



Bouwblokrenovatie

4 mei 2010

RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE



BOUWBLOKRENOVATIE



Projectgebied

Bouwfysische analyse

RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE



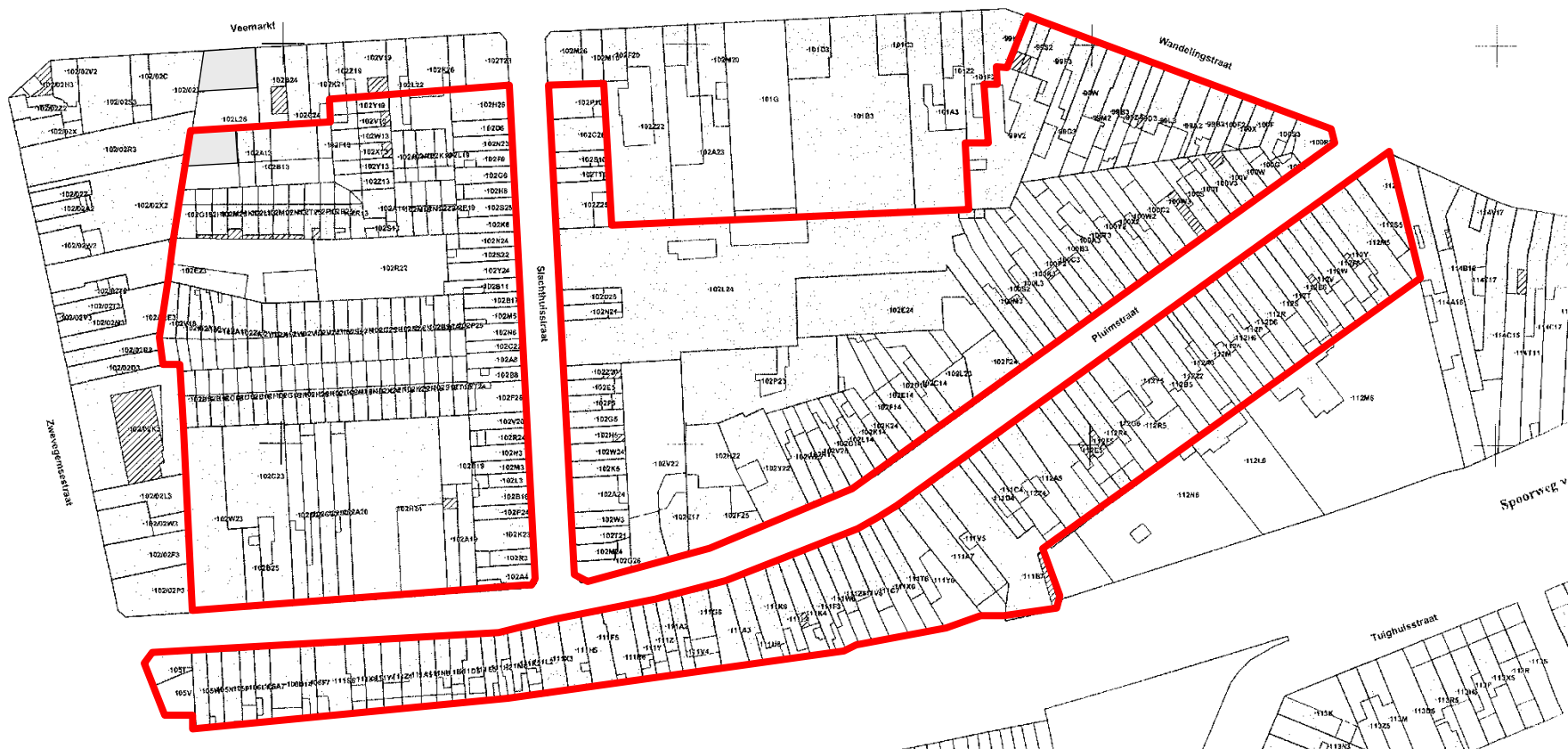


Luchtfoto omgeving site

RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



Plangebied



Aanduiding plangebied

RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE



Omgevingsanalyse site



Aaneengesloten bebouwing

Hoge densiteit woningen

Beluiken

Weinig groen

Concreet :

