

Voor een  
**sociale Renolution**  
in een **inclusieve**  
en **participatieve** stad



Politiek memorandum 2024  
**Netwerk Wonen**



RÉSEAU HABITAT  
NETWORK WONEN

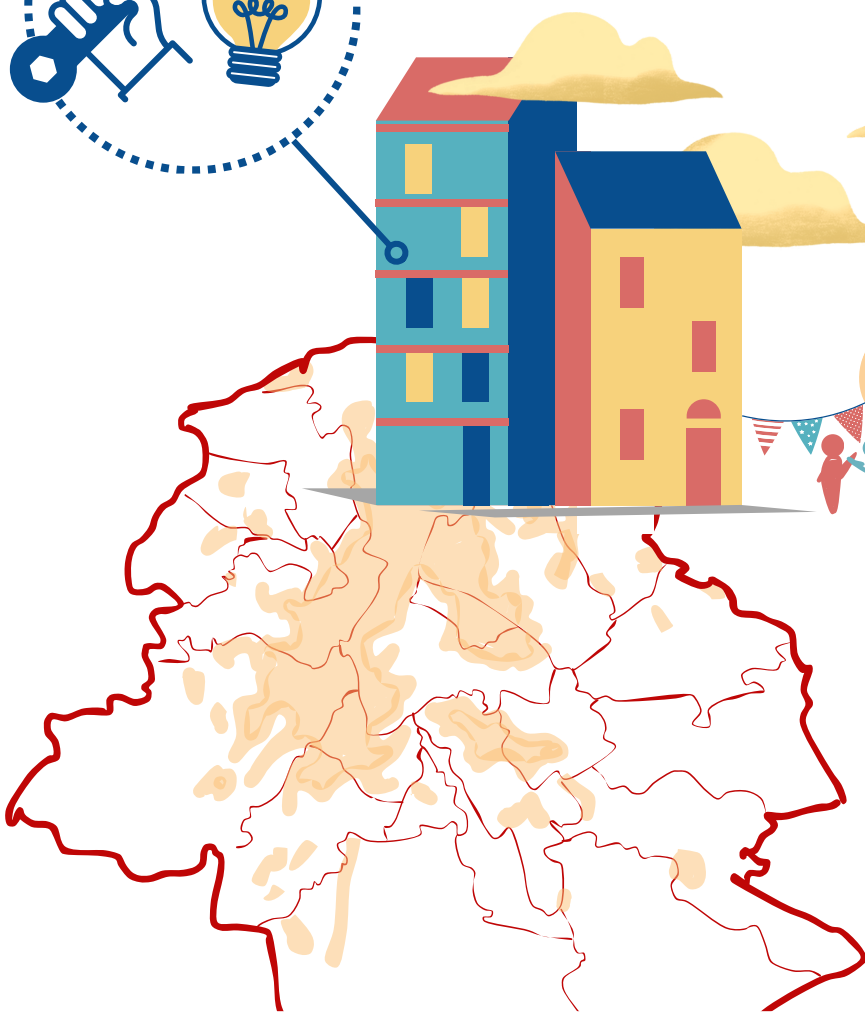
Het **Netwerk Wonen** bestaat uit **9 vzw's** die door het Gewest zijn erkend voor hun acties op het gebied van **stadsvernieuwing**.

## 2 werkterreinen


**Acties rond het woonmilieu**  
huisvesting en gebruik



**Acties op wijkniveau**  
ondersteuning van de  
burgerdynamiek en bewustmaking  
rond stedelijke uitdagingen



Prioritaire doelgroepen en actieperimeter:  
**kwetsbaar publiek en**  
**Stadsvernieuwingsgebied (SVG)**

Het NW is ook een  
 **laboratorium**

inzake projecten om de  
leefomgeving van de Brusselaars  
en Brusselaarsters te verbeteren

# Inleiding

---

Door de twee hiernaast beschreven werkterreinen uit te voeren, helpen we de leefomstandigheden van de meest kwetsbare mensen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verbeteren. Op deze manier werken we eraan om iedereen in de stad te houden, in een fatsoenlijke woonomgeving.

De laatste (tientallen) jaren is de context er een van groeiende sociale ongelijkheid in de stad en een verergerende huisvestingsproblematiek. Dit memorandum beoogt niet alle talrijke hefboomen te behandelen die nodig zijn om deze situatie te verbeteren. Om werkelijk dichterbij een dergelijke doelstelling te komen, is een totale paradigmaverschuiving nodig; veel spelers in de huisvestingssector pleiten hier met brio voor [1].

We willen dat dit memorandum een hulpmiddel is in de context van de gewestelijke verkiezingen van 2024, in de context van RENOLUTION en voor de specifieke kwesties waaraan het Netwerk Wonen (NW) al tientallen jaren werkt. De bijzonderheid van het NW is dat het zowel expertise heeft in het stadsvernieuwingsbeleid als toegang tot de leefwereld van de Brusselaars en Brusselaarsters, tot hun moeilijkheden om in de stad te wonen en er actief aan deel te nemen.

Daarom zullen we ons hier richten op een paar hefboomen die nu geactiveerd kunnen worden om ervoor te zorgen dat de dynamiek die gaande is

## EEN SOCIALE RENOLUTION MOGELIJK MAAKT IN EEN INCLUSIEVE EN PARTICIPATIEVE STAD.

We bevinden ons inderdaad op een scharnierpunt: terwijl de legislatuur die nu ten einde loopt de basis heeft gelegd voor een strategie die een grote impact zal hebben op het Gewest, zal delegislatuur die in 2024 begint bepalen hoe deze strategie moet worden uitgevoerd en wat de effecten op de lange termijn zullen zijn.

