

"EEN COLLECTIEVE RENOVATIEGOLF MET GEBOUWGEBONDEN FINANCIERING EN LENINGEN VAN DEZE 'VERTICALE STRATEN' ZOU VEEL MEER KLIMAATWINST OPLEVEREN"

Waar ligt volgens u de grootste uitdaging op het gebied van woonvastgoed in België?

Het bestaande gebouwenbestand is één van de grootste bronnen van broeikasgasuitstoot en zonder een verdrievoudiging van de renovatiegraad blijven onze klimaatdoelen buiten bereik. Grootste uitdaging ligt dus in de noodzakelijke renovatiegolf van het bestaande patrimonium. Niet in de kleine verbeteringen in de energieprestaties bij nieuwbouw, daar zitten we sowieso al quasi klimaatneutraal. Bij nieuwbouw zijn enkel nog verbeteringen mogelijk op vlak van in te zetten bouwmaterialen die CO2 moeten opslaan i.p.v. bij productie in de atmosfeer te lozen.

De grootste uitdaging bestaat in de drempels voor het aanpakken van bestaande gebouwen uit de weg te ruimen: zo zijn er de "split-incentive" die maakt dat verhuurders niet geïnteresseerd zijn of de hoge "up-front" investeringskosten en complexiteit die maken dat veel gebouweigenaars er niet aan beginnen. Daarnaast is er vandaag een onevenwichtige belasting op elektriciteit en fossiele brandstoffen.



TOM MEEUW
STAD ANTWERPEN

Wat is er voor nodig om energie-zuinige, betaalbare en kwaliteitsvolle woningen te realiseren?

De hefboomen die de Vlaamse overheid vandaag voorziet om je woning energiezuinig te maken, richten zich voornamelijk op eigenaars van klassieke eengezinswoningen. Verhuurders en eigenaars van een appartement worden onvoldoende geprikkeld. Er bestaan ook onvoldoende financiële instrumenten op hun maat.

We moeten ons dringend focussen op een collectieve renovatieaanpak in de bestaande bouw waarbij we eigenaars maximaal ontzorgen. Daarnaast is er nood aan een energie-taks shift én een nieuwe vooruitstrevende regelgeving met stapsgewijze strengere energieprestatie-eisen voor bestaande gebouwen.



WOON VASTGOED2022

BELGIE

Welke rol kan de overheid spelen om meer betaalbare woningen te realiseren?

Het is allereerst van primordiaal belang dat de overheid blijft investeren in een ruimer aanbod sociale huisvesting. In de strijd tegen armoede en voor betaalbaarheid heeft ze hiermee een ongelofelijke troef in handen.

Daarnaast dient de overheid samen met de bouwsector en kennisinstellingen ook in te zetten op meer innovatie gericht op een productiviteitsstijging in de bouw- en renovatiesector. Waarom worden bijvoorbeeld elektronica, zonnepanelen en batterijen zo snel goedkoper en merken we veel minder productiviteitsstijging in de bouw- en renovatiesector? In de bouwsector spelen blijkbaar minder schaal- en leereffecten. Daar moeten we met innovatie een mouw aan te proberen passen.

Tenslotte hebben we nood aan een aangepaste fiscaliteit die prijsstijgingen door (grond)speculatie tegengaat. Met een andere vastgoedtransactie-belasting die niet ligt bij koper (zoals bij registratierechten vandaag) maar bij verkoper en die gebaseerd is op de "gekregen" meerwaarde.

Is het versnellen van woningprojecten haalbaar en betaalbaar?

Wanneer het gaat over het versnellen van de renovatiegraad: ja, absoluut. We hinken daarin fel achterop in vergelijking met het buitenland. We zullen ons daarbij vooral moeten richten op doelgroepen tot op vandaag weinig gestimuleerd werden om de handen uit de mouwen te steken. We hebben in Antwerpen ondertussen enkele good practices waaruit we afleiden dat het draagvlak voor grote investeringsbeslissingen voor energetische renovaties erg groot kan zijn. Een voorbeeld: we gaan binnenkort van start met de energetische renovatie van een groot appartementsgebouw met 150 wooneenheden. Maar liefst 88% van de eigenaars stemde in met het voorstel, dit is ongezien.

Ondertussen zijn we met maar liefst vijftien gelijkaardige appartementsgebouwen een gelijkaardig traject aangegaan. Het draagvlak blijkt dus veel groter dan sommigen denken. Het is vooral kwestie van een ontzorgend en ondersteunend aanbod te ontwikkelen.

Wat zijn de sociaal demografische uitdagingen?

De uitdaging zit 'm zowel in de bovenkant als in de onderkant van de bevolkingspiramide. Er is nood aan zowel kwalitatieve seniorenwoningen als eengezinswoningen. Ook de samengestelde huishoudens worden talrijker en vinden onvoldoende woningaanbod in de stad. In de hoogte bouwen staat vandaag nog teveel synoniem voor wooneenheden met één of twee slaapkamers. Dat aanbod meer diversifiëren is een belangrijke opdracht voor de toekomst.

Omschrijf uw eigen ideale woonomgeving

De stad is en blijft mijn ideale habitat. Zo'n vijftienvintig jaar geleden ben ik neergestreken in een Antwerpse aankomstwijk, ik ben er altijd gebleven. De stad is een springplank, kansenfabriek en de ideale plek om mensen te zien (op)groeien. Het is daarbij de kunst om de openbare ruimte in de stad zo in te richten dat iedereen er terecht kan voor verpozing. Niet zoals je living thuis waar eenieder zijn plekje in de luie zetel opeist als het zijne. Mensen die leven in de stad zijn toleranter en kijken met een open vizier naar de wereld.

**"DE STAD RUIKT
NAAR VRIJHEID.
IK LAAT DE STAD
SOMS GRAAG
ACHTER ME OM
TELKENS VAST TE
STELLEN DAT IK ER
NOG LIEVER NAAR
TERUGKEER."**

Tom Meeuws spreekt op donderdag 31 maart 2022 op Woonvastgoed België. Meer informatie vindt u op www.woonvastgoedbelgie.be