



SAMENLEVINGSOPBOUW
Antwerpen provincie

29 januari 2019

Evaluatie en plannen
Goed Plan 2.0



Goed Plan: hoe het begon

- Permanentie:
 - *de vele energieverhalen en –problemen*
 - *Vertrekken steeds vanuit de huurder*
 - *We geraken moeilijk met de verhuurder in gesprek*
- Q-verbeteringen: moet door de verhuurder
 - *Methodiek vinden waardoor eigenaars meer in actie schieten*



Goed Plan: hoe het begon

Enkele uitgangspunten:

- Huisjesmelkers en malafide verhuurders moeten bestraft worden
- Elke verhuurder en huurder heeft al ooit minstens 1 slechte ervaring gehad met verhuren of met huren
- Niet alle verhuurders zijn huisjesmelkers
- Je hebt voor verhuurder enerzijds infoaanbod en anderzijds OO-procedure. Daartussen liggen veel onbeantwoorde noden (o.a. ontzorging).



In ons achterhoofd

- Wooncrisis op het laagste segment van de private huurmarkt
- Aanbodbeleid op de private huurmarkt
- Wonen en gezondheid (eyeopener: belang van verwarming)
 - *Conclusie: overheidsingrijpen is nodig op deze ontwrichte markt van vraag en aanbod*
 - *Conclusie: het gaat over betaalbaarheid, kwaliteit, toegankelijkheid en woonzekerheid*



Opstart Goed Plan

- Doel: energiearmoede aanpakken
 - *Prioritair: minimale woonkwaliteit*
 - *Zo ver mogelijk gaan op het vlak van energieprestatie*



Opstart Goed Plan

- Methodiekontwikkeling: ontzorging op het laagste segment van de private huurmarkt (woningen +30 jaar en +/- € 650 huurprijs)
- Aan de slag:
 - *Heist-op-den-Berg (try-out)*
 - *Herselt (try-out)*
 - *Stadsregio Turnhout (2018 – 4 dossiers)*
 - *Hoogstraten (2018 – 3 dossiers)*



Het traject

Stap 1: dialoog met verhuurder en huurder





Stap 1 bis: Verwachtingen

- Na een traject voldoet de woning minstens aan de minimale kwaliteit
- Op voorhand gesproken over de huurprijs en de zittende huurder



Het traject

Stap 2: huisbezoek + opmaak van een verslag





Het traject

Stap 2 bis: Het verslag

- Vaststellingen en adviezen
- Verduidelijken met foto's
- Verwijzingen naar minimale kwaliteit
- Combinatie van minimale kwaliteit en verbeterde energieprestatie
- Er mag geen nieuwe informatie in het verslag staan



Stap 3: Uitvoeren van de gemaakte afspraken





Het traject

Stap 4: nazorg





Toeleiding

- Zeer moeizame toeleiding in Heist en Herselt:
 - *Aandeel private huurmarkt eerder beperkt*
 - *Mentaliteit eigenaar-verhuurders*
 - *Infoavond voor verhuurder: steeds een succes*
- Turnhout:
 - *3 dossiers via infoavond voor verhuurders*
 - *1 dossier via loket/SVK*
- Hoogstraten:
 - *3 dossiers via loket*



Toeleiding

Toeleiding:

- Proces van trekken en sleuren
- Katleen Helsen:
 - *Er moet een systeem zijn waardoor de eigenaars uit zichzelf meer vragen hebben + onder enige tijdsdruk*
 - *Mogelijk antwoord: verplichte conformiteitsattesten*



Aantallen

Wat we (op voorhand) wisten

- Dit project zal uitval kennen:
 - *40 dossiers*
 - *23 dossiers met contact en (enige) begeleiding (58%)*
 - *17 dossiers uitval (42%)*
- Project duurde 3 jaren
 - *Leergeld betaald (van niets begonnen)*
 - *Toeleiding = tijdrovend*
 - *Begeleidingstrajecten = tijdrovend*
 - *Trajecten: stuurgroep, aannemers, verslag, aansprakelijkheid, ...*



Aantallen

Dossiers met contacten en enige begeleiding

23 dossiers

- Waarvan 18 met huisbezoek (en meestal met verslag)
- Huisbezoek met Kamp C



Type verhuurder

Eigenaars die pand verhuurbaar willen maken

- # 7 dossiers
 - # 4 huisbezoeken met Kamp C
 - # 3 dossiers met hoofdzakelijk informatieverstrekking
- Vragen / noden:
 - *Wat moet ik doen om te kunnen verhuren?*
 - *Huurschatter als sensibiliserend instrument*
 - *Zeer veel informatie over o.a. minimale kwaliteit, energieprestatie, premies, verenigde eigenaars, SVK, ...*



