

OPENBARE VERKOOP DE VRIJE WOONST



woonmaatschappij
rivierenland

MECHELEN



Verwelkoming door schepen Orlans



Tuinwijk de vrije woonst



Openbare verkoop



Renovatieplicht



Wat doet de stad?

TUINWIJK DE VRIJE WOONST

- 1922, in 10 fases
- Alfred Minner, Brusselse architect
- Vroege toepassing tuinwijkprincipe in België
- Oorspronkelijk 252 eengezinswoningen
- Historisch reeds een mix van koop en huurwoningen





ERFGOED: CONTEXT

- De best behouden eenheidswijk van Mechelen
- Geïnteriseerd bouwkundig erfgoed
- Vrijstellingen worden vervangen door een **meldingsplicht**
 - Handelingen zonder stabiliteitswerken en zonder wijzigingen van het **fysiek bouwvolume** aan zijgevels, achtergevels en daken van deze gebouwen
 - Het vervangen van de **gevelafwerking** van de voorgevel van deze gebouwen
- Stedenbouwkundige verordening art. 6
 - Het **behoud, de instandhouding en het herstel** van de basiskennmerken van de bestaande (historische) gevels en dak staan voorop.



ERFGOED: VOORWAARDEN

- Hellend dak hoofdvolume
 - Isoleren langs binnen
 - Te gebruiken dakpan: rode stormpan (identiek aan bestaande)
- Kroonlijst
 - Hout, afgewerkt met verflaag in witte tint
- Metselwerk
 - Gevel van het hoofdvolume (voor, zij en achter) moet behouden blijven
 - Voeg: verdiept met mortel in beige-tint
- Buitenschrijnwerk
 - Houten profielen in witte tint, profilering hoeft niet
 - Ramen: T-ramen of tweevleugelramen of kruisramen
 - Ventilatioorosters: subtiel wit rooster boven op het schrijnwerk
- Aanbouwen
 - Enkel op het gelijkvloers
 - Maximaal 15m bouwdiepte en 4m hoogte t.o.v. het afgewerkte vloerniveau van de gelijkvloerse verdieping
- Pv-panelen zijn toegestaan

LIGGING WONINGEN

Tuinwijk 'de vrije woonst



- Matigheidstraat 5, 7, 8, 13, 15
- Oost-west gelegen rijwoningen



OPENBARE VERKOOP

- Verloop openbare verkoop
- Bijzondere voorwaarden
- Gevolgen bij vroegtijdige verkoop
- Welke schadevergoedingen



VERLOOP OPENBARE VERKOOP

- notariskantoor Huygens – Lefevre



BIJZONDERE VOORWAARDEN (1)

Er zijn **vier** bijzondere voorwaarden:

- Verkoop enkel mogelijk aan **personen**
- Je hebt **geen eigendom**
- Je belooft om er te gaan **wonen** (bewoningsplicht)
- Je belooft om te **renoveren** (renovatieplicht)



BIJZONDERE VOORWAARDEN (2)

1. Woningen worden enkel verkocht aan **natuurlijke personen**
 - Iedereen kan slechts 1 woning kopen

2. Je mag **geen volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of recht van opstal** hebben
 - Heb je dat toch? Dan dien je dit te vervreemden of afstand te doen binnen de 3 jaar na de toewijzing + attest te bezorgen



BIJZONDERE VOORWAARDEN (3)

3. Bewoningsplicht

Bewoningsplicht mogelijkheid 1 :

U verbouwt, **behaalt label B**, dan gaat u er wonen
=> 6 JAAR

Binnen deze periode verkopen betekent schadevergoeding op de meerwaarde (50 – 80 %) of wederinkoop door Woonland

Binnen deze periode verhuren of verhuizen betekent schadevergoeding op de bewoningsplicht (5%)



BIJZONDERE VOORWAARDEN (4)

Bewoningsplicht mogelijkheid 2 :

U maakt de woning bewoonbaar **zonder B label** , dan gaat u er wonen

=> 8 JAAR

Binnen deze periode verkopen betekent schadevergoeding op de meerwaarde(80 – 50 %) of wederinkoop door Woonland behalve bij behalen van B en 6 jaar wonen, dan vervalt deze voorwaarde.

