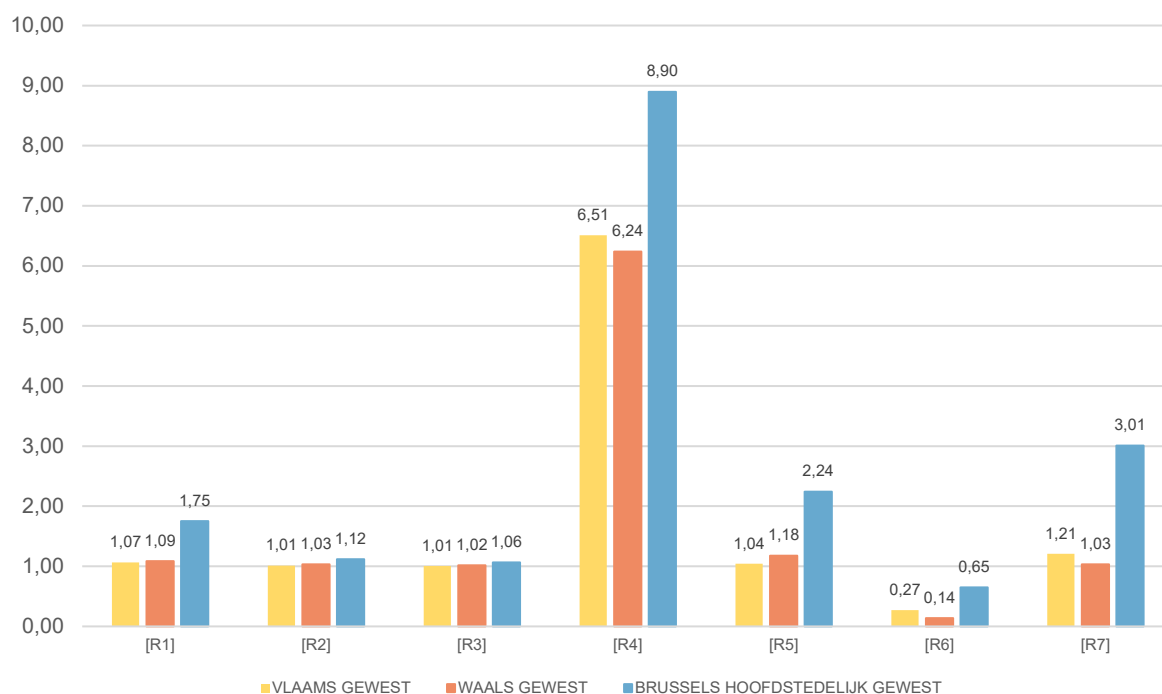
Statbel (2020). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen. [R1]: Huizen in gesloten bebouwing;[R2]: Huizen in halfopen bebouwing;[R3]: Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen;[R4]: Buildings en flatgebouwen met appartementen;[R5]: Handelshuizen;[R6]: Alle andere gebouwen

Figuur 7: Sint-Jans-Molenbeek: Aantal woonegelegenheden naar bouwtype, 1995, 2010 en 2020 in % totaal.



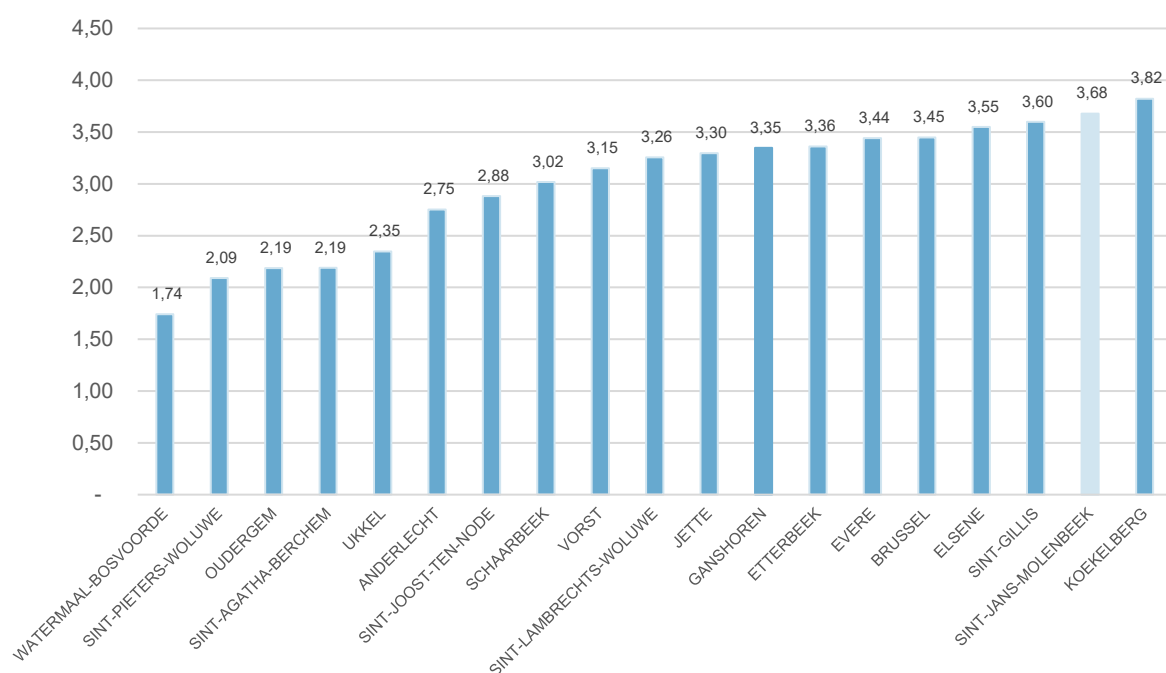
Statbel (2020). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen. [R1]: Huizen in gesloten bebouwing; [R2]: Huizen in halfopen bebouwing; [R3]: Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen; [R4]: Buildings en flatgebouwen met appartementen; [R5]: Handelshuizen; [R6]: Alle andere gebouwen.

Figuur 8: Aantal woonegelegenheden per bouwtype, per gewest, 2020.



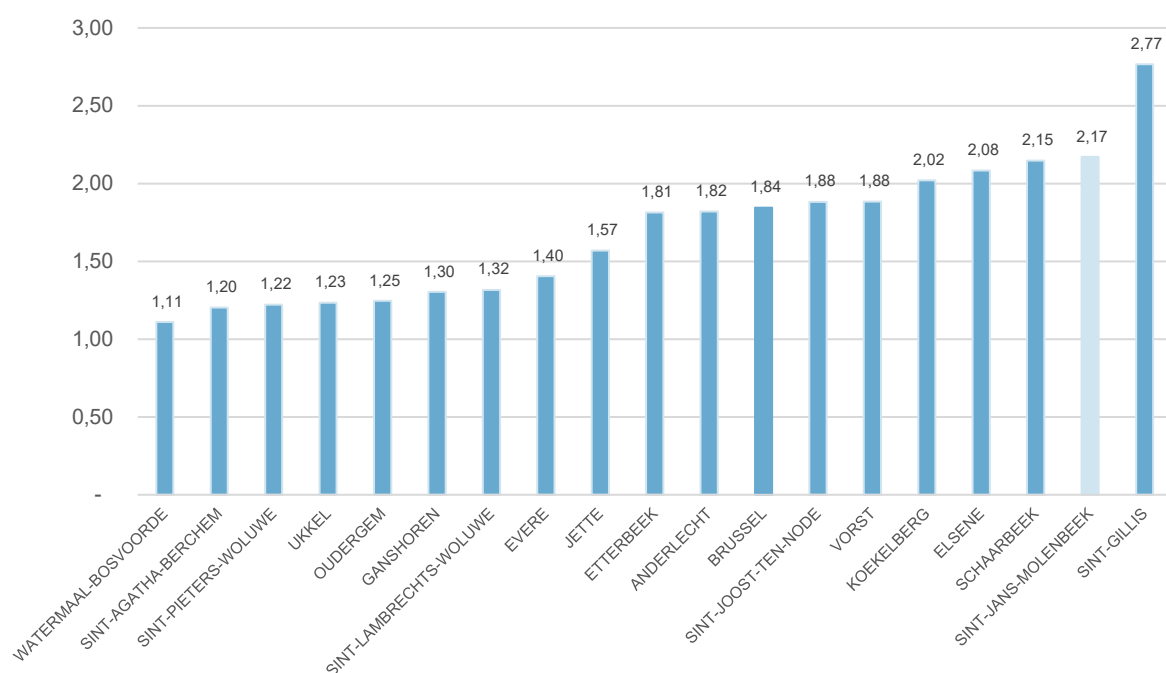
Statbel (2020). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen. [R1]: Huizen in gesloten bebouwing; [R2]: Huizen in halfopen bebouwing; [R3]: Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen; [R4]: Buildings en flatgebouwen met appartementen; [R5]: Handelshuizen; [R6]: Alle andere gebouwen en [R7]: Totaal

Figuur 9: Aantal woonegelegenheden per gebouw (gemiddeld over alle gebouwtypes), 2020



