

Renovatie- met of zonder verhuis?

Dag van de Sociale Huurder

24 mei 2025

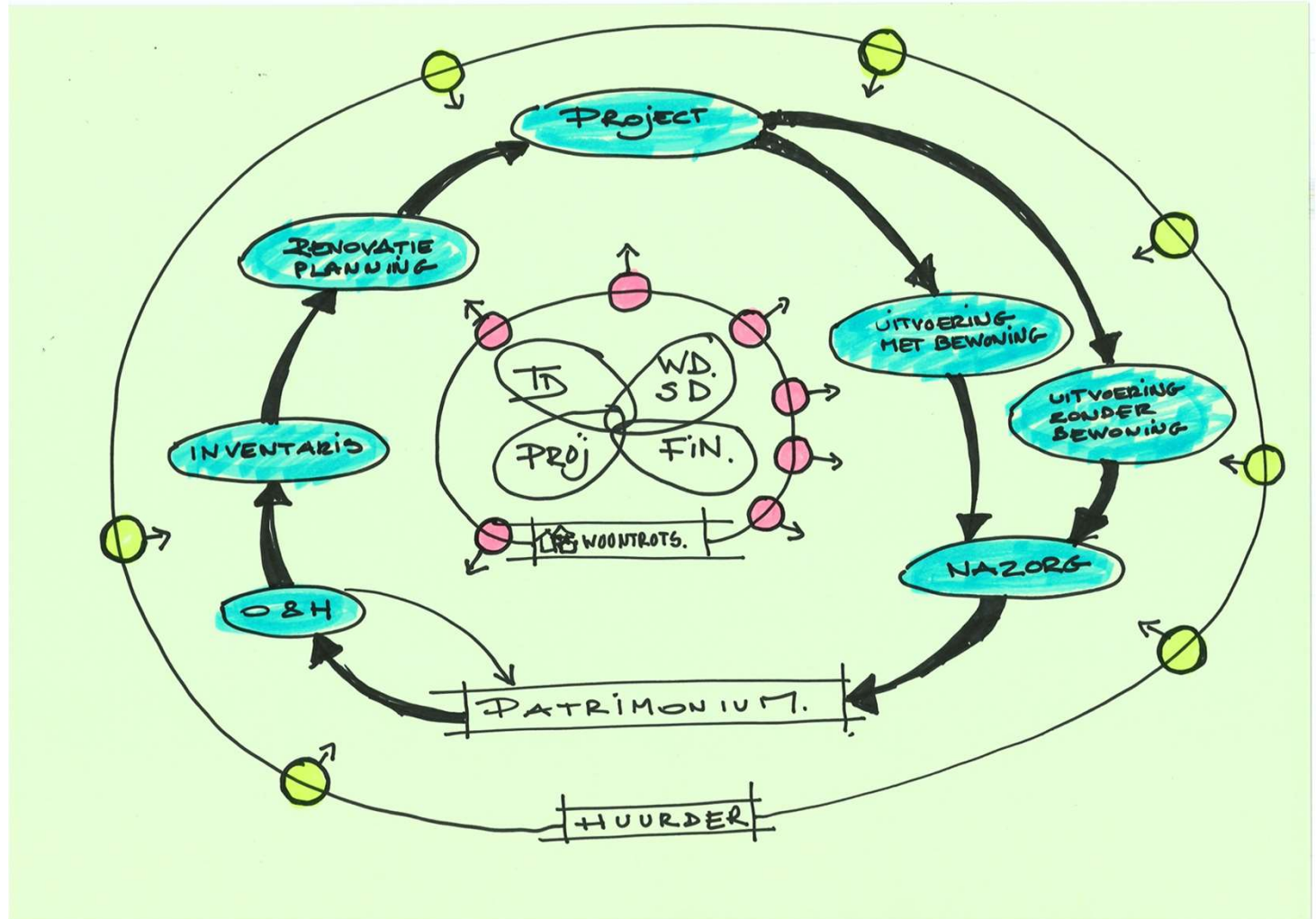


Introductie

- Algemeen directeur - Björn Mallants

Het Proces

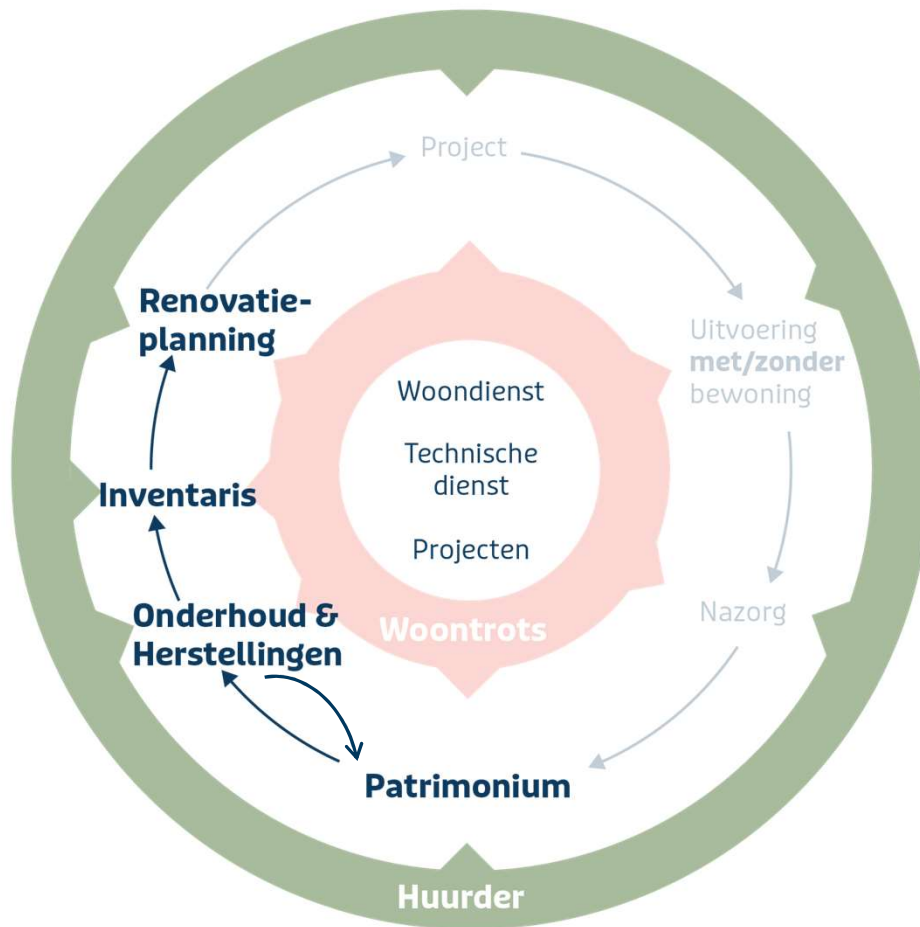
Evelyn Vandevoorde –
Diensthoofd Patrimonium



RENOVATIECYCLUS



Voorafgaand aan renovatie/project



- **O&H** gericht op individuele aanpak
- Huurder = bron van info, maar ook andere partijen! (woningonderzoeken, regelgevingen,...)
- Aard van technische melding = 1^{ste} stap naar analyse 'met/zonder bewoning'
- Verantwoordelijkheid huurder: melden

