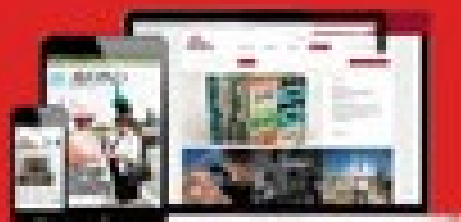


dS + dinsdag 24 januari 2017 - Opinions

U kunt dit dS Plus-artikel gratis lezen omdat het gedeeld werd door een abonnee van De Standaard: Claes KOen.



Proef nu De Standaard Digitaal
1 maand voor €1 >

onnement)

Een noodkoper speelt geen poker

In Gent worden arme gezinnen gefinancierd zodat ook zij hun huizen kunnen renoveren. Dat is zowel efficiënt als rechtvaardig, leggen Frank Vandepitte en Natan Hertogen uit.

**FRANK VANDE-
PITTE & NATAN
HERTOGEN**

Wie? Medewerkers Samenlevingsopbouw Gent.

Wat? Op het einde van de rit vloeit het geld terug naar de

Er bestaat geen twijfel over: de mensen met de hogere inkomens kregen de voorbije jaren het gros van de energiesubsidies (*DS 20 januari*) (http://www.standaard.be/cnt/dmf20170119_02684816). Voor wie al enkele jaren in het 'energie- en woonlandschap' vertoeft, is de studie van het Steunpunt Wonen geen verrassing. Wanneer onderzoekster Griet Verbeeck opmerkt dat 'het verdelingseffect via de fiscale voordelen onbestaande is', zullen velen aan de

overheid, wat niet het geval is bij de Vlaamse woonbonus en energiesubsidies.

Vlaamse 'woonbonus' denken. Naar deze fiscale bonus bij aankoop van een eerste woning gaan minstens twee keer zoveel overheidsmiddelen als naar alle niet-fiscale woonsubsidies samen. 72 procent van die steun komt terecht bij de hoogste inkomens, slechts 8,2 procent bij de laagste. Ge-

ven aan wie al heeft: een oud zeer. De hamvraag is of het anders kan.

Wat de Vlaamse woonbonus en de energiesubsidies met elkaar gemeen hebben, is dat je er pas recht op hebt als je geld kunt uitgeven. Het is daarom vooral de middenklasse die energiezuinig kan renoveren, gesterkt door de woonbonus, de energieleningen en een uitgebreid pakket aan Vlaamse en lokale premies. Dat is geen probleem, maar het is wel erg jammer dat het niet voor iedereen op die manier mogelijk is. Net in de slechtste huizen is er het meeste nood aan energierenovatie en de verbetering van de basiskwaliteit. Net in die woningen vinden we meestal de huishoudens die moeilijk of niet tot renovatie overgaan, omdat ze de renovatie niet kunnen voorfinancieren en geen enkele budgettaire marge hebben, integendeel. Zo wordt drempel nummer één (het gebrek aan eigen middelen) hét startpunt voor het hele renovatiebeleid.

Weg mattheuseffect

Eigenlijk is het simpel. Als de subsidies op zich niet het probleem zijn, maar wel de ongeschreven regel dat je al geld moet hebben om steun te krijgen, dan ligt de oplossing in de voorfinanciering.

Net in de slechtste huizen is er het meeste nood aan renovatie en een verbeterde basiskwaliteit

Het Gentse renovatieproject Dampoort KnapT OP! vertrok van deze vaststelling en bewijst dat het mogelijk is om slim en rechtvaardig om te gaan met overheidsmiddelen. Het project richt zich op noodkopers, een grote, maar weinig gekende groep. Deze

mensen worden (of blijven) eigenaar van een ondermaatse woning om aan de huurmarkt te ontkomen. Hun huis is dan misschien niet helemaal in orde, maar het is wel hun huis. In Vlaanderen bevinden minstens 119.000 gezinnen zich in deze situatie.

In het pilootproject voorzag het Gentse OCMW in een forse renovatietoelage van 30.000 euro voor tien noodkopers. Het geld wordt enkel terugbetaald bij 'vervreemding' van de woning, namelijk: bij verkoop van de woning of bij het overlijden van de inwoner. Op het einde

van de rit betalen de noodkopers hun renovatie dus gewoon zelf, net zoals iedereen. Om die reden spreken we hier niet langer over een subsidie, maar over ‘subsidiëretentie’. Het geld keert terug.