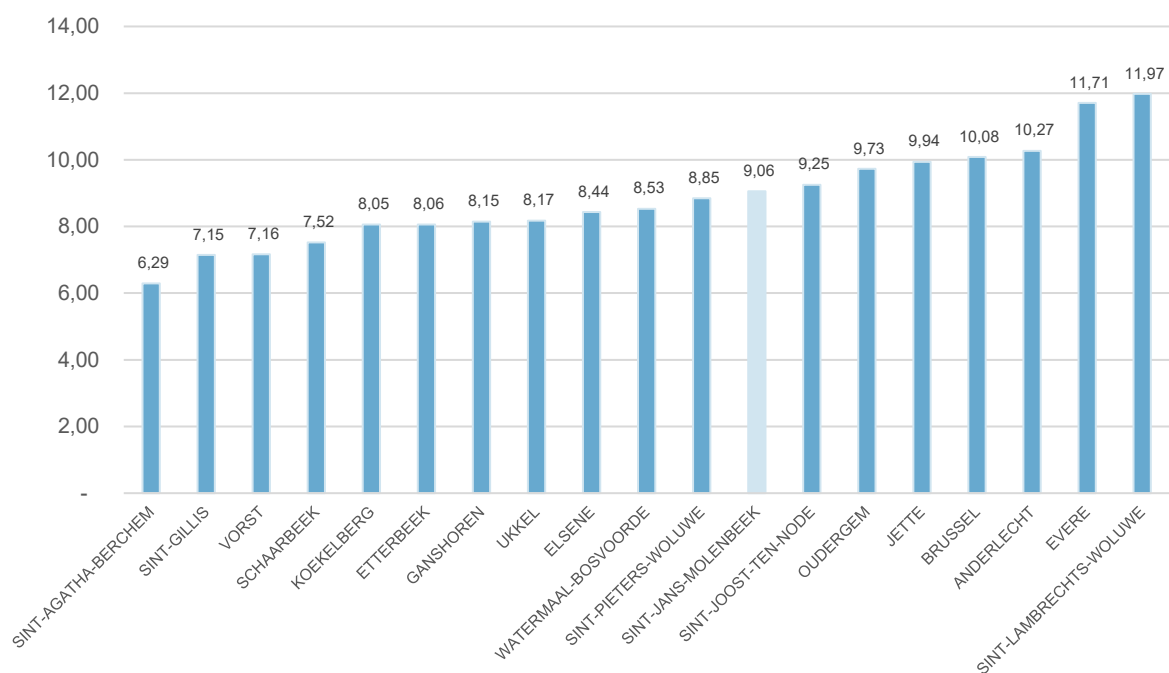
Eigen verwerking op basis van het Totaal aantal woonegelegenheden in gebouwtype [R7]: Totaal in verhouding tot het aantal gebouwen van gebouwtype [R7]: Totaal.

Figuur 10: Aantal woonegelegenheden per gebouwtype: Huis in gesloten bebouwing, 2020



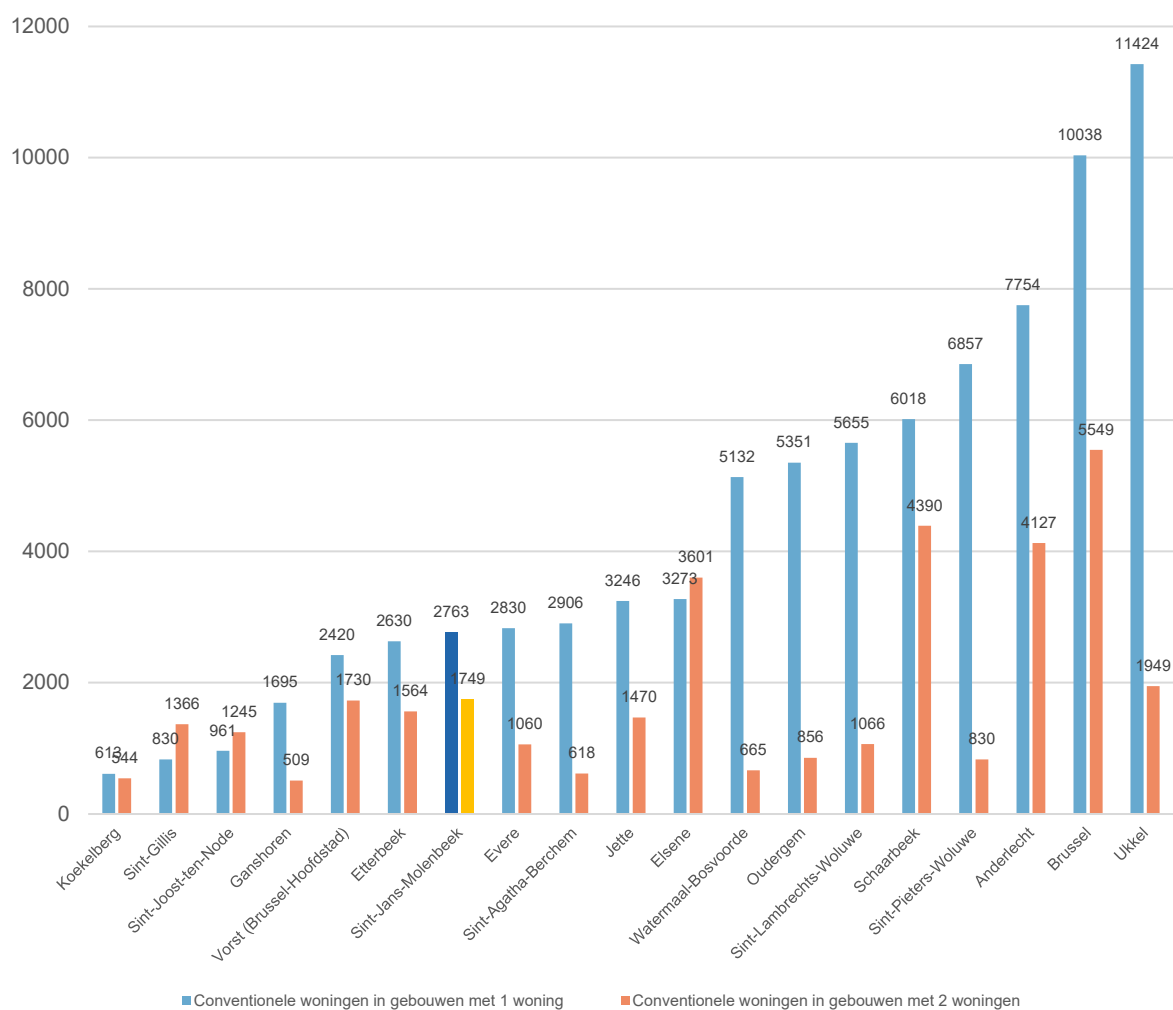
Eigen verwerking op basis van het Totaal aantal woonegelegenheden in gebouwtype [R1]: Huizen in gesloten bebouwing in verhouding tot het aantal gebouwen van gebouwtype [R1]: Huizen in gesloten bebouwing

Figuur 11: Aantal woonegelegenheden per bouwtype: Buildings en flatgebouwen met appartementen, 2020



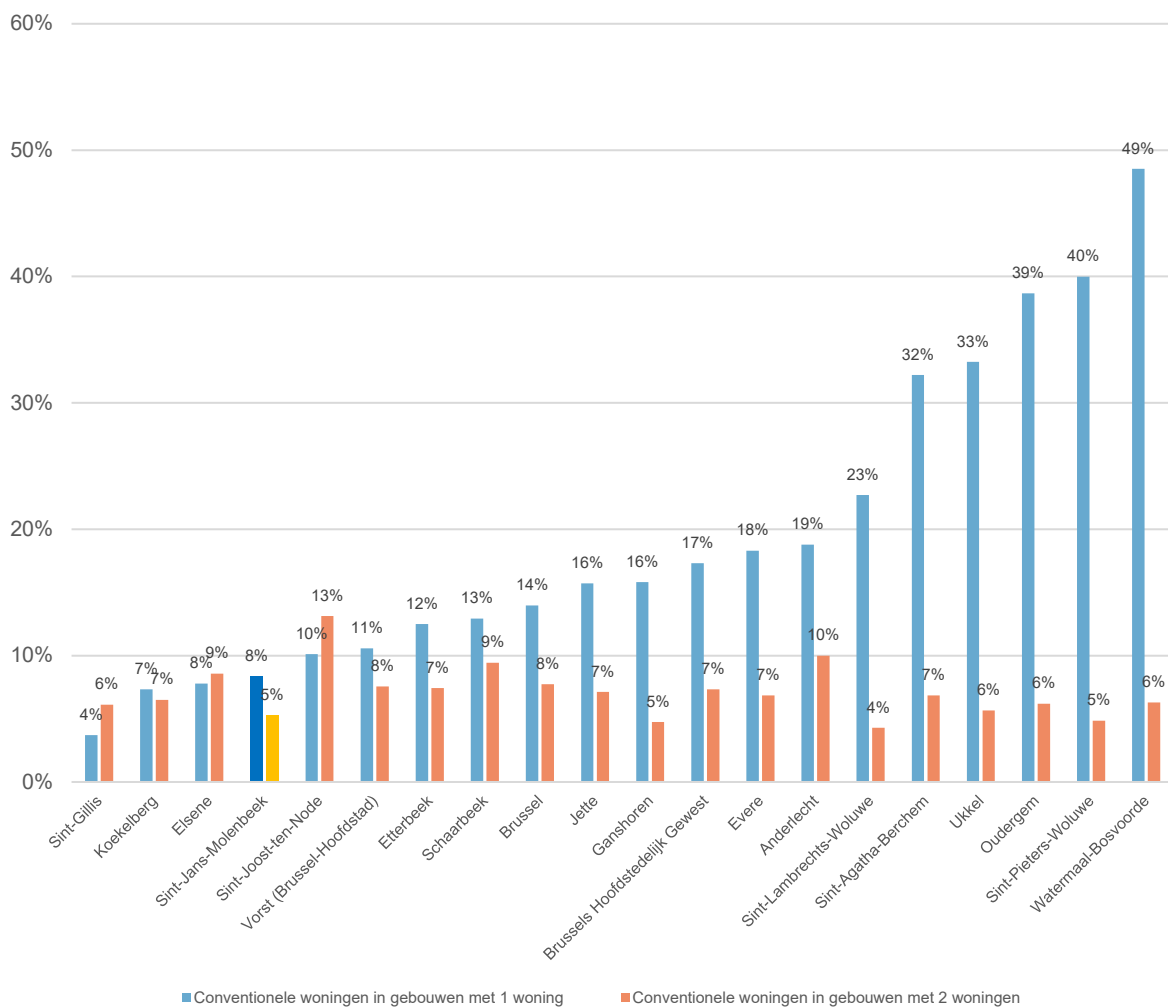
Eigen verwerking op basis van het Totaal aantal woonegelegenheden in bouwtype [R4]: Buildings en flatgebouwen met appartementen in verhouding tot het aantal gebouwen van bouwtype [R4]: Buildings en flatgebouwen met appartementen