Het doel van dit memorandum is de aandacht te vestigen op het belang om het RENOLUTION-beleid, en de bijbehorende verplichtingen, aan te vullen met een sociaal beleid. Dit laatste zou de voorspelde nevenschade van RENOLUTION voorkomen, zoals de gevolgen van toenemende verarming, de "renovictie"[2] van huurders en de gedwongen wederverkoop van eigenaars die niet in staat zijn om renovatiewerkzaamheden te financieren.

[1] Daarom hebben we er een bibliografie aan gewijd, zie p. 13-14.

[2] Uitzetting van een huurder door zijn verhuurder om renovatiewerkzaamheden uit te voeren en de woning vervolgens tegen een hogere prijs te verhuren.

# Inhoudstafel

---

01	Gezondheid, veiligheid, woninggebruik en reëel energieverbruik centraal stellen in RENOLUTION	06
02	De financieringsmechanismen voor de werken creëren/verstevigen	08
03	De ondersteuning bij renovatie onder de Brusselaars en Brusselaarsters opvoeren	11
04	De coherentie tussen de beleidslijnen verbeteren, en de administratieve vereenvoudiging	12
05	De praktische betrokkenheid van de bewoners en bewoonsters opnieuw bekijken om hen een echte stem te geven in het gevoerde beleid	13
	Bibliografie en referenties	16

# 01

## Gezondheid, veiligheid, woninggebruik en reëel energieverbruik centraal stellen in RENOLUTION

### 1.1. In het systeem van verplichtingen de Huisvestingscode, het EPB-certificaat en het reële verbruik combineren

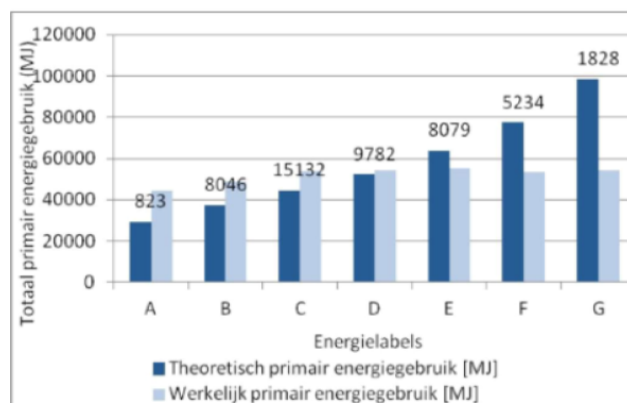
Eerst en vooral willen we benadrukken dat veiligheid, gezondheid en een beter comfort van woningen van het grootste belang zijn en voorrang moeten krijgen op de kwestie van energierenovatie. Onze eerste prioriteit moet het garanderen van fatsoenlijke leefomstandigheden voor bewoners en bewoonsters zijn, in plaats van een laag energieverbruik.

Ten tweede is het EPBC een momentopname van de technische kenmerken van de woning, op basis waarvan een verondersteld theoretisch verbruik wordt berekend. Maar "Gebouwen verbruiken geen energie" [3]. Deze voor de hand liggende en eenvoudige vaststelling brengt ons ertoe om de energieprestatie van gebouwen te beschouwen als een middel en niet als een doel op zich. De uitdaging is niet zozeer om een score te halen ten koste van grote werken waarvan de effectiviteit na verloop van tijd onverbiddeijk beperkt zal zijn, maar om te werken aan een reële vermindering van het energieverbruik van de Brusselaars en Brusselaarsters. Een gebouw met een slechte prestatie met EPBC impliceert niet noodzakelijkerwijs een hoog energieverbruik; evenzo kan een HEP-gebouw (hoge energieprestaties) zeer energie-intensief zijn als het slecht gebruikt en/of onderhouden wordt.

De hoeksteen waarop het verplichtingensysteem van RENOLUTION is gebouwd, houdt echter absoluut geen rekening met het reële verbruik van de bewoners/bewoonsters. Wij zijn ervan overtuigd dat een energie-efficiëntere renovatie in combinatie met een juist gebruik het mogelijk zal maken om de doelstellingen voor het verminderen van BKG te halen.

### ➡ Aanbevelingen

- Een systeem van verplichtingen invoeren dat zowel gebaseerd is op de naleving van de verplichtingen van de Huisvestingscode (bewoonbaarheidseisen) als op de energieprestaties.
- Voor de eigenaar-bewoners/bewoonsters: rekening houden met het reële verbruik in het systeem voor vrijstelling van renovatieverplichtingen.



Cijfer uit een Amsterdams onderzoek. Hieruit blijkt dat het theoretische energieverbruik van "energieverslindende" woningen volledig overschat wordt in vergelijking met de daadwerkelijke resultaten.

[3] Julien ETIENNE, *Énergie et bâtiments : le « tout-à-la-PEB » est une politique qui manque la cible et fait des dégâts*, septembre 2023, p. 8.

## 1.2. Verandering ondersteunen, bewoners en bewoonsters ondersteunen bij het gebruik van hun woning

De positieve effecten voor de bewoners/bewoonsters die hun woning goed gebruiken en onderhouden (op voorwaarde dat deze gezond en in goede staat is) zijn talrijk en bekend: meer comfort, een positieve invloed op de lichamelijke en geestelijke gezondheid, een lager reëel energieverbruik met financiële besparingen tot gevolg, enz. Daarbij komt nog de grotere duurzaamheid van gebouwen, die, als ze goed onderhouden en goed bewoond worden, niet zo snel gerenoveerd hoeven te worden.