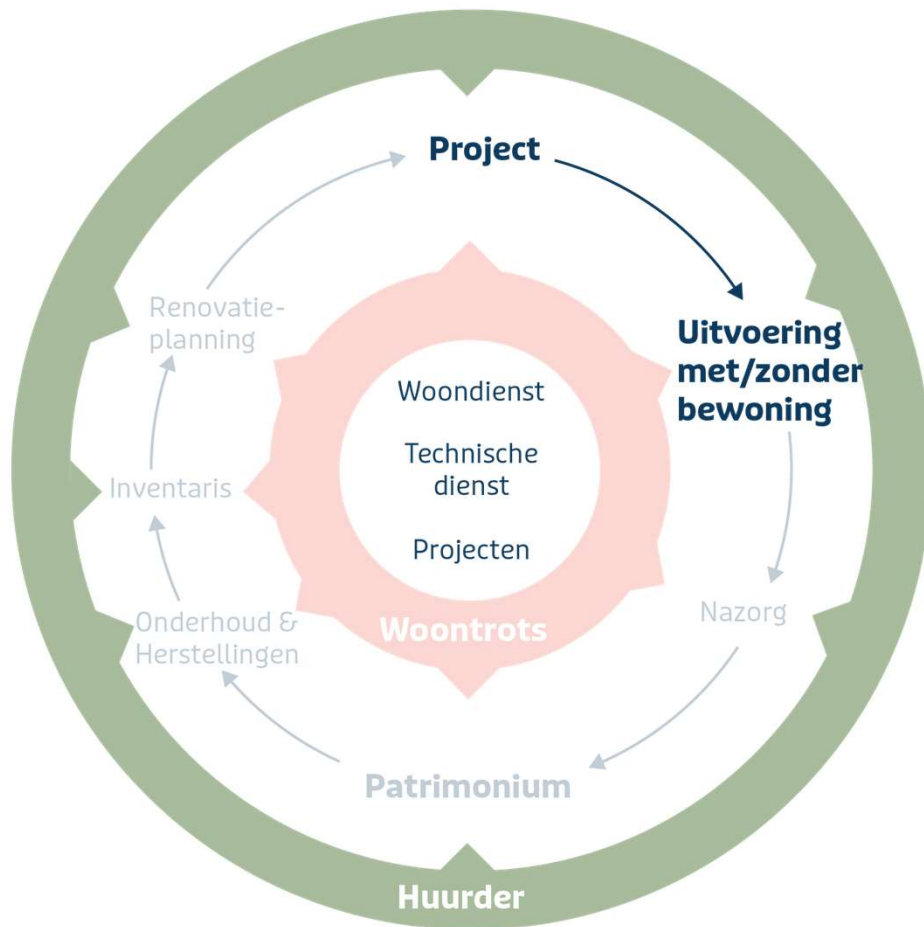
→ +objectieve gegevens = **Inventariseren**

→ Analyse van gegevens (urgentiescore, opportuniteit, planning)

→ + financiële haalbaarheid= **renovatieplanning**

→ Keuze type project

Project met of zonder bewoning



Leegstandsbeheer !!!!!

Voorbeelden uit de
praktijk:

Acacia-Inschuifwijk
Zaventem
Sint-Stevens-Woluwe

WISH
Moorsel

Chris Troniseck –
Projectleider bij Woon trots



ACACIA-INSCHUIFWIJK ZAVENTEM
WOONWERK architecten

Voorbeeld uit de praktijk

Acacialaan – Sint-Stevens-Woluwe

- “Karaktervolle” tuinwijk
- **maar technisch verouderd.**



Bestaande Toestand

- Wijk gebouwd tussen 1950–1972
- 51 sociale woningen in eigendom
- Versnipperd tussen huizen van andere eigenaars
- Verouderde woningen: slechte isolatie, beperkte toegankelijkheid
- Niet aangepast aan woonneed van vandaag

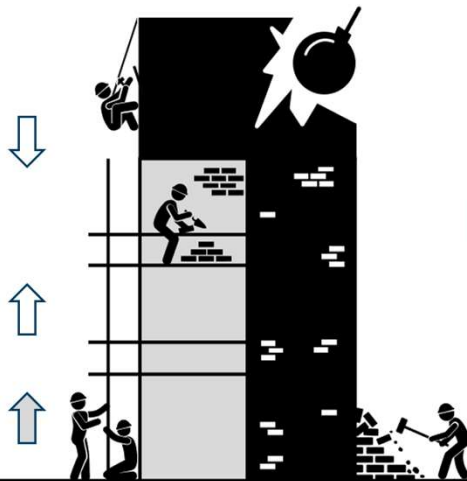
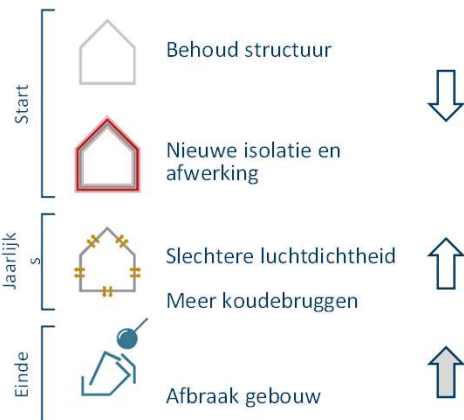
Doel van het Project

- Opwaarderen naar huidige normen (energie, comfort, toegankelijkheid)
- Functionele herinrichting waar nodig
- Aanpak vocht- en comfortproblemen
- Levensduur verlengen met 50 jaar
- Aanpassing aan veranderende bewonersprofielen

niet duurzaam te renoveren ?

