

# Sociaal verhuren is “VAST-GOED” verhuren



## EIGENAARS/VERHUURDERS INFORMATIEBROCHURE

- ▶ Wat is sociaal verhuren?
- ▶ Wat zijn de voordelen?
- ▶ Praktische zaken?

# INLEIDING

Wilt u bewust sociaal verhuren of wilt u verhuren, maar de besommeringen die ermee samengaan niet, dan kunt u terecht bij de dienst “vast-goed verhuren” binnen de woonmaatschappij.

In Vlaanderen zoeken een groot aantal mensen naar een betaalbare en kwalitatieve woning én ook uw woning kan hiervoor in aanmerking komen. Als eigenaar-verhuurder kunt u “vast-goed verhuren” aan de dienst private huur binnen de woonmaatschappij die de huurdersverplichtingen op zich neemt. Ze biedt u een gegarandeerde huurbetaling en opvolging van het onderhoud aan mét overname van het volledige administratieve beheer. Verder in deze brochure leggen we onze werking uit met de voordelen en verwachtingen die hiermee samengaan.

Indien u vragen heeft die nog niet beantwoord zijn, dan kan u ons contacteren voor meer informatie.

**Samen kunnen wij op een positieve manier werken aan een leefbare woonomgeving!**

# INHOUD

## Sociaal Verhuren p 03

1. Dienst “verhuur vast-goed” p 03
2. Eén woonmaatschappij in uw regio p 03
3. Missie p 03

## Voordelen p 04

4. Voordelen voor de eigenaar-verhuurder p 04
5. Premies p 04
6. Fiscale voordelen p 05

## “Vast-goed” verhuren p 06

7. De eerste stap p 06
8. Woning bezichtigen p 06
9. Verwachtingen p 06
10. Renovatiewerken nodig? p 07
11. De huurprijs p 07
12. De overeenkomst p 07
13. Welke documenten zijn er nodig? p 07
14. Hoofdhuurcontract en plaatsbeschrijving p 08
15. Overdracht p 08
16. Verzekering p 08
17. Huurdersbegeleiding p 08

## En verder p 09

18. Onderverhuring p 09
19. Opvolging p 09
20. Veelgestelde vragen p 10

## Eén Woonmaatschappij in uw regio p 11

# SOCIAAL VERHUREN



## ► DIENST “VERHUUR VAST-GOED”

De dienst “verhuur vast-goed” binnen de woonmaatschappij is ontstaan in de welzijnssector. Met de bedoeling om de huurmarkt te socialiseren, zodat huurders met een bescheiden inkomen kunnen wonen in een kwalitatieve en betaalbare woning.

Deze dienst huurt huizen, appartementen of studio's van eigenaars op de private markt, om deze door te verhuren aan (kandidaat-)huurders die hiervoor in aanmerking komen.

Doelstellingen van de dienst “verhuur vast-goed”

1.

Woningen huren en verhuren

2.

Kandidaat-huurders ondersteunen

3.

Huurders begeleiden

4.

Samenwerken met andere (welzijns-) organisaties

## ► EÉN WOONMAATSCHAPPIJ IN UW REGIO

De sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren hebben in de loop van 2023 hun krachten gebundeld. Sinds juli 2023 zijn er 41 woonmaatschappijen die elk in hun regio verantwoordelijk zijn voor alle sociale woningen. Het doel? Eén centraal aanspreekpunt, efficiënt werken en een klantvriendelijke dienstverlening verzameld onder één dak in uw regio. In de provincie Antwerpen is Woonveer actief in de gemeenten Bornem en Puurs-Sint-Amands.

## ► MISSIE

De dienst “verhuur vast-goed” binnen de woonmaatschappij wil het recht op wonen realiseren voor iedereen en in het bijzonder voor de mensen met de hoogste woonnod en laagst besteedbaar inkomen. Het doet dat door het huren van **betaalbare en kwalitatieve panden** van een private eigenaar en deze door te verhuren aan een sociale doelgroep.