Naast de "traditionele" woningvoorraad is er de afgelopen jaren geleidelijk een nieuwe reeks gebouwen met Hoge Energieprestaties (GHEP) ontstaan. Tot nu toe betreft dit voornamelijk openbare gebouwen, maar door de komende verplichtingen om woningen te renoveren in het kader van RENOLUTION zullen ook de prestaties van particuliere woningen toenemen. Deze efficiëntere woningen brengen nieuwe uitdagingen met zich mee wat betreft de manier waarop mensen erin wonen en hoe ze worden onderhouden en beheerd. Sinds 2019 heeft het NW een begeleidingsproject bij gebruik ontwikkeld voor bewoners/bewoonsters en beheerders van openbare GHEP. Sinds het project is opgezet, is de vraag van zowel bewoners/bewoonsters als beheerders blijven groeien.

## Aanbevelingen

- Met het doel het energieverbruik terug te dringen, een ondersteuningsbeleid implementeren voor de begeleiding bij gebruik, zowel in traditionele woningen als in woningen met hoge energieprestaties.
- De kwesties van bewustmaking-opleiding-begeleiding bij gebruik van GHEP voorafgaand aan projecten integreren, door de regelgeving aan te passen; bijvoorbeeld door deze via het bestek in het gebouwtwerp op te nemen
- Het GHEP begeleidingsproject van het Netwerk Wonen op grotere schaal ontwikkelen en bestendigen om de continuïteit en de noodzakelijke groot-schalige toepassing ervan te garanderen.

**Meer informatie en aanbevelingen over het gebruik van de GHEP:**

**[HTTPS://RESEAUHABITAT.BE/ACCOMPAGNEMENT-ALUSAGE-DES-BHPE/](https://reseauhabitat.be/accompagnement-usage-des-bhpe/)**

## De financieringsmechanismen voor de werken creëren/verstevigen

We zien het dagelijks op het terrein: het huidige premiesysteem en de bestaande financieringsmogelijkheden zijn ontoereikend om mensen die in de meest precaire situaties leven in staat te stellen om te renoveren.

### 2.1. Echte mechanismen voorstellen voor het financieren van de werkzaamheden voor kwetsbare personen, naast het premiesysteem

Een van de grootste obstakels voor renovatie voor een groot deel van de Brusselse bevolking is de financiering van de werken, en dan vooral voor kwetsbare personen, precies die mensen die in de slechtste woningen wonen op het gebied van gezondheid en energie-efficiëntie.

Toch zijn er momenteel vrijwel geen financieringsinstrumenten beschikbaar:

- -Het ECORENO-krediet is ontoegankelijk voor een groot aantal Brusselaars/Brusselaarsters (leeftijd, culturele barrière, solvabiliteit, verhuurders, mede-eigendommen..) en brengt extra kosten met zich mee in verband met de kosten van de lening zelf en de dossierkosten voor het openen van de lening;
- -Sommige regelingen, zoals de baksteenlening of de aflossingsvrije lening, worden overwogen, maar laten lang op zich wachten;
- -Sommige opties voor het opsplitsen van eigendom zijn veelbelovend, maar zullen slechts voor een deel van de gezinnen geschikt zijn (CLTB, "Housing deal").

### ► Aanbeveling

Alvorens een systeem van verplichte renovatie in te voeren, moeten als algemene regel de financieringsinstrumenten gecreëerd worden die nodig zijn om het werk uit te voeren voor bewoners en bewoonsters in precaire situaties.

## 2.2. Het RENOLUTION - premiesysteem verbeteren [4]

### De mogelijkheid herinvoeren om werkzaamheden voor te financieren met een voorlopige belofte van de premie

Het nieuwe RENOLUTION-premiesysteem biedt gezinnen niet langer de mogelijkheid om een voorschot op de premie te ontvangen (zoals voorheen het geval was voor de renovatiepremies). Dit brengt een groot aantal mensen in de problemen, vooral de meest kwetsbaren, die niet over het spaargeld beschikken om de kosten van de werkzaamheden voor te schieten.

Bovendien maakt de onzekerheid over het al dan niet toekennen van de premie in fine het nog moeilijker voor mensen om de sprong te wagen. De belofte van een premie voordat de werken worden uitgevoerd, helpt ook om onaangename verrassingen te voorkomen (technische, stedenbouwkundige en financiële criteria).

### Het premiebudget opnieuw richten op degenen die het echt nodig hebben

Op dit moment hebben alle gezinnen, ongeacht hun inkomen, recht op premies. Dit brede spectrum moet worden herbekeken. Temeer omdat het budget van Urban voor RENOLUTIE-premies in 2023 meermaals moest worden aangevuld om aan de vraag te voldoen. Met de invoering van verplichtingen en boetes zal de vraag de komende jaren aanzienlijk toenemen. Is het in deze context legitiem om overheidsgeld toe te kennen aan mensen die het niet nodig hebben? Wij denken van niet.

*[[4] Het Netwerk Wonen heeft een reeks analyses en aanbevelingen over premies opgesteld, die te vinden zijn in de bibliografie.*

## ► Aanbevelingen

- Een systeem van voorschotten op RENOLUTIE-premies herinvoeren dat toegankelijk is voor mensen met een laag inkomen, gepaard met een voorlopige belofte van de premie.
- Een systeem van uitzonderingen overwegen voor geconventioneerde verhuurders die een eerlijke huur vragen, en het premiesysteem verder ontwikkelen:
  - ◇ voor categorie I alleen stimulansen handhaven om meer te doen (voor materialen van biologische oorsprong, hergebruik, enz.)
  - ◇ het grootste deel van het budget naar categorie II en vooral categorie III overhevelen, om er een echt systeem van financiële steun van te maken (met bedragen die aanmoedigen om actie te ondernemen)
- Bij de berekening van de categorie rekening houden met de huurinkomsten van eigenaar-verhuurders en onbelaste inkomens.
- Een evaluatiesysteem van de RENOLUTIE-premies in hun geheel opzetten en in het bijzonder voor de verdeling van de premietoewijzingen (vooral in de context van een begroting die onder druk staat): wie van de Brusselse bevolking ontvangt de premies (in termen van inkomen, geografische gebieden, enz.), hoe evolueert het bedrag van de premies in verhouding tot de prijzen op de bouwmarkt, enz.?
- Voor de perimeters van stadsvernieuwingsprogramma's een bonus op de premies invoeren voor categorieën II en III.



