

# Sociaal verhuren doe je met een gerust hart



(KANDIDAAT-)VERHUURDERS

## Informatiebrochure

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

# INLEIDING

Wil u bewust sociaal verhuren of wil u verhuren, maar de beslommeringen die ermee samengaan niet, dan kan u terecht bij een sociaal verhuurkantoor.

In Oost-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 het sociaal verhuurkantoor dat de huurdersverplichtingen op zich neemt. Het SVK 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!**

# INHOUDSTAFEL

<b>SOCIAAL VERHUREN</b> .....	<b>4</b>
Sociale verhuurkantoren .....	5
SVK's in Oost-Vlaanderen .....	6
Missie .....	6
Visie .....	6
Kernwaarden .....	7
<b>VOORDELEN</b> .....	<b>8</b>
Voordelen voor de eigenaar-verhuurder.....	9
Premies .....	10
Fiscale voordelen .....	11
<b>VERHUUR GERUST</b> .....	<b>13</b>
Eerste vrijblijvend gesprek.....	14
Woning bezichtigen .....	14
Verwachtingen.....	15
Renovatiewerken nodig? .....	15
De huurprijs .....	16
De overeenkomst .....	16
Welke documenten zijn er nodig? .....	17
Hoofdhuurcontract en plaatsbeschrijving .....	17
Sleutels .....	17
<b>EN VERDER</b> .....	<b>18</b>
Onderverhuring .....	19
Opvolging .....	19
Veelgestelde vragen .....	21

# SOCIAAL VERHUREN

01

# SOCIALE VERHUURKANTOREN

Sociale verhuurkantoren zijn 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.

Een sociaal verhuurkantoor, ook wel SVK genoemd, 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. De keuze van huurder wordt bepaald door een SVK-puntensysteem, waarbij de nadruk ligt op woonneed.



## KERNOPDRACHTEN VAN HET SOCIAAL VERHUURKANTOOR

1.

Woningen huren en  
verhuren

2.

Kandidaat-huurders  
ondersteunen

3.

Huurders begeleiden

4.

Samenwerken met andere  
(welzijns-) organisaties

## SVK'S IN OOST-VLAANDEREN

In Oost-Vlaanderen zijn er 10 sociale verhuurkantoren actief:

- RSVK Waregem
- SVK Domus Donza
- SVK Gent
- SVK Laarne-Wetteren-Wichelen
- SVK Leie en Schelde
- SVK Meetjesland
- SVK OCMW Destelbergen
- SVK Waasland
- SVK Zuid-Oost-Vlaanderen
- Woonaksent

## MISSIE

Een sociaal verhuurkantoor wil het recht op wonen realiseren voor iedereen en in het bijzonder voor de mensen met de hoogste woonneed. Het doet dat door het huren van **BETAALBARE EN KWALITATIEVE PANDEN** van een private eigenaar en door het verhuren van deze panden aan een sociale doelgroep voor een beperkte periode. Zo werkt het SVK aan een betaalbaar en kwalitatief aanbod van huurwoningen in het werkingsgebied.

## VISIE

Een sociaal verhuurkantoor heeft bijzondere aandacht voor de verbetering van de woningkwaliteit van het verhuurd patrimonium, voor het garanderen van een woonzekerheid en van een redelijke huurprijs voor haar doelgroep. Via een rechtstreekse en onrechtstreekse begeleiding wil het SVK huurders vertrouwd maken met hun rechten en plichten als huurder en hen stimuleren

tot het dragen van verantwoordelijkheid. Lokale samenwerkingsverbanden onderhouden en opzetten is belangrijk om deze doelen te realiseren.

## KERNWAARDEN

Elk sociaal verhuurkantoor stelt **'de mens'** centraal. Onze medewerkers hechten belang aan vriendelijkheid, respectvolle communicatie en een collegiale sfeer in het werk en op de werkvloer. Onze organisatie wil gekend zijn als een **correcte en vlotte communicator**. Het SVK wil een kwaliteitsorganisatie zijn voor al zijn partners met een betrouwbaar, zorgvuldig en nauwkeurig imago dat **duidelijkheid** en **vertrouwen** uitstraalt.

# VOORDELEN

U wenst uw huis, appartement of studio te verhuren, maar u wilt zelf niet (meer) instaan voor het beheer van de huurwoning?

