



Infovergadering wijk Levelo: De Leeuwerik, de Locht, Het Vekenblok

11 oktober 2022



Grondige renovatie 79 woningen

Historiek

Reeds uitgevoerde renovatie :

2009 nieuwe verwarmingsketels

2010 nieuw buitenschrijnwerk en nieuwe garagepoorten

2018 Condiëtiemetingen woningen worden gescreend om blijvende kwaliteit garanderen



Grondige renovatie 79 woningen

- Nieuwe keuken met uitsparing kookplaat i.p.v. fornuis (huurder voorziet kookplaat). Gasaansluiting voor fornuis wordt weggenomen
- Nieuwe badkamer en toilet
- Nieuwe vloeren in de woning (overal behalve garage)
- Elektrische installatie aanpassen waar nodig
- Vervanging cv-installatie
- Mechanische ventilatie voorzien
- Nieuwe binnendeuren en kozijnen daar waar nodig
- Onderzoek per woning:
 - Gevelrenovatie - vochtherstellingen
 - Isolatie van dak vermeerderen, vloer, gevel (spouw)
 - Schoorstenen en regenpijpen- goten
 - Isoleren van de spouw



Renovatiewerken kunnen verschillen op ieder adres !!!



Plan van aanpak

- Aanstelling architect : RvB van nov. 2022
- Individueel onderzoek per woning: december - januari door René en architect
- Aanstelling aannemer: RvB september 2023
- Huurders informeren: december 2023
- Werken bij huurders starten begin 2024, duren tot 2026



Wettelijke bepalingen rationele bezetting

- Kaderbesluit Sociale huur sinds 1/3/2017 verplichte maatregel bij onderbezetting
- Wat is onderbezetting
 - Type 3/5 = 3 slaapkamers voor 5 personen
 - Type 4/7 = 4 slaapkamers voor 7 personenIndien in type van 3/5 enkel alleenstaande, koppel of alleenstaande/koppel met 1 kind = onderbezetting



Planning: hoe?

Wonen?

leegstaande woningen worden eerst gerenoveerd en doen dienst als doorgangswoning
ledereen verhuist terug naar zijn eigen woning,
niemand blijft in de doorgangswoning wonen;
afhankelijk van rationele bezetting;

Duurtijd?

10 - 11 weken, afhankelijk van de werken in de doorgangswoningen

doorgangswoning

Volledig gemeubileerd
(enkel huisraad en ijskast moeten mee verhuisd worden)

doorschuifstelsel

Afwisselend 5 gezinnen in doorgangswoning waarbij ook 5 woningen gerenoveerd worden.

Eigen meubilair?

Wordt opgeslagen in opslagcontainer
Woning moet helemaal leeg!!
(enkel GH krijgt sleutel, deze is op afroep leverbaar)



Planning: wanneer?

tweede infovergadering als aannemer gekend is:
oktober 2023

Oktober/december
2023

Vanaf
december
2023

februari 2024

2026

Renovatie
doorgangswoningen

Afspraken
worden
gemaakt met
de huurders
minimum vier
weken op
voorhand

**Start
werken**



Voorziene
oplevering
laatste
woning



opslagcontainer





opslagcontainer





















Gevolgen van de renovatie

58 woningen veranderen van type: aantal slaapkamers vermindert

Wat is de reden? richtlijnen VMSW

- ▶ VMSW verplicht bij een renovatie de regels van nieuwbouw te volgen:
 - ▶ De badkamer moet aansluiten op het slaapgedeelte, in dit geval is dit boven
 - ▶ Keukens en woonkamers moeten voldoende groot zijn voor het aantal bewoners
 - ▶ Berging moet voldoende groot zijn
 - ▶ Deze wijk heeft 5 verschillende types woningen, dus verschillende aanpassingen nodig afhankelijk van type woning
- ▶ Impact op:
 - ▶ Aantal slaapkamers / type woning
 - ▶ Garage - berging
 - ▶ badkamer



