

Sociaal Verhuurkantoor Leie en Schelde

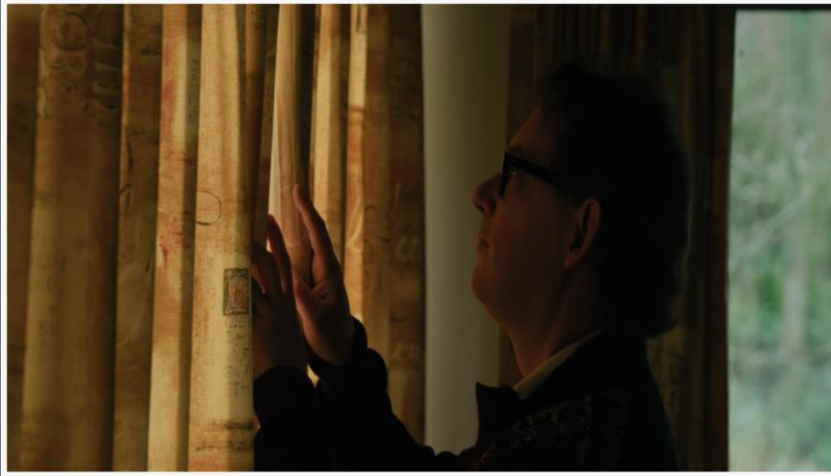
Info-avond Merelbeke

8 mei 2017

Overzicht

1. Een korte voorstelling
2. Inleiding
3. Uw voordeel
4. Contact
5. Vragen?

1. Een korte voorstelling...



2. Inleiding

- Een SVK (= Sociaal Verhuurkantoor) huurt kwaliteitsvolle woningen op de private huurmarkt om ze tegen een redelijke huurprijs te verhuren aan kwetsbare huurders
- DOEL: Recht op wonen voor iedereen mogelijk maken
- Ontstaan:
 - 1997: eerste SVK-erkennings-en subsidiebesluit
 - Leemte tussen SHM en privémarkt opvullen
 - In Vlaanderen 50 SVK's

2. Inleiding

- **SVK Leie en Schelde**
 - OCMW-vereniging
 - Oprichting: 17 januari 2007 door OCMW De Pinte, Gavere en Nazareth (DEPGAVNAZ)
 - Uitbreiding: juni 2011, toetreding OCMW Melle, Merelbeke en Sint-Martens-Latem (Leie en Schelde)
 - Op 1 mei 2017: 134 woningen in beheer
 - Momenteel 605 kandidaat-huurders

3. Uw voordeel ?

- ▶ Administratieve taken gekoppeld aan het verhuren
- ▶ Correcte en stipte betaling van de huur
- ▶ Herstellingen en onderhoud
- ▶ Brandverzekering
- ▶ Woningkwaliteit verzekeren
- ▶ Premies
 - ▶ Renovatiepremie
 - ▶ Verbeteringspremie
 - ▶ Lagere Onroerende voorheffing
 - ▶ Fiscaal voordeel
 - ▶ Sociaal dak-, beglazing- en spouwmuurisolatieproject
 - ▶ Renteloze lening
 - ▶ Eandis
- ▶ Keuze van huurder
- ▶ Begeleiden huurder indien nodig

Administratieve taken

- ▶ **Huurcontracten**
 - ▶ Zowel hoofd- als onderhuurcontract
 - ▶ Hoofdhuurcontract conform private huurwetgeving (dus zelfde garanties en opzegtermijnen voor eigenaar, zelfde verplichtingen voor SVK als huurder)
 - ▶ Aanvullingen / aanpassingen mogelijk in overleg
 - ▶ Wettelijk verplichte bijlage wordt voorzien
- ▶ **Plaatsbeschrijving**
 - ▶ Zeer uitgebreide staat van bevinding
 - ▶ Met foto's
 - ▶ Ook hier aanvullingen / aanpassingen mogelijk in overleg
- ▶ **SVK zorgt voor kostenloze registratie**

Correcte en stipte betaling huur

- ▶ SVK = huurder, dus SVK betaalt
- ▶ Ook bij leegstand of wanbetaling onderhuurder
- ▶ Indien verdere maatregelen moeten genomen worden dient het SVK een dossier in bij het Vredegerecht
- ▶ Steeds vóór de 10^e van de maand
- ▶ Indexering blijft mogelijk
- ▶ SVK is gebonden aan maximum huurprijzen = vragen om een billijke huurprijs

