

# Renovatie of vervangingsbouw



Renoveren...

## Waarom?

Om te voldoen aan de huidige comfortnormen renoveert De Mandel systematisch haar oudste woningen.

### De Mandel renoveert haar woningen

- ✓ Omdat ze verouderd zijn en niet meer voldoen aan de huidige eisen.
- ✓ Omdat de woningen slijtage vertonen. In huurhuizen zien we snellere slijtage dan in koophuizen.
- ✓ Omdat ze technische gebreken vertonen. De kwaliteit van sommige woningen uit de jaren '70 is niet zo goed.



BOUWMAATSCHAPPIJ

**DE MANDEL**®

# Hoe gaat De Mandel te werk?

## De verschillende stappen

Het renoveren van woningen is een langdurig proces en vergt de nodige voorbereiding. Tussen de beslissing om te renoveren en de uiteindelijke start van de werken zit normaal twee tot drie jaar. Dit komt omdat De Mandel zich moet houden aan bepaalde procedures en stappen:

### ✓ De architect

De Mandel kiest een architect op basis van zijn technische kennis en zijn ervaring met de sociale huisvestingssector.

### ✓ Subsidieaanvraag

Soms vraagt De Mandel subsidies aan om een bouwproject te beginnen. Het moet wel gezegd dat De Mandel vandaag minder beroep doet op subsidies.

### ✓ Het voorontwerp

De architect moet een voorontwerp indienen. De Mandel stuurt dit voorontwerp naar de VMSW<sup>1</sup>. Als de VMSW een positief advies geeft, dan mag de architect zijn ontwerp afwerken.

### ✓ De bouwaanvraag

De Mandel kan niet zomaar bouwen zonder een bouwvergunning. We dienen een bouwaanvraag in bij de inspectie van de Vlaamse overheid. Zodra we de bouwvergunning ontvangen kan de architect verder aan de slag.

### ✓ Het definitief ontwerp

De architect maakt gedetailleerde plannen. Er worden bestekken opgemaakt. Ingenieurs vullen het definitief ontwerp aan met dossiers over bijvoorbeeld sanitair, elektriciteit, isolatie, stabiliteit,...

### ✓ De openbare aanbesteding

Bij de openbare aanbesteding kunnen verschillende aannemers prijs geven voor de uitvoering van de werken.

### ✓ Gunstig advies VMSW

Na de openbare aanbesteding sturen we het volledige dossier terug naar de VMSW. Als de VMSW gunstig advies geeft, dan krijgt De Mandel toelating om de werken te laten uitvoeren door de aannemer met de goedkoopste prijs.



## Waarom loopt de timing niet steeds zoals gepland?

Hoewel De Mandel een exacte planning heeft opgemaakt, is het natuurlijk mogelijk dat de woning langere tijd leegstaat dan voorzien. Vertraging van de werken kan vele oorzaken hebben:

### ✓ Subsidieaanvraag goedkeuren

Het spreekt voor zich dat een subsidie verkrijgen en toekennen heel wat administratie vergt, wat tot een vertraging kan leiden.

### ✓ Het voorontwerp

De Mandel is niet tevreden met het voorontwerp van de architect. Of, de VMSW keurt het voorontwerp niet goed.

✓ **De bouwaanvraag**

De inspectie van de Vlaamse overheid stelt zich als doel om de bouwaanvragen van De Mandel binnen de 90 dagen af te handelen. In de praktijk blijkt echter dat de bouwvergunningen met heel wat vertraging toegekend worden.

✓ **Het definitief ontwerp**

Het kan zijn dat de VMSW het definitief ontwerp afkeurt. Pas na goedkeuring van de VMSW kunnen de werken doorgaan.

✓ **De aanbesteding**

Als de aannemer het aanbestedingsdocument niet goed invult, kan het bestuur vragen stellen. Dit kan leiden tot vertraging.

✓ **Leegstand**

De Mandel is verplicht om een nieuwe woning aan te bieden aan alle bewoners. Soms gebeurt het dat De Mandel niet tijdig voor alle huurders een nieuwe woning vindt. Als dit zo is kan de renovatie vertraging oplopen.

## Renovatie in uw woning. Wat nu?

### **Bezoek van De Mandel**

Zodra het voorontwerp klaar is, krijgt de huurder bezoek van een werknemer van De Mandel die de nodige informatie geeft over de renovatiewerken. Normaal is het voorontwerp een kleine 2 jaar voor de definitieve start van de werken klaar, dus heeft de huurder ongeveer 2 jaar tijd om te verhuizen naar de woning van zijn keuze.

