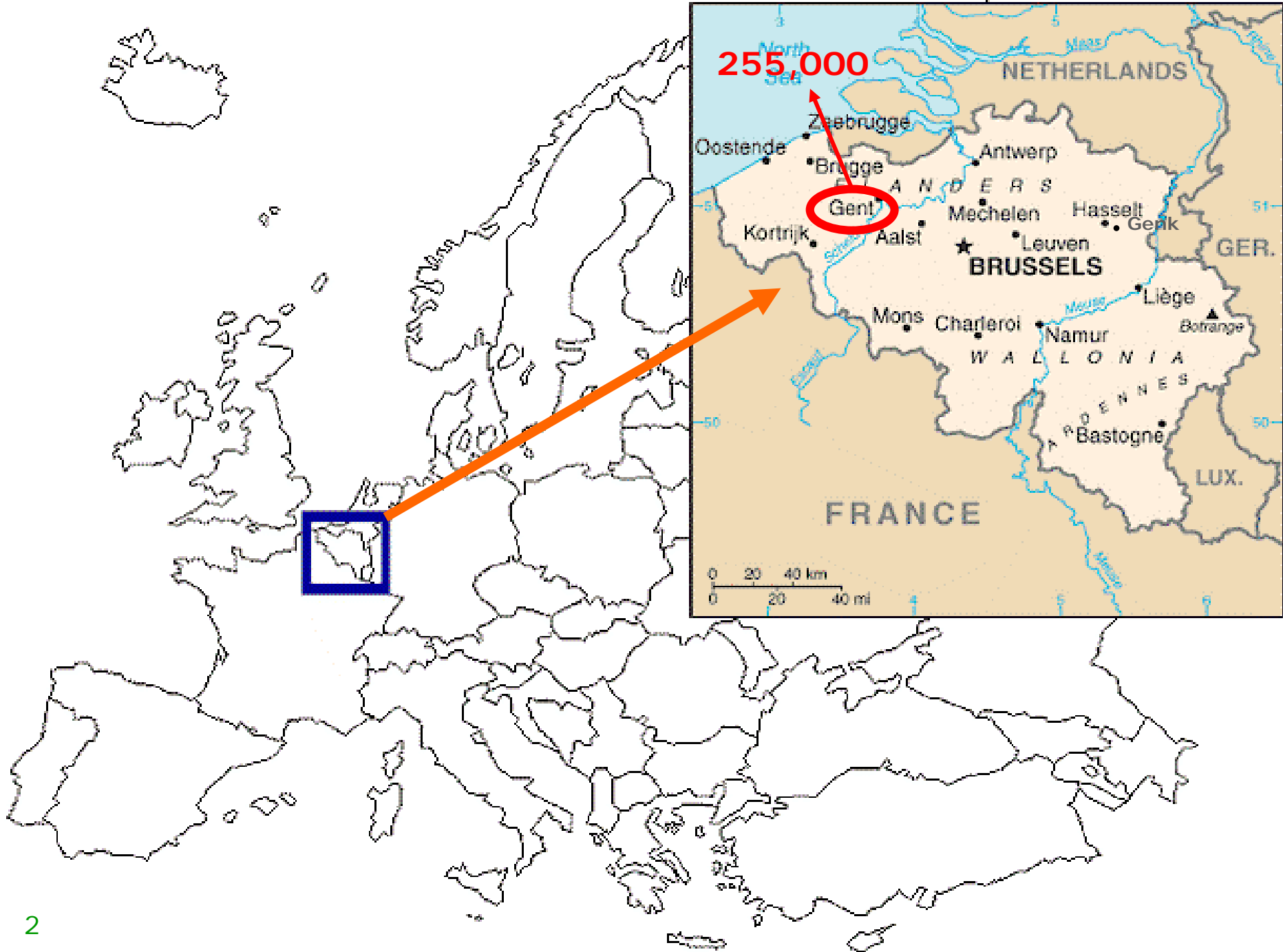