## Het gebruik van meer energie-efficiënte producten en systemen aanmoedigen

RENOLUTION is gebaseerd op de wens om de uitstoot van broeikasgassen te minimaliseren. Renovatie (en de afvalverwerking die dit met zich meebrengt) gaat echter in meer of mindere mate gepaard met energieverbruik (en uitstoot van BKG), afhankelijk van de gebruikte producten (om nog maar te zwijgen van de recycling van producten). Op dit moment geeft het Gewest een bonus van €10/m<sup>2</sup> voor het gebruik van duurzame materialen, wat te weinig is.

## Aanbeveling

Ervoor zorgen dat RENOLUTION het echt mogelijk maakt om het gebruik van duurzame materialen, hergebruikte materialen of low-tech systemen (A+ ventilatiesystemen, bijvoorbeeld) te optimaliseren.

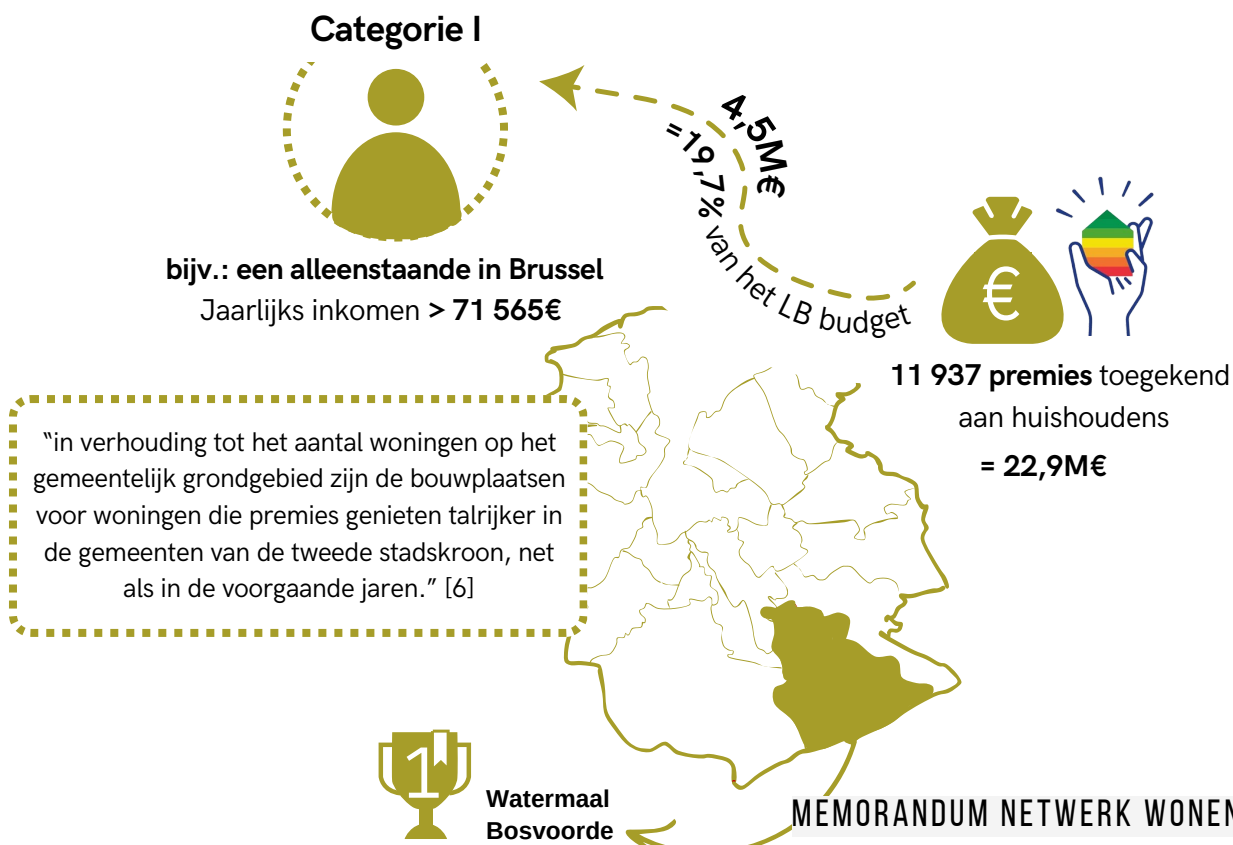
[[5] Leefmilieu Brussel, Statistisch jaarverslag – Energie- en Renovation-premies 2022, juli 2023.

[6] Ibid p. 30.

## Cijfers over het gebruik van Renolution-premies 2022

Slechts een deel van de informatie is beschikbaar in het activiteitenverslag van LB [5].

