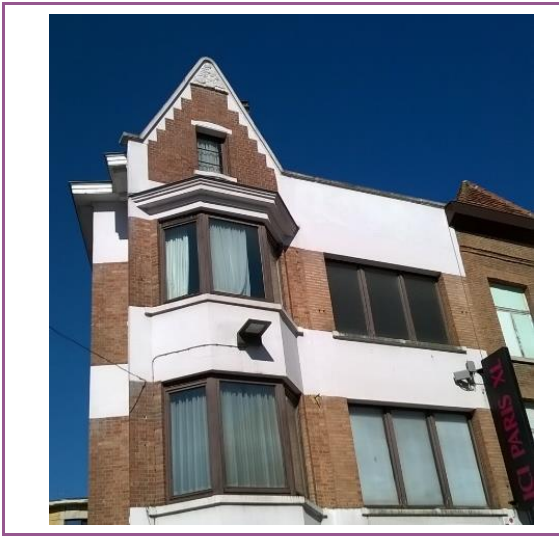




IGEMO
WONEN | WERKEN | LEVEN

Geslacht VER-der-HUREN

Een begeleiding- en ontzorgingstraject voor verhuurders



Gegevens aanvrager

Aanvrager: Mevrouw en Meneer X

Adres:

Telefoon:

Mail:

Adres : Bareelstraat 135 2800 Mechelen

Contactgegevens

Medewerker Geslacht-Ver(der)-Huren

Naam: Xandra Vrancken

Adres: Schoutetstraat 2 2800 Mechelen

Telefoon: 015 28 60 25

Mail: Xandra.vrancken@igemo.be



**Provincie
Antwerpen**

Schoutetstraat 2
2800 Mechelen



www.igemo.be
igemo@igemo.be

tel 015 28 77 50
fax 015 28 77 60

BE 0213 349 124
091-0126837-87



Inhoudsopgave

1	Prioriteitenlijst	3
2	Praktische uitwerking en advies	5
3	Energetisch renoveren.....	15
4	Financiële tegemoetkoming	16
4.1	Premiemogelijkheden Fluvius	16
4.2	Totaalrenovatiebonus (de BENO-pass)	17
4.3	Overkoepelende renovatiepremie	18
5	Huurprijs voor een woning schatten	19
6	SVK sociaal verhuurkantoor.....	20



1 Prioriteitenlijst

Indien de gebreken uit het technisch verslag worden opgelost, voldoet de woning aan de Vlaamse woningkwaliteitsnormen en komt ze in aanmerking voor een conformiteitsattest. Men kan een conformiteitsattest bekomen als de woning minder dan 15 strafpunten heeft.

Daarom adviseren we onderstaande werken uit te voeren. Raadpleeg best vooraf eventueel deskundigen (architect, aannemers, experts ...) voor bijkomend advies.

Ter info:

Elke woning die verhuurd wordt moet:

- voldoen aan artikel 2 van de Woninghuurwet
- voldoen aan de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode
- vooraf beschikken over een energieprestatiecertificaat (EPC)
- voldoen aan de rookmelderverplichtingen

Prioriteit	Vaststellingen	strafpunten
1 Dringend aanpakken	Dakwerken: dakbekleding is in zeer slechte staat, er is geen dakisolatie en geen onderdak aanwezig	9
2 Dringend aanpakken	Technische installaties verwarming: slecht werkende oude verwarmingsketel + oude slecht werkende radiatoren die lekken	15
3 Dringend aanpakken	Technische installaties elektriciteit: zekeringsbord met aanraakbare delen, verliesstroomschakelaar ontbreekt, elektrische aansluitpunten staan open, geen IPx4 lampen in de badkamer, stopcontact met aardingspin zonder aarding in de keuken	15
4 Dringend aanpakken	Buitenschrijnwerk: de ramen zijn aan vervanging toe, deze sluiten zeer moeilijk, er is overal enkel glas aanwezig	9
5 Dringend aanpakken	Structurele werken: kalkbepleistering van de trappenhal en slaapkamer zijn naar beneden gekomen.	3




6 Aanpakken	Trappen: Geen leuning aan de trap van de kelder	3
7 Aandacht	Vloer: Ontbreken van de vloerbekleding aan de overloop naar de slaapkamers	3
8 Eventueel	Sanitair: vernieuwen badkamer	NVT
9 Eventueel	Keuken: vernieuwen	NVT
Totaal		57

2 Praktische uitwerking en advies

Beoordeling volgens de Vlaamse Wooncode op basis van vaststellingen op 28/03/2019

De Vlaamse Wooncode is een decreet voor het woonbeleid in Vlaanderen. Het uitgangspunt is dat iedere burger recht heeft op een behoorlijke huisvesting. Om dit recht te verwezenlijken ijveren we voor zoveel mogelijk woningen van goede kwaliteit in een behoorlijke woonomgeving, tegen betaalbare prijs en met woonzekerheid.