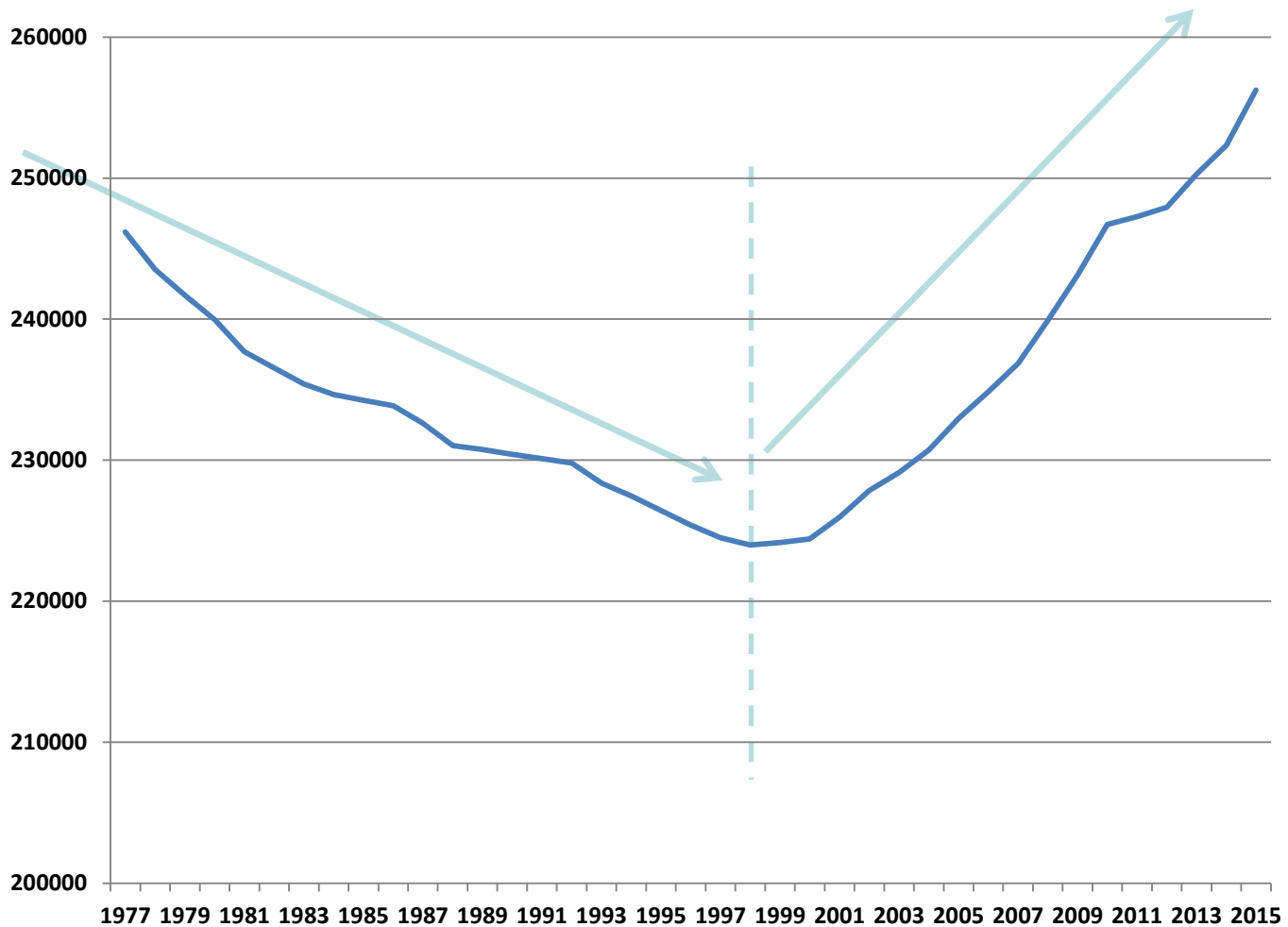