Figuur 12: Aantal bewoonde conventionele wooneenheden in gebouwen met 1 of 2 woningen, absolute aantallen



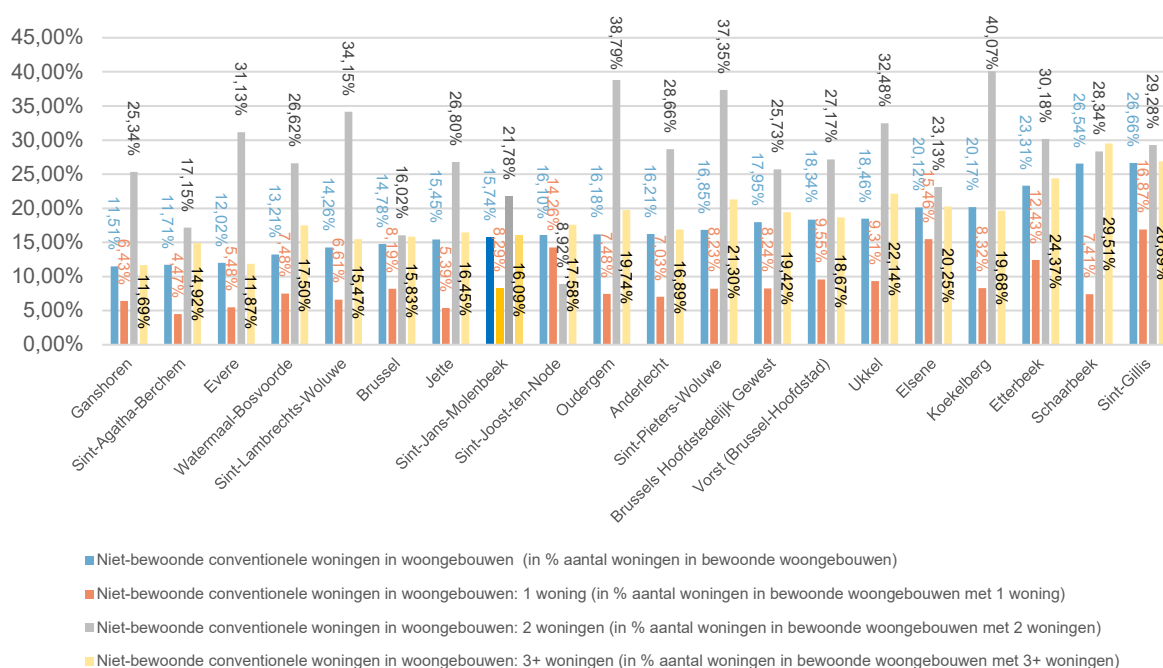
Statbel (2011). Census data.

Figuur 13: Aantal bewoonde conventionele wooneenheden in gebouwen met 1 of 2 woningen, in % conventionele bewoonde woningen in woongebouwen.



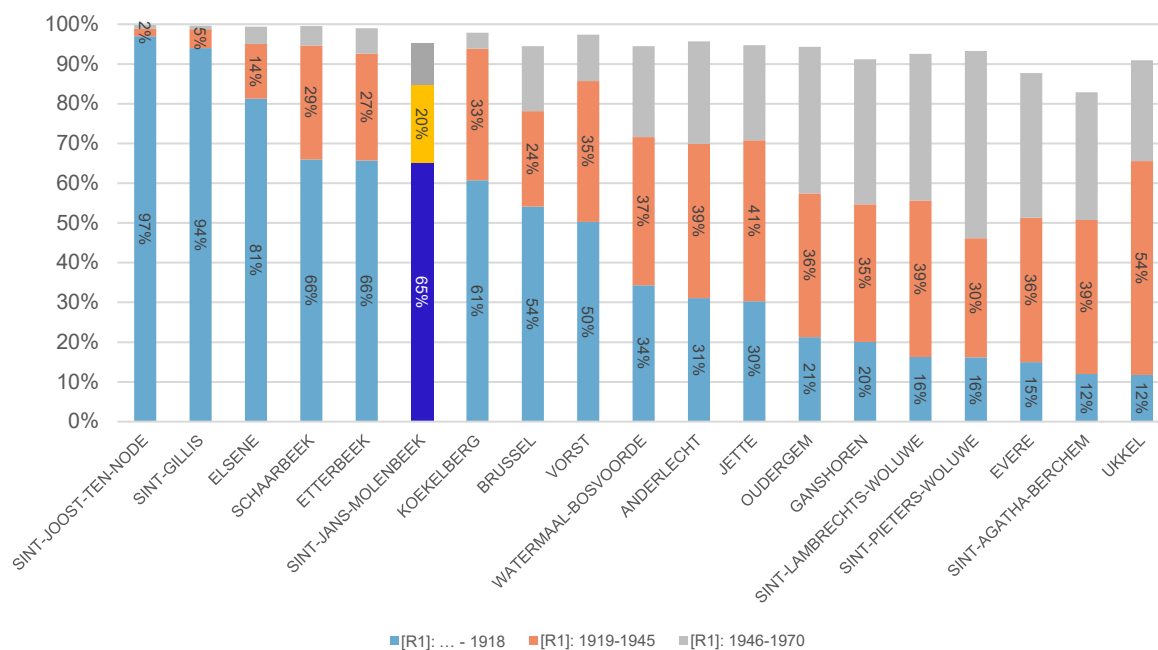
Statbel (2011). Census data.

Figuur 14: Leegstand: Aantal onbewoonde conventionele wooneenheden in woongebouwen in % conventionele bewoonde woningen in woongebouwen.



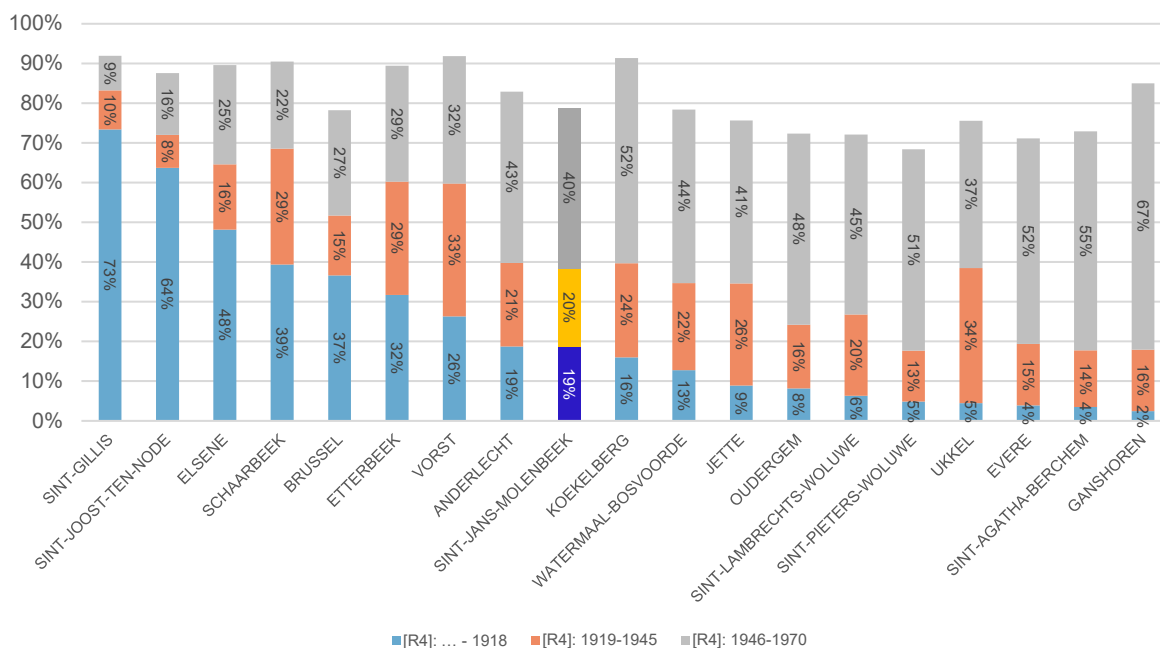
Eigen verwerking op basis van Statbel (2011). Census data. Berekend als de verhouding tussen het aantal onbewoonde conventionele wooneenheden in woongebouwen per type woongebouw tot het aantal bewoonde conventionele wooneenheden in woongebouwen van hetzelfde type.