Het Gentse OCMW verstrekte een renovatietoelage van 30.000 euro aan tien noodkopers. © An Nelissen

Met de inzet van het instrument ‘subsidiëretentie’ slagen we er wel in om renovatie mogelijk te maken voor minder gegoede Gentenaars. Bovendien kregen de bewoners toegang tot de bestaande premies, waar ze tot dan toe alleen op papier recht op hadden. Gemiddeld ging dat over 9.000 euro premiegeld dat nu grotendeels wordt ingezet om de woning verder af te werken of nog een stukje renovatie verder te zetten. De stop op het mattheuseffect.

Een laatste voordeel aan de methode die Dampoort KnapT OP! introduceert, is het ‘rollend’ karakter van de tussenkomst. Wanneer de toelage terugkeert naar de overheid (of het investeringsfonds) kan het

opnieuw dienst doen om volgende noodkopers te helpen. In die zin is het een manier om blijvend middelen ter beschikking te stellen voor een bepaalde doelgroep of specifieke aandachtsgebieden, een instrument om te komen tot duurzame renovaties of stadsvernieuwing dus.

Lijkt duur, maar is het niet

Dat laatste brengt ons bij de grote uitdagingen van vandaag. In Vlaanderen wachten bijna één miljoen woningen op een stevige opknapbeurt. Daarvan hebben tot 350.000 woningen te kampen met grote structurele problemen. De huidige Vlaamse regering verklaarde dat tegen 2050 alle Vlaamse woningen energiezuinig moeten zijn. Valt het dan nog te verantwoorden dat het gros van de middelen gaat naar mensen en woningen die het minder nodig hebben?

Om succesvolle experimentele projecten uit te rollen is er budget nodig. Een stevig budget voor slimme investeringen. Voor een rollend fonds voor 10.000 energieverblindende woningen is 300 miljoen euro nodig. Plus de belofte dat het op termijn kan worden ingezet voor een veelvoud van woningen. Klinkt duur? Anders dan bij de honderden miljoenen euro voor de Vlaamse woonbonus of de 3,5 miljard euro aan

energiesubsidies gaat het over geld dat terugvloeit naar de overheid. De financiële efficiëntie ten top, met als bonus een sociaal subsidie- en renovatiebeleid en het behalen van vooropgestelde klimaatdoelstellingen. Kortom, een rechtvaardig en bijgevolg beter subsidiebeleid. Wie kan daar tegen zijn?

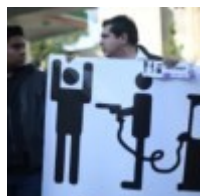
Mee ondertekend door Trui Maes (CLT Gent vzw), Ann Van Hoof (SIVI vzw), Koen Claes (Domus Mundi), Alexis Versele (KU Leuven).

LEES MEER



21/01/2017 | Mattheüs helpt middenklasse (http://www.standaard.be/cnt/dmf20170120_02686955)

14/01/2017 | Turteltaks jaagt gezinnen naar andere energieleverancier (http://www.standaard.be/cnt/dmf20170113_02673048)



13/01/2017 | Mexicanen merken komst van Trump nu al aan de pomp (http://www.standaard.be/cnt/dmf20170112_02671576)

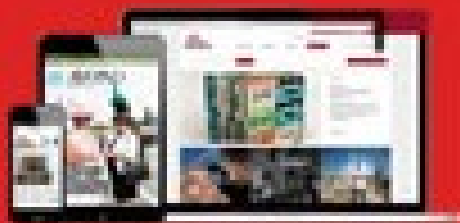
31/12/2016 | Betaalt burger sluiting kerncentrales? (http://www.standaard.be/cnt/dmf20161230_02651423)



31/12/2016 | NULENERGIEWONING MET ARCHITECTUURPRIJS
Comfortfactor 10, energiefactuur 0 (http://www.standaard.be/cnt/dmf20161229_02650471)

U kunt dit dS Plus-artikel gratis lezen omdat het gedeeld werd door een abonnee van De Standaard: Claes KOen.

onnement)



Proef nu De Standaard Digitaal
1 maand voor €1 >

ALLE ARTIKELS VAN DE LAATSTE 24 UUR » (/NIEUWS/MEEST-RECENT)

p://www.stand
ra/static/check
lex.html)