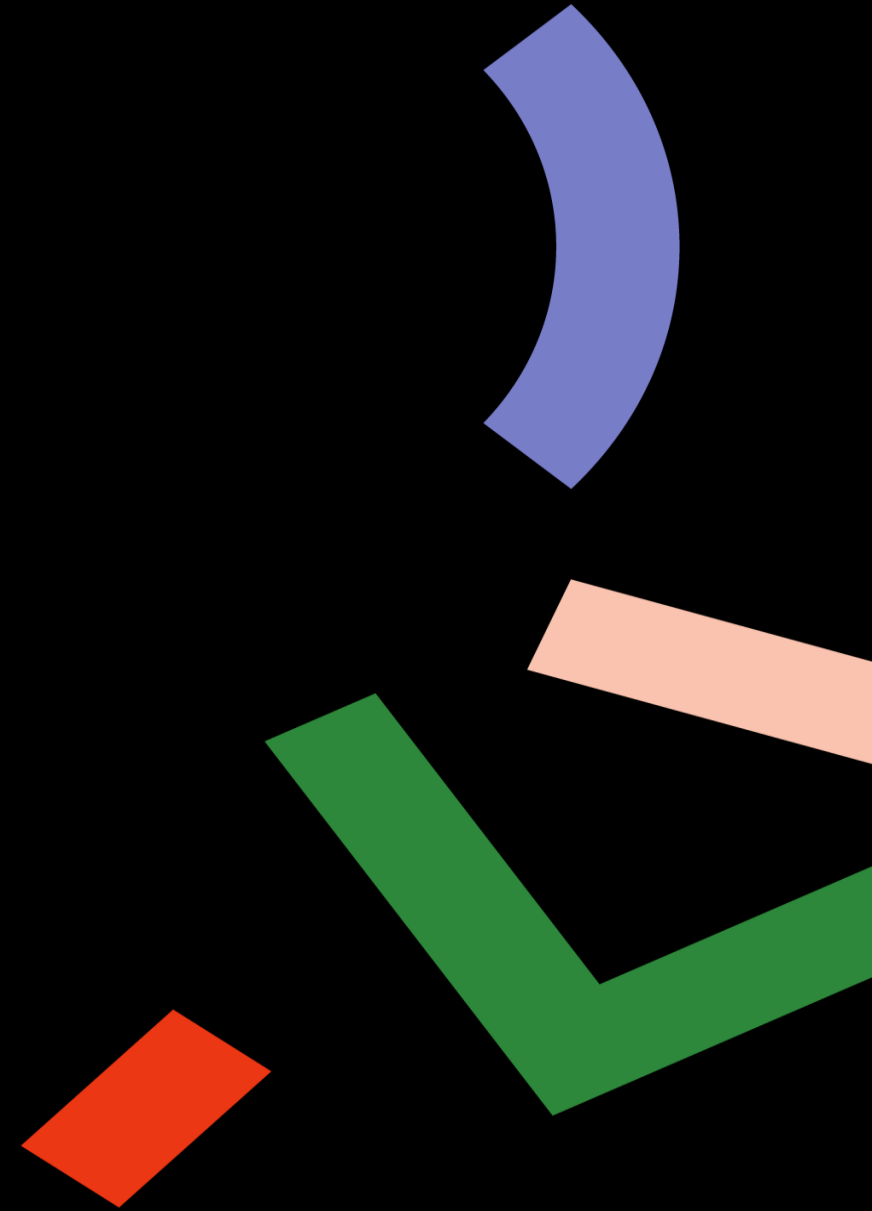


# De verhuurpromotor in Balen, Dessel, Mol en Retie



# De verhuurpromotor: Een samenwerkingsverband





# Het project

## Financiering

Provincie Antwerpen

## Looptijd

2023 – 2025

## Personeelsinzet

1 halftijdse

## Uitvoerder

SAAMO

## Je leegstaande woning verhuren?

Welkom bij de Verhuurpromotor!