# VOORDELEN



## ► VOORDELEN VOOR DE EIGENAAR-VERHUURDER

Verhuren via een Woonmaatschappij biedt de eigenaar-verhuurder een aantal stevige voordelen. Zo garanderen we een stipte betaling van de huur, zijn we als huurder verantwoordelijk voor het onderhoud van de woning en begeleiden we de huurder. Daarnaast zijn er ook de fiscale voordelen en kan u mogelijks gebruik maken van verhoogde premies voor renovatiewerken.

Bij verhuur aan de woonmaatschappij werkt u samen met een **professionele partner**:

- Kosteloze service van prospectie tot verhuring (verkennend telefonisch gesprek, bezoek aan de woning, renovatieadvies... );
- Kosteloze administratieve afhandeling van uw contract (opmaak technisch verslag, opmaak en registratie hoofdhuurovereenkomst);
- Gedetailleerde opmaak van de plaatsbeschrijving;
- Garantie op huurbetaling;
- Onderhoud van de woning, met de garantie dat de woning in een goede staat wordt teruggegeven (mits de gebruikelijke slijtage);
- Het vermijden van langdurige leegstand van uw woning en de bijbehorende leegstandsheffing;
- Fiscale voordelen (verlaagd tarief op onroerende voorheffing, vermindering registratierechten bij aankoop woning, verlaagde btw-tarieven op bouwkosten bij sloop en heropbouw en nieuwbouw);
- Recht op verhoogde renovatiepremies (MijnVerbouwpremie);
- Enkel belasting op het kadastraal inkomen en niet op de werkelijke huurinkomsten.

## ► PREMIES

### **Mijn VerbouwPremie**

Mijn VerbouwPremie is bestemd voor particulieren (natuurlijke personen) die in de eigen woning-hoofdverblijfplaats werken hebben laten uitvoeren, ofwel particulieren die een woning hebben gerenoveerd om ze te verhuren aan de dienst "verhuur vast-goed" binnen de woonmaatschappij of deze reeds verhuurden aan een SVK.

Daarenboven moet de te renoveren woning gelegen zijn in het Vlaams Gewest en moet ze op aanvraagdatum minstens 15 jaar oud zijn.

De werken waarvoor de renovatiepremie wordt aangevraagd, moeten voltooid zijn op het tijdstip van aanvraag. De kosten worden bewezen aan de hand van facturen, op naam van de aanvrager, met vermelding van het werfadres en met bijhorende verduidelijkingen zoals offertes, bestelbonnen etc. De facturen mogen op aanvraagdatum maximaal twee jaar oud zijn.

## Welke werken komen in aanmerking?

- Dak (isolatie en renovatie)
- Buitenmuren (isolatie en renovatie)
- Vloer (isolatie en renovatie)
- Ramen en deuren (glas en buitenschrijnwerk)
- Binnenrenovatie (binnenmuren, plafond en trap)
- Elektriciteit en sanitair
- Warmtepomp
- Warmtepompboiler
- Zonneboiler

## Hoeveel bedraagt de premie?

Voor de sociale verhuurder is standaard een premiepercentage van 50% van de aanvaarde kostprijs van de werken (exclusief BTW) voorzien.

U vindt alle voorwaarden en details van de premiebedragen op [www.mijnverbouwpremie.be](http://www.mijnverbouwpremie.be).

## ► FISCALE VOORDELEN

### Korting onroerende voorheffing

Het verlaagd tarief wordt automatisch toegekend als de woning als sociale woning verhuurd wordt. De dienst private huur van de woonmaatschappij doet hiervoor melding bij de Vlaamse Belastingdienst uiterlijk op 31 maart van het aanslagjaar.

De toestand op 1 januari van het aanslagjaar wordt als referentie genomen.