Veel kleine arbeiderswoningen

Groot aantal woningen zonder (of minimale) buitenruimte

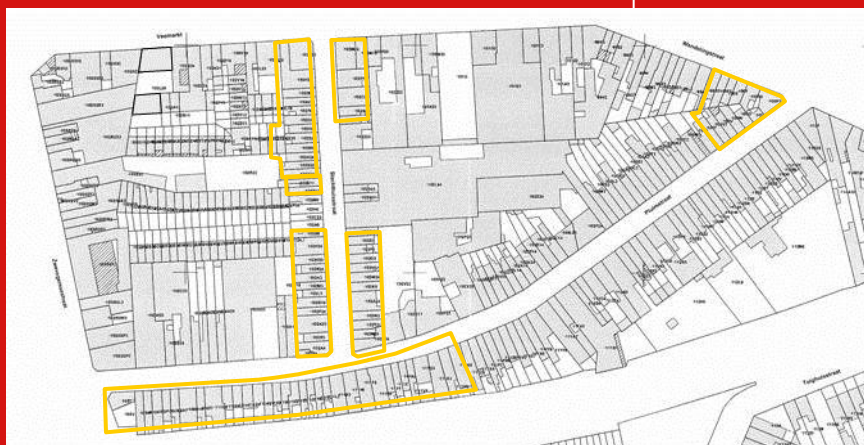
Geen park-, groen-, of speelruimte in nabije omgeving

Grote verkeersdruk

Straten met onduidelijk profiel :

veel woonhuizen in smalle straten

drukke ontsluitingswegen ifv het stadscentrum



RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



Groeningebeluik



BOUWBLOK RENOVATIE



Veemarktbeluik



RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



Sint-Janshof



RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



Foto's omgeving: Pluimstraat



RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE



Foto's omgeving: Slachthuisstraat



RENOVATIE **BOUWBLOK RENOVATIE** **BOUWBLOK RENOVATIE** **BOUWBLOK RENOVATIE**



Algemene analyse



Kenmerken wijk :

kleine huisjes daterend van voor de WO

Weinig of geen comfort

Zonder tuin

Bewoners beduidend lager inkomen

Grotere concentratie vreemdelingen

Evolutie :

**Woningen vertonen tekenen van slijtage / verval > mensen met midden en hogere inkomens vertrekken
> achterblijvers hebben weinig financiële armslag voor investeringen > noodzaak stijgt**

Probleem gemeenten > woningen zijn van vele verschillende eigenaren > moeilijk interveniëren

RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



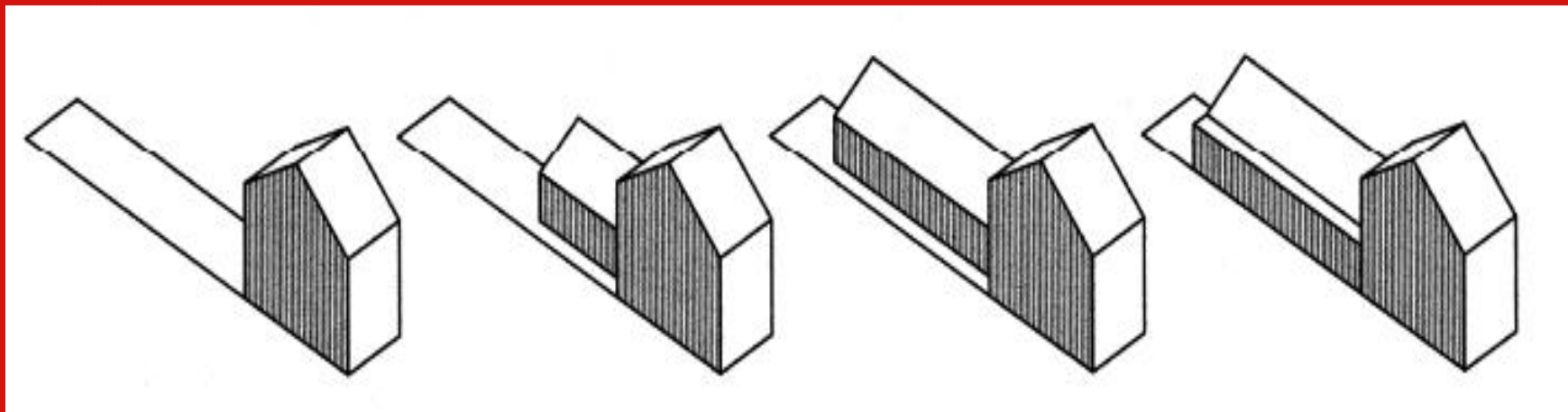
TYPOLOGIE VAN DE WONINGEN



Typologie woningen Pluimstraat en omgeving

Veel van de woningen in deze straat kennen een typische evolutie : aan het hoofdgebouw werden inde loop der jaren een aantal bijgebouwen toegevoegd. Deze bijgebouwen werden aanvankelijk niet over de volledige perceelsbreedte gerealiseerd. Later werd de doorgang toch overdekt en zo wordt de buitenruimte herleid tot een absoluut minimum.