Figuur 15: Oprichtingsdatum van huizen in gesloten bebouwing [R1] per gemeente, in % totaal aantal huizen in gesloten bebouwing.



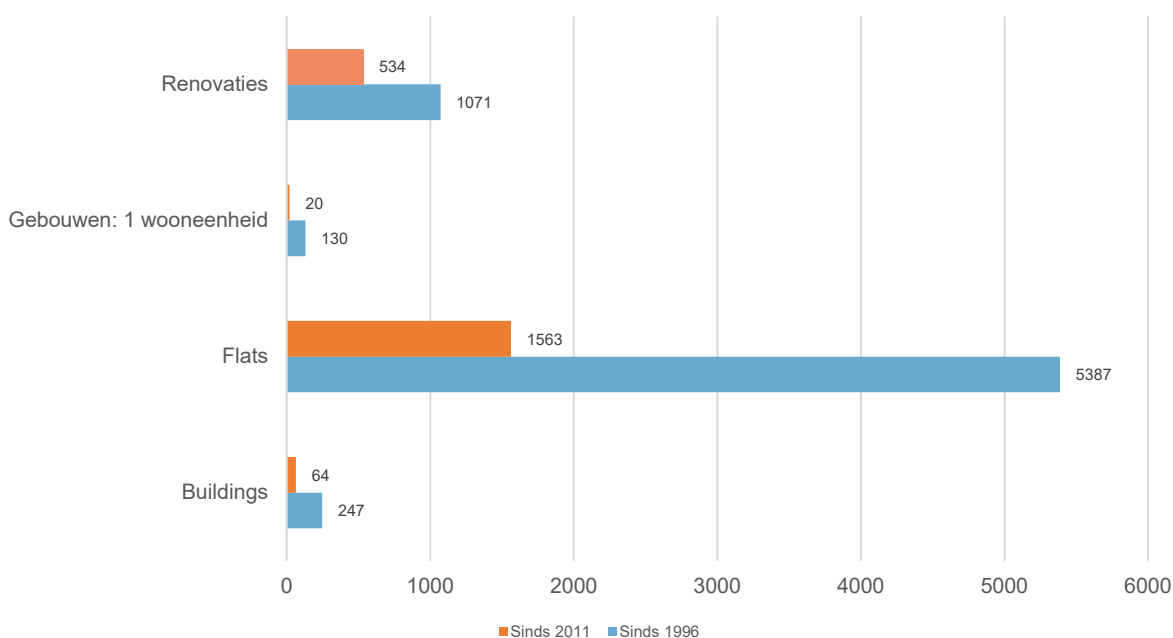
Statbel (2020). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen. [R1]: Huizen in gesloten bebouwing

Figuur 16: Oprichtingsdatum van buildings en flatgebouwen met appartementen [R4] per gemeente, in % totaal aantal buildings en flatgebouwen met appartementen.



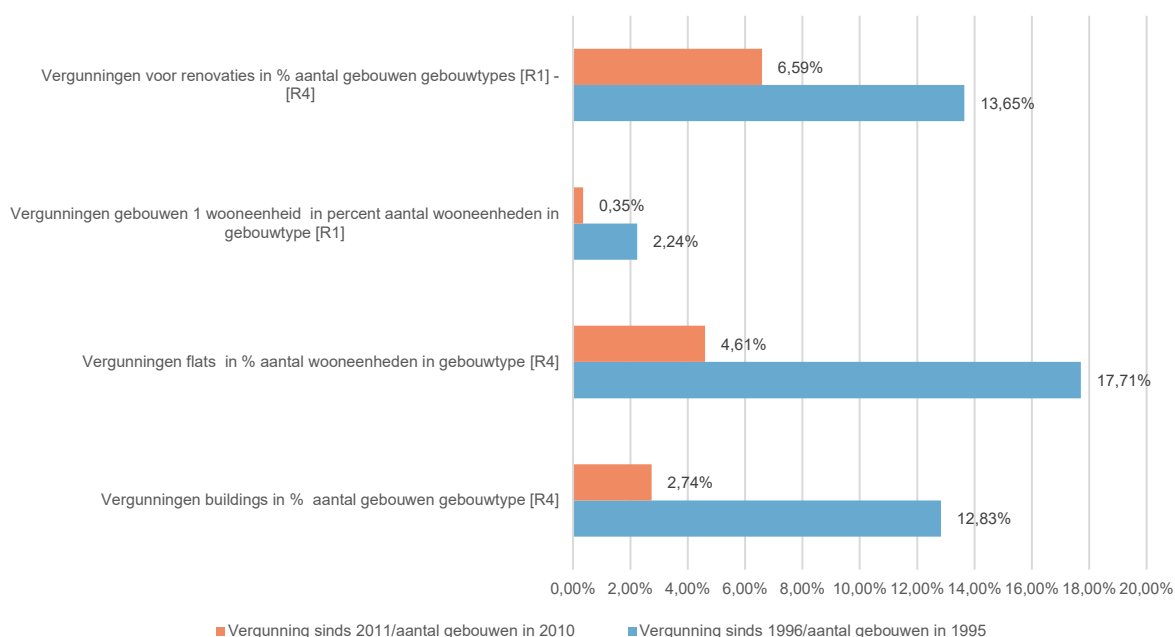
Statbel (2020). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen. [R4]: Huizen in gesloten bebouwing

Figuur 17: Sint Jans Molenbeek: aantal vergunningen voor renovaties en nieuwbouw, sinds 2001 en 1996, cumulatief tot en met 2019.



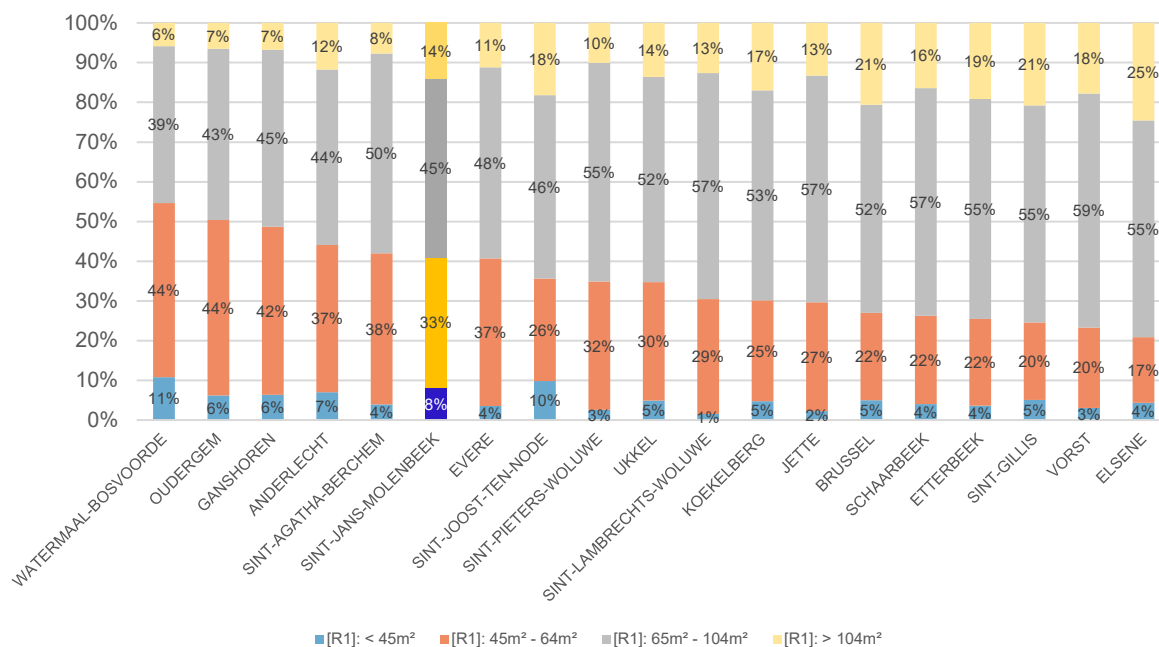
Statbel (2020). Bouwvergunningen

Figuur 18: Sint Jans Molenbeek: aantal vergunningen voor renovaties en nieuwbouw, sinds 2011 en 1996, cumulatief cijfer in percent van het aantal wooneenheden en/of gebouwen



