

# woon pijler

**Verhuren via een woonmaatschappij**

## Woonmaatschappij Woonpijler

- Ontstaan
  - Fusie van SHM en SVK LWW
- Verhuren van huizen, appartementen en studio's
  - Mensen met een bescheiden inkomen
    - Leeftijd
    - Inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister
    - Inkomen en eigendom
    - Middelenstoets
- Werkingsgebied
  - Wetteren, Laarne, Wachtebeke en Lochristi

## Missie en visie

- Werken rond volgende thema's
  1. Betaalbaar wonen
  2. Kwalitatief wonen
  3. Thuisgevoel
  4. Toegankelijkheid

## Patrimonium

- Samenstelling
  - Eigen woningen
  - Ingehuurde woningen
    - Aantal: 123
    - Waar: voornamelijk in Wetteren maar ook in Laarne en Wachtebeke
- Toekomst willen we meer woningen, appartementen en studio's inhuren
  - Wachtlijst tegemoetkomen

## Samenwerken

- Algemene voorwaarden
  - Billijke huurprijs
  - Geldig conformiteitsattest
  - Verhuren voor minimum 9 jaar

## Waarom verhuren via een woonmaatschappij?

- Financiële ontzorging
  - Stipte betaling huurgelden (ook bij niet verhuring)
- Geen praktische zorgen
  - Wij nemen de verplichtingen op als huurder en de administratieve last
- Financiële voordelen
  - Verhoogde renovatiepremies en renteloze energielening
    - Hoogste premiebedragen voor alle categorieën van werken
    - Vervangen glas €10 000
      - Normaal €10 000 en €800 premie
      - **Via Woonmaatschappij besparing €5000**

## Waarom verhuren via een woonmaatschappij?

- Verlaagd BTW-tarief van 12%
  - 15 jaar
- Verlaagde registratierecht
  - 7% i.p.v. 12%
  - Woning €300.000
    - Normaal €40.667,60 → Via woonmaatschappij €25.667,60  
(Besparing van €15 000)
- Korting OVH
  - 2,4% i.p.v. 3,97% (besparing van ongeveer €100/per jaar)

## Waarom verhuren via een woonmaatschappij?

- Sociaal engagement
  - Geeft mensen een warme thuis
- Bescherming van je woning
  - Teruggaveplicht
- Geen risico op leegstand
  - Geen heffing op leegstand

## Werkwijze

- Eerste vrijblijvend gesprek
- Woning bezichtigen
  - Nagaan van de kwaliteitsnormen
    - Dubbel glas
    - Isolatie dak
    - Verwarming van de woning
    - Inspectie van de trappen
    - Valbescherming
    - Brandveiligheid

## Werkwijze

- Renovaties nodig?
  - Verwijzen we naar de simulator
- Bepaling van de huurprijs
  - <https://www.huurschatter.be/>
    - Parameters
      - Afmetingen
      - Liggingen
      - Energie
    - Resultaat vork
      - vb. €710 - €750 euro
        - Max. prijs -20%

## Werkwijze

- Intentieverklaring
- Opvragen van documenten
  - EPC-atteest
  - Keuringsattest elektriciteit
  - Onderhoudsattest
- Op zoek naar een huurder
  - Duurtijd min. 2 maand (i.k.v. toewijsprocedure)
  - Huren pas als er effectief een huurder is
- Opstellen
  - Huurcontract
  - Plaatsbeschrijving (€40)
  - Energieovernamedocumenten

## Werkwijze

- Registratie
  - Huurcontract
  - Plaatsbeschrijving

## Vragen

- Wat als er huurschade is?
  - Teruggaveplicht
  - Huisbezoeken door huurbegeleiders
- Mag de eigenaar het pand bezoeken?
- Mag het pand verkocht worden?
- Wat na 9 jaar?
- Kunnen er indexaties gevraagd worden?
- Andere vragen?