Het steeds bijbouwen zorgde ervoor dat de middenzone van de woning steeds groter werd, m.a.w. een steeds groter deel van de woning heeft geen rechtstreekse lichtinval meer wat de leefbaarheid sterk naar beneden haalt.



RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BRON SOK



Stappenplan project



- **Studieronde / Nulmeting**
 - **Woningonderzoeken door studenten toegepaste architectuur HOWEST**
 - **Objectieve lijst: bouwtechnisch**
 - **Subjectieve lijst: woonbeleving en verbouwintenties**

RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE





74 woningscans uitgevoerd = 30,5% van het projectgebied

woningscans+ panden SOK + panden verhuurd door SVK De Poort = 108 = zicht op 44,5% van het projectgebied

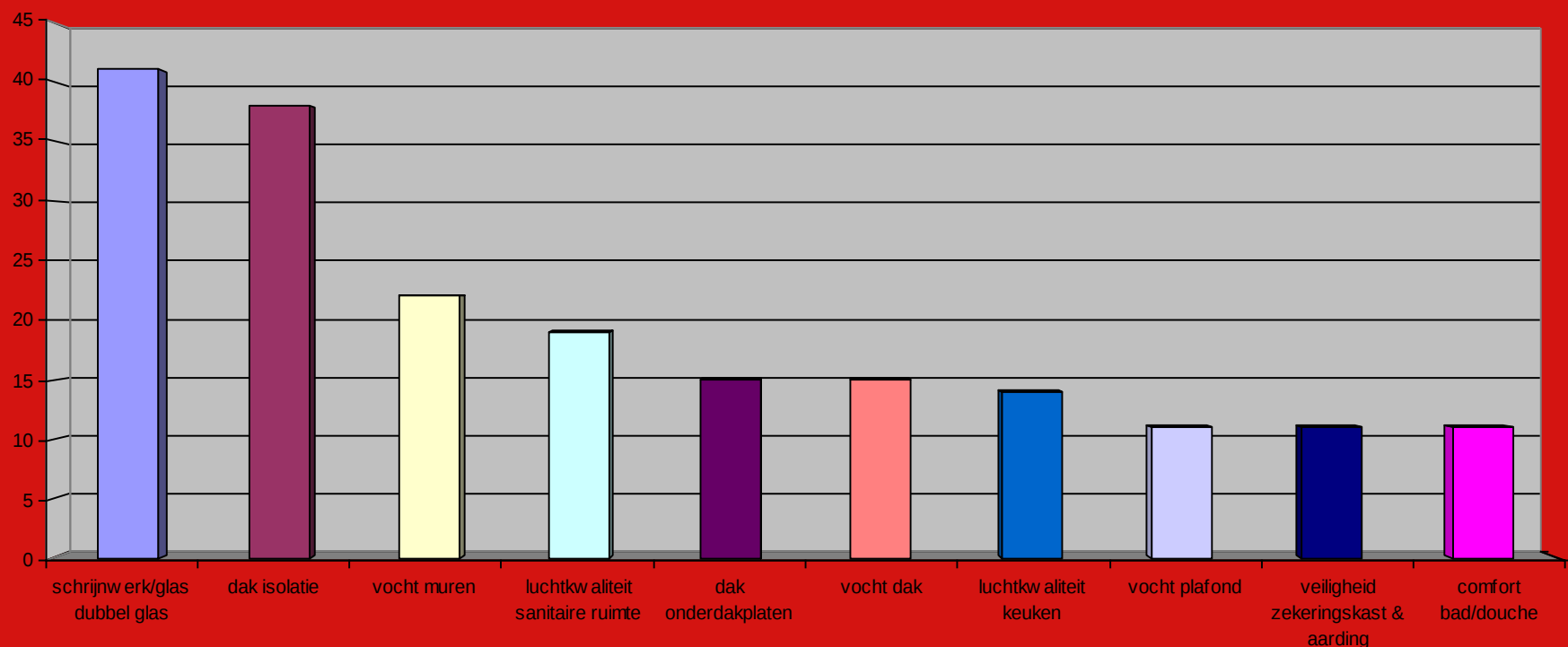
RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



