

Folder voor verhuurders 2022

Kennismaking met het SVK Bredene Oostende

Beste verhuurder,
Beste investeerder,
Beste projectontwikkelaar,

Aangezien een Sociaal Verhuurkantoor woningen inhuurt om door te verhuren aan kwetsbare personen zijn er enkele verschillende met verhuren op de private markt.

Met deze folder willen wij u informeren over de belangrijkste elementen voor het verhuren van een woning aan het Sociaal Verhuurkantoor Bredene Oostende. U vindt er ook de meest gestelde vragen in terug.

Contact

Het Sociaal Verhuurkantoor Bredene Oostende is gelegen in het centrum van Oostende. Algemene correspondentie en kantoorbezoeken kan via ons onthaal met volgende contactgegevens:

Sociaal Verhuurkantoor koepel Bredene Oostende
Zinnialaan 1 bus 8
8400 Oostende
059258760
info@svkbredeneoostende.be

De prospectiemedewerker van ons kantoor zorgt voor het contact met de verhuurders. U kan bij hem terecht voor allerlei vragen omtrent contracten, woningen en premies via volgende contactgegevens:

Prospectiemedewerker
Dieter Bouilliaert
059258777
0497700373
Dieter.bouilliaert@svkbredeneoostende.be

Introductie

Bij het SVK verdient iedereen een dak boven zijn/haar hoofd.

In 2021 kende ons SVK 434 woningen waardoor 823 mensen (waaronder 350 kinderen) onderdak kregen. Voor bepaalde huurders was de woonnood zeer hoog aangezien zij in dakloosheidscentra verbleven. Dankzij de verhuurders kan het SVK de meest woonnood-behoevende aan een thuis helpen. Hier mag u als toekomstige verhuurder fier op zijn.

Inhoud

Contact	1
Introductie.....	2
Voordelen	3
Huurprijzen.....	5
Een kwaliteitsvolle woning voor elke huurder	5
Wie is verantwoordelijk voor welke herstellingen?	6
Vereisten	7
Wat bij teruggave van een woning?	8
FAQ - Frequently Asked Questions.....	9
Wat kan ik verwachten van het SVK team?	9
Hoe streeft het SVK naar kwalitatieve woningen?.....	9
Kan het SVK een kandidaat-verhuurder ondersteunen bij het renoveren of in orde zetten van een woning vooraf het contract?	9
Wat als er tijdens het contract gebreken aan het pand voorkomen?	10
Kan je als verhuurder zelf de huurders kiezen?	11
Kan het SVK het contract eenzijdig opzeggen?	11
Wat bij verkoop van de woning?.....	12
Kan de huurprijs herzien worden?	12
Wat met verzekeringen en brandveiligheid?	13
Wie doet het technisch onderhoud van de woning?	13
Wat als de huurder het pand niet onderhoudt?	13
Wat als de huurder rookt of huisdieren heeft?.....	13
Wat als de huurder het pand uitwoont?	14
Wat als de huurder voor overlast zorgt in het gebouw?	14
Voor wie zijn de schilderwerken?	15
Conclusie	16

Voordelen

- Verlaagde registratiekosten bij aankoop van de woning
- Interessante verhoogde premies
- Verlaagd BTW-tarief voor nieuwbouw
- Huurgarantie gedurende de volledige periode van het contract
- Garantie op normale slijtage van uw pand
- Geen administratieve opvolging
- Geen makelaarskosten
- Nooit zoeken naar nieuwe huurders
- Technische dienst voor kleine werken (zonder dat uren worden aangerekend)
- Betrouwbare partner
- Geen gerechtelijke procedures (en kosten) met huurders
- Behoud van zorgbudget voor ouderen met een zorgnood

Als verhuurder krijgt u volledige garantie dat u de huurinkomsten de komende 9 jaar (of langer) ononderbroken en tijdig zal ontvangen, ook wanneer de woning even leeg komt te staan of als de onderhuurder niet betaalt. Na die periode worden de contracten per 3j verlengd. Voor veel verhuurders is dit een cruciaal punt om samen te werken met het SVK. Een leegstand van een te verhuren woning kan heel wat inkomstenverlies met zich meebrengen.

Bovenop onze lange termijn garantie kan u ook genieten van een verlaagd tarief onroerende voorheffing: slechts 2,54% in de plaats van het standaardtarief van 3,97%.

Wist u vervolgens dat u slechts 7% registratiekosten betaald op de aankoop van de bestaande woning (of grond bij nieuwbouw) die u doorverhuurt aan ons SVK binnen de 3 jaar na aankoop? In België betaalt u normaliter 10% registratie op de aankoop vanaf uw 2^{de} woning bestemd voor verhuur. Dit voordeel is enkel van toepassing voor natuurlijke personen als eigenaar.