Doel Geelse Huisvesting

- ▶ In Levelo wonen 23 gezinnen te groot (alleenstaanden) = rationeel onderbezet
 - ▶ - We veranderen het type van 3 naar 2 slaapkamers,
 - ▶ - Bewoners moeten verhuizen naar aangepaste woning
- ▶ Alle gezinnen die in een woning met 2 slaapkamers voor 4 personen kunnen wonen, zullen naar een woning met 2 slaapkamers voor 4 personen terugkeren na renovatie.
- ▶ Geelse Huisvesting wenst zoveel als mogelijk de huurders te laten terugkeren naar hun oorspronkelijke woningen.
 - ▶ 2 “gerenoveerde versies” van bepaalde types nodig
 - ▶ Gerenoveerde versie met behoud van aantal slaapkamers (woning met 3 slaapkamers voor 5 personen)
 - ▶ Gerenoveerde versie met 1 slaapkamer minder (woning met 2 slaapkamers voor 4 personen)
- ▶ Geelse Huisvesting zal proberen zoveel als mogelijk de bestaande garages te behouden en berging te voorzien in de woning zelf.
- ▶ Geelse Huisvesting wenst beter aan te sluiten op de wachtlijsten in de toekomst.
- ▶ Elk kind heeft zijn eigen slaapkamer in de mate van het mogelijke.



Aanpassingen woning type A: 3 slaapkamers blijven behouden

Adressen: De Leeuwerik 27 en De Locht 21-40

3 woningen

- Garage wordt berging / fietsenstalling - geen plaats voor auto in garage



Aanpassingen woning type A: 2 slaapkamers i.p.v. 3

Adressen: De Leeuwerik 23-25-29-31 en De Locht 23-25-42-44

8 woningen

- Garage blijft behouden
- 1 slaapkamer wordt badkamer
- Oude badkamer wordt berging



Aanpassingen woning type B: 3 slaapkamers blijven behouden

Adressen: De Leeuwerik 20-42-54 en De Locht 11-13-19-29-34-36

9 woningen

- Garage wordt berging/ fietsenstalling - geen plaats voor auto in garage



Aanpassingen woning type B: 2 slaapkamers i.p.v. 3

Adressen: De Leeuwerik 13-15-17-18-19-22-24-26-
28-30-32-34-36-38-40-44-46-48-50-52 en De Locht
15-17-31

23 woningen

- Garage blijft behouden
- 1 slaapkamer wordt badkamer
- Oude badkamer wordt berging



Aanpassingen woning type C: 3 slaapkamers blijven behouden

Adressen: Het Vekenblok 1-9-14-16

4 woningen

- Garage wordt berging/fietsenstalling - geen plaats voor auto in garage
- Oude badkamer beneden wordt berging
- Berging boven wordt badkamer met uitbreiding naar stuk van slaapkamer
- 1 slaapkamer wordt kleiner



Aanpassingen woning type C: 2 slaapkamers i.p.v. 3

Adressen: De Leeuwerik 1-3-5-7-9 en De Locht 28-32 en Het Vekenblok 3-5-6-7-8-10-11-12-15

16 woningen

- Garage blijft behouden
- 1 slaapkamer wordt badkamer
- Oude badkamer beneden wordt berging



Aanpassingen woning type D: 3 slaapkamers i.p.v. 4

Adres: Het Vekenblok 2

1 woning

- Garage blijft behouden
- 1 slaapkamer wordt badkamer
- Oude badkamer wordt berging



Aanpassingen woning type E: 3 slaapkamers blijven behouden

Adressen: De leeuwerik 16 en De Locht 2-12-14

5 woningen

- Garage wordt berging / fietsenstalling - geen plaats voor auto in garage



Aanpassingen woning type E: 2 slaapkamers i.p.v. 3

Adressen: De Leeuwerik 4-8-12 en De Locht 1-3-4-5-7-10-16-18

10 woningen

- Garage blijft behouden
- 1 slaapkamer wordt badkamer
- Oude badkamer wordt berging