Resultaten woningscans: woningkwaliteit



Algemeen: top tien van de voorkomende problemen bij woningen



1

RENOVATIE

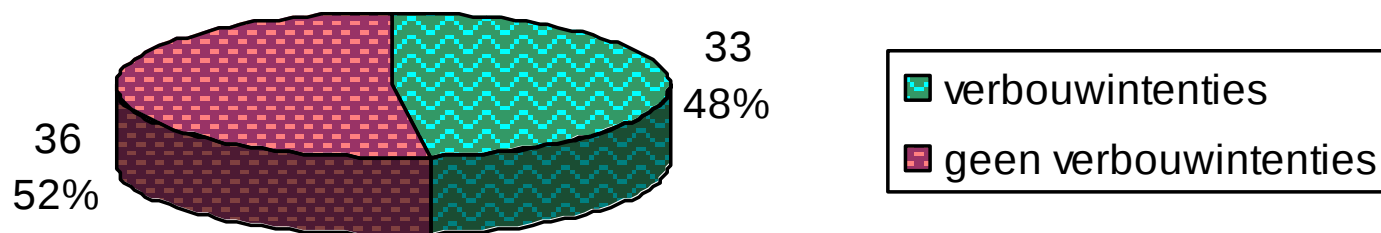
BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE



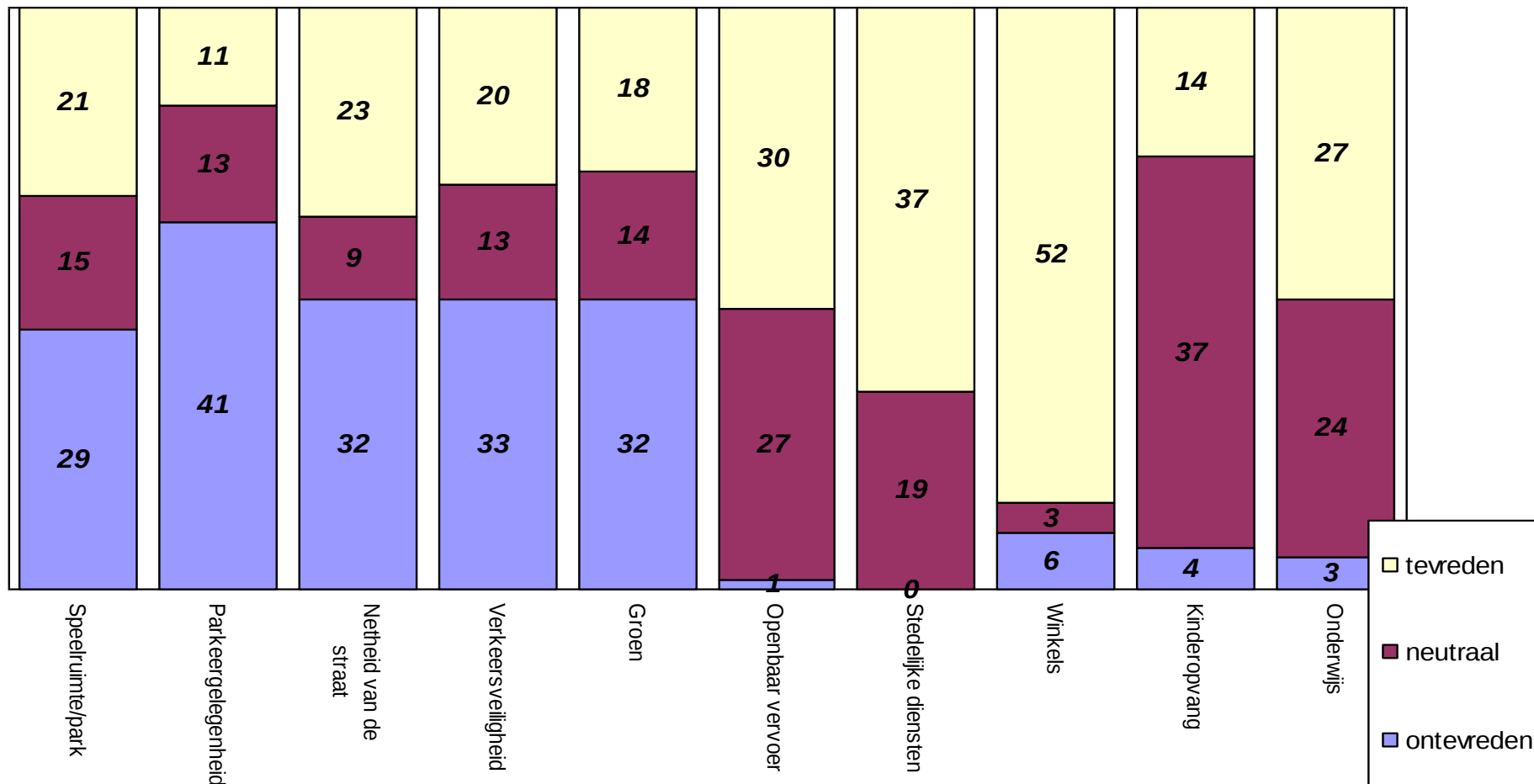
Resultaten woningscans: verbouwintenties



RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



Resultaten woningscans: de buurt



RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE





Ontwikkelen van een methodiek

Renovatiebegeleiding Nu of Nooit premie Financiering

RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE



Renovatiebegeleiding



- **Service voor verhuurders**
 - **Vroeger enkel contact bij problemen**
 - **Hebben geen voordeel uit energiebesparing**
 - **Ook slechte woningen raken verhuurd**
 - **Geen tijd / niet op de hoogte**
 - ...

RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



Renovatiebegeleiding



- **Service voor eigenaar / bewoner**
 - Meestal minder tot geen financiële marge
 - Begeleiding hangt af van de situatie van de bewoner:
 - Plannen tekenen
 - Prijsoffertes vragen
 - Financiering en premiesimulatie
 - Transitwoning voorzien
 - Werken coördineren
 - Premies aanvragen
 - ...

RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



Nu of Nooit premie



- Extra premie van de stad om basiswerken mogelijk te maken
 - Comfort: keukentje, wc, douche,...
 - Veiligheid: elektriciteit, stabiliteit, vochtbestrijding, CO,...
 - Energiebesparing: dak- en muurisolatie, condenserende ketel,...
- + alle werken die nodig zijn om de basiswerken te kunnen uitvoeren (architect, hervloeren na het vernieuwen van leidingen)**

RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE



Nu of Nooit premie



- **Uitgangspunt: Verbouwen aan 50 %**
 - **Som van alle facturen**
 - **½ voor de bouwheer**
 - **½ voor de premieverstrekkers**
 - **Nu of nooit legt bij zodat de premies samen ook ½ vormen**
- **Maximum € 5000**

RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



Nu of Nooit premie



- **Renovatiecontract tussen de bouwheer en de stad**
 - **Voorwaarde om Nu of nooit premie te ontvangen**
 - **Maximum huurprijs voor 9 jaar**

→ Tegengaan van sociale verdringing

RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



Financiering



- **FRGE (fonds ter reductie van de globale energiekost)**
 - Mogelijkheid tot startkapitaal
 - Enkel energiebesparende maatregelen
 - Terugbetalen in 5 jaar: hoge mensualiteit (€ 170/maand)
- **Rollend Fonds (in voorbereiding)**
 - Prefinanciering van een stuk van de te verwachten premies
 - Enkel de “snelle premies”: stad (+nu of nooit), Vlaanderen, provincie, ...
 - Stedelijke middelen (€ 200.000) beheerd door externe kredietverstrekker

RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE



Voorbeeld

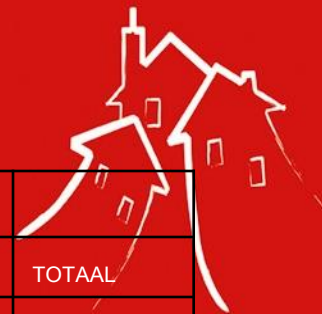


- **Eigenaar / bewoner**
- **Vader, moeder, 3 kinderen**
- **Inkomen: werkloosheidsuitkering vader**
- **Geen ander krediet**
- **Noodzakelijke werken: Dak achterbouw, hoogrendementsglas, verwijderen mazoutinstallatie, nieuwe gasleiding, ketel CV, elektriciteit,...**

RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



Pluimstraat		opp.	PREMIES					
	Factuur		Stad	Eandis	Vlaams RP	Fiscaal	Provincie	TOTAAL
Dakwerken	5.548,00 €	24	192,00 €	96,00 €		400,00 €		688,00 €
Ramen	4.006,35 €	6	1.000,00 €	60,00 €		1.602,54 €		2.662,54 €
Elektriciteitswerken	4.157,33 €		1.000,00 €					1.000,00 €
Sanitair	2.950,00 €		500,00 €	125,00 €		520,00 €	250,00 €	1.395,00 €
Transitwong en verhuiskosten	2.500,00 €	schatting						
			2.692,00 €		4.998,50 €			4.998,50 €
Totaal facturen	19.161,68 €						TOT PREM	10.744,04 €
Berekening Nu Of Nooit								
Dakwerken, elektriciteit, sanitair, verhuis	15.155,33 €							
halve factuur	7.577,67 €			bouwheer			4.847,87 €	
premies	4.007,90 €			non			3.569,77 €	
				ander			10.744,04 €	
Nu of Nooit	3.569,77 €					19.161,68 €		



RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



Wat kan in FRGE?	dakwerken	5.548,00 €
	ramen	4.006,35 €
	stuk sanitair	1.300,00 €
	Totaal	10.854,35 €
	limiet	10.000,00 €
Vraag rollend fonds	Stad	2.692,00 €
(voorkeur snelle premies)	Eandis	281,00 €
	Vlaamse RP	4.998,50 €
	NON	3.569,77 €
	Totaal	11.541,27 €
Totaal budget		21.541,27 €



- **Voorstel financiering:**
 - **FRGE: € 10.000 = € 166 maand (minder na fiscale aftrek)**
 - **Rollend fonds: € 10.000**

RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



Resultaten (maart '10)



De klanten:

- **Totaal: 70 (+ 10 buiten bouwblokgebied)**
- **Eigenaar / Bewoner: 26**
- **Verhuurder: 44 (waarvan 3 vennootschap)**

Aard werken

- **Kleine renovatie: (€ 0 tot € 5000): 20**
- **Middelgroot: (€ 5000 tot € 20000): 27**
- **Grote renovatie: (€ 20000 tot € 110000) :15**

Verloop renovaties:

- **Uitgevoerd: 11**
- **In uitvoering: 17**
- **Opgemaakte renovatiecontracten: 9**
- **Uitbetaalde NON: 2 (tot. € 6182)**
- **Zoeken financiering: 7 (knelpunt)**

RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



Resultaten: te verwachten



(op basis van inschrijvingen)

- **Totaal geïnvesteerd bedrag door particulieren (facturen):**
€ 1.000.942
- **Totaal Nu of Nooit premie: € 140.000**
- **Andere stadspremies: € 90.000**
- **Aantal renovatiecontracten: 45**

RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE





RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE



Plannen



- **Gevelrenovatie (samenwerking met VDAB, OCMW, Privé, Stad Kortrijk)**
- **INSPIRER: Interreg IV a 2 zeeën. (bewoners betrekken bij inrichting van openbaar domein, selectieve huisvuilophaling en energiebesparing)**
- **Nieuwe buurten**

RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE



Woonomgeving



- **Veiliger, minder verkeer: woonstraten**
- **Parkeerplaatsen voor bewoners**
- **Groen- en speelvoorziening**

RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE

BOUWBLOK RENOVATIE



PARTNERS



- **Sociaal Verhuurkantoor De Poort**
 - Nu reeds een 20-tal woningen in beheer
 - 100% premie voor energiebesparing
 - Hoogrendementsglas
 - Dak- vloer- en muurisolatie
 - Condenserende ketel
 - Verbouwen van onbewoonbaar logementshuis in 2 appartementen
 - Volledige renovatie van uitgebrande beluikwoning (met prefinanciering)

RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE





- **Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk SOK**
 - Volledige vernieuwbouw van 16 panden in het projectgebied
 - Transitwoningen bij grondige renovatie
 - 3 woningen worden gebruikt tijdens de werken

RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE BOUWBLOK RENOVATIE