Daarbij ontvangt u uw woning terug in de oorspronkelijke staat, rekening houdend met normale slijtage. Dit op basis van de vooraf opgemaakte plaatsbeschrijving en een afschrijvingslijst gebaseerd op het verzekeringsleven. Houd er ook rekening mee dat bepaalde materialen en meubelen een afschrijfstermijn hebben. Indien er nood is aan kleine herstellings- of opfrissingswerken aan de woning, beschikt het SVK over een klusjesman die deze taken op zich neemt. Hiervoor worden geen werkuren aangerekend. Meer info hieromtrent volgt in deze brochure.

Verder neemt het SVK de administratieve zaken, zoals zoeken huurders, opmaak huurcontract, gedetailleerde plaatsbeschrijving, de registratie daarvan, overname van energielevering,... op zich. Geen beslommingen rond het kiezen van een geschikte huurder, geen telefoontjes meer van de huurder omdat er iets stuk is of slapeloze nachten meer omdat uw huurder niet betaalt...

Dit zonder kosten wat bij een immokantoor wel het geval is.

Het SVK biedt verder ondersteuning aan de huurders door het inzetten van huurbegleiters vanaf de verhuis tot aan het einde van de huurperiode.

Indien nodig neemt het SVK ook zelf initiatief om gerechtelijke stappen te ondernemen naar de huurder(s) toe.

Indien u op zoek bent naar vastgoed voor verhuur, kan de prospectiemedewerker u ondersteunen bij de zoektocht naar een interessante investering.

Op de lange termijn kan een samenwerking met het SVK een geruststelling zijn op vlak van eenvoud en zekerheid.

Vergeet uw premie niet!

Om kwetsbare gezinnen kwalitatievere woningen aan te bieden, worden premies voorzien om renovaties uit te voeren. Voor de verhuurder is dit uiteraard een interessant voordeel. Hiervoor dient, afhankelijk van de premie, binnen de 1 tot 3 jaar een aanvraag ingediend te worden nadat u een samenwerking met het SVK heeft ondertekend.

Verhoogde premies bij renovatiewerken op bestaande woningen:

- **Huur- en isolatiepremie:**
Een eigenaar heeft 1 jaar de tijd om de premie aan te vragen na facturatie.
 - Verhoogde premie dakisolatie: 20 euro per m² i.p.v. 4 euro
 - Verhoogde premie hoogrendementsbeglazing: 85 euro per m² i.p.v. 20 euro
 - Verhoogde premie spouwmuren: 12 euro per m² i.p.v. 5 tot 7,50 euro
- **Overkoepelende renovatiepremie:**
Dit voordeel is enkel van toepassing voor natuurlijke personen als eigenaar.
Een eigenaar heeft 2 jaar de tijd om de premie aan te vragen na facturatie.
Bij een kost boven 2500 euro exclusief BTW kan u 30% terugkrijgen in de vorm van een premie.
 - Cat1: Structurele elementen: gevelisolatie, zoldervloerisolatie, muren, vocht, draagvloeren en trappen.
 - Cat2: dak, goten en afvoer
 - Cat3: buitenschrijnwerk (ramen en deuren)
 - Cat4: technische installaties (elektriciteit, sanitair,..)
- 200 euro korting op een energiezuinige koelkast of wasmachine per wooneenheid. Aan te vragen vooraf de aankoop van het toestel.
- Tal van andere voordelen waaronder badkamerrenovatie, vloerisolatie, condensatieketel, warmtepomp en EPC ingrepen. 1-3j de tijd om de premie aan te vragen na facturatie.

Verlaagde BTW kosten op de aankoop van een nieuwbouw woning:

- Afbraak en nieuwbouw: u betaalt slechts 6% BTW op de facturen van de werken en materialen
- Nieuwbouw op een stuk grond: u betaalt slechts 12% BTW op de facturen van de werken en materialen

Voor het BTW voordeel is een contract van 15 jaar vereist.

Tot slot is er mogelijk het behoud van een premie die ouderen ondersteunt.

65-plussers met beperkt inkomen en gezondheidsproblemen, kunnen gebruik maken van een premie genaamd 'Zorgbudget voor ouderen met zorgnood'. Ouderen die bijvoorbeeld naar een zorgcentrum gaan verkopen bij gevolg vaak hun woning. De gezinnen die gebruik maken van deze premie kunnen hun voordeel verliezen bij de verkoop van hun woning wegens wijziging van het inkomen.

De impact van deze bonus op jaarbasis kan een grote impact hebben op het gezin, gezien de bedragen van deze premie oplopen tot maximaal 7'275,63 euro per jaar. Indien een oudere hun woning verhuurt aan het Sociaal Verhuurkantoor, heeft men niet alleen inkomensgarantie maar behoudt men eveneens deze zorgpremie.

Huurprijzen

Wegens de inschrijvingen van grotere gezinnen toeneemt, zijn woningen met meerdere slaapkamers meer gegeerd. Studio's en woningen met 1 slaapkamer zijn hierbij nog steeds belangrijk maar krijgen we minder vraag naar.

De huurprijzen liggen vast op basis van vaste criteria en barema's.

Huurprijzen voor huizen en nieuwbouw liggen telkens zijn mogelijks onderhandelbaar.