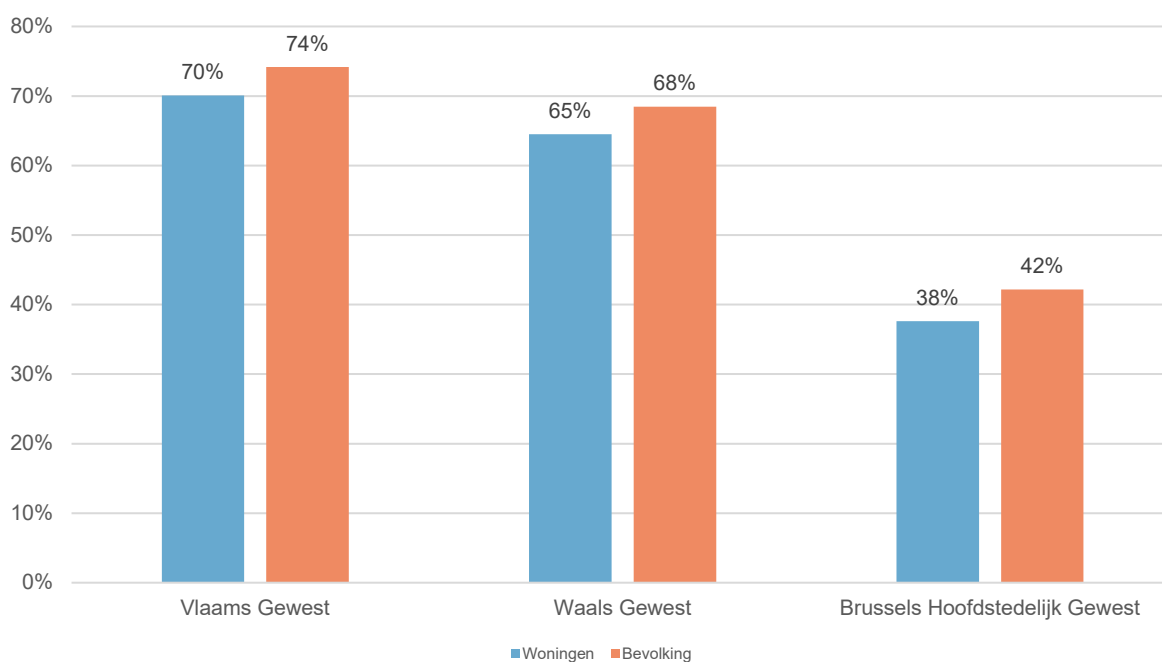
Eigen verwerking op basis van Statbel (2020). Bouwvergunningen en Statbel (2020). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen. [R1]: Huizen in gesloten bebouwing en [R4]: Buildings en flatgebouwen met appartementen.

Figuur 19: Bebouwd grondoppervlak van huizen in gesloten bebouwing [R1] per gemeente



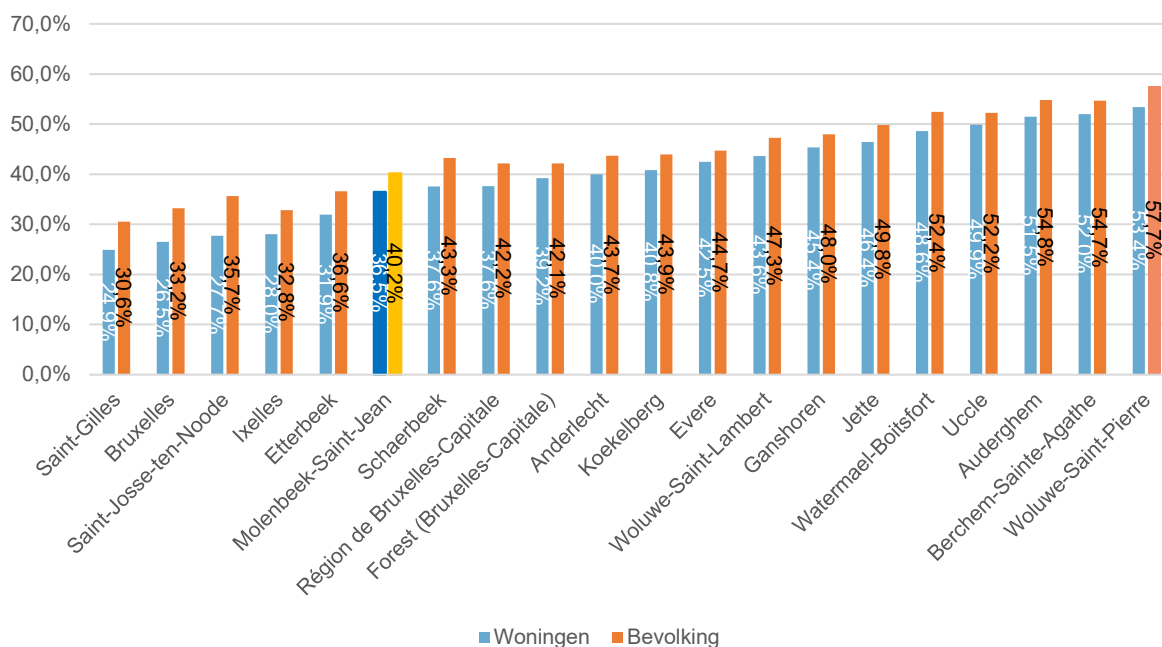
Statbel (2020). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen. [R1]: Huizen in gesloten bebouwing

Figuur 20: Bewoonde woningen naar type eigendom: woningen bewoond door hun eigenaar, België (2011).



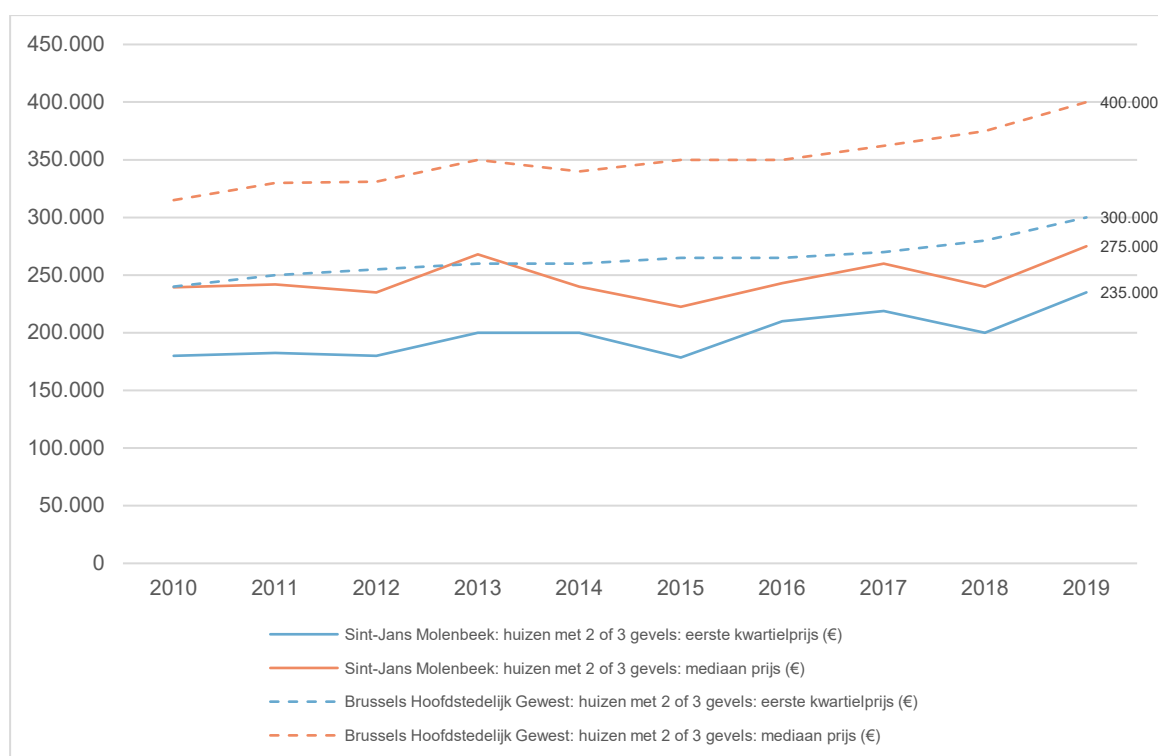
Statbel (2020). Census

Figuur 21: Bewoonde woningen naar type eigendom: woningen bewoond door hun eigenaar, BHG (2011).



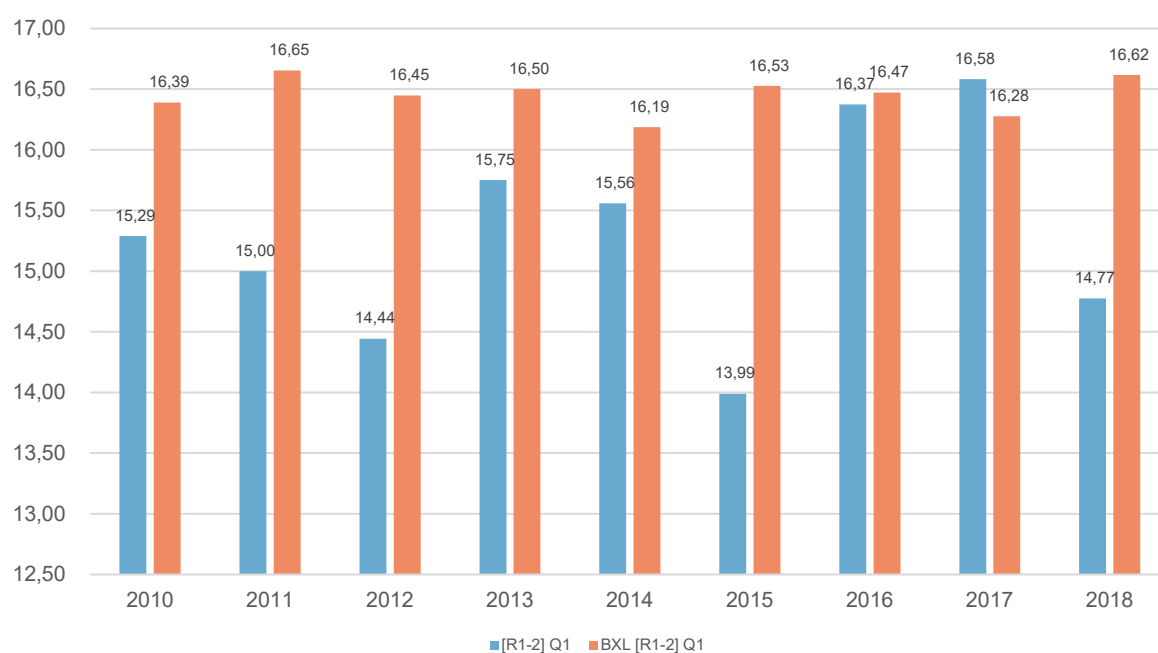
Statbel (2020). Census

Figuur 22: Woningprijzen huizen met 2 of 3 gevels: Sint-Jans-Molenbeek en Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2010-2019)



