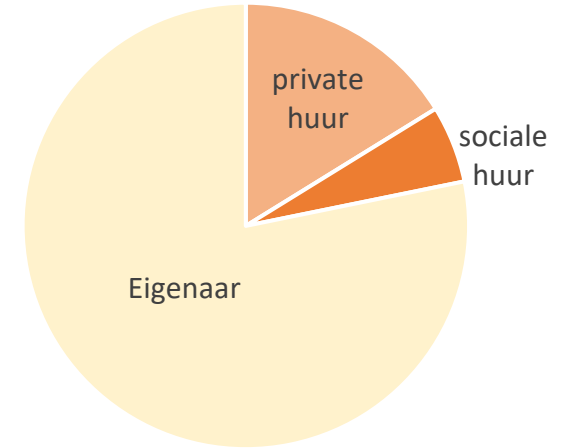


INFOAVOND VERHUURDERS

17 oktober 2023

Een blik op de huurmarkt

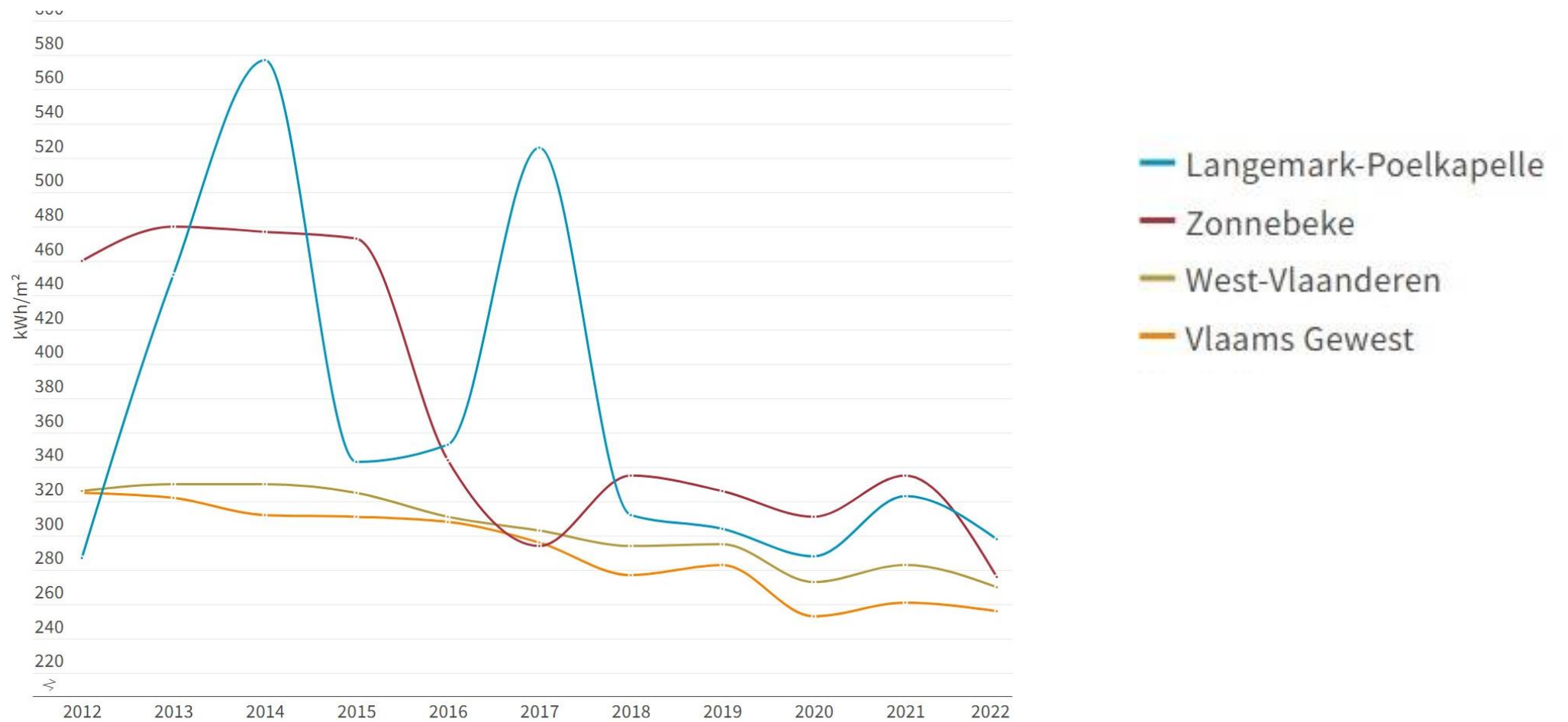


	Aantal huishoudens	Huurwoningen	%
Langemark-Poelkapelle	3324	719	21,7
Zonnebeke	5232	1139	21,8
West-Vlaanderen	545.039	166.093	30,6
Vlaanderen	2.895.172	900.188	31,2

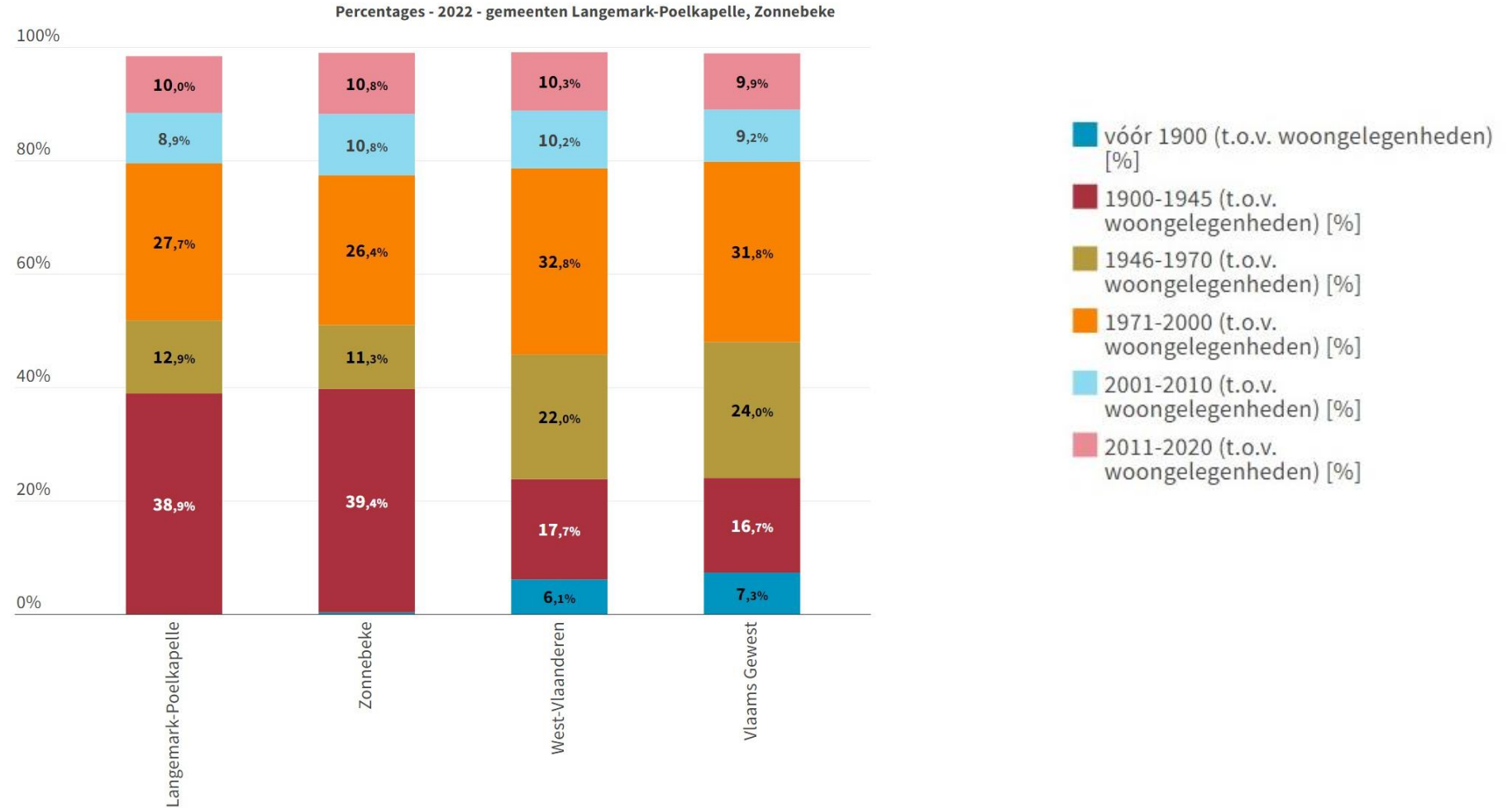


	Aantal sociale huurwoningen	% tov aantal huishoudens
Langemark-Poelkapelle	204	6,1
Zonnebeke	293	5,6
West-Vlaanderen	34.061	6,3
Vlaanderen	162.698	5,6