### Vermindering registratierechten

De koper van een in het Vlaams Gewest gelegen onroerend goed moet slechts 7% registratiebelasting betalen als het gaat om de aankoop van een woning die nadien – binnen de 2 jaar - via de dienst “verhuur vast-goed” van de woonmaatschappij verhuurd wordt en als hij daarnaast aan een aantal voorwaarden voldoet.

### Voorwaarden

- De aankoop moet gebeuren door een of meerdere natuurlijke personen samen en gelijktijdig; aankopen door rechtspersonen zijn dus uitgesloten.
- Aankoop van een woning die nadien sociaal verhuurd wordt:
  - De aankoop moet een woning betreffen. Het gaat dan om een onroerend goed dat hoofzakelijk dient of zal dienen voor de huisvesting van één gezin of een persoon; bouwgronden zijn dus uitgesloten van het gunstregime.
  - De eigenaar moet binnen een termijn van twee jaar na het verlijden van de aankoopakte voor het aangekochte goed een huurovereenkomst afsluiten met een woonmaatschappij; de verhuurovereenkomst moet daarbij voor minimaal negen jaar afgesloten worden.

### Verlaagd btw-tarief

#### • Nieuwbouw

U heeft recht op een verlaagd tarief bij nieuwbouw van 12% voor de aankoop, bouw, renovatie, onderhoud (in de plaats van 21%) als u als eigenaar de woning voor minstens 15 jaar verhuurt aan een woonmaatschappij.

#### • Afbraak en heropbouw

6% btw-tarief bij afbraak en heropbouw en verhuring gedurende minstens 15 jaar van de heropgebouwde woning aan een woonmaatschappij.

Voor alle regelgeving omtrent het btw-tarief van 6% bij afbraak en heropbouw verwijzen we graag naar de ‘FAQ’ van de FOD Financiën via <https://financien.belgium.be>.

# “VAST-GOED” VERHUREN



## ► DE EERSTE STAP

Heeft u interesse om sociaal te verhuren? Neem telefonisch contact op met de woonmaatschappij in uw buurt. Dit gesprek is vrijblijvend en louter informatief.

De woonprospector licht de werking uitgebreid toe en peilt naar algemene kenmerken van de woning (ligging, vloeroppervlakte, aantal slaapkamers, ...).

Indien gewenst, maakt u met de woonprospector een afspraak om de woning te bezichtigen.

## ► WONING BEZICHTIGEN

Tijdens het bezichtigen van de woning zal de woonprosector samen met u de algemene en technische kenmerken van de woning overlopen en nagaan of de woning voldoet aan de geldende kwaliteitsnormen:

- Is er enkel of dubbel glas aanwezig?
- Is het dak geïsoleerd?
- Hoe wordt de woning verwarmd?
- Is er een trap met leuning/lift aanwezig?
- Is er (zichtbare) vochtschade?
- Is de woning (brand)veilig?
- Is er valbeveiliging?
- Aantal en grootte van de kamers
- ...

## ► VERWACHTINGEN

De dienst “verhuur vast-goed” stelt ook een aantal verwachtingen. Deze verwachtingen passen binnen een regelgevend kader gesteld door de Vlaamse regering.

### **Woningkwaliteit**

De woning dient conform de Vlaamse kwaliteitsnormen (veiligheid, gezondheid, woningkwaliteit) te zijn. Na een woningbezoek ontvangt u van de woonprospector een verslag waarin, zo nodig, enkele opmerkingen worden geformuleerd waarmee rekening dient gehouden te worden opdat de woning geschikt is om te verhuren.

- Minimale voorzieningen als keuken, toilet, bad of douche, gootsteen en drinkbaar water
- Structurele stabiliteit van het gebouw
- Veiligheid van trappen en de aanwezige installaties (gas en elektriciteit, verwarming)
- Dubbele beglazing
- Geen vochtproblemen
- Mogelijkheid tot verluchting en natuurlijke verlichting
- Dakisolatie of zoldervloer
- Vrij toegankelijk
- Properheid
- Rookmelder(s)
- ...