Urban heeft andere indicatoren meegedeeld, maar deze kunnen niet met die van LB worden vergeleken. Daarom is het momenteel onmogelijk om een algemeen beeld te krijgen. Volgens LB dus:



# 3

## De ondersteuning bij renovatie onder de Brusselaars en Brusselaarsters opvoeren

RENOLUTION is in volle gang. Deze heeft al een reeks gevolgen, zowel positieve (het ecosysteem van spelers ontwikkelt zich, er zijn steeds meer proefprojecten [7], er komen hopelijk nieuwe financieringsproducten, enz.) als negatieve, zoals prijsstijgingen, een tekort aan aannemers, complexere procedures,...

Wanneer de verplichtingen openbaar worden gemaakt, is het meer dan waarschijnlijk dat deze trends nog meer uitgesproken zullen worden en vooral dat kandidaat-renoveerders dan niet langer renoveerders uit vrije wil maar uit verplichting zullen zijn, wat een grote impact zal hebben op de ondersteuningsaanpak.

Een renovatieproject is van nature complex. Gezinnen helpen is daarom een belangrijk onderdeel van de gewestelijke strategie, vooral voor de meest kwetsbare groepen, die steun op maat nodig zullen hebben om de vele obstakels (financiële, technische, administratieve, digitale kloof, enz.) voor renovatie te overwinnen.

De regering heeft zich ertoe verbonden om de ondersteuning op te voeren (zie GBV, fiche 13 van de gewestelijke strategie, enz.), maar in de praktijk zijn de financiële middelen hiervoor niet consequent ingezet, en wat we hebben gezien is een uitholling van de middelen van het NW.

[7] Het NW is een "laboratorium" voor huisvesting en participatie, werk dat het uitvoert naast zijn traditionele missies. De CNW heeft in het kader van de projectoproep Renolab.ID een studie uitgevoerd naar de ontwikkeling van mogelijke projecten om de obstakels voor renovatie weg te nemen > zie bibliografie

### ► Aanbevelingen

- Als lokale speler die zich inzet voor de ondersteuning van particulieren, met prioriteit voor de meest kwetsbaren, in een context van een groeiende vraag (of zelfs een explosie van de vragen) waarop geanticipeerd moet worden, moeten de subsidies voor de verenigingen van het Netwerk Wonen worden opgetrokken om de toekomstige uitdagingen aan te kunnen.
- -Een meerjarensubsidie invoeren die verenigingen in staat stelt zichzelf te positioneren in een redelijk perspectief op middellangetermijn, zodat ze kunnen werken met getrainde en ervaren teams. In dezelfde geest overstappen van een op subsidies gebaseerde aanpak naar een aanpak die gebaseerd is op de oproep voor het indienen van kortetermijnprojecten en de oproep tot mededinging.

**DMeer in het algemeen voor de verenigingssector, zie de aanbevelingen van de FdSS en Collectif 21 :**

**Voor ondersteuning van de Brusselaars/ Brusselaarsters, zie de aanbevelingen van Homegrade:**

> ZIE BIBLIOGRAFIE

# 4

## De coherentie tussen de beleidslijnen verbeteren, en de administratieve vereenvoudiging

---

Het realiseren van een "Alliantie RENOLUTION" waarbij alle politieke partners samengebracht worden rond een gemeenschappelijk doel, lijkt in de praktijk niet erg gemakkelijk. Deze strategie heeft echter invloed op een groot aantal gebieden en vereist echt overleg tussen de betrokken instanties.

De harmonisatie van de vroegere energiepremies (LB) met de renovatiepremies (Urban) onder het RENOLUTION-label illustreert hoe moeilijk het is om de logica van verschillende administraties op elkaar af te stemmen. Concreet zijn de verschillen in behandeling tussen de twee administraties nog steeds aanzienlijk, waardoor het voor gezinnen moeilijker wordt om het systeem en de toegankelijkheid ervan te begrijpen.

Een ander groot probleem is de complexiteit van de stedenbouwkundige normen, die voor de gezinnen moeilijk te begrijpen zijn. De toepassing ervan verschilt van gemeente tot gemeente. Als gevolg daarvan worden ze als willekeurig ervaren en creëren ze een gevoel van onrechtvaardigheid bij de bewoners en bewoonsters, die bang zijn om contact op te nemen met de Dienst Stedenbouw. Bepaalde gemeentelijke eisen belemmeren de renovatieprojecten van kleine eigenaars. Er is een verontrustende discrepantie tussen de normen en de sociale realiteit achter de muren.

Bovendien is er een reële overdracht van het werk van de administraties naar de bewoners en de verenigingen die hen ondersteunen, door de digitalisering van de procedures.

### ➔ Aanbevelingen

- -Het versterken van de banden tussen het beleid op het vlak van energie, stedenbouw en stadsvernieuwing, in het bijzonder de samenwerking tussen Leefmilieu Brussel, Urban en Brussel Huisvesting;
- -De coherentie en transparantie in de toepassing van de normen tussen gemeenten verbeteren en ervoor zorgen dat deze in overeenstemming zijn met de milieu- en erfgoednormen.

# De praktische betrokkenheid van de bewoners en bewoonsters opnieuw bekijken om hen een echte stem te geven in het gevoerde beleid

Talrijke regelgevingen, waarvan sommige verband houden met RENOLUTION, zijn herzien of worden momenteel herzien om het regelgevingskader aan te passen aan de doelstellingen van het gevoerde beleid. De rol van het Netwerk Wonen, als doorgeefluik, is om het publiek te informeren over het huidige beleid en het te helpen gebruik te maken van het recht om zijn mening te geven in participatiemechanismen. De meest recente updates van bestaande verordeningen - in het bijzonder het GBP en de GSV [8] - hebben meer dan ooit aangetoond dat traditionele vormen van participatie niet in staat zijn om een breed publiek te mobiliseren en rekening te houden met de behoeften en verwachtingen van dat publiek.