	Technisch verslag
<p>1 Dringend aanpakken</p>	<p><u>Vaststelling van de gebreken</u></p> <p>Dakwerken: dakbekleding is in zeer slechte staat, er is geen dakisolatie en geen onderdak aanwezig</p> <p><u>Foto's</u></p>  <p><u>Advies</u></p> <p>Nieuwe dakbedekking plaatsen + dakisolatie Rd-waarde minimum van 4.5 m² K/W in de nok van het dak plaatsen + onderdak aanbrengen</p> <p>Dakisolatie is verplicht in woningen sinds 1 januari 2015. Tijdens de controle kon geen dakisolatie vastgesteld worden. LET OP: vanaf 1/1/2020 mag je geen woning meer verhuren zonder dakisolatie</p>



Mogelijke Premie woning op de private huurmarkt

- Fluvius
€ 2/m² zelf geplaatst
of
Fluvius
€ 4/m² geplaatst door een aannemer
- BENO-pass investering (vanaf de 3de investering een extra bonus)

Mogelijke premie woning verhuurt aan SVK

- Fluvius
€ 20/m² geplaatst door een aannemer
een projectpromotor neemt je alle praktische zorgen uit handen
! recht op een gratis energiescan
- BENO-pass investering (vanaf de 3de investering een extra bonus)
- Overkoepelende renovatiepremie
Minimum € 1.250 en max € 3.333



	Technisch verslag
1 Dringend aanpakken	<u>Vaststelling van de gebreken</u> Technische installaties verwarming: slecht werkende oude verwarmingsketel + oude slecht werkende radiatoren die lekken <u>Foto's</u> 
	<u>Advies</u> Het verwijderen van de oude verwarmingsketel en de oude radiatoren, deze vervangen door een condensatieketel en nieuwe radiatoren.
	<u>Mogelijke Premie woning op de private huurmarkt</u> NVT
	<u>Mogelijke premie woning verhuurt aan SVK</u> Overkoepelende renovatiepremie Minimum € 1.250 en max € 3.333



	Technisch verslag
1 Dringend aanpakken	<u>Vaststelling van de gebreken</u> Technische installaties elektriciteit: zekeringsbord met aanraakbare delen, verliesstroomschakelaar ontbreekt, elektrische aansluitpunten staan open, geen IPx4 lampen in de badkamer, stopcontact met aardingspin zonder aarding in de keuken
	<u>Foto's</u> 
	<u>Advies</u> Een elektrische installatie moet elke 25 jaar en bij elke ingrijpende verandering gecontroleerd worden door een erkend keuringsorgaan. <ul style="list-style-type: none">• Er moet minimaal een verliesstroomschakelaar geplaatst worden voor de hele installatie van 300mA en bij voorkeur ook één van 30mA voor de vochtige ruimtes.• In vochtige ruimtes zijn schakelaars, stopcontacten en elektrische toestellen (bv. wasmachine) binnen zone 2 (bv. < 60cm bad/douche) niet toegelaten, tenzij beveiligd met een stroomverliesschakelaar van 10 mA.• Onderdelen van de elektrische installatie die onder spanning staan mogen niet aanraakbaar zijn.• Aansluitpunten voor de elektriciteit moeten afgeschermd worden (in vb. aftakdozen)• In de elektriciteitskast mogen geen elementen onder spanning aanraakbaar zijn. Over deze elementen moeten afdekplaatjes geplaatst worden• Lampen in de badkamer moeten op min. 60 cm van de douche/bad geplaatst worden (buiten zone 2), tenzij met beschermingsfactor IPx4.• Stopcontacten met aardingspin moeten aangesloten worden op aarding.



