



woonmaatschappij
rivierenland



Uw woning verhuren via **Woonland**

Infobrochure
voor
eigenaars

Inleiding

Woonmaatschappij Rivierenland, kortweg Woonland, huurt op de private huurmarkt woningen van privé-eigenaars. Wij verhuren deze woningen dan door aan financieel en/of sociaal kwetsbare gezinnen of alleenstaanden met een grote woonneed. Mensen die via Woonland een woning willen huren, moeten zich inschrijven en komen op een wachtlijst te staan. Het werkingsgebied van Woonland strekt zich uit over **Mechelen** en haar deelgemeenten (Walem, Heffen, Hombeek, Leest, Muizen) en **Willebroek**.

Uw woning verhuren via Woonland biedt heel wat voordelen. We garanderen een stipte betaling van de huur, we zorgen voor de administratie van het huurcontract en de brandverzekering (huurders-aansprakelijkheid), we laten de verwarmingsketel onderhouden en we houden toezicht op het onderhoud van de woning. Daarnaast kan je als eigenaar/verhuurder ook aanspraak maken op premies en fiscale voordelen voor renovaties. In ruil hiervoor vragen we een kwaliteitsvolle woning en een eerlijke huurprijs. Om zo de meest kwetsbare mensen van onze samenleving te ondersteunen.

Deze brochure maakt u als eigenaar wegwijs in onze werking. We zetten op een rijtje aan welke kwaliteitseisen en oppervlakenormen de woning moet voldoen, welke attesten er nodig zijn en hoe de procedure vanaf de inhuren tot de uiteindelijke verhuur verloopt. Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft, kan u steeds contact opnemen met ons.

Regiokantoor Mechelen (hoofdzetel)
Lijsterstraat 6
2800 Mechelen
015 28 09 30

Regiokantoor Willebroek
A. Van Landeghemplein 2
2830 Willebroek
03 886 56 12

info@wmwoonland.be
BTW BE 0403.698.162

www.wmwoonland.be

Procedureverloop

1. Eerste contact

Een telefonisch gesprek of e-mail waarna er een afspraak wordt gemaakt in het pand. Op deze manier kunnen we de woning bekijken en een antwoord bieden op specifieke vragen.

2. Bezoek aan de woning

Beoordeling van de woningkwaliteit en de oppervlaktenormen.

3. Opstellen prospectieverslag

In ons prospectieverslag laten we weten of we de woning al dan niet willen inhuren, stellen we een huurprijs voor en noteren we welke (technische) zaken er volgens ons nog aangepakt dienen te worden. In dit verslag vermelden we ook een datum vanaf wanneer de inhuring zou kunnen ingaan.

4. Akkoord van de eigenaar en directiecomité

Er is een akkoord over de huurprijs en de inhuringsdatum. Vanaf er een akkoord is, krijgt u als eigenaar de nodige tijd om de vereiste documenten te bezorgen of werken te laten uitvoeren. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.

5. Kwaliteitscontrole Wonen Vlaanderen/ Stad Mechelen

Aanvraag van het conformiteitsattest: elke woning moet voldoen aan minimumvereisten, gezondheidseisen en woningkwaliteit. Dit wordt extern onderzocht. We mogen enkel inhuren bij een positief CA.

6. Opmaak huurovereenkomst

Het HHC (hoofdhuurcontract) wordt opgemaakt. Bij de ondertekening ervan worden ook de sleutels van de woning overhandigd. Ook worden de meterstanden genoteerd.

7. Plaatsbeschrijving

Schriftelijk en op basis van foto's wordt de staat van het pand vastgelegd op het moment van inhuurname. We werken hiervoor samen met een externe firma. Indien een hoofdhuurcontract beëindigd wordt, maken we opnieuw een uittredende plaatsbeschrijving. Woonland neemt 50 % van de kosten van deze facturen op zich, de andere 50 % is ten uwen laste.

8. Praktische regelingen

Overnamedocumenten van de nutsvoorzieningen worden ingevuld en verwerkt. Het contract en de plaatsbeschrijving worden geregistreerd.



Om de start van de huur vlot te laten verlopen, vragen we om 1 maand voor de start van het hoofdhuurcontract te kunnen beschikken over een set sleutels. Zo kunnen we afspraken maken voor o.a. bezichtiging woning door kandidaat-huurders, inspectie stad Mechelen, opmaak plaatsbeschrijving.

Het is noodzakelijk dat werken die uitgevoerd dienden te worden afgerond zijn 1 maand voor de start van het hoofdhuurcontract. Ook de gevraagde attesten (zie ook bij 'woningkwaliteit') verwachten we 1 maand voor start inhuring in ons bezit.

Wat kan u verwachten nadat er een akkoord is over de verhuring van de woning?

Woonland heeft minimum 2 maand nodig om uw woning te verhuren, aangezien er een hele procedure moet worden gevolgd. Als u uw woning bijvoorbeeld via ons wil verhuren vanaf 1 mei, zouden we dit ten laatste begin maart moeten weten. Zo niet, wordt alles met een maand opgeschoven. Het verslag dat u na onze prospectie krijgt toegestuurd, vermeldt de juiste inhuurdatum.

