



## BAKKERSTRAAT MENEN



Een smalle rijwoning uit de jaren dertig, zoals er in Menen wel meerdere zijn. De eigenaar kocht de woning een tijdje geleden en besloot het huis (met twee verdiepingen) te verhuren. Nu plant de eigenaar een aantal renovatiewerken. Tegelijk vindt hij het belangrijk dat de huurder er tijdens de werken kan blijven wonen.

### RENOVATIEACTIES

Een woning die verhuurd wordt, moet aan een aantal kwaliteitsvereisten voldoen. Daarom zijn enkele dringende aanpassingen nodig. In eerste instantie gaat het om kleinere zaken zoals de elektrische installatie, rookmelders, deurreosters enz.

Maar het huis moet ook structureler aangepakt worden: het metselwerk van de schouw, het opstijgende vocht... En tegen 2020 moet ook het dak verplicht geïsoleerd worden.

### ENERGIEVERBRUIK

In de huidige toestand is het energieverbruik in de woning hoog: 26.000 kWh per jaar, of een kost voor de huurder van 1300 euro per jaar. Dat is hoger dan het Vlaamse gemiddelde. Ter vergelijking: het theoretische energieverbruik voor deze woning bedraagt 19.950 kWh per jaar.

Als alle stappen van de renovatie uitgevoerd worden, kan het huidige verbruik met 13.000 kWh of 650 euro per jaar afnemen. Dat betekent een daling van liefst 65% van het theoretisch berekende energieverbruik.

OMSCHRIJVING		ENERGIEWINST
STAP 1	ISOLEREN GEVELS Harde platen van 12 cm en pleisterwerk (enkel na oplossen opstijgend vocht).	21%
STAP 2	ISOLEREN PLAT DAK Aanpassen van de dakhelling, opmeten van de dakranden, harde isolatieplaten, nieuwe dakdichting en vervangen van bestaande koepels.	14%
STAP 3	ISOLEREN ZOLDERVLOER Aan te brengen tussen houten structuur. Osb-platen als nieuwe ondervloer.	14%
STAP 4	ISOLEREN VLOEREN Uitbreken van de bestaande vloer op benedenverdieping, gieten van een nieuwe betonplaat, aanbrengen van leidingen, isolatie, plasticfolie en chape. De nieuwe vloerafwerking wordt uitgesteld, zodat de huurder er kan blijven wonen.	7%
STAP 5	BUITENSCHRIJNWERK Vervangen van alle ramen op de gelijkvloerse verdieping, samen met de voordeur.	7%
STAP 6	VENTILATIE Een afzuigstelsel in de vochtigste ruimtes is noodzakelijk, net als het voorzien van ventilatieroosters in de (nieuwe) ramen.	2%
STAP 7	NIEUW VERWARMINGSSYSTEEM Plaatsen van een hoogrendementsketel en eventueel een zonneboiler ter vervanging van de elektrische boiler. Opgelet: dit kan het best gebeuren nadat de woning is geïsoleerd.	0%
STAP 8	CONFORMITEIT Basisvereisten voor veiligheid en comfort: metselwerk schouw herstellen omwille van stabiliteitsproblemen. Lichtarmatuur in de badkamer vervangen door ledverlichting. Elektriciteit in de badkamer en de wasmachine vervangen. Opstijgend vocht in zowat alle binnen- en buitenmuren aanpakken: injecteren met een vochtwereld middel. Aanbrengen van rookmelders en roosters in de leefkamer.	0%
KOSTPRIJS RENOVATIE		€ 58.540
PREMIES		€ 10.450
<b>TOTALE ENERGIEWINST</b>		<b>65%</b>



### VERHUUR VIA SOCIAAL VERHUURKANTOOR

Als verhuurder kun je je woning ook verhuren via een sociaal verhuurkantoor. Dat kan de huurprijs beïnvloeden, maar er hangen wel meer premies aan vast. Als je je huurwoning dankzij een doorgedreven renovatie BEN maakt (Bijna EnergieNeutraal), is het financieel interessanter om te verhuren via een sociaal verhuurkantoor.

Voor dit type woning ligt de huurprijs op de private markt namelijk niet veel hoger dan de huurprijs via een SVK. In dat geval kan er tot 35.000 euro premies aangevraagd worden, tegenover een kleine 10.000 zonder SVK.

Als de huurder voldoet aan de voorwaarden van het sociaal verhuurkantoor, kan hij of zij er blijven wonen. Is dat niet het geval, dan kan dit pas doorgevoerd worden als er een nieuwe huurder komt.