**Local housing policies
to reduce
energy poverty
and homelessness
in **Ghent****

Public Centre for Social Welfare Ghent



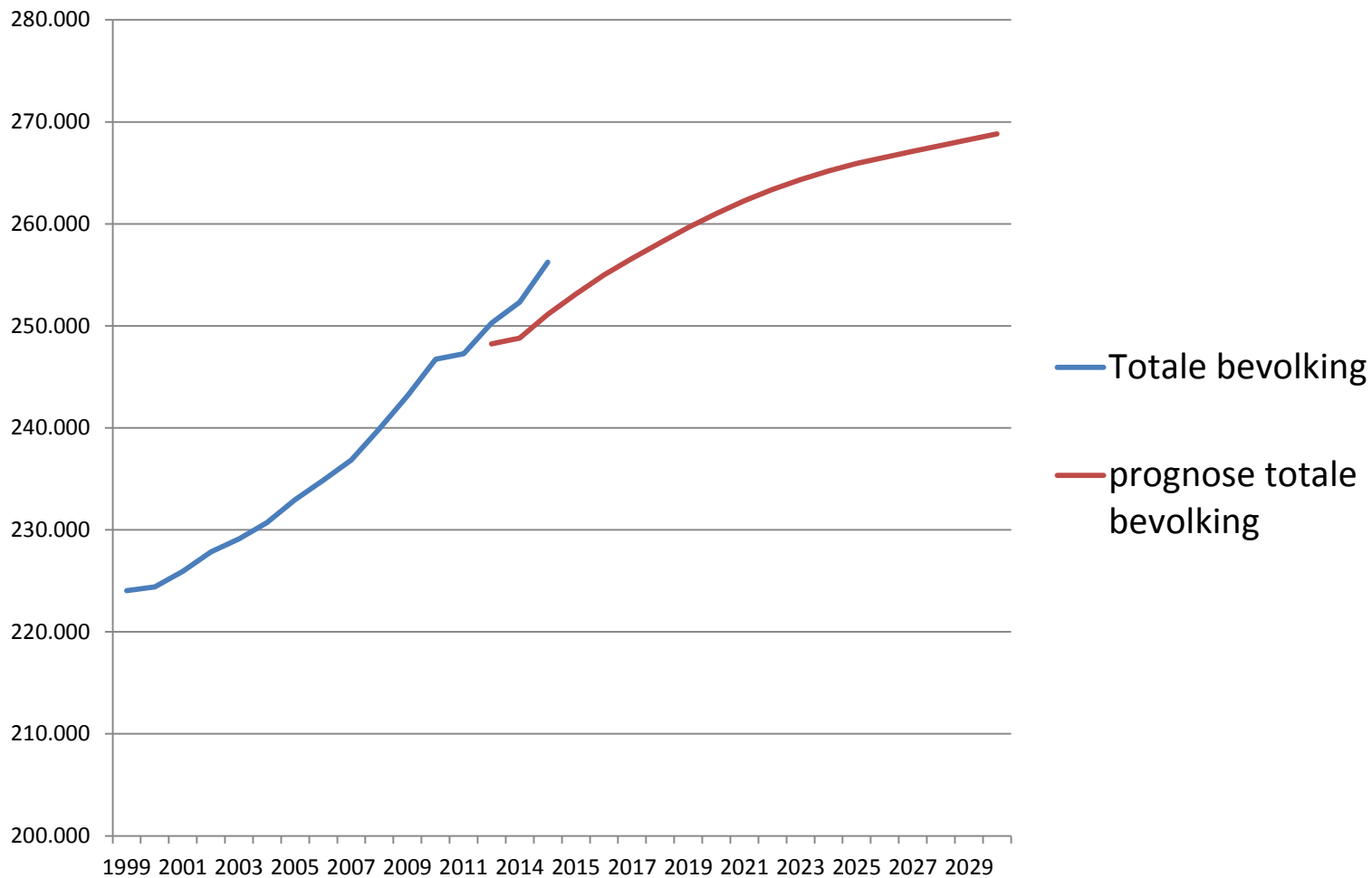
Ghent, growing city



G&G 2. Evolutie van het aantal inwoners in Gent, 1977-2015.