Deze vaststelling geldt echter ook voor een groot aantal andere regelingen, zoals de Duurzame Wijkcontracten, de Stadsvernieuwingscontracten en de Richtplannen van aanleg: naast de retoriek blijft de praktische ruimte voor inspraak minimaal. De regelingen die werden ingevoerd zijn voor de burgers niet gemakkelijk te begrijpen, en de besluitvormingsprocedures en evaluatieprocessen zijn niet erg duidelijk.

[8] Het Netwerk Wonen heeft ook een advies uitgebracht over enkele van deze regelingen. Zie Nota GSV en Nota GBP in de bibliografie.

**De vzw Habitat et Rénovation heeft haar ervaring met de burgerbegroting gevaloriseerd in een specifieke nota:**

> ZIE BIBLIOGRAFIE

## Aanbevelingen

- Het resultaat van de burgerstemming bindend maken als onderdeel van een participatieproces; nu is het bijna uitsluitend raadgevend. De onderwerpen die ter discussie worden gesteld moeten betrekking hebben op wezenlijke elementen van het project, niet op cosmetische.
- Een budget toekennen voor participatie voorafgaand aan elk stadsvernieuwingsproject.
- Participatiefora installeren tijdens het hele project, vanaf de diagnose van de wijk en het bepalen van de behoeften, tot het einde van het project, bij de evaluatie; dit moet een coherente chronologie garanderen voor beslissingen die in overleg met de bewoners en bewoonsters worden genomen.
- De praktische middelen aan de Brusselaars en Brusselaarsters geven om aan het proces deel te nemen: zorgen voor een participatievergoeding, kinderopvangsystemen, enz. De voordelen onderzoeken van de erkenning van het principe van (betaald) "burgerschapsverlof", zoals bijvoorbeeld het geval is voor leden van een assisenjury.
- De beschikbare tijd voor de participatiefasen vergroten (het jaar nul van een DWC zou bijvoorbeeld minstens 12 effectieve maanden moeten zijn).
- Een volledige en begrijpelijke informatie over de stadsvernieuwingsregelingen en -projecten.
- -Verder ontwikkelen van burger'-enveloppes', burgerbegrotingen en burgerpanels, of andere instrumenten die gebaseerd zijn op het mondig maken van bewoners en bewoonsters.

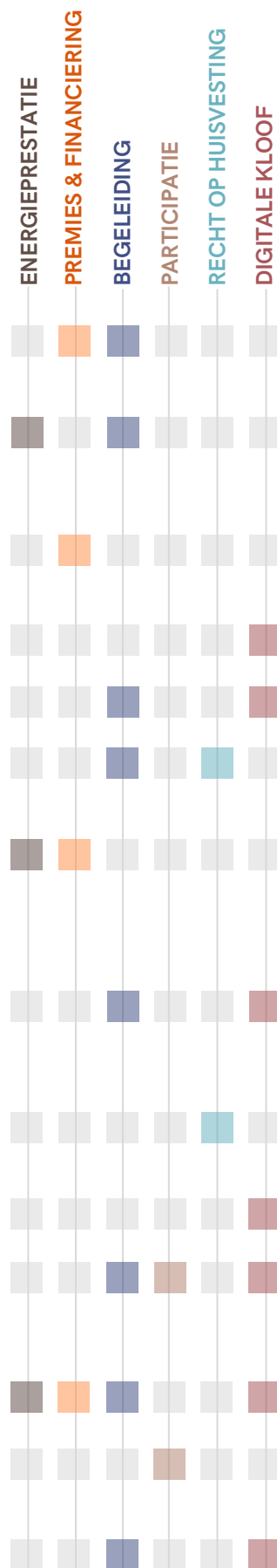
## Conclusie

Wat voor toekomst wil de komende regering voor het Gewest en zijn inwoners/inwonsters? Het doel van dit memorandum is om een aantal praktische oplossingen voor te stellen die de regering kan overnemen om ervoor te zorgen dat het renovatiebeleid van gebouwen niet ten koste gaat van de meest kwetsbare groepen in Brussel, en dat de huidige en toekomstige maatregelen bijdragen tot het recht op degelijke huisvesting en een stad voor iedereen.

# Bibliografie en referenties

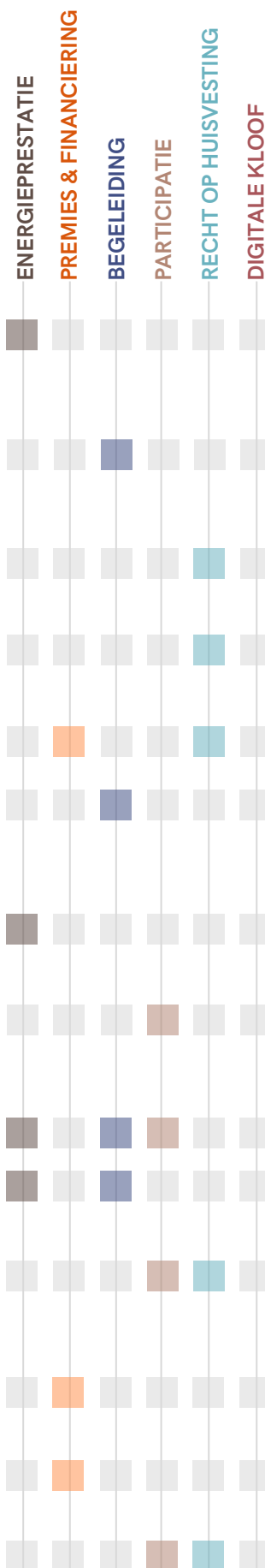
Om nog een stapje verder te gaan, hebben we een aantal werken samengebracht uit onze eigen ervaring op het terrein, maar ook van andere, meer gespecialiseerde spelers en partners. Deze werken zijn per thema gerangschikt, waarbij de verbanden tussen de verschillende onderwerpen worden benadrukt.