- moeilijk thermisch te isoleren langs binnen
- akoestische problemen
- geen “primaire” structuur”
- NIET 2050 PROOF
- hoge kostprijs renovatie

• Renovatie



• Herbouw



Circulair
No waste



Voorbeeld uit de praktijk

Acacialaan – Sint-Stevens-Woluwe

Huurders en Verhuizen

- Er worden eerste 3 verplaatsbare woningen gebouwd die zullen dienen voor een tijdelijke huisvesting van enkele bewoners

OFF-SITE bouwmethode

en VERPLAATSBARE TRANSITIE-WOONUNITS

Er wordt geopteerd voor een grotendeels off-site bouwmethode die de (werf) hinder en duur in de bewoonde woonwijk zoveel mogelijk beperkt. Tegelijkertijd wordt door de gewenste prefabrikatie in het atelier de kwaliteit optimaal nagestreefd. De combinatie van de leegstand en de 3 transitiewoningen moet het mogelijk maken om gans de vernieuwing in slechts 2 en korte fasen (op de werf) te realiseren:



Timing

**ONTWERP
+ offerte**

**FASE 1 OFF_SITE
NIEUWE WONINGEN +
TRANSITIEWONINGEN**

**AFBRAAK +
PLAATSEN
FASE 1**

**INHUIZING FASE 1
FASE 2 OFF_SITE
NIEUWE WONINGEN**

**AFBRAAK +
PLAATSEN
FASE 2 + inhuizing**

***HOE LANG
GAAT DIT
DUREN?***

**Omgevingsvergunningaanvraag:
voorjaar 2025**



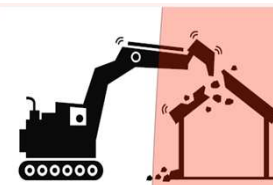
**Eind
2025**



**1^e helft
2026**



**2^e helft
2026**



Timing en verhuisbeweging

UITVOERINGSFASE 1 : 20 woningen (eind 2025-zomer 2026)

EILAND	adres	na	huidig
7	Acacialaan 25	type 1 2 slk (2/3)	leegstaand
7	Acacialaan 27	type 1 2 slk (2/3)	leegstaand
1	Kleinenbergstraat 62	type 1 2 slk (2/3)	naar transitiewoning
1	Kleinenbergstraat 64	type 1 2 slk (2/3)	leegstaand
1	Kleinenbergstraat 66	type 1 2 slk (2/3)	leegstaand
1	Kleinenbergstraat 68	type 1 2 slk (2/3)	leegstaand
8	Berreveldlaan 27	type 1 2 slk (2/3)	leegstaand
8	Berreveldlaan 29	type 1 2 slk (2/3)	leegstaand
3A	Acacialaan 3	type 1 2 slk (2/3)	leegstaand
3A	Acacialaan 5	type 1 2 slk (2/3)	naar transitiewoning
3A	Acacialaan 7	type 1 2 slk (2/3)	leegstaand
3A	Acacialaan 9	type 1 2 slk (2/3)	leegstaand
5	Acacialaan 20	type 2B 3 slk (3/4)	leegstaand
5	Acacialaan 22	type 2B 3 slk (3/4)	leegstaand
6	Acacialaan 28	type 2B 3 slk (3/4)	leegstaand
9	Berreveldlaan 16	type 2B 3 slk (3/4)	leegstaand
9	Berreveldlaan 18	type 2B 3 slk (3/4)	leegstaand
4B	Acacialaan 6 VLAB	type 3A 3 slk (3/5)	leegstaand
4B	Acacialaan 8 VLAB	type 3A 3 slk (3/5)	leegstaand
13	Kleinenbergstraat 96	type 3B 3 slk (3/5)	leegstaand