Voor een defintieve huurprijs is een huisbezoek aangeraden: ouderdom woning, indeling woning, ruimtegevoel, locatie, afwerking, EPC, voorzieningen, duurzaamheid, type verwarming en fietsenberging.

Meer info omtrent huurprijzen bij de prospectiemedewerker.

De huurprijzen bij ons zijn altijd inclusief gemeenschappelijk syndic kosten zoals elektriciteit in de hal. We raden aan om deze kosten zo laag mogelijk te houden door bv. een lift te vermijden. Voor appartementen op het gelijkvloers, hoeft er vaak geen kost betaald te worden voor de lift omdat men hier geen gebruik van maakt.

De kosten voor huurder zijn als volgt: nutsvoorzieningen woning plus onderhoud en kleine herstellingen van de wooneenheid, tuin en omgeving, brandbeveiliging, elektrische installaties, sanitair en verwarming, renovatiewerken op eigen keuze en eventuele andere uitzonderlijke werken. Overige kosten zijn voor de verhuurder. Zowel huurder als verhuurder nemen een brandverzekering. Sinds de wetgeving van 1 januari 2019 betaald de huurder ook wel 34% mee voor bepaalde syndickosten te betalen door de verhuurder. Voor specifieke vragen hieromtrent neemt u best contact op met de boekhouding of uw syndicus.

Een kwaliteitsvolle woning voor elke huurder

Woningen die verhuurd worden via het SVK moeten zowel bij de start als tijdens de huurperiode (blijven) voldoen aan de Vlaamse kwaliteitsnormen. Huurders moeten dus steeds veilig, gezond, aangepast en met alle basiscomfort kunnen wonen. Als de Vlaamse normen evolueren moet het SVK-patrimonium mee kunnen evolueren.

Als publieke organisatie wordt van het SVK daarin vaak ook een voorbeeldfunctie verwacht.

Tijdens de huurperiode zijn onderhoud en soms herstellingen nodig om het normaal gebruik te blijven garanderen. Meer informatie?

Contacteer ons, de gemeentelijke woondienst of raadpleeg

www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit

Wie is verantwoordelijk voor welke herstellingen?

Prioriteit 1	Prioriteit 2
<p><u>Levensbedreigende situaties</u></p> <p>Onmiddellijk actie</p> <p>Bijv.: brand, gaslek, elektrocutiegevaar, instortingsgevaar,...</p>	<p><u>Situaties met directe schade of ernstig verlies basiscomfort</u></p> <p>Binnen 48u actie</p> <p>Bijv.: waterlek, wegvallen verwarming, elektriciteitspanne, snel stijgend grondwater, gebroken deurraam of venster,...</p>
Prioriteit 3	Prioriteit 4
<p><u>Basis wooncomfort ontbreekt</u></p> <p>Binnen de week actie</p> <p>Bijv.: beperkte elektriciteitsproblemen, beperkt verwarmingsprobleem, beperkt lekkende kraan, verstopping, vochtproblematiek,...</p>	<p><u>Opfrissing en herstelling tussen 2 verhuringen</u></p> <p>Binnen de maand actie</p> <p>Bijv.: poetsen, schuren, herschilderen, herstel schrijnwerk,...</p>

Om schade correct en tijdig op te volgen, maakt de technische dienst van het SVK gebruik van bovenstaande prioriteiten.

Wenst u meer informatie over de eigenaars- en huurdersverantwoordelijkheden, dan raden we u aan om het Ziezo boekje van Vlaanderen te raadplegen op onze website of via volgende link: <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/44343>

Samengevat kunnen de verantwoordelijkheden en kosten als volgende worden beschreven:

-Komt de schade vanwege verkeerd gebruik, slecht of geen onderhoud of opzettelijke schade?
Dan is de kost voor de huurder.

-Is de schade afkomstig van ouderdom of een willekeurig onoverkomelijk mankement?
Dan is de kost voor de eigenaar.

Vervolgens past het SVK op basis van een afschrijvingslijst uit de verzekeringssector, verder de kostenverdeling toe. Meer info hierover verder in de brochure, onderdeel "Wat bij teruggave van een woning?".

Meer informatie? Contacteer ons, de gemeentelijke woondienst of raadpleeg www.woninghuur.vlaanderen/onderhoud-en-herstellingen

Vereisten

Het SVK huurt zowel huizen, appartementen als studio's in met de voorkeur naar grotere gezinswoningen die over 2 of meer slaapkamers beschikken.

