



Het Pandschap

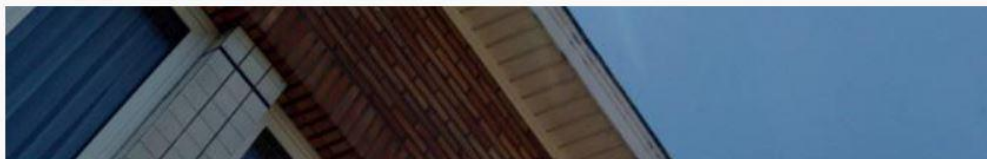


Betaalbaar wonen in de praktijk gezet
7 oktober 2022

Nood aan betaalbare huurwoningen

Wonen is een grondrecht mensenrecht

Huurdersplatform: "Goedkoop huren steeds moeilijker"



Gepost op 2017-05-18

Gemiddelde huurprijzen volgen inflatie, maar opvallende stijging in goedkoper segment

De huurprijzen zijn in 2016 niet sterker gestegen dan de inflatie. Dat blijkt uit het jaarrapport van de Vlaamse huurdersbonden op basis van bijna 18.000 private huurcontracten in het Vlaams Gewest. Wel noteren de huurdersbonden de afgelopen drie jaar veel sterkere huurprijsstijgingen in het onderste segment van de private huurmarkt. Voor huurders op zoek naar een betaalbare woning, is dit bijzonder slecht nieuws.



Wie zijn we?

Wie – Wat - Hoe

Sociaal geïnspireerde ingenieurs – architecten - aannemers



Gent 2018

Warm Nest (zuidrand Brussel) 2019

Antwerpen Zuid 2020

Brugge 2021

Rivierenland (Mechelen) 2022

Antwerpen stad huurzorgbeheer 2022

Leuven ... ?–

Limburg ...?

Wat doen we?

Wie – Wat - Hoe

Uitbreiden betaalbaar huuraanbod

door renovatie van leegstaande,
onderbenutte of te renoveren panden

en die sociaal te verhuren via SVK

Inspiratie gehaald bij Renovassistance (Bxl)



Hoe ?

Wie - wat – hoe?