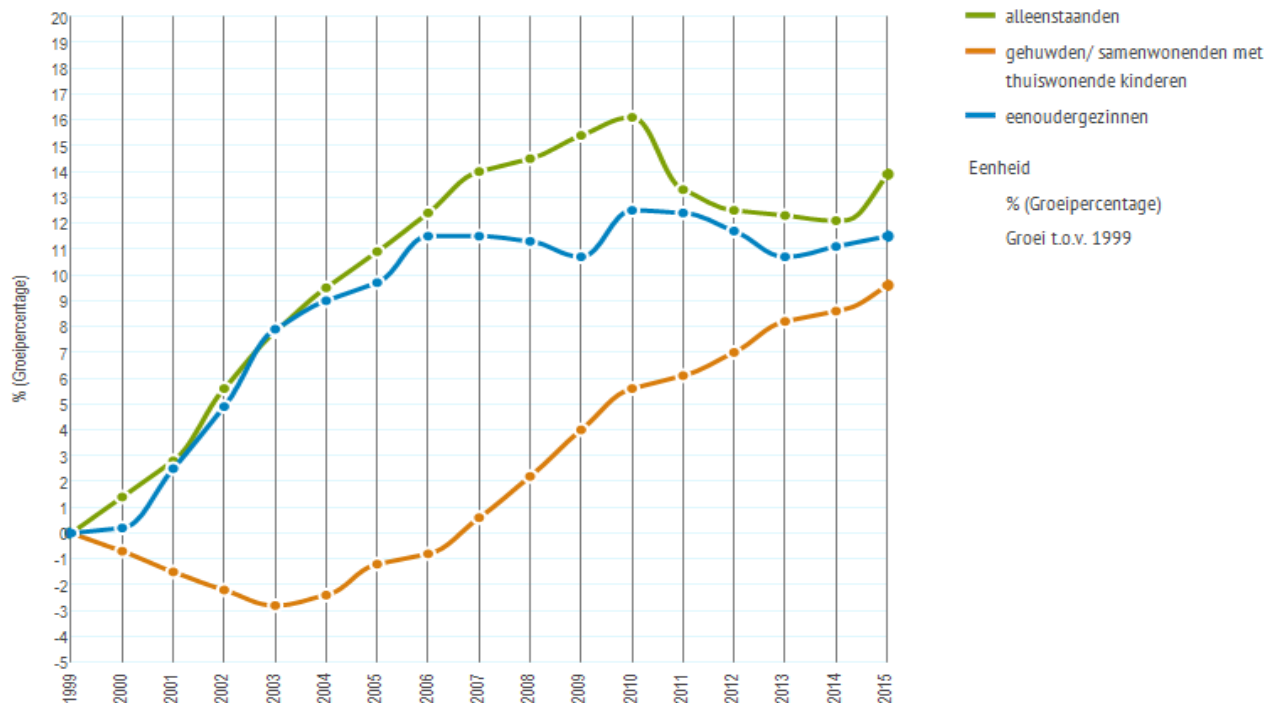
Bron: Stad Gent – Bevolkingsregister

Ghent, growing city



Evolutie van de bevolking tussen 1999 en 2015, en prognoses tot 2030. Bron: Stad Gent – Bevolkingsregister en Vlaamse Overheid – Studiedienst Vlaamse Regering (prognoses).

Huishoudens / Gezinnen Groei t.o.v. 1999 - Gent



**117 665
households
(31/12/2015)**

- 42% singles
- 8% one parent family
- 50% family

Av family size: 2,18 p

Bron: Bevolkingsregister Stad Gent (bevolkings- en vreemdelingenregister)

G&G 8. Evolutie van de procentuele groei (t.o.v. 1999) van het aantal huishoudens, opgedeeld per categorie alleenstaand, eenoudergezin, samenwonend/gehuwd, van 1999 tot 2015. Bron: Stad Gent - Bevolkingsregister

Extra pressure

'Ghent-users'

- 75 000 students → +/- 30 000 living in Ghent
- 94 000 employees
- Tourists
 - 1,5 milj day daytrippers / year
 - 853.000 nights / year