De woningen die we inhuren moeten aan volgende zaken voldoen:

Structureel in orde

- De woning is conform met de actuele normen van Wonen Vlaanderen en Oostende
- Een structureel gezond pand: geen koudebruggen, vochtproblemen, verzakkingen, etc.
- Duurzame materialen die een samenwerking van minstens 9 jaar garandeert
- Dakisolatie: minimumnorm 0,75 m² K/W (= ±3-4 cm isolatie)
- Branddeur en brandblusapparaat per woning
- Dubbele beglazing
- EPC lager dan 400 voor appartementen en lager dan 450 voor huizen

Pand voorziening

- Individuele tellers voor water, gas en elektriciteit
- Centrale verwarming op gas: caloribelmeter wordt niet ingehuurd en elektrische verwarming kan enkel onder voorwaarden worden ingehuurd
- Voorzien van een witte primerlaag of lichte kleuren
- Voorzien van standaard lichtpunten (geen losse kabels)
- Aansluiting voor wasmachine (minstens 60cm verwijderd van de douche ingang)
- (Actieve) ventilatie of raam in de badkamer en keuken
- Keuken met koelkast (diepvries is meerwaarde), oven, kookgelegenheid en dampkap
- Fietsberging of garage voor minstens 1 fiets per bewoner is een sterke meerwaarde
- Ongemeubeld

Enkele indicaties van de ruimtes:

- Leefruimte met aparte keuken: minimaal 16m² en 2m² extra per bijkomende bewoner
- Leefruimte met open keuken: minimaal 24m² en 2m² extra per bijkomende bewoner
- Minimale ruimte hoofdslaapkamer 10m² of groter
- Minimale ruimte overige slaapkamers: 8m² of groter
- Minimale hoogte bewoonbaar oppervlak: 2,20m of 2,40m bij nieuwbouw
- Elke woning moet voorzien zijn van een opbergruimte van minimum 2m² (dit kan evengoed legplanken in de gang zijn)
- Het oppervlak van een raam is minimum ter grootte van 1/12^{de} van het vloeroppervlak

Vrijstaand advies voor duurzaamheid van de woning:

- Hoogrendementsglas met verluchttingsrooster voor optimale luchtcirculatie
- Vernieuwd en geïsoleerd dak
- Vloer: keramische tegels of kwalitatief laminaat
- Wandtegels rond meubels in keuken en badkamer
- Vermijd behangpapier tenzij kwalitatief vlies- of glasvezelbehang
- Zo laag mogelijke gemeenschappelijke kosten: lift, tuin/koer, etc.

Vereiste documenten:

- EPC attest voor de woning
- EPC attest voor algemene delen voor gebouwen met 15 of meer gebouweenheden
- Conformiteitsattest: € 95 bij stad Oostende, gratis in Bredene
- Plaatsbeschrijving: kost gedeeld met SVK (=100-200 euro per partij)
- Keuring en onderhoud boiler en verwarming of inwerkingstelling voor nieuwe ketels
- Keuring elektriciteit en gas installatie
- Attest of factuur van dakisolatie
- Leging van septische put
- Attest onderhoud schouw
- Attest onderhoud zonneboiler (indien van toepassing)
- Grondplan riolering en woning (indien beschikbaar)
- Nakijken en spoelen van de leidingen: na vertrek huurder (uitgezonderd nieuwbouw)
- Afrekening van het laatste jaar van de syndicus (voor boekhouding)
- Energiefactuur van het pand van het laatste jaar

Als SVK wordt gestreefd naar een goede lange termijn samenwerking.

Een woning die duurzaam, net en gebruiksvriendelijk is voor de huurder is de basis zodat alle betrokken partijen met een gerust hart kunnen samenwerken.

Als SVK bieden wij u garantie aan. Uw woning rendeert en ons team volgt uw pand op. Verder kan u ook rekenen op ons als betrouwbare partner voor vragen en werken wij met kwaliteitsvolle partners.

Wat bij teruggave van een woning?

Loopt onze huurovereenkomst af of beëindigen we die? Dan willen we dat ook in de beste verstandshouding doen.

Bij het begin van de huurovereenkomst mag u van ons verwachten dat we de woning aan u teruggeven zoals opgenomen in de plaatsbeschrijving bij de start van onze overeenkomst. Het SVK is verantwoordelijk voor huurschade en onderhoud. Als verhuurder bent u verantwoordelijk voor de normale slijtage door ouderdom en de structurele herstellingsnoden.

Indien een toestel het begeeft zonder enige vorm van zichtbare schade door de huurder, dan valt dit toestel net zoals op de private markt onder eigenaarsverantwoordelijkheden. Apparaten zoals een kookplaat, frigo, vaatwasser, parlofoon, condensatieketel, etc. behoren tot gebruiksvoorwerpen en de herstelling er van kan niet doorgerekend worden aan de huurder tenzij de schade of expertise dit aanwijst. Hierdoor raden wij telkens aan om kwalitatieve materialen en apparaten te voorzien. Luxe toestellen zoals een vaatwasser moeten voor het SVK niet standaard voorzien worden.

Om de normale slijtage wat te objectiveren, stelde het SVK een lijst op met de normale leeftijdsduur van materialen en toestellen en de reguliere afschrijvingsperiodes. We baseerden ons daarvoor op de standaarden die gebruikt worden binnen de sector en het verzekeringswezen. Deze lijst vindt u op het einde van deze brochure.

Moeten nog een aantal oprisings- of herstellingswerken gebeuren? Dan hebben we twee mogelijkheden: ofwel voert het SVK deze uit ofwel spreken we hiervoor een vergoeding af.

FAQ - Frequently Asked Questions

Wat kan ik verwachten van het SVK team?