DOELGROEP: Eigenaars van probleem panden



Op maat problemen helpen oplossen

Rendement bieden aan verhuurders

Sociaal verhuur interessant maken voor eigenaars

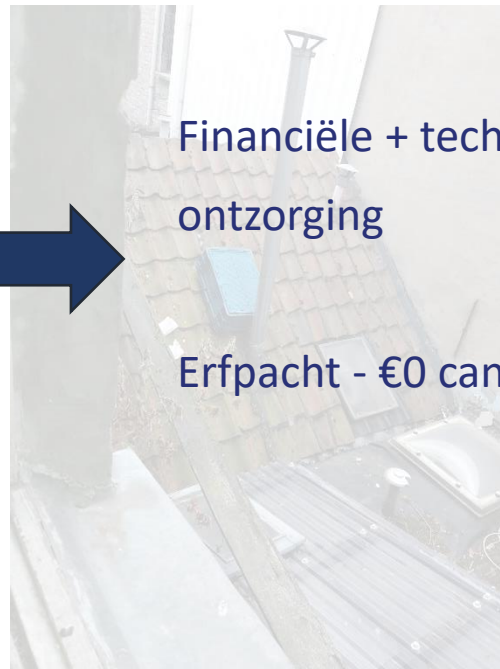
Voorbeelden

UITGELEEFD PAND



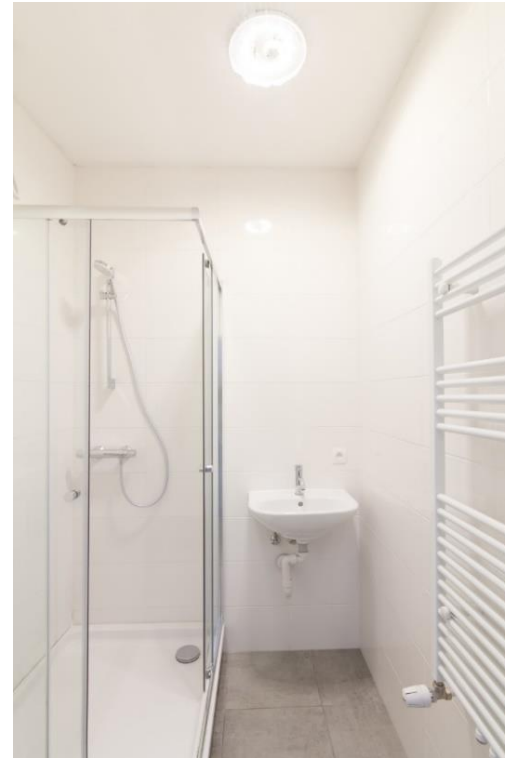
Uitgeleefd

Eengezinswoning te Gent



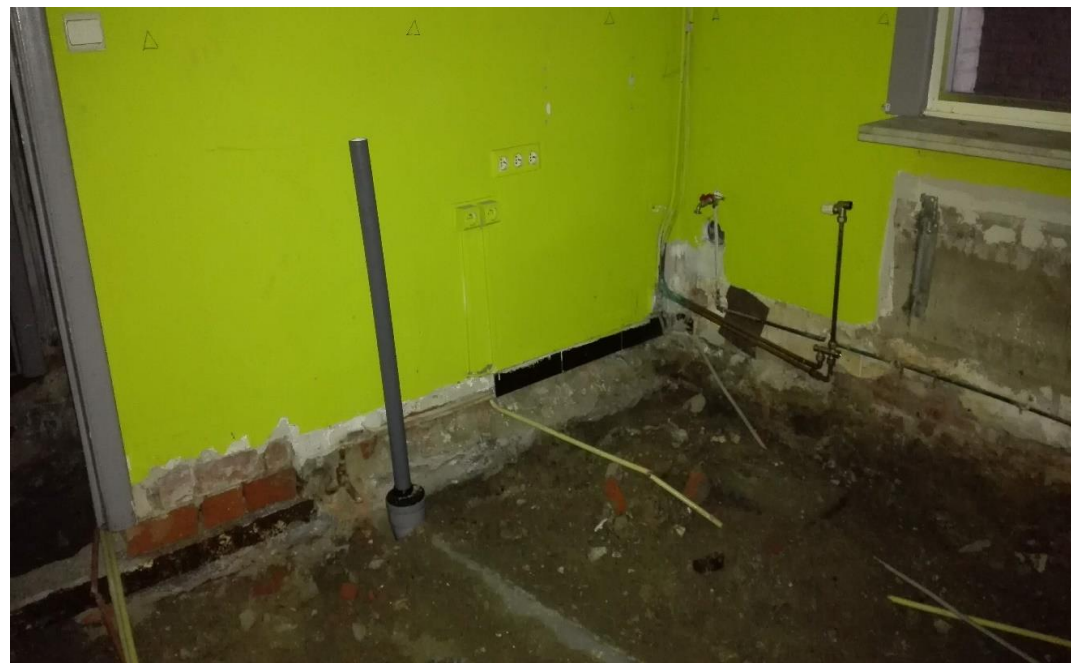
Opleveringen

EERSTE PAND IN 2018



Slechte ervaring met huurders

Meergezinswoning te Gent



Slechte ervaring met huurders

Meergezinswoning te Gent

Uitgeleefd -
onverhuurbaar
pand

Geen technische
kennis

+70 jaar

Willen
huuropbrengst,
geen cash



Technische + fiscale
ontzorging

Renovatie-
huurovereenkomst
2/3 huur



Snelle, zorgeloze renovatie

Huurinkomsten = pensioen

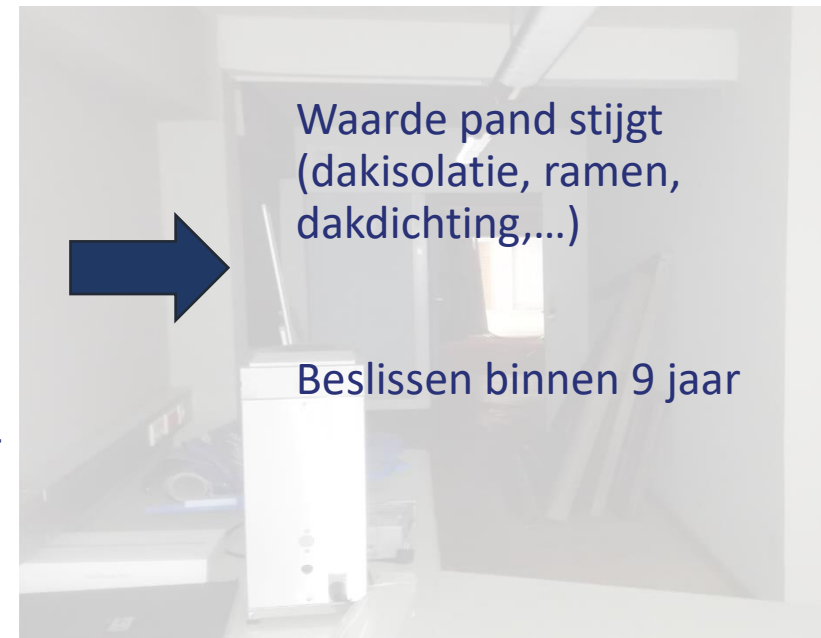
Eigenares naar rusthuis

Woning te Mariakerke



Eigenares naar rusthuis

Studio te Gent



Huis geërfd

Eengezinswoning te Gent



Huis geërfd

Eengezinswoning te Gent



Waarom interesse eigenaars?