Housing

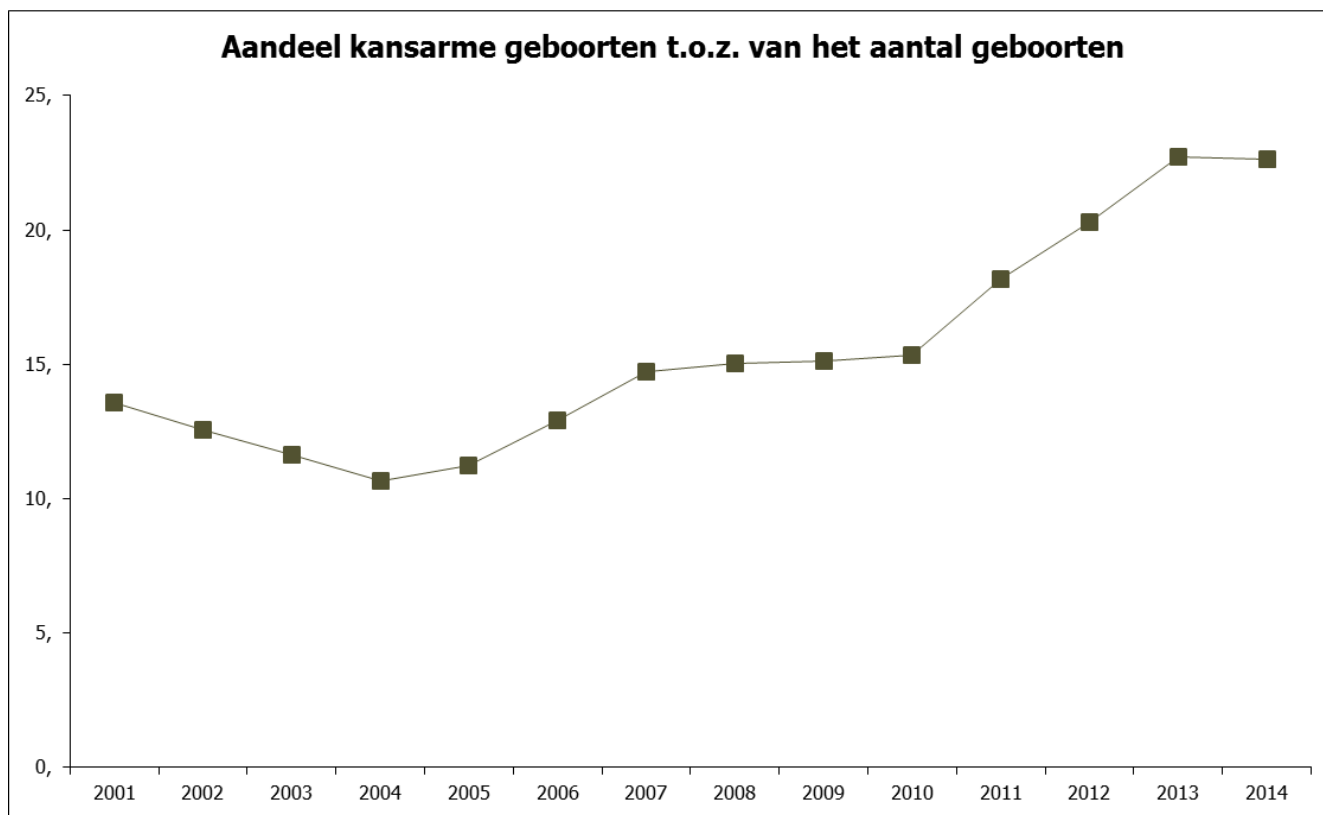
- 1 in 2 households pay more than 1/3 of their income on fixed housing costs
- 43% of rental housing is in a very poor state
- 10.500 households wait on social housing
- Waiting list social housing: up to 10 years!

Poverty

European poverty rate (60% median national income)

→ Poverty risk Belgium: 15,5%

→ Poverty risk Flanders: 9,8%



**Ghent:
22%
births in
poor
families**

2 units PCSW:

- Energy unit
- Housing unit

1 project in the picture:

“Dampoort knapt op”

- **Team of 8 social workers + administration**
- **Integrated approach on 4 areas:**
 1. **Operational aid:**
 - avoiding cut off energy, water and gas-supply
 - monthly invoices of EANDIS (social supplier)
 - instruments: housecalls, mediation, Local Advisory Committee, budget-meter, ...
 2. **Financial aid**
 - relief of energy debt
 - obligation of result (monthly proof)
 - + different measures: heating bonus for Gas, delivery of oil, beter electric heater,...

- **Integrated approach on 4 areas:**

- 3. Methodical support**

- search for premiums and social rights
 - rational energy consumption/behavioral tips
 - balanced budget plan and advice
 - sensitize landlords
 -