- Maison de quartier BONNEVIE, corpus d'études du projet Renovons Ensemble, réalisé dans le cadre du LivingLabs Brussels, 2022
- BRUXELLES ENVIRONNEMENT, en partenariat avec l'ICEDD et Groupe Terre, *Assistance technique à la mise en œuvre d'une plateforme d'échange sur l'usage dans les bâtiments HPE, Abstract - Rapport final de la mission*, novembre 2020
- BRUXELLES ENVIRONNEMENT, *primes énergie et RENOLUTION 2022, rapport annuel de statistiques*, juillet 2023
- COLLECTIF D'ASSOCIATIONS, *Carte blanche contre l'ordonnance numérique*
- COLLECTIF 21, *Mémoire politique*, mai 2023
- COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES, *Memorandum 2023, Des logements pour toujours abordables à Bruxelles*
- ETIENNE Julien, *Énergie et bâtiments : le « tout-à-la-PEB » est une politique qui manque la cible et fait des dégâts. Plaidoyer pour une politique écologique plus efficace, plus fine et plus juste, basée sur les consommations réelles*, septembre 2023
- FÉDÉRATION DES SERVICES SOCIAUX, *Avec les travailleur·euse·s sociaux·ales pour une société plus juste et un accès aux droits fondamentaux pour tou·te·s, Mémoire élections 2024*
- GHESQUIERES François, *Qui sont les bailleurs en Belgique ? Observatoire Belge des Inégalités*, avril 2023
- GSARA asbl, *Les sous-traitants – voyage au centre d'un EPN, série de podcats*
- HABITAT ET RÉNOVATION, *Le budget citoyen, capitalisation d'expériences, mobiliser les habitants et renforcer la cohésion sociale à l'échelle du quartier, Le projet Connecteurs (2017-2021) dans le quartier Athénée à Bruxelles*, juin 2023
- HOMEGRADE, *Mémoire*, 2024
- INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES, *Bruxelles en mouvements 320, A participé, dans les limites du cadre disponible*, septembre/octobre 2022
- LIRE ET ÉCRIRE, *L'alphabétisation au cœur des politiques wallonnes, Mémoire 2024*



Om de nota's van het Netwerk Wonen te raadplegen, kunt u naar de pagina Bronnen van de website van het Netwerk Wonen gaan: [netwerkwonen.be](http://netwerkwonen.be)

- MAJCEN Daša, Laure ITARD, *Relatie tussen huishoudenskenmerken en -gedrag, energielabel en werkelijk energiegebruik in Amsterdamse corporatiewoningen*, septembre 2014
- MEYER Sandrine, ULB – CEESE, *Modèles d'accompagnement à la rénovation énergétique des bâtiments résidentiels : panorama et analyse des initiatives en cours*, Mai 2023
- PERILLEUX Hugo, *Extraction de la rente dans le secteur de la location de logements*, mai 2023
- PLATEFORME LOGEMENT, *Plaidoyer de la Plateforme Logement pour une baisse des loyers*, juillet 2023
- RBDH, *Mémorandum*, janvier 2024
- RÉSEAU HABITAT, *Carte d'expériences bruxelloises en matière de rénovation du bâti privé* : [https://framacarte.org/fr/map/les-projets-du-reseau-habitat-vue-evolutive\\_131439#12/50.8401/4.3705](https://framacarte.org/fr/map/les-projets-du-reseau-habitat-vue-evolutive_131439#12/50.8401/4.3705)
- RÉSEAU HABITAT, *Constats et recommandations du Réseau Habitat concernant l'outil certificat PEB*, février 2022
- RÉSEAU HABITAT, *La participation dans les contrats de quartier (durables) à partir de la pratique des DLI - Difficultés expérimentées et rôle du RH dans certaines pistes de solutions*, février 2014
- RÉSEAU HABITAT, *Mémorandum politique 2019*
- RÉSEAU HABITAT, *Plateforme de ressources BHPE, 2021* : <http://reseauhabitat.be/accompagnement-a-lusage-des-bhpe/>
- RÉSEAU HABITAT, *Remarques sur les enjeux et objectifs, restitution d'ateliers collectifs, en vue de la modification du plan régional d'affectation du sol*, juin 2023 – synthèse société civile
- RÉSEAU HABITAT, *Retours sur le système de Primes RENOLUTION 2022*, décembre 2022
- RÉSEAU HABITAT, *Retours sur le système de Primes RENOLUTION 2022/2023*, mars 2023
- RÉSEAU HABITAT, *RRU – enquête publique, avis du Réseau Habitat*, janvier 2023



## Coördinatie van het Netwerk Wonen

☎ 02 500 87 36

[info@netwerkwonen.be](mailto:info@netwerkwonen.be)

[www.netwerkwonen.be](http://www.netwerkwonen.be)



*La Rue*



fabrik

**CAFA**  
1 0 6 0

une  en plus  
asbl



## 01

## Gezondheid, veiligheid, woninggebruik en reëel energieverbruik centraal stellen in RENOLUTION

- 1 Een systeem van verplichtingen invoeren dat zowel gebaseerd is op de naleving van de verplichtingen van de Huisvestingscode (bewoonbaarheid-seisen) als op de energieprestaties.
- 2 Voor de eigenaar-bewoners/bewoonsters: rekening houden met het reële verbruik in het systeem voor vrijstelling van renovatieverplichtingen.
- 3 Met het doel het energieverbruik terug te dringen, een ondersteuningsbeleid implementeren voor de begeleiding bij gebruik, zowel in traditionele woningen als in woningen met hoge energie-prestaties.
- 4 De kwesties van bewustmakingopleiding-begeleiding bij gebruik van GHEP voorafgaand aan projecten integreren, door de regelgeving aan te passen; bijvoorbeeld door deze via het bestek in het gebouwontwerp op te nemen.
- 5 Het GHEP begeleidingsproject van het Netwerk Wonen op grotere schaal ontwikkelen en bestendigen om de continuïteit en de noodzakelijke grootschalige toepassing ervan te garanderen.

