

Sociaal verhuren met Woonpunt Zennevallei



(KANDIDAAT-) VERHUURDERS

Informatiebrochure

Wat is sociaal verhuren? | Wat zijn de voordelen? | Hoe begin ik eraan?



INHOUDSTAFEL

Inleiding	3
Voordelen voor de eigenaar.....	4
Huurgarantie.....	5
Onderhoud van de woning.....	5
Verlaagd tarief op de onroerende voorheffing.....	5
Gunsttarief regeling in de personenbelasting.....	5
Renovatieprijzen en -begeleiding	5
Gunsttarief registratierechten.....	7
Geen risico op leegstandsheffing.....	7
Professionele partner.....	7
Voorwaarden.. ..	8
Het conformiteitsattest.....	10
Hoe verloopt de verhuur?	11
Verstrekking van informatie.....	12
Kwaliteit van de woning.....	12
Huurprijs.....	12
Welke documenten zijn nodig voor de start van de verhuur?	13
Huurcontract van minstens 9 jaar.....	13
Opzeg.....	14
Verkoop.....	14
Onderverhuur.....	15
Opvolging.....	16
Contactgegevens.....	17

INLEIDING

Wilt u bewust sociaal verhuren of wilt u verhuren, maar de beslommeringen die ermee samengaan niet, dan kan u terecht bij een 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 kan u 'gerust verhuren' aan een woonmaatschappij zoals Woonpunt Zennevallei dat de huurdersverplichtingen op zich neemt. Woonpunt Zennevallei kan u een gegarandeerde huurbetaling en opvolging van het onderhoud aanbieden 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 een vrijblijvend gesprek.

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



Woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei

Woonpunt Zennevallei is één van de 41 woonmaatschappijen in Vlaanderen. Wij zijn actief in 7 gemeenten: Halle, Sint-Pieters-Leeuw, Beersel, Drogenbos, Linkebeek, Pepingen en Sint-Genesius-Rode.

Wonen is een basisrecht en toch is deze behoefte niet voor iedereen gegarandeerd. Woonpunt Zennevallei (WPZ) garandeert betaalbaar wonen in eigen streek. Als woonmaatschappij streven wij er immers elke dag naar om mee tegemoet te komen aan de woonnoden in de maatschappij.

We bieden intussen al woonzekerheid aan ruim 1,900 sociale huurders en hebben al vele kopers een definitieve woning bezorgd. WPZ combineert dit met een duurzaam, sociaal én inclusief woonbeleid en is een betrouwbare én innovatieve partner

VOORDELEN

“

“Na het verhuizen van mijn moeder naar een woonzorgcentrum wilden we het huis niet meteen verkopen. Verhuren leek zo’n opdracht, maar dankzij deze samenwerking moesten wij ons hoofd hier niet over breken.”

“Het appartement was aan een grondige renovatie toe voordat we het konden verhuren. Via WarmNest en Woonpunt Zennevallei heb ik kunnen gebruik maken van allerlei premies en begeleiding.”

“Het aangaan van een extra lening gaf me toch wat stress, maar dankzij deze verhuurmethode weet ik dat ik elke maand gegarandeerd huurgeld krijg. De renteloze lening helpt financieel ook al veel.”

“Ik wou iets concreet doen voor de maatschappij. Er wordt zoveel gesproken over woontekort. Zo draag ik mijn steentje bij.”

Voordelen voor de eigenaar-verhuurder

Als u uw woning verhuurt aan Woonpunt Zennevallei dan kunt u in aanmerking komen voor een aantal voordelen en premies:

Huurgarantie

Lig niet wakker van wanbetalingen of huurachterstallen. Niet de onderhuurder, maar de woonmaatschappij is verantwoordelijk voor de betaling van de huur. Woonpunt Zennevallei garandeert u maandelijkse huurinkomsten voor de volledige looptijd van het huurcontract.