- 4. Preventive**

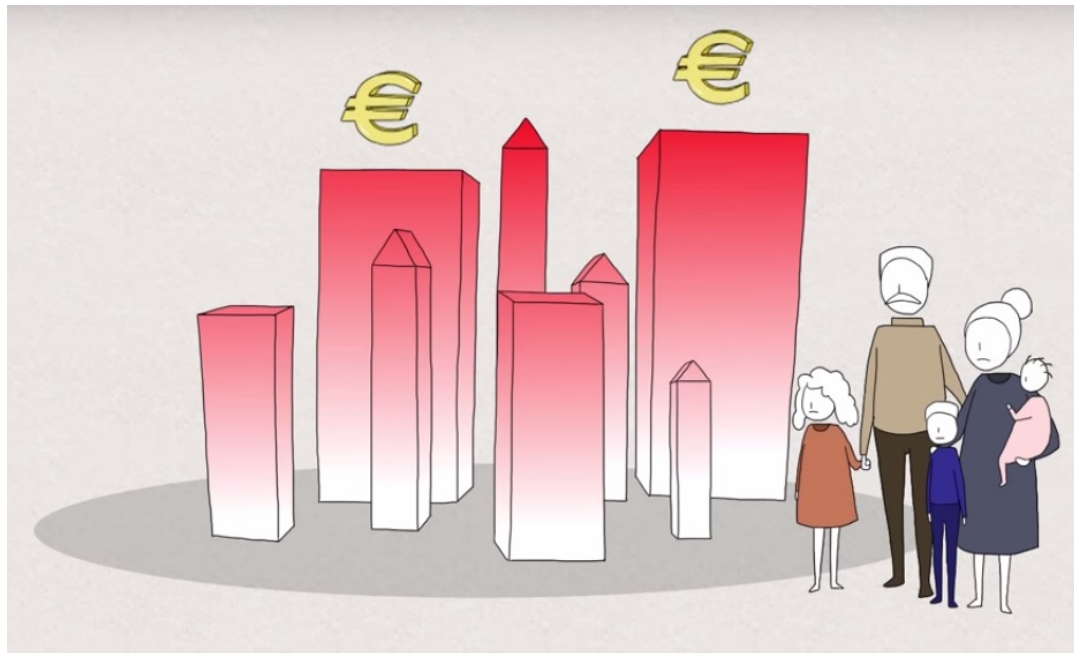
- focus on behaviour → rational energy consumption
 - Free energy scan, interest-free loan, different energy-saving measures, roof insulation, ...
 - ...

- **Team of 12 social workers + administration**
- **Integrated approach on 2 areas:**
 1. **Housing counseling/support**
 - based on Housing first principles
 - from homelessness to fixed social housing (reserved places)
 - intensive tailor-made counseling without obligations
 - stabilize living conditions
 - results: 86 % still housing in original home !
 2. **Housing mediation**
 - consultancy for all citizens
 - intensive mediation of rental arrears (2015: 2822) and procedures of expulsion in social housing (2015: 684)

Project in the picture

**'Dampvoort knapt op'
' " revives it'**

A 'rolling' fund for renovation



Focus on a new target group: 'emergency' buyers



A 'rolling' fund to renovate

Retention → a loan,

- not to receive but for specific use only (renovation)
- create added value in property
- loan + part of added value of the property stays in fund !
- reinvestment in the fund (no loss)



300.000 euro voor renovaties aan Dampoort

Tien woningeigenaars met een laag inkomen uit de Dampoortbuurt krijgen elk een lening van 30.000 euro om hun bouwvallige huis op te knappen. Ze moeten de lening pas terugbetalen wanneer ze hun woning verkopen.

JOHAN DILLEN

GENT Het project is een initiatief van Samenlevingsopbouw Gent en Community Land Trust (CLT), het Gentse OCMW zorgt voor de financiering. 'We hebben voor de Dampoortwijk gekozen omdat hier binnenkort een stadsvernieuwingsproject start, na de Brugse Poort en Ledeberg. Daar hebben we gemerkt dat, wanneer mensen hun huizen beginnen op te knappen, dat de buurt kan aansteken om hetzelfde te doen', zegt OCMW-voorzitter Rudy Coddens (SP.A).

Begeleiding

Achttienhonderd bewoners uit de Dampoortwijk kregen een brief met info over het

Project moet eigenaars met laag inkomen steunen



Erna Palsterman kan de 30.000 euro renovatiebudget goed gebruiken, de eerste werken zijn begonnen. Foto: dvh

verkopten. Dat zal dan wel met een meerwaarde zijn, die ontstaat dankzij de renovatie. Daarnaast krijgen de eigenaars begeleiding om ook andere premies te vra-