ONTZORGING VOOR EIGENAARS



- Coördinatie (kennis - tijd) (35%)
- Economisch renoveren (30%)
- Vaste prijs / termijn (25%)
- Financiering (10%)

Wat maakt ons speciaal?



- Goedkoop coördineren
 - Lokaal + klein = lage overhead
 - Minder werk
 - Niet winstgedreven
- Goedkoop renoveren
 - Kleine aannemers
 - Vertrouwen op hun ervaring
 - Risico's delen

Belang van netwerk van aannemers

- Belang economisch renoveren + vaste prijs voor eigenaars
- Renoveren = arbeidsintensief
 - Maatwerkbedrijven
 - Efficiënte werknemers
- Aannemers met lage overhead
 - Werken in vertrouwen
 - Lastenboeken ⇔ respecteren regels vd kunst

Wat maakt ons speciaal?

- Vaste prijs mogelijk
- Neutraal advies
 - Waarde creëren
- Financiering mogelijk





Verdienmodel

- Coördinatie fee moet loonkost + overhead dekken
- Vaste prijs => overschot (draagt deel bij aan werking)
- Eigen beheer => overschot moet onderhoud dekken

Coördinatie fee:

- Loonkost 1 VTE: 65' (Rsz korting) – overhead 5 - 10'
- 15 dossiers a 5' fee, moeilijk
 - f(grootte werken, afstand, relatie met aannemers)



Wat zou dat geven in Limburg?

- Oprichters
 - Verenigingen met netwerk en gelijkaardig doel
- Bestuurders
- Werknemers
- Partners
 - Aannemers sociale economie
 - SVK – woonmaatschappij
 - Lokale overheden

Het Pandschap Limburg?

VZW KOEPEL HET PANDSCHAP

WIE ZOEKEN
WE

- SVK met groeidoel
- Oprichters vzw of cv so (bestuurders)
- Trekkers
- Technisch profiel met ervaring
- Netwerk aannemers

Het Pandschap Limburg

VZW KOEPEL HET PANDSCHAP

WAT
BIEDEN
WE

- Ondersteuning bij opstarten
- Draaiboek
- communicatiemiddelen
- Merk naam (vastgoed = vertrouwen)
- Schaalgrootte voordelen
- Financieringskanaal

Het Pandschap Limburg

VZW KOEPEL HET PANDSCHAP

- Oprichters:
 - Onderschrijven charter
 - Niet winstgedreven
- Werknemers
 - Idealisten – vzw loon
 - Kennis delen
- Overheid
 - opstartsubsidie
 - Hulp bij toeleiding / communicatie

WAT VRAGEN
WE

CONTACT

Het Pandschap

bert@pandschap.be
pandschap.be





SWOT model HPS

- Sterkte
 - Nood aan ontzorging bij renovaties
- Zwakte
 - Verdienmodel = nipt, efficiënte werking nodig / netwerk nodig
 - Stijgende materiaalprijzen => vaste prijs = risico
- Opportuniteit
 - Mijnverbouwpremie – voordeel tot € 25 000 voor SVK verhuur
 - Mijnverbouwlening renteloos tot €60 000 tot 25j
 - Investeren in vastgoed = inflatievast inkomen
- Bedreigingen
 - SVK model stopt binnen nieuwe Huisvestingsmaatschappij



Oprichters HPS Limburg

- Oprichters
 - Verenigingen met netwerk en gelijkaardig doel
 - Kapitaalsvereisten = 0
 - Cv-so vs vzw structuur
- Bestuurders: onbezoldigd
 - Financieel toezicht
 - Contacten met SVK / lokaal bestuur / middenveld



Werknemers HPS Limburg

- Werknemers
- Technisch:
 - Ervaring als aannemer = prijsbewust + kennis uitvoeringstechnieken (calculator, werfleider, aannemer op rust,...)
- Toeleiding – netwerk – communicatie
 - Trekkersprofiel – opstarter (communicatie, financieel, fiscaal, ...)
- Vanuit middenveld? / vacature?



Partners HPS Limburg

- SVK – woonmaatschappij
- Lokale overheden
 - Provincie - opstartsubsidie
 - Steden en gemeenten samenwerkingsverband?
 - Subsidie
 - Toeleiding: communicatie leegstand, O&O, verkrotting, eigen patrimonium