Het Sociaal Verhuurkantoor koepel Bredene Oostende staat voor sociaal engagement, ondersteuning, kwaliteit, betrouwbaarheid en correctheid.

Als verhuurder kan u vooraf en tijdens het contract bij ons terecht voor vrijblijvende en transparante informatie over uw pand, vastgoedbeleggingen, potentiële samenwerking, premies en alles wat tot verhuren behoort.

Ons team bestaat uit een gezonde mix gedreven als ervaren medewerkers en heeft de laatste jaren sterk ingezet op het standaardiseren en verbeteren van haar dienst. Daarnaast wordt gewerkt aan een optimale samenwerking door de richtlijnen van Wonen Oostende en Wonen Vlaanderen correct en actueel op te volgen.

Het SVK is na jarenlange ervaring een betrouwbare partner voor uw investeringen met oog op eenvoud en zekerheid.

Hoe streeft het SVK naar kwalitatieve woningen?

Bij het SVK verdient iedereen een dak boven zijn/haar hoofd.

Het SVK heeft als missie om correcte woningen aan te bieden aan een kwetsbaar doelpubliek tegen een meer betaalbare huurprijs dan op de private markt. Deze woningen moeten voldoen aan het huidige basiscomfort en de normen van Vlaanderen en de regio.

Het SVK streeft telkens opnieuw naar kwaliteit en duurzaamheid. Wij geloven er in dat een goede samenwerking er één is met het oog op de lange termijn.

Een woning komt met veel factoren die een rol spelen op het wooncomfort.

Daarom huurt het SVK enkel woningen in die een recent conformiteitsattest hebben bij intrede om huurders extra garantie te bieden. Een conformiteitsattest is een document die aangeeft dat de woning geschikt is voor bewoning en verhuur volgens de normen van Vlaanderen of de gemeente. Daarnaast streeft het SVK de voorbije jaren ook naar het inhuren van nieuwbouw woningen in samenwerking met projectontwikkelaars en investeerders.

Kan het SVK een kandidaat-verhuurder ondersteunen bij het renoveren of in orde zetten van een woning vooraf het contract?

Een pand die bij ons ingehuurd wordt, moet volledig instap klaar zijn voor de huurder. Alle apparaten en aansluitingen worden best getest na leegstand of renovatie om gebreken te vermijden. Het is daarbij ook van belang dat de nutsvoorzieningen actief staan zodat deze eenvoudig overgenomen kunnen worden.

Gezien het SVK niet de capaciteiten heeft om werken en renovaties te coördineren vooraf het contract, kan het SVK deze werken niet opvolgen. In uitzonderlijke situaties is het wel mogelijk dat de prospectiemedewerker enkele zaken opvolgt indien er in het begin van een inhuring onverwachte problemen voorkomen.

Waarvoor staat de technische dienst van het SVK in?

Ons technisch team staat vooral in voor het opvolgen van huurdersverantwoordelijkheden. Kortom betekent dat het onderhoud en het behoud van het comfort in te woning. Bv. hersiliconen rondom de douche, vervangen van koolstoffilters, hardnekkige ontstoppingen van leidingen uitvoeren, druk bijzetten op de ketel, een slot vervangen vanwege verloren sleutel, opvolging verzekeringskwesties, etc. Vervolgens volgt het SVK de wettelijke verplichtingen op zoals het afsluiten van een verzekering voor de huurder als de keuringen van toestellen.

Daarnaast zal ons technisch team instaan voor dringende interventies en een eerste vaststelling. Het kan bv. zijn dat een appartement boven uw pand een lek heeft. In dergelijke situaties kan ons team ter plaatse gaan om het probleem op te lossen (indien mogelijk) of een eerste analyse te maken van het schadegeval. Zo kan er een vlotte opvolging van de eigenaar, VME, syndicus of verzekering gebeuren. Als eigenaar krijgt u zo tijdige en correcte feedback zonder verplaatsing.

Specifieke eigenaarsherstellingen zoals een versleten rolluik, een lekkende dakgoot, een onderdeel aan de ketel vernieuwen, buitengevel werken, silicone aan buitenkant, vernissen van buitenschrijnwerk, etc. dient in principe opgevolgd te worden door de eigenaar.

Het SVK is bereid u te ondersteunen door geschikte firma's aan te raden waar wij reeds jarenlang goede ervaringen mee hebben. Het SVK werkt samen met heel wat partners. De vaste partner voor een uitgebreid assortiment aan klussen is VZW De Duinenwacht. Duinenwacht is een sociale werkgever die kwalitatieve werken aflevert tegen een correcte prijs.

Het SVK biedt de service aan eigenaars om offertes te bezorgen en u in te lichten over premierechten. Indien de agenda van de techniker dit toelaat, kunnen kleine eigenaarswerken uitgevoerd worden.

Een aantal zaken kan onze techniker uitvoeren voor eigenaars: vervangen van elektrische toestellen (bel, kookplaat, koelkast, dampkap, oven of rookmelders), afstellen van een raam, .. Dit zijn werken korter dan een uur en die geen specialisatie of bekwaamheid vereisen. Het SVK kan bv. geen werken aan gas uitvoeren gezien het SVK hiervoor niet bekwaam is.