Binnen deze periode verhuren of verhuizen betekent schadevergoeding op de bewoningsplicht (5%)

4. Renovatieplicht

- De woning moet voldoen aan de **minimale kwaliteitsnormen** (conformiteitsattest)
 - Je toont dit aan door een verklaring aan een gemachtigd ambtenaar van de stad
 - De verklaring moet er zijn voor je inschrijving in het bevolkingsregister
- Binnen de 8 jaar na toewijzing behaalt de woning:
 1. **of** een energielabel B
 2. **of** voldoen aan volgende voorwaarden:
 - Dak en Vloer $U \leq 0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - Vensters $U_w \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$
waarvan beglazing $U_g \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - Energie-efficiënte verwarmingsinstallatie met een totaal max. vermogen van 15 W/m^2



GEVOLGEN BIJ VROEGTIJDIGE VERKOOP

De woonmaatschappij kan gebruik maken van haar recht op **wederinkoop** indien u:

- Of geen 6 jaar onafgebroken bij min. Label B in uw woning woonde
Of geen 8 jaar onafgebroken bij een label C – E in uw woning woonde
- En u verkoopt de woning bij deze periode

De woonmaatschappij kan een **schadevergoeding** eisen wanneer u de woning binnen deze periode verkoopt.



WELKE SCHADEVERGOEDINGEN

- Bij de **vroegtijdige verkoop** kan **een schadevergoeding of wederinkoop** gevorderd worden op de meerwaarde die u realiseert met de verkoop
 - Schadevergoeding 80%: minder dan 3 jaar bewoond
 - Schadevergoeding 50%: tussen 3 en 5 jaar bewoond
 - Schadevergoeding 50%: minstens 6 jaar bewoond, maar geen label B.
- Overige inbreuken of niet uitvoering:
 - Schadevergoeding **5% aankoopprijs** per jaar!

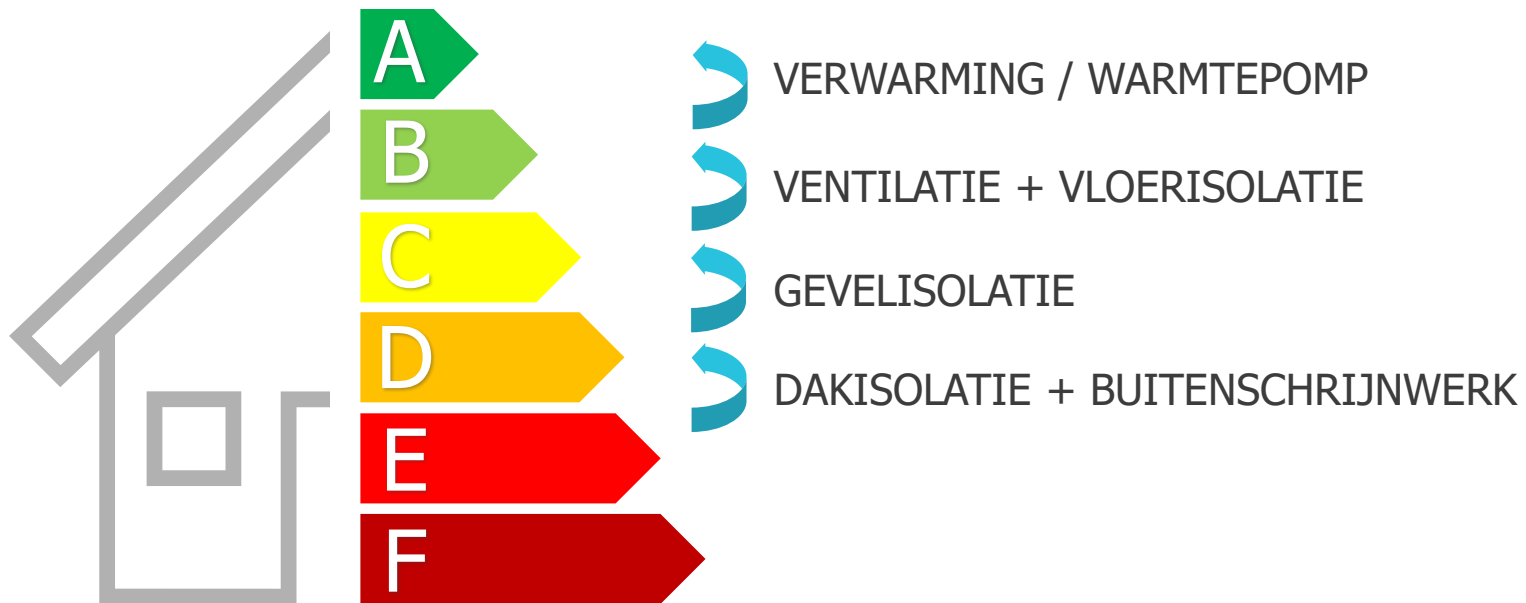


RENOVATIE PLICHT

- Energie labels
- Zonnepanelen
- Voorverkoopadvies
- Voorbeeldraming



ENERGIELABELS



Mogelijke weg naar label A:
<https://apps.energiesparen.be/test-uw-epc>

ZONNEPANELEN



Pv-panelen kunnen EPC extra verbeteren

- Ligging: oost – west
- Maximaal potentieel voor zonne-energie!
- Zon van 's morgens tot 's avonds gespreid