Dan vormt het sociaal verhuurkantoor de ideale partner om uw woning te verhuren.

# 02



## VOORDELEN VOOR DE EIGENAAR-VERHUURDER

Verhuren via een SVK biedt de eigenaar-verhuurder een aantal stevige voordelen. Zo garandeert het SVK 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 mogelijk gebruik maken van een premie voor renovatiewerken.

Bij verhuur aan een sociaal verhuurkantoor werkt u samen met een **professionele partner**:

- Kosteloze service van prospectie tot verhuring (verkennend 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 rekening van eventuele slijtage);
- Het vermijden van langdurige leegstand van uw woning en de bijbehorende leegstandsheffing;
- Fiscale voordelen (korting onroerende voorheffing, vermindering registratierechten bij aankoop woning, verlaagde btw-tarieven op bouwkosten bij sloop en heropbouw en nieuwbouw);
- Recht op verhoogde renovatie- en energiepremies;
- Administratieve ondersteuning bij renovatiewerken en begeleiding bij premie-aanvragen;
- Enkel belasting op het kadastraal inkomen en niet op de werkelijke huurinkomsten.

\* Zie veelgestelde vragen

# PREMIES

## MIJN VERBOUWPREMIE

De Mijn Verbouwpremie is bestemd voor particulieren (natuurlijke personen) die in de eigen woning-hoofdverblijfplaats werken hebben uitgevoerd, ofwel particulieren die een woning hebben gerenoveerd om ze te verhuren aan een sociaal verhuurkantoor of deze reeds verhuren aan een SVK.

Daarenboven moet de gerenoveerde woning gelegen zijn in het Vlaamse 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
- gascondensatieketel
- warmtepomp
- warmtepompboiler
- zonneboiler

### Hoeveel bedraagt de premie?

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

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. Het sociaal verhuurkantoor doet hiervoor melding bij de Vlaamse Belastingdienst uiterlijk op 31/03 van het aanslagjaar.

De toestand op 01/01 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 via een sociaal verhuurkantoor 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 woning moet binnen een termijn van drie jaar na het verlijden van de aankoopakte voor het aangekochte goed een huurovereenkomst afsluiten met een erkend sociaal verhuurkantoor; 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% (in de plaats van 21%) als u als eigenaar de woning voor minstens 15 jaar verhuurt aan een SVK.

### AFBRAAK EN HEROPBOUW

6% btw-tarief bij afbraak en heropbouw t.e.m. 31 december 2023.

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>.

**VERHUUR GERUST**

**03**

## EERSTE VRIJBLIJVEND GESPREK

Heeft u interesse om via het SVK te verhuren? Neem gerust contact op met het kantoor in uw buurt voor een verkennend gesprek. Dit gesprek is vrijblijvend en louter informatief.

Het sociaal verhuurkantoor licht haar werking uitgebreid toe en peilt naar algemene kenmerken van de woning (bijvoorbeeld ligging, vloeroppervlakte, aantal slaapkamers, ...).

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

## WONING BEZICHTIGEN

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

- Hebben de ramen enkel of dubbel glas?
- 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?
- ...

Het SVK baseert zich hiervoor op de Vlaamse Wooncode, de basisvereisten die het agentschap Wonen-Vlaanderen gebruikt om een conformiteitsattest uit te reiken.

## VERWACHTINGEN

Het sociaal verhuurkantoor 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 technisch woningbezoek ontvangt u 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 moeten aanwezig zijn
- 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
- Rookmelder(s)

## RENOVATIEWERKEN NODIG?

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

Zulke renovatiewerken komen vaak in aanmerking voor de Mijn Verbouwpremie.

## DE HUURPRIJS

Een sociaal verhuurkantoor 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 wij u een billijke huurprijs, die iets lager ligt dan wat u op de private woningmarkt kunt krijgen. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de huurprijs die een sociaal verhuurkantoor aan u betaalt. De uiteindelijke huurprijs onderhandelt u met het sociaal verhuurkantoor. Er wordt rekening gehouden met 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.

## DE OVEREENKOMST

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

Het sociaal verhuurkantoor brengt hiervoor alles in orde: zij stellen het huurcontract op, zorgen voor de plaatsbeschrijving en laten het contract tijdig registreren.

