

# Woonddag

25 OKTOBER 2021



#VVSGwoonddag



RASSCHAERT  
ADVOCATEN



#VVSGwoondag | sessie 4.2.

# Noodkopers in Vilvoorde

Tim Romeyns





wonen, werken & welzijn





1. Problematiek noodkopers
2. Aanpak in Vilvoorde
3. Evaluatie

# 1. Problematiek noodkopers

Noodkoper: eigenaar onvoldoende middelen (of toegang tot reguliere lening) om noodzakelijke werken uit te voeren

(Geldgebrek, maar ook gebrek aan kennis, wantrouwen, onvoldoende draagkracht, ...)

4% op 17 070 gezinnen = 683 'noodkoopgezinnen'

## 2. Aanpak in Vilvoorde | instrumenten

- Noodkoopfonds (Vlaanderen)
  - 30 000 euro uitgestelde renteloze lening
  - Na 20 jaar terugbetalen, gedurende max 20 jaar
- Subsidieretentie (provincie Vlaams-Brabant)
- Gevelpremies stad

## 2. Aanpak in Vilvoorde | aan de man brengen

- Stadsbreed
- Buurtgebonden



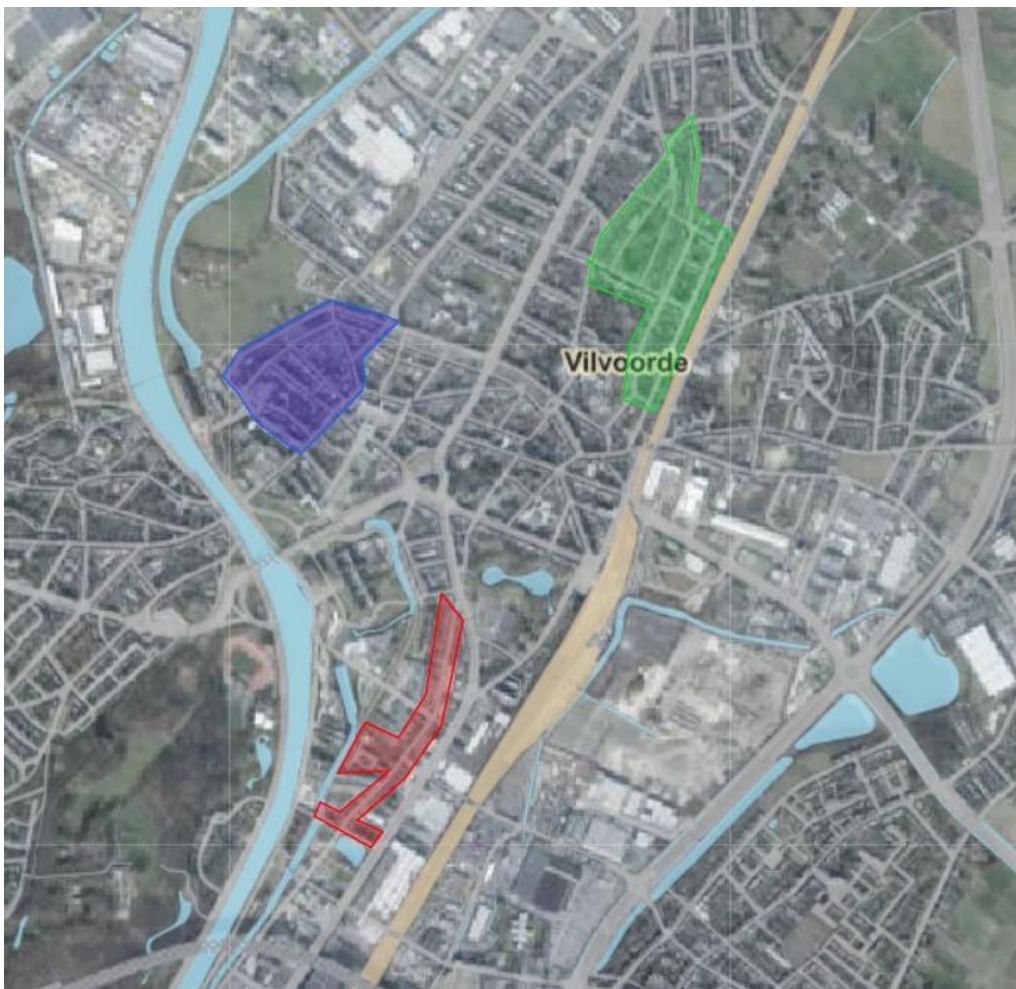
# Aanpak | stadsbreed



# Aanpak | stadsbreed



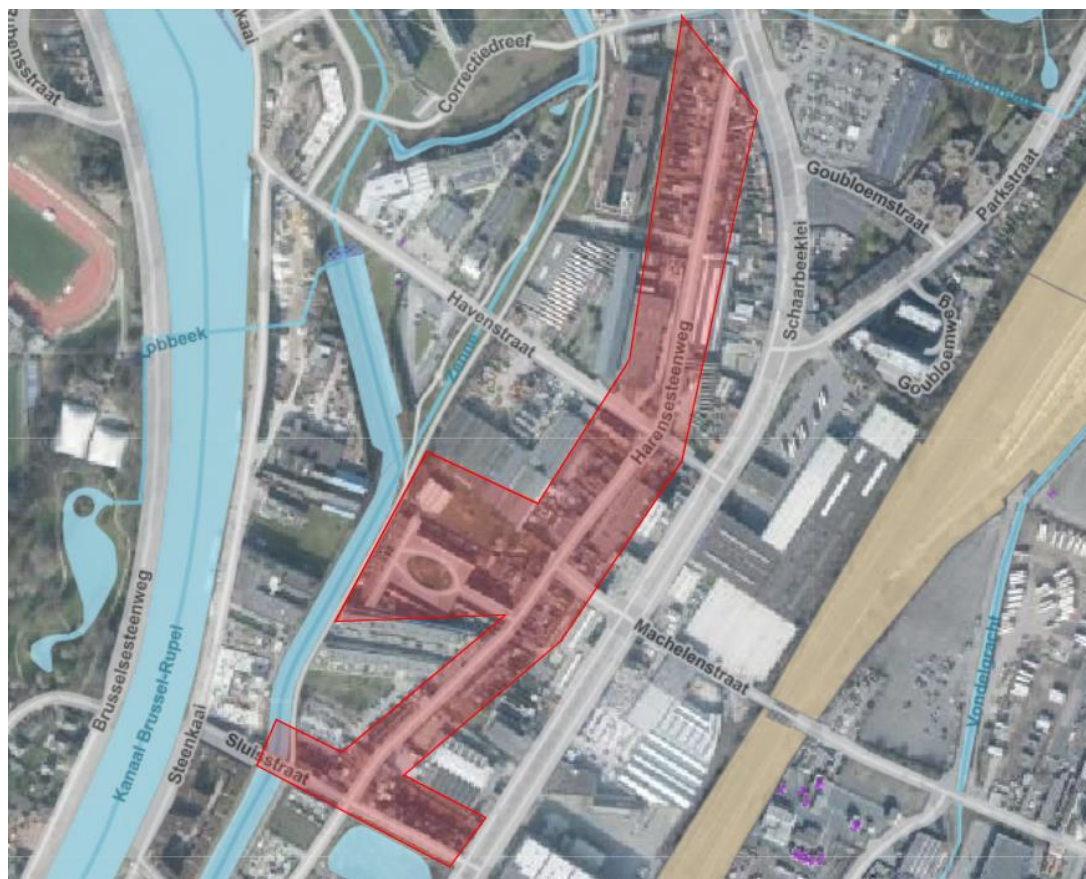
# Aanpak | bouwblokrenovaties



3 buurten

- Broek (rood)
- Duchéhof (groen)
- Slachthuis (blauw)

# Aanpak | bouwblokrenovatie



Buurt: Broek

Start/einde: 2018 - 2021

220 woningen <> 58 trajecten

- 7 subsidieretentie (afgerond)
- 4 noodkoopfonds (opstart)
- 30 gevelrenovatie (22 afgerond)



# Aanpak | bouwblokrenovatie

Type	Aantal
Gevels	30 (22 afgerond)
Dak	11
Buitenschrijnwerk	9
Elek	5
Verwarming	3
Varia	12 (badkamers, trappen, vocht)

# Aanpak | bouwblokrenovatie



# Aanpak | bouwblokrenovatie





# Aanpak | bouwblokrenovatie



# Aanpak | bouwblokrenovatie



Buurt: Slachthuis

Start/einde: 2021 - 2022

# woningen: 650

# trajecten:

- 5 NKF