VOORVERKOOPADVIES

- Voorverkoopadvies voor **elke woning** verkrijgbaar (door dialoog vzw)
- In advies staat ook een **analyse** van huidige staat + **meer gedetailleerd advies**
- **Standaard maatregelen** per woning
- Gemeenschappelijke punten
 - Gevel en dak woningen in goede staat
 - Woningen niet geïsoleerd
 - Enkel nummer 8 heeft centrale verwarming

Renovatiemaatregelen	
1	Vervang het dakvlakraam en isoleer het hellend dak langs de binnenzijde.
2	Isoleer het dak van de achterbouw als een plat dak, langs de bovenzijde en vernieuw de koepel.
3	Vernieuw het buitenschrijnwerk. Hou hierbij rekening met het gekozen ventilatiesysteem.
4	Isoleer de vloeren en plaats vloerverwarming. Vernieuw ook alle sanitaire leidingen. Plaats voldoende wachtbuizen.
5	Plaats ook vloerverwarming op de verdieping bij het vernieuwen van deze vloerafwerking (en plaats de nodige sanitaire leidingen).
6	Laat de elektriciteit conform maken.
7	Installeer een ventilatiesysteem.
8	Plaats eventueel binnenisolatie.
9	(Verplaats en)vernieuw de badkamer.
10	Vernieuw de keuken.
11	Instaleer een lucht-water warmtepomp.
12	Installeer zonnepanelen.
13	Installeer regenwaterrecuperatie.

Stappenplan uit voorverkoopadvies



VOORBEELD RAMING (1)

- Ramingprijs totale werken (208.000 euro, excl. btw)

<u>Buitenschil</u>	
Dakisolatie langs de binnenzijde en dakvlakraam	€ 15.000
Gelijkvloers: vloeren vernieuwen, isoleren en installeren van vloerverwarming*	€ 15.000
Vernieuwen van het buitenschrijnwerk	€ 15.000
Plaats eventueel binnenisolatie	€ 5.000
<u>Binneninrichting</u>	
Strippen en herinrichten	€ 20.000
Nieuwe keuken	€ 10.000
Nieuwe badkamer en sanitaire leidingen	€ 10.000
Vloerafwerking verdieping vernieuwen	€ 8.000
Vloerafwerking op zolder	€ 5.000
Kleine ruwbouwaanpassingen	€ 15.000
<u>Technieken</u>	
Lucht-water warmtepomp voor verwarming en sanitair warm water	€ 10.000
5 radiatoren op de verdieping en zolder	€ 4.000
Installeer een ventilatiesysteem	€ 4.000
Installatie regenwaterput (kunststof in de kelder of beton in de tuin)	€ 10.000
Vernieuwen elektriciteit	€ 8.000
Installatie van zonnepanelen	€ 4.000
Vernieuwen van de achterbouw	€ 50.000
TOTAAL	€ 208.000



VOORBEELD RAMING (2)

- Voorbeeld uit voorverkoopsadvies Matigheidstraat 5
- Ramingsprijs energetische werken (72.000 euro, excl. btw)

werken	Prijs excl. btw
Dakisolatie + dakvlakraam	15.000
Isoleren vloeren + plaatsen vloerverwarming	15.000
Buitenschrijnwerk	15.000
Binnengevelisolatie	5.000
Verwarming en sanitair warm water	14.000
Ventilatiesysteem	4.000
Zonnepanelen	4.000

