



GESCHIKT – VER-DER-HUREN



IGEMO
WONEN | WERKEN | LEVEN

INHOUD

DEEL 1	IGEMO
DEEL 2	INTRODUCTIE
DEEL 3	AANLEIDING PROEFPROJECT
DEEL 4	OBSTAKELS EIGENAAR
DEEL 5	DOELSTELLING
DEEL 6	TRAJECT
DEEL 7	SAMENWERKING
DEEL 8	ONZE GROEI
DEEL 9	PRAKTISCHE UITWERKING
DEEL 10	VERDERE OPVOLGING
DEEL 11	CONCLUSIE

ERVARINGEN

- Wie is er bezig met woonkwaliteit?
- Wie is er ambtenaar of schepen?
- Wie is er medewerker CAW?
- Wie is er medewerker OCMW?



DEEL 1 | IGEMO

- Als vereniging van lokale besturen in het arrondissement Mechelen ontwikkelt en verleent IGEMO **diensten** voor een hele reeks beleidsdomeinen en thema's: klimaat, milieu, ruimtelijke ordening, stedenbouw, mobiliteit, erfgoed, wonen, ondernemen, werken, welzijn...
- IGEMO is tevens het **regionaal samenwerkingsverband** van de streek Rivierenland.

DEEL 2 | INTRODUCTIE

Xandra Vrancken

Als adviseur woonkwaliteit is verantwoordelijk voor opvolging van woonkwaliteit dossiers van A tot Z in IGS Wonen Langs Dijle en Nete. Xandra is projectdeskundige in het project Geschikt VER-der-HUREN.



DEEL 3 | AANLEIDING PROEFPROJECT

- Constateren dat het onbewoonbaar/ongeschikt verklaren van een woning vaak tot gevolg heeft dat de woning leeg komt te staan, verkocht en/of afgebroken wordt.
- Hierdoor verdwijnen deze woningen van de private huurmarkt en is herhuisvesting van de huurders noodzakelijk.
- Tijdens de procedure woonkwaliteit willen eigenaars ter plaatse een gesprek met de woningcontroleur en hebben nood aan extra ondersteuning

DEEL 4 | OBSTAKELS EIGENAAR

Eigenaars voeren momenteel de verbeterwerken o.a. niet uit om:

- organisatorische redenen: bv. niet weten hoe eraan te beginnen, wie te contacteren,...
- financiële redenen: bv. niet weten welke premies er zijn, goedkope leningen, kostencalculatie,..
- Eigenaars kiezen hierdoor vaak voor een 'makkelijke' oplossing, nl. het verkopen van de woning. De eigenaar is dan van 'zijn probleem' verlost, maar de woning verdwijnt meestal uit de private huurmarkt.

DEEL 5 | DOELSTELLING

Het project 'Geschikt VER-der-HUREN' wil deze drempels voor de eigenaars wegnemen om:

- Hun zo aan te zetten om de woning te verbeteren en blijvend op de huurmarkt in te zetten.
- Het verhogen van woningkwaliteit op de private huurmarkt zonder de huurprijs te laten stijgen
- Verhuring via sociaal verhuurkantoren stimuleren

Het project Geschikt Ver-der-Huren wordt mee gefinancierd door Provincie Antwerpen en de Koning Boudewijnstichting.



DEEL 6 | TRAJECT

Ons drempelverlagend begeleidingstraject omvat:

- Analyseren van de woning
- Eigenaar adviseren: opstellen van een prioriteitenlijst
- Ondersteuning in de uitvoeringsfase

Extra ondersteuning

- Advies met sterke link naar SVK
- Gedetailleerde overzicht van de vaststellingen met bijhorend technisch advies en de mogelijks te bekomen premies
- Voorstel voor een realistische huurprijs

DEEL 7 | SAMENWERKING

Aangezien ook stad Mechelen informatie ingewonnen had over de projectoproep werd het initiatief genomen om contact op te nemen met de betrokken diensten.

Hieruit bleek dat het idee van stad Mechelen sterk aansluit bij het projectidee van IGEMO.

Vanuit de diensten van stad Mechelen is aangegeven een samenwerking voor het project te willen aangaan met IGEMO.

DEEL 8 | ONZE GROEI

- Januari 2017 gestart met proefproject
- Bieden ondersteuning Stad Mechelen tijdens het traject
- Stad Mechelen 2017-2018
 - 14 dossiers opgestart
 - 5 dossiers voltooid
 - 4 woning verhuring via SVK
- Maart 2019 nieuw verslag sjabloon opgemaakt (ervaringen 2017-2018 en collega's)
- Nu: de methodiek met draaiboek uitrolbaar maken voor onze andere gemeenten



DEEL 9 | PRAKTISCHE UITWERKING

- Kwaliteitsverbetering van de woningen in het onderste segment van de private huurmarkt
- Voorkomen van onbewoonbaarheids- of ongeschiktverklaring en het verkrijgen van conformiteitsattest
- Woningen waar renovatie haalbaar is, maar tot nog toe niet werd gedaan omwille van organisatorische of financiële redenen