Type verhuurder

Eigenaars met een plan

- # 6 dossiers
 - *# 6 huisbezoeken met Kamp C*
- Vragen / noden:
 - *Vooraf bouwtechnische informatie*
 - *2^{de} opinie voor bepaalde maatregelen*
 - *Vaak doe-het-zelvers of voldoende budget om werken uit te voeren met aannemer*
 - *Veel tips kunnen geven hoe ze bepaalde zaken nog een tikkeltje beter kunnen doen*



Type verhuurder

Eigenaars die niet weten wat te doen of hoe beginnen

- # 6 dossiers (dossiers met lange looptijd)
 - # 5 huisbezoeken met Kamp C
 - # 1 dossier voorlopig via telefonisch contact
- Vragen / noden:
 - *Wat te doen in het kader van minimale kwaliteit?*
 - *Wat zijn de prioriteiten?*
 - *Welke steunmaatregelen zijn er?*
 - *Hoe de financiële puzzel leggen?*
 - *Offertes opvragen en bekijken?*
 - *Sociale ondersteuning*
 - ...



Type verhuurder

Eigenaars die bevestiging zoeken

- # 2 dossiers
 - # 2 huisbezoeken met Kamp C
- Vragen / noden:
 - *Doen we het goed?*
 - *We willen goede verhuurder zijn. We zijn toch met alles in orde?*
 - *Zeg maar wat we moeten doen.*
 - *We willen dat onze huurders goed kunnen wonen.*



Type verhuurder

Eigenaars die u voor de kar willen spannen

- # 2 dossiers
 - # 2 huisbezoeken met Kamp C
- Vragen / noden:
 - *Dus jullie begeleiden gratis mijn volledige dakrenovatie?*
 - *Dat dak met asbest, dat moet de huurder toch doen?*
 - *Vorige huurders hebben nooit geklaagd over de kachels en energiefacturen. Zeggen jullie maar tegen de huurder dat het ok is.*
 - *Jij zegt toch tegen de huurder dat hij eruit moet omwille van een renovatie / die van Goed Plan zeggen dat jij eruit moet.*



Overzicht uitgevoerde werken

Totaal (voorlopig – 7 dossiers):

- Uitgevoerde werken: 24
- Gepland: 1
- Intentie: 19



De werken

Uitgevoerde en geplande werken

- # 4: Elektriciteit
- # 3: Vochtschade
- # 2: Ramen en deuren, dakisolatie (1 uitgevoerd, 1 gepland) Energiezuinige verwarmingsinstallatie, Ventilatie, Basisvoorzieningen, buitenmuren, rookmelders, allerlei klussen i.h.k.v. minimale Q
- # 1: CO-gevaar, andere



De werken

Intentie om werken uit te voeren

- # 2: ramen en deuren
- # 1: Dakisolatie, buitenmuurisolatie, Vernieuwbouw (benoveren), vochtschade, basisvoorzieningen, asbest



Aantallen

Redenen van uitval

- Huurder wil niet dat er contact genomen wordt met verhuurder (# 5, waarvan 4 dossiers via OCMW)
- Geen reactie van verhuurder of verhuurder wil geen contact met Goed Plan (# 3)
- Bouwovertredingen / niet-vergund pand (# 3)
- OO-procedure / wooninspectie (# 2, waarvan 1 via OCMW)
- Geen reactie meer van huurder (# 2)
- Naar SEEP (# 1)
- Verkeerde doelgroep (# 1)



Methodiekontwikkeling: trajecten

- Traject aansprakelijkheid
- Traject aannemers
- Traject verslag
- Traject projectcommunicatie

Belang van de stuurgroep



Wat zeggen de eigenaars zelf?

Hoe vond u het eerste gesprek?

- Zeer belangrijk gesprek.
- Hier werd de basis gelegd.
- Vele twijfels zijn weggenomen.
- Verwonderd en opgelucht dat het bestond.
- Nuttig om te weten wat we konden verwachten.

➤ *Score 4,5/5*



Wat zeggen de eigenaars zelf?

Heeft u het gevoel gehoord te zijn?

- ABSOLUUT!

➤ *Score 4,5/5*



Wat zeggen de eigenaars zelf?

Vond u het huisbezoek nuttig?