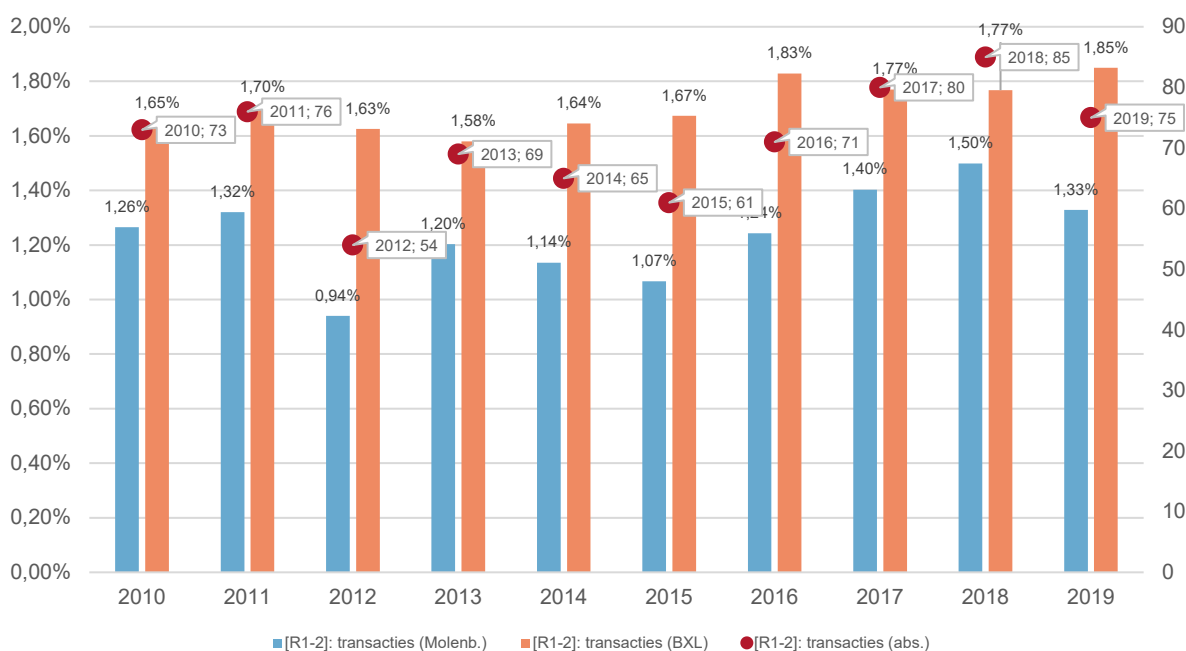
Statbel (2020). Vastgoedprijzen.

Figuur 23: Woningprijzen huizen met 2 of 3 gevels in verhouding tot het mediaan equivalent inkomen. Sint-Jans-Molenbeek en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



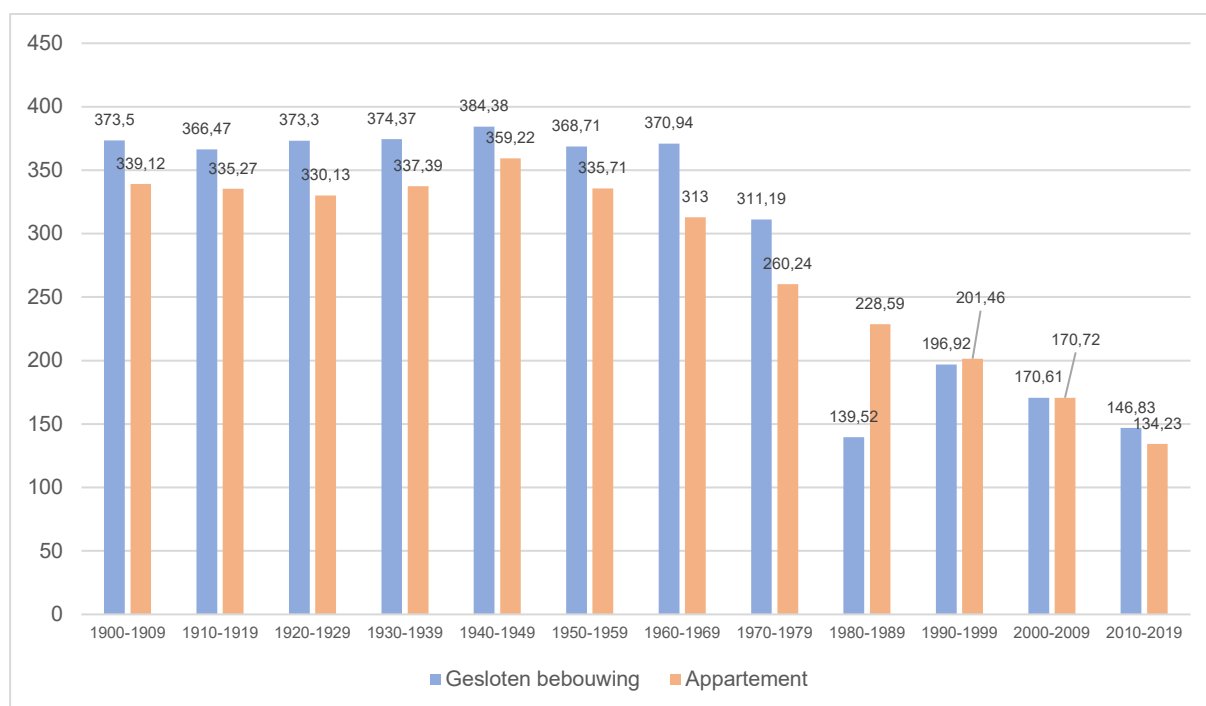
Statbel (2020). Vastgoedprijzen en BISA (2020). Inkomens in uitgaven van de huishoudens.

Figuur 24: Aantal transacties in verhouding tot het aantal gebouwen: huizen met 2 of 3 gevels: Sint-Jans-Molenbeek en Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2010-2019)



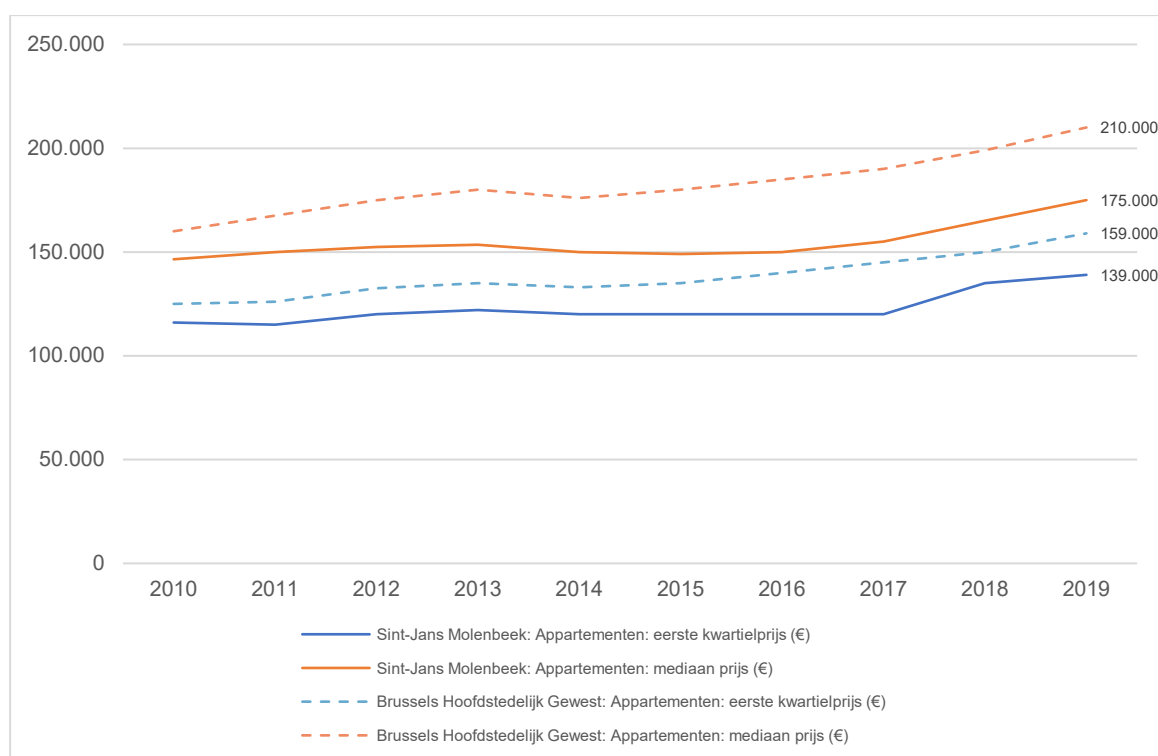
Statbel (2020). Vastgoedprijzen: aantal transacties per type vastgoed en Statbel (2020). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen. [R1]: Huizen in gesloten bebouwing; [R2]: Huizen in halfopen bebouwing

Figuur 25: Gemiddelde verbruik wooneenheden in gesloten bebouwing en appartementen op basis van EPB certificaten (kWh per m² en per jaar), naar bouwperiode woning.