UITVOERINGSFASE 2 : 13 woningen (najaar 2026-1e helft 2027)

EILAND	adres	na	huidige bezetting
2	Kleinenbergstraat 80	type 2B 3 slk (3/4)	3pers in 3/4
2	Kleinenbergstraat 82	type 2B 3 slk (3/4)	leegstaand
11	Waaienberg 38	type 2A 3 slk (3/4)	1pers in 3/4
11	Waaienberg 40	type 2A 3 slk (3/4)	leegstaand
10	Waaienberg 50	type 2A 3 slk (3/4)	3pers in 3/4
10	Waaienberg 52	type 2A 3 slk (3/4)	leegstaand
10	Waaienberg 54	type 2A 3 slk (3/4)	5pers in 3/5
12B	Waaienberg 17	type 3A 3 slk (3/5)	3pers in 3/4
12B	Waaienberg 19	type 3A 3 slk (3/5)	4pers in 3/4
12A	Waaienberg 21	type 3A 3 slk (3/5)	5pers in 3/5
12A	Waaienberg 23	type 3A 3 slk (3/5)	5pers in 3/5
4A	Acacialaan 10	type 3A 3 slk (3/5)	6pers in 3/5
4A	Acacialaan 12	type 3A 3 slk (3/5)	leegstaand

12	TYPE 1	2 slaapkamers (2/3)
5	TYPE 2A	3 slaapkamers (3/4)
7	TYPE 2B	3 slaapkamers (3/4)
2+6	TYPE 3A	3 slaapkamers (3/5)
1	TYPE 3B	3 slaapkamers (3/5)
3	TRANSITIE WONINGEN	2 slaapkamers (2/3)



Voorbeeld uit de praktijk

Gevelrenovatie WISH - Moorsel

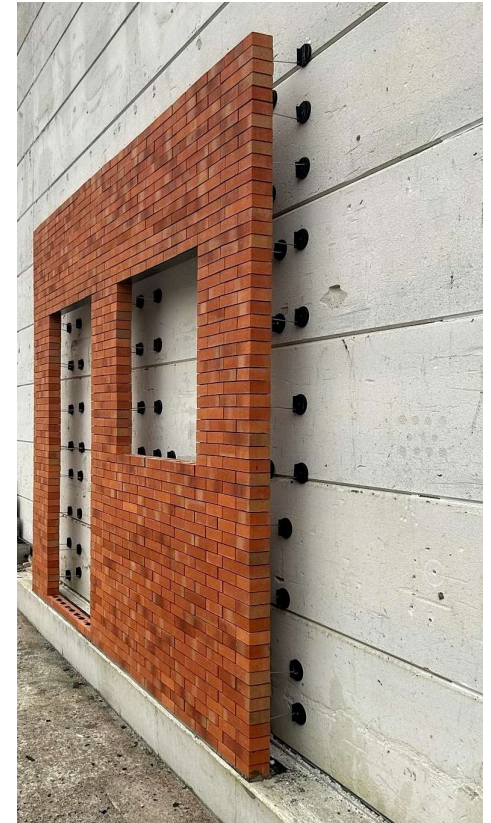
- **Doel van het project:** Vernieuwing van gevels met bijkomende isolatie en nieuwe ramen voor eenzelfde wijkuitzicht.
- **Gebouwen:** 17 appartementen en 20 huizen, gerenoveerd in 1987.
- **Aanpak:**
 - Afbraak bestaande baksteengevels en buitenschrijnwerk.
 - Vooraf fabriceren van ramen om de werfduur te beperken.
 - Droogmetselwerk als nieuwe geveltechniek.