STAP 1: Melding

Woonwinkel / Woonloket / SVK Mechelen /
Bouwdienst Mechelen / website

- Eerste inschatting van de situatie maken
- Verwachtingen van de klant bekijken en of we hieraan tegemoet kunnen komen
- De procedure uitleggen



STAP 2: Woningcontrole

- Gegevens verzamelen van de woning
Inschatting huurprijs
- Gebruik maken van het technisch verslag woonkwaliteit
vaststellingen gebreken volgens de Vlaamse Wooncode

STAP 3: Verslag opmaken

1. Prioriteitenlijst


- Een overzicht van de vaststellingen van de woning die men a.d.h.v. een kleurencode een graad van prioriteit geeft
- De strafpunten per vaststelling

Prioriteit	Vaststellingen	strafpunten
1 Dringend aanpakken	Dakwerken: vernieuwen van dakbedekking en geen dakisolatie aanwezig	9
2 Dringend aanpakken	Technische installaties: verwarmingsketel + radiatoren	15
3 Dringend aanpakken	Technische installaties: elektriciteit	15
4 Aanpakken	Borstwering en leuning plaatsen	3
5 Eventueel	Vernieuwen van de 2 badkamers	
6 Eventueel	Keuken vernieuwen	
7 Eventueel	Structurele werken: uitbreken van de keukenmuur	
Totaal		42

STAP 3: Verslag opmaken

2. Praktische uitwerking en advies

- Technisch advies geven
- Foto's
- Overzicht van de mogelijke premies per gebrek
- A.d.h.v. de prioriteitenlijst

	Technisch verslag
1 Dringend aanpakken	<u>Vaststelling van de gebreken</u> Dakwerken: dakbedekking is in zeer slechte staat en geen dakisolatie en onderdak aanwezig <u>Foto's</u> 
	<u>Advies</u> Nieuwe dakbedekking plaatsen + dakisolatie Rd-waarde minimum van 4.5 m ² K/W in de nok van het dak + onderdak plaatsen
	<u>Mogelijke Premie woning op de private huurmarkt</u> € 2/m ² zelf geplaatst of € 4/m ² geplaatst door een aannemer
	<u>Mogelijke premie woning verhuurt aan SVK</u> <ul style="list-style-type: none"> • Fluvius € 20/m² geplaatst door een aannemer een projectpromotor neemt je alle praktische zorgen uit handen ! recht op een gratis energiescan • BENO-pass investering • Overkoepelende renovatiepremie Minimum € 1.250 en max € 3.333

STAP 3: Verslag opmaken

3. Energetisch renoveren

- in welke volgorde een woning moet isoleren
- Vermijden van hoge stookkosten





STAP 3: Verslag opmaken

4. Financiële tegemoetkoming

- Fluvius: extra hoge premies en begeleiding van de projectpromotor mits verhuur via SVK
- BENO-pass: elektronisch dossier van Fluvius , extra bonus vanaf 3^{de} investering
- Overkoepelende renovatiepremie: enkel bij verhuur via SVK en een woning van minstens 30 jaar oud

STAP 3: Verslag opmaken

5. Huurprijs van een woning inschatten

- Gebruik maken via de website “Huurschatter”
- Geschatte huurprijs na de werken



Huurschatter

[Aanmelden](#) | [Wachtwoord vergeten](#) mijn gegevens onthouden

Stap 1

Type gebruiker



Stap 2

Doel van de
opzoeking



Stap 3

Adres van de
woning



Stap 4

Kenmerken van de
woning



Stap 5

Resultaat



Stap 6

Feedback

Op basis van de gegevens ligt de geschatte huurprijs tussen

€ 850 - € 890

U kan zich alsnog registreren!

Registreer u nu en geniet van de extra functies en dit zonder verlies van gegevens.

[Registreren](#)

 [Vind ik leuk 28](#)

 [Tweeten](#)

STAP 3: Verslag opmaken

6. SVK sociaal verhuurkantoor

- Algemene informatie over de organisatie SVK
- Voordelen
- Contact gegevens

DEEL 10 | VERDERE OPVOLGING

- Bespreken van het dossier
- Mogelijkheid tot extra ondersteuning tijdens de uitvoeringsfase
- Mogelijkheid voor extra ondersteuning aanvragen van de premies (woonwinkel/woonloket)
- Mogelijkheid voor het bekomen van een conformiteitsattest

DEEL 11 | CONCLUSIE

Voordelen:

- Woning op de private huurmarkt blijft
- Proactieve werking tegen verkrotting en leegstand
- Eigenaar krijgt een duidelijk overzicht wanneer de woning voldoet aan de Vlaamse Wooncode
- Persoonlijk contact

Bewuste keuze:

- Veel verantwoordelijkheid en technische kennis

Contactgegevens



xandra.vrancken@igemo.be

015 28 60 25

Xandra Vrancken