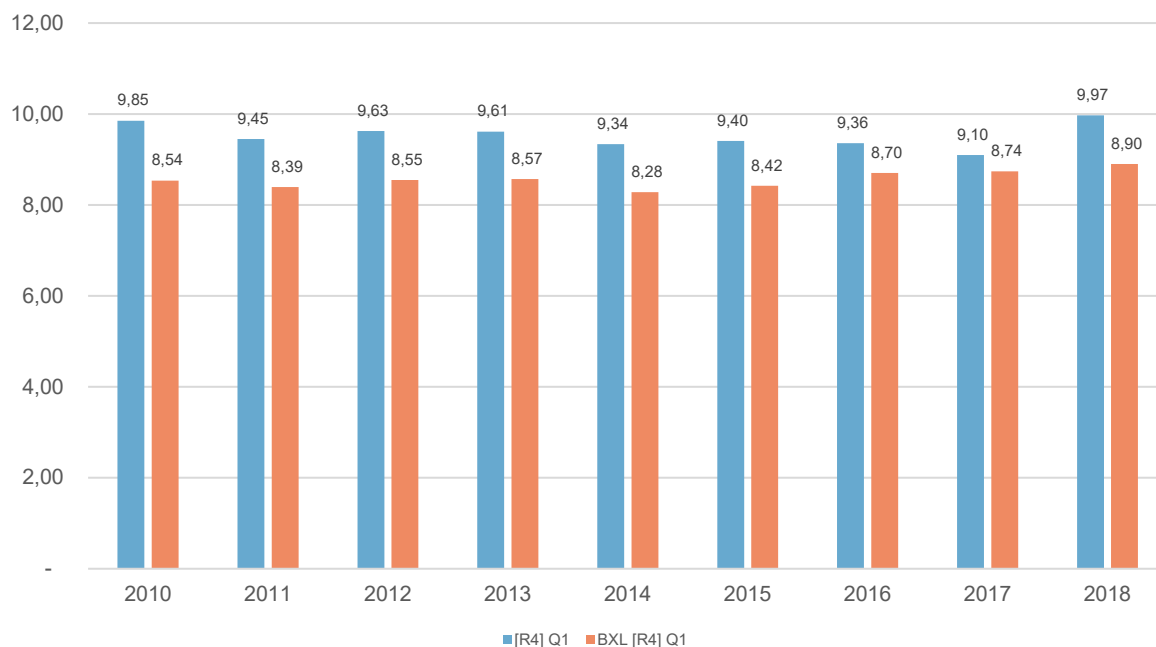
Bruxelles Environnement (2021). EPB certificatie van wooneenheden: statistisch verslag 2020.

Figuur 26: Woningprijzen appartementen: Sint-Jans-Molenbeek en Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2010-2019)



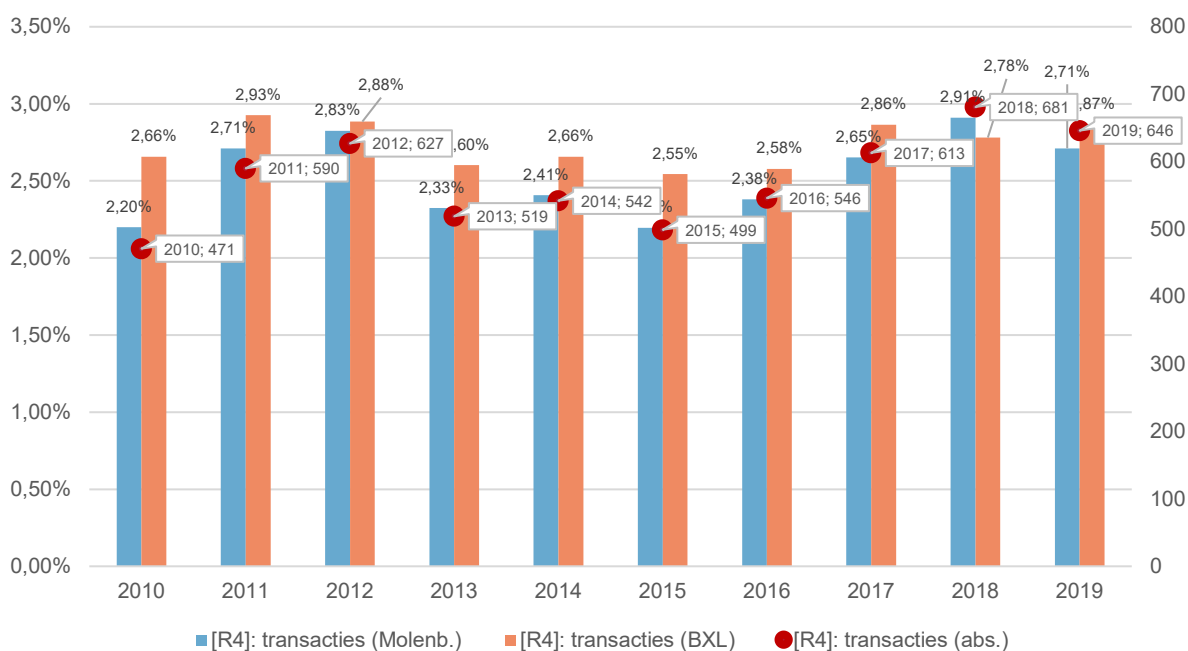
Statbel (2020). Vastgoedprijzen.

Figuur 27: Woningprijzen appartementen in verhouding tot het mediaan equivalent inkomen. Sint-Jans-Molenbeek en Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



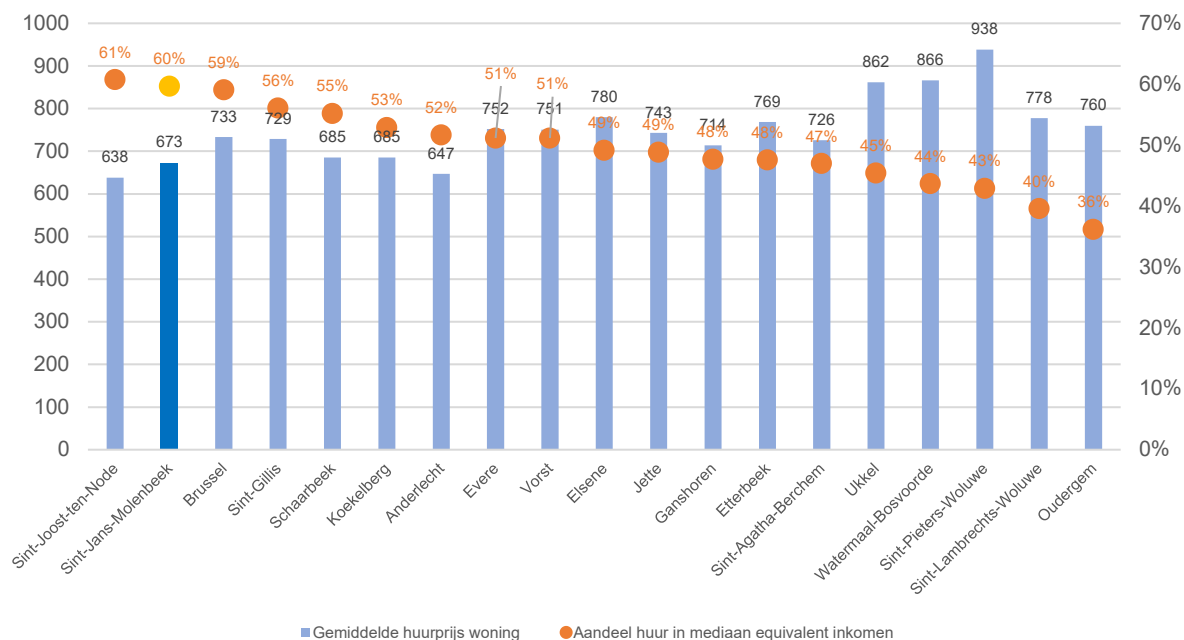
Statbel (2020). Vastgoedprijzen en BISA (2020). Inkomens in uitgaven van de huishoudens.