# Aantal inwoners

## Mol

- 38 500

## Balen

- 23 500

## Retie

- 11 700

## Dessel

- 9 300



# Wat? Ontzorging op de huurmarkt

## A tot Z begeleiding om woning klaar te maken voor verhuur

- Sociale of particuliere verhuur
- Start: meestal een kennismaking over mogelijkheden op de huurmarkt
- Al dan niet met makelaar

## Aanspreekpunt voor (toekomstige) eigenaar-verhuurders

- Makkelijk bereikbaar

# Wat? Ontzorging op de huurmarkt

## Voor alle kleine en grote vragen

- Ken ik het antwoord, dan geef ik het direct. Ken ik het antwoord niet? Dan blijf ik zoeken tot er een duidelijk antwoord is.
- Drempels wegwerken
- Aanklampend werken

## Welke vragen?

- In welke context zitten ze?
- Minimale woningkwaliteit en minimale energieprestatie
- Sociaal verhuren
- Administratie, huurrechten en plichten
- ...







# Waarom? (1)

## 176 000 mensen op de wachtlijst

- In Vlaanderen
- Gemiddeld 4 jaar wachten.
  - Ook 10 jaar of meer

*“Ik heb nood aan een goede en betaalbare woning. Want op de private huurmarkt vind ik dat niet.”*

## Iedereen op de wachtlijst zoekt een woning op de private huurmarkt

- Stress
- Teleurstellingen
- Concurrentie aan de onderkant
- De overschot van de woonmarkt

# Waarom? (2)

## Wooncrisis

- Betaalbaarheid
- Woningkwaliteit
- Toegankelijkheid
- Woonzekerheid

## Gericht op het aanbod

- Potentiële leegstaande woningen zoeken
- Ook woningkwaliteit en energieprestatie

## Begeleiding en ontzorging, ook in kleine gemeenten

- Van A tot Z
- Wel in Antwerpen, Gent, Mechelen  
...
- Nog niet zo vaak in kleine gemeenten



# Hoe maken we er opbouwwerk van?

Laten zien dat je op de private huurmarkt kan werken

Belang van een aanspreekpunt laten zien (SPOC)

Laten zien dat niets doen geen optie is

We leren door het praktijkwerk

Onze beleidseisen koppelen aan praktijk

Voorbeeld zijn voor kleine gemeenten

Streven naar opschaalbaarheid

- Waar willen wij dat het wordt verdergezet?

Doel: draaiboek / rapport





# Hoever staan we?

Datum momentopname: 23/04/24	Balen (tot Zwarte Dr	Mol (tot Graaf...)	Dessel (tot Lorzestra	Retie (tot Hofstraat)	Totaal
1ste contact - potentieel	11	13	5	3	32
1ste contact - geen dossier	14	5	1		20
Startgesprek (zonder plaatsbezoek)	3	1	1		5
Startgesprek + plaatsbezoek	8	12	4	3	27
opvolging	7	7	3	2	21
Verhuur - met CA	2	3 (één wooninspectie)	1		5 VP, 1 wooninspectie
Verhuur - zonder CA	1	1			2
Verkocht / te koop	1	1	1	1	4
Advies 'niet verhuren'	1		1	1	3
Andere		1			1



# Wat gaan we nog doen?

Huidige dossiers verder opvolgen

Nieuwe dossiers opstarten

Contact met opnameverantwoordelijken rust- en verzorgingshuizen

Grondige tussentijdse evaluatie



# Interessant om mee te geven

## Het werkt en het loopt

- Omarm de problemen en ga een stap vooruit

## Al geadviseerd om niet te verhuren

- Beter investeren in iets overzichtelijk
- Beter niet meer verhuren, verhuurder doet het niet goed.











# Open Huis – Balen Olmen

## Doel: laten zien wat er kan

- In de boekjes nooit huurwoningen
- Veel horrorverhalen
- Het huis en de eigenaars voor zich laten spreken
- Pandschap, SVK, Verhuurpromotor aanspreekbaar
- Ook woonambtenaar voor min. woningQ, min. E-prestatie en CA













# Dossier uitgelicht – Frissehoeken Mol

- Contact na artikel in gemeentemagazine
- Vorige huurder: energiefactuur van €2200 tijdens energiecrisis
- Man wil niet meer werken in het pand. Vrouw wil het pand nog niet kwijt
- Sociaal verhuren en Pandschap zijn een optie
- Offerte Pandschap (€44000)
  - Met condensatieketel gas
  - Maar twijfelt over warmtepomp
- Met zoon naar Open Huis
- Familie slaagt handen in elkaar
  - Warmtepomp
  - Badkamer
  - Plat dak (volgende maand)
  - Klussen
  - Mogelijks ook zonnepanelen