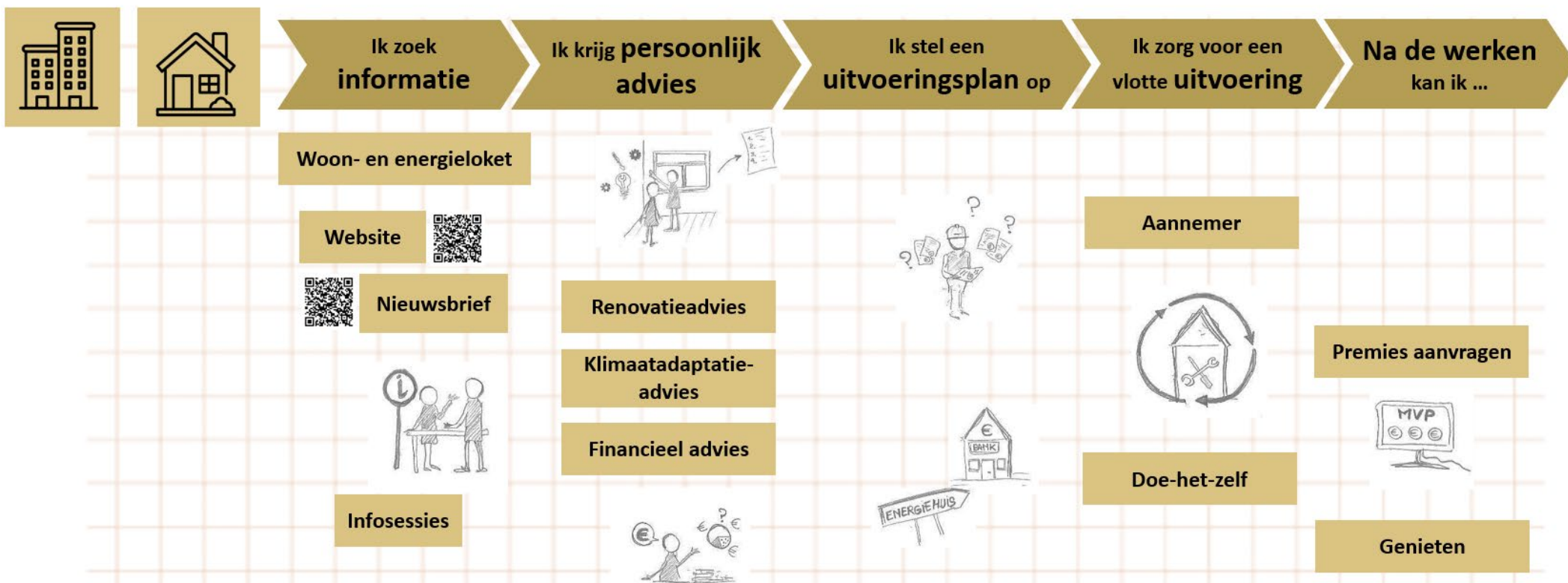


WAT DOET DE STAD

- Woon- en energieloket
- Advies binnen isolatie
- Wijkrenovatie

WOON- EN ENERGIELOKET

- Waarvoor kan ik terecht bij het Energieloket?





ADVIES BINNEN ISOLATIE

- Lopende ingenieursstudie
 - Vanuit erfgoedwaarde is buitengevelisolatie niet mogelijk
 - Zeker zijn dat binnen isolatie geen nieuwe vocht- en/of vorstschade veroorzaakt
 - Correct aanstellen aannemer
 - Stappenplan dat voor alle 240 woningen gebruikt kan worden

ONZE BUURT RENOVEREN

Hoe pakken we dat aan?
Samen isoleren, stap voor stap. Met de hulp van de Stad.

015 29 80 15 of woon-en-energieloket@mechelen.be

1 DE WARMTESCAN

Weet jij hoeveel warmte je woning verliest?
Check je **warmtescan**.

2 GRATIS RENOVATIEADVIES EN ONDERSTEUNING

Wat pak je best eerst aan? Samen met onze
renovatiebegeleider maak je een stappenplan op.

3 SAMEN RENOVEREN MET DE WIJKAANNEMER

1 **wijkaannemer** voor de hele buurt, die je kan inzetten voor
dakisolatie, gevelisolatie, en nieuwe ramen en deuren. De
aannemer stelt een **offerte** op, zonder verplichtingen.

4 FINANCIERING

Aan het loket bekijken we samen wat de mogelijkheden zijn
voor jouw woning en budget.

5 OMGEVINGSVERGUNNING

Samen met je buren wordt 1 **collectieve vergunnings-
aanvraag** ingediend.

6 UITVOERING WERKEN

De wijkaannemer voert al jouw goedgekeurde werken uit.
De Stad beantwoordt al je vragen.

7 PREMIES

Wij zoeken voor je uit op welke premies je recht hebt en
dienen samen de aanvraag in.

Voorbeeld: wijkrenovatie arsenaal

WIJKRENOVATIE



Totale ontzorging vanuit het woon- en energieloket voor de hele wijk

- 1 centraal aanspreekpunt
- Renovatieadvies op maat van de bewoner
- Stad stelt wijkaannemer aan: garantie op technisch correcte uitvoering
- Collectieve meldingsaanvraag
- Snelle doorloop
- Afstemming met woonland