	<ul style="list-style-type: none">• De messchakelaar moet verwijderd worden, er mogen geen aanraakbare delen zijn, alsook de open verdeeldoos, de lusterklemmen aan het zekerbord moeten verwijderd worden.• Geadviseerd om een erkende elektriciteit vakman deze werken te laten uitvoeren. Aanvraag van een elektriciteitskeuring.
	<u>Mogelijke Premie woning op de private huurmarkt</u> NVT
	<u>Mogelijke premie woning verhuurt aan SVK</u> Overkoepelende renovatiepremie Minimum € 1.250 en max € 3.333

	Technisch verslag
1 Dringend aanpakken	<p><u>Vaststelling van de gebreken</u></p> <p>Buitenschrijnwerk: de ramen zijn aan vervanging toe, deze sluiten zeer moeilijk, er is overal enkel glas aanwezig</p> <p><u>Foto's</u></p> 
	<p><u>Advies</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Dubbel glas is verplicht in woningen die te huur of ter beschikking worden gesteld. Tijdens de controle werd vastgesteld dat minimaal 1 raam of deur niet beschikt over dubbel glas. LET OP: vanaf 1/1/2023 mag je geen woning meer verhuren met enkel glas in het buitenschrijnwerk• De ramen van de woonkamer, keuken en de slaapkamers kunnen niet meer geopend worden, deze moeten vervangen worden.



Momenteel zijn er nog premies mogelijk voor de plaatsing van ramen met dubbel glas. Deze premies hebben als voorwaarde dat voldoende ventilatiemogelijkheden aanwezig zijn (zoals ventilatieroosters)

Mogelijke Premie woning op de private huurmarkt

- Fluvius
€ 10/m²
geplaatst door een aannemer
- BENO-pass investering (vanaf de 3de investering een extra bonus)

Mogelijke premie woning verhuurt aan SVK

- Fluvius
€ 85/m²
geplaatst door een aannemer
een projectpromotor neemt je alle praktische zorgen uit handen
! recht op een gratis energiescan
- BENO-pass investering (vanaf de 3de investering een extra bonus)

Technisch verslag

1

Dringend
aanpakken

Vaststelling van de gebreken

Structurele werken: kalkbepoestering van de trappenhal en slaapkamer zijn naar beneden gekomen.

Foto's




Advies

Het betreft hier enkel de noodzakelijke afwerking van de plafonds en niet de hernieuwbare decoratieafwerking, zoals het behang of schilderwerken.

De bekleding van het plafond: de bepleistering moeten hersteld worden.



	<u>Mogelijke Premie woning op de private huurmarkt</u>
	NVT
	<u>Mogelijke premie woning verhuurt aan SVK</u>
	Overkoepelende renovatiepremie
	Minimum € 1.250 en max € 3.333

	Technisch verslag
2 Aanpakken	<u>Vaststelling van de gebreken</u>
	Trappen: Geen leuning aan de trap van de kelder
	<u>Foto's</u>
	
	<u>Advies</u>
	Het gebruiksgemak en de veiligheid van de trap worden beoordeeld. Er moet een leuning geplaatst worden aan de trap van de kelder.
	<u>Mogelijke Premie woning op de private huurmarkt</u>
	NVT
	<u>Mogelijke premie woning verhuurt aan SVK</u>
	NVT



	Technisch verslag
3 Aandacht	<u>Vaststelling van de gebreken</u> Vloer: Ontbreken van de vloerbekleding aan de overloop naar de slaapkamers <u>Foto's</u> 
	<u>Advies</u> De ontbrekende vloerbekleding moet opnieuw geplaatst worden.
	<u>Mogelijke Premie woning op de private huurmarkt</u> NVT
	<u>Mogelijke premie woning verhuurt aan SVK</u> NVT



	Technisch verslag
4 Eventueel	<p><u>Vaststelling van de gebreken</u></p> <p>Sanitair: vernieuwen badkamer</p> <p><u>Foto's</u></p> 
	<p><u>Advies</u></p> <p>De eigenaar stelde de vraag of het noodzakelijk was om de badkamer te renoveren. De badkamer is verouderd maar alle basis voorzieningen zijn aanwezig. De badkamer is conform aan de minimale eisen van de Vlaamse Wooncode.</p>
	<p><u>Mogelijke Premie woning op de private huurmarkt</u></p> <p>NVT</p>
	<p><u>Mogelijke premie woning verhuurt aan SVK</u></p> <p>Overkoepelende renovatiepremie</p> <p>Minimum € 1.250 en max € 3.333</p>



	Technisch verslag
4 Eventueel	<u>Vaststelling van de gebreken</u>
	Keuken: vernieuwen
	<u>Foto's</u>
	
	<u>Advies</u>
	De eigenaar stelde de vraag of het noodzakelijk was om de keuken te renoveren. De keuken is verouderd maar alle basis voorzieningen zijn aanwezig. De keuken is conform aan de minimale eisen van de Vlaamse Wooncode.
	<u>Mogelijke Premie woning op de private huurmarkt</u>
	NVT
	<u>Mogelijke premie woning verhuurt aan SVK</u>
	NVT

Er zijn geen rookmelders aangetroffen in de woning. Sinds januari 2013 zijn rookmelders verplicht in huurwoningen om conform te zijn. Vanaf januari 2020 gelden deze verplichtingen voor alle Vlaamse woningen.