Onderhoud van de woning

Aangezien wij als woonmaatschappij uw huurder zijn, is het ook onze verantwoordelijkheid om uw woning aan het einde van het contract in de oorspronkelijke staat (afgezien van de normale slijtage) terug te geven.

Verlaagd tarief op de onroerende voorheffing

U komt in aanmerking voor het verlaagd tarief op de onroerende voorheffing voor verhuurders aan een woonmaatschappij. Het tarief is gelijk aan 2,4%.

De vermindering wordt aangevraagd door Woonpunt Zennevallei.

Gunsttarief regeling in de personenbelasting

Vroeger werd de eigenaar-verhuurder voor de onderverhuring belast op de werkelijke huuropbrengsten: dat is sinds enkele jaren niet meer het geval. Net als bij de private huur, wordt u bij verhuring aan Woonpunt Zennevallei belast op het geïndexeerde kadastraal inkomen.

Renovatiepremies en -begeleiding

Als u uw woning wilt verbouwen of renoveren om die nadien te verhuren aan een woonmaatschappij, kunt u aanspraak maken op "Mijn VerbouwPremie". U heeft hierbij recht op de hoogste premiebedragen voor alle categorieën van werken, ongeacht uw inkomen.

U kan ook een renteloze lening aangaan tot 25.000 euro dankzij de provincie Vlaams-Brabant. Die aanvraag verloopt via Woonpunt Zennevallei.

Daarnaast heeft u recht op heel wat andere steunmaatregelen. Vragen hierover kan u stellen aan

- Woonwinkel Zennevallei (voor inwoners van Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw)
- Woonwinkel Pajottenland (voor inwoners van Pepingen)
- Woonwinkel Noord (voor inwoners van Drogenbos)
- Energieconsulent van 3W+ (voor inwoners van Linkebeek en Sint-Genesius-Rode)

Zie verder voor contactinformatie.

Warm Nest

Als inwoner van Beersel, Halle of Sint-Pieters-Leeuw kan u ook instappen in het project WarmNest. Dit project wordt gedragen door **Klimaatpunt**. In ruil voor een 9-jarige verhuring aan Woonpunt Zenenvallei, ontlast het team van Klimaatpunt u van alle administratie en organisatie bij het renoveren van uw pand. Concreet helpen ze met:

- Het opstellen van een kostenraming
- Het opvragen en analyseren van offertes bij betrouwbare aannemers
- De opvolging & oplevering van de werken
- Het regelen van EPC-certificaat, het conformiteitsattest, de elektrische keuring
- Het aanvragen van de premies.

Als eigenaar ondertekent u een mandaatovereenkomst met Klimaatpunt en een overeenkomst met Woonpunt Zennevallei, zodat er een bindende overeenkomst is voordat de renovatiewerken van start gaan.



Gunsttarief registratierechten

Bij de aankoop van een woning voor sociale verhuur kan u genieten van een verminderd tarief van 7%.

Om van het gunsttarief te genieten, moet u aan de volgende voorwaarden voldoen:

- de koper is een natuurlijk persoon
- het moet gaan om een zuivere aankoop, ruil of onttrekking aan een vennootschap komen niet in aanmerking
- de volle eigendom wordt aangekocht; de aankoop van een onverdeeld deel van een woning, of enkel van de blote eigendom of vruchtgebruik bijvoorbeeld volstaat dus niet.
- de aankoop moet een woning betreffen. Bouwgronden zijn dus uitgesloten.

Praktisch

Eigenaars die vanaf de aankoop al weten dat ze aan een woonmaatschappij willen verhuren, kunnen een verklaring opnemen in de verkoopovereenkomst. Hier bestaat geen specifieke clausule voor. De notaris zorgt hiervoor.

De koper moet binnen een termijn van 3 jaar na het verlijden van de aankoopakte een huurovereenkomst met een minimumduur van 9 jaar afsluiten met Woonpunt Zennevallei.