- 3 andere begeleidingen
- 4 Centrumpremie
- 7 onderzoeken nog lopende

# Aanpak | bouwblokrenovatie



# Aanpak | bouwblokrenovatie



# Aanpak | bouwblokrenovatie

Type	Aantal
Gevels	5
Dak	3
Buitenschrijnwerk	3
Varia	5 (trap, riolering, CV, ...)

# Aanpak | bouwblokrenovatie



Buurt: Duchéhof / Far-West

Start/einde: 2021 - 2023

# woningen: 500

# trajecten:

- 3 subsidieretentie
- 4 noodkoopfonds
- 3 reguliere renovaties



# Aanpak | bouwblokrenovatie

Type	Aantal
Gevels	5
Dak	4
Vocht	2
Varia	7 (stabiliteit, CV, ...)



# Aanpak | bouwblokrenovatie



# Evaluatie | algemeen

- Noodkoopfonds:
  - grote meerwaarde
  - 20 jaar en dan (beginnen) afbetalen: iets langere periode werkbaarder
  - Begeleidingskost?
  - Systeem van calls <-> uitrol na gewestbrede screening buurten
- Nadenken over taal en communicatie
- Stedenbouwkundige overtredingen en minimale staat pand
- Project niet beperken tot één instrument

# Evaluatie | stadsbrede aanpak

- Centraal woonloket: nuttig maar beperkt
- Gaan kijken bij de mensen thuis grote meerwaarde
- Renovatiebegeleiding meer nodig dan informatie en sensibilisering
- Doorstroming dossier leegstand, verwaarlozing, woonkwaliteit

# Evaluatie | buurtgebonden aanpak

- Zet dingen in beweging
- Wijk opwarmen, netwerk en vertrouwen opbouwen
- Grondige overweging bij selectie buurten
- Technische expertise in één poule <-> buurtgebonden opbouwwerk
- Exit-strategie van bij het begin
- Kettingreactie in de wijk: voorzie voldoende lange projectperiode

# Bedankt voor je aandacht.

Bekijk deze presentatie op [vvsg.be](http://vvsg.be)



RASSCHAERT  
ADVOCATEN