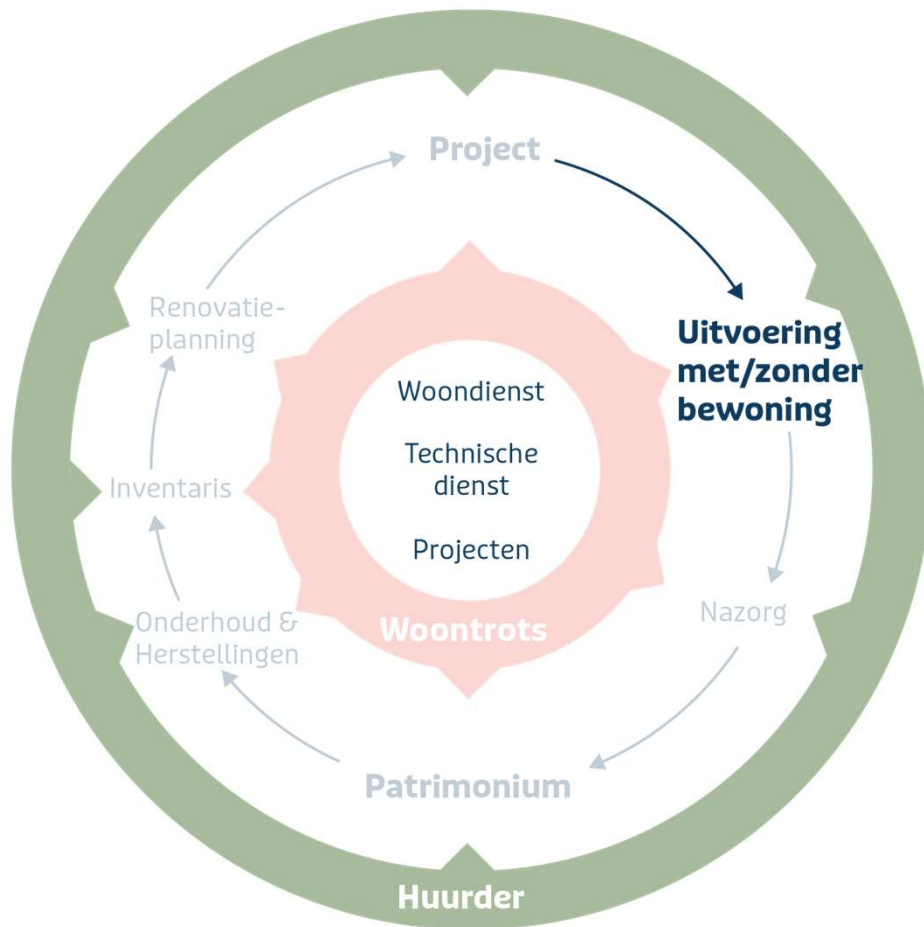
Voorbeeld uit de praktijk

Gevelrenovatie WISH - Moorsel

- **Inspraak huurders renovatie**
 - Er worden rondgangen georganiseerd bij de huurders die dit wensen.
- **Bewoning tijdens werken:**
 - Appartementen: bewoners kunnen blijven.
 - Woningen: wordt individueel bekeken in overleg met huurders.
- **Verhuisregeling:**
 - Voor ernstig getroffen appartementen (vochtproblematiek).
 - Begeleiding door wooncoach en sociaal werker.



Project mét of zonder bewoning



- **VERHUIZEN OF NIET**

1. Regelgeving
2. Tijdelijk of definitief



Regelgeving: Verhuizen bij renovaties

Hannie Van Bruystegem –
Wooncoach bij Woontrots



Renovatie met bewoning

- **Communicatie naar huurders via**
 - **Bewonersvergadering** met alle betrokken huurders, waarop de planning van de werken wordt toegelicht
 - **Individuele gesprekken** met de meest kwetsbare huurders (ouderen, mensen met beperking,...)
 - **Aanspreekpunt binnen Woontrots** (sociale dienst – wooncoach) of bij ocmw
- Bij kwetsbare huurders: hulp inschakelen voor verplaatsen meubels,...