Als er een akkoord is over de voorwaarden gaan we op zoek naar een huurder. Deze wordt gezocht binnen onze wachtlijst. Deze wachtlijst is volledig objectief. Via een bevraging van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR), krijgen we een lijst van kandidaten die chronologisch recht hebben op een sociale huurwoning. Er wordt rekening gehouden met gezinstype en aantal slaapkamers, regio, verdieping,...

Woonland geeft nooit contactgegevens van de huurder aan de eigenaar of omgekeerd. Strikt gezien zijn wij uw huurder (hoofdhuurcontract). Indien er toch problemen zouden rijzen, vragen we aan de huurders om ons te verwittigen. Onze huurderbegeleiding zal dan contact opnemen met de huurder om eventuele problemen te verhelpen en in de toekomst te voorkomen.

Tevens vragen we u, indien er door een externe firma een herstelling of controle aan de woning moet gebeuren, om ons op de hoogte te brengen zodat we met de huurders kunnen afspreken wanneer dit mogelijk is.

Werken uitvoeren in de huurwoning

Woonland beschikt over een technische dienst die kleine klusjes in de woningen uitvoert. Als de huurder ons verwittigt van een defect in de woning, kijken wij eerst na of het defect onder de verantwoordelijkheid van de huurder of de eigenaar valt.

Om te bepalen of een herstelling al dan niet onder de onderhoudsplicht valt van de eigenaar/huurder, baseert Woonland zich zo veel mogelijk op de Woninghuurwet (Vlaams Decreet). Een opsomming van de huurders- en verhuurdersverplichtingen is terug te vinden in het huurzakboekje ZieZo!... Indien de herstelling ten laste van de huurder is, zoeken wij zelf zo snel mogelijk een oplossing, op kosten van de huurder. Valt het defect onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar, zullen wij u contacteren met de melding van het defect. U kan ervoor kiezen om zelf het defect te (laten) herstellen of wij kunnen dit voor u regelen. Wij werken samen met enkele aannemers die ons offertes kunnen bezorgen.

Oppervlaktes van de ruimte

De Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat Woonland bij toewijzing van een woning rekening moet houden met de rationele bezetting van de woning. Met andere woorden mag Woonland enkel woningen inhuren die aan onderstaande oppervlaktenormen voldoen.

De netto vloeroppervlakte van de leefkamer van een studio bedraagt minimaal 22,5 m² voor één persoon en 28 m² voor twee personen.

De netto-vloeroppervlakte van de woonkamer van een huis of appartement bedraagt minimaal 16 m² voor 1 persoon, te verhogen met 2 m² per bijkomende persoon.

Er moet een slaapkamer zijn per alleenstaande persoon of per koppel. Daarnaast is er een slaapkamer per kind, per groep van 2 kinderen van hetzelfde geslacht of per groep van 2 kinderen van verschillend geslacht jonger dan 10 jaar.

De netto-vloeroppervlakte van de slaapkamer bedraagt minimaal 6,5 m² voor één persoon, 10 m² voor twee personen en 15 m² voor drie personen.

De leefruimten of woonlokalen moeten een minimumhoogte van 220 centimeter hebben. De oppervlakte van een slaapkamer met een hellend plafond, mag maar meegeteld worden op de plaatsen waar het plafond minstens 180 cm hoog is.

Woningkwaliteit

Conformiteitsattest

Als Woonland een woning wilt inhuren, zal er door de stad Mechelen een controle worden uitgevoerd. Als de controle positief wordt bevonden, mag het de woning in huur nemen. Het CA is 10 jaar geldig. De aanvraag voor de opmaak van dit attest gebeurt door ons. Het conformiteitsattest dient voor de start van het hoofdhuurcontract afgeleverd te worden. Daarom is het belangrijk dat de nodige documenten een maand voor de start van het hoofdhuurcontract al in ons bezit zijn.

Elektriciteit- en gaskeuring

Er dient een positief attest van de keuring van gas en elektriciteit worden voorgelegd, dit attest is 25 jaar geldig. Op deze manier zijn we zeker dat de woning uitgerust is met voldoende en veilige elektrische installaties.

Energieprestatiecertificaat

Het EPC-certificaat is verplicht bij het verhuren van een woning. Het geeft de graad van energiezuinigheid weer en is 10 jaar geldig.

Onderhoudsattest verwarming

Tweejaarlijks moet de verwarmingsinstallatie een onderhoud krijgen. We vragen een recente kopie van het onderhoudsattest (max. 6 maanden). Bij de plaatsing van een nieuwe verwarmingsketel is een 'ingebruiksname-attest' noodzakelijk.

In gebouwen met een gemeenschappelijke verwarming, is een onderhoudsattest ook noodzakelijk. Dit is te verkrijgen bij de syndicus. Woonland huurt geen woningen in waar er verwarmd wordt met een gaskachel. We geven de voorkeur aan centrale verwarming. Voor verwarmingstoestellen in badkamers zijn er strikte regels wat betreft het type toestel, de afstand tot het bad en de aanwezigheid van verliesstroomschakelaars.