Als De Mandel uw woning renoveert, moet zij u een nieuwe woning aanbieden. Tijdens een bezoek van een medewerker van De Mandel kunt u alle mogelijke vragen stellen en is het mogelijk om u in te schrijven voor een nieuwe woning.

Er moet opnieuw een **aanvraagformulier** ingevuld worden, waarop uw naam en adresgegevens worden ingevuld.

Op een **detailfiche** geeft u aan welke woning u wenst, in welke gemeente, wijk of straat. Het is zeer belangrijk dat u deze fiche nauwkeurig invult, zodat u de juiste keuze maakt rekening houdend met uw gezinsgrootte.

Kort na het invullen van het inschrijvingsformulier en de detailfiche ontvangt u een brief als bewijs van uw inschrijving.

### **Bezoek van de architect**

Om het definitieve ontwerp te maken, brengt ook de architect een bezoek aan uw woning om een aantal zaken op te meten. Voor het bezoek van de architect zult u schriftelijk op de hoogte gesteld worden, zodat u de mogelijkheid krijgt om u vrij te maken op het moment van het bezoek.

### **Voorrang<sup>2</sup>**

Door de renovatie moet u opnieuw gehuisvest worden, daarom krijgt u voorrang op andere wachtende kandidaat-huurders.

Eens de renovatiewerken voorbij zijn, krijgt u de mogelijkheid van De Mandel om terug te keren naar uw eerste woning indien de gezinssamenstelling het toelaat. Bvb. een alleenstaande vrouw kan niet terugkeren naar een gezinswoning met vier slaapkamers. Let wel! De marktwaarde van de woning zal door de renovatie gestegen zijn, dus het kan zijn dat u een hogere huurprijs moet betalen.

(1) Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

(2) De verplichte voorrang wordt bepaald door artikel 18 en 19 van het kaderbesluit sociale huur.

## Een nieuwe woning

Zodra een woning naar uw keuze vrijkomt, wordt u aangeschreven met de vraag of u geïnteresseerd bent in de vrijgekomen woning. U moet binnen de 8 dagen bevestigen of u al dan niet interesse hebt. Binnen deze termijn heeft u de mogelijkheid om de woning te bezichtigen. Als De Mandel u een nieuwe woning aanbiedt, dan tekent u een nieuw huurcontract van onbepaalde duur.

## Huurprijs nieuwe woning<sup>3</sup>

Tijdens de duur van de renovatiewerken mag De Mandel geen hogere huurprijs vragen dan wat u betaalde in de oude woonst. Zodra de renovatiewerken voorbij zijn, moet De Mandel een nieuwe huurprijs berekenen rekening houdend met de marktwaarde van de woning. Het is logisch dat de nieuwe basishuur hoger is dan de basishuur voor de renovatie. De woning heeft na de renovatie veel meer comfort, een betere isolatie, een modern verwarmingssysteem,... De huur die u betaalt blijft natuurlijk wel aangepast aan uw inkomen.

## Waarborg

Bij de verhuis krijgt u de waarborg van de oude woning terugbetaald. Deze waarborg hangt namelijk vast aan de woning. Wanneer de huurder het huurcontract tekent voor de nieuwe woning, moet een nieuwe waarborg betaald worden. U moet hier zeker rekening mee houden, want het bedrag van zo'n waarborg kan hoog oplopen voor de nieuwe woning. Het gaat namelijk om tweemaal de basishuur of maximum 841 euro in 2009. (Jaarlijks wordt de maximum waarborg geïndexeerd)

## Verhuis

Vlak voor de verhuis komt iemand van De Mandel langs om de meterstanden op te nemen en de sleutels in ontvangst te nemen van de oude woning. Ook in de nieuwe woning komt een medewerker van De Mandel langs om een plaatsbeschrijving op te maken.

## Verhuistips

- ✓ **Maak uw verhuisplannen bekend.**  
Verwittig uw werkgever, uw watermaatschappij, uw energieleveranciers, de gemeente, uw bank, uw verzekeringsmaatschappij, de scholen van uw kinderen,...
- ✓ **U hebt kisten, dozen en ander verpakkingsmateriaal nodig.**
- ✓ **U kunt een verhuisfirma inschakelen voor uw verhuis.**
- ✓ **Vraag aan de gemeentepolitie om een plaats voor te behouden voor de verhuiscwagen.**

Dit zowel voor uw nieuwe als voor uw oude woning, want zo vermijdt u tijdverlies wanneer er wagens voor uw deur geparkeerd staan.

Let wel! De Mandel staat niet in voor de verhuiskosten.

(3) Zoals vermeld in de huurovereenkomst getekend voor 01/02/09, bijlage I art. 18. §2 of getekend na 01/02/09, bijlage I art. 17. §2



**VOOR**



**NA**