Renovatie **zonder** bewoning

- **Communicatie naar huurders via**
 - o **Bewonersvergadering:** planning en fases vd werken toelichten alsook verantwoordelijkheid huurder verwijderen eigen installaties,...
 - o **Individuele gesprekken** met de meest kwetsbare huurders (ouderen, mensen met beperking,...)
 - o **Aanspreekpunt binnen Woontrots** (sociale dienst – wooncoach) of bij ocmw
- **Verplichte tijdelijke herhuisvesting** van zittende huurders door verhuurder
 - o Naar andere woning van sociale verhuurder
 - o Afwijken van de rationele bezetting mogelijk
 - o In een huurwoning op de private huurmarkt of bij derden zoals familie, vrienden,...
- **Bij tijdelijke of definitieve verhuis:** Rekening houden met wensen en noden van de huurders!
 - o Vb: Oudere huurders en huurders met mobiele beperking eerst verhuizen (vermindering stress)
- **Tijdelijke verhuis:** huurprijs mag nooit hoger zijn dat de huurprijs (excl. huurlasten) van de te renoveren woonst voor de duur van de werken
- Mogelijkheid tot **onmiddellijke definitieve verhuis** = nieuwe huurovereenkomst en huurprijs

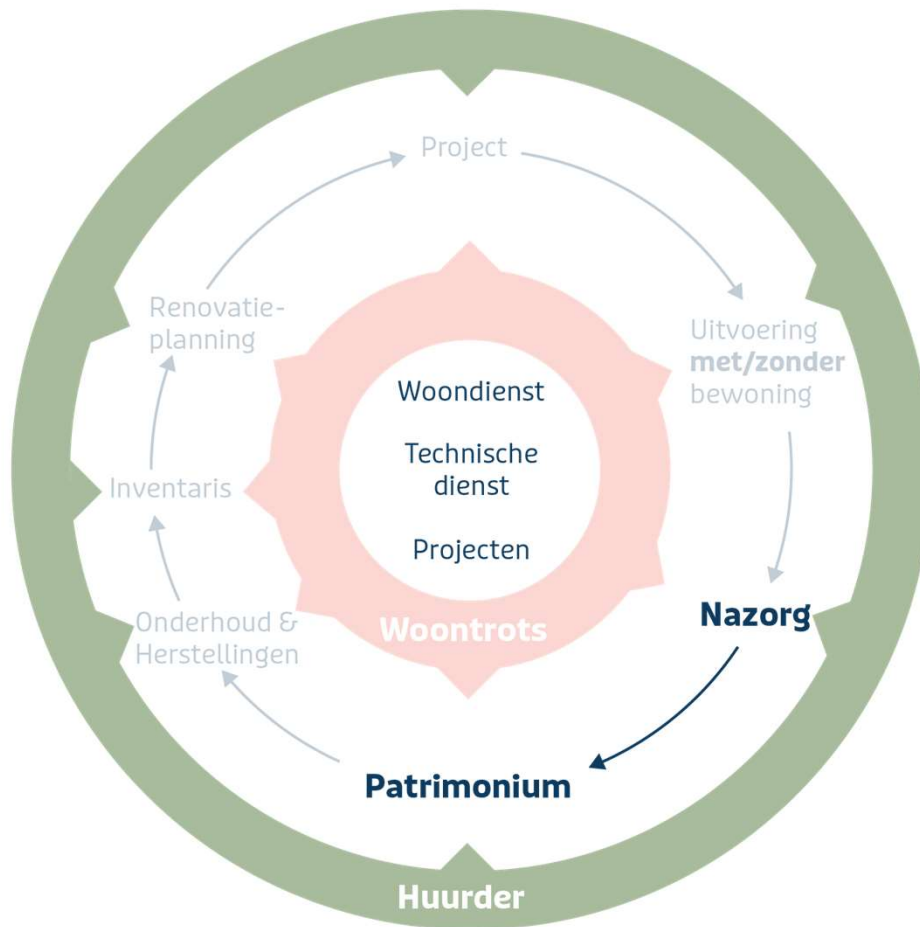


Na de renovatie

- **Terugkeerplicht** naar de gerenoveerde woning
 - Enkel indien de huurder deze nog steeds rationeel kan bezetten
 - Mogelijkheid om in de tijdelijke woonst te blijven
 - Enkel indien rationeel bezet
 - Nieuwe huurovereenkomst en huurprijs
- **Niet of niet meer rationeel bezetten:**
 - Verhuurder biedt een woonst aan volgens rationele bezetting
 - Nieuwe huurovereenkomst en huurprijs
- Bij 2x **ongeground weigeren** van zowel tijdelijke verhuis als verhuis na de werken :
 - Ernstige tekortkoming van de huurder
 - Mogelijkheid tot opzeg van de huurovereenkomst door de verhuurder