Wat als er tijdens het contract gebreken aan het pand voorkomen?

De huurder heeft de wettelijke verplichting om ons op de hoogte te brengen van de gebreken in het pand. Als eigenaar wordt u telkens ingelicht over de gebreken die de onderhuurder ons meldt.

Zijn er tijdens het contract werken nodig aan het pand, dan zal de technische dienst en huurbegeleider een afspraak inplannen om het probleem te verhelpen.

Behoren de werken tot eigenaarsverantwoordelijkheden, dan zullen we u vragen of wij een firma mogen langs sturen voor een offerte. Uw goedkeuring is vervolgens vereist om de werken uit te voeren.

Als eigenaar heeft u ook de keuze om zelf firma's aan te stellen. Zorg dan voor duidelijke afspraken met de technische dienst en huurbegeleider zodat de huurders zeker thuis is.

Voor klussen die door het SVK uitgevoerd worden, worden nooit geen werkuren of verplaatsingskosten aangerekend, wel materiaalkosten.

Er zijn 3 situaties waarbij het SVK zonder het heft in handen kan nemen zonder goedkeuring van de eigenaar.

Situatie 1:

Alle eigenaarskosten onder 100 euro die noodzakelijk zijn of comfort beperken zoals een lekkende kraan.

Situatie 2:

Er moet onmiddellijk actie ondernomen worden om gevolgschade te beperken. De eigenaar is de dag zelf niet bereikbaar. Bijvoorbeeld: waterlek, blikseminslag, noodgeval, etc.

Het gaat hier om behoudende, voorlopige maatregelen om te vermijden dat de situatie al te veel uit de hand loopt.

Situatie 3:

De eigenaar gaf goedkeuring aan een bepaalde interventie maar het probleem blijkt na deze interventie nog niet opgelost. Er is een tweede interventie nodig door dezelfde firma. Er is geen goedkeuring meer nodig als de verwachte kosten van de tweede interventie niet meer dan 250 euro gaan bedragen.

Kan je als verhuurder zelf de huurders kiezen?

Één van de voordelen van het verhuren aan een SVK is dat je als verhuurder geen administratie en makelaarskosten hebt. Het SVK zoekt zelf huurders en ondersteunt de huurder tot deze de woning verlaat. Als eigenaar bespaart dit u een hoop zorgen en tijd.

De kandidaten voor een bepaalde woning, worden bepaald op basis van de eigenschappen van de woning. Het conformiteitsattest vermeldt telkens een bezettingsgraad wat aangeeft voor hoeveel personen de woning geschikt is.

Kandidaten worden vervolgens gekozen op basis van een puntensysteem. Kandidaten met de hoogste woonneed en het laagste inkomen staan bovenaan de lijst. Personen of gezinnen die dakloos zijn, een onbewoonbare woning hebben of aan het eind van hun huurcontract komen, staan hoger te op de wachtlijst.

Het SVK werkt niet met voorrang voor bepaalde burgers. Iedereen krijgt bij ons kantoor gelijke kansen. Kandidaten die langer dan 10 jaar in Oostende of Bredene wonen, krijgen volgens de criteria een aantal bijkomende punten.

Kan het SVK het contract eenzijdig opzeggen?

Als SVK willen wij uiteraard zo veel mogelijk conforme woningen in beheer houden aangezien onze wachtlijsten van kandidaten enorm lang zijn.

Het huurcontract kan enkel vervroegd opgezegd worden door de eigenaar mits het SVK daarmee instemt.

Het SVK zal enkel eenzijdig opzeggen mocht daarvoor een grondige reden voor zijn zoals:

- de woning is niet meer conform (bv. risico op gevaar)
- het basiscomfort voor de huurder valt langdurig weg (bv. verwarming doet het niet tijdens de volledige winterperiode)
- de samenwerking verloopt enorm stroef (bv. eigenaarsverantwoordelijkheden worden frequent en langdurig niet nagekomen)

Gezien de inhuurprocedures in het verleden (ouder dan 9j) minder strikt waren, zijn er panden in het beheer die niet meer voldoen aan de hedendaagse normen (zoals EPC waardes). Deze panden worden dan ook uit beheer gehaald van zodra dit mogelijk is en de huidige huurders een alternatieve oplossing hebben.

Gezien de hoge woonnood kunnen al deze panden niet zomaar uit beheer op de korte termijn.

Huurcontracten van panden die onbewoonbaar worden verklaard, worden van rechtswege ontbonden.

Sterk verouderde panden die volledige renovatie vereisen gaan onmiddellijk uit beheer indien de nodige werken niet tijdig goedgekeurd en uitgevoerd worden door de eigenaars. Na renovatie kunnen de panden opnieuw in beheer.