De koper stuurt als bewijs een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst aan de Vlaamse Belastingdienst, binnen de drie jaar en zes maanden na het verlijden van de aankoopakte.

Niet aangevraagd bij akte?

Had u recht op het verlaagde tarief en heeft u dit niet opgeroepen? U kan dit achteraf nog inroepen bij de Vlaamse belastingdienst. Let op u heeft hier 5 jaar tijd voor vanaf 1 januari van het jaar waarin het verkooprecht opeisbaar is geworden.

Geen risico op leegstandsheffing

Tijdens de looptijd van het huurcontract zorgt Woonpunt Zennevallei er ook voor dat de woning verhuurd is. Als een huurder de woning verlaat, gaan we meteen op zoek naar een nieuwe huurder. Daardoor vermijdt u langdurige leegstand en de bijhorende leegstandsheffing.

Professionele partner

U werkt samen met een professionele partner die veel ervaring heeft met het huren en verhuren van woningen. Woonpunt Zennevallei neemt het beheer van uw woning over en volgt alle administratieve taken op (opmaken en registreren van het huurcontract, opmaken plaatsbeschrijving, ..). Wij staan ook in voor de begeleiding van de huurder.

VOORWAARDEN



Waaraan moet de woning voldoen?

We maken een afspraak en komen uw woning bekijken. Tijdens dat bezoek overlopen we samen de algemene en technische kenmerken van de woning en gaan we na of ze voldoet aan de geldende kwaliteitsnormen:

- Staat van het gebouw:
 - ☐ Geen bouwfysische problemen (stabiliteit, verzakkingen,...)
 - ☐ Droge muren
 - ☐ Goed sluitend en onderhouden binnen- en buitenschrijnwerk
 - ☐ Aanvoer van water en afvoer van afvalwater
 - ☐ Goed onderhouden buitenwerk (dak, gevel,...)
- Elementair comfort:
 - ☐ Minimale lichtinval en verluchtingsmogelijkheid in elke woonruimte
 - ☐ Verluchtingsmogelijkheden in badkamer en toilet
 - ☐ Lavabo en bad/douche met warm water
 - ☐ Mogelijkheid voor de aansluiting van telefoon en internet
 - ☐ Mogelijkheid om een wasmachine aan te sluiten
- Verwarming en isolatie:
 - ☐ Centrale verwarming, liefst zo energiezuinig mogelijk
 - ☐ Dubbele beglazing & dakisolatie
 - ☐ Energieprestatiecertificaat of EPC: minimum niveau C
- Keuken:
 - ☐ Dampkap aanwezig
 - ☐ Elektrische kookplaat aanwezig of aansluitbaar. Geen gasaansluitingen.
 - ☐ Voldoende kast- en werkruimte
 - ☐ Elektro: niet verplicht, maar goede afspraken zijn nodig
- Rookmelders:
 - ☐ Per bouwlaag moet er 1 rookmelder aanwezig zijn.
Ook in de kelder en zolder die toegankelijk zijn.
- Energiemeters:
 - ☐ Aparte tellers
 - ☐ Toegankelijke meters



Het conformiteitsattest

Het conformiteitsattest is een officieel document dat aantoonst dat uw woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet. Elke woning die wij verhuren, moet een conformiteitsattest hebben.

Hoe kan u een conformiteitsattest aanvragen?

U kan het conformiteitsattest aanvragen via aangetekende brief of e-mail bij de gemeente. Sommige gemeentes hebben ook een online webformulier.

Na uw aanvraag zal een woningcontroleur van de gemeente langsgaan in de woning om na te gaan of ze voldoet aan de woningkwaliteitsnormen. Vanaf de datum van uw aanvraag heeft de gemeente 60 dagen tijd om een beslissing te nemen.

Het attest is 10 jaar geldig.

Renovatiewerken nodig?

Voldoet uw woning niet aan de geldende kwaliteitsnormen? Dan zullen we u adviseren om enkele verbeterings- en/of renovatiewerken uit te voeren. Dit kunnen kleine aanpassingen zijn, zoals een aarding plaatsen of extra verluchting voorzien, of uitgebreide renovatiewerken.