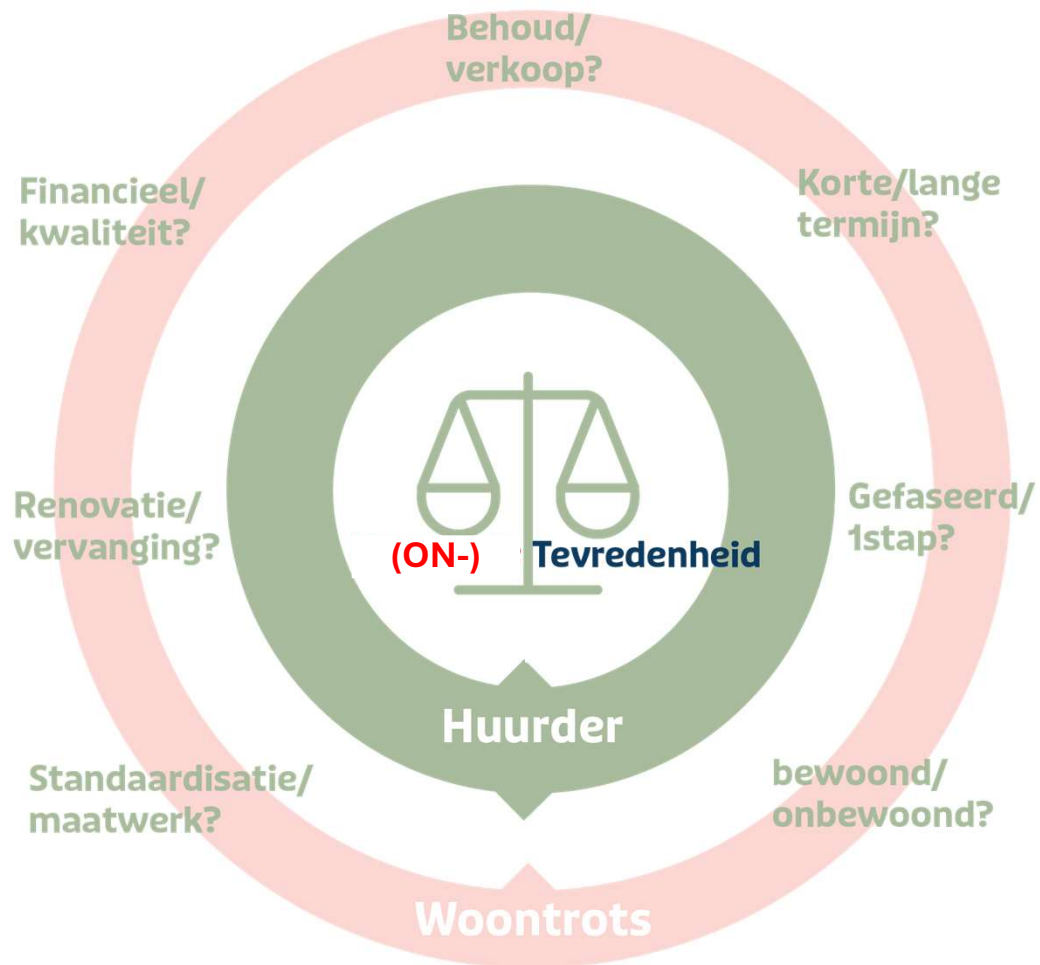
Nazorg



- Verzamelen van technische onvolkomenheden
- Reflectie van het verloop van het proces en keuzes



Op zoek naar een evenwicht



Vragen?

- Wat zijn jullie ervaringen met herhuisvesting?
- Wat kan er beter?
- Wat werkt er?
- Suggesties
- ...?



Bedankt!

- Björn Mallants – Algemeen directeur
- Evelyn Vandevoorde – Diensthoofd patrimonium
- Chris Troniseck – Projectleider
- Hannie Van Bruystegem – Wooncoach



www.woontrots.be

secretariaat@woontrots.be

02/766.01.70

Tervuren (Administratieve zetel): Lindeboomstraat 116, 3080 Tervuren

Herent: Wijgmaalsesteenweg 169, 3020 Herent