De standaard opzegtermijnen zijn van toepassing:

- SVK zegt vroegtijdig op: 3 maand en vergoeding door het SVK in de eerste periode van het 9 jarige contract
- Eigenaar zegt in overeenstemming met het SVK vervroegd op: 6 maand en 3 maanden schadevergoeding voor de onderhuurder
- Eigenaar zegt na 9j of langer tijdig op: 6 maand opzeg zonder vergoeding
- Woning onbewoonbaar: opzeg onmiddellijk zonder betaling

Wat bij verkoop van de woning?

Het contract van 9j, 15j of 18j wordt telkens verlengd per 3j, tenzij er een opzeg via aangetekende zending gebeurt door het SVK of de verhuurder.

Wenst een eigenaar het pand te verkopen die via het SVK verhuurd wordt, dan loopt het contract en de voorwaarden verder bij de koper (nieuwe eigenaar). De koper kan geen gebruik maken van opzeg van het contract voor eigen bewoning, renovatie of private verhuur.

Kan de huurprijs herzien worden?

Elk jaar kan indexatie van de huurprijs toegepast worden. Dit dient jaarlijks aangevraagd te worden bij de boekhouding per post of mail.

De basishuurprijs is de huurprijs die het eerste jaar gestort wordt en ook op het huurcontract terug te vinden is. De basishuurprijs staat vast voor de periode van het volledige contract op enkele uitzonderingen na. Dit is niet zo evident aangezien het onderhuurcontract dan ook gewijzigd dient te worden. Er wordt namelijk geen winst of verlies gemaakt op de woningen die het SVK verhuurt aan onderhuurders.

De basishuurprijs kan herzien worden indien:

- Beide partijen overeenkomen de huurprijs aan te passen mits grondige motivatie. Is er op dat moment een onderhuurcontract actief, dan zal ook de huurder moeten instemmen met de wijziging in huurprijs.
- De huurprijs kan worden herzien op grond van "nieuwe omstandigheden" als aangetoond wordt dat de normale huurwaarde daardoor met minstens 20% gestegen of gedaald is.
- De huurprijs kan ook naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van werken op kosten van de verhuurder met minstens 10% gestegen is. Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming te brengen met de minimale kwaliteitsvereisten, komen daarvoor evenwel niet in aanmerking.

- De huurprijs kan naar omhoog worden herzien als de normale huurwaarde ten gevolge van energiebesparende investeringen met minstens 10% gestegen is. Verbeteringswerken om de woning in overeenstemming te brengen met de minimale kwaliteitsvereisten, komen daarvoor evenwel niet in aanmerking.

Wat met verzekeringen en brandveiligheid?

Als verhuurder is een verzekering voor het pand vereist.

De huurprijs die wij doorrekenen is reeds inclusief de brandverzekering voor inboedel.

Het is ook voor de eigenaar aangeraden om het pand regelmatig te controleren op de meest actuele normen voor brandveiligheid en de houdbaarheid van de toestellen (zoals brandblussers).

Wie doet het technisch onderhoud van de woning?

De onderhoudscontracten voor ketels worden standaard opgevolgd door onze technische dienst en zal dus effectief om de 2j gebeuren.

Zijn er overige zaken die onderhoud vereisen zoals een ventilatiesysteem, dan nemen wij dit ook op als wij hiervan op de hoogte gebracht worden.

Wat als de huurder het pand niet onderhoudt?

Net zoals op de private markt heeft de verhuurder nooit invloed op het gedrag van de bewoners. Het is wel de huurdersverantwoordelijkheid om het pand te onderhouden als een goede huisvader, anderzijds loopt de huurder de kans om de schade te betalen.

Elke huurder krijgt bij ons een huurbegleiter toegewezen. Dat betekent dat er frequent huisbezoeken gebeuren tenzij de huurbegleiter dit niet nodig acht. De minimale frequentie per jaar is 2 huisbezoeken per pand.

Daarnaast wordt ook van de verhuurder verwacht dat deze zijn/haar verantwoordelijkheden nakomt. Het verhuurde pand moet voorzien blijven van het basiscomfort en de actuele verhuurnormen.

Als SVK merken wij ook op dat woningen die in goede staat zijn beter onderhouden worden dan panden die renovatie of opfriswerk vereisen.

Wat als de huurder rookt of huisdieren heeft?

Gerechtigd kan een rook- of huisdierenverbod in het verhuurde pand niet afgedwongen worden.

Zorgt het roken of huisdier echter voor schade aan het pand dan zal de huurder de schade moeten vergoeden.

Het SVK is telkens bereid om huurders te informeren over de eigenaars verwachtingen doch kunnen wij op dit vlak geen garanties bieden.

Wat als de huurder het pand uitwoont?

Als SVK worden de wettelijke normen gevolgd op basis van het Ziezoboekje Vlaanderen (die de eigenaar- en huurdersverantwoordelijkheden onderscheidt) en een aantal informatieve brochures. Deze zijn terug te vinden op onze website of bij onze prospectiemedewerker en zal u ook bij het contract krijgen.

Net zoals op de private markt is er nooit een garantie op de perfecte huurder. Als SVK zetten wij dan ook zo veel mogelijk in om alle situaties preventief aan te pakken gezien ons huidig patrimonium.