**” ERNA PALSTERMAN
Bewoonster**
Dit kan een nieuw
begin zijn voor mij

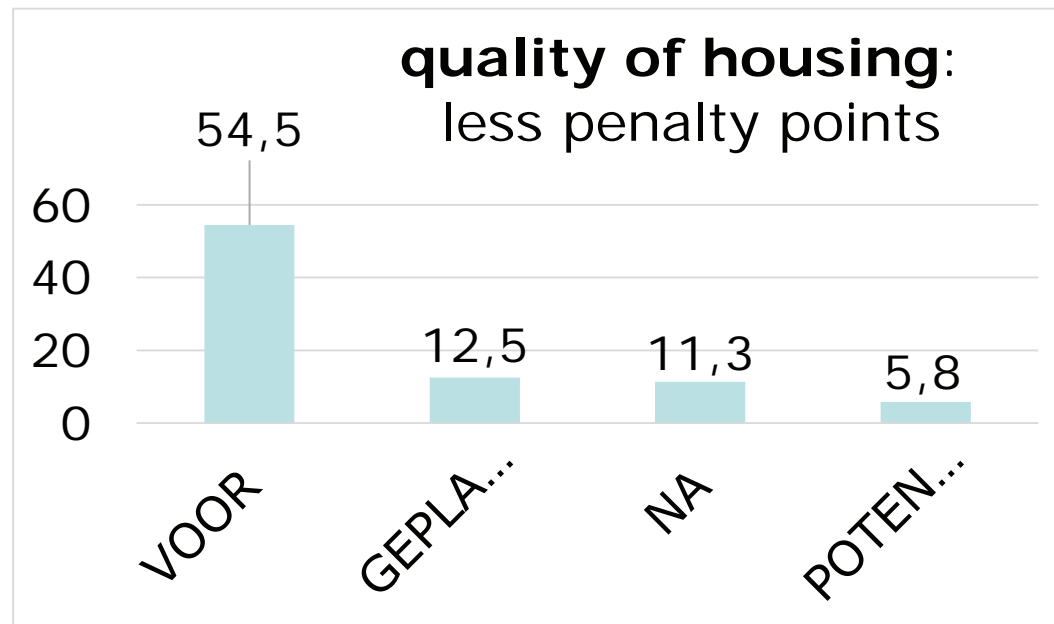
geld. Dat is er aan te zien: mangelende elektriciteit, een lekkend dak, muren die om een likje verf smeken.

- **Partnership** (cooperation CLT Ghent)
 - local authority
 - (social) building company
 - # social organizations
 - individual approach and support ('unburden')
 - community-working

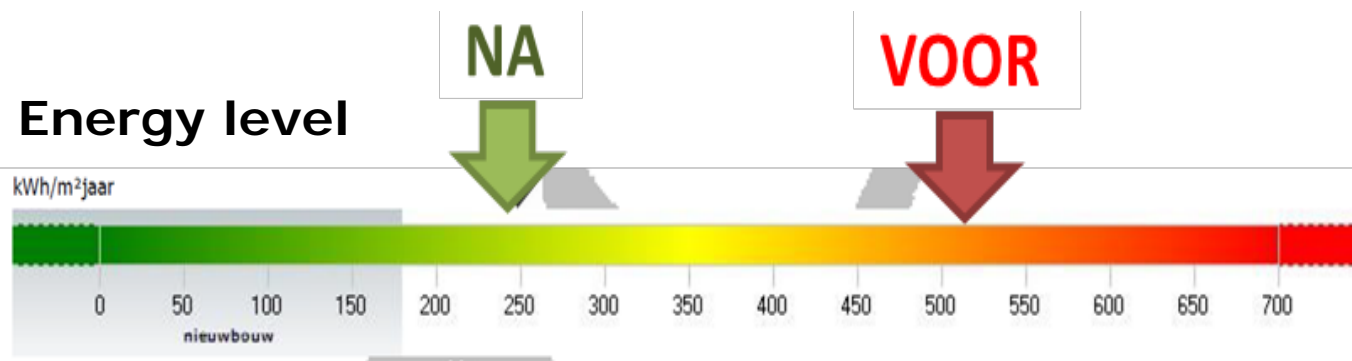
- **Target group**
 - Emergency buyers
 - Limited income
 - Poor living condition
 - 1 block, 1 neighborhood

- **Support**
 - Social
 - Building-technical (entire proces)
 - Before and during the proces of renovation
 - Exhaustion of premiums !!

Received premiums:
82 415€
(9 157€ pp)



Energy level



- **Collective approach:**
 - neighborhood renovation
 - community approach
- **Individual approach:**
 - support during entire process
 - social and technical (incl premium-hunting)
 - activation
- Specific target group
- Link between quality of housing, energy, saving, health,...
- **Retention !** → reinvestment (rolling fund)

Up scaling the project ?!

- Up scaling the fund !
- Diversifying the approach (unforeseen events)
- Good practice in Energy poverty plan Flanders
- Rolling fund with private funding??
- Cooperation with new partners?
- ...