## 02

## De financieringsmechanismen voor de werken creëren/verstevigen

- 6 Alvorens een systeem van verplichte renovatie in te voeren, moeten als algemene regel de financieringsinstrumenten gecreëerd worden die nodig zijn om het werk uit te voeren voor bewoners en bewoonsters in preciaire situaties.
- 7 Een systeem van voorschotten op RENOLUTIE-premies herinvoeren dat toegankelijk is voor mensen met een laag inkomen, gepaard met een voorlopige belofte van de premie.
- 8 Een systeem van uitzonderingen overwegen voor geconventioneerde verhuurders die een eerlijke huur vragen, en het premiesysteem verder ontwikkelen:
  - voor categorie I alleen stimulansen handhaven om meer te doen (voor materialen van biologische oorsprong, hergebruik, enz.)
  - het grootste deel van het budget naar categorie II en vooral categorie III overhevelen, om er een echt systeem van financiële steun van te maken (met bedragen die aanmoedigen om actie te ondernemen)
- 9 Bij de berekening van de categorie rekening houden met de huurinkomsten van eigenaar-verhuurders en onbelaste inkomens.
- 10 Een evaluatiesysteem van de RENOLUTION-premies in hun geheel opzetten en in het bijzonder voor de verdeling van de premietoewijzingen (vooral in de context van een begroting die onder druk staat): wie van de Brusselse bevolking ontvangt de premies (in termen van inkomen, geografische gebieden, enz.), hoe evolueert het bedrag van de premies in verhouding tot de prijzen op de bouwmarkt, enz.?
- 11 Voor de perimeters van stadsvernieuwingsprogramma's een bonus op de premies invoeren voor categorieën II en III.
- 12 Ervoor zorgen dat RENOLUTION het echt mogelijk maakt om het gebruik van duurzame materialen, hergebruikte materialen of low-tech systemen (A+ ventilatiesystemen, bijvoorbeeld) te optimaliseren.

## 03

**De ondersteuning bij renovatie onder de Brusselaarsen Brusselaarsters opvoeren**

- **13** Als lokale speler die zich inzet voor de ondersteuning van particulieren, met prioriteit voor de meest kwetsbaren, in een context van een groeiende vraag (of zelfs een explosie van de vragen) waarop geanticipeerd moet worden, moeten de subsidies voor de verenigingen van het Netwerk Wonen worden opgetrokken om de toekomstige uitdagingen aan te kunnen.
- **14** Een meerjarensubsidie invoeren die verenigingen in staat stelt zichzelf te positioneren in een redelijk perspectief op middellangetermijn, zodat ze kunnen werken met getrainde en ervaren teams. In dezelfde geest overstappen van een op subsidies gebaseerde aanpak naar een aanpak die gebaseerd is op de oproep voor het indienen van kortetermijnprojecten en de oproep tot mededinging.

## 04

**De coherentie tussen de beleidslijnen verbeteren, en deadministratieve vereenvoudiging**

- **15** Het versterken van de banden tussen het beleid op het vlak van energie, stedenbouw en stadsvernieuwing, in het bijzonder de samenwerking tussen Leefmilieu Brussel, Urban en Brussel Huisvesting;
- **16** De coherentie en transparantie in de toepassing van de normen tussen gemeenten verbeteren en ervoor zorgen dat deze in overeenstemming zijn met de milieu- en erfgoednormen.

## 05

**De praktische betrokkenheid van de bewoners en bewoonsters opnieuw bekijken om hen een echte stem te geven in het gevoerde beleid**

- **17** Het resultaat van de burgerstemming bindend maken als onderdeel van een participatieproces; nu is het bijna uitsluitend raadgevend. De onderwerpen die ter discussie worden gesteld moeten betrekking hebben op wezenlijke elementen van het project, niet op cosmetische.
- **18** Een budget toekennen voor participatie voorafgaand aan elk stadsvernieuwingproject.
- **19** Participatiefora installeren tijdens het hele project, vanaf de diagnose van de wijk en het bepalen van de behoeften, tot het einde van het project, bij de evaluatie; dit moet een coherente chronologie garanderen voor beslissingen die in overleg met de bewoners en bewoonsters worden genomen.
- **20** De praktische middelen aan de Brusselaars en Brusselaarsters geven om aan het proces deel te nemen: zorgen voor een participatievergoeding, kinderopvangsystemen, enz. De voordelen onder-zoeken van de erkenning van het principe van (betaald) "burgerschapsverlof", zoals bijvoorbeeld het geval is voor leden van een assisenjury.
- **21** De beschikbare tijd voor de participatie-fasen vergroten (het jaar nul van een DWC zou bijvoorbeeld minstens 12 effectieve maanden moeten zijn).
- **22** Een volledige en begrijpelijke informatie over de stadsvernieuwingregelingen en projecten.
- **23** Verder ontwikkelen van burger'enveloppes', burgerbegrotingen en burgerpanels, of andere instrumenten die gebaseerd zijn op het mondig maken van bewoners en bewoonsters.