Als eigenaar heeft u ook een impact op het vermijden van schade. Kwalitatieve materialen (zoals afwasbare verf, keramische tegels, roestvrije scharnieren, krasvrij keukenblad, een effectief ventilatiesysteem, etc.) zorgen er voor dat schade beperkt kan worden.

Daarnaast leert de ervaring dat een kwalitatief en proper pand beter onderhouden wordt door huurders dan panden met gebreken en die onaangenaam zijn om in te wonen.

Schade in een woning wordt vergeleken met de oorspronkelijke staat op basis van een plaatsbeschrijving bij inhuur name. Alles die niet tot normale schade behoort wordt vergoed of hersteld. Het SVK kan in uitzonderlijke situaties hierbij een buffer zijn om het pand terug naar oorspronkelijke staat te zetten of de kosten te vergoeden.

Huurders die te frequent schade aan de woning uitvoeren en/of voor een vorm van overlast zorgen, worden via gerechtelijke procedures gevraagd om de woning te verlaten.

Wat als de huurder voor overlast zorgt in het gebouw?

Het SVK telde in 2021 meer dan 430 panden in beheer. Het perfect doen verlopen van dergelijk patrimonium is niet realistisch. Net zoals op de private markt is er nooit 100% garantie op de perfecte huurder. Volgens vastgoedexperts is er telkens een klein percentage huurders die jammer genoeg de huurdersverantwoordelijken niet nakomen. Deze situaties komen dan ook het vaakst aan bod in de media of via de volksmond. Verhuren is dan ook nooit zonder risico en dat risico voor de verhuurder willen wij als SVK beperken met als compensatie een schappelijke huurprijs voor ons goede doelpubliek.

Als SVK wordt sterk ingezet op huurbegeleiding en groeit ons team om frequent huisbezoeken te blijven garanderen. Verder wordt gekozen voor een preventieve aanpak. We opteren namelijk voor een gezonde mix aan gezinnen in dezelfde regio. Het is vervolgens van groot belang om vanaf de start goede afspraken te maken waardoor onze huurbegeleiders makkelijker huurders kunnen wijzen op eventuele gebreken als goede huisvader.

Als eigenaar heeft u ook een impact op het vermijden van overlast. Een camera, sensibilisatieborden, huisreglement, afspraken omtrent uniformiteit, etc. in de gemeenschappelijke ruimtes kan bijvoorbeeld een meerwaarde zijn.

Zijn er klachten over de huurders in uw pand, dan dient onze huurbegeleider hier tijdig van op de hoogte gesteld te worden. De huurbegeleider onderneemt telkens de nodige stappen bij gelijk welke klacht. Er wordt altijd contact opgenomen met de huurder(s) om in dialoog te gaan en de huurder(s) te sensibiliseren. Worden er zaken vastgesteld die niet binnen de normen liggen, dan worden de huurders doorverwezen naar de daarvoor voorziene organisaties.

Huurders die te frequent schade aan de woning uitvoeren en/of voor een vorm van overlast zorgen, worden via gerechtelijke procedures gevraagd om de woning te verlaten. De woning wordt nadien terug op punt gezet op basis van de plaatsbeschrijving.

In dergelijke situaties kan je het SVK zien als een buffer. Wij ontlasten de verhuurder door zelf de procedures te doorlopen en zelf de eventuele gerechtelijke kosten op ons te nemen. Gebeurt dit bijvoorbeeld op de private markt, dan ben je als verhuurder als snel enkele maanden huuropbrengsten kwijt en komen er nog kosten (gerecht en advocaat) bij.

Voor wie zijn de schilderwerken?

Schilderwerken bij inhuur name worden uitgevoerd door de eigenaar of in sommige situaties helemaal niet. Bij nieuwbouw is een primerlaag wel aangeraden voor het beschermen van het plakwerk tegen stof en vuil (moeilijker te verwijderen en onderhouden dan op een goede verflaag).

Gezien onze huurders heel wat moeilijkheden ervaren bij het huren (financieel en/of fysiek niet sterk staan), raden wij de huurders af om te schilderen wegens het risico op onaangename kleuren, goedkope verf, slechte afwerking, ...

Er wordt enkel geschilderd bij het verlaten van een woning door de huurder, indien het pand niet proper genoeg is om te verhuren aan een volgende kandidaat. Deze schilderkost is voor de huurder.

Schilderwerken vallen niet onder normale slijtage (bij een contract van 9j of langer) en worden niet uitgevoerd bij teruggave van de woning aan de eigenaar.

Conclusie

Kortom komt het er op neer dat een geschikte SVK woning duurzaam, net en onderhoudsvriendelijk is voor de huurders zodat alle betrokken partijen met een gerust hart kunnen samenwerken.

Als SVK bieden wij u garantie aan. Uw woning rendeert en ons team volgt uw pand op. Verder kan u ook rekenen op ons als betrouwbare partner voor vragen en werken wij met kwaliteitsvolle partners.

Bedankt voor uw interesse in ons kantoor