Herstellingen - onderhoud

- ▶ Zowel voor huurder als verhuurder
- ▶ Tarief verhuurder = 25 euro/uur voor SVK-klusjesdienst
- ▶ SVK neemt verantwoordelijkheid voor onderhoud c.v. en reinigen schoorstenen
- ▶ Eigen klusjesdienst
 - ▶ Voor kleine herstellingen
- ▶ Samenwerking met vakmensen of gespecialiseerde bedrijven
 - ▶ Voor kleinschalige renovaties of herstellingen waarvoor specifieke technische kennis vereist is.
- ▶ Geen grootschalige renovaties

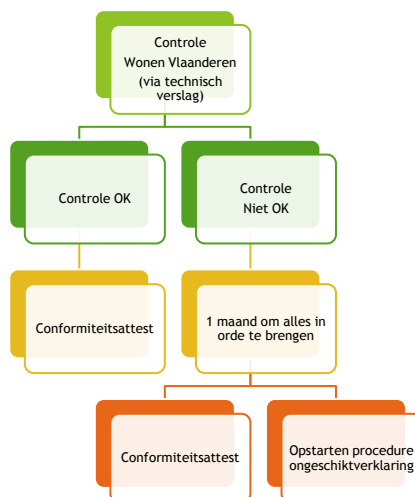
Brandverzekering

- ▶ Eigenaar blijft verantwoordelijk voor zijn aansprakelijkheid gebouw
- ▶ SVK neemt uitgebreide polis als huurder, met afstand van verhaal naar onderhuurder toe
- ▶ SVK biedt onderhuurder goedkopere inboedelverzekering aan

Woningkwaliteit verzekeren

- ▶ Woningen kwalitatief in orde (conform de Vlaamse Wooncode)
- ▶ Documenten:
 - ▶ EPC,
 - ▶ keuringsverslag elektriciteit,
 - ▶ keuringsverslag stookolie-installatie,
 - ▶ Conformiteitsattest
- ▶ Aanvraag technisch verslag bij Wonen Vlaanderen
 - ▶ Maximum 14 punten

Procedure Woningkwaliteit



Premies

- ▶ Vlaamse Renovatiepremie (> € 10.000)
 - ▶ Geen inkomensgrens
 - ▶ 4 categorieën (structurele elementen, dak, buitenschrijnwerk, technische installaties)
 - ▶ Elke categorie kan je maar 1x aanvragen
 - ▶ 1 aanvraag of 2 aanvragen
 - ▶ Tussen 1^{ste} en 2^{de} aanvraag min. 1 jaar tussen en max. 2 jaar
 - ▶ Woning minstens 30 jaar oud
 - ▶ Facturen max. 2 jaar oud
 - ▶ Zie ook: <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/voordelen-voor-eigenaars-die-hun-woning-verhuren-aan-een-sociaal-verhuurkantoor>

Premies

- ▶ Vlaamse Verbeteringspremie (< € 10.000)
 - ▶ Werken voor minder dan € 10.000 (incl. btw)
 - ▶ Een inkomensgrens voor eigenaars
 - ▶ Vaste premiebedragen (factuur = min. dubbele van premie)
 - ▶ Facturen niet ouder dan 1 jaar
 - ▶ Kan max. 3 x op een periode van 10 jaar aangevraagd worden
 - ▶ Het maximuminkomen van de **verhuurder** en de persoon met wie hij of zij wettelijk of feitelijk samenwoont bedraagt **60.120 euro**
 - ▶ Zie ook: <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/vlaamse-verbeteringspremie>
- ▶ Lagere onroerende voorheffing
 - ▶ Wordt berekend obv 1,6% van KI ipv 2,5% van KI
 - ▶ Zie ook: <http://belastingen.vlaanderen.be/verminderd-tarief-voor-sociale-huisvesting>

Premies

► Fiscaal voordeel

- Belastingvermindering van 45 % van de aanvaarde renovatiekosten, gespreid over 9 jaar (5 %/jaar, max. € 1.150/jaar)
- Woning minimum 15 jaar in gebruik
- Totale kostprijs werken € 11.520 (incl. btw), werken uitgevoerd en betaald in 2016
- Werken uitgevoerd door een aannemer
- Zie ook: <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/belastingvermindering-voor-verhuurders-die-renoveren-en-hun-woning-verhuren-aan-een-sociaal>