Algemeen

De wetgeving en kwaliteitsnormen zijn uitgebreid. Wij zetten het belangrijkste op een rijtje.

- Dubbel glas (minimaal) is aan alle ramen en deuren verplicht.
- Rookmelders op alle verdiepingen zijn verplicht (ook in een kelder als daar een technisch toestel staat). In een gemeenschappelijke kelderruimte is de aanwezigheid van een rookmelder ook noodzakelijk. Een CO-melder biedt zeker een meerwaarde.
- Elke trap moet voorzien zijn van een stevige en veilige leuning.
- De woning moet een aparte ingang hebben, de bewoner mag dus niet door een winkel of ander pand moeten lopen.
- Een slaapkamer moet vrij toegankelijk zijn en dus niet enkel bereikbaar door eerst langs een badkamer of andere kamer te moeten lopen.
- De technische meters en afsluitkranen moeten vrij toegankelijk zijn en voldoen aan de normen van de netbeheerders.
- In appartementsgebouwen genieten aparte elektriciteitsmeters of tussenmeters de voorkeur.
- Een internetaansluiting is voor ons vereist, we geven geen voorkeur aan een bepaalde provider.
- In de keuken vragen we de aanwezigheid van een kookvuur, dampkap, spoelbak en voldoende werk- en opbergruimte. Een koelkast is niet noodzakelijk.

Wij zijn verplicht de heersende wetgeving te volgen. Als in de looptijd van een contract de wetgeving verstrengd wordt, kan het zijn dat bij een nieuwe controle vaststellingen van gebreken gebeuren die vroeger geen probleem waren. Die “nieuwe” gebreken moeten dan aangepast worden. Het is natuurlijk de meest recente wetgeving die nageleefd wordt.

Verhuren aan Woonland: alle voordelen opgelijst

Huurcontract van 9 jaar

Een huurcontract van 9 jaar zorgt ervoor dat je gedurende heel deze tijd maandelijks gegarandeerd huurgelden ontvangt.

Eigen dienst herstellingen

Onze eigen dienst herstellingen zorgt ervoor dat uw woning in goede staat blijft. Als er grotere werken nodig zijn, spreken we onze aannemers aan en maken we graag een offerte op voor u.

Huurbegeleiding

Onze collega's zorgen ervoor dat onze huurders zich goed voelen in hun woning, maar ook dat ze de woning goed onderhouden. Ze helpen de huurders ook met algemene vragen.

Lagere registratierechten bij aankoop woning

Koopt u een woning met de intentie om deze te verhuren aan ons? Dan kan u genieten van een verlaging van de registratierechten naar 7%.

Vermindering onroerende voorheffing

Jaarlijks krijgt u als eigenaar een vermindering op uw onroerende voorheffing (basisdeel Vlaams Gewest) in 2022 is het percentage verlaagd naar 2,4% i.p.v. 3,97%.

Pandschap Rivierenland

Heeft uw pand een opknapbeurt nodig? Wil u graag zeker zijn dat uw woning voldoet aan de eisen van Woonland? En zoekt u hier een goede oplossing voor? Dan is een samenwerking met het Pandschap Rivierenland de ideale oplossing.

Het doel van het Pandschap is om meer kwalitatieve en betaalbare huurwoningen te creëren voor sociale doelgroepen.



Dankzij deze werking hoeft u zich nergens meer zorgen over te maken. Uw woning wordt duurzaam en economisch gerenoveerd om nadien te verhuren aan Woonland.

Voordelen

- Het Pandschap renoveert uw pand.
- Indien gewenst voor een vaste prijs.
- Uw pand krijgt een sociale invulling en u draagt bij tot betaalbaar wonen.
- Elke maand gegarandeerde huur via Woonland.
- Het Pandschap zoekt de mogelijke premies voor u op.
- U betaalt geen boetes op leegstand of ongeschiktheid.
- Tijdens de verhuur wordt het pand periodiek bezocht, zodat het in goede staat blijft.

Interesse?

U kan rechtstreeks contact opnemen met het Pandschap Rivierenland door een mail te sturen naar Michael Struijlaert via michael@oakconstruct.com of te bellen op het nummer 0497 91 6350.

Interesse?

Hebben we u overtuigd? Of heeft u nog vragen na het lezen van deze brochure? Wil u graag dat onze medewerkers bij u langskomen om meer informatie te geven?

Aarzel dan niet om ons te contacteren.

Wij helpen u graag verder.

Onze contactgegevens:

eigenaars@wmwoonland.be

de weg naar jouw **thuis**

Regiokantoor Mechelen (hoofdzetel)
Lijsterstraat 6
2800 Mechelen
015 28 09 30

Regiokantoor Willebroek
A. Van Landeghemplein 2
2830 Willebroek
03 886 56 12

info@wmwoonland.be
BTW BE 0403.698.162

www.wmwoonland.be