Laat u (financieel) bijstaan voor uw renovatiewerken. Zie "Voordelen voor de eigenaar".

HOE VERLOOPT DE VERHUUR?



03

Hoe verloopt de verhuur?

Verstrekking van informatie

Als u uw woning wilt sociaal wilt verhuren, contacteert u Woonpunt Zennevallei. Wij vragen u een document in te vullen. Dankzij de verstrekte informatie, kunnen wij al nagaan of uw woning in aanmerking komt om sociaal te verhuren. Is dit niet het geval? Of zijn de verwachtingen niet op elkaar afgestemd? Dan stopt het hier.

Kwaliteit van de woning

Als uw woning potentieel heeft, spreken wij af om de woning samen te bezichtigen. Voldoet de woning aan onze verwachtingen (zie voorwaarden), dan kan Woonpunt Zennevallei het nodige doen om de samenwerking op te starten.

Huurprijs

Woonmaatschappijen bieden u als eigenaar heel wat voordelen en zekerheden. De huurprijs die wij u betalen is daardoor lager dan wat u op de private woningmarkt zult krijgen. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de huurprijs. De uiteindelijke huurprijs onderhandelt u met Woonpunt Zennevallei.

Wij houden hierbij rekening met

- De EPC-score
- De ligging: is de woning dichtbij voorzieningen?
- Aantal kamers: wij hanteren eigen richtlijnen om te bepalen of een ruimte groot genoeg is.

De initiële huurprijs wordt jaarlijks niet geïndexeerd tenzij de eigenaar dit vraagt. De indexatie gebeurt dan op de “verjaardag” van de inwerkingtreding van het contract.

Welke documenten zijn nodig voor de start van de verhuring?

- Kopie van de identiteitskaart van alle rechtsgeldige eigenaar(s)
- Eigendomsbewijs van de woning
- Bewijs brandverzekering
- EPC-attest (Energie Prestatie Certificaat)
- Keuringsattest elektriciteit + ééndraadschema
- Keuringsattest gas en mazouttank (indien van toepassing)
- Onderhoudsattest van verwarming en schouw indien aanwezig
- Conformiteitsattest
- Huishoudelijk Reglement Residentie (indien van toepassing)

Huurcontract van minstens 9 jaar

Is uw woning in orde en wilt u verhuren aan Woonpunt Zennevallei? Dan kunt u voor minstens negen jaar een huurcontract afsluiten. Het hoofdhuurcontract wordt kosteloos, in tweevoud door ons opgemaakt. Voor de plaatsbeschrijving wordt een kleine tussenkomst aangerekend.

Voor inhuring moet u rekening houden met een periode van ongeveer 6 weken tussen de ondertekening van het contract en de effectieve ingang. Na ondertekening door alle partijen wordt er overgegaan tot registratie bij het registratiekantoor. Na registratie ontvangt u uw exemplaar.

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



Opzeg

Het contract dat u met ons afsluit valt onder het Vlaams Woninghuurdecreet. Dat betekent dat de opzegmogelijkheden die de wet voorziet ook van toepassing zijn op het huurcontract tussen u en Woonpunt Zennevallei.

Het huurcontract eindigt na 9 jaar, indien één van de partijen een opzeg verstuurt, aangetekend en gericht aan de andere partij. Indien noch u, noch Woonpunt Zennevallei een opzeg verstuurt, wordt het huurcontract stilzwijgend verlengd, telkens met een periode van 3 jaar.

Als het huurcontract wordt opgezegd, dan contacteren wij u voor het opmaken van een uittredende plaatsbeschrijving en het overhandigen van de sleutels.

Bij de uittredende plaatsbeschrijving vergelijken we de staat van de woning met die van bij de start. We bekijken samen met u welke zaken beschadigd zijn en of dit het gevolg is van huurschade of normale slijtage. Zo weten wij welke zaken we nog moeten herstellen of aan u vergoeden.