► Sociaal dakisolatie-, beglazings- en spouwmuurproject

Zie ook: <https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-voor-sociale-isolatieprojecten-voor-huurwoningen>

Sociaal Dak-, beglazings- en spouwmuurproject

Aanvraag in	Sociaal dakisolatieproject	Sociaal beglazingsproject	Sociaal spouwmuurisolatieproject
2017 en 2018	•20 euro per m ² voor de projectpromotor •200 euro per dossier voor de projectpromotor	•85 euro per m ² voor de projectpromotor •200 euro per dossier voor de projectpromotor	•12 euro per m ² voor de projectpromotor •200 euro per dossier voor de projectpromotor

Premies

► Renteloze lening

- Tot € 10.000
- Voor energiebesparende investeringen
- Wordt momenteel herzien
- Bij renovatie EN bij nieuwbouw (E - peil < 30 + nog geen EPB aangifte ingediend)
- Zie ook : <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/lenen/energielening>

Premies

► Eandis

► Premies voor losse investeringen :

- Dak- of zoldervloerisolatie,
- Muurisolatie (via de spouw, de buitenkant of langs de binnenzijde),
- Kelder- of vloerisolatie,
- Hoogrendementsbeglazing,
- De plaatsing van een warmtepomp
- De plaatsing van een zonneboiler voor de productie van sanitair warm water

- **Nieuw vanaf 2017:** de totaalrenovatiebonus voor wie minstens 3 investeringen uitvoert in een periode van 5 jaar

<https://www.eandis.be/nl/pdf-book/29271#book/5>

Keuze huurder

▶ Inschrijvingsvoorwaarden

- ▶ Meerderjarig
- ▶ Inkomensvoorwaarde
- ▶ Eigendomsvoorwaarde
- ▶ Taalbereidheid
- ▶ Inburgeringbereidheid
- ▶ Bevolkings- of vreemdelingenregister

7. Keuze huurder (2)

▶ Wachtlijst o.b.v. SVK-puntensysteem

- ▶ Absolute prioriteit
- ▶ Gemiddelde inkomen laatste 6 maanden
- ▶ Woonnood (verschillende categorieën)
- ▶ Aantal kinderen
- ▶ Aantal jaren op de wachtlijst
- ▶ Inwoner werkingsgebied - gemeente
- ▶ SVK- huurder die wenst te verhuizen binnen het SVK

Huurders begeleiden

- ▶ Contract, plaatsbeschrijving en bijlagen overlopen met huurder
- ▶ Uitleg door klusjesman i.v.m. verwarming, onderhoud,...
- ▶ Aanvragen huursubsidie
- ▶ Ondersteuning en advies bij afsluiten energiecontracten
- ▶ Aanbieden inboedelverzekering (groepspolis)
- ▶ Vooral bij aanvang contract begeleiding en huisbezoeken
- ▶ Bij financiële of sociale problemen gericht doorverwijzen naar ocmw, juridische eerstelijnsdienst, caw,...
- ▶ Ad hoc begeleiding op vraag van huurder

4. Contact

- ▶ **Voorzitter**
 - ▶ Annemie De Gussem: annemie.de.gussem@nazareth.be
- ▶ **Secretaris**
 - ▶ Steven Van de Velde: 09/382.81.10, steven.vandevelde@ocmwnazareth.be
- ▶ **Huurbegeleiding en inschrijvingen (liefst op afspraak)**
 - ▶ Selina Ackerman
0472/84.37.75, selina.ackerman@svkleieenschelde.be
Zitdag in Merelbeke op woensdagvoormiddag
 - ▶ Leen Van Deynze
0479/64 47 09, leen.vandeynze@svkleieenschelde.be
Zitdagen:
De Pinte op di. voormiddag
Nazareth op woe. voormiddag
Sint- Martens- Latem op do. voormiddag

4. Contact (2)

- ▶ Prospectie en contactpersoon nieuwe eigenaars
 - ▶ Dimitri Zenner
 - ▶ 0479/64.71.64, dimitri.zenner@svkleieenschelde.be

- ▶ Administratie
 - ▶ Catherine Cornelis
 - ▶ 09/382.81.10, catherine.cornelis@ocmw nazareth.be of info@svkleieenschelde.be

5. Vragen?