# Ontzorgen in de praktijk (1)

## Ook belangrijk in kleine gemeenten!

- Intergemeentelijke samenwerking

## Liefst naar Energiehuis

- Niet enkel een technisch verhaal
- Ook sociaal werkers inzetten

## Iemand die aandacht heeft voor wooncrisis

- Je moet door verschillende brillen kunnen kijken
- Vraagt enige maturiteit

# Ontzorgen in de praktijk (2)

## Alles begint bij informatie

- Verhuurpromotor is van veel op de hoogte
- Weet ik het niet, dan zoek ik tot er een duidelijk antwoord is
- Mensen doen de portemonnee open als ze zeker zijn

## Nood aan veel praktische tips

- Vb. betaalbaarheid – huurschatter – niet indexeren is een keuze

## Aanklampend werken

- Mensen durven niet altijd terug te bellen. Ze willen geen last zijn.

# Aanklampend werken

- “Ik heb deze informatie nog gevonden. Iets voor jullie?”
- “Ik wil komen als de aannemer voor de ramen komt voor een offerte op te maken.”
- “We zijn nu twee maanden verder. Heb je al een beslissing genomen?”
- “Ik bel eens even om te luisteren hoever de plannen staan.”



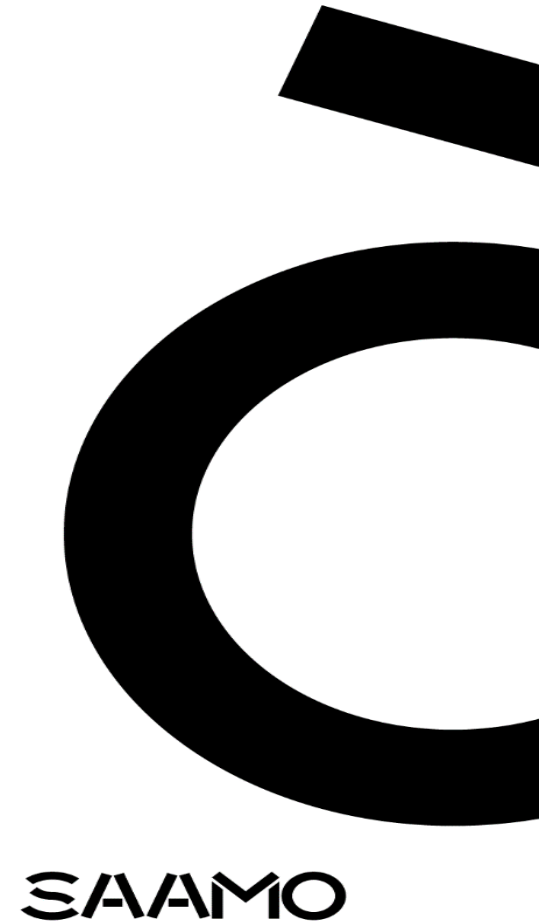
# Ontzorgen in de praktijk (3)

## Neutrale positie

- Verhuurpromotor verdient geen extra geld door een pand op de huurmarkt te krijgen
- Het werkt anders dan ween makelaar
  - Geen concurrentie
- Ook adviseren om iets niet te verhuren

## Oplossingsgericht kijken naar de situatie

- Elke situatie is anders
- We vertrekken van de situatie zoals ze is
- We houden rekening met emoties





# Beleidsaanbevelingen op Vlaams niveau

## Regulerend

- Verplicht conformiteitsattest
- Lange termijnstrategie minimale energieprestatie
- Bevriezing indexering slechte EPC

## Kennismaking, ondersteuning en begeleiding

## Steunmaatregelen

- Mijn Verbouwpremie open onder voorwaarden
- Mijn Verbouwlening open onder voorwaarden



Dankjewel

[Leen.smets@saamo.be](mailto:Leen.smets@saamo.be)

0472 39 27 87







**SAAMO**  
[www.saamo.be](http://www.saamo.be)