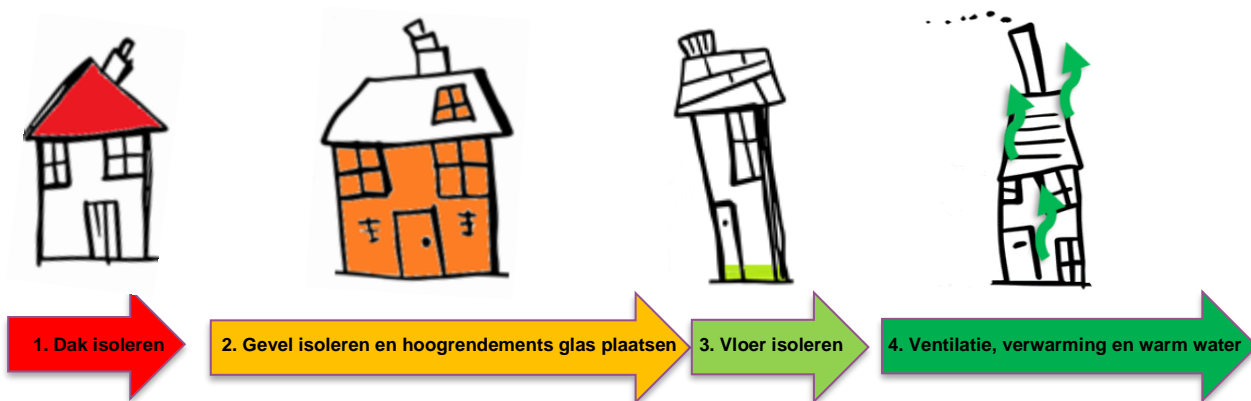
Disclaimer:

De premies zijn indicaties. De premies zijn afhankelijk van bijkomende voorwaarden. Om de inschatting volledig te kunnen maken is bijkomende informatie nodig.

Bovenstaand advies doet geen afbreuk aan de eventuele noodzaak om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen. Bovendien is het advies is richtinggevend en bevat enkel standaardinformatie. Hieruit kunnen geen rechten worden afgeleid.

3 Energetisch renoveren

Isoleren verhoogt het wooncomfort en tegelijkertijd bespaar je een flink stuk op de energiefactuur. Zo voorkom je risico's voor de gezondheid van de bewoners. Door te investeren in energiebesparing lever je een zeer belangrijke bijdrage aan ons leefmilieu. Maar wat is nu de beste manier om jouw huis te isoleren?



Waarom is het een goede investering? Als verhuurder wil je de kans op wanbetaling en huurachterstal vermijden. Door te investeren in energetische maatregelen zorg je ervoor dat de huurder niet voor verrassingen komt te staan bv. tijdens de wintermaanden met hoge stookkosten.

4 Financiële tegemoetkoming

4.1 Premiemogelijkheden Fluvius

Verhuur je een woning aan een kwetsbare klant? Dan heb je recht op **extra hoge premies en begeleiding**. Premies verlagen de kosten en een projectpromotor neemt je alle praktische zorgen uit handen.

Een projectpromotor begeleidt de verhuurder bij de voorbereiding en de uitvoering van de energiebesparende werken en staat in voor de planning van de uit te voeren werken. Die projectpromotor stelt een vakbekwame aannemer aan en vraagt de premies aan bij Fluvius. Als verhuurder hoef je hiervoor dus eigenlijk niets zelf te doen.

We verwachten wel van jou als sociale verhuurder dat je:

- De verhuurprijs niet verhoogt na de werken
- Het lopende huurcontract niet voortijdig opzegt
- Het restbedrag voor de investering betaalt
- Deze premie geldt voor 3 ingrepen:
 - Plaatsing van dak- of zoldervloerisolatie
 - Navulling van spouwmuren
 - Plaatsing van hoogrendementsglas

Beschermde afnemers zijn personen die recht hebben op de sociale maximumprijzen voor elektriciteit en aardgas. Wil je nagaan wie nog behoort tot de beschermde afnemers kan je dit terugvinden op www.energiesparen.be/sociaal

Voor uw woning	Private huurmarkt	Verhuring via SVK
Dakwerken	€ 2/m ² of € 4/m ²	€ 20/m ²
Buitenschrijnwerk	€ 10/m ²	€ 85/m ²

Disclaimer:

De premies zijn indicaties. De premies zijn afhankelijk van bijkomende voorwaarden. Om de inschatting volledig te kunnen maken is bijkomende informatie nodig.