## Conformiteitsonderzoek

Elke woning die we verhuren, moet een conformiteitsattest hebben. Dit attest reikt het agentschap Wonen in Vlaanderen of de gemeente uit na een positieve woningcontrole.

Heeft uw woning nog geen conformiteitsattest?

Tijdens ons bezoek gaan we na of de woning voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. Is dat het geval en bereiken we met u een akkoord over de huurprijs, de contractvoorwaarden, etc. dan vragen we voor u een conformiteitsonderzoek aan. Als het agentschap Wonen in Vlaanderen of de gemeente het onderzoek heeft uitgevoerd en geen bezwarende opmerkingen formuleert, ontvangt u een conformiteitsattest.

Stellen we tijdens ons bezoek gebreken vast, dan zullen we u vragen om hieraan te verhelpen.

## ► RENOVATIEWERKEN NODIG?

Voldoet uw woning niet aan de geldende kwaliteitsnormen? Dan zal de woonmaatschappij u adviseren om enkele verbeterings- en/of renovatiewerken uit te voeren. Dit kunnen kleine aanpassingen of meer uitgebreide renovatiewerken zijn. Dit kan eventueel in samenwerking met Het Pandschap. Zulke renovatiewerken komen vaak in aanmerking voor de "Mijn VerbouwPremie"

## ► DE HUURPRIJS

De woonmaatschappij biedt u als eigenaar heel wat voordelen en zekerheden zoals de garantie op huurbetaling, onderhoud, fiscale voordelen, verhuring op lange termijn (9 jaar), ...

In ruil daarvoor betalen we u een billijke huurprijs, die weliswaar lager ligt dan wat u op de private woningmarkt kunt krijgen. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de huurprijs die de woonmaatschappij aan u betaalt. We onderhandelen samen met u de uiteindelijke huurprijs. Er wordt wel rekening gehouden met de financiële draagkracht van de huurder, de staat en het comfort van de woning, de ligging, de grootte, ... De initiële huurprijs kan jaarlijks geïndexeerd worden. De indexatie gebeurt op de "verjaardag" van de inwerkingtreding van het contract.

Tot 30 september 2023 was er een decreet van toepassing dat enkel woningen met EPC label A,B of C mochten indexeren. Voor woningen met label D kon dit voor 50 % en woningen met label E,F mochten geen indexatie toepassen. Vanaf 01 oktober '23 werd indexatie terug toegelaten voor alle woningen maar met een correctiefactor (afhankelijk van het EPC label).

## ► DE OVEREENKOMST

Is uw woning technisch in orde en wilt u verhuren aan de woonmaatschappij? Dan kunt u voor minstens negen jaar een huurcontract afsluiten.

De woonprospecteur brengt hiervoor alles in orde: zij/hij stelt het huurcontract op, zorgt voor een gedetailleerde plaatsbeschrijving en laat het contract tijdig registreren.

Nu kunt u minstens negen jaar genieten van de talloze voordelen en zekerheden die de woonmaatschappij biedt.

Indien u een huurcontract voor minstens 15 jaar aangaat, wordt het contract door een notaris opgemaakt en geregistreerd.

## ► WELKE DOCUMENTEN ZIJN ER NODIG?

- EPC-attest (Energie Prestatie Certificaat)
- Keuringsattest elektriciteit
- Keuringsattest gas en mazouttank (indien van toepassing)
- Onderhoudsattest van verwarming
- Conformiteitsattest (indien voorhanden)
- Huishoudelijk Reglement Residentie (indien van toepassing)

## ► HOOFDHUURCONTRACT EN PLAATSBSCHRIJVING

Het hoofdhuurcontract wordt kosteloos in tweevoud opgemaakt. Ook de plaatsbeschrijving wordt kosteloos opgemaakt. Na ondertekening door alle partijen wordt er overgegaan tot registratie bij het registratiekantoor. Na registratie ontvangt u uw exemplaren.

Bij Vlabel wordt aangifte gedaan van de inhuring, zodat u in aanmerking kan komen voor een verlaagd tarief inzake onroerende voorheffing.