Gemiddelde energiescore bij verhuur



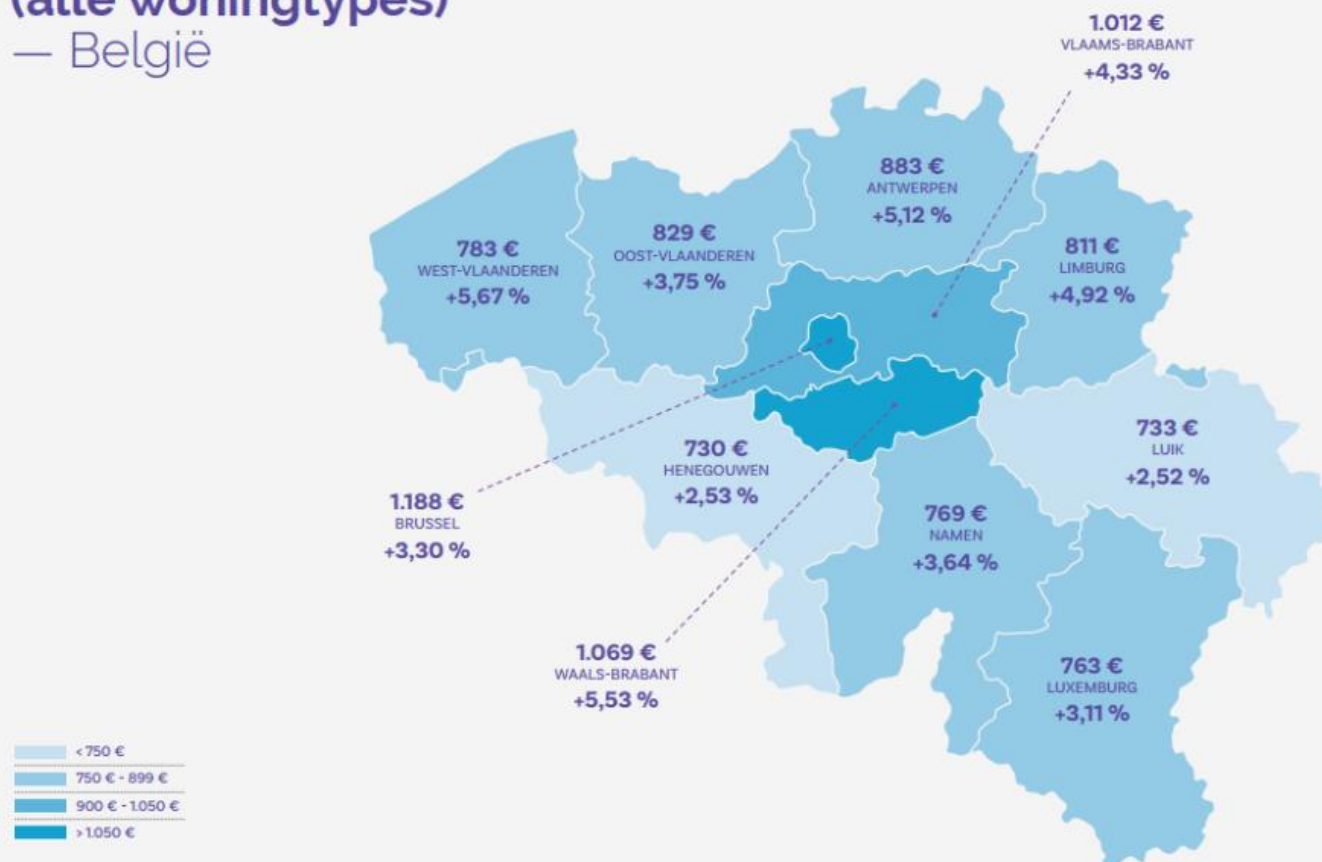
Ouderdom woningen (huur + eigendom)



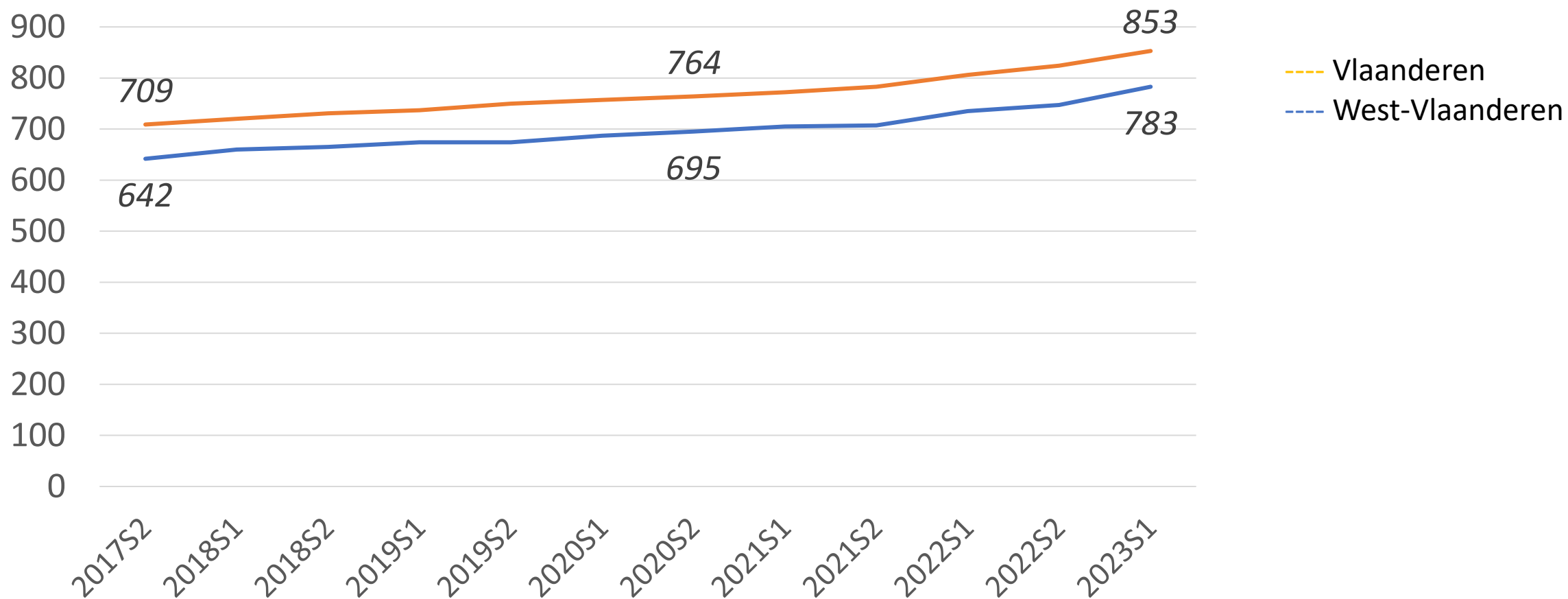
Huurprijzen nieuwe huurcontracten 2023

Huurbarometer S1 2023 Gemiddelde huurprijzen (alle woningtypes) — België

CIB
VLAANDEREN



Evolutie huurprijzen nieuwe huurcontracten West-Vlaanderen





Privaat verhuren

Het woninghuurdecreet in een notendop

Woninghuurdecreet: algemeen



Van toepassing op

- Schriftelijke huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019 (datum ondertekening).
- Mondelinge overeenkomsten
- Woning bestemd als hoofdverblijfplaats

Algemene bepalingen

- Schriftelijke huurovereenkomst is verplicht.
- Verplicht aantal gegevens op te nemen in contract:
 - ✓ Identiteit van alle partijen (Naam, woonplaats en RRNr)
 - ✓ Begindatum van de overeenkomst
 - ✓ Exacte duur van de huurovereenkomst
 - ✓ Bedrag huurprijs + regeling kosten en lasten

Registratie verplicht

- Samen met plaatsbeschrijving en evt. latere wijzigingen
- Binnen 2 maanden
- Online via MyMinfin of per post (standaardformulier aanvragen)

Woninghuurdecreet: algemeen

‘Te huur’:

- Verplichte vermelding huurprijs en kosten, EPC
- Woning moet voldoen aan kwaliteitsnormen
- Verboden om te discrimineren op basis van huidskleur, handicap, geslacht, geaardheid...