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



## WELKE DOCUMENTEN ZIJN ER NODIG?

- Kopie van de identiteitskaart van alle rechtsgeldige eigenaar(s)
- Eigendomsbewijs van de woning
- Bewijs brandverzekering
- EPC-atteest (Energie Prestatie Certificaat)
- Keuringsattest elektriciteit + ééndraadschema
- 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 door het sociaal verhuurkantoor. 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 exemplaren.

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

## SLEUTELS

De overdracht van de sleutels wordt genoteerd. Het minimumaantal is 3.

**EN VERDER**

**04**

## ONDERVERHURING

Het SVK zal uw woning verhuren aan kandidaat-huurders die zijn ingeschreven bij het SVK en volgens de toewijzingsregels in aanmerking komen als huurder voor uw pand.

Om een woning te huren via het Sociaal Verhuurkantoor moet men zich inschrijven. Het inschrijvingsregister verzamelt alle gegevens van de kandidaten. Om u te kunnen inschrijven in dit register, moet u aan een aantal voorwaarden voldoen:

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

Het sociaal verhuurkantoor werkt met een puntensysteem, naargelang de situatie van de kandidaat-huurder. Chronologie is minder van belang, de nadruk wordt gelegd op de woonnood en het inkomen.

Hoe hoger de woonnood, hoe sneller de kandidaat-huurder een woning kan inhuren.

Huurders betalen aan het sociaal verhuurkantoor een vaste huurprijs, volgens afspraak met de 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 het SVK.

## OPVOLGING

Elke regio beschikt over een eigen team, bestaande uit een patrimoniumbeheerder en een huurbegeleider. Samen hebben ze de zorg over de woning en de huurder.

Bij technische problemen wordt er doorverwezen naar de

patrimoniumbeheerder, die in contact staat met de verhuurder.

Het SVK 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.

## VEELGESTELDE VRAGEN

### Wat is het verschil tussen een Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM) en een SVK?

“ Er zijn drie grote verschillen tussen een SHM en een SVK. Een sociale huisvestingsmaatschappij is eigenaar van zijn patrimonium, een SVK heeft geen woningen in eigendom, maar huurt enkel woningen op de private markt. Bij een sociale huisvestingsmaatschappij worden kandidaat-huurders toegewezen volgens chronologie, een SVK wijst toe volgens een puntensysteem op basis van woonneed. De kandidaat-huurders met de hoogste woonneed worden bij een SVK het eerst geholpen. En een derde verschil is de manier waarop de huurprijs wordt bepaald. Bij de SHM wordt de huurprijs berekend op basis van het inkomen van de huurder. Bij het SVK betaalt de huurder volgens de huurprijs die is afgesproken met de eigenaar.

### Wat is een billijke huurprijs?

“ Een prijsvoorstel wordt steeds opgemaakt op maat van de woning. Globaal genomen liggen onze maandelijkse huurprijzen op 75 à 80% van de gangbare huurprijzen op de private markt. Op de private markt is er een verwachte opbrengst van 10 maanden huur per jaar. Verhuren via het SVK zorgt 12 maanden per jaar voor een gegarandeerde huuropbrengst. Rekening houdend met de financiële voordelen en zekerheden van verhuren aan een SVK 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. Wordt een huurcontract aangegaan voor meer dan 9 jaar, bv. bij

nieuwbouw, wordt dit vastgelegd in een notariële akte, gezien deze dient te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dat kan enkel door middel van een notariële akte. De kosten hieraan verbonden zijn volledig ten laste van de eigenaar.

### Wat is huurschade?

“ Als u verhuurt aan het sociaal verhuurkantoor dan gaat u in zee met een solvabele partner. Het SVK is uw huurder en moet gedurende de volledige looptijd van het contract aan de huurdersverplichtingen voldoen. Het SVK 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?

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

### Mag ik mijn pand bezoeken gedurende het 9-jarig contract?

“ Dat kan. U heeft de mogelijkheid om uw pand één maal per jaar aangekondigd te bezoeken. Dit bezoek gaat steeds door in aanwezigheid van één van onze medewerkers.

### Stopt het huurcontract na 9 jaar?

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

## **Kan ik mijn pand verkopen als het verhuurd is aan het Sociaal Verhuurkantoor?**

“ U kan op elk moment uw pand verkopen. Hiermee wordt het huurcontract niet beëindigd, de nieuwe eigenaar neemt het huurcontract en zijn modaliteiten over.