Het is mogelijk dat de huurder op basis van zijn (gezins)situatie ook recht heeft op een extra vermindering van onroerende voorheffing. Dit bedrag, dat in mindering wordt gebracht op het aanslagbiljet van de verhuurder, moet doorgestort worden aan de huurder.

## ► OVERDRACHT

De overdracht van de sleutels wordt genoteerd. Het minimumaantal is 3. Ook de overname van water en energie wordt geregeld.

## ► VERZEKERING

De Woonmaatschappij verzekert - tijdens de volledige huurtermijn- de huurdersaansprakelijkheid tegenover u als eigenaar en tegenover derden.

## ► HUURDERSBEGELEIDING

Tijdens heel de periode dat uw woning verhuurd is, gaan we regelmatig langs bij de huurders. Merken we problemen met onderhoud of samenleven volgen we dit kort op.



## ► ONDERVERHUURING

Uw woning wordt verhuurd aan kandidaat-huurders die zijn ingeschreven bij de woonmaatschappij en volgens de toewijzingsregels in aanmerking komen als huurder voor uw pand.

Om een woning te huren via de woonmaatschappij moet men zich inschrijven. Het inschrijvingsregister verzamelt alle gegevens van de kandidaten. Om zich te kunnen inschrijven in dit register moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan:

- Minimumleeftijd 18 jaar
- Wettelijk vastgestelde inkomensgrens
- Geen woning of bouwgrond in eigendom
- Ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister
- Beschikken over een beperkt vermogen
- Verplichte taalkennis
- Werkbereidheid

De woonmaatschappij wijst de woning toe op basis van het lokale toewijzingsreglement. Rationele bezetting, lokale woonbinding en chronologie op de wachtlijst zijn hierin de doorslaggevende factoren.

Huurders betalen aan de woonmaatschappij een huurprijs, die minstens gelijk is aan de huurprijs die de woonmaatschappij betaalt aan de eigenaar/verhuurder. Zij kunnen onder bepaalde voorwaarden een huursubsidie krijgen. Dit is een bedrag dat in mindering gebracht wordt van de maandelijkse huur die men betaalt aan de woonmaatschappij.

## ► OPVOLGING

Elke regio beschikt over een eigen team, bestaande uit onder andere een woningprospector, een huurbegeleider, een technische -en klantendienst. Samen hebben ze de zorg over de woning en de huurder.

Het voordeel van de recente fusie (juli 2023) tussen de voormalige SVK's (Sociale Verhuurkantoren) en de SHM's (de Sociale Huisvestingsmaatschappijen) tot één Woonmaatschappij is dat alle expertise m.b.t. beheer en verhuur van sociale woningen gebundeld wordt.

De woonmaatschappij is de schakel tussen de eigenaar/verhuurder en de onderhuurder. De eigenaar heeft zelf nooit rechtstreeks contact met de bewoner, tenzij u persoonlijk wenst in te staan voor herstellingen die volgens de wettelijke bepalingen ten laste zijn van de eigenaar. Wij zijn uw huurder en dus ook verantwoordelijk voor alle huurdersverplichtingen.

## ► VEELGESTELDE VRAGEN

### **Wat is een billijke huurprijs?**

“ “ Ons prijsvoorstel houdt rekening met de financiële draagkracht van onze doelgroep. Zij mogen maar 30 % van hun inkomen aan huur besteden. Op de private markt is er een verwachte opbrengst van 10 maanden huur per jaar. Verhuren via een woonmaatschappij zorgt 12 maanden per jaar voor een gegarandeerde huuropbrengst. Rekening houdend met de financiële voordelen en zekerheden van verhuren aan een woonmaatschappij komt het gegarandeerde rendement op 9 jaar overeen met het verwachte rendement bij private verhuur.