Voorbeelden discriminatie:

- Bepaalde inkomensbronnen (zoals een werkloosheidsuitkering, een vervangingsinkomen of een leefloon) bij voorbaat uitsluiten door enkel een arbeidscontract of loonfiches in aanmerking te nemen
 - Weigeren redelijke aanpassing voor een persoon met een handicap, vb. plaatsen helling
 - Iemand weigeren met een assistentiehond
- Tip: werken met gestandaardiseerde inlichtingenfiche



Woninghuurdecreet: duur van de huurovereenkomst

Huurovereenkomst 9 jaar *= standaard*

Eindigt wanneer huurder of verhuurder de overeenkomst opzegt tegen de einddatum

- Verhuurder: opzegtermijn 6 maanden
- Huurder: opzegtermijn 3 maanden

Geen opzeg tegen einddatum:

Huurcontract wordt verlengd onder zelfde voorwaarden, telkens voor een periode van 3 jaar. Eindigt wanneer huurder of verhuurder de overeenkomst opzegt tegen einde van de driejarige verlenging.

- Verhuurder: opzegtermijn 6 maanden
- Huurder: opzegtermijn 3 maanden

Huurovereenkomst korte duur van 3 jaar of minder

- Eindigt wanneer huurder of verhuurder de overeenkomst opzegt tegen de einddatum
 - Opzegperiode: 3 maanden
- Geen opzeg tegen einddatum: huurovereenkomst van 9 jaar vanaf oorspronkelijke begindatum.
- Kan eenmalig schriftelijk verlengd worden (zelfde voorwaarden). Totale duur max. 3 jaar.

Huurovereenkomst > 9 jaar of voor het leven

- Notarieel af te sluiten

Woninghuurdecreet: duur van de huurovereenkomst

Vroegtijdige opzeg huurovereenkomst 9 jaar DOOR VERHUURDER

1. Persoonlijk gebruik

- Zelf bewonen: op ieder moment:
- Familielid: va. verstrijken eerste 3-jarige periode
- Identiteit en verwantschap in opzegbrief
- Binnen het jaar de woning bewonen, gedurende min. 2 jaar

2. Grondige renovatiewerken

- Vanaf verstrijken eerste 3-jarige periode
- Enkel voor werken aan het woongedeelte (niet voor gevel, tuin, andere verdieping...)
- Kostprijs werken > 3 jaar huurprijs
- Opzegbrief: omgevingsvergunning, gedetailleerd bestek / raming/ aannemingsovereenkomst
- Werken starten binnen 6 maanden en eindigen binnen 24 maanden na einde opzegtermijn
- Conformiteitsattest aanvragen na einde werken

Let op: vergoeding van 18 maanden huur indien de voorwaarden niet worden nageleefd!

Woninghuurdecreet: duur van de huurovereenkomst

3. Zonder reden, met betaling van schadevergoeding

- Op het einde van de eerste driejarige periode: vergoeding van 9 maanden huur
- Op het einde van de tweede driejarige periode: vergoeding van 6 maanden huur



Woninghuurdecreet: duur van de huurovereenkomst

Vroegtijdige opzeg huurovereenkomst 9 jaar DOOR HUURDER

Tijdens eerste 3 jaar: met betaling van schadevergoeding

- 3 maanden huur als de huur eindigt in het 1^e jaar
- 2 maanden huur 2^e jaar
- 1 maand huur 3^e jaar

Niet geregistreerd huurcontract

Geen opzegtermijn – geen schadevergoeding

Opzeg gaat in 1^e dag van de maand na opzeg

Tegenopzegging na vroegtijdige opzeg door verhuurder

1 maand i.p.v. 3 maanden

Verhuurder blijft verplicht opzegmotief en -voorwaarden uit te voeren

Woninghuurdecreet: duur van de huurovereenkomst

Vroegtijdige opzeg huurovereenkomst korte duur DOOR HUURDER

Schadevergoeding

- 1,5 maanden huur als de huur eindigt in het 1^e jaar
- 1 maanden huur 2^e jaar
- 0,5 maand huur 3^e jaar

Niet geregistreerd huurcontract

Geen opzegtermijn – geen schadevergoeding

Opzeg gaat in 1^e dag van de maand na opzeg

Woninghuurdecreet: duur van de huurovereenkomst

Onderling beslissen om huurovereenkomst te beëindigen

Best schriftelijk, om latere discussies te vermijden



Woninghuurdecreet: duur van de huurovereenkomst

Overlijden van de VERHUURDER

- Huurcontract blijft verder bestaan

Overlijden van de HUURDER

- Huurcontract automatisch ontbonden op het einde van de 2^e maand na overlijden
 - Vergoeding aan verhuurder van 1 maand huur.
 - Tenzij erfgenamen de huurovereenkomst willen verderzetten
- Indien het goed niet ontruimd is (geen erfgenamen of nalatenschap verworpen)
 - Verhuurder kan aan de vrederechter de aanstelling van een curator vragen
 - Curator zorgt voor het leegmaken op korte termijn
 - Rechter beslist over opbrengst van de huisraad en de huurwaarborg.

Woninghuurdecreet: duur van de huurovereenkomst

Verkoop van het verhuurde goed

- Huurcontract blijft verder bestaan.
- Inhoud huurcontract opnemen in de verkoopovereenkomst
- Voor de nieuwe eigenaar gelden dezelfde opzegmogelijkheden als voor de vorige verhuurder



Woninghuurdecreet: huurprijs

Huurprijs vrij bij aanvang



www.huurschatter.be

Indexatie

- Jaarlijks – verjaardag inwerkingtreding huurovereenkomst
- Schriftelijk aan te vragen door belanghebbende partij (meestal verhuurder)
- Indien later gevraagd: max. 3 maanden terugwerkende kracht

Voorbeeld: huurovereenkomst gesloten 16/09/2020

- Inwerkingtreding 1/10/2020
- Verjaardag telkens op 1 oktober
- Vraag tot indexatie op 12/02/2022: hoogstens terugwerkende kracht voor de maanden november, december en januari.

- Verjaring: zodra de verhuurder het verzoek om indexatie heeft verstuurd, heeft hij maar een jaar tijd om voor de rechter de betaling hiervan te eisen.
- Huurcalculator Statbel

Woninghuurdecreet: huurprijs

Indexatie: bevrozing

- Tussen 1/10/2022-30/09/2023: bevrozing van de huurprijzen voor woningen met EPC-label D, E en F of zonder EPC.
- Vanaf 1 oktober 2023: indexatie opnieuw mogelijk met correctiefactor.
 - Indexatie mogelijk vanaf de verjaardatum van het huurcontract
 - Correctiefactor toepassen bij elke huurindexatie
 - In 2023 én de jaren nadien
 - Wanneer niet meer toepassen?
 - Beter EPC-label
 - Label A, B, C: geen correctiefactor
 - Beter EPC-label, vb. van E naar D: andere correctiefactor
 - Nieuw huurcontract

Woninghuurdecreet: huurprijs

Huurprijsherziening

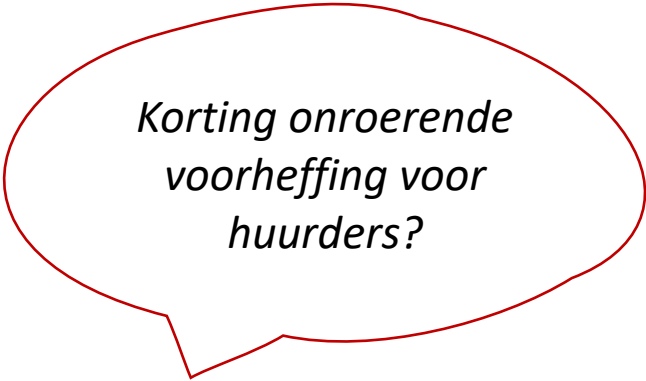
- Gewone huurprijsherziening mogelijk op het einde van elke driejarige periode.
 - Aanvragen tussen 9^e en 6^e maand voor het einde van die periode
 - Partijen zijn het eens
 - Niet akkoord – verzoekschrift vrederechter tussen 6^e en 3^e maand voor het einde van die periode.
 - Stijging/daling huurwaarde met min. 20% door nieuwe omstandigheden
 - Stijging huurwaarde met min. 10% door werken op kosten verhuurder
- Bij energiebesparende investeringen steeds mogelijk.
 - Minnelijk akkoord
 - Niet akkoord: via de vrederechter: stijging huurwaarde met min. 10%



Niet mogelijk bij werken om de woning conform te maken met de minimale kwaliteitsnormen.



Woninghuurdecreet: huurprijs



*Korting onroerende
voorheffing voor
huurders?*

Kosten en lasten

- Verhuurder:
 - kosten en lasten m.b.t. zakelijk recht, vb. onroerende voorheffing
 - Kosten bemiddeling, vb. immokantoor
 - Lift gemene delen: onderhoud 50% - risicoanalyse en inspectie, vervangen grote delen en modernisaties
 - Syndicus 66%
- Huurder: kosten en lasten m.b.t. gebruik van de woning
 - Verbruik water, elektriciteit, gas, stookolie,...
 - Gemene delen: elektriciteitsverbruik, schoonmaak en onderhoud, kleine herstellingen, onderhoud lift 50%
 - Syndicus 34%

Werkelijke kosten en lasten of forfaitair bedrag

Woninghuurdecreet: huurwaarborg

- Niet verplicht
- Voorwaarden:
 - Max. 3 maanden huur
 - Huurder kiest op welke manier
 1. Geblokkeerde rekening op naam van de huurder
 2. Zakelijke zekerheidsstelling, vb. Korfine
 3. OCMW-waarborg
 4. Borgstelling, mits akkoord verhuurder
- Cash-huurwaarborg: Verhuurder moet rente betalen en huurder kan aan VH meedelen dat cash waarborg als huur wordt beschouwd en zelfde bedrag op geblokkeerde rekening zet.
- Einde huur: vrijgave huurwaarborg op voorlegging van:
 - Schriftelijke akkoord huurder en verhuurder
 - Beslissing rechtbank

Vlaamse
Huurwaarborglening



Verjaring: verhuurder moet binnen het jaar naar rechter stappen!
Na deze termijn, komt de huurwaarborg toe aan de huurder.

Woninghuurdecreet: woningkwaliteit

Artikel 12 woninghuurdecreet

- De verhuurder moet bij aanvang van de huurovereenkomst de woning in goede staat van onderhoud leveren.
- Het goed moet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen, vermeld in artikel 5 Vlaamse Wooncode.
- Conformiteitsattest van maximum 3 maanden oud geldt als vermoeden dat de woning voldeed aan de normen bij aanvang van de huurovereenkomst.
- Niet conform? Huurder kan nietigheid huurcontract vragen.
 - Huurder moet woning verlaten
 - Verhuurder moet alle betaalde huurgelden teruggeven

Woninghuurdecreet: woningkwaliteit

Artikel 12 woninghuurdecreet

- De woning moet ook tijdens de huurovereenkomst blijven voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen!
 - Onderhoud en herstellingen
 - Huurder
 - Kleine herstellingen
 - Herstellingen door verkeerd gebruik of slecht onderhoud
 - Herstellingen wegens niet nakomen meldingsplicht
 - Verhuurder
 - Slijtage door ouderdom
 - Schade door overmacht
- Steeds toestemming huurder nodig!
- Hersteltermijn > 30 dagen: vermindering huurprijs evenredig met duur / grootte ongemak

Kwaliteitsnormen huurwoningen

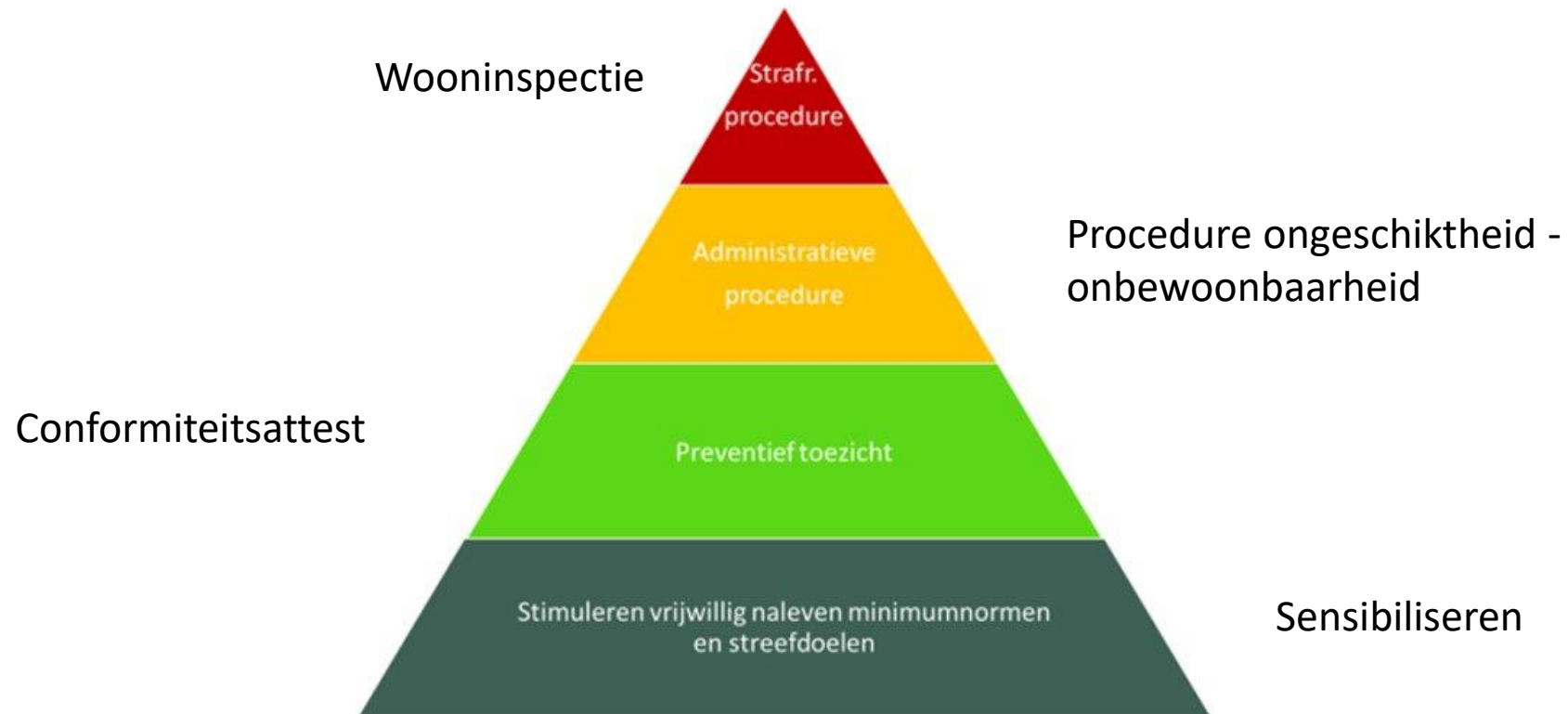
1. Waarom werken rond woningkwaliteit?

Vlaamse Codex Wonen:

- iedereen heeft recht op menswaardig wonen
- bepaalt de minimale kwaliteitsnormen voor een huurwoning.



2. Hoe zetten we in op woningkwaliteit?



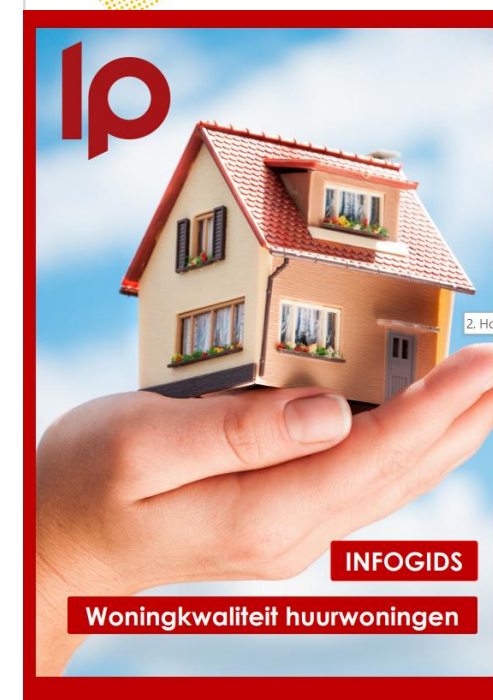


→ Informeren en sensibiliseren

Woningpas.vlaanderen.be → test uw woningkwaliteit



Infogids woningkwaliteit





Conformiteitsattest

= officieel document waaruit blijkt dat de woning voldoet aan de Vlaamse Codex Wonen

Conformiteitsattest over de kwaliteit van een zelfstandige woning

De burgemeester doet met de aflevering van dit attest uitspraak over de kwaliteit van een zelfstandige woning en bevestigt hiermee dat de woning conform is overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het bijhorende uitvoeringsbesluit.

Het attest wordt verstrekt als de eindbeoordeling op het technisch verslag van het onderzoek van de kwaliteit van de woning geen gebreken van categorie II of III vermeldt.

Gegevens van de woning

straat en nummer _____
postnummer en gemeente 8920 Langemark-Poelkapelle
kadastrale ligging _____
beschrijving _____

Conformiteitsonderzoek

Gegevens van het conformiteitsonderzoek

datum van het onderzoek _____
voor- en achternaam van de woningcontroleur _____

Eindbeoordeling en bezettingsnorm van de woning

De eindbeoordeling van de woning is gebaseerd op het technisch verslag, dat als bijlage bij dit attest is gevoegd en waarop eventuele resterende gebreken vermeld staan. De bezettingsnorm geeft aan voor hoeveel personen de woning geschikt is.

Aantal gebreken van categorie I

De woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens _____ personen.

Opmerkingen

Dit attest doet geen uitspraak over stedenbouwkundige verplichtingen.

Ondertekening

datum attest ¹ _____
datum afgifte ² _____
geldigheidsduur ³ _____

¹ De datum van de aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest of bij gebrek daaraan de datum van het conformiteitsonderzoek

² De datum van definitieve ondertekening van het conformiteitsattest

³ Geldigheidsduur van het conformiteitsattest in maanden, lopende vanaf datum afgifte (art. 3.9, eerste lid, 5° VCW)

functie	De algemeen directeur	De burgemeester
voor- en achternaam	Jochen Vermote	Dominique Cool
handtekening		

Conformiteitsattest

Geldigheidsduur: 10 jaar, tenzij:

- 4 of meer gebreken categorie I
- Gebreken met betrekking tot vocht
- Aanwezigheid toestel type B



5 jaar geldig

- Uitvoerige werkzaamheden
- Ongeschikt/onbewoonbaarverklaring
- Proces-verbaal door wooninspecteur



verval attest

Conformiteitsattest

Verplicht voor alle nieuwe verhuringen in Langemark-Poelkapelle en Zonnebeke, afhankelijk van het bouwjaar:

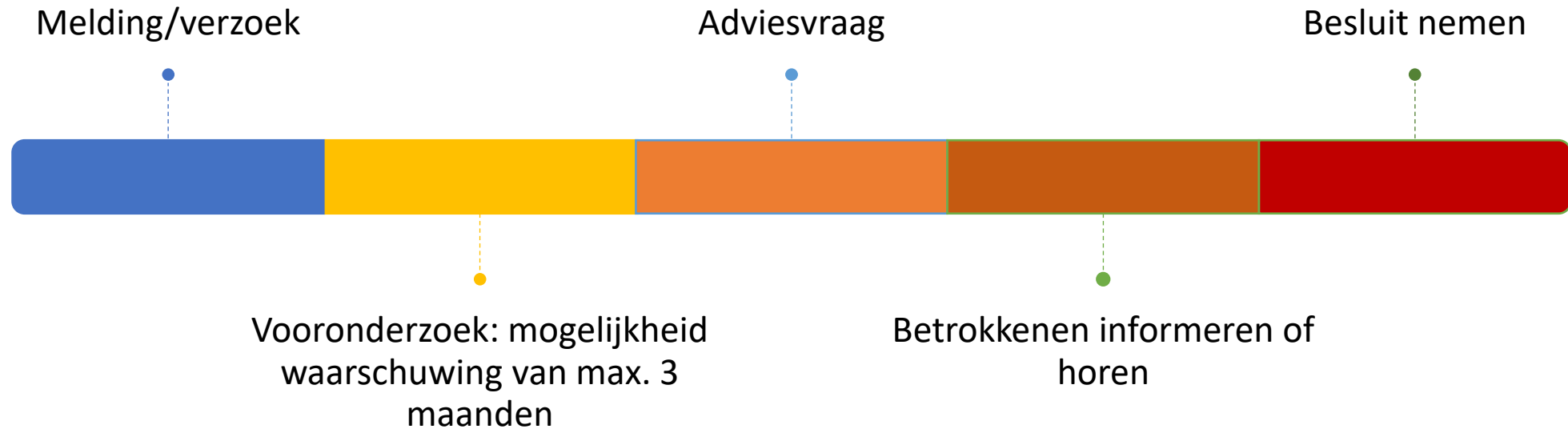
	Langemark-Poelkapelle	Zonnebeke
Bouwjaar voor 1950	1/1/2018	1/5/2021
Bouwjaar voor 1970	1/1/2020	1/1/2023
Bouwjaar voor 1990	1/1/2022	1/1/2025
Alle huurwoningen	1/1/2024	1/1/2027

Aanvraag:

- Langemark-Poelkapelle:
Gratis via www.lp.be
- Zonnebeke:
 - Via www.zonnebeke.be
 - Kostprijs: €62,50
Aanvraag binnen 6 maanden
na weigering: €30



Administratieve procedure



Gevolgen besluit

- Huurder moet de woning verlaten
- Verder/ opnieuw verhuren of ter beschikking stellen is strafbaar
- Woning op VIVOO:
 - Heffing 1 jaar na het besluit
 - Schrapping na afgifte conformiteitsattest of opheffingsbesluit (sloop of herbestemming)

3. Kwaliteitseisen

Een woning die verhuurd wordt moet bij aanvang van de huurovereenkomst voldoen op vlak van veiligheid , gezondheid en woningkwaliteit.

Bij een woningonderzoek wordt de woning gecontroleerd aan de hand van een technisch verslag.

Handboek woningkwaliteit

zie vlok.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/

Technisch handboek woningkwaliteit

Zoeken

Welkom!

Omkadering

Zelfstandige woningen

Niet-zelfstandige woningen

Niet-zelfstandige woningen voor
seizoenarbeiders

Veelgestelde vragen



U bent hier: Welkom!

Welkom bij het technisch handboek woningkwaliteit.

Versie maandag 21 augustus 2023 13:49

Kies een technisch verslag



Zelfstandige woningen (Z)

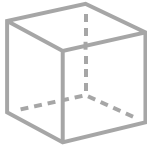


Niet zelfstandige woningen (K)

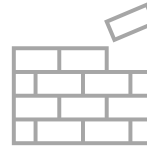


Niet zelfstandige woningen
seizoenarbeiders (S)

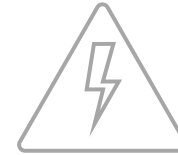
Wat wordt gecontroleerd?



Oppervlaktenormen



Stabiliteit van muren,
daken en draagvloeren



Veiligheid



Gezondheid



Minimum comfort



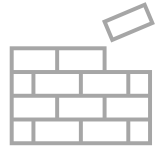
Minimale isolatie

Oppervlakenormen

- Zelfstandige woning: woonlokalen min. 18m²
- Niet-zelfstandige woning (kamer): min. 12m² (+ gemeenschappelijke ruimten)
- Plafond min 2,20 m hoog (afwijking voor hellende daken)
- Indien niet voldaan aan minimum → gebrek categorie II, dus ongeschikt
- Bezettingsnorm

totale nettovloeroppervlakte (in m ²)		van	0	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	
		tot	18	27	40	50	60	70	79	87	96	104	112	
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Vanaf 96 m ² nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m ² voor één bijkomende persoon.														
aantal woonlokalen									1	2	3	4	5	6
mogelijk aantal personen (te omcirkelen)									2	2	3	5	8	10
Vanaf 6 woonlokalen geldt elk bijkomend lokaal voor één bijkomende persoon.														
Besluit over de bezettingsnorm														
Deze woning is aangepast voor een bezetting van			0		personen (= kleinste aantal)									

Stabiliteit



Normen

- Dragende onderdelen: dak, de gevel, de dragende binnenmuren en de vloeren
- Geen scheuren, verzakkingen of barsten



Veiligheid elektrische installatie



Veiligheid

- Geen elektrische delen onder spanning aanraakbaar
- Toegankelijke hoofdschakelaar en zekeringenkast
- Algemene verliesstroomschakelaar(s) max. 300mA
- Geaarde stopcontacten



Vereisten

- Minimaal 1 stopcontact in elke leef- en slaapkamer
- Minimaal 2 vrije en geaarde stopcontacten bij het aanrecht in de keuken
- Een lichtpunt in elk woon- en sanitair lokaal





Veiligheid elektrische installatie



Vochtige lokalen: let op elektrische veiligheid!

- Geen elektrische toestellen boven of in de onmiddellijke omgeving van bad of douche
 - Indien algemene verliesstroomschakelaar 300 mA: min. 100 cm
 - Indien bijkomende verliesstroomschakelaar 30mA: min. 60 cm
- De verlichting dient spatwaterdicht te zijn of te werken op lage spanning

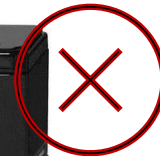


Veiligheid verwarmingsinstallatie



Leefruimtes: aanwezigheid vast verwarmingstoestel

- Het toestel moet de leefkamer voldoende kunnen verwarmen
- Voorkeur voor toestellen type C
- Toestellen type B: onderverluchting voorzien (niet-afsluitbaar rooster min. 150 cm²) opgelet voor onderdruk bij dampkap
- Toestellen type A: verboden! (vb. petroleumvuurtje)
- Veilige aansluiting afvoer



CO-gevaar



Voornaamste oorzaken

- Onvoldoende toevoer verbrandingslucht
- Slechte afvoer verbrandingsgassen
- Beschadigde toestellen / verkeerd gebruik toestellen

Onderverluchting verplicht bij toestellen type B

- Niet afsluitbaar rooster van min. 150cm²



Veiligheid verwarmingsinstallatie



Wachtleidingen: afsluitdop voorzien



Veiligheid

Trappen

- Veilig en stabiel
- Niet te steil
- Voorzien van stevige en volledige leuning
- Borstwering rond trapopening



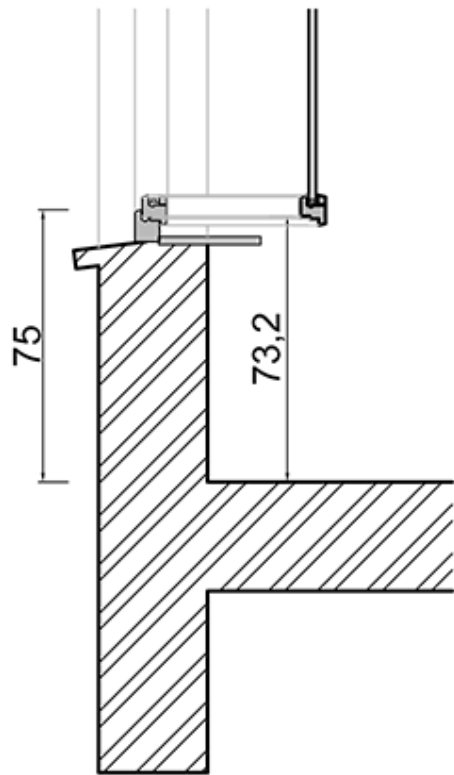
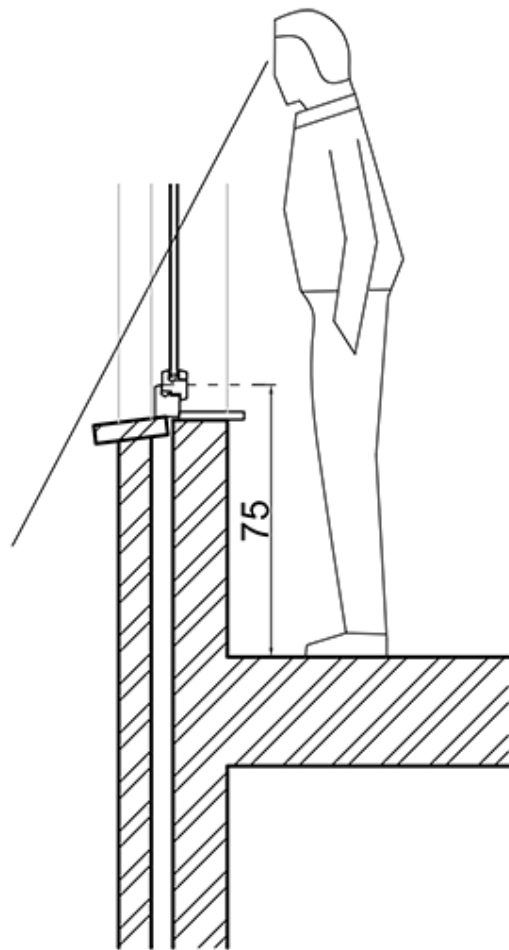
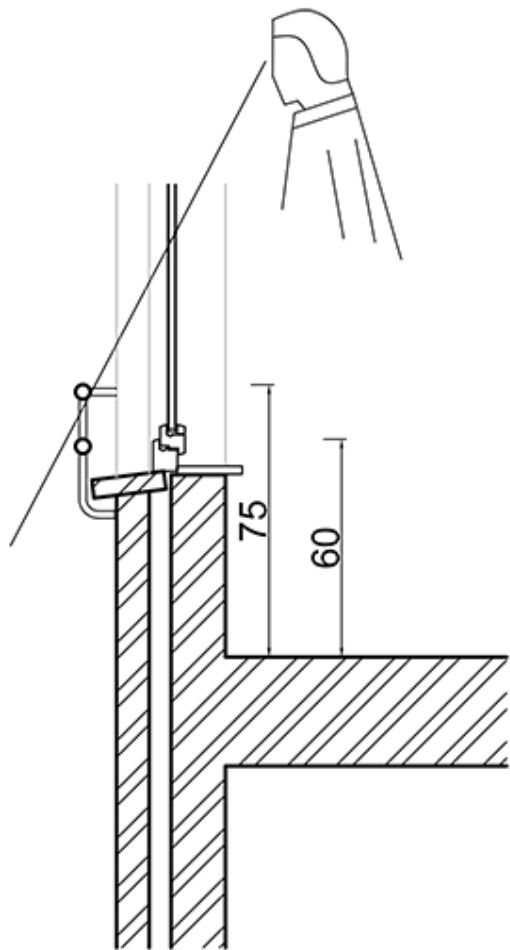
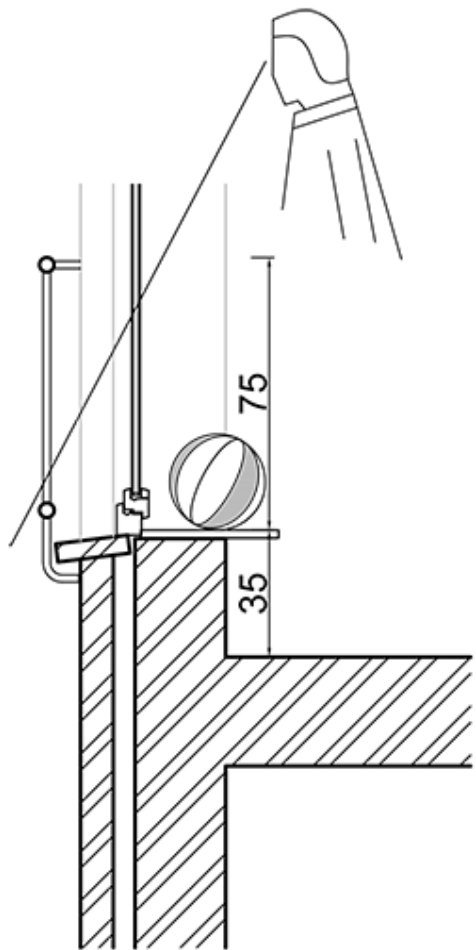
Veiligheid

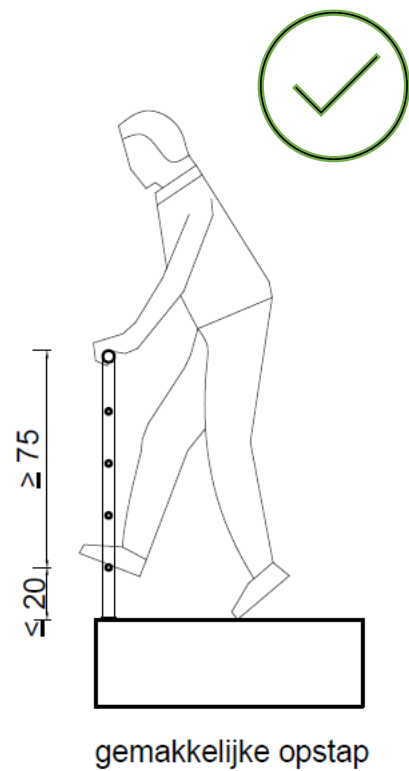
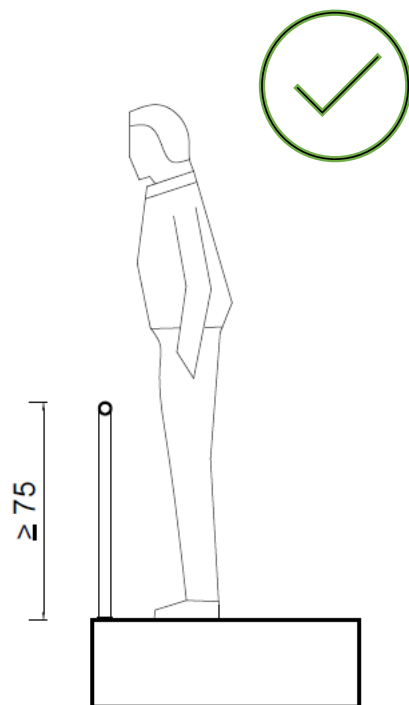


Borstwering ramen en trappen

- Hoogte minstens 75 cm
- Stevig + stevig verankerd in de ruwbouwconstructie
- De onderste helft: niet makkelijk te beklimmen
- Eventuele openingen zijn voldoende klein
- Slot op raamkruk: niet ok







Veiligheid



Rookmelders

- Minstens 1 per bouwlaag
- Ook in kelder en zolder
- Gemeenschappelijke ruimtes: bij aanwezigheid technische installatie



Sanitair



Toilet

- Inpandig en vorstvrij
- Afgesloten van woonkamer of keuken
- Werkend met waterspoeling
- Verluchting

Badkamer

- Aangesloten afvoerleiding en voorzien van geurafsnijder
- Lavabo + bad of douche voorzien van koud en warm water
- Vorstvrij en verwarmbaar
- Verluchting



Keuken



Kooktoestel

- Aanwezig of plaats en aansluiting aanwezig
- Veilig (vb. gasaansluiting)



Keuken



Gootsteen

- Aangesloten afvoerleiding en voorzien van geurafsnijder
- Voorzien van koud en warm drinkbaar water
- Vorstvrij en verwarmbaar



Verlichting

Natuurlijk licht

- Noodzakelijk in alle woonlokalen
- Dakkoepels onvoldoende: er moet ook uitzicht zijn



Verluchting



Verplicht in alle woonlokalen, badkamer en toilet

- Opendgaande ramen of verluchttingsrooster rechtstreeks naar buiten
- Of ventilatiesysteem



Vochtproblemen



Voornaamste oorzaken

- Opstijgend vocht
- Doorslaand vocht
- Insijpelend vocht
- Condenserend vocht
- Waterlek



Opstijgend vocht + stopcontact



Beperkt opstijgend vocht

Opstijgend vocht



Opstijgend / doorslaand vocht



Water in kelder



Vocht badkamer

Voor



Na



Ramen en deuren



In goede staat

- Functioneel
- Water- en winddicht

Dubbel glas

- In woonlokalen (leefruimte, keuken, slaapkamers) en badkamer
- Of EPC voldoende laag:
 - 600 kWh/m² voor een open bebouwing
 - 550 kWh/m² voor een halfopen bebouwing
 - 450 kWh/m² voor een gesloten bebouwing
 - 400 kWh/m² voor een appartement

Dakisolatatie

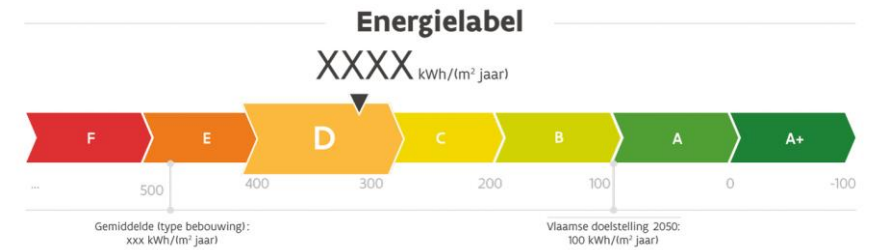


Minimale isolatie

R-waarde van minimum $0,75\text{m}^2\text{K/W}$ (± 3 à 4 cm isolatie)

- Dakisolatie zichtbaar vast te stellen
- Of EPC voldoende laag:
 - 600 kWh/m^2 voor een open bebouwing
 - 550 kWh/m^2 voor een halfopen bebouwing
 - 450 kWh/m^2 voor een gesloten bebouwing
 - 400 kWh/m^2 voor een appartement

Energienorm voor huurwoningen



- Dakisolatienorm en dubbelglasnorm: vanaf 2030 vervangen door EPC-norm.
- Verstrenkt geleidelijk, met mijlpalen in 2030, 2035 en 2040.
- Open en halfopen woningen:



- Rijwoningen en appartementen:



Premies en andere voordelen

1. Mijn Verbouwpremie

= één online loket voor de aanvraag van premies voor renovatie en energiebesparende investeringen.

Voor welke gebouwen?

TYPE

bestaande gebouwen

- energie nodig voor binnentemperatuur
- zowel woningen als niet-woongebouwen

nieuwe woningen

- enkel door opsplitsing / herbestemming

OUDERDOM

≥ 15 jaar

- aansluiting elektriciteitsdistributienet
- gegevens FOD financiën



warmtepomp / warmtepompboiler / zonneboiler

aansluiting op net vóór 2014 OF

omgevingsvergunning > 5j voor datum eindfactuur

- voldaan aan EPB-eisen
- EPB-aangifte tijdig ingediend

Type aanvrager



Eigenaar-bewoner

eigenaar + woning als hoofdverblijfplaats
premie volgens inkomen en gezinssituatie



Verhuurder aan SVK

altijd hoogste premies
natuurlijke personen en rechtspersonen



Andere investeerder

investeerder in woningen en niet-woongebouwen
ook rechtspersonen (incl. VME's)
inkomen geen criterium

Premiebedragen aanvraag in 2023 en 2024

CATEGORIE	VERHUURDER SVK	ANDERE INVESTEERDER
DAK	Isolatie en renovatie 50% tot 5750 euro	Isolatie 8 euro/m ² - 40%
BUITENMUREN	Isolatie en renovatie 50% tot 6000 euro	Isolatie 5-30 euro/m ² - 40%
VLOER	Isolatie en renovatie 50% tot 1500 euro	Isolatie 6 euro/m ² - 40%
RAMEN EN DEUREN	Glas en buitenschrijnwerk 50% tot 5500 euro	Glas 16 euro/m ² - 40%
WARMTEPOMP	50%, 480-6400 euro	40% - 300-4000 euro
WARMTEPOMPBOILER	50% tot 1080 euro	40% tot 900 euro
ZONNEBOILER	660 euro per m ² 50% tot 3300 euro	550 euro per m ² 40% tot 2750 euro
BINNENRENOVATIE	Binnenmuren, plafond en trap 50% tot 2500 euro	/
ELEKTRICITEIT EN SANITAIR	50% tot 3750 euro	/
GASCONDENSATIEKETEL (tot 31/10/2023)	40% tot 1800 euro Vervanging stookolieketel: 50% tot 2500 euro	/

Praktisch

HOE

aanvragen enkel via mijnverbouwpremie.be

FACTUREN

max. 2 jaar oud op datum aanvraag
factuurbedrag min. 1000 euro (excl. btw) per categorie

CATEGORIEËN PER AANVRAAG

meerdere categorieën per aanvraag mogelijk

MEERDERE AANVRAGEN VOOR
VERSCHILLENDE CATEGORIEËN

geen min. of max. termijn tussen aanvragen

MEERDERE AANVRAGEN VOOR
DEZELFDE CATEGORIE

dak / buitenmuur / vloer /
ramen & deuren / binnenrenovatie /
elektriciteit & sanitair

1 premie per 5 jaar
(per gebouw per aanvrager)

warmtepomp / warmtepompboiler /
zonneboiler / gascondensatieketel

1 premie per 10 jaar
(per gebouw per aanvrager)

Lees zeker de voorwaarden na: o.a.

ISOLATIE	Dakisolatie: $R_d \geq 4,5$ Bonus in combinatie met asbestverwijdering Spouwmuurisolatie: λ max 0,065 – spouwbreedte min. 50mm STS 71-1 erkende aannemer Buitengevel muur: $R_d \geq 3$ Binnenkant buitenmuur: $R_d \geq 2$ – aannemer met certificaat van bekwaamheid Bonus in combinatie met asbestverwijdering Vloer: $R_d \geq 2$
RAMEN EN DEUREN	Ventilatie-eis: ventilatiesysteem of roosters in droge ruimtes waar ramen werden vervangen U -waarde glas $\leq 1,0$ U -waarde volle buitendeuren $\leq 2,0$
ELEKTRICITEIT	Keuringsattest vereist
AANVRAGEN TOT 31/12/2025	Bonussen in combinatie met uitsluitend nachttarief Hogere premies voor warmtepompen bij vervanging elektrische verwarming in gebied zonder aardgas

2. Huur en isolatiepremie

Vooraf contact opnemen met een projectpromotor in de buurt

Premiebedragen:

Dakisolatie	Glas	Spouwmuurisolatie
24 euro/m ²	85 euro/m ²	12 euro/m ²

Voorwaarden:

Huurprijs niet verhogen en het lopend huurcontract niet voortijdig opzeggen.

Voorwaarde: bewoner behoort tot één van deze doelgroepen:

1. Niet-geïndexeerde huurprijs van max. 614,56 euro
2. Beschermd afnemers
3. Prepaid via Fluvius.
4. Verhoogde tegemoetkoming van het ziekenfonds (klevertje eindigt op 1)
5. Schuldbemiddeling (bijv. bij het OCMW of CAW)
6. Hulp OCMW bij onbetaalde energiefacturen
7. Verzoek tot afsluiting van gas of elektriciteit werd ingediend
8. Gezamenlijk belastbaar inkomen is niet hoger dan 37.030 euro + 1.930 euro per persoon ten laste

3. EPC-labelpremie

Activatie via Fluvius.be

Premiebedragen:

	Naar EPC A	Naar EPC B	Naar EPC C
Woning EPC E of F	5000 euro	3750 euro	2500 euro
Appartement EPC D, E of F	3750 euro	2500 euro	/

EPC-vóór mag niet ouder zijn dan 2019 – binnen de 5 jaar nieuw EPC-label behalen.

4. Premie zonnepanelen

Aanvraag via Fluvius.be

- Vermogen omvormer max. 10 kVA
- Dak moet geïsoleerd zijn (R_d min. $3\text{m}^2\text{K/W}$)
- Enkel voor woningen met een digitale meter
- Datum AREI-keuring bepaalt premiebedrag
- Premie max. 40% (excl. Btw)

Jaar	Premiebedrag	Maximaal premiebedrag
2023	150 euro/kWp (tot 4kWp) + 75 euro/kWp (van 4-6kWp)	750 euro
2024	75 euro/kWp (tot 4kWp) + 37,5 euro/kWp (van 4-6kWp)	375 euro

5. Mijn Verbouwlening

= voordelige lening voor renovatie en energiebesparende investeringen (zelfde werken als MVP + zonnepanelen)

Maximaal 60.000 euro - terug te betalen over max. 25 jaar.

Huidige rentevoet: 2,25%

Rentevoet à ratio van het aantal basispunten dat de wettelijke rente de 3% overstijgt.

Voorwaarden:

Particuliere verhuurders	Verhuur via SVK
• Max. maandelijkse huurprijs € 900 (€1.000 centrumsteden)	Geschreven huurbelofte
• Gedurende 9 jaar maandelijkse korting op huurprijs : • €20 bij lening tot €15.000 • €40 bij lening tot €30.000 • €60 bij lening tot €45.000 • €80 bij lening tot €60.000	

6. Huurgarantieverzekering

Voor verhuurders die een nieuw huurcontract afsluiten met een eenoudergezin
Gratis gedurende een periode van 3 jaar.

De verzekering omvat:

- Onbetaalde huurgelden
- Huurschade
- Rechtsbijstand
- Forfait bij wederverhuring in specifieke omstandigheden
- Netwerk van aannemers zodat je snel werken kan laten uitvoeren

Voorwaarden eenoudergezin:

- Minstens 1 kind ten laste (groeipakket), zonder andere inwonende derden
 - Beide ouders komen in aanmerking. De ouder die het groeipakket niet ontvangt, komt in aanmerking als het kind in het kader van de verblijfsregeling ook (deels) bij hem/haar verblijft.
- Gezinsinkomen bruto gelijk aan of groter dan 22.000 euro (of 18.000 euro netto) en kleiner dan 55.000 euro
- indien van toepassing: verblijfsvergunning van minstens 5 jaar

Voorwaarden verhuring:

- De verhuring gebeurt aan een redelijke aanvangshuurprijs (o.b.v. de huurschatter)
- De aanvangshuurprijs bedraagt maximaal 33% van het bruto inkomen van de ouder (max. 1000 euro)
- De verhuring gebeurt voor een periode van minstens 3 jaar
- Conformiteitsattest

→ Meer info via www.west-vlaanderen.be/huurgarantieverzekering

→ Aanvraag via het woonloket.

7. Renovatieadvies

Energiehuis Westhoek

Beperkte renovatie- en isolatiewerken

Gratis advies ter plaatse

www.energiehuiswesthoek.be

Acasus

Grondige verbouwingen en nieuwbouw

Advies aan huis: 50 euro

Planadvies te Veurne: 25 euro

Technische vraag: gratis

www.acasus.be/bouwadvies-particulieren

Contact woondienst

Zonnebeke

051/48.00.63

woondienst@zonnebeke.be

Langemark-Poelkapelle

057/49.09.34

woondienst@lp.be

THUIS\WEST
woonmaatschappij

- 01 Wie zijn we?
- 02 Sociaal huren
- 03 Sociaal en betaalbaar verhuren
- 04 Contactgegevens





**VANAF 1 JULI 2023 VORMEN WIJ ÉÉN WOONMAATSCHAPPIJ
VOOR WERKINGSGEBIED MIDWEST-WEST**



Thuiswest is actief in *Ardoois, Hooglede, Ingelmunster, Izegem, Langemark-Poelkapelle, Ledegem, Lichtervelde, Moorslede, Poperinge, Roeselare, Staden, Torhout, Vleteren en Zonnebeke*



WERKINGSGEBIED (14 GEMEENTEN)



MISSIE VAN THUISWEST

Woonoplossingen als sleutel voor de toekomst

Sociaal huren
Sociaal verhuren
Sociale koopwoningen

De sociale impact van Thuiswest reikt
verder dan wonen alleen.



EEN **WONING HUREN** VIA EEN WOONMAATSCHAPPIJ

Voor wie?

Wie voldoet aan de **inkomensgrens**, kan via een woonmaatschappij een woning huren tegen een aangepaste huurprijs.

Voorwaarden om te huren?

- Voorwaarden Nederlandse taalkennis
- onder bepaalde voorwaarden ingeschreven zijn bij de VDAB
- Je mag niet te groot wonen bij een sociale verhuurder. De grootte van jouw gezin bepaalt de grootte van de woning.



EEN WONING VERHUREN VIA EEN WOONMAATSCHAPPIJ

Thuiswest is een erkende organisatie die kwaliteitsvolle woningen en appartementen huurt op de **private huurmarkt** en die vervolgens aan een **redelijke huurprijs** verder verhuurt aan personen met een bescheiden inkomen.

Als eigenaar geniet je van volgende voordelen:

- Gegarandeerde maandelijkse huurinkomsten
- Fiscale voordelen
- Extra of verhoogde premies
- pand in een correcte staat teruggegeven
- Opvolgen huurdersverplichtingen
- Ontzorgen: administratieve opvolging
- Begeleiding van de huurder



EEN WONING VERHUREN VIA EEN WOONMAATSCHAPPIJ

Een woonmaatschappij biedt de eigenaar enkele stevige voordelen. In ruil hiervoor vraagt de woonmaatschappij:

- Een **huurprijs die lager ligt** dan de marktprijs.
- Een woning die voldoet aan de **Vlaamse kwaliteitsnormen** (veiligheid, gezondheid, woningkwaliteit).
- Een huurcontract van **minstens 9 jaar**.



KOMT **JOUW PAND** IN AANMERKING VOOR SOCIALE VERHUUR

- Is de woning **instapklaar of zijn er nog renovaties** nodig? Vraag vrijblijvend een bezoek aan bij één van onze prospectiemedewerkers. Na dit bezoek bezorgen we u een correcte huurprijs.
- Bij renovaties wordt er **geadviseerd of doorverwezen** naar begeleidende diensten indien nodig.
- Thuiswest helpt verder met **de aanvraag van een conformiteitsonderzoek**.
- Eens alles in orde is en de gevraagde attesten (EPC, Conforme keuring, onderhoudsattest CV installatie) kunnen afgeleverd worden, kan er overgegaan worden tot het tekenen van de **huurovereenkomst**.



CONTACTGEGEVENS

Algemene contactgegevens

www.thuiswest.be - info@thuiswest.be

Thuiswest is telefonisch bereikbaar via het nummer 051/23.35.00, van maandag tot en met vrijdag van 8u30 tot 12u en van 13u tot 16u.

Adres: Groenestraat 224, 8800 Roeselare

	Voormiddag	Namiddag
Maandag	Op afspraak	Op afspraak
Dinsdag	9u – 12u	Op afspraak
Woensdag	Op afspraak	Op afspraak
Donderdag	9u – 12u	13u – 16u
Vrijdag	Op afspraak	Op afspraak

Informatie over verhuren

prospectie@thuiswest.be

051/23.35.00