- Er kwam veel technische informatie.
- De informatie was zeer concreet en visueel (omdat je het allemaal ter plaatse kon zien).
- Ook confronterend. Even lijkt het dat niets meer goed is.
- Positief: de nuance tussen het minimale en wat maximaal mogelijk is.
- Het zoeken naar het haalbare midden was positief.

➤ *Score 5/5*



Wat zeggen de eigenaars zelf?

Vond u het verslag nuttig?

- Zeker nuttig als geheugensteun.
- Uitgebreid en kwalitatief
- Kerkfabriek: stof tot gesprek (en voor het nemen van beslissingen)
- Bij een huisbezoek niet opgemaakt omdat het te veel was om op te sommen.

➤ *Score 4,5/5*



Wat zeggen de eigenaars zelf?

Vond u de ondersteuning na het huisbezoek nuttig?

- Offertes mee opgevraagd en bekeken.
- Altijd bereikbaar.
- Leen heeft altijd bemiddeld (SVK).
- Waarschijnlijk niet alles gedaan als de ondersteuning er niet was geweest

➤ *Score 4,5/5*



Wat zeggen de eigenaars zelf?

Heeft u de lijst aannemers ontvangen en was deze nuttig?

- Lijst aannemers werd als zeer nuttig onthaald.
- Eigenaars zijn effectief aan de slag gegaan met de lijst.
- Er was zeker vraag naar.
- 1 eigenaar slechte ervaring met 1 aannemer.
- Hoofdzakelijk: elektriciteit en klussen waarvoor een andere aannemer niet wil komen



Wat zeggen de eigenaars zelf?

Voldeed Goed Plan aan uw verwachtingen?

Zou u Goed Plan aanbevelen aan anderen?

- Overwegend positief
- Bij sommigen lagen de resultaten hoger dan de verwachtingen.
- Al uw vragen over verhuren bij één dienst/project.



Wat zeggen de eigenaars zelf?

Zou u de werken uitgevoerd hebben zonder ondersteuning van Goed Plan?

- “het is nog maar de vraag of ik alles zou uitgevoerd hebben. Goed Plan heeft veel twijfels weggenomen.”
- De financiële puzzel leggen was belangrijk.
- Waarschijnlijk werken niet zo goed uitgevoerd. alleen maar werken uitvoeren als huurders erachter vragen.



Wat zeggen de eigenaars zelf?

Tips?

- Dergelijke ontzorging specifiek richten naar zij die sociaal willen verhuren (SVK).
- Infoavonden zeker behouden. Deze zijn zeer nuttig.
- Jammer dat het stopt in Heist. Er zijn zeker mensen als ik die het nodig hebben.
- Werkwijze behouden (huisbezoek en verslag)
- Het is een vorm van ondersteuning die je nergens anders vindt. Als particuliere verhuurder heb je niet al die parate kennis.
- Behouden: het hele concrete.



VEA-convenant

Resultaatsverbintenis:

- GOED PLAN 2.0 (Provincie Antwerpen): een vervolg. In 5 gemeenten in tandem werken met ambtenaren om Goed Plan-dossiers te realiseren. Dit aan de hand van intensieve begeleiding van verhuurders en huurders. Bovendien realiseren we een maximale rechtenverkenning voor huurders zodat ze alle bestaande instrumenten kunnen benutten. In Turnhout bekijken we de impact van het verplicht conformiteitsattest op dit aanbod.



VEA-convenant

Indicator:

Registratieformulier en rapport met impactmeting.

Dossier: waarom komt men wel of niet tot energiebesparende investeringen?

Streefcijfer:

- 2019: 10 dossiers in Turnhout
- 2020: 10 dossiers in Turnhout en telkens 5 in 2 andere gemeenten
- 2021: 10 dossiers in Turnhout en telkens 5 in 2 andere gemeenten



Goed Plan 2.0 – Turnhout

Troeven:

- Verplichte conformiteitsattesten
- Try-out in Turnhout

Doel

- Methodiek verfijnen
- Koppeling met verplichte conformiteitsattesten uitwerken
- Momentopname huuraanbod opvolgen
- Methodiekontwikkeling verder zetten



Energiearmoede – lokaal werken aan oplossingen

Eigen voorbeelden

- Op welke acties die u uitvoert, bent u zelf trots?
Waar plaatst u deze actie?
- Wat inspireert u?

Be proud of
yourself



SAMENLEVINGSOPBOUW
Antwerpen provincie

Leen.smets@samenlevingsopbouw.be