Figuur 28: Aantal transacties in verhouding tot het aantal gebouwen: appartementen: Sint-Jans-Molenbeek en Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2010-2019)



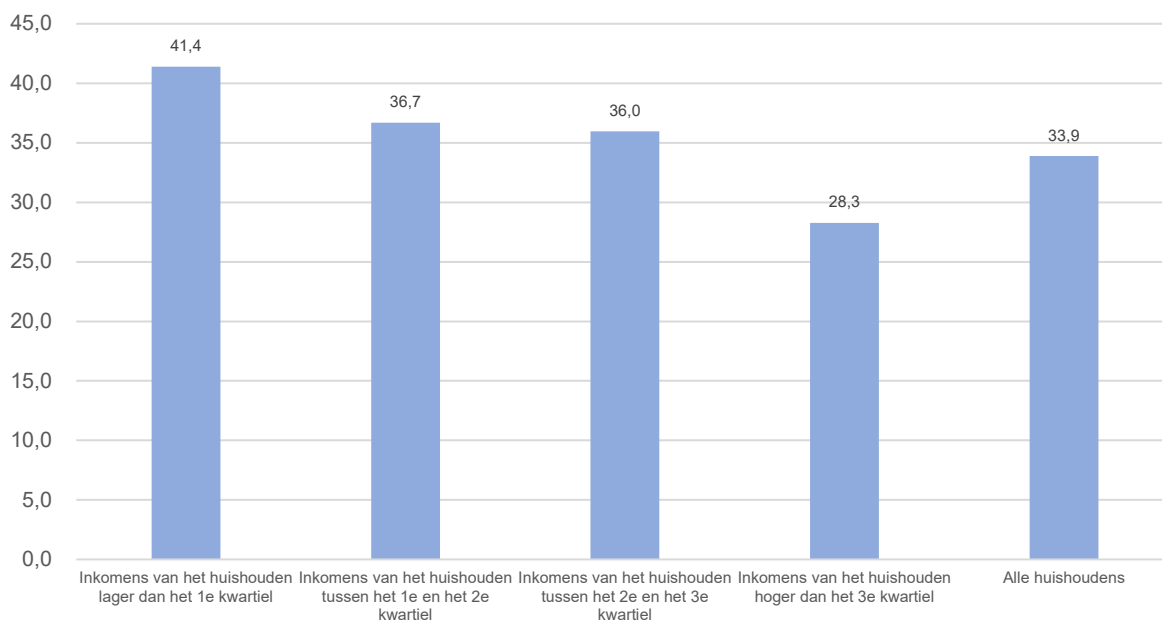
Statbel (2020). Vastgoedprijzen: aantal transacties per type vastgoed en Statbel (2020). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen. [R4]: Buildings en flatgebouwen met appartementen (wooneenheden)

Figuur 29: Huurprijzen woningen, absoluut en relatief t.o.v. het mediaan equivalent beschikbaar inkomen, 2018.



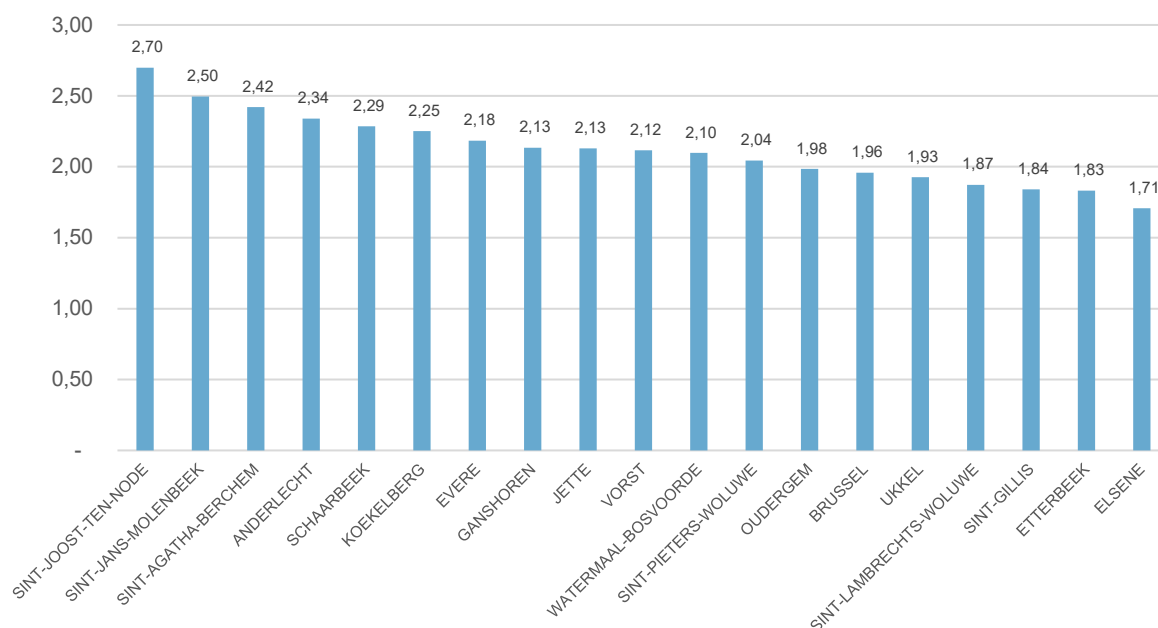
BISA (2020). Kerncijfers per gemeente: Sint-Jans-Molenbeek en BISA (2020). Inkomens in uitgaven van de huishoudens.

Figuur 30: Uitgaven voor Woning, water, elektriciteit, gas en andere brandstoffen per inkomenskwartiel. Brussels Hoofdstedelijk Gewest 2018



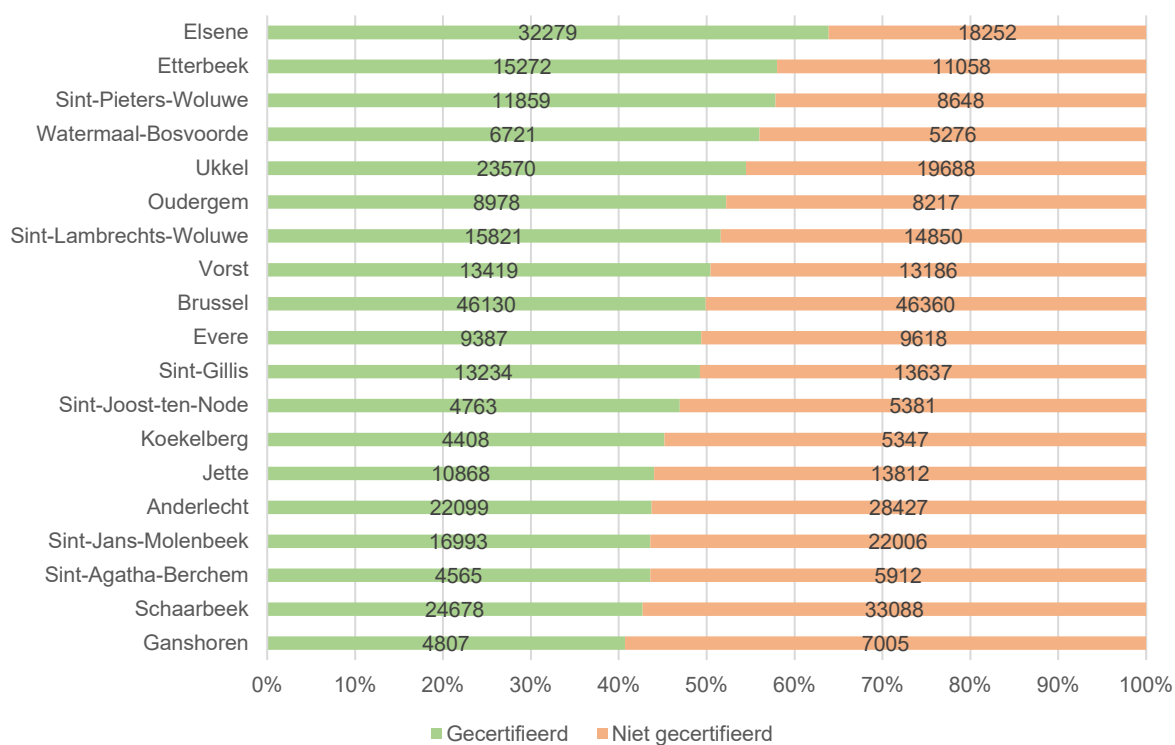
BISA (2019). Huishoudbudgetenquête.

Figuur 31: Aantal bewoners per wooneenheid, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2020



Eigen verwerking op basis van Statbel (2020). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen en Statbel (2020). Structuur van de bevolking. Data berekend als het aantal inwoners per gemeente op 1 januari 2020 in verhouding tot het totaal aantal wooneenheden in alle woontypes [R7: totaal]

Figuur 32: Aantal en aandeel EPB gecertificeerde wooneenheden, per gemeente, 2020



Bruxelles Environnement (2021). EPB certificatie van wooneenheden: statistisch verslag 2020.

6 Bibliografie

6.1 Literatuur

Bonnevie (2021). Jaarverslag 2020 – Rapport d’activites 2020. Maison Quartier Bonnevie asbl.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2019). Strategie om de milieu-impact van bestaande gebouwen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tegen 2030-2050 te verminderen.

Bruxelles Environnement (2021). EPB certificatie van wooneenheden: statistisch verslag 2020.

Horch, A. (2020). Vergelijkende studie van de bestaande financieringsmethode voor woningrenovaties bij noodkopers en noodeigenaars. Masterproef aangeboden tot het behalen van de graad van Master in het Milieu- en Preventiemanagement. KU Leuven, 2020.

Meyer, S. (2021). Analyse des profils de propriétaires occupants à Molenbeek. Brussel. CEESE-ULB.

Van den Broeck, K. (2019). Drempels voor renovatie aan de vraagzijde. Leuven. Steunpunt Wonen.

6.2 Data

BISA (2019). Huishoudbudgetenquête.

Statbel (2011). Census data.

BISA (2020). Kerncijfers per gemeente: Sint-Jans-Molenbeek

Statbel (2020). Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen

Statbel (2020). Structuur van de bevolking.

Statbel (2020). Vastgoedprijzen: aantal transacties per type vastgoed