### **Wie betaalt de registratiekosten?**

“ “ De standaard registratie van huurcontracten van 9 jaar is kosteloos. Maar bij nieuwbouw wordt dit vastgelegd in een notariële akte. De kosten hieraan verbonden zijn volledig ten laste van de eigenaar.

### **Wat is huurschade?**

“ “ Als u verhuurt aan de woonmaatschappij gaat u in zee met een professionele partner. De woonmaatschappij is uw huurder en moet gedurende de volledige looptijd van het contract aan de huurdersverplichtingen voldoen. Ze staat m.a.w. in voor alle werken die krachtens het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste zijn van de huurder.

### **Wat als mijn pand leeg staat?**

“ “ De woonmaatschappij betaalt elke maand stipt de huur, ongeacht of het pand verhuurd is of niet.

### **Stopt het huurcontract na 9 jaar?**

“ “ Het huurcontract eindigt na 9 jaar indien één van de partijen een opzeg betekent, aangetekend en gericht aan de andere partij. Indien noch de woonmaatschappij noch de eigenaar een opzeg betekent, wordt het huurcontract stilzwijgend verlengd, telkens met een periode van 3 jaar.

### **Kan ik mijn pand verkopen als het verhuurd is aan de woonmaatschappij?**

“ “ U kunt op elk moment uw pand verkopen. Hiermee wordt het huurcontract echter niet beëindigd. Door de registratie neemt de nieuwe eigenaar het huurcontract en zijn modaliteiten over.

# EÉN WOONMAATSCHAPPIJ IN UW REGIO



In de regio Bornem en Puurs-Sint-Amands is de woonmaatschappij WOONVEER actief.



Woonveer Klein-Brabant bouwt, verhuurt en verkoopt in Puurs-Sint-Amands en Bornem sociale woningen. Sinds de fusie in juli 2023 met het sociaal verhuurkantoor (SVK) Optrek huren we nu ook panden in op de private markt om door te verhuren. Vandaag beheren we zo'n 1.500 woningen en appartementen.

Gelukkig kunnen we daarvoor rekenen op de inzet van 24 gedreven medewerkers die onderverdeeld zijn in verschillende diensten:

- **Directie:** voor de algemene en dagelijkse leiding
- **Dienst klanten relaties:** hier kan de kandidaat-huurder of huurder terecht voor informatie, inschrijvingen, huur van woningen, huur van garages, betalingen, opzeg en afsluiten contracten, problemen of klachten van sociale aard, betalingsplannen, bemiddeling, controles via huisbezoeken en herhuisvesting bij renovatie,...
- **Technische dienst:** huurders kunnen hier terecht voor technische vragen of problemen, herstellingen van defecten en nazicht of onderhoud van installaties, renovatieprojecten, aanvragen voor aanpassingen aan de woning,...
- **Financiële dienst:** verzorgt de boekhouding, staat in voor de betaling van facturen, huren en de financiële opvolging van projecten en verzorgt alle financiële rapporteringen.
- **Personeel en organisatie:** verantwoordelijk voor de algemene ondersteuning en administratie: personeelsbeleid, ICT, preventiebeleid, externe communicatie...

# Sociaal verhuren is “VAST-GOED” verhuren

## NEEM CONTACT MET DE WOONPROSPECTOR VAN WOONVEER KLEIN-BRABANT

Woonveer Klein-Brabant bv  
Palingstraat 48\_101  
2870 Puurs-Sint-Amands  
Telefoonnummer: 03 740 00 20  
E-mail: [info@woonveer.be](mailto:info@woonveer.be)  
Website: [www.woonveer.be](http://www.woonveer.be)  
BTW nummer: BE 0406.039.624

### Per mail

Je kan ons steeds per mail bereiken.  
[verhuurvastgoed@woonveer.be](mailto:verhuurvastgoed@woonveer.be)

### Per telefoon

Telefonisch zijn we elke werkdag bereikbaar  
van 9u tot 12u en op maandag, woensdag en vrijdag ook van 14u tot 16u  
03 740 00 20 (optie 1)