4.2 Totaalrenovatiebonus (de BENO-pass)

De BENO-pass is een elektronisch dossier waarin automatisch wordt bijgehouden welke energiebesparende investeringen van Fluvius zijn uitgevoerd in een woning of wooneenheid. Je kunt de BENO-pass vergelijken met een spaarkaart die je recht geeft op een bonus als aan bepaalde voorwaarden voldaan is.

De bonus wordt in schijven uitbetaald vanaf de derde investering.

Uitbetaald na de derde investering	Bonus per woning	Bonus per appartement
Derde investering	1250 euro	625 euro
Vierde investering	500 euro	250 euro
Vijfde investering	1000 euro	500 euro
Zesde investering	1000 euro	500 euro
Zevende investering	1000 euro	500 euro

Voor uw woning	Bonus
Dakwerken	NVT
Buitenschrijnwerk	NVT
Er is geen derde investering	€ 0

Disclaimer:

De premies zijn indicaties. De premies zijn afhankelijk van bijkomende voorwaarden. Om de inschatting volledig te kunnen maken is bijkomende informatie nodig.

4.3 Overkoepelende renovatiepremie

De renovatiepremie is uitsluitend bestemd voor particulieren. Meer bepaald gaat het om particulieren die in de eigen woning-hoofdverblijfplaats werken hebben uitgevoerd, **ofwel om particulieren die een woning hebben gerenoveerd om ze te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor of SVK.**

Voorwaarden:

- Eigenaars die de woning via het SVK verhuren gelden geen voorwaarden voor het inkomen of bezit van een andere woning
- Op de aanvraagdatum beschikken over een huurcontract met het SVK voor minstens 9 jaar. Let op: de verhuurder kan de renovatiepremie niet aanvragen in de laatste drie jaar van zijn lopende SVK huurovereenkomst.
- Vennootschappen, vzw's en andere rechtspersonen kunnen geen aanvraag indienen.
- Op aanvraagdatum minstens 30 jaar oud zijn.
- Minimale investering € 2.500 (excl. btw) per categorie

! Enkel als u verhuurt via het sociaal verhuurkantoor hebt u recht op deze premie

Voor uw woning	premie
Dakwerken	Minimum € 1.250 en max € 3.333
Technische installatie verwarming + elektriciteit + sanitair	Minimum € 1.250 en max € 3.333
Structurele werken	Minimum € 1.250 en max € 3.333

Disclaimer: de premies zijn indicaties. De premies zijn afhankelijk van bijkomende voorwaarden. Om de inschatting volledig te kunnen maken is bijkomende informatie nodig.



5 Huurprijs voor een woning schatten

Wij maken gebruik van “ De Huurschatter” een website waar men kan nagaan wat een gangbare huurprijs is voor een woning. www.woninghuurprijzen.be

Deze toepassing kan een houvast bieden bij het beoordelen of bepalen van de huurprijs . Het resultaat van de berekening - de geschatte huurprijs - is enkel informatief en dus op geen enkele manier bindend.

Geschatte huurprijs na de werken
€ 730 - €770

6 SVK sociaal verhuurkantoor

Een sociaal verhuurkantoor (SVK) is een erkende organisatie die kwaliteitsvolle woningen en appartementen huurt op de private huurmarkt en die vervolgens voor een redelijke huurprijs verder verhuurt aan personen met een bescheiden inkomen.

De voordelen:

- Stipte betaling van de maandelijkse huur (ook als er geen huurder in zit)
- Opmaak van een plaatsbeschrijving en andere administratieve handelingen
- De organisatie van eventuele herstellings- en onderhoudswerkzaamheden (bv. verwarmingsketel) voor rekening van de huurder
- Toezicht op het onderhoud van de woning en geeft ze in dezelfde staat terug aan de verhuurder op het einde van de overeenkomst, rekening houdend met de normale slijtage
- De brandverzekering
- Toezicht via huisbezoeken
- Extra en verhoogde premies
- Vermindering van de onroerende voorheffing voor verhuurders aan een sociaal verhuurkantoor (de vermindering wordt automatisch aangevraagd door het SVK).

Een sociaal verhuurkantoor vraagt in ruil hiervoor aan de verhuurder geen commissieloon, maar wel een billijke huurprijs

Sociaal Verhuurkantoor Mechelen vzw
Lange Schipstraat 27
2800 Mechelen
Tel: 015 52 57 92

info@svkmechelen.be