Aan het einde van de opzegperiode geven wij u de sleutels van de woning terug. Daarmee komt dan echt een einde aan de huurovereenkomst. Uzelf en Woonpunt Zennevallei hebben vanaf dan geen rechten of verplichtingen meer tegenover elkaar.

Verkoop

Indien u overweegt om te verkopen, neemt u best contact op met Woonpunt Zennevallei. Wij zoeken dan in samenspraak naar een gezamenlijke aanpak. Doet u dit niet, dan blijft de wettelijke regeling gelden. Het huurcontract blijft gelden en de nieuwe eigenaar is verplicht om het huurcontract met alle modaliteiten over te nemen.

ONDERVERHURING



04

Onderverhuring

Woonpunt Zennevallei zal uw woning verhuren aan kandidaat-huurders die zijn ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister en die volgens de toewijzingsregels in aanmerking komen als huurder voor uw pand.

De onderverhuurder moet aan een aantal voorwaarden voldoen:

- Minimumleeftijd 18 jaar
- Wettelijk vastgestelde inkomensgrens
- Geen woning of bouwgrond in eigendom
- Ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister

De toewijzing van een huurder aan uw woning gebeurt volgens de geldende wetgeving. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan kandidaten met een sterke lokale binding en/of een hoge woonneed.

Huurders betalen aan Woonpunt Zennevallei een vaste huurprijs. 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 Woonpunt Zennevallei.

Opvolging

Woonpunt Zennevallei zorgt voor:

- De organisatie van herstellings- en onderhoudswerkzaamheden voor rekening van de huurder. (bv verwarmingsketel)
- Toezicht op het onderhoud van de woning
- Ondersteuning van de huurder bij zijn rechten en verplichtingen

Woonpunt Zennevallei is de tussenpersoon tussen de verhuurder en de huurder. De verhuurder heeft zelf nooit rechtstreeks contact met de bewoner, tenzij deze persoonlijk wenst in te staan voor herstellingen die volgens de wettelijke bepalingen ten laste zijn van de eigenaar.

U heeft verder ook de mogelijkheid om uw pand éénmaal per jaar aangekondigd te bezoeken. Dit bezoek gaat steeds door in aanwezigheid van één van onze medewerkers.

Contactgegevens



Woonmaatschappij
Woonpunt Zennevallei
Molenborre 26/01
1500 Halle

Telefoonnummer: 02/363.10.50
E-mail: info@wpz.be
Website: www.wpz.be



Woonwinkel Zennevallei

Intergemeentelijk samenwerkingsproject van o.a. Halle, Beersel en Sint-Pieters-Leeuw. Voor vragen over renovatiepremies kan u bij de Woonwinkel terecht.

Website: www.woonwinkelzennevallei.be



Woonwinkel Pajottenland

U kan tijdens consultatiemomenten bij een energieadviseur terecht met al uw vragen rond premies en leningen. Voor inwoners van Pepingen.

Website: www.3wplus.be/woonwinkel-pajottenland

Woonwinkel Noord

U kan tijdens consultatiemomenten bij een energieadviseur terecht met al uw vragen rond premies en leningen. Voor inwoners van Drogenbos

Website: www.3wplus.be/woonwinkel-noord

Energieconsulent van 3W+

U kan tijdens consultatiemomenten bij een energieadviseur terecht met al uw vragen rond premies en leningen. Voor inwoners van Linkebeek en Sint-Genesius-Rode

Website: www.energiehuis.3wplus.be/gemeenten-zonder-woonwinkel



Klimaatpunt (Renovatie via WarmNest project)

Paddenbroekstraat 12

1755 Gooik

Telefoonnummer: 0468 56 92 60

E-mail: warmnest@klimaatpunt.be

Website: www.klimaatpunt.be/particulieren/